

Til generalforsamlingen i Public Property Invest ASA

Redegjørelse ved kapitalforhøyelse ved oppgjør av aksjeinnskudd ved motregning i Public Property Invest ASA

På oppdrag fra styret avgir vi som uavhengig sakkyndig denne redegjørelsen i samsvar med asal. § 10-2, jf. § 2-6.

Styrets ansvar for redegjørelsen

Styret er ansvarlig for informasjonen redegjørelsen bygger på og de verdsettelse som ligger til grunn for vederlaget.

Uavhengig sakkyndiges oppgaver og plikter

Vår oppgave er å utarbeide redegjørelsen i forbindelse med generalforsamlingens beslutning om at TRG Real Estate AS skal kunne gjøre opp innskuddsforpliktelse for aksjer i Public Property Invest ASA ved motregning, og avgi en uttalelse om at gjeldsposten som skal kunne motregnes, har en verdi som minst svarer til vederlaget.

Den videre redegjørelsen består av to deler. Den første delen beskriver gjeldsposten som skal kunne motregnes. Den andre delen er vår uttalelse om at gjeldsposten som skal kunne motregnes, har en verdi som minst svarer til vederlaget.

Opplysninger om gjelden

Den 13. mai 2025 ble det inngått en transaksjonsavtale («Transaksjonsavtalen») mellom Public Property Invest ASA som kjøper og TRG Real Estate AS som selger av 100 % av aksjene i:

- (a) Strendene Eiendom AS, org. nr. 998 656 192,
- (b) Dvergsnestangen Lagereiendom Invest AS, org. nr. 914 837 731,
- (c) Midsund Eiendom Invest AS, org. nr. 916 164 947,
- (d) Tranby Eiendom Invest AS, org. nr. 991 100 415,
- (e) Ågotnes Eiendom Invest AS, org. nr. 991 100 474,
- (f) Dvergsnestangen Eiendom Invest AS, org. nr. 991 100 342,
- (g) Grunnavågen Eiendom Invest AS, org. nr. 985 224 722, og;
- (h) Egersund Eiendom Invest AS, org. nr. 913 382 005,

heretter samlet omtalt som «TRG-Selskapene».

I henhold til Transaksjonsavtalen vil aksjene i TRG-Selskapene overtas av Public Property Invest ASA for avtalt netto kjøpesum NOK 2 325 000 005 pluss et kontantbeløp estimert til NOK 8 942 214. Transaksjonsavtalen skal gjennomføres den 20. mai 2025, eller på en slik annen dato som partene måtte bli enige om.

Kjøpesummen for TRG-Selskapene skal hovedsakelig gjøres opp ved at TRG Real Estate AS får utstedt nye aksjer i Public Property Invest ASA ("Vederlagsaksjene"). For å legge til rette for utstedelse av Vederlagsaksjene vil Public Property Invest ASA, på gjennomføringsdatoen utstede et gjeldsbrev pålydende NOK 2 325 000 005 til TRG Real Estate AS ("Gjeldsbrevet") som skal motregnes løpende mot aksjeinnskuddsforpliktelsen i tre transjer.

Verdien av aksjene i TRG-Selskapene er fastsatt i forhandlinger mellom uavhengige parter og partene er enige om at aksjene har en samlet virksomhetsverdi på NOK 2 325 000 005. Netto kjøpesum på NOK 2 325 000 005, består av eiendomsverdi på NOK 1 524 900 000 og NOK 800 100 005 i kontanter. I tillegg vil det betales et kontantvederlag på netto arbeidskapital i selskapene som overdras estimert til NOK 8 942 214. Eiendommene som er del av transaksjonen, har en løpende årlig leieinntekt på ca. NOK 106 500 000 og har en vektet gjennomsnittlig leieperiode på ca. 15 år. De største leietakerne er Aker Solutions og HHM og leiekontraktene er bare-house varianter. Porteføljeyield er beregnet til 7 %.

I henhold til Transaksjonsavtalen skal gjeldsbrevet i sin helhet motregnes aksjeinnskuddsforpliktelsen som TRG Real Estate AS får overfor Public Property Invest ASA ved tegning av 124 398 074 nye aksjer i Public Property Invest ASA, med pålydende verdi NOK 0,05 per aksje. Tegningskursen per vederlagsaksje er fastsatt basert på forhandlinger mellom partene, og er ca. 0,3 % over volumvektet gjennomsnittskurs for Public Property Invest ASA's aksje (basert på sluttkurs) siste 30 dager forut for inngåelsen av Transaksjonsavtalen.

Denne uavhengig sakkyndige redegjørelsen omhandler **Tredje Transje**.

Kapitalforhøyelsen i Tredje Transje forutsetter at selskapets ekstraordinære generalforsamling den 10. juni 2025 vedtar at NOK 932 939 330,87 av gjeldsposten skal motregnes et vederlag på 49 916 497 aksjer i Public Property Invest ASA pålydende NOK 2 495 824,85, samt overkurs NOK 930 443 504,08.

Uavhengig sakkyndiges uttalelse

Vi har utført vår kontroll og avgir vår uttalelse i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag SA 3802-1 "Revisors attestasjoner etter aksjelovgivningen". Standarden krever at vi planlegger og utfører kontroller for å oppnå betryggende sikkerhet for at gjelden som skal motregnes, minst svarer til det avtalte vederlaget. Arbeidet omfatter kontroll av at gjelden er en reell betalingsforpliktelse.

Etter vår oppfatning er innhentede bevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening svarer den gjeld som skal kunne motregnes minst til det avtalte vederlaget i aksjer i Public Property Invest ASA pålydende NOK 2 495 824,85, samt overkurs NOK 930 443 504,08.

Oslo, 20. mai 2025
BDO AS

Børre Skisland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Skisland, Børre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-872903

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-20 06:44:59 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.