



Uttalande från styrelsen samt offentliggörande av fairness opinion med anledning av avyttring av fastighetsbestånd till Brinova Fastigheter AB

Styrelsen för K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter") rekommenderar aktieägarna i K-Fastigheter att vid kommande extra bolagsstämma rösta för beslut om godkännande av den transaktion varigenom K-Fastigheter avyttrar hela sitt bestånd av förvaltningsfastigheter i Region Syd till Brinova Fastigheter AB (publ) ("Brinova").

Bakgrund

K-Fastigheter offentliggjorde den 11 december 2024 att bolaget ingått ett bindande aktieöverlåtelseavtal om att avyttra hela sitt bestånd av förvaltningsfastigheter i Region Syd till Brinova för ett överenskommet fastighetsvärde om 10 760 MSEK, vilket motsvarar marknadsvärdet per den 30 september 2024. Beståndet uppgår till cirka 75 procent av K-Fastigheters totala förvaltningsbestånd sett till marknadsvärde.

Köpeskillingen erläggs med nyemitterade aktier i Brinova till en kurs om 32,46 kr per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per den 30 september 2024. 19,6 procent av aktierna kommer utgöras av serie A och 80,4 procent av aktierna att utgöras av serie B vilket motsvarar samma fördelning av aktier av serie A respektive B som råder i Brinova idag. K-Fastigheter kommer efter transaktionens genomförande att äga högst 137 384 632 aktier i Brinova varav 26 994 595 av serie A och 110 390 037 av serie B, vilket motsvarar 58,4 % procent av rösterna och kapitalet. Det exakta antalet aktier som K-Fastigheter kommer att erhålla är beroende av förhållandena i den avyttrade portföljen per tillträdesdagen. På sikt är K-Fastigheters avsikt att vid en tidpunkt som K-Fastigheter bedömer lämplig dela ut aktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter genom en sakutdelning, vilket tidigast bedöms kunna ske i samband med K-Fastigheters årsstämma 2026.

Transaktionens genomförande är bland annat villkorad av godkännande på extra bolagsstämmor i Brinova och K-Fastigheter vilka kommer att hållas under mars 2025. Kallelse till extra bolagsstämma offentliggörs genom separat pressmeddelande.

Erik Selin, styrelseordförande i både Brinova och K-Fastigheter, är enligt aktiebolagslagen jävig i förhållande till transaktionen och har inte deltagit och kommer inte delta i respektive styrelses handläggning av eller beslut i frågor relaterade till transaktionen.

För vidare information om transaktionen, se det pressmeddelande som offentliggjordes den 11 december 2024 och det informationsdokument avseende transaktionen som kommer att publiceras av Brinova före de extra bolagsstämmorna.

Nordea Bank Abp. filial i Sverige har agerat som finansiell rådgivare till K-Fastigheter. Styrelsen har också uppdragit åt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC") att avge ett värderingsutlåtande (så kallad fairness opinion) avseende transaktionen. Värderingsutlåtandet är bilagt detta uttalande. PwC:s arvode för uppdraget är inte beroende av köpeskillingens storlek, i vilken utsträckning transaktionen godkänns eller huruvida transaktionen fullföljs eller inte.

Styrelsens rekommendation

Styrelsens uppfattning om transaktionen baseras på ett antal faktorer som styrelsen har bedömt som relevanta i förhållande till utvärderingen av transaktionen. Dessa faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, K-Fastigheters nuvarande finansiella ställning, förväntade framtida utveckling och potential liksom därtill relaterade möjligheter och risker.

Genom försäljningen och skapandet av ett starkare Brinova ges bättre förutsättningar för ökad intjäning för det gemensamma beståndet i Region Syd än om K-Fastigheter och Brinova förvaltat bestånden separat. Överlappningen som finns mellan bestånden ger skalfördelar, till exempel i samband med upphandlingar av standardhöjande åtgärder och villkor för finansiering, och bedömningen är att K-Fastigheter kommer kunna få större ekonomisk utväxling på ägandet i Brinova än enbart ägande av det egna beståndet i Region Syd. K-Fastigheter kommer även fortsatt verka i enlighet med gällande affärsplan som bland annat har presenterats på en kapitalmarknadsdag den 2 maj 2024. Affärsplanen innebär att verksamheten även fortsatt bedrivs i de två affärsområdena Förvaltning och Entreprenad.

Förvaltningsverksamheten består efter transaktionen, utöver K-Fastigheters innehav i Brinova som kommer fortsätta bedrivas som ett självständigt bolag, per 30 september 2024 även av innehav i Region Väst om 558 lägenheter och 498 lägenheter i Region Öst. Fastighetsbestånden i Region Väst och Region Öst har ett marknadsvärde om cirka 3 100 MSEK. Utöver färdigställda förvaltningsfastigheter pågår byggnation av cirka 1 400 lägenheter i dessa två regioner. Verksamheten i Region Öst och Region Väst påverkas inte av transaktionen.

Entreprenadverksamheten som består av affärsområdena Projektutveckling, Prefab och Bygg ska erbjuda marknaden attraktiva investeringsmöjligheter i koncernens egenutvecklade koncepthus såväl som kompletta stomentreprenader. K-Fastigheter hade per den 30 september 2024 byggstartat 621 lägenheter under året. Totalt fanns 1 745 lägenheter till ett estimerat marknadsvärde om cirka 5 475 MSEK under produktion per den 30 september 2024. Av dessa ska 348 lägenheter med ett värde om cirka 1 260 MSEK färdigställas åt Brinova inom ramen för transaktionen.

Fastighetsbeståndet som överläts görs till ett överenskommet fastighetsvärde om 10 760 MSEK, vilket motsvarar marknadsvärdet per den 30 september 2024. Köpeskillingen som erläggs med nyemitterade aktier i Brinova görs till en kurs om 32,46 kr per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per den 30 september 2024.

Styrelsen noterar även att Erik Selin Fastigheter AB och Jacob Karlsson AB, som tillsammans innehar cirka 63,6 procent av aktierna och 73,3 procent av rösterna i K-Fastigheter, har åtagit sig att rösta för nödvändiga beslut för att genomföra transaktionen vid den kommande extra bolagsstämman i K-Fastigheter.

Av det värderingsutlåtande (fairness opinion) som PwC har lämnat på styrelsens uppdrag framgår att transaktionen, per dagens datum, ur finansiell synvinkel är skäligt för K-Fastigheters aktieägare, baserat på och under de förutsättningar som anges i utlåtandet. Värderingsutlåtandet är bilagt detta uttalande.

Mot bakgrund av ovan rekommenderar styrelsen aktieägarna i K-Fastigheter att vid kommande extra bolagsstämma rösta för beslut om godkännande av transaktionen.

Effekter på anställda i K-Fastigheter

Transaktionen innebär att Brinova enbart förvärvar K-Fastigheters bestånd av förvaltningsfastigheter i Region Syd. Ingen personal ingår i transaktionen med Brinova. Eftersom samtliga förvaltningsfastigheter i Region Syd avyttras uppstår en övertalighet inom K-Fastigheter som därför har varslat ett 40-tal anställda inom drift, förvaltning och administration om uppsägning p.g.a. arbetsbrist.

Detta uttalande ska i alla avseenden regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvist i anledning av detta uttalande ska exklusivt avgöras av svensk domstol.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Johan Hammarqvist, IR- och Kommunikationschef

e-post: johan.hammarqvist@k-fastigheter.se, telefon: 010-167 60 99

K-Fastigheter är mer än ett fastighetsbolag. Genom en integrerad process bygger vi vår verksamhet i de fyra affärsområdena projektutveckling, prefab, bygg och förvaltning. Vår prefabverksamhet drivs i dotterbolaget K-Prefab som också säljer på den externa marknaden. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna har K-Fastigheter valt att arbeta med tre egenutvecklade koncepthus som uppförs för egen förvaltning. K-Fastigheter erbjuder nära 4 900 bostäder från Köpenhamn i söder till Gävle i norr och utvärderar löpande nya marknader. Som hyresvärd strävar vi efter att skapa attraktiva hem med hög trivselfaktor. Koncernens fastighetsbestånd har ett bokfört värde om 14,9 miljarder kronor. Årligt hyresvärde i färdigställt bestånd uppgår till 661 miljoner kronor. Sedan 2019 handlas bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm (kortnamn: KFAST B). Läs mer på k-fastigheter.com