

The English text is an unofficial translation of the Swedish original. In case of any discrepancies between the Swedish text and the English translation, the Swedish text shall prevail.

Styrelsens redogörelse för avyttringen av aktierna i Heimstaden ehf. <i>Bakgrund</i> 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 transaktioner, bl.a. innebärandes att vissa närståendetransaktioner ska godkännas på bolagsstämma i det noterade bolaget. Den transaktion med Heimstadens största aktieägare Fredensborg AS som beskrivs under nästföljande rubrik är en transaktion som ett sådant förfarande enligt god sed på aktiemarknaden ska tillämpas på. Fredensborg AS kontrolleras av Heimstadens styrelseordförande Ivar Tollefsen. Heimstaden har inför den transaktion med Fredensborg AS som beskrivs nedan lämnat in en framställan till Aktiemarknadsnämnden, huvudsakligen avseende den beslutsordning som ska tillämpas. I stället för att en eventuell transaktion ska godkännas av bolagsstämman i Heimstaden har Aktiemarknadsnämnden i ett uttalande, 2023:45, avseende denna transaktion uttalat att det är förenligt med god sed på aktiemarknaden att ett beslut om sådan eventuell transaktion fattas av Heimstadens styrelse, förutsatt att Heimstaden i samband med transaktionen offentliggör en	<i>The board of directors' statement in relation to the divestment of the shares in Heimstaden ehf.</i> <i>Background</i> As Heimstaden is listed on Nasdaq First North Growth Market, Heimstaden is to comply with best practice on the stock market. In accordance with the statement AMN 2019:25 made by the Swedish Securities Council (Sw. Aktiemarknadsnämnden), best 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 transactions, inter alia meaning that some related party transactions must be approved by the general meeting of the listed company. The transaction with Heimstaden's largest shareholder Fredensborg AS described under the following heading is a transaction to which such a procedure is to be applied pursuant to best practice on the stock market. Fredensborg AS is controlled by the Chairman of the board of directors of Heimstaden Ivar Tollefsen. Ahead of the transaction with Fredensborg AS described below, Heimstaden has submitted a petition to the Swedish Securities Council, mainly concerning the decision-making procedure to be applied. Instead of a potential transaction being approved by the general meeting of Heimstaden, the Swedish Securities Council has in a statement, 2023:45, concerning this transaction stated that it is compliant with best practice on the stock
---	--

redogörelse över transaktionen i enlighet med 16 a kap. 7 § andra stycket ABL, inklusive en av oberoende expertis upprättad så kallad fairness opinion avseende transaktionen.

Redogörelse för transaktionen

Heimstaden avser att avyttra samtliga aktier i dess helägda isländska dotterbolag Heimstaden ehf. ("**Heimstaden Island**") till Fredensborg AS för en initial köpeskilling om 18,7 miljarder ISK (cirka 1,5 miljarder SEK*) som kommer betalas vid tillträdet i transaktionen och en uppskjuten köpeskilling i ett spann om 10,9-12,1 miljarder ISK (cirka 0,87–0,97 miljarder SEK*) som ska betalas när Fredensborg AS har slutfört exitstrategin avseende Heimstaden Island som Heimstaden initierat, innebärandes att Heimstaden kommer ta del av en eventuell uppsida från en vidareförsäljning av Heimstaden Island eller privatisering av dess tillgångar (från köpeskillingen ska avdrag göras för eventuell utdelning som betalas till Heimstaden från Heimstaden Island före tillträde). Köpeskillingsmekanismen i transaktionen innehåller även en earn out-komponent som baseras på den totala köpeskillingen som Fredensborg AS får vid exit från Heimstaden Island. Om inte exit-strategin har slutförts inom 36 månader efter tillträde och den uppskjutna köpeskillingen kvarstår oreglerad, kan Heimstaden, under specifika förutsättningar, begära en reversering av transaktionen.

market for the resolution on a potential transaction to be made by the board of directors of Heimstaden, provided that Heimstaden, in conjunction with the transaction, publishes a statement concerning the transaction in accordance with Chapter 16 a, Section 7, second paragraph of the Companies Act, including a so-called fairness opinion prepared by an independent expert regarding the transaction.

Description of the transaction

*Heimstaden intends to divest all shares in its wholly-owned Icelandic subsidiary Heimstaden ehf. ("**Heimstaden Iceland**") to Fredensborg AS for an initial purchase price of ISK 18.7 billion (appr. SEK 1.5 billion*) which will be paid at closing of the transaction and a deferred purchase price in the range of ISK 10.9-12.1 billion (appr. SEK 0.87-0.97 billion*) which shall be paid when Fredensborg AS has completed the exit strategy of Heimstaden Iceland as initiated by Heimstaden, meaning that Heimstaden will share in a potential upside in the forward sale of Heimstaden Iceland or privatisation of its assets (from the purchase price a deduction shall be made for any dividend that is paid to Heimstaden from Heimstaden Iceland prior to closing). The purchase price mechanism also includes an earn-out element based on the total consideration received by Fredensborg AS at exit from Heimstaden Iceland. If the exit strategy is not completed within 36 months after closing and the deferred purchase price remains unsettled, Heimstaden can, under specific conditions, request a transaction reversal.*

Vid genomförandet av transaktionen förväntas Heimstaden uppnå en årlig avkastning på investeringen om ca. 18% efter förvärvet, motsvarande en redovisningsmässig vinst på 0,6 miljarder SEK för moderbolaget vid realisation (koncernredovisningsförlust på 0,4 miljarder SEK). Tillträde av transaktionen sker i oktober 2023. Ytterligare information om transaktionen framgår i det pressmeddelande som Heimstaden denna dag har offentliggjort avseende transaktionen. Heimstadens styrelse bedömer att transaktionen är skäligen ur finansiell utgångspunkt och har inhämtat en fairness opinion över transaktionen som finns tillgänglig på Heimstadens hemsida. Ivar Tollefsen har inte deltagit i styrelsens beredning av förslaget eller i styrelsens beslut avseende förslaget. <i>*baserat på intradag ISK/SEK valutakurs den 27 september 2023 och kommer att uppdateras i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet för transaktionen.</i>	<i>On completion of the transaction Heimstaden is expected achieving an annualised return on investment of appr. 18% post-acquisition, corresponding to an accounting profit of SEK 0,6 billion for the parent company upon realisation (consolidated accounting loss of SEK 0.4 billion). The closing of the transaction will occur in October 2023.</i> <i>Further information about the transaction is included in the press release that Heimstaden on this day has published regarding the transaction.</i> <i>The board of directors of Heimstaden assesses that the transaction is reasonable from a financial standpoint and has obtained a fairness opinion regarding the transaction that is available on Heimstaden's website.</i> <i>Ivar Tollefsen has not taken part in the board of directors' preparation of the proposal or the board of directors' decision concerning the proposal.</i> <i>*based on the intraday ISK/SEK exchange rate on the 27th of September 2023 and will be updated in accordance with the share purchase agreement concerning the transaction.</i>
---	--

Malmö i oktober 2023

Malmö in October 2023

Heimstaden AB (publ)

Styrelsen

Board of directors