

Styrelsens redogörelse motsvarande 16 a kap. 7 § aktiebolagslagen <i>Bakgrund</i> Heimstaden AB (publ) ("Heimstaden") avser att ingå ett aktieöverlåtelseavtal med Fredensborg 32 AS ("Fredensborg") avseende avyttringen av Heimstadens samtliga aktier i Thors Have MidCo ApS, Næsbyvej MidCo ApS och Atriet ApS (gemensamt benämnt "Målbolagen"). Fredensborg är ett helägt dotterbolag till Fredensborg 1994 AS, Heimstadens indirekta huvudaktieägare, och kontrolleras av Heimstadens styrelseordförande Ivar Tollefsen och är därmed enligt årsredovisningslagens regler att anse som närstående. Eftersom Heimstaden är noterat på Nasdaq First North Growth Market har Heimstaden att följa god sed på aktiemarknaden. Av Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2019:25 följer att god sed på aktiemarknaden kräver att en ordning som i allt väsentligt motsvarar 16 a kap. aktiebolagslagen (2005:551) ("ABL") tillämpas vid vissa närståendetransaktioner, vilket skulle innebära att den förestående transaktionen har att godkännas av bolagsstämman i Heimstaden. Omständigheterna i bolaget är emellertid speciella, då Fredensborg (genom Fredensborg AS) innehar samtliga onoterade stamaktier uppgående till totalt 95,75 procent av rösterna i bolaget och de noterade preferensaktierna, som representerar 4,25 procent av rösterna, har starka drag av låneinstrument.	The board of directors' statement corresponding with Chapter 16 a, Section 7 of the Swedish Companies Act <i>Background</i> Heimstaden AB (publ) ("Heimstaden") intends to enter into a share purchase agreement with Fredensborg 32 AS ("Fredensborg"), in respect of the divestment of all of Heimstaden's shares in Thors Have MidCo ApS, Næsbyvej MidCo ApS and Atriet ApS (jointly referred to as the "Target Companies"). Fredensborg is a wholly owned subsidiary of Fredensborg 1994 AS, Heimstaden's indirect main shareholder, and controlled by the Chairperson of Heimstaden, Ivar Tollefsen, and is thus considered a related party under the Swedish Annual Accounts Act. As Heimstaden is listed on Nasdaq First North Growth Market, Heimstaden is to comply with good practice on the stock market. In accordance with the statement AMN 2019:25 made by the Swedish Securities Council (Sw. Aktiemarknadsnämnden), good practice on the stock market requires that a procedure, which in all material respects corresponds to Chapter 16 a of the Swedish Companies Act (2005:551) (the "Companies Act"), is applied to certain related party transactions, which would entail that the impending transaction must be approved by the general meeting of Heimstaden. However, the company's circumstances are unique as Fredensborg (through Fredensborg AS) holds all the unlisted ordinary shares amounting to 95.75 per cent of the votes in the company and the listed preference shares, which
--	--

Aktiemarknadsnämnden har i AMN 2023:45 uttalat att det, under beskrivna omständigheter, inte är påkallat att tillämpa den beslutsordning som följer av AMN 2019:25, utan att beslut kan fattas av Heimstadens styrelse, förutsatt att aktieägarna informeras om transaktionen genom att bolaget offentliggör information om transaktionen motsvarande vad som följer av 16 a kap. 7 § andra stycket ABL jämte en av oberoende expertis upprättad så kallad fairness opinion avseende det skäligena marknadsvärdet på överlåtna tillgångar. Ägarförhållandena i Heimstaden är i allt väsentligt oförändrade sedan Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2023:45. Mot ovanstående bakgrund avger styrelsen följande redogörelse motsvarande 16 a kap. 7 § ABL som underlag för sitt beslut om transaktionen. <i>Redogörelse för transaktionen</i> Målbolagen äger nyligen färdigställda eller pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Heimstaden avser att avyttra samtliga aktier i dess helägda danska dotterbolag Thors Have MidCo ApS och Næsbyvej MidCo ApS samt samtliga sina aktier i Atriet ApS (utgörande 50 procent av samtliga aktier i bolaget) till Fredensborg för en sammanlagd bruttoköpeskilling om 849 miljoner DKK och kontant vid slutförande av transaktionen cirka 341 miljoner DKK på en kassa och skuldfri basis (motsvarande cirka 1 308 miljoner SEK respektive 525 miljoner SEK*). Fredensborgs	represent 4.25 per cent of the votes, have strong characteristics of debt instruments. <i>The Swedish Securities Council has in AMN 2023:45 stated that, in such circumstances as described, it is not necessary to apply the decision-making procedure set out in AMN 2019:25, but that a resolution can be passed by Heimstaden's board of directors, provided that the shareholders are informed of the transaction by the company publishing information about the transaction corresponding to what follows from Chapter 16 a, Section 7, second paragraph, of the Companies Act, as well as a fairness opinion regarding the fair market value of the transferred assets.</i> <i>The ownership structure of Heimstaden is in all material respects unchanged since the Swedish Securities Council's statement AMN 2023:45.</i> <i>In view of the above, the board of directors issues the following statement corresponding with Chapter 16 a, Section 7 of the Companies Act as a basis for its decision on the transaction.</i> <i>Description of the transaction</i> <i>The Target Companies are holders of newly finalized or ongoing residential real estate projects. Heimstaden intends to divest all shares in its wholly-owned Danish subsidiaries Thors Have MidCo ApS and Næsbyvej MidCo ApS as well as all of its shares in Atriet ApS (amounting to 50 per cent of all shares in the company) to Fredensborg for a total gross purchase price of DKK 849 million and cash at closing of approximately DKK 341 million on a cash and debt free basis (corresponding to approximately SEK 1,308 million and SEK 525</i>
--	--

avsikt är att vidareöverlåta Målbolagen (eller däri ingående fastigheter) inom en period av sex år. När samtliga Målbolag (eller de underliggande fastigheterna) har avyttrats inom sådan tidsperiod har Heimstaden en rätt att erhålla en tilläggsköpeskillning. Tilläggsköpeskillningen är tidsbegränsad och villkorad av att Fredensborg uppnår en överenskommen IRR (Eng. <i>internal rate of return</i>) om 12 procent per år. Tilläggsköpeskillningen uppgår till 30 procent av eventuell ytterligare avkastning utöver de 12 procent IRR.	<i>million, respectively*). The intention of Fredensborg is to divest the Target Companies (or properties included therein) within a period of six years. When all Target Companies (or the underlying properties) have been divested within such time, Heimstaden has a right to receive an earn-out consideration. The earn-out consideration is time-limited and conditional upon Fredensborg having achieved an agreed internal rate of return (IRR) of 12 per cent per annum. The earn-out consideration amounts to 30 per cent of any excess return above the 12 per cent IRR.</i>
Per den 31 december 2024 hade Målbolagen ett bokfört värde om cirka 790 miljoner DKK (motsvarande cirka 1 217 miljoner SEK). Det skäliga bruttomarknadsvärdet på Målbolagen beräknas enligt inhämtat värderingsutlåtande (se nedan) uppgå till 837,5 – 855,0 miljoner DKK (motsvarande cirka 1 290 – 1 317 miljoner SEK).	<i>The Target Companies had a book value of approximately DKK 790 million (corresponding to approximately SEK 1,217 million) as per 31 December 2024. The fair gross market value of the Target Companies is estimated to DKK 837.5 – 855.0 million (corresponding to approximately SEK 1,290 – 1,317 million), according to the fairness opinion obtained (see below).</i>
Transaktionen är villkorad av en framgångsrik emission av nya seniora icke-säkerställda obligationer och fullföljande av det återköpserbjudande som Heimstaden offentliggjorde den 10 januari 2025 avseende dess 500 miljoner SEK floating rate notes med förfall i april 2025, 1,200 miljoner SEK floating rate notes med förfall i oktober 2025 och dess 350 miljoner EUR fixed rate notes med förfall i mars 2026, samt godkännande från de nuvarande externa finansiärerna av Målbolagen och/eller deras dotterbolag. Under förutsättning att samtliga fullföljandevillkor uppfylls förväntas transaktionen att slutföras i februari 2025.	<i>The transaction is conditional upon the successful issue of new senior unsecured notes and completion of the tender offer announced by Heimstaden on 10 January 2025 in relation to its SEK 500 million floating rate notes due April 2025, its SEK 1,200 million floating rate notes due October 2025 and its EUR 350 million fixed rate notes due March 2026, as well as the approval by the current external finance providers of the Target Companies and/or their subsidiaries, respectively. Subject to the satisfaction of all closing conditions, the transaction is expected to close in February 2025.</i>
Heimstadens styrelse har inhämtat ett värderingsutlåtande, en så kallad <i>fairness</i>	<i>The board of directors of Heimstaden has obtained a fairness opinion from CBRE A/S regarding the fair market value of the Target</i>

opinion, från CBRE A/S avseende det skäliga marknadsvärdet på Målbolagen. CBRE bedöms vara oberoende, såväl i förhållande till Heimstaden som Fredensborg, och har erforderlig värderingsexpertis, särskilt med avseende på fastigheter. Enligt värderingsutlåtandet bedöms köpeskillingen vara inom ramen för vad CBRE anser vara ett skäligt marknadsvärde ur ett finansiellt perspektiv.

Med hänvisning till ovan, bedömer Heimstadens styrelse att transaktionen är skälig. Ivar Tollefsen har härvid inte deltagit i styrelsens beredning eller i styrelsens beslut avseende transaktionen.

**baserat på stängningskursen DKK/SEK den 9 januari 2025, att uppdateras i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet för transaktionen.*

Companies. CBRE is considered to be independent, both in relation to Heimstaden and Fredensborg, and has the required valuation expertise, in particular with regard to real estate. According to the fairness opinion, the purchase price is from a financial point of view, within the range of what CBRE consider fair market value.

With reference to the above, the board of directors of Heimstaden considers the transaction to be fair. Ivar Tollefsen has not taken part in the board of directors' preparation of or in the board of directors' resolution concerning the transaction.

**based on the closing DKK/SEK exchange rate on 9 January 2025 and will be updated in accordance with the share purchase agreement concerning the transaction.*

Malmö i januari 2025

Malmö in January 2025

Heimstaden AB (publ)

Styrelsen

Board of directors