

**Agat Ejendomme opnår betydelig besparelse på finansiering og bestyrelsen vil overveje muligheden for at gennemføre en rettet emission i løbet af december 2020 med henblik på bl.a. nedbringelse af lån og yderligere besparelser på finansiering. Ledelsen foretager nedjustering som følge af nettoeffekt af opnået rentebesparelse og tabt retssag og oplyser om udviklingen af porteføljen samt konsekvenser af anden bølge af COVID-19.**

*Resumé:*

- *Betydelig besparelse på DKK 16 mio. opnået på finansieringsomkostninger.*
- *Mulighed for yderligere besparelse på DKK 9 mio. ved nedbringelse af lån medfører, at bestyrelsen vil overveje muligheden for at gennemføre en rettet emission til markedskurs i løbet af december 2020.*
- *Agat Ejendomme har tabt en retssag anlagt mod udviklingselskabet Køge Kyst P/S. Ledelsen er uenig i dommen, som vil blive anket til Landsretten. Uanset ankesagen har ledelsen valgt nu at udgiftsføre et beløb svarende til, at selskabet ikke får medhold. Tabet vurderes at kunne beløbe sig til DKK 25 – 30 mio.*
- *Ledelsen nedjusterer resultatforventningerne for 2020/21 med DKK 10 mio. til herefter at udgøre DKK -20 til -30 mio. før værdireguleringer, resultat af restaktiviteter og skat.*
- *Koncernens portefølje af ejendomme i Danmark udvikler sig som forventet, og Ringsted Outlet bedre end forventet på trods af de yderligere restriktioner for den fysiske detailhandel.*
- *Yderligere restriktioner og lockdown som følge af anden bølge af COVID-19 har medført negative konsekvenser for Outlet Arena Moravia i Tjekkiet, og ledelsen nedskriver DKK 45 mio. på dette aktiv.*

Betydelig besparelse på finansiering og mulighed for yderligere besparelse ved nedbringelse af lån – bestyrelsen vil overveje muligheden for en rettet emission i løbet af december 2020

Den usikre situation i relation til COVID-19 har gjort, at selskabets ledelse på ny har forhandlet med selskabets største långiver omkring finansieringen af Sillebroen Shopping i Frederikssund. Der er indgået aftale om en betydelig rentenedsættelse i lånets restløbetid frem til 30.09.2023. Ledelsen har ønsket at vise en løbende driftsmæssig besparelse i lånets restløbetid til afspejling af en bedre drift af ejendomsporteføljen, hvilket er det driftsøkonomiske reelle billede. Efter rådgivning fra selskabets revisor er dette dog ikke muligt efter IFRS 9, og besparelsen skal således indregnes i indeværende regnskabsår, hvor effekten i nutidsværdi udgør DKK 16 mio.

Ledelsen har derudover aftalt med långiver i Sillebroen Shopping, at såfremt lånet nedbringes ekstraordinært med DKK 15 mio. senest den 31. december 2020, nedsættes renten yderligere for perioden frem til lånets udløb 30. september 2023. Forudsat det ekstraordinære afdrag betales, vil den yderligere rentebesparelse i lånets restløbetid, omregnet til nutidsværdi, udgøre DKK 9 mio.

Bestyrelsen vil overveje muligheden for at gennemføre en kapitaludvidelse på op til 20 % af kapitalen ved en rettet emission til markedskurs i henhold til gældende bemyndigelse. Dette er med henblik på dels at udnytte muligheden for den yderligere rentebesparelse, samt foretage andre driftsforbedrende tiltag. En evt. kapitaludvidelse forventes gennemført i løbet af december 2020.

Agat Ejendomme taber anlagt retssag

Agat Ejendomme har gennem Projektselskabet Køge Centrum P/S anlagt sag mod udviklingselskabet Køge Kyst P/S, ejet af Realdania og Køge Kommune, med krav om erstatning for det tab, som Agat Ejendomme har

lidt som følge af, at der ikke i Køge Kommune blev indført betalingsparkering som forudsat i aftalegrundlaget mellem Køge Kyst P/S og Agat Ejendomme. Forholdet var centralt for Agat Ejendomme, da det gav mulighed for økonomisk at kunne etablere de nødvendige p-faciliteter i tilknytning til det nye handelsstrøg "Strædet" i Køge.

Med baggrund i den forventede indførelse af betalingsparkering i hele Køge bymidte indgik Agat Ejendomme en lejekontrakt med en betydende parkeringsoperatør, og p-anlæg med tilhørende lejekontrakt blev betinget solgt til finske Citycon OY. Parkeringsoperatøren ville dog ikke tiltræde lejekontrakten, da betalingsparkeringen ikke blev indført som forudsat, og konsekvensen er blevet, at Agat Ejendomme må betale den leje, som parkeringsoperatøren var tiltænkt, og samtidig bære de økonomiske konsekvenser af, at der ikke kan opnås de forventede parkeringsindtægter i lejekontraktens løbetid frem til 2028.

Retssagen er tabt i første instans. Ledelsen er uenig i dommen, og koncernen har – baseret på egne og eksterne vurderinger – hidtil alene udgiftsført et mindre beløb til afdækning af sagens risiko. Ledelsen bistået af rådgivere vurderer, at sagens udfald er forkert, og sagen vil blive anket til Landsretten.

Uanset sagens anke har ledelsen imidlertid besluttet nu at udgiftsføre og reservere et beløb svarende til, at koncernen ikke får medhold, og dermed udgiftsført den vurderede samlede risiko. Tabet vurderes at beløbe sig til DKK 25 – 30 mio., hvoraf DKK 6 mio. er betalt, mens restbeløbet betales løbende frem til 2028.

#### Ledelsen nedjusterer resultatforventningerne for 2020/21

Som følge af den opnåede rentebesparelse på DKK 16 mio. i indeværende regnskabsår, og beslutningen om at udgiftsføre den samlede vurderede risiko på DKK 25 – 30 mio. på retssagen, nedjusterer ledelsen resultatforventningerne til koncernresultatet for 2020/21 med DKK 10 mio. til herefter at udgøre DKK -20 til -30 mio. før værdireguleringer, resultat af restaktiviteter og skat.

Hvis det ovenfor beskrevne ekstraordinære afdrag til långiver i Sillebroen Shopping betales, vil der opnås en besparelse på finansieringsomkostningerne på DKK 9 mio., som ikke indgår i resultatforventningerne.

#### Agat Ejendomes ejendomsportefølje udvikler sig som forventet

Agat Ejendomes primære aktivitet er ejerskab og drift af ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre, og centrene er meget påvirkelige af COVID-19-pandemiens udvikling. Ledelsen har i månederne efter pandemiens første bølge set en tilfredsstillende udvikling for centrene, som beskrevet i halvårsrapport fra 15. september 2020. I forlængelse heraf er der dog sket en forværring af pandemien i de markeder, som koncernen opererer på, og det har medført yderligere restriktioner, som påvirker den fysiske detailhandel.

Indførelse af mundbind i den danske handel har medført et lavere kundeflow, og der må også forventes en negativ påvirkning af omsætningen. Ringsted Outlet går dog bedre end forventet, hvilket blandt andet skyldes outlet-nichens fortsatte fremmarch samt det forhold, at centret er et åbent center med let adgang til det fri. Ledelsen vil senest ved udgangen af indeværende regnskabsår tage stilling til, hvorvidt Ringsted Outlet skal beholdes i en længere periode og i den forbindelse omklassificeres fra projektejendomme til investeringsejendomme. På basis af de aktuelle forhold, hvor der er en positiv udvikling, vil en omklassificering til investerings-ejendom medføre en positiv resultateffekt i niveauet DKK 25-50 mio. for koncernens ejerandel.

Lockdown i Polen har medført, at det polske shoppingcenter Galeria Sandecja i Nowy Sącz er lukket for alt andet end dagligvarehandel og restauranters take away, foreløbigt for perioden 7.-29. november 2020. Centrets økonomi vil blive ramt kortsigtet, og der er aktuelt ikke klarhed over eventuelle hjælpepakker til lejerne fra den polske regering. Centret er indarbejdet i markedet og forventes at ville genvinde omsætning og markedsposition efter pandemiens afslutning.

Porteføljen forventes for tredje kvartal med afslutning 31. oktober 2020 i lighed med andet kvartal at give et mindre overskud.

Ovenstående forhold forventes at medføre en negativ økonomisk udvikling i centrene drift i fjerde kvartal 2020/21, men forventes at kunne indeholdes i den resultatmæssige guidance, som koncernen tidligere har givet, og som er justeret med denne meddelelse.

#### Restaktiviteter – Outlet Arena Moravia i Tjekkiet påvirket af anden bølge af COVID-19

Udbredelsen af COVID-19 har i efteråret 2020 været markant i Tjekkiet, og landet er i lockdown. Det betyder, at koncernens outletcenter i Ostrava er lukket ned foreløbigt i perioden 22. oktober til ultimo november 2020, hvor der også her alene er åbent for dagligvarer og restauranters take away. Uanset en forventet hjælpepakke til fordel for lejerne, forventes centrets økonomi at blive påvirket negativt, ligesom vi ser, at flere lejere helt må standse deres aktiviteter. Uanset tilkomst af nye lejere er centrets udlejningsgrad således fortsat i niveauet 80 %. Det forventes, at denne anden bølge af pandemien vil medføre, at det tager længere tid at opnå fuld udlejning af centret, ligesom koncernens hjælp med både lejetilskud og henstand med lejebetaling fortsat er relevant. Centret er med åbningen i november 2018 relativt nyt og fortsat under indkøring. To nedlukninger på et halvt år har forøget centrets sårbarhed og forværrer perspektiverne for centret på kort og mellemlangt sigt, hvor særligt lejeniveauet vurderes at være under pres i forhold til det forventede. Der er mulighed for at udvide centret, men timing herfor er også udskudt.

De forøgede risici omkring centret, der er bogført som en projektejendom, vurderes at medføre et øget afkastkrav, og efter en samlet vurdering har ledelsen i dag besluttet at nedskrive DKK 45 mio. på dette aktiv. Da der er tale om en restaktivitet, indgår beløbet ikke i koncernens udmeldte resultatforventninger.

#### **Kontakt detaljer:**

Adm. direktør Robert Andersen  
Tel.: +45 88961010