

IKKE TIL OFFENTLIGGØRELSE, PUBLICERING ELLER DISTRIBUTION, HELT ELLER DELVIST, DIREKTE ELLER INDI-
REKTE, I ELLER TIL NOGEN JURISDIKTION, HVOR EN OFFENTLIGGØRELSE, PUBLICERING ELLER DISTRIBUTION
VIL VÆRE ULOVLIG. DENNE SELSKABSMEDDELELSE UDGØR IKKE - OG UDGØR IKKE EN DEL AF - ET TILBUD
OM AT SÆLGE ELLER EN OPFORDRING TIL AT KØBE ELLER TEGNE VÆRDIPAPIRER I NOGEN JURISDIKTION,
HVOR DET VILLE VÆRE ULOVLIGT AT FREMSÆTTE ET SÅDANT TILBUD ELLER EN SÅDAN OPFORDRING.

Agat Ejendomme igangsætter fortegningsmission

Resumé:

- Bestyrelsen i Agat Ejendomme A/S har i dag besluttet at igangsætte en fortegningsmission med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer.
- Udbuddet omfatter 70.670.001 nye aktier à nominelt DKK 0,10 til en tegningskurs på DKK 0,72 pr. ny aktie og vil tilføre Agat Ejendomme A/S et bruttoprovenu på DKK 50.882.400,72.
- Provenuet fra udbuddet skal medvirke til finansiering af købet af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S.
- Agat Ejendomme A/S har modtaget tegningstilsagn og garantitilsagn fra koncernens tre største aktionærer, andre aktionærer og alle medlemmer af Agats direktion og bestyrelse, hvorved udbuddet er fuldt garanteret.
- Der offentliggøres ikke et prospekt i forbindelse med udbuddet. Agat Ejendomme A/S har i stedet udarbejdet et informationsdokument i henhold til artikel 1(5)(ba) samt bilag IX til Prospektforordningen, som vil være tilgængeligt på Agats hjemmeside.

Fortegningsemission

Bestyrelsen i Agat Ejendomme A/S ("**Agat**") har i dag besluttet at igangsætte en fortegningsmission med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer (de "**Eksisterende Aktionærer**") omfattende 70.670.001 nye aktier à nominelt DKK 0,10 (de "**Nye Aktier**") til en tegningskurs på DKK 0,72 pr. Ny Aktie ("**Tegningskursen**") (fortegningsmissionen benævnes "**Udbuddet**").

Ved gennemførelse af Udbuddet vil Agat modtage et bruttoprovenu på DKK 50.882.400,72, som skal medvirke til at finansiere købet af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S ("**BROEN Shopping**").

Udbuddet gennemføres med fortegningsret for Eksisterende Aktionærer i forholdet 3:5. Det betyder, at Eksisterende Aktionærer, der er registreret som sådan hos Euronext Securities Copenhagen (VP Securities A/S) ("**Euronext Securities**") den 4. september 2026 kl. 17:59 ("**Tildelingstidspunktet**"), vil blive tildelt tre (3) Fortegningsretter ("**Fortegningsretter**") for hver én (1) eksisterende aktie, de ejer på Tildelingstidspunktet. For hver fem (5) Fortegningsretter er indehaveren berettiget til at tegne én (1) Ny Aktie til Tegningskursen.

Eksisterende Aktionærer, der ikke udnytter deres Fortegningsretter fuldt ud, vil blive udvandet. Hvis en Eksisterende Aktionær ikke udnytter sine Fortegningsretter, vil den pågældende Eksisterende Aktionærs forholds- mæssige ejerandel blive udvandet med 37,5 %.

Agat har i forbindelse med Udbuddet offentliggjort og indleveret til Finanstilsynet et informationsdokument i henhold til artikel 1(5)(ba) samt bilag IX til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2017/1129 af 14. juni 2017 med senere ændringer ("**Prospektforordningen**") ("**Informationsdokumentet**"). Informationsdokumentet kan læses på Agats hjemmeside: <https://agat.dk>. Eksisterende Aktionærer og potentielle investorer opfordres til at læse Informationsdokumentet, inden de træffer beslutning om at investere i Fortegningsretterne eller de Nye Aktier. Informationsdokumentet har ikke været underlagt gennemgang og godkendelse af Finanstilsynet.

Baggrund og anvendelse af provenu

Agat ejer via sit datterselskab Agat Management A/S ("**Agat Management**") i dag shoppingcentret BROEN Shopping sammen med CMNRE BROEN HoldCo ApS (et datterselskab af CapMan Nordic Real Estate Investment S.à r.l.) ("**CapMan**"), hvor Agat (indirekte via Agat Management) ejer 35 % og CapMan (indirekte) ejer 65 %. Som tidligere offentliggjort indgik Agat Management den 27. maj 2026 aftale med CapMan om køb af deres 65 %-ejerandel af BROEN Shopping. Købet var på tidspunktet for indgåelse af købsaftalen betinget af, at finansieringen af købet kunne tilvejebringes. Den 24. juni 2026 meddelte Agat CapMan, at finansieringsforbeholdet løftes, og at købet forventes gennemført senest den 30. september 2026. Agat vil efter købet indirekte eje 100 % af BROEN Shopping.

Købet er et vigtigt led i en strategisk transformation af Agat og dets datterselskaber ("**Koncernen**") mod at blive en rendyrket ejendomskoncern med fokus på fortsat udvikling, drift og optimering af Koncernens danske shoppingcentre. En del af denne transformation er fortsat, at Koncernens tilbageværende restaktiviteter skal sælges.

Agat har tidligere oplyst, at der for at gennemføre købet og styrke Koncernens likviditet skal fremskaffes i niveauet DKK 80 mio. i egen- og fremmedfinansiering. Udbuddet har til formål at rejse DKK 50.882.400,72 i bruttoprovenu, hvor nettoprovenuet forventes at udgøre ca. DKK 49 mio. efter fradrag af skønnede omkostninger og skal medvirke til at finansiere købet af de resterende 65 % af BROEN Shopping.

Et andet element i finansieringen vil blive et rentebærende obligationslignende lån på DKK 25-35 mio. udstedt af BROEN Shopping. Lånet er fuldttegnet med fleksibilitet, således at det endelige lånebeløb kan fastlægges, når Udbuddet er gennemført. De væsentligste vilkår for lånet forventes bl.a. at være en rente på 10 % p.a., heraf 5,0 % p.a. betalt kontant og 5,0 % p.a. som oprullende rente og en løbetid på fem år med option på to år yderligere. I tillæg hertil forventes Agat Management A/S og Agat Ejendomme A/S at afgive kaution for lånet, ligesom der vil blive stillet andre sikkerheder.

Agat forventer at anvende nettoprovenuet fra Udbuddet til følgende formål:

- Finansiering af købet af CapMans ejerandel på 65 % af BROEN Shopping.
- Styrkelse af Koncernens likviditet og generelle selskabsformål.

Resultateffekt

Agats ledelse forventer, at koncernresultatet før værdireguleringer og skat efter købet af BROEN Shopping vil blive øget med DKK 9-11 mio. på årsbasis.

Prisen for CapMans 65 %-ejerandel er bl.a. baseret på en samlet pris for ejendommen på DKK 448 mio., hvilket er lavere end den seneste eksterne vurdering af ejendommen på DKK 557 mio. En effektuering af handlen forventes alt andet lige at medføre bogføring af en engangsgevinst for Agat. Agat har pr. 31. juli 2026 værdisat centret til DKK 555 mio. baseret på et uændret afkastkrav på 7,75 %. I forbindelse med transaktionens gennemførelse vil ledelsen indhente en fornyet ekstern vurderingsrapport på BROEN Shopping baseret på sædvanlige værdiansættelsesprincipper, og en eventuel engangsgevinst vil blive opgjort på baggrund af dagsværdien af centret på tidspunktet for handlens gennemførelse.

Tegnings- og garantitilsagn

Agat har modtaget bindende tegningstilsagn og garantitilsagn fra Koncernens tre største aktionærer (Strategic Investments A/S, Thorsen Ejendomme A/S og Dava Holding ApS), andre aktionærer og alle medlemmer af Agats direktion og bestyrelse, hvorved Udbuddet er fuldt garanteret.

Tilsagnene omfatter dels tilsagn om udnyttelse af Fortegningsretter, der tildeles de pågældende aktionærer, dels garantitilsagn vedrørende tegning af eventuelle Nye Aktier, der ikke tegnes ved udnyttelse af Fortegningsretter. Tegningstilsagn og garantitilsagn er betinget af sædvanlige betingelser, herunder gennemførelse af Udbuddet senest den 31. oktober 2026.

Agat honorerer garantierne med en provision på 2,0 % af garantiforpligtelsen.

Væsentlige vilkår for Udbuddet

Nedenfor er en sammenfatning af de væsentligste vilkår for Udbuddet. Der henvises til Informationsdokumentet for en mere detaljeret beskrivelse af vilkår og betingelser for Udbuddet.

- **Udbuddet:** Udbuddet omfatter 70.670.001 Nye Aktier à nominelt DKK 0,10 med fortegningsret for de Eksisterende Aktionærer.
- **Tegningskurs:** De Nye Aktier udbydes til en Tegningskurs på DKK 0,72 pr. Ny Aktie.
- **Tegningsforhold og tildeling af Fortegningsretter:** Udbuddet gennemføres i forholdet 3:5, hvilket betyder, at Eksisterende Aktionærer, der er registreret som aktionærer hos Euronext Securities den 4. september 2026 kl. 17:59, vil blive tildelt tre (3) Fortegningsretter for hver én (1) eksisterende aktie, og fem (5) Fortegningsretter giver ret til at tegne én (1) Ny Aktie til Tegningskursen.
- **Handel med Fortegningsretter:** Fortegningsretterne er godkendt til handel på Nasdaq Copenhagen A/S ("**Nasdaq Copenhagen**") i ISIN-kode DK0065096498 og kan handles i perioden, der begynder den 3. september 2026 kl. 09:00 og slutter den 16. september 2026 kl. 17:00.
- **Tegningsperiode:** Tegningsperioden for de Nye Aktier begynder den 7. september 2026 kl. 09:00 og slutter den 18. september 2026 kl. 17:00 ("**Tegningsperioden**"). Fortegningsretter, der ikke udnyttes inden udløbet af Tegningsperioden, bortfalder uden værdi, og indehaveren af sådanne Fortegningsretter vil ikke være berettiget til kompensation.
- **Betaling:** Ved udnyttelse af Fortegningsretter skal indehaveren betale DKK 0,72 pr. Ny Aktie, der tegnes. Betaling for de Nye Aktier skal ske i danske kroner (DKK) på tegningsdatoen og senest den 18. september 2026 kl. 17:00. Investorer skal være opmærksomme på at overholde betalings- og indsendelsesfrister fastsat af deres eget kontoførende institut eller anden finansiel formidler, som kan være tidligere end ovennævnte frist.
- **Levering:** Efter betaling af Tegningskursen vil de Nye Aktier blive udstedt i den midlertidige ISIN-kode DK0065096308. Den midlertidige ISIN-kode vil ikke blive optaget til handel på Nasdaq Copenhagen og vil udelukkende blive registreret hos Euronext Securities.
- **Tegningsblanketten og Resterende Aktier:** Nye Aktier, der ikke tegnes ved udnyttelse af Fortegningsretter inden udløbet af Tegningsperioden (de "**Resterende Aktier**"), kan uden kompensation til indehaverne af uudnyttede Fortegningsretter tegnes af Eksisterende Aktionærer, danske investorer og/eller investorer, der opfylder undtagelser i artikel 1(4) i Prospektforordningen (herunder kvalificerede investorer) eller investorer som har afgivet garantitilsagn. Tegning af Resterende Aktier skal ske ved brug af tegningsblanketten ("**Tegningsblanketten**"), som skal indsendes via investorens eget kontoførende institut. Tegningsblanketten er tilgængelig på Agats hjemmeside: <https://agat.dk>. Instruktion om udnyttelse af Fortegningsretter skal ikke ske via Tegningsblanketten, men derimod via investorens kontoførende institut på sædvanlig vis.
- **Allokering af Resterende Aktier:** I tilfælde af overtegning af Resterende Aktier vil sådanne Resterende Aktier blive fordelt i henhold til fordelingsnøgler fastlagt af bestyrelsen. Nye Aktier fordelt - hvis nogen - til afgivere af garantitilsagn vil dog blive fordelt pro rata mellem garantitilsagnene.

- **De Nye Aktier:** Bestyrelsen har besluttet at forhøje Agats aktiekapital ved udnyttelse af bemyndigelsen i pkt. 2.2.3 i Agats vedtægter. De Nye Aktier vil, når de er udstedt og registreret hos Erhvervsstyrelsen, være fuldt indbetalte, tilhøre samme aktieklasse som Agats eksisterende aktier og rangere *pari passu* med Agats eksisterende aktier.
- **Optagelse til handel:** Så hurtigt som muligt efter registrering af de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen forventes de Nye Aktier optaget til handel på Nasdaq Copenhagen under ISIN-koden for Agats eksisterende aktier, DK0010258995, forventeligt den 28. september 2026. Den midlertidige ISIN-kode for de Nye Aktier forventes sammenlagt med ISIN-koden for Agats eksisterende aktier den 29. september 2026 efter kl. 17:59.
- **Tilbagekaldelse eller suspension af Udbuddet:** Agat forbeholder sig ret til at tilbagekalde eller annullere Udbuddet før registrering af kapitalforhøjelsen hos Erhvervsstyrelsen. Hvis Udbuddet annulleres, vil enhver udnyttelse af Fortegningsretter, der allerede har fundet sted, automatisk blive annulleret. Tegningsbeløbet for de Nye Aktier vil blive refunderet (med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger) til det depot, som ejer de midlertidige aktier på datoen for annulleringen. Alle Fortegningsretter bliver ugyldige, og der vil ikke blive udstedt Nye Aktier.

Handler med Fortegningsretter vil dog ikke blive berørt. Det betyder, at Eksisterende Aktionærer og investorer, der har købt Fortegningsretter, vil lide et tab svarende til købsprisen for Fortegningsretterne og eventuelle transaktionsomkostninger. Tilsvarende vil aktionærer og investorer, der har købt Nye Aktier, lide et tab svarende til forskellen mellem købsprisen og tegningskursen for de Nye Aktier plus eventuelle transaktionsgebyrer, medmindre de kan få købsprisen refunderet af sælgeren af de Nye Aktier.

Agat er ikke ansvarlig for eventuelle tab, som investorer måtte lide som følge af en annullering af Udbuddet, herunder for transaktionsomkostninger eller mistet rente.

Forventet tidsplan for Udbuddet

De vigtigste begivenheder i forbindelse med Udbuddet er som følger:

Dato	Aktivitet
2. september 2026 kl. 17:00	Sidste handelsdag for eksisterende aktier inklusive Fortegningsretter
3. september 2026	Første handelsdag for eksisterende aktier eksklusiv Fortegningsretter
3. september 2026 kl. 9.00	Handelsperioden for Fortegningsretter begynder
4. september 2026 kl. 17:59	Tildelingstidspunkt for Fortegningsretter
7. september 2026 kl. 9.00	Tegningsperioden for Nye Aktier begynder
16. september 2026 kl. 17:00	Handelsperioden for Fortegningsretter slutter
18. september 2026 kl. 17:00	Tegningsperioden for Nye Aktier slutter
22. september 2026	Forventet offentliggørelse af resultatet af Udbuddet

22. september 2026	Tildeling af Resterende Aktier
25. september 2026	Gennemførelse af Udbuddet, herunder afvikling af de Nye Aktier
25. september 2026	Registrering af kapitalforhøjelsen hos Erhvervsstyrelsen
28. september 2026	Første handelsdag for de Nye Aktier på Nasdaq Copenhagen
29. september 2026 efter kl. 17:59	Forventet sammenlægning af midlertidig og permanent ISIN-kode

Handel med aktier efter sidste handelsdag for eksisterende aktier inklusive Fortegningsretter vil ske uden ret til at modtage Fortegningsretter for køberen, medmindre parterne i den pågældende handel har truffet foranstaltninger til at afvikle handlen i Euronext Securities inden Tildelingstidspunktet og dermed har valgt ikke at afvikle i henhold til den sædvanlige afviklingspraksis. Ovenstående tidsplan kan ændres. Eventuelle ændringer vil blive meddelt som selskabsmeddelelse via Nasdaq Copenhagen.

Informationsdokument og tegningsblanket

Agat har i forbindelse med Udbuddet udarbejdet et Informationsdokument i henhold til artikel 1(5)(ba) samt bilag IX til Prospektforordningen. Der vil derfor ikke blive offentliggjort et prospekt i forbindelse med Udbuddet.

Informationsdokumentet indeholder nærmere oplysninger om Agat, Udbuddet, Fortegningsretterne og de Nye Aktier samt risici, der er specifikke for Agat, og som bør overvejes i forbindelse med en investering i Fortegningsretter og/eller Nye Aktier. Eksisterende Aktionærer og potentielle investorer opfordres til at læse Informationsdokumentet, inden de træffer beslutning om at investere i Fortegningsretterne eller de Nye Aktier.

Informationsdokumentet og Tegningsblanketten er tilgængelige på Agats hjemmeside: <https://agat.dk>. Tegningsblanketten skal alene anvendes i forbindelse med Informationsdokumentet og er alene til brug for tegning af Resterende Aktier.

Kontakt detaljer

Adm. direktør Robert Andersen
Tel.: +45 88961010

Vigtige meddelelser

Denne selskabsmeddelelse udgør ikke et prospekt som defineret i Prospektforordningen og indeholder ikke et tilbud om værdipapirer. Ingen bør købe eller tegne værdipapirer i Agat, undtagen på grundlag af oplysningerne i Informationsdokumentet, der er udarbejdet i henhold til artikel 1(5)(ba) og bilag IX til Prospektforordningen og offentliggjort af Agat i forbindelse med Udbuddet og optagelsen til handel af de Nye Aktier på Nasdaq Copenhagen.

Oplysningerne i denne selskabsmeddelelse er alene oplysende og er ikke fuldstændige. Denne selskabsmeddelelse og Informationsdokumentet er ikke blevet godkendt af Finanstilsynet eller nogen myndighed. Oplysningerne i denne selskabsmeddelelse kan ændres. Agat påtager sig ingen forpligtelse til at opdatere denne selskabsmeddelelse eller rette eventuelle unøjagtigheder, medmindre dette kræves i henhold til gældende lov.

Denne selskabsmeddelelse udgør ikke og udgør ikke en del af et tilbud om eller en opfordring til at sælge, udstede, købe eller tegne aktier eller andre værdipapirer, og selskabsmeddelelsen eller distributionen heraf må ikke danne grundlag for eller påberåbes i forbindelse med nogen aftale eller forpligtelse herom.

Distributionen af denne selskabsmeddelelse og anden information i forbindelse med Udbuddet kan være begrænset ved lov i visse jurisdiktioner. Personer, der kommer i besiddelse af denne selskabsmeddelelse eller anden information, der henvises til heri, bør gøre sig bekendt med og overholde sådanne begrænsninger. Manglende overholdelse af sådanne begrænsninger kan udgøre en overtrædelse af værdipapirlovgivningen i sådanne jurisdiktioner.

I enhver medlemsstat i Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde bortset fra Danmark er denne selskabsmeddelelse alene rettet til investorer, der opfylder kriterierne for undtagelse fra pligten til at offentliggøre et prospekt, herunder kvalificerede investorer som defineret i Prospektforordningen.

De værdipapirer, der omtales i denne selskabsmeddelelse, er ikke og vil ikke blive registreret i henhold til U.S. Securities Act af 1933 med senere ændringer eller i henhold til værdipapirlovgivningen i nogen stat i USA, og værdipapirerne må ikke tilbydes, sælges, videresælges, tegnes, udnyttes, frasiges, overdrages, leveres eller distribueres, direkte eller indirekte, i eller til USA, medmindre dette sker i henhold til en undtagelse fra eller i en transaktion, der ikke er underlagt registreringskravene i U.S. Securities Act af 1933 og i overensstemmelse med gældende værdipapirlovgivning i enhver stat eller anden jurisdiktion i USA. Der vil ikke være noget offentligt udbud af værdipapirer i USA.

Der er ikke blevet tilbudt og vil ikke blive tilbudt Fortegningsretter eller Nye Aktier til russiske eller belarusiske statsborgere, fysiske personer bosiddende i Rusland eller Belarus, med undtagelse af EU-, EØS- eller schweiziske statsborgere og personer med EU-, EØS- eller schweizisk opholdstilladelse, juridiske personer, enheder eller organer etableret i Rusland eller Belarus eller fysiske eller juridiske personer, hvor udstedelse af Fortegningsretter eller Nye Aktier til en sådan person ville medføre en overtrædelse af gældende sanktioner eller andre restriktive foranstaltninger.

Fremadrettede udsagn

De forventninger, der er omtalt i denne selskabsmeddelelse, herunder forventninger til gennemførelse af købet af BROEN Shopping, anvendelse af provenu, finansiering, fremtidig resultateffekt og Agats strategiske udvikling, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre, at de faktiske forhold afviger væsentligt fra det forventede. Forventningerne kan blive påvirket af bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, af generelle faktorer for ejendomsbranchen, herunder inflations- og renteutviklingen, og af faktorer som nævnt i afsnittet om risikofaktorer i Informationsdokumentet. Agat påtager sig ingen forpligtelse til at opdatere fremadrettede udsagn, medmindre dette kræves i henhold til gældende lovgivning.