

## **Styrelsens redogörelse enligt 16 a kap. 7 § aktiebolagslagen (2005:551) med anledning av förslaget avseende vissa närståendetransaktioner**

Styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org. nr 556981-7660, ("Bolaget" eller "SBB") får härmed i enlighet med 16 a kap. 7 § aktiebolagslagen (2005:551) avge redogörelse samt förslag till beslut om godkännande av extra bolagsstämman i Bolaget (punkt 7 på dagordningen).

Enligt 16 a kap. aktiebolagslagen ska vissa närståendetransaktioner underställas bolagsstämman för godkännande. Nedanstående redogörelse avser de transaktioner som styrelsen beslutat att underställa den extra bolagsstämman för beslut och har upprättats med beaktande av 16 a kap. 7 § aktiebolagslagen och för att ge aktieägarna relevant information om berörda transaktioner.

### **Bakgrund**

SBB avser att överlåta tre helägda dotterbolag (direkt eller indirekt), tillsammans benämnda "SocialCo", varav ett är indirekt ägt av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB ("SBB Holding") ("SBB Holding Dotterbolaget"), till Public Property Invest ASA ("PPI"), ett norskt fastighetsbolag vars aktier är upptagna till handel på Oslo Børs, samt att överlåta aktier i PPI till APG Invest AS ("APG") ("Transaktionen"). Transaktionen är bland annat villkorad av bolagsstämmans godkännande och styrelsen för SBB föreslår därför att bolagsstämman beslutar om godkännande av Transaktionen enligt nedan.

SBB:s ägarandel i PPI motsvarar omkring 33,54 procent av aktierna och rösterna före Transaktionens genomförande. APG är ett norskt fastighetsbolag vars moderbolag, Aker ASA, är noterat på Oslo Børs. APG innehar aktier i SBB motsvarande omkring 8,63 procent av aktierna och 28,76 procent av rösterna i SBB. APG är även en av de största aktieägarna i PPI med ett innehav motsvarande omkring 24,58 procent av aktierna och rösterna före Transaktionens genomförande.

Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka 32 miljarder kronor, varav 29 miljarder kronor hänför sig till den transaktion som SBB Holding ingått. Intäkterna från transaktionen kommer att användas av SBB respektive SBB Holding bland annat för återbetalning av skuldfinansiering och lösen av utestående obligationer. Därutöver kommer en del av intäkterna att användas för återinvestering i PPI genom tillskott av apportegendom, varvid Bolaget indirekt kommer att erhålla aktier i PPI enligt nedan ("Återinvesteringen").

Genom Återinvesteringen kommer SBB Holding att förvärva totalt 446 858 803 aktier i PPI till ett pris som inte överstiger 23 NOK per aktie, varav 369 317 325 aktier utan rösträtt och 77 541 478 aktier med rösträtt. I samband med Återinvesteringen kommer SBB Holding att överlåta 182 353 200 aktier utan rösträtt till APG. Intäkterna från denna överlåtelse kommer att bestå av (i) 4 103 955 941 NOK och (ii) 3 920 333 aktier med rösträtt i PPI.

SBB kommer genom Transaktionen indirekt överlåta omkring 740 samhällsfastigheter i Sverige, Norge, Danmark och Finland, varav 590 ägs av SBB Holding.

## Styrelsens förslag till stämman

Den Transaktion som styrelsen föreslår att bolagsstämman ska godkänna omfattar således följande delar:

1. Överlåtelsen av Bolagets aktier i SocialCo till PPI, vilket innefattar försäljningen av en betydande majoritet av de helägda samhällsfastighetsbolagen i SBB-koncernen. Det sammanlagda överenskomna fastighetsvärdet för de fastighetsbolag som därmed avyttras genom överlåtelsen av samtliga aktier i SocialCo uppgår till cirka 32 miljarder SEK.
2. Överlåtelsen av en del av Bolagets aktier utan rösträtt i PPI, vilka skulle ha erhållits till följd av genomförd Återinvestering, till APG. Köpeskillingen för de överlåtna aktierna utan rösträtt i PPI skulle uppgå till 4 194 123 600 NOK, varav 4 103 955 941 NOK kommer att erläggas kontant och resterande belopp (motsvarande 90 167 659 NOK) i 3 920 333 stamaktier i PPI.

Utöver godkännande av extra bolagsstämman i SBB är Transaktionen villkorad av godkännande av flera beslut på en extra bolagsstämma i PPI, samt, för införande av aktier utan rösträtt, ändring av bolagsordningen för PPI. Efter genomförandet av samtliga delar av Transaktionen, inklusive Återinvesteringen och en planerad efterföljande emission i PPI, kommer SBB:s ägarandel i PPI uppgå till 39,99 procent av aktierna, motsvarande 33,54 procent av rösterna, förutsatt att den planerade efterföljande emissionen tecknas fullt ut.

Enligt villkoren i transaktionsavtalet, och med förbehåll för sedvanliga myndighets- och aktieägargodkännanden, kommer PPI att förvärva SocialCo. Transaktionsvärdet motsvarar cirka 8 procent under SBB:s och SBB Holdings bruttotillgångsvärde ("GAV") för de överförda tillgångarna, som uppgår till cirka 35 miljarder SEK respektive 32 miljarder SEK per den 30 september 2025. Köpeskillingen har fastställts efter kommersiella förhandlingar på armlängds avstånd. Att de överenskomna beloppen är skäliga stöds av (i) ett värderingsutlåtande (s.k. *fairness opinion*) från den oberoende rådgivaren KPMG, som erhållits av SBB:s styrelse i samband med Transaktionen, (ii) ett värderingsutlåtande (s.k. *fairness opinion*) från den oberoende rådgivaren Citigroup, som erhållits av SBB:s styrelse i samband med Transaktionen och (iii) ett värderingsutlåtande (s.k. *fairness opinion*) från KPMG, som erhållits av SBB Holdings styrelse enbart avseende överlåtelsen av SBB Holding Dotterbolaget till PPI.

## Styrelsens bedömning

Styrelsen bedömer att Transaktionen kommer att stärka SBB:s finansiella ställning genom att minska skuldsättningen, förlänga skuldloptiden och ge större finansiell flexibilitet för att optimera prestanda, värde och tillväxt i de återstående portföljerna. Styrelsens bedömning är att SBB genom Transaktionens genomförande kommer att vara ett ledande och motståndskraftigt företag som är positionerat för framtida tillväxt. Bolagets återstående skuld kommer att ligga på mycket attraktiva nivåer med obligationer som förfaller 2028/2029 med en genomsnittlig kupongränta på 1,35 procent. Aktieägarna kommer att behålla sin exponering genom SBB:s fortsatta ägande i PPI. Den utökade PPI-plattformen kommer också att möjliggöra tillgång till finansiering på mer attraktiva villkor, med stöd av en lägre riskprofil och ökad skala, vilket frigör finansiella synergier för

plattformen. Ytterligare operativa synergier förväntas från minskningen av administrativa kostnader, vilket bedöms driva upp kassaflödet över tid.

Strategiskt sett bedömer styrelsen att Transaktionen är avgörande för SBB, som avsevärt minskar riskerna i balansräkningen och förenklar strukturen, samtidigt som Bolaget ökar ägandet i det utökade PPI och behåller positionen som största aktieägare. Detta ger Bolaget en kärnverksamhet i linje med investment grade och förbättrad potential för kreditvärdering.

#### *Uppskattad finansiell effekt för SBB*

- Transaktionen förväntas generera operativa synergier på 100 miljoner SEK per år.
- SBB:s andel om 96 miljoner SEK i finansiella synergier per år, förutsatt att en pro forma-kostnad för skulden vid refinansiering blir 130 punkter jämfört med SBB och SocialCos nuvarande kostnad.
- Pro forma belåningsgrad (LTV) för SBB kommer att minska med 2 procentenheter till 57 procent från 59 procent (per tredje kvartalet 2025).
- 11 miljarder SEK i nettointäkter genereras.
- Tillgången till kapital förbättras genom minskad finansiell risk, ökad transparens, förenklad företagsstruktur och förbättrat kassaflöde, vilket ger fördelar vid finansiering av andra investeringar, såsom SBB Residential Property AB.

#### **Närståendetransaktioner**

Med hänsyn till storleken av SBB:s aktieinnehav i PPI anses PPI vara ett intressebolag till SBB jämlikt 1 kap. 5 § och 8 § andra punkten årsredovisningslagen (1995:1554). Därmed anses SBB och PPI vara närstående i den mening som avses i 16 a kap. 3 § aktiebolagslagen. Till följd av storleken av APG:s innehav av aktier i SBB är även SBB och APG närstående enligt 16 a kap. 3 § aktiebolagslagen, jämförd med 1 kap. 5 § och 8 § tredje punkten årsredovisningslagen.

Såväl SBB:s överlåtelse av aktierna i SocialCo till PPI som SBB:s (genom SBB Holding) överlåtelse av aktier utan rösträtt i PPI till APG utgör sådana väsentliga transaktioner med närstående som omfattas av 16 a kap. aktiebolagslagen och därmed förutsätter godkännande av bolagsstämman i Bolaget. Med hänsyn till att transaktionerna är beroende av varandra har styrelsen beslutat att frågan om stämmans godkännande ska prövas samfällt som ett beslut.

#### **Tidplan**

Förutsatt att bolagsstämman godkänner Transaktionen enligt ovanstående, samt under förutsättning av att övriga villkor för Transaktionen uppfylls, innefattande men inte begränsat till beslut om och genomförande av ovan beskrivna emissioner i PPI och erhållande av erforderliga myndighetstillstånd, förväntas Transaktionen vara genomförd under sista kvartalet 2025 eller första kvartalet 2026.

#### **Förslagets beredning**

Förslaget har tagits fram av Bolagets styrelse efter förhandlingar som förts med biträde av externa rådgivare. Styrelseledamöterna Kjell Inge Røkke och Øyvind Eriksen har på grund av deras ställning som majoritetsägare och styrelseordförande i Aker ASA respektive koncernchef i Aker ASA inte deltagit i styrelsens i SBB beredning eller förslag avseende Transaktionen. Därutöver har styrelseledamoten Ilija Batljan, med hänsyn till hans roll

som ledande befattningshavare i PPI, inte deltagit i styrelsens beredning av ärendet eller förslag till beslut.

Styrelsen föreslår att den extra bolagsstämman i Bolaget beslutar att godkänna Transaktionen på i huvudsak ovan angivna villkor.

---

Stockholm i november 2025

**Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)**

*Styrelsen*