ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I PRESERVIUM PROPERTY AB

VIKTIG INFORMATION

Allmänt

Den 29 september 2026 offentliggjorde PPI Public Property Invest AB (publ), org.nr 559547-5061 (”**Budgivaren**” eller ”**PPI**”), ett offentligt uppköpserbjudande att förvärva samtliga stamaktier i Preservium Property AB, org.nr 559323-9733 (”**Målbolaget**” eller ”**Preservium**”). Den 30 september 2026 offentliggjorde PPI att vederlaget höjs, i enlighet med villkoren i denna erbjudandehandling (”**Erbjudandet**” och ”**Erbjudandehandlingen**”). Aktierna i Målbolaget är noterade på Spotlight Stock Market. Erbjudandehandlingen har upprättats av PPI i samband med Erbjudandet.

Informationen i Erbjudandehandlingen är avsedd att vara korrekt, om än inte fullständig, per dagen för Erbjudandehandlingen. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Aktiemarknadens självregleringskommittés takeover-regler för vissa handelsplattformar (”**Takeover-reglerna**”) eller tillämplig lagstiftning eller annan reglering, frånsäger sig PPI uttryckligen all skyldighet eller åtagande att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende Erbjudandehandlingen. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Preservium på sidorna 28–49 i Erbjudandehandlingen har granskats av styrelsen i Preservium. PPI garanterar inte och tar inget ansvar för att informationen om Preservium är korrekt och fullständig, utöver vad som kan följa av tillämplig lag.

De i Erbjudandehandlingen angivna rådgivarna agerar uteslutande på uppdrag av PPI i samband med Erbjudandet och ansvarar inte gentemot någon annan än PPI.

Om inte annat uttryckligen anges har ingen information i Erbjudandehandlingen granskats eller reviderats av Preserviums eller PPI:s revisorer. Vissa siffror har avrundats, vilket kan medföra att summor i vissa tabeller inte summerar exakt.

Prospektförordningen

Erbjudandehandlingen utgör inte ett prospekt enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 i dess ändrade lydelse (”**Prospektförordningen**”) och har inte granskats, godkänts av eller registrerats hos Finansinspektionen eller någon annan myndighet.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och på de avtal som ingås mellan PPI och aktieägarna i Preservium med anledning av Erbjudandet. Tvist som uppkommer med anledning av eller i samband med Erbjudandet ska avgöras av svensk allmän domstol, med Stockholms tingsrätt som första instans. Varje aktieägare i Preservium har dock rätt att gentemot PPI i stället välja skiljeförfarande enligt SCC Skiljedomsinstituts skiljedomsregler, varvid skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm och språket för förfarandet svenska. Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna är tillämpliga på Erbjudandet. PPI har den 29 september 2026 gentemot Spotlight Stock Market åtagit sig att följa Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna samt att underkasta sig de sanktioner som Spotlight Stock Market kan besluta om vid överträdelse av Takeover-reglerna.

Framåtblickande uttalanden

Information i denna Erbjudandehandling som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden ”bedöms”, ”avses”, ”förväntas”, ”tros”, eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom PPI:s och Preserviums kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och PPI har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

Erbjudanderestriktioner

Om inte annat beslutas av Budgivaren eller krävs enligt svensk lag, Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens uttalanden avseende tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, samt är tillåtet enligt tillämplig lag och reglering, lämnas inte Erbjudandet och kommer inte att göras tillgängligt, direkt eller indirekt, i, till eller från Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA eller någon annan jurisdiktion där detta skulle strida mot lagar eller regler i sådan jurisdiktion (de “**Begränsade Jurisdiktionerna**”). Ingen person får acceptera Erbjudandet genom något kommunikationsmedel (inklusive, men inte begränsat till, telefax, e-post eller annan elektronisk överföring, telex eller telefon) som används inom mellanstatlig eller utländsk handel i, eller genom användning av någon facilitet vid en nationell, delstatlig eller annan värdepappersbörs i, någon Begränsad Jurisdiktion eller någon annan jurisdiktion där detta skulle utgöra en överträdelse av lagstiftningen i den jurisdiktionen, och Erbjudandet kan inte accepteras på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel. Aktieägare hänvisas till de erbjudanderestriktioner som framgår av avsnittet ”*Erbjudanderestriktioner*”.

Erbjudandet och den information och dokumentation som hänför sig till Erbjudandet har inte upprättats av, och har inte godkänts av, en “authorised person” som avses i bestämmelse 21 i UK Financial Services and Markets Act 2000 (“**FSMA**”). Följaktligen får sådan information och dokumentation inte distribueras till, eller vidarebefordras till, allmänheten i Storbritannien, om inte ett undantag är tillämpligt. Kommunikationen av sådan information och dokumentation är undantagen från begränsningen avseende finansiell marknadsföring enligt bestämmelse 21 i FSMA på grundval av att det är ett meddelande från eller på uppdrag av en juridisk person som hänför sig till en transaktion för att förvärva den dagliga kontrollen över en juridisk persons verksamhet, eller för att förvärva 50 procent eller mer av aktier med rösträtt i en juridisk person, i enlighet med artikel 62 i UK Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005.

Erbjudandehandlingens tillgänglighet

Erbjudandehandlingen kommer att finnas tillgänglig på PPI:s webbplats, www.publicproperty.se.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG 3
ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I PRESERVIUM 4
VILLKOR OCH ANVISNINGAR 8
BAKGRUND OCH MOTIV TILL ERBJUDANDET 13
UTTALANDE FRÅN PRESERVIUMS STYRELSE 14
VÄRDERINGSUTLÅTANDE FRÅN BDO DEAL ADVISORY 18
DEN NYA KONCERNEN 20
RISKFAKTORER 22
BESKRIVNING AV PRESERVIUM 28
PRESERVIUMS FINANSIELLA INFORMATION I SAMMANDRAG 29
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN 34
PRESERVIUMS STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH REVISOR 36
PRESERVIUMS BOLAGSORDNING 38
PRESERVIUMS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI–30 JUNI 2026 40
BESKRIVNING AV PPI 51
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE 53
ERBJUDANDERESTRIKTIONER 56
ADRESSER 58

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Vederlag

Erbjudandet för samtliga[1] stamaktier i Preservium:

- Avseende 62,6 procent av de stamaktier i Preservium som aktieägaren överlåter: 3,01 stamaktier i PPI per stamaktie i Preservium, och
- avseende återstående 37,4 procent av de stamaktier i Preservium som aktieägaren överlåter: 77,15 kronor kontant per stamaktie i Preservium.[2]

PPI erbjuder Preserviums aktieägare en så kallad Mix & Match-möjlighet. Genom den ges varje stamaktieägare i Preservium möjligheten att antingen välja att erhålla så mycket kontant vederlag som möjligt eller så mycket aktievederlag som möjligt för sina överlåtna stamaktier i Preservium (”**Mix & Match-möjligheten**”). Möjligheten gäller med de begränsningar som redogörs för i avsnitten ”*Erbjudande till aktieägarna i Preservium*” samt ”*Villkor och anvisningar*”.

Acceptperiod

6 november 2026 – 4 januari 2027

Beräknad dag för utbetalning

Omkring 8 januari 2027

Information om aktierna i Preservium Property AB

Kortnamn (ticker): PRESRV
ISIN-kod för aktierna: SE0016829790
LEI-kod: 549300E3NHIX7388LE79

Information om aktierna i PPI Public Property Invest AB (publ)

Kortnamn (ticker): PUBLI
ISIN-kod för aktierna: SE0028799411
LEI-kod: 636700M0RW88QPM7RG19

[1] Exklusive de 426 831 aktier i Preservium som ägs av PPI.

[2] Om Preservium före utbetalning av vederlag i Erbjudandet lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna kommer priset för Erbjudandet att minskas i motsvarande mån.

ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I PRESERVIUM

Erbjudandet

Den 29 september 2026 offentliggjorde PPI Public Property Invest AB (publ) (”**PPI**” eller ”**Budgivaren**”) ett frivilligt offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Preservium Property AB (”**Preservium**”) att förvärva samtliga[3] stamaktier i Preservium (”**Erbjudandet**”). Den 30 september 2026 offentliggjorde PPI att vederlaget höjs med anledning av en föraffär genomförd den 2 juni 2026. Övriga villkor kvarstod oförändrade.

Preserviums stamaktier är upptagna till handel på Spotlight Stock Market under kortnamnet ”PRESRV”. PPI:s stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Large Cap, och Euronext Oslo Børs under kortnamnet ”PUBLI”.

Vederlag

Det totala vederlaget i Erbjudandet för stamaktier i Preservium består av en kombination av kontanter och stamaktier i PPI. Med reservation för den eventuella justering av vederlagets sammansättning för varje individuell aktieägare i Preservium med anledning av val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten som beskrivs nedan, erbjuder PPI varje stamaktieägare i Preservium följande vederlagsalternativ (”**Grundvederlaget**”):

- Avseende 62,6 procent av de stamaktier i Preservium som aktieägaren överlåter: 3,01 stamaktier i PPI per stamaktie i Preservium, och
- avseende återstående 37,4 procent av de stamaktier i Preservium som aktieägaren överlåter: 77,15 kronor kontant per stamaktie i Preservium.

Det kontantvederlag som betalas till Preserviums stamaktieägare kallas nedan ”**Kontantvederlag för Stamaktien**” och aktievederlaget som betalas till Preserviums stamaktieägare kallas ”**Aktievederlag för Stamaktien**”.

Som ett alternativ kan varje stamaktieägare i Preservium som äger 5 eller färre stamaktier i Preservium, välja att erhålla 77,15 kronor kontant per stamaktie för samtliga, men inte endast för en del, stamaktier i Preservium som denne innehar.

Det erbjudna vederlaget kommer att justeras om Preservium lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna innan utbetalning av vederlag skett inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen att minskas med ett motsvarande belopp per aktie för varje sådan ytterligare utdelning eller värdeöverföring som har genomförts av Preservium.

Premie

Grundvederlaget i Erbjudandet motsvarar:[4]

- en premie om cirka 61,4 procent jämfört med stängningskursen om 47,80 kronor för stamaktier i Preservium på Spotlight Stock Market den 28 september 2026, sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande, givet att PPI:s aktie värderas till NAV per den 30 juni 2026;[5]

[3] Exklusive de 426 831 aktier i Preservium som ägs av PPI.
[4] Baserat på Erbjudandets värde om cirka 60,05 kronor och 77,15 kronor per aktie i Preservium, per dagen för offentliggörandet av Erbjudandet.
[5] Givet att aktierna PPI emitterar åsätts ett värde som motsvarar substansvärdet per aktie i PPI per den 30 juni 2026.

- en premie om cirka 25,6 procent jämfört med stängningskursen om 47,80 kronor för stamaktier i Preservium på Spotlight Stock Market den 28 september 2026, sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande, om man utgår från stängningskursen för PPI:s stamaktie på Nasdaq Stockholm den 28 september 2026;
- en premie om cirka 44,5 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för stamaktier i Preservium på Spotlight Stock Market under de 30 senaste handelsdagarna som avslutades den 28 september 2026, givet att PPI:s aktie värderas till NAV per den 30 juni 2026;[6] eller
- en premie om cirka 12,4 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för stamaktier i Preservium på Spotlight Stock Market under de 30 senaste handelsdagarna som avslutades den 28 september 2026, om man utgår från stängningskursen för PPI:s stamaktie på Nasdaq Stockholm den 28 september 2026.

Mix & Match-möjligheten för Preserviums aktieägare

PPI erbjuder Preserviums aktieägare en så kallad Mix & Match-möjlighet ("**Mix & Match-möjligheten**"), genom vilken varje aktieägare i Preservium, med de begränsningar som redogörs för nedan, ges möjligheten att välja antingen:

(i) att erhålla så mycket Kontantvederlag för Stamaktien som möjligt för överlåtna stamaktier i Preservium (utöver den garanterade kontantandelen om 77,15 kronor per stamaktie i Preservium för 37,4 procent av antalet överlåtna stamaktier i Preservium) och därmed så lite Aktievederlag för Stamaktien som möjligt, eller

(ii) att erhålla så mycket Aktievederlag för Stamaktien som möjligt för överlåtna stamaktier i Preservium (utöver den garanterade aktieandelen om 3,01 stamaktier i PPI för 62,6 procent av antalet överlåtna stamaktier i Preservium) och därmed så lite Kontantvederlag för Stamaktien som möjligt.

Sammanlagt kan upp till 8 721 094 stamaktier i PPI komma att emitteras, och upp till 133 719 767,02 kronor kan komma att betalas kontant som vederlag för stamaktier i Preservium. Denna fördelning kommer inte att ändras som ett resultat av val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten. För att enskilda aktieägare i Preservium ska erhålla mer av ett visst önskat vederlagsslag enligt Mix & Match-möjligheten måste alltså andra aktieägare i motsvarande mån ha gjort omvända val.

Om inget val görs enligt Mix & Match-möjligheten kommer stamaktier i Preservium att lämnas in mot Grundvederlaget.

Aktieägare i Preservium bör vara medvetna om att värdet på Aktievederlaget för Stamaktien kommer att förändras över tid i linje med aktiekursen på PPI:s stamaktier, vilket medför att val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten kan leda till ett högre eller lägre värde per stamaktie i Preservium än värdet för Grundvederlaget.

Om de val som stamaktieägare i Preservium gör enligt Mix & Match-möjligheten inte kan tillgodoses fullt ut, kommer deras valda vederlagsalternativ att minskas pro rata i förhållande till antalet aktier som respektive aktieägare överlåter.

[6] Givet att aktierna PPI emitterar åsätts ett värde som motsvarar substansvärdet per aktie i PPI per den 30 juni 2026.

Erbjudandets totala värde

Erbjudandet värderar varje stamaktie i Preservium till cirka 60,05 kronor och Erbjudandets totala värde uppgår till cirka 278,3 miljoner kronor, baserat på stängningskursen för Preserviums stamaktier per den 28 september 2026.[7] Baserat på substansvärdet för PPI:s stamaktie per den 30 juni 2026 värderar Erbjudandet varje stamaktie i Preservium till cirka 77,15 kronor och Erbjudandets totala värde uppgår till cirka 357,6 miljoner kronor.[8]

Intressekonflikter

Styrelseledamoten i Preservium Carl Lundh Mortimer är affärsutvecklingschef i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (”**SBB**”) och har därför en intressekonflikt enligt punkten II.18 i Takeover-reglerna. Han har av den anledningen inte deltagit, och kommer inte att delta, i Preserviums styrelses handläggning av eller beslut i frågor som rör Erbjudandet. Preserviums styrelse behandlar Erbjudandet genom de styrelseledamöter som inte har någon intressekonflikt.

Due diligence i samband med Erbjudandet

PPI har, i samband med förberedelserna inför Erbjudandet, inte genomfört en due diligence-undersökning av Preservium.

Acceptnivå i Erbjudandet

Erbjudandets fullföljande är inte villkorat av någon viss acceptnivå. För det fall PPI, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Preservium avser PPI att påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Preservium och verka för att Preserviums aktier avnoteras från Spotlight Stock Market. För ytterligare information, se avsnittet ”*Villkor och anvisningar – Tvångsinlösenförfarande och avnotering*”.

PPI:s aktieägande i Preservium

Per dagen för Erbjudandehandlingen äger PPI 426 831 aktier i Preservium, motsvarande cirka 9,21 procent av aktiekapitalet och rösterna i Preservium. PPI innehar inte några finansiella instrument som ger PPI en finansiell exponering motsvarande ett innehav av aktier i Preservium.

Den 2 juni 2026 förvärvade PPI 198 918 aktier i Preservium genom handel på Spotlight Stock Market till ett pris om 60,00 kronor per aktie, motsvarande cirka 4,29 procent av aktiekapitalet och rösterna i Preservium (”**Föraffären**”). Priset i Föraffären är det högsta pris som PPI har betalat för aktier i Preservium under de sex månader som föregått Erbjudandets offentliggörande. Priset översteg det värde per aktie i Preservium som följde av Erbjudandet såsom det ursprungligen offentliggjordes den 29 september 2026. PPI höjde därför vederlaget i Erbjudandet den 30 september 2026 i enlighet med punkten II.13 i Takeover-reglerna.

Utöver Föraffären har varken PPI eller någon som är närstående till PPI, direkt eller indirekt, förvärvat eller avtalat om att förvärva aktier i Preservium eller finansiella instrument som ger en finansiell exponering motsvarande ett innehav av aktier i Preservium. Detta gäller under den sexmånadersperiod som föregått Erbjudandets offentliggörande och fram till dagen för Erbjudandehandlingen.

[7] Baserat på stängningskursen för PPI:s stamaktie om 16,58 kronor på Nasdaq Stockholm den 28 september 2026 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet) och 4 635 000 utestående stamaktier i Preservium.

[8] Baserat på substansvärdet för PPI:s stamaktie om 25,67 kronor per den 30 juni 2026 och 4 635 000 utestående stamaktier i Preservium per den 29 september 2026.

PPI kan komma att förvärva, eller vidta åtgärder för att förvärva, aktier i Preservium på annat sätt än genom Erbjudandet. Information om sådana förvärv, eller åtgärder för att förvärva, kommer att offentliggöras enligt tillämpliga regler.

Bonusarrangemang

PPI har inte erbjudit medarbetare i Preservium något bonusarrangemang eller liknande i samband med Erbjudandet.

Budrelaterade arrangemang

Preservium har inte bundit sig till några budrelaterade arrangemang gentemot PPI.

Uttalanden från Aktiemarknadsnämnden

Aktiemarknadsnämnden har, mot bakgrund av en framställan från Spotlight Stock Market AB, uttalat att PPI vid fastställandet av det erbjudna vederlaget som redovisades i pressmeddelandet den 29 september 2026 inte beaktade en föraffär gjord den 2 juni 2026 till ett pris om 60 kronor per Preservium-aktie, vilket innebar att vederlagets värde, beräknat enligt kommentaren till punkten II.13 i Takeover-reglerna, blev lägre än det lägsta tillåtna enligt Takeover-reglerna. PPI bröt därmed mot punkten II.13 i Takeover-reglerna. Även det förhållandet att PPI i budpressmeddelandet lämnade en oriktig upplysning om att inga föraffärer gjorts innebar enligt Aktiemarknadsnämnden en överträdelse av punkten I.4 i Takeover-reglerna (se Aktiemarknadsnämndens uttalande 2026:53).

Finansiering av Erbjudandet

Erbjudandet är inte föremål för något finansieringsvillkor. Erbjudandet, avseende det totala kontanta vederlag som kan komma att betalas i Erbjudandet, är fullt finansierat genom PPI:s egna befintliga likvida medel och finansieras inte med lånade medel. Ingen extern förvärvsfinansiering har tagits upp för Erbjudandet, och PPI är inte beroende av kapitaltillskott eller annan finansiering från aktieägare eller tredje part för att genomföra det.

Regulatoriska godkännanden

Förvärvet av Preservium har anmälts för godkännande till Inspektionen för strategiska produkter (”**ISP**”) enligt lagen (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar. Anmälan lämnades in till ISP den 15 oktober 2026 och PPI förväntar sig att relevanta godkännanden kommer att erhållas före acceptfristens utgång.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Aktieägarna i Preservium erbjuds en kombination av stamaktier i PPI och kontanter för varje stamaktie i Preservium. PPI erbjuder varje stamaktieägare i Preservium följande vederlagsalternativ (Grundvederlaget):

- Avseende 62,6 procent av de stamaktier i Preservium som aktieägaren överlåter: 3,01 stamaktier i PPI per stamaktie i Preservium; och
- avseende återstående 37,4 procent av de stamaktier i Preservium som aktieägaren överlåter: 77,15 kronor kontant per stamaktie i Preservium.

Som ett alternativ kan varje stamaktieägare i Preservium som äger 5 eller färre stamaktier i Preservium välja att erhålla 77,15 kronor kontant per stamaktie för samtliga, men inte endast för en del, av de stamaktier i Preservium som denne innehar.

Courtage kommer inte att utgå i samband med utbetalning av vederlag i Erbjudandet.

PPI erbjuder Preserviums stamaktieägare en så kallad Mix & Match-möjlighet, genom vilken varje stamaktieägare i Preservium, med de begränsningar som redogörs för nedan, ges möjlighet att välja antingen:

- (i) att erhålla så mycket Kontantvederlag för Stamaktien som möjligt för överlåtna stamaktier i Preservium (utöver den garanterade kontantandelen om 77,15 kronor per stamaktie i Preservium för 37,4 procent av antalet överlåtna stamaktier i Preservium) och därmed så lite Aktievederlag för Stamaktien som möjligt, eller
- (ii) att erhålla så mycket Aktievederlag för Stamaktien som möjligt för överlåtna stamaktier i Preservium (utöver den garanterade aktieandelen om 3,01 stamaktier i PPI för 62,6 procent av antalet överlåtna stamaktier i Preservium) och därmed så lite Kontantvederlag för Stamaktien som möjligt.

Sammanlagt kan upp till 8 721 094 stamaktier i PPI komma att emitteras och upp till 133 719 767,02 kronor komma att betalas kontant som vederlag för stamaktier i Preservium.[9] Denna fördelning kommer inte att ändras som ett resultat av val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten. För att enskilda aktieägare i Preservium ska erhålla mer av ett visst önskat vederlagsslag enligt Mix & Match-möjligheten måste alltså andra aktieägare i motsvarande mån ha gjort omvända val.

Om inget val görs enligt Mix & Match-möjligheten kommer stamaktier i Preservium som lämnas in i Erbjudandet att lämnas in mot Grundvederlaget. Om de val som stamaktieägare i Preservium gör enligt Mix & Match-möjligheten inte kan tillgodoses fullt ut, kommer deras valda vederlagsalternativ att minskas pro rata i förhållande till antalet aktier som respektive aktieägare överlåter. Arctic Securities, PPI:s finansiella rådgivare och mottagande institut (”**Arctic Securities**”) kommer, för PPI:s räkning, att fastställa det slutliga utfallet av val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten, inklusive eventuell minskning pro rata, efter acceptfristens utgång.[10]

För närmare beskrivning av vederlagsstrukturen i Erbjudandet och dess begränsningar hänvisas till avsnittet ”*Erbjudande till aktieägarna i Preservium*”.

[9] Baserat på fullt deltagande i Erbjudandet, exklusive de 426 831 aktier i Preservium som PPI äger. Vid en lägre acceptgrad kommer antalet aktier som ska emitteras, och den totala andelen kontanter som ska betalas, att minskas proportionerligt för att bibehålla fördelningen mellan PPI-aktier och kontanter som ska betalas enligt Erbjudandet.

[10] Det slutliga utfallet av Mix & Match-möjligheten fastställs av Arctic Securities och offentliggörs i samband med att PPI offentliggör utfallet av Erbjudandet.

Rätt till utdelning

De nyemitterade stamaktierna i PPI ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning som infaller efter det att de nyemitterade stamaktierna registrerats hos Bolagsverket och Euroclear Nordics AB (”**Euroclear Nordics**”). Betalning av utdelning ombesörjs av Euroclear Nordics eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear Nordics förda aktieboken.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av:

1. att inte någon annan offentliggör ett erbjudande att förvärva aktier i Preservium på villkor som för aktieägarna i Preservium är förmånligare än de villkor som gäller enligt Erbjudandet;
2. att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Preservium erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive från ISP, har erhållits, i varje enskilt fall på för PPI acceptabla villkor;
3. att varken Erbjudandet eller förvärvet av Preservium helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet;
4. att inga omständigheter har inträffat som kan ha en väsentligt negativ påverkan, eller rimligen kan förväntas ha en väsentligt negativ påverkan, på Preserviums finansiella ställning eller verksamhet, inklusive Preserviums försäljning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar;
5. att ingen information som offentliggjorts av Preservium eller lämnats av Preservium till PPI är felaktig, ofullständig eller vilseledande, och att Preservium har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts;
6. att Preservium inte vidtar några åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande; samt
7. att bolagsstämma i PPI fattar erforderliga beslut om att PPI får förvärva de aktier som SBB innehar direkt eller indirekt i Preservium inom ramen för aktuellt bud.[11]

PPI förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Ett sådant återkallande får emellertid endast ske om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för PPI:s förvärv av Preservium eller det annars har godkänts av Aktiemarknadsnämnden.

PPI förbehåller sig rätten att helt eller delvis frånfalla ett, flera eller samtliga av ovanstående villkor.[12]

Accept

Aktieägare i Preservium vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Nordics och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 6 november 2026 till och med den 4 januari 2027 klockan 15:00 CET underteckna och lämna in korrekt ifylld anmälningssedel till:

Arctic Securities AS, filial Sverige, Regeringsgatan 38, 7 tr, 111 56 Stockholm.

[11] PPI:s eventuella förvärv av aktier i Preservium från SBB kräver ett stämmobeslut enligt aktiebolagslagens 16 a kapitel, eftersom SBB är närstående till PPI.

[12] Ett beslut att helt eller delvis frånfalla ett, flera eller samtliga av villkoren för Erbjudandet ska offentliggöras av PPI genom pressmeddelande.

Anmälningssedeln måste lämnas in eller sändas med post, helst i bifogat förfrankerat svarskuvert, i god tid före sista anmälningsdag för att kunna vara Arctic Securities tillhanda senast klockan 15:00 CET den 4 januari 2027. Förtryckt anmälningssedel och förfrankerat svarskuvert skickas till aktieägare vars innehav i Preservium var registrerat i deras egna namn hos Euroclear Nordics den 5 november 2026.

Värdepapperskontot (”**VP-konto**”) och uppgifter om aktuellt aktieinnehav finns på den förtryckta anmälningssedeln. Den person som fyller i och skickar in anmälningssedeln är ansvarig för att först kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Observera att en anmälningssedel där obligatoriska uppgifter saknas eller som är ofullständig eller felaktigt ifylld kan komma att lämnas utan avseende.

Förvaltarregistrerat innehav

För aktieägare i Preservium vars aktier är förvaltarregistrerade ska anmälan ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatt innehav

Är aktier i Preservium pantsatta i Euroclear-systemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier i Preservium när dessa ska levereras till PPI.

Erbjudandehandling och anmälningssedel

Erbjudandehandlingen och anmälningssedeln finns tillgängliga på PPI:s webbplats (www.publicproperty.se) och kommer att göras tillgängliga på Arctic Securities webbplats (www.arctic.com).

Acceptfrist och rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 6 november 2026 och avslutas den 4 januari 2027. PPI:s styrelse beslutade den 5 november 2026 att förlänga acceptfristen, som tidigare skulle ha avslutats den 7 december 2026, till och med den 4 januari 2027. Förlängningen offentliggjordes av PPI genom pressmeddelande samma dag.

PPI förbehåller sig rätten att förkorta acceptfristen och tidigarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag samt att förlänga acceptfristen och senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag i den utsträckning som är tillåtet enligt tillämpliga lagar och regler. Meddelande om sådan ändring av acceptfristen eller tidpunkten för utbetalning av vederlag kommer att offentliggöras av PPI genom pressmeddelande i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i Preservium har rätt att återkalla lämnade accepter av Erbjudandet. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha varit Arctic Securities tillhanda innan PPI har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller, om sådant offentliggörande inte sker under acceptfristen, senast klockan 15:00 CET på acceptfristens sista dag. Kvarstår villkor för Erbjudandet som PPI har förbehållit sig rätten att frånfalla under en förlängning av Erbjudandet, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet. Aktieägare i Preservium vars aktier är förvaltarregistrerade ska följa instruktionerna från förvaltaren.

Bekräftelse av accepter och överföring av aktier i Preservium till spärrade VP-konton

När Arctic Securities har mottagit och registrerat korrekt ifylld anmälningssedel kommer aktierna i Preservium att överföras till ett för varje aktieägare i Preservium nyöppnat spärrat VP-konto (apportkonto). I samband därmed skickar Euroclear Nordics en avi (”**VP-avi**”) som visar antalet aktier i Preservium som utbokats från det ursprungliga VP-kontot, samt en VP-avi som visar det antal aktier i Preservium som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot.

Utbetalning av vederlag

Utbetalning av vederlag beräknas kunna påbörjas så snart som PPI har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet uppfyllts eller PPI annars har beslutat att fullfölja Erbjudandet. Under förutsättning att sådant offentliggörande sker senast den 5 januari 2027, beräknas utbetalning av vederlag kunna påbörjas omkring den 8 januari 2027. Det slutliga antalet stamaktier i PPI och det kontanta belopp som varje aktieägare erhåller kommer att framgå av den avräkningsnota som skickas ut i samband med utbetalningen. I samband med redovisningen av vederlag bokas aktierna i Preservium ut från apportkontot, som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen.

Utbetalning av vederlag i form av nyemitterade stamaktier i PPI sker genom inbokning av aktier på det VP-konto där aktierna i Preservium fanns registrerade. Utbetalning av vederlag i form av kontanter sker genom avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-konto där aktierna i Preservium fanns registrerade. Aktieägare som inte har ett avkastningskonto anslutet till sitt VP-konto kommer att erhålla likvidbeloppet via utbetalningsavi. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare.

Fraktioner

Endast hela stamaktier i PPI, med avrundning nedåt, kommer att erhållas av aktieägare i Preservium som accepterar Erbjudandet. I den mån en aktieägare i Preservium innehar sådant antal stamaktier att det vederlag som ska utbetalas i Erbjudandet inte är ett jämnt heltal nya aktier i PPI kommer andelar av sådana aktier att säljas av Arctic Securities på Nasdaq Stockholm efter sammanläggning med andra sådana andelar. Försäljningslikviden kommer att fördelas proportionerligt mellan de berörda aktieägarna i Preservium, baserat på den andel av en aktie i PPI som sådana respektive aktieägare annars skulle ha erhållit, och betalas ut senast tio bankdagar efter att försäljningen av överskottsfraktioner är genomförd. När försäljning är genomförd skickas en avräkningsnota ut. Utbetalning sker till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-konto där aktierna i Preservium fanns registrerade. Om avkastningskonto saknas eller är felaktigt sker utbetalning genom utbetalningsavi. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag för överskjutande aktier genom respektive förvaltare.

Handel med aktier i PPI

PPI:s stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Large Cap, och Euronext Oslo Børs under kortnamnet ”PUBLI”. De nya stamaktier i PPI som emitteras som vederlag i Erbjudandet kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Första handelsdag för de nya stamaktierna beräknas infalla omkring den 8 januari 2027.

Tvångsinlösenförfarande och avnotering

För det fall PPI, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Preservium, avser PPI att påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Preservium och verka för att Preserviums aktier avnoteras från Spotlight Stock Market.

Viktig information angående LEI och NID vid accept

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU (MiFID II) behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. För den som är medborgare i Sverige är NID-numret landskoden SE följt av personnumret, tolv siffror. Observera att Arctic Securities kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. De som avser att acceptera Erbjudandet uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) i god tid, då denna information behöver anges på anmälningssedeln vid inlämnandet.

Information om behandling av personuppgifter

Den som deltar i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Arctic Securities. Personuppgifter som lämnas till Arctic Securities kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera engagemang i Arctic Securities. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer som Arctic Securities samarbetar med. Adressinformation kan komma att inhämtas av Arctic Securities genom en automatisk datakörning hos Euroclear Nordics. För detaljerad information om behandlingen av personuppgifter, se Arctic Securities dataskyddspolicy, som finns tillgänglig på Arctic Securities webbplats (www.arctic.com).

Övrig information

Arctic Securities är mottagande institut i Erbjudandet, vilket innebär att Arctic Securities utför vissa administrativa tjänster avseende Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som accepterar Erbjudandet (”**Deltagaren**”) betraktas som kund hos Arctic Securities. Vid accept av Erbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om Arctic Securities har lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Erbjudandet. Om en Deltagare inte betraktas som kund, är reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte tillämpliga på dennes accept. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Arctic Securities är finansiell rådgivare till PPI och agerar inte för någon annan än PPI i samband med Erbjudandet.

Frågor om Erbjudandet

Vid frågor om Erbjudandet, vänligen kontakta Tone K. Omsted, EVP IR and Corporate Finance på PPI, via e-post tone.omsted@publicproperty.no. Aktieägare i Preservium vars aktier är förvaltarregistrerade kan även kontakta sin bank eller det värdepappersinstitut som förvaltar aktierna. Information om Erbjudandet finns även på PPI:s webbplats, www.publicproperty.se, och på Arctic Securities webbplats, www.arctic.com.

BAKGRUND OCH MOTIV TILL ERBJUDANDET

PPI är ett nordiskt fastighetsbolag inriktat på att äga, förvalta och utveckla social infrastruktur med offentliga hyresgäster. Budgivarens portfölj består av samhällsnyttiga fastigheter i hela Norden, inklusive vård- och omsorgsbyggnader, skolor och annan social infrastruktur. PPI är noterat på Nasdaq Stockholm och Euronext Oslo Børs.

PPI har framgångsrikt demonstrerat en långsiktig värdeförbättring av sin portfölj med lågrisktillgångar, samhällsfastigheter i Norden.

PPI:s styrelse och ledning har stor tilltro till sammanslagningen av bolagen, och de fördelar som sammanslagningen förväntas medföra. PPI förväntar sig att den föreslagna sammanslagningen av verksamheterna kommer att vara positiv för Budgivaren.

För ytterligare information hänvisas till övriga avsnitt i denna Erbjudandehandling, vilka har upprättats av styrelsen för Budgivaren i samband med Erbjudandet. Beskrivningen av Preservium på sidorna 28–49 i Erbjudandehandlingen har granskats av Preserviums styrelse. Styrelsen för Budgivaren försäkrar att den har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Erbjudandehandlingen beträffande PPI och PPI efter förvärvet av Preservium (”**Den Nya Koncernen**”), såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

***

Stockholm den 5 november 2026

PPI Public Property Invest AB (publ)

Styrelsen

UTTALANDE FRÅN PRESERVIUMS STYRELSE

PRESERVIUM

Pressmeddelande 3 november 2026

Styrelsen för Preservium rekommenderar aktieägarna att inte acceptera PPI:s offentliga uppköpserbjudande

Bakgrund

Detta uttalande görs av styrelsen för Preservium Property AB (publ) ("Preservium" eller "Bolaget") i enlighet med punkt II.19 i Aktiemarknadens självregleringskommittés takeover-regler för vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna").

PPI Public Property Invest AB (publ) ("PPI") har genom pressmeddelande den 29 september 2026 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Preservium att överlåta samtliga sina stamaktier i Preservium till PPI ("Erbjudandet"). Preserviums stamaktier är upptagna till handel på Spotlight Stock Market och PPI:s aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm och Euronext Oslo Børs. Styrelsen konstaterar att PPI har åtagit sig gentemot Spotlight Stock Market att följa Takeover-reglerna och att underkasta sig de sanktioner som Spotlight Stock Market kan besluta om vid överträdelse av Takeover-reglerna.

Efter den höjning av vederlaget i Erbjudandet som PPI offentliggjorde den 30 september 2026 utgörs grundvederlaget av 3,01 stamaktier i PPI per stamaktie i Preservium avseende 62,6 procent av de stamaktier som en aktieägare överlåter, och 77,15 kronor kontant per stamaktie i Preservium avseende återstående 37,4 procent.[1] Aktieägare erbjuds även en så kallad Mix & Match-möjlighet, med vilken aktieägaren kan välja att erhålla så mycket aktievederlag eller så mycket kontantvederlag som möjligt, i den mån andra aktieägare gör omvända val.

Baserat på stängningskursen för PPI:s stamaktie på Nasdaq Stockholm den 28 september 2026 om 16,58 kronor uppgår Erbjudandets värde enligt PPI till cirka 60,05 kronor per stamaktie i Preservium och totalt cirka 278,3 miljoner kronor. Detta motsvarar enligt PPI en premie om cirka 25,6 procent jämfört med Preservium-aktiens stängningskurs samma dag om 47,80 kronor. Baserat på PPI:s substansvärde per den 30 juni 2026 om 25,67 kronor per aktie uppgår Erbjudandets värde enligt PPI till 77,15 kronor per stamaktie i Preservium och totalt cirka 357,6 miljoner kronor. Detta motsvarar enligt PPI en premie om cirka 61,4 procent jämfört med Preservium-aktiens stängningskurs samma dag om 47,80 kronor.

PPI ägde 426 831 aktier i Preservium per den 30 september 2026, vilket motsvarar cirka 9,21 procent av aktiekapitalet och rösterna. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB"), som är närstående till PPI, innehar direkt och indirekt cirka 35 procent av aktierna och rösterna i Preservium och har enligt PPI uttalat sig positivt om Erbjudandet men inte förbundit sig att acceptera det. På grund av närståendeförhållandet mellan PPI och SBB är fullföljande av Erbjudandet villkorat av att bolagsstämma i PPI beslutar att godkänna att PPI förvärvar de aktier i Preservium som SBB innehar.

Erbjudandet är vidare villkorat bland annat av erforderliga myndighetsgodkännanden, inklusive från Inspektionen för strategiska produkter, samt av att ingen annan offentliggör ett förmånligare erbjudande. Fullständiga villkor framgår av PPI:s pressmeddelande, www.publicproperty.se.

PPI har uppgett att erbjudandehandlingen beräknas offentliggöras omkring den 5 november 2026, att acceptfristen beräknas löpa från och med omkring den 6 november 2026 till och med omkring den 7 december

[1] Styrelsen noterar att Aktiemarknadsnämnden i uttalande 2026:53 har funnit att PPI vid offentliggörandet av Erbjudandet den 29 september 2026 överträdde Takeover-reglerna genom att vederlagets värde understeg priset i en föraffär och genom en oriktig uppgift om att inga föraffärer gjorts. PPI höjde vederlaget och korrigerade uppgiften om föraffären genom ett pressmeddelande den 30 september 2026.

2026 och att utbetalning av vederlag beräknas ske omkring den 9 december 2026. Samtliga datum är preliminära.

Styrelseledamoten Carl Lundh Mortimer har en intressekonflikt genom sin roll som affärsutvecklingschef i SBB och har därför inte deltagit i styrelsens handläggning av eller beslut avseende Erbjudandet. Med styrelsen i detta uttalande avses de styrelseledamöter som har deltagit i handläggningen och beslutet.

För ytterligare information om Erbjudandet hänvisas till PPI:s offentliggjorda pressmeddelanden.

PPI har inte genomfört någon due diligence-undersökning av Preservium inför offentliggörande av Erbjudandet.

Preservium har anlitat Advokatfirman Cederquist som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Som ett led i styrelsens utvärdering av Erbjudandet har styrelsen även anlitat BDO Deal Advisory ("BDO") för avgivande av ett värderingsutlåtande avseende Erbjudandet (en så kallad *fairness opinion*), vilket bifogas detta uttalande. Av BDO:s värderingsutlåtande framgår att BDO inte anser att Erbjudandet är att betrakta som skäligt för Preserviums aktieägare ur ett finansiellt perspektiv, baserat på de antaganden och överväganden som anges i utlåtandet. För uppdraget erhåller BDO ett fast arvode som inte är beroende av budvederlagets storlek eller utfallet av Erbjudandet.

Styrelsens utvärdering och rekommendation

Styrelsen har utvärderat Erbjudandet utifrån de faktorer som styrelsen anser relevanta för att bedöma Erbjudandets skälighet. Dessa omfattar bland annat Preserviums fastighetsbestånd och substansvärde, finansiella ställning och kassaflöden samt Bolagets framtidsutsikter och möjligheter att skapa värde för aktieägarna som självständigt bolag. Styrelsen har även beaktat att en betydande del av vederlaget i Erbjudandet utgörs av aktier i PPI och därför även utvärderat PPI:s värdering.

Det är styrelsens uppfattning att Preservium är ett väl positionerat fastighetsbolag med en stabil finansiell situation och väl anpassad belåningsgrad, en stabil utveckling och ett starkt operativt resultat.

Baserat på PPI-aktiens stängningskurs på Nasdaq Stockholm den 28 september 2026 uppgår värdet av grundvederlaget, enligt PPI, till cirka 60,05 kronor per stamaktie i Preservium, vilket motsvarar en premie om cirka 25,6 procent mot Preservium-aktiens stängningskurs samma dag och en premie om cirka 12,4 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för stamaktier i Preservium på Spotlight Stock Market under de 30 senaste handelsdagarna som avslutades den 28 september 2026.

Vid bedömningen av värdet på aktierna i PPI bör beaktas att aktiekursen är föremål för volatilitet och att värdet på aktievederlaget kommer att förändras över tid i linje med aktiekursen för PPI:s stamaktie. Detta medför också att val gjorda enligt den så kallade Mix & Match-möjligheten som beskrivs ovan kan leda till ett högre eller lägre värde per stamaktie i Preservium än värdet av det erbjudna grundvederlaget.

Preserviums redovisade substansvärde (NRV) uppgick till 99,78 kronor per aktie den 30 juni 2026. Det av PPI angivna kursbaserade budvärdet om cirka 60,05 kronor per aktie motsvarar en rabatt om cirka 39,8 procent mot detta substansvärde. Även om PPI-aktien skulle värderas baserat på PPI:s substansvärde, och Erbjudandet därmed enligt PPI skulle ha ett värde om 77,15 kronor per Preservium-aktie, motsvarar detta en rabatt om cirka 22,7 procent mot Preserviums redovisade substansvärde per den 30 juni 2026 per aktie. Substansvärdet är en viktig utgångspunkt för bedömningen av ett fastighetsbolags underliggande värde, inte minst i fall där likviditeten i bolagets aktie är begränsad, och därför en central parameter i styrelsens utvärdering av Erbjudandet.

PPI har angivit att PPI förväntar sig att den föreslagna sammanslagningen av verksamheterna kommer att vara positiv för Preservium men har inte närmare utvecklat hur bolagen gemensamt skulle stärkas av sammanslagningen eller redovisat några förväntade synergier. Styrelsen bedömer att Preservium har en effektiv organisation och har i sin utvärdering av Erbjudandet inte identifierat några väsentliga synergier av finansiellt eller operationellt slag.

Styrelsen har vidare beaktat värderingsutlåtandet från BDO Deal Advisory enligt vilket Erbjudandet inte är skäligt för Preserviums aktieägare ur ett finansiellt perspektiv.

Sammantaget bedömer styrelsen att Erbjudandet inte reflekterar Preserviums verkliga värde liksom därtill relaterade möjligheter och risker.

Rekommendation

Med beaktande av ovanstående anser Preserviums styrelse[2] att Erbjudandet inte reflekterar Preserviums verkliga värde liksom därtill relaterade möjligheter och risker. Styrelsen rekommenderar därför enhälligt aktieägarna i Preservium att inte acceptera Erbjudandet.

Påverkan på Preservium

Enligt Takeover-reglerna ska styrelsen, med utgångspunkt i vad PPI har uttalat i pressmeddelandet, redovisa sin uppfattning om den inverkan som genomförandet av Erbjudandet förväntas ha på Bolaget, särskilt sysselsättningen, och sin uppfattning om budgivarens strategiska planer för Preservium och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättningen och de platser där Preservium bedriver verksamhet.

Enligt PPI:s budpressmeddelande har PPI, mot bakgrund av att Preservium inte har några anställda, inte fattat några beslut om väsentliga förändringar som kan påverka Preserviums anställda och ledning, inklusive deras anställningsvillkor. PPI har inte lämnat några närmare uppgifter om sina strategiska planer för Preservium och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättningen och de platser där Preservium bedriver verksamhet. Styrelsen utgår från att PPI:s beskrivning är korrekt och har i relevanta hänseenden ingen anledning att ha någon annan uppfattning. Mot bakgrund av att PPI inte har lämnat några närmare uppgifter om sina strategiska planer för Preservium har styrelsen dock inte tillräckligt underlag för att göra en närmare bedömning av PPI:s strategiska planer för Preservium och deras långsiktiga effekter på verksamheten, sysselsättningen och de platser där Bolaget bedriver verksamhet.

Tillämplig lag och tvister

Svensk rätt ska tillämpas på detta uttalande och uttalandet ska tolkas i enlighet därmed. Tvist i anledning av detta uttalande ska exklusivt avgöras av svensk domstol.

****

Stockholm den 3 november 2026

PRESERVIUM PROPERTY AB (PUBL)

Styrelsen

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Preservium Property AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Takeover-reglerna. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 3 november 2026 kl. 14:40 CET.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Johan Åskogh, Verkställande direktör
Preservium Property AB
Johan.askogh@paretosec.com
+ 46 (0) 8 402 53 81

[2] Enligt vad som framgår ovan har styrelseledamoten Carl Lundh Mortimer en intressekonflikt och har därför inte deltagit i styrelsens handläggning av eller beslut avseende Erbjudandet. Med styrelsen avses de styrelseledamöter som har deltagit i handläggningen och beslutet.

Preservium Property AB (publ) i korthet
Preservium Property AB (publ) (org. nr 559323–9733) är ett publikt fastighetsbolag som äger och förvaltar två offentliga arkivfastigheter, Vinkelhaken 2 i Täby och Snickarboden 1 i Huddinge, med en totalt uthyrbar area om 43 161 kvadratmeter som är fullt uthyrda till Riksarkivet och Region Stockholm. Båda fastigheterna är moderna och specialanpassade till hyresgästernas verksamhet.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan 5 november 2021.

Information

För mer information gällande Preservium Property AB (publ), vänligen besök www.preserviumproperty.se och www.spotlightstockmarket.com

VÄRDERINGSUTLÅTANDE FRÅN BDO DEAL ADVISORY

Fairness opinion

avseende det offentliga uppköpserbjudandet från PPI Public Property Invest AB (publ) till aktieägarna i Preservium Property AB (publ)

Till styrelsen för
Preservium Property AB (publ)
c/o Pareto Business Management
Box 7415
103 91 Stockholm

3 november 2026

Till styrelsen för Preservium Property AB (publ)
PPI Public Property Invest AB (publ) ("PPI") har den 29 september 2026 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Preservium Property AB (publ) ("Preservium", eller "Bolaget") att överlåta samtliga sina stamaktier i Preservium till PPI ("Erbjudandet"). Grundvederlaget i Erbjudandet, efter den höjning som PPI offentliggjorde den 30 september 2026, utgörs av en kombination av aktier i PPI och kontanter. För 62,6 procent av de stamaktier som respektive aktieägare överlåter erhålls 3,01 stamaktier i PPI per stamaktie i Preservium, medan återstående 37,4 procent ersätts med 77,15 kronor kontant per stamaktie i Preservium. Aktieägare erbjuds även en så kallad Mix & Match-möjlighet, med vilken aktieägaren kan välja att erhålla så mycket aktievederlag eller så mycket kontantvederlag som möjligt, i den mån andra aktieägare gör omvända val. Preserviums stamaktier är upptagna till handel på Spotlight Stock Market och PPI:s aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm och Euronext Oslo Børs.

Preserviums styrelse har uppdragit åt BDO Mälardalen AB ("BDO", "vi" eller "oss") att i egenskap av oberoende expert avge ett utlåtande ("Fairness opinion") avseende skäligheten, utifrån ett finansiellt perspektiv, i Erbjudandet till aktieägarna i Preservium.

I framtagandet av denna Fairness opinion har BDO tillämpat accepterade värderingsansatser och metoder inklusive substansvärdering, analys av noterade jämförbara bolag, relativ analys mellan Preservium och PPI, analys av aktiekursutveckling över tid och analys av historiska budpremier på aktiemarknaden.

Som grund för vårt utlåtande har vi beaktat och analyserat, bland annat, följande informationskällor:

- Pressmeddelanden avseende Erbjudandet
- Publikt tillgänglig information om Preservium och PPI, såsom årsredovisningar, delårsrapporter och pressmeddelanden
- Information tillhandahållen av Preserviums ledning, inklusive bolagsinformation och externa fastighetsvärderingar
- Information erhållen genom intervjuer med ledningen och styrelsen i Preservium
- Marknadsdata, såsom:
  - Handelsaktivitet och aktiekursutveckling för Preservium och PPI
- Historiska budpremier på aktiemarknaden
- Information från finansiella databaser och källor, inklusive:
  - S&P Capital IQ, Riksbanken, MergerMarket, Spotlight Stock Market, Nasdaq.
- Övrig information som BDO har bedömt relevant och nödvändig för denna Fairness opinion

© 2026 BDO Mälardalen AB, a Swedish registered company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

Denna Fairness opinion baseras på information och uppgifter som tillhandahållits av Preservium, information från databaskällor samt annan offentligt tillgänglig information. BDO har förutsatt att sådan information är korrekt och fullständig och har inte självständigt verifierat dess riktighet eller fullständighet. Om den information som legat till grund för vår analys skulle visa sig vara felaktig eller ofullständig kan detta påverka våra slutsatser.

Baserat på ovanstående analyser, antaganden och förbehåll anser BDO, per det datum som detta dokument är daterat, att Erbjudandet inte är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för Preserviums aktieägare.

Vår Fairness opinion baseras på de förhållanden och den information som varit tillgänglig per dagen för detta utlåtande. BDO åtar sig inget ansvar för att uppdatera eller revidera utlåtandet med anledning av händelser eller omständigheter som inträffar eller blir kända efter denna tidpunkt.

Denna Fairness opinion har upprättats enbart som underlag för styrelsen i Preservium vid dess utvärdering av Erbjudandet. Utlåtandet utgör inte en rekommendation till Preserviums aktieägare att acceptera eller avvisa Erbjudandet.

BDO har inte agerat finansiell rådgivare till Preservium i samband med Erbjudandet. Ersättningen för uppdraget utgörs av ett fast arvode och är inte beroende av Erbjudandets storlek eller av om Erbjudandet fullföljs.

BDO Mälardalen AB

Claes Nordebäck
Partner Deal Advisory

© 2026 BDO Mälardalen AB, a Swedish registered company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

DEN NYA KONCERNEN

Preservium är, baserat på respektive bolags marknadsvärde per dagen för denna Erbjudandehandling, av marginell storlek i förhållande till PPI och Erbjudandet bedöms därför inte medföra någon väsentlig förändring av PPI:s verksamhet eller ställning på marknaden. PPI bedömer att Erbjudandet inte kommer att medföra några materiella kostnadsbesparingar eller samgåendekostnader för Den Nya Koncernen. PPI har inte planerat några samordningsåtgärder och det finns inga planer som kan påverka PPI:s styrelsesammansättning, ledande befattningshavare och revisorer till följd av Erbjudandet.

Aktiekapital och ägarstruktur

PPI har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst på bolagsstämma. Per dagen för Erbjudandehandlingen uppgår PPI:s aktiekapital till 500 518,528697 kronor, fördelat på 945 668 010 aktier. Ovan angivna uppgifter avseende antalet aktier och aktiekapitalet i PPI inkluderar inte de 39 453 642 aktier som styrelsen i PPI den 5 november 2026 beslutade att emittera till SocialCo Fastigheter AB, org.nr 559547-5053, ett helägt dotterbolag till SBB i enlighet med den transaktion avseende förvärv av samhällsfastigheter till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 1,35 miljarder kronor som PPI offentliggjorde genom pressmeddelande den 21 september 2026 (”**SBB-emissionen**”). SBB-emissionen innebär en ökning av aktiekapitalet med 20 881,830237 kronor.

Under förutsättning att (i) Erbjudandet fullföljs, (ii) Erbjudandet når full anslutningsgrad och (iii) samtliga aktieägare i PPI och Preservium vid Erbjudandets fullföljande har samma innehav som vid offentliggörandet av Erbjudandet den 29 september 2026, kommer högst 8 721 094 nya aktier i PPI att emitteras till aktieägarna i Preservium. Antalet aktier och röster i PPI ökar då från 945 668 010 till 954 389 104, och aktiekapitalet ökar med högst cirka 4 615,86 kronor till 505 134,386579 kronor. Direkt efter Erbjudandet kommer PPI:s nuvarande aktieägare att äga cirka 99,1 procent och Preserviums aktieägare cirka 0,9 procent av kapitalet och rösterna i Den Nya Koncernen. Ovanstående uppgifter avseende antalet aktier, aktiekapital och ägarförhållanden efter Erbjudandet beaktar inte effekten av SBB-emissionen.

Tabellen bygger på den för PPI senast tillgängliga informationen om aktieägandet i PPI per den 23 oktober 2026 och i Preservium per den 28 september 2026, med därefter kända förändringar.

Aktieägare	**Antal aktier**	**Andel av kapital och röster (%)**
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	386 890 095	40,5%[1]
Aker Capital	319 840 581	33,5%
DNB Asset Management AS	24 188 785	2,5%
PPI Public Property Invest AB	15 127 649	1,6%
Nordea Funds	13 594 638	1,4%
Telenor Pensjonskasse	13 060 000	1,4%
Skagen Funds	12 997 769	1,4%
BlackRock	6 956 261	0,7%
Fondsfinans Kapitalforvaltning	5 529 019	0,6%
Centragruppen AS	5 416 608	0,6%
Totalt 10 största aktieägare	**803 601 405**	**84,2%**
Övriga aktieägare i Preservium	4 894 176	0,5%

Övriga aktieägare i PPI	145 893 523	15,3%
Totalt antal utestående aktier	**954 389 104**	**100,0%**

1) Efter SBB-emissionen, men före Erbjudandets fullföljande, kommer SBB:s ägande i PPI att uppgå till cirka 43 procent av kapitalet och rösterna i PPI.

Preliminär kombinerad finansiell information

Informationen som presenteras nedan återspeglar inte nödvändigtvis resultatet eller den finansiella ställning som PPI och Preservium tillsammans skulle haft om de bedrivit sina verksamheter inom samma koncern under denna tidsperiod. Till exempel har inte förväntade synergier tagits i beaktande. Informationen är inte heller indikativ för vad Den Nya Koncernens framtida resultat kommer att bli. Den sammanslagna finansiella informationen har ej reviderats eller på annat vis granskats av PPI:s eller Preserviums revisorer eller någon annan tredje part. Den preliminära kombinerade finansiella informationen baseras på hypotetiska uppskattningar och ska inte ses som proformainformation.

Per den 30 september 2026	**PPI**	**Sammanslagning**	**Förändringar (oreviderad)**
Antal utestående aktier[1]	939 180 537	947 901 631	8 721 094
Verkligt värde på förvaltningsfastighetsportföljen (MSEK)[2]	52 814,0	54 215,0	2 944,0
Nettoskuld justerad för köpeskillingsallokering (MSEK)[3]	27 718,0	28 749,4	1 751,4
Run rate EBITDA justerad (MSEK)[4]	2 802,0	2 861,8	137,8
Nettoskuld justerad för köpeskillingsallokering / Run rate EBITDA justerad (ggr)	9,89x	10,05x	0,13x
Totala tillgångar (MSEK)	56 417,0	57 847,2	2 604,2
Justerad nettoskuld (MSEK)[5]	27 718,0	28 749,4	2 668,4
Belåningsgrad (%)[6]	49,1%	49,7%	2,5%
Förvaltningsresultat (MSEK)[7]	1 482,0	1 519,6	33,6
Förvaltningsresultat per aktie (SEK)	1,58	1,60	0,03

[1] Exklusive 6 487 473 aktier som innehas av PPI.
[2] Verkligt värde på samtliga fastigheter som ägs av moderbolaget och dotterbolagen, bedömt av oberoende värderare.
[3] Rapporterad nettoskuld om 28 794 MSEK med avdrag för övrig nettoskuld om 1 076 MSEK.
[4] Driftnetto med avdrag för normaliserade administrationskostnader netto, baserat på fastighetsportföljen och organisationsstrukturen vid periodens utgång.
[5] Nettoskuld justerad för övrig nettoskuld, bestående av leverantörsskulder, aktuella skatteskulder, övriga kortfristiga och långfristiga skulder, minus kundfordringar och övriga kortfristiga tillgångar.
[6] Nettoskuld justerad för övrig nettoskuld, bestående av leverantörsskulder, aktuella skatteskulder, övriga kortfristiga och långfristiga skulder, minus kundfordringar och övriga kortfristiga tillgångar dividerad med summa tillgångar.
[7] Run rate EBITDA med tillägg för ränteintäkter och avdrag för räntekostnader.

RISKFAKTORER

En investering i aktier i PPI är förenad med risker. Inför ett beslut om att acceptera Erbjudandet är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara väsentliga för Den Nya Koncernens framtida utveckling, såsom risker relaterade till PPI och risker relaterade till tillskapandet och den fortsatta driften av Den Nya Koncernen. De riskfaktorer som anges nedan är begränsade till sådana risker som PPI per dagen för Erbjudandehandlingen bedömer som väsentliga och specifika för PPI och tillskapandet och den fortsatta driften av Den Nya Koncernen. Riskfaktorernas väsentlighet har bedömts utifrån sannolikheten att de förverkligas och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. De riskfaktorer som per dagen för Erbjudandehandlingen bedöms vara mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan övriga riskfaktorer därefter presenteras utan särskild rangordning.

Beskrivningen av nedanstående riskfaktorer baseras på information som är tillgänglig och uppskattningar som har gjorts per dagen för Erbjudandehandlingen.

*I detta avsnitt avses med "**Koncernen**" PPI och dess dotterbolag före Erbjudandets genomförande och med "**Den Nya Koncernen**" Koncernen efter förvärvet av Preservium.*

Risker relaterade till PPI

Förändringar i fastigheternas värde och felaktiga värderingar av Koncernens fastigheter kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter, baserat på kvartalsvisa värderingar av oberoende externa värderare, och värdeförändringar redovisas i resultatet. Det verkliga värdet påverkas av fastighetsspecifika faktorer, såsom hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader, och av marknadsspecifika faktorer, såsom makroekonomisk utveckling, sysselsättning, nyproduktion, befolkningstillväxt, inflation och räntor. Per den 30 september 2026 uppgick det verkliga värdet av Koncernens fastigheter till 52 814 MSEK, jämfört med 51 271 MSEK per den 30 juni 2026. Värderingarna bygger på antaganden som kan visa sig vara felaktiga, och det finns en risk att de redovisade värdena inte motsvarar de priser till vilka fastigheterna skulle kunna säljas. En minskning av det verkliga värdet kan påverka Koncernens möjlighet att uppfylla kovenanterna i finansieringsavtalen. Långivare kan då kräva ytterligare säkerheter eller förtida återbetalning, vilket kan tvinga Koncernen att söka finansiering genom nyemissioner eller att sälja fastigheter till ofördelaktiga priser. En betydande värdenedgång kan även påverka aktiekursen negativt.

Minskade hyresintäkter och en lägre uthyrningsgrad kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat

Hyresintäkterna är Koncernens huvudsakliga källa till löpande intäkter och ska täcka fastighets-, administrations- och finansieringskostnader. Hyresnivåer och uthyrningsgrad kan minska till följd av bland annat negativa makroekonomiska förhållanden, ett överutbud av jämförbara fastigheter eller minskad efterfrågan. Per den 30 september 2026 uppgick Koncernens uthyrningsgrad till 93,5 procent och den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen till 7,0 år (inklusive projektportföljen). Om Koncernens kostnader ökar snabbare än de indexbaserade hyresjusteringarna kan marginalerna försämras. Hyresgästerna är huvudsakligen statliga myndigheter och kommuner. Politiska beslut kan därför minska efterfrågan på Koncernens fastigheter, till exempel omorganisationer, centralisering av statliga funktioner, personalneddragningar, kommunsammanslagningar eller beslut om att offentlig sektor ska äga samhällsfastigheter i egen regi. Förhandlingar med offentliga motparter kan också bli utdragna, och offentliga hyresgäster kan ställa särskilda krav, till exempel på förstärkt säkerhet, som kräver investeringar.

Otillräckligt underhåll och otillräckliga renoveringar kan leda till minskade fastighetsvärden och ökade kostnader

Löpande underhåll krävs för att bibehålla fastigheternas värde och hyresnivåer. Eftersatt underhåll kan leda till lägre fastighetsvärden, minskade hyresintäkter och oproportionerligt höga investeringar i ett senare skede. Till följd av fastighetsbeståndets ökade storlek och karaktär efter genomförda förvärv kan sådana kostnader komma att öka, och förvärvade fastigheter kan ha underhållits bristfälligt av tidigare ägare. Fastighetsförvaltning är även förenad med tekniska risker, såsom byggfel, dolda fel, skador och föroreningar. Underhållsbehovet kan öka till följd av skärpta energieffektivitetskrav, klimatrelaterade effekter eller särskilda krav från offentliga hyresgäster. Mot bakgrund av Koncernens ökade storlek finns det även en risk att Koncernen hamnar efter med underhållet.

Koncernens försäkringsskydd kan vara otillräckligt

Koncernen har försäkringar som Koncernen bedömer vara sedvanliga i branschen, bland annat egendomsförsäkringar för samtliga fastigheter och ansvarsförsäkring. Vissa skador, till exempel skador till följd av krig och terror, är normalt inte försäkringsbara. Försäkringarna täcker i regel högst tre års hyresbortfall och är begränsade till vissa maximibelopp och försäkringsperioder. Vid en oförsäkrad skada, eller en skada som överstiger försäkringsbeloppet, kan Koncernen förlora investerat kapital och framtida intäkter från den berörda fastigheten. Koncernen är även exponerad mot risken för höjda försäkringspremier.

Systemfel kan minska effektiviteten och lönsamheten i Koncernens verksamhet

Koncernens verksamhet är beroende av informationssystem från vissa leverantörer. Driften kan avbrytas till följd av bland annat strömavbrott, tekniska fel, cyberattacker eller mänskliga misstag, vilket exempelvis kan försena Koncernens hyresaviseringar. Systemen kan även bli föråldrade tidigare än förväntat och behöva ersättas, vilket kan vara kostsamt och tidskrävande. Vissa IT-system tillhandahålls av, eller genom, SBB-koncernen enligt ett avtal om övergångstjänster. Detta beroende kan ge upphov till störningar i verksamheten under övergångsperioden. Etableringen av egna IT-lösningar kan medföra ytterligare kostnader eller tillfälliga störningar.

Förvärv och integration av fastigheter och fastighetsbolag kanske inte blir framgångsrika

En central del av Koncernens strategi är att genomföra förvärv, och Koncernen har under en kort tidsperiod genomfört ett flertal förvärv. Due diligence-undersökningar genomförs inte alltid eller kan vara begränsade, och antaganden om framtida hyresintäkter, driftskostnader och synergier kan visa sig vara felaktiga. Förvärvade fastigheter kan vara förenade med risker såsom att hyresgäster flyttar, miljöföroreningar, tekniska brister och tvister. Säljargarantier är i regel begränsade till omfattning och tid och kan vara svåra att göra gällande. Förvärv kan även vara komplexa att integrera och leda till tvister, förseningar, försämrade hyresgästrelationer, ökad vakansrisk och ökade kostnader. Det finns också en risk att förvärvstakten överstiger Koncernens organisatoriska förmåga att förvalta ett snabbt växande fastighetsbestånd.

Koncernens rörelseresultat och lönsamhet påverkas av det allmänna konjunkturläget och demografiska trender

Koncernens fastigheter är belägna i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Koncernen är därmed exponerad mot den ekonomiska utvecklingen i dessa länder och mot negativa förändringar i den bredare makroekonomiska och geopolitiska omvärlden, såsom handelskonflikter och tullar, väpnade konflikter och störningar på energimarknader och i leveranskedjor. Sådana förändringar kan bidra till högre inflation, åtstramande penningpolitik och lägre tillväxt. Demografiska trender, såsom urbanisering, en åldrande befolkning och migration, kan över tid förändra efterfrågan på Koncernens fastigheter. En försämring kan minska uthyrningsgraden och hyresnivåerna, öka finansieringskostnaderna, höja avkastningskraven och sänka fastighetsvärdena. Koncernens exponering mot offentliga motparter gör den även känslig för politiska och finanspolitiska beslut, inklusive ökade försvarsutgifter som kan omfördela offentliga resurser.

Koncernen kanske inte kan sälja delar av sitt fastighetsbestånd på fördelaktiga villkor eller överhuvudtaget

Flera av Koncernens fastigheter har anpassats för särskilda ändamål, och kretsen av potentiella köpare är begränsad. Marknaden för sådana fastigheter har historiskt haft begränsad likviditet, och fastighetsmarknaden präglas för närvarande av låga transaktionsvolymer. Om Koncernen behöver sälja fastigheter med kort varsel, till exempel för att återbetala skulder, kan försäljningen ske till ett pris under det underliggande värdet eller inte kunna genomföras alls. Koncernens möjlighet att sälja fastigheter kan även begränsas av kovenanter och pantsättningar i finansieringsavtalen.

Koncernen är beroende av nyckelpersoner och exponerad mot risker hänförliga till integrationen av nya medarbetare

Koncernens utveckling är i hög grad beroende av ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner, och det finns en risk att Koncernen inte kan behålla eller ersätta dem. Anställningsavtalen innehåller i regel inte konkurrens- eller värvningsförbud. Koncernens utveckling är vidare beroende av ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner, och integrationen av cirka 100 nya medarbetare i samband med genomförda förvärv, varigenom antalet medarbetare har ökat från cirka 28, innebär risker hänförliga till sammanjämkning av organisationsstrukturer, arbetssätt och företagskulturer. Integrationen kan kräva mer tid och resurser än beräknat, ställa ökade krav på ledning och interna processer och medföra ökade personalkostnader, bland annat till följd av harmonisering av ersättningsstrukturer.

Koncernen kanske inte kan erhålla finansiering på fördelaktiga villkor eller överhuvudtaget, och Koncernens finansieringsavtal innehåller kovenanter som Koncernen måste uppfylla

Koncernens verksamhet finansieras huvudsakligen genom obligationer och i viss mån banklån, vilka per den 30 september 2026 uppgick till sammanlagt cirka 29 578 MSEK. Koncernen är beroende av att befintlig finansiering kan förnyas och att ny finansiering kan erhållas, och det finns en risk att detta inte kan ske på godtagbara villkor eller överhuvudtaget. En ökad skuldsättning eller försämrade villkor kan öka finansieringskostnaderna och minska lönsamheten. Finansieringsavtalen innehåller kovenanter avseende bland annat skuldtäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Enligt villkoren för EMTN-programmet får Koncernen bland annat inte ta upp ny upplåning om soliditetsgraden (s.k. solvency ratio) därigenom skulle överstiga 65 procent eller om den säkerställda upplåningen skulle överstiga 45 procent av koncernens totala tillgångar. Räntetäckningsgraden får inte understiga 1,5:1. Cross default-bestämmelsen aktualiseras vid fallissemang som överstiger 1 procent av koncernens totala tillgångar. Obligationer som emitterats under bland annat Koncernens EMTN-program innehåller bestämmelser om s.k. cross default och change of control. Om en change of control-bestämmelse aktualiseras kan samtliga utestående lån förfalla till omedelbar betalning.

Ökade räntenivåer kan minska värdet på Koncernens fastigheter och öka Koncernens finansieringskostnader

Räntekostnader utgör en av Koncernens mest betydande kostnadsposter, och en del av upplåningen löper med rörlig ränta. Per den 30 september 2026 löpte 67 procent av Koncernens upplåning med fast ränta. Ogynnsamma förändringar i marknadsräntor eller kreditmarginaler kan även öka refinansieringskostnaderna, begränsa tillgången till finansiering och påverka fastigheternas värde negativt. Det geopolitiska läget, inklusive kriget i Ukraina, konflikten i Mellanöstern och ökade handelsspänningar, har bidragit till volatilitet på energimarknaderna och inflationstryck. Det kan medföra att centralbanker höjer eller bibehåller en förhöjd styrränta.

Koncernen är exponerad mot valutarisker

Koncernen bedriver verksamhet i Sverige, Norge, Danmark och Finland och redovisar i SEK, samtidigt som Koncernen är exponerad mot NOK, EUR och DKK genom bland annat lån, finansiella instrument och koncerninterna mellanhavanden. Valutakursförändringar kan därför få en väsentlig inverkan på Koncernens redovisade finansiella ställning och resultat. Valutamässiga obalanser mellan tillgångar, skulder och kassaflöden kan dessutom förstärka volatiliteten i resultat och nyckeltal. Koncernen hanterar valutarisken genom derivat och naturliga säkringar, men det går inte att garantera att åtgärderna fullt ut begränsar exponeringen. Risken kan öka om Koncernen fortsätter att expandera i Norge, Finland och Danmark.

Koncernen är exponerad mot risker relaterade till ränteavdragsbegränsningar

Koncernen omfattas av regler om begränsning av ränteavdrag i flera jurisdiktioner. I Sverige är negativa räntenetton avdragsgilla med högst 30 procent av skattemässigt EBITDA. Fastighetsbranschen påverkas särskilt av reglerna, eftersom räntenettona är förhållandevis höga i förhållande till skattemässigt EBITDA. Begränsningarna har påverkat och kan fortsatt komma att påverka Koncernens skattekostnad.

Koncernen kanske inte efterlever tillämpliga lagar och regler och kan bli föremål för rättsliga eller administrativa förfaranden

Koncernen måste efterleva lagar och regler i flera jurisdiktioner, bland annat avseende planfrågor, byggnadsstandarder, miljö och säkerhet. Koncernen kan från tid till annan bli part i tvister, bland annat avseende förvärvade fastigheter och förhållanden från tiden före Koncernens ägande. Bristande efterlevnad kan leda till sanktioner, åtgärdsskyldigheter, begränsningar i användningen av fastigheter eller återkallelse av tillstånd. Möjligheten att få ersättning från motparter begränsas av avtalsmässiga ansvarsbegränsningar. Eftersom PPI:s aktier är upptagna till handel på både Nasdaq Stockholm och Euronext Oslo Børs omfattas PPI dessutom av två handelsplatsers regelverk. Det ökar komplexiteten i regelefterlevnaden och rapporteringen och därmed risken för överträdelser.

Förändringar i lagar och regler kan påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning, resultat och kassaflöden

Eftersom Koncernens huvudsakliga hyresgäster är offentliga aktörer är Koncernen särskilt exponerad mot förändringar i det politiska landskapet, som direkt kan påverka efterfrågan på Koncernens fastigheter. Förändringar i plan- och byggregler kan begränsa möjligheterna att utveckla fastigheterna eller minska deras attraktivitet. Det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda, som antogs i april 2024, innebär skärpta krav på energieffektivitet och kan kräva betydande investeringar. Förändringar i skattelagstiftningen, inklusive mervärdesskatt, stämpelskatt och andra fastighetsrelaterade avgifter, kan leda till ökade kostnader. Skattemyndigheter eller domstolar kan också tolka tillämpliga regler annorlunda än Koncernen.

Koncernens verksamhet är exponerad mot miljörisker och Koncernen måste efterleva hälso-, säkerhets- och miljöregler

Det finns en risk att väsentliga miljörisker inte identifieras eller att miljöansvar uppkommer avseende Koncernens fastigheter. Enligt miljöbalken (1998:808) kan nuvarande och tidigare fastighetsägare i vissa fall åläggas ansvar för utredning och efterbehandling av föroreningar, även om föroreningen har orsakats av en tidigare ägare. Detta är relevant eftersom Koncernens svenska fastigheter per den 30 september 2026 motsvarade cirka 50 procent av det totala marknadsvärdet för Koncernens fastighetsportfölj. Upptäckt av föroreningar kan även leda till krav på hyresnedsättning, skadestånd eller uppsägning av hyresavtal, och kostnaderna för efterbehandling kan bli betydande. Nya eller ändrade miljökrav kan medföra ökade kostnader eller förseningar. Bristande efterlevnad av regler om arbetsmiljö och utsläpp kan leda till förelägganden, avgifter eller verksamhetsbegränsningar.

PPI är beroende av kassaflöden från sina dotterbolag för att kunna lämna utdelning

Koncernens utdelningspolicy är att lämna kvartalsvis utdelning om upp till 60 procent av kassamässigt resultat, med beaktande av tillväxt och finansiell ställning. Verksamheten bedrivs och tillgångarna ägs huvudsakligen genom dotterbolag. Om medel inte kan föras över från dotterbolagen, till exempel till följd av avtalsvillkor, lagstiftning eller kovenanter i finansieringsavtal, kan PPI vara förhindrat att lämna utdelning. Det kan påverka aktiekursen negativt.

Risker relaterade till tillskapandet och den fortsatta driften av Den Nya Koncernen

Tillskapandet av Den Nya Koncernen är i hög grad beroende av SBB

Per dagen för Erbjudandehandlingen innehar SBB direkt eller indirekt cirka 34,67 procent av aktierna och rösterna i Preservium och äger indirekt cirka 40,59 procent av aktierna och rösterna i PPI.[13] SBB har uttalat sig positivt om Erbjudandet, men har inte förbundit sig att acceptera det. SBB:s möjlighet att acceptera är bland annat avhängigt beslut på bolagsstämma i SBB. Om SBB inte accepterar Erbjudandet kommer PPI sannolikt inte att uppnå mer än 90 procent av aktierna i Preservium. Det begränsar möjligheten till tvångsinlösen, avnotering och full integration av Preservium i Den Nya Koncernen. Eftersom SBB är närstående till PPI kräver förvärvet av SBB:s aktier i Preservium dessutom godkännande av bolagsstämman i PPI enligt 16 a kap. aktiebolagslagen (2005:551). Vid stämman får aktier som innehas av SBB eller dess närstående inte beaktas. Om Erbjudandet fullföljs kommer SBB vidare att erhålla ytterligare aktier i PPI och därmed öka sitt ägande i, och kunna stärka sitt inflytande över, Den Nya Koncernen.

PPI:s tillgång till information om Preservium har varit begränsad, och PPI kanske inte är tillräckligt skyddat mot kända eller okända brister eller förpliktelser

PPI har inte genomfört någon granskning av Preserviums verksamhet, avtal, fastigheter och förhållanden i övrigt (s.k. due diligence-undersökning) i samband med Erbjudandet. Den information om Preservium som PPI har haft tillgång till har bestått av offentligt tillgänglig information. Det finns därför en risk att potentiella förpliktelser och brister i Preservium inte har upptäckts. Det kan till exempel gälla betungande avtalsvillkor i väsentliga avtal, skadeståndsansvar, tvister, bristande efterlevnad av lagar och regler, miljömässiga förhållanden, tekniska brister i fastigheterna eller skattemässiga risker. PPI kommer inte att ha några garantier eller annat avtalsrättsligt skydd i förhållande till Preservium. Sådana brister eller förpliktelser kan få en negativ inverkan på Den Nya Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

[13] Angivna uppgifter avseende SBB:s innehav i PPI inkluderar beaktar inte effekten av SBB-emissionen.

Förväntade fördelar och samgåendevinster med sammanslagningen kanske inte realiseras

PPI bedömer att sammanslagningen kommer att medföra marginella kostnadsbesparingar för Den Nya Koncernen, främst genom att det externa förvaltningsarvodet till Pareto Business Management AB och kostnaderna för Preserviums notering på Spotlight Stock Market faller bort. För att besparingarna ska realiseras krävs bland annat att PPI blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i Preservium, så att tvångsinlösen och avnotering kan genomföras. Det krävs också att förvaltningsavtalet kan sägas upp och att förvaltningen kan integreras i PPI:s organisation på avsett sätt. Besparingarna baseras på PPI:s bedömning av framtida förhållanden. Det finns en risk att de inte uppnås i sin helhet, inom beräknad tid eller överhuvudtaget. Det finns också en risk att samgåendekostnaderna blir högre än beräknat, till exempel transaktionskostnader, kostnader för uppsägning av förvaltningsavtalet och kostnader för avnotering och integration.

Goodwill som uppstår i samband med Erbjudandet kan behöva skrivas ned

Om förvärvet av Preservium klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3 kan goodwill uppstå, som tas upp i balansräkningen för Den Nya Koncernen. Om det pris till vilket PPI förvärvar Preservium visar sig vara för högt och goodwill behöver skrivas ned, minskar Den Nya Koncernens egna kapital och därmed dess soliditet. En del av den goodwill som uppstår kan hänföra sig till uppskjuten skatt. Den kommer att behöva skrivas ned om Preserviums fastigheter avyttras, vilket skulle minska Den Nya Koncernens egna kapital och soliditet.

Risker relaterade till Preserviums refinansiering

Preservium har i augusti 2026 ingått ett låneavtal om 930 MSEK som löper över tre år från utbetalningstillfället i oktober 2026. Låneavtalet innehåller en ägarförändringsbestämmelse som ger varje långivare rätt att begära förtida återbetalning av sin andel av lånet om en person eller grupp av personer som agerar gemensamt, direkt eller indirekt, förvärvar bestämmande inflytande över Preservium. Med bestämmande inflytande avses att genom avtal eller aktieinnehav inneha en majoritet av rösterna eller rätt att utse eller avsätta en majoritet av ledamöterna i styrelsen. Ägarförändringsbestämmelsen kan aktualiseras om PPI förvärvar kontroll över Preservium genom Erbjudandet, vilket kan medföra att lånet förfaller till förtida betalning eller att långivarnas samtycke krävs. Om lånet sägs upp eller måste refinansieras kan det ske på mindre förmånliga villkor, vilket kan medföra ökade finansieringskostnader för Den Nya Koncernen.

BESKRIVNING AV PRESERVIUM

Följande information utgör en översiktlig beskrivning av Preservium. Informationen i denna beskrivning är, om inte annat anges, baserad på offentligt tillgänglig information huvudsakligen hämtad från Preserviums webbplats, årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2025 samt delårsrapporten för perioden 1 januari–30 juni 2026. Informationen i denna beskrivning har granskats av styrelsen för Preservium (se avsnittet "Uttalande från Preserviums styrelse" på sidan 50).

Verksamhetsöversikt

Preservium är ett publikt fastighetsbolag, med säte i Stockholm. Preservium är moderbolag i en koncern som består av Preservium och dotterbolaget Preservium Midco AB, som i sin tur äger samtliga utestående aktier i de fastighetsägande dotterbolagen Preservium Vinkelslipen AB och Preservium Snickarlyan AB. De fastighetsägande dotterbolagen äger och förvaltar två offentliga arkivfastigheter, Vinkelhaken 2 i Täby och Snickarboden 1 i Huddinge, med en total uthyrbar area om 43 161 kvadratmeter som är fullt uthyrda till Riksarkivet och Region Stockholm. Riksarkivet är en statlig förvaltningsmyndighet som har ett särskilt ansvar för den statliga arkivverksamheten och arkivvården i Sverige. Snickarboden 1 hyrs av Region Stockholm och används av Regionarkivet, som är regionens arkivmyndighet och har till uppgift att långsiktigt bevara, vårda och tillhandahålla den information som ska bevaras inom Region Stockholm. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 14,2 år.

Preservium förvaltas av Pareto Business Management AB, som tillhandahåller en rad specialistfunktioner anpassade för att på bästa sätt utveckla fastigheterna och Preservium som bolag. Preservium har inga anställda.

Preserviums aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan den 5 november 2021 under kortnamnet "PRESRV" och har ISIN-kod SE0016829790. Aktierna är denominerade i svenska kronor. Preserviums LEI-kod är 549300E3NHIX7388LE79.

Strategi och finansiella mål

Under 2026 har Preserviums styrelse och ledning genomfört en strukturerad process för att säkerställa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur. Processen har resulterat i att Målbolaget har refinansierat sin utestående skuld om 1 056,5 MSEK. Under årets första sex månader har Preservium haft en fortsatt stabil utveckling och ett starkt operativt resultat. Marknadsläget är fortsatt utmanande. Ränteläget pressar många aktörer i branschen, och stigande energikostnader påverkar kostnadsbilden generellt. Preserviums inflationssäkrade hyresintäkter, i kombination med Målbolagets strategi att binda lån till fast ränta, har dock bidragit till ett starkt kassaflöde och ett gott resultat under perioden.

Segment

Preservium bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Målbolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

PRESERVIUMS FINANSIELLA INFORMATION I SAMMANDRAG

Nedanstående finansiell information avseende Preservium har hämtats från Preserviums reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2025, 2024 och 2023 samt den oreviderade halvårsrapporten för perioden 1 januari–30 juni 2026 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2025.

Preserviums koncernredovisningar för räkenskapsåren 2025, 2024 och 2023 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har antagits av EU. Vidare har rekommendationen RFR 1 ”Kompletterande redovisningsregler för koncerner” från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering och årsredovisningslagen (1995:1554) tillämpats. Halvårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Preserviums delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2026 beräknas offentliggöras den 26 november 2026. PPI kommer, i enlighet med Takeover-reglerna, att upprätta och offentliggöra ett tillägg till denna Erbjudandehandling med anledning av delårsrapporten. Tillägget kommer bland annat att innehålla delårsrapporten i sin helhet och uppdaterad finansiell information i sammandrag. Aktieägare i Preservium som har accepterat Erbjudandet har rätt att återkalla sin accept inom fem arbetsdagar från offentliggörandet av tillägget. Hur återkallelse går till kommer att framgå av tillägget.

Koncernredovisningarna för räkenskapsåren 2025, 2024 och 2023 och halvårsrapporten för perioden 1 januari–30 juni 2026 finns att tillgå på Preserviums webbplats (www.preserviumproperty.se).

För fullständiga uppgifter om Preserviums resultatutveckling och dess finansiella ställning hänvisas till årsredovisningarna för räkenskapsåren 2025, 2024 och 2023 och halvårsrapporten för perioden 1 januari–30 juni 2026. Angivna belopp i detta avsnitt redovisas i tusentals kronor (TSEK) om inte annat anges, medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Procentsatser redovisas med två decimaler. Avrundning kan medföra att vissa sammanställningar inte summerar korrekt.

Koncernens resultaträkning

Belopp i tusentals kronor, TSEK	1 januari–30 juni		1 januari–31 december		
	Oreviderad		Reviderad		
	2026	2025	2025	2024	2023
Hyresintäkter, inklusive serviceintäkter	38 080	38 624	77 408	76 395	72 876
Övriga intäkter	E/T	E/T	16	17	1 269
Drift- och underhållskostnader	-6 584	-5 794	-9 726	-8 938	-10 554
Fastighetsskatt	-235	-212	-470	-424	-424
Driftnetto	**31 260**	**32 634**	**67 228**	**67 050**	**63 167**
Administrationskostnader	-1 379	-1 495	-3 071	-2 913	-2 502
Finansiella intäkter	1 169	1 057	2 290	2 104	491
Finansiella kostnader	-12 265	-12 206	-24 357	-24 303	-24 303
Förvaltningsresultat	**18 785**	**19 990**	**42 090**	**41 938**	**36 853**
Orealiserad värdeförändring, förvaltningsfastigheter	11 738	26 541	70 612	15 828	-243 351
Resultat före skatt	**30 523**	**46 531**	**112 702**	**57 766**	**-206 498**
Aktuell skatt	-2 035	-1 951	-4 544	-4 296	-1 175
Uppskjuten skatt	-3 561	-5 099	-18 053	-10 975	11 149
Periodens resultat	**24 928**	**39 481**	**90 105**	**42 495**	**-196 524**
Resultat per aktie, SEK	5,38	8,52	19,44	9,17	-42,40
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635	E/T	E/T	E/T

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusentals kronor, TSEK	Per den 30 juni		Per den 31 december		
	Oreviderad		Reviderad		
	2026	**2025**	**2025**	**2024**	**2023**
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	1 401 000	1 343 000	1 389 000	1 316 000	1 300 000
Summa anläggningstillgångar	**1 401 000**	**1 343 000**	**1 389 000**	**1 316 000**	**1 300 000**
Hyresfordringar	122	67	–	65	57
Övriga kortfristiga fordringar	1 484	1 833	1 949	1 653	1 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 893	1 619	2 075	1 375	1 020
Likvida medel	158 455	126 283	133 929	96 087	55 459
Summa omsättningstillgångar	**162 954**	**129 802**	**137 953**	**99 180**	**58 363**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 563 954**	**1 472 802**	**1 526 953**	**1 415 180**	**1 358 363**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital	4 635	4 635	4 635	4 635	4 635
Övrigt tillskjutet kapital	429 755	429 755	429 755	429 755	429 755
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-9 928	-85 480	-34 856	-124 961	-167 456
Summa eget kapital	**424 462**	**348 910**	**399 534**	**309 429**	**266 934**
Upplåning[14]	E/T	1 054 862	–	1 054 229	1 052 961
Uppskjuten skatteskuld	38 012	21 495	34 451	16 397	5 422
Summa långfristiga skulder	**38 012**	**1 076 357**	**34 451**	**1 070 626**	**1 058 383**
Upplåning	1 056 130	E/T	1 055 496	E/T	E/T
Leverantörsskulder	2 149	1 717	2 267	1 260	2 239
Aktuella skatteskulder	3 414	5 829	7 503	5 656	1 385
Övriga kortfristiga skulder	–	–	4	25	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 787	39 989	27 698	28 185	29 397
Summa kortfristiga skulder	**1 101 480**	**47 535**	**1 092 968**	**35 125**	**33 046**
Summa skulder	**1 139 493**	**1 123 892**	**1 127 419**	**1 105 751**	**1 091 429**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 563 954**	**1 472 802**	**1 526 953**	**1 415 180**	**1 358 363**

[14]Posten Upplåning avser koncernens amorteringsfria lån på 1 056 500 tkr med förfallodag den 20 oktober 2026, redovisat netto efter ej periodiserade uppläggningsavgifter. I bolagets finansiella rapporter benämns posten Obligationslån (årsredovisningarna för 2023 och 2024), Upplåning (halvårsrapporterna för januari–juni 2025 och 2026) respektive Kortfristig del av långfristig skuld (årsredovisningen för 2025). Posten har här getts en enhetlig benämning. Från och med den 31 december 2025 redovisas lånet som kortfristigt eftersom återstående löptid understiger tolv månader.

Koncernens kassaflöde i sammandrag

Belopp i tusentals kronor, TSEK	1 januari–30 juni		1 januari–31 december		
	Orevidierad		Reviderad		
	2026	2025	2025	2024	2023
Förvaltningsresultat	18 785	19 990	42 090	41 938	36 853
Ej kassaflödespåverkande poster					
Finansiella poster	634	634	1 268	1 268	1 268
Betald/erhållen skatt	-6 124	-1 778	-2 697	-25	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	**13 295**	**18 846**	**40 661**	**43 181**	**38 146**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Ökning av kundfordringar	-122	-1	66	-8	38
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-354	-425	-997	-181	7 085
Ökning av leverantörsskulder	-118	456	1 007	-979	-416
Ökning av övriga kortfristiga skulder	12 087	11 779	-507	-1 213	2 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**24 788**	**30 655**	**40 230**	**40 800**	**47 503**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-262	-459	-2 388	-172	-8 351
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-262**	**-459**	**-2 388**	**-172**	**-8 351**
Finansieringsverksamheten					
Utdelning	–	–	–	–	-22 572
Periodens kassaflöde	**24 526**	**30 196**	**37 842**	**40 628**	**16 580**
Likvida medel vid periodens början	**133 929**	**96 087**	**96 087**	**55 459**	**38 879**
Likvida medel vid periodens slut	**158 455**	**126 283**	**133 929**	**96 087**	**55 459**

Nyckeltal och data per aktie

Belopp i tusentals kronor, TSEK	1 januari–30 juni		1 januari–31 december		
	Oreviderad		Reviderad		
	2026	2025	2025	2024	2023
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	1 401 000	1 343 000	1 389 000	1 316 000	1 300 000
Överskottsgrad, %	82,09	84,49	86,85	87,77	86,67
Fastigheternas direktavkastning, %	4,49	4,86	4,84	5,09	4,86
Avkastning på eget kapital, %	12,10	23,99	25,42	14,75	-52,73
Räntetäckningsgrad, ggr	2,70	2,80	2,89	2,88	2,66
Soliditet, %	27,14	23,69	26,17	21,86	19,65
Belåningsgrad, %	75,41	78,67	76,06	80,28	81,27
Nettobelåningsgrad, %	64,07	69,26	66,42	72,98	77,00
Resultat per aktie, kr	5,38	8,52	19,44	9,17	-42,40
NRV per aktie, kr	99,78	79,91	93,63	70,30	58,76
Utdelning, kr/aktie	–	–	–	–	3,25
Antal utestående aktier vid periodens slut, st	4 635 000	4 635 000	4 635 000	4 635 000	4 635 000

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Allmänt

Preserviums aktier är noterade på Spotlight Stock Market. Aktierna handlas under kortnamnet ”PRESRV” och har ISIN-kod SE0016829790.

Aktiekapital

Per dagen för Erbjudandehandlingen uppgår Preserviums registrerade aktiekapital till 4 635 000 kronor, fördelat på 4 635 000 aktier, med ett kvotvärde om 1 krona per aktie. Varje aktie berättigar till en (1) röst vardera och lika rätt till andel i Preserviums tillgångar och vinst, liksom till eventuellt överskott vid likvidation.

Aktieägare

Preservium hade cirka 201 aktieägare per den 30 juni 2026. Tabellen nedan anger de tio största aktieägarna i Preservium enligt Preserviums webbplats, vars gemensamma ägarandel summerar till cirka 76,24 procent av samtliga utestående aktier och röster i Preservium per dagen för denna Erbjudandehandling.

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster (%)	Datum för verifiering
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	1 607 061	34,67%	2026-06-30
Aktiebolaget Emendum	448 400	9,67%	2026-06-30
PPI Sverige AB	426 831	9,21%	2026-06-30
FCG Fonder AB (fonder förvaltade av FCG)	282 593	6,10%	2026-06-30
Avanza Pension	270 048	5,83%	2026-06-30
Futur	112 860	2,43%	2026-06-30
Svanberg Co Invest AB	108 009	2,33%	2026-06-30
LMK Stiftelsen	100 000	2,16%	2026-06-30
SEB Life International Assurance	95 100	2,05%	2026-06-30
Eddainvest Holding AB	83 000	1,79%	2026-06-30

Aktieägaravtal och väsentliga avtal

Preserviums årsredovisning för räkenskapsåret 2025 innehåller ingen information om avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar avseende överlåtbarheten av Preserviums aktier, eller väsentliga avtal i vilka Preservium är part och som får effekt, förändras, slutar gälla eller skulle kunna sägas upp för det fall kontrollen över Preservium förändras med anledning av ett offentligt uppköpserbjudande.

Preservium har i augusti 2026 ingått ett låneavtal om 930 MSEK som löper över tre år från utbetalningstillfället i oktober 2026. Låneavtalet innehåller en ägarförändringsbestämmelse som ger varje långivare rätt att begära förtida återbetalning av sin andel av lånet om en person eller grupp av personer som agerar gemensamt, direkt eller indirekt, förvärvar bestämmande inflytande över Preservium. Med bestämmande inflytande avses att genom avtal eller aktieinnehav inneha en majoritet av rösterna eller rätt att utse eller avsätta en majoritet av ledamöterna i styrelsen. Sådan återbetalning ska ske tio bankdagar efter meddelande därom, jämte upplupen ränta och en avgift om en procent av det återbetalade beloppet.

Incitamentsprogram

Preservium har per dagen för Erbjudandehandlingen inga utestående incitamentsprogram.

Innehav av egna aktier

Preservium har inga egna aktier per dagen för Erbjudandehandlingen.

Bemyndiganden för styrelsen att besluta om emissioner

Per dagen för denna Erbjudandehandling har Preservium inga emissionsbemyndiganden registrerade hos Bolagsverket och inte heller något sådant inneliggande ärende för registrering.

Utdelningspolicy

Preservium har inte fastställt någon utdelningspolicy. Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämman efter förslag från styrelsen. Preservium har historiskt lämnat kontanta utdelningar.

Väsentliga bestämmelser i bolagsordningen

Preserviums bolagsordning innehåller inga inskränkningar i rätten att överlåta aktier. Den innehåller inte heller några bestämmelser av det slag som avses i 6 kap. 2 a § årsredovisningslagen (1995:1554), såsom bestämmelser om entledigande av styrelseledamöter, begränsningar av det antal röster en aktieägare får avge på bolagsstämma eller krav avseende ändringar av bolagsordningen.

PRESERVIUMS STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH REVISOR

STYRELSE

Robin Englén (född 1984)
Styrelseordförande sedan: 2025 (styrelseledamot sedan 2021)
Andra väsentliga uppdrag: CFO, partner och styrelseledamot i Green Group AB samt styrelseledamot i Logistri Fastighets AB (publ).
Tidigare erfarenhet: Business Manager på Pareto och verkställande direktör för Mälaråsen AB, Origa Care AB, Fleming Properties AB samt Djurgårdsstadens Fastigheter AB. Styrelseledamot i Prinsens Lager AB, Parkando AB samt flertalet styrelseuppdrag i Green Storage-koncernen. Erfarenhet som revisor på Deloitte i Stockholm och Hongkong.
Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi från Stockholms universitet.
Innehav i Preservium: -

Magnus Oscarsson (född 1961)

Styrelseledamot sedan: 2021
Andra väsentliga uppdrag: Grundare och verkställande direktör för Oscarsson och Engman Capital AB.
Tidigare erfarenhet: Grundare och verkställande direktör för Holtback och Partners Asset Management. Tidigare verkställande direktör för Julius Baer Nordic samt partner och styrelseledamot för ABG Securities AB. Erfarenhet som chef på aktieenheten inom Erik Penser Bank.
Utbildning: Studier i ekonomi vid Stockholms universitet.
Innehav i Preservium: -

Carl Lundh Mortimer (född 1988)

Styrelseledamot sedan: 2025
Andra väsentliga uppdrag: Affärsutvecklingschef på SBB.
Tidigare erfarenhet: Projektutvecklingsansvarig och senior affärsutvecklare på SBB samt BRF-utvecklingschef och affärsutvecklare på Rikshem.
Utbildning: Civilingenjör inom samhällsbyggnad vid Kungliga Tekniska Högskolan samt Civilekonom inom finansiering vid Stockholms universitet.
Innehav i Preservium: -

Niklas Nyström (född 1960)

Styrelseledamot sedan: 2025
Andra väsentliga uppdrag: Certified Advisor/Mentor på G&W Fondkommission.
Tidigare erfarenhet: Rådgivare och operativa ledningstjänster hos Nstart AB, Zensum AB, Paradox Entertainment AB och Hoist Finance AB. Erfarenhet inom Corporate Finance på Aros Fondkommission, Orkla Securities och Öhman Securities.
Utbildning: Civilekonom vid Uppsala universitet.
Innehav i Preservium: -

KONCERNLEDNING

Bakgrund

Preserviums koncernledning består per dagen för denna Erbjudandehandling av Johan Åskogh (verkställande direktör), Ingeborg Magnusson (investerarrelationer), Johan Ahlström (teknisk förvaltning) samt Anna Karnöskog (finansiell förvaltning).

Preservium har inga anställda. Den verkställande direktören och övriga personer i koncernledningen är inte anställda i Preservium.

Johan Åskogh (född 1980)

Verkställande direktör sedan: 2026
Andra väsentliga uppdrag: -
Tidigare erfarenhet: CFO på Mengus Stockholm AB och redovisningsekonom på Matrisen Redovisning och Rådgivning AB. Långvarig erfarenhet från fastighetsbranschen.
Utbildning: Studier i ekonomi vid Stockholms internationella handelsskola.
Innehav i Preservium: -

Ingeborg Magnusson (född 1982)

Andra väsentliga uppdrag: -
Tidigare erfarenhet: Erfarenhet från Pareto Securities i New York och Stockholm med inriktning på marknadsföring och public relations.
Utbildning: Magisterexamen i ekonomi samt en fil. kand. i rättsvetenskap vid Stockholms universitet.
Innehav i Preservium: -

Johan Ahlström (född 1984)

Andra väsentliga uppdrag: -
Tidigare erfarenhet: Erfarenhet från Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC), Valvet Förvaltning och Nabo i roller som byggprojektledare, fastighetschef och teknisk chef.
Utbildning: Utbildning inom fastighetsförvaltning via John Ericsson Institutet.
Innehav i Preservium: -

Anna Karnöskog (född 1988)

Andra väsentliga uppdrag: -
Tidigare erfarenhet: Över tio års erfarenhet från den kommersiella fastighetsbranschen. Har tidigare haft roller hos Thon Property AB, en del av Olav Thon-koncernen, samt HSB Stockholm.
Utbildning: Kandidatexamen i fastighetsekonomi vid Karlstads Universitet.
Innehav i Preservium: -

REVISOR

Revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag är Preserviums revisor sedan 2021 och omvaldes till revisor senast på årsstämman den 16 april 2026 för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Fredric Hävrén, auktoriserad revisor och medlem i Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR) är huvudansvarig revisor.

PRESERVIUMS BOLAGSORDNING

Antagen på extra bolagsstämma 28 september 2021

§ 1 Firma

Bolagets firma är Preservium Property AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska förvalta fast och lös egendom eller förvalta bolag som direkt eller indirekt äger fast eller lös egendom och upphämta finansiering för sin verksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 3 000 000 kronor och högst 12 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 3 000 000 stycken och högst 12 000 000 stycken.

§ 5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 4 ledamöter utan suppleanter.

§ 6 Revisorer

Bolaget ska ha 1 revisor utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex och senast två veckor före stämman.

§ 8 Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare får ha med sig ett eller två biträden vid bolagsstämma om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget på det sätt som anges i första meningen i denna paragraf.

§ 9 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§ 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. Val av en eller två justeringspersoner,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse,
7. Beslut om
    a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
    b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
    c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör,
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden,
9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer,
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden den 1 januari – den 31 december.

§ 12 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

PRESERVIUMS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI–30 JUNI 2026

PRESERVIUM

PERIODEN JANUARI - JUNI 2026

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 38 080 (38 624) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 31 260 (32 634) TSEK
- Periodens resultat[1] uppgick till 24 928 (39 481) TSEK

KVARTALET APRIL - JUNI 2026

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 19 489 (19 433) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 16 424 (16 415) TSEK
- Periodens resultat[2] uppgick till 17 924 (30 954) TSEK

[1] Påverkas av orealiserade värdeförändringar på fastigheter med 11 738 (26 541) tkr
[2] Påverkas av orealiserade värdeförändringar på fastigheter med 12 000 (26 541) tkr

ORDFÖRANDES KOMMENTAR TILL PERIODEN

Årets första sex månader har präglats av fortsatt stabil utveckling och ett starkt operativt resultat i bolaget. Marknadsläget är fortsatt utmanande, med ett ränteläge som pressar många aktörer i branschen och stigande energikostnader som påverkar kostnadsbilden generellt. Trots detta kan vi glädjas åt att våra inflationssäkrade hyresintäkter i kombination med vår strategi att binda lån till fast ränta har gjort att vi kunnat leverera ett starkt kassaflöde och ett gott resultat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har ingått avtal om refinansiering av utestående skuld om 1 056,5 MSEK. Refinansieringen sker genom ett nytt lån om 930 MSEK, med två nordiska institutionella långivare, i kombination med en engångsamortering om 126,5 MSEK från befintlig kassa, vilken uppgick till 158,5 MSEK per 30 juni 2026.
Det nya lånet löper över tre år från utbetalningstillfället i oktober 2026 och har en fast ränta som fastställs utifrån den treåriga swapräntan vid refinansieringstillfället, med tillägg av en marginal om 1,60 procent. Låneavtalet innehåller även en amorteringskomponent om 13,5 MSEK per år under de två första åren. I samband med refinansieringen minskar belåningsgraden från cirka 75 procent till cirka 66 procent.

Johan Åskogh har utsetts till ny verkställande direktör och efterträder Johan Malmström.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till Johan Malmström för hans insatser och bidrag till bolagets utveckling, och hälsar samtidigt Johan Åskogh varmt välkommen i sin nya roll.

PRESERVIUM PROPERTY AB I KORTHET

Preservium Property AB (org. nr 559323–9733) är ett publikt fastighetsbolag som äger och förvaltar två offentliga arkivfastigheter, Vinkelhaken 2 i Täby och Snickarboden 1 i Huddinge, med en totalt uthyrbar area om ca 43 200 m^2 som är fullt uthyrda till Riksarkivet och Region Stockholm. Båda fastigheterna är moderna och specialanpassade till hyresgästernas verksamhet. Riksarkivet är en statlig förvaltningsmyndighet och har ett särskilt ansvar för den statliga arkivverksamheten och arkivvården i Sverige. Regionarkivet är en arkivmyndighet inom Region Stockholm och har som uppgift att långtidsförvara, vårda och tillhandahålla den information som ska bevaras inom Region Stockholm. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan 5 november 2021. Bolagets vd är Johan Åskogh och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

Belopp i TSEK om inget annat anges	2026-01-01 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30	2026-04-01 - 2026-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	38 080	38 640	19 489	19 449
Driftnetto	31 260	32 634	16 424	16 415
Förvaltningsresultat	18 785	19 990	10 165	10 018
Periodens resultat	24 928	39 481	17 924	30 954
Resultat per aktie, SEK	5,38	8,52	3,87	6,68
Marknadsvärde fastigheterna	1 401 000	1 343 000	1 401 000	1 343 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	82,09	84,49	84,27	84,47
Avkastning på eget kapital, %	12,10	23,99	17,26	37,13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,70	2,80	2,84	2,80
Soliditet, %	27,14	23,69	27,14	23,69
Belåningsgrad, %	75,41	78,67	75,41	78,67
Nettobelåningsgrad, %	64,07	69,26	64,07	69,26
NRV per aktie, SEK	99,78	79,91	99,78	79,91
Fastigheternas direktavkastning, %	4,49	4,86	4,72	4,89

FINANSIELL UTVECKLING

Operativt har koncernens resultat utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas två gånger per år av en extern värderare vid andra respektive fjärde kvartalets slut. Per balansdagen redovisas fastigheterna till ett värde om 1 401 000 (1 343 000) TSEK.

FINANSIERING

Koncernen har ett amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 % med förfallodatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden kopplat till lånet uppgick till 11 516 (11 516) TSEK.

HYRESAVTAL

Bolaget har två hyresgäster, med avtalade förfallodatum per 2044-12-31 för Riksarkivet respektive 2032-12-31 för Regionarkivet. Samtliga hyresavtal innehåller en indexklausul, innebärandes att en avtalad procentsats av bashyran indexeras årligen i enlighet med förändring av KPI. Viktat genomsnitt av andelen bashyra som årligen indexeras uppgår till ca 72 %. Indexuppräkning sker årligen per första januari.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 201 (223) aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Årsstämman beslutade den 16 april 2026 om att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Mellan Preservium Property AB och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende räntor på interna lån samt en koncernintern förvaltningsavgift.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Preservium Property AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt ett managementavtal. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB, har utfört företagsrådgivningstjänster åt Preservium Property AB.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För koncernen kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång av fastigheterna. Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Koncernens hyresgäster kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran. I dagsläget bedömer ledningen risken som begränsad utifrån de långa hyresavtalen med statlig/regional motpart.

Risk föreligger kopplat till räntenivån vid tidpunkt för refinansiering av bolagets obligationslån, vilket kan medföra en väsentlig påverkan på bolagets resultat och likviditet. Mot bakgrund av att bolagets nuvarande lån förfaller per 2026-10-20 föreligger ingen risk på kort sikt, se ytterligare kring bolagets nuvarande låneavtal under avsnittet om Finansiering.

Ett ändrat marknadsläge kan medföra risk för att bolagets finansiella kovenanter inte uppnås. I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överskrida 1,50 ggr, att nettobelåningsgraden inte får överskrida 80 % och att soliditeten ska överstiga 0 %. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 30 juni 2026. Utbetalning i form av utdelning förutsätter en belåningsgrad på lägre än 75 %.

I övrigt hänvisas till årsredovisning, not 4.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusentals kronor, TSEK	**2026-01-01 - 2026-06-30**	**2025-01-01 - 2025-06-30**	**2026-04-01 - 2026-06-30**	**2025-04-01 - 2025-06-30**
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	38 080	38 640	19 498	19 449
Drift- och underhållskostnader	-6 584	-5 794	-2 831	-2 928
Fastighetsskatt	-235	-212	-235	-106
Driftnetto	**31 260**	**32 634**	**16 424**	**16 415**
Administrationskostnader	-1 379	-1 495	-677	-798
Finansiella intäkter	1 169	1 057	607	532
Finansiella kostnader	-12 265	-12 206	-6 189	-6 131
Förvaltningsresultat	**18 785**	**19 990**	**10 165**	**10 018**
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	11 738	26 541	12 000	26 541
Resultat före skatt	**30 523**	**46 531**	**22 165**	**36 559**
Aktuell skatt	-2 035	-1 951	-1 176	-980
Uppskjuten skatt	-3 561	-5 099	-3 063	-4 625
Periodens resultat	**24 928**	**39 481**	**17 924**	**30 954**
Resultat per aktie, SEK	5,38	8,52	3,87	6,68
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635	4 635	4 635

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor, TSEK	**2026-06-30**	**2025-12-31**
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 401 000	1 389 000
Summa anläggningstillgångar	**1 401 000**	**1 389 000**
Hyresfordringar	122	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 484	1 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 893	2 075
Likvida medel	158 455	133 929
Summa omsättningstillgångar	**162 954**	**137 953**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 563 954**	**1 526 953**
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	419 827	394 899
Totalt eget kapital	**424 462**	**399 534**
Uppskjuten skatteskuld	38 012	34 451
Långfristiga skulder	**38 012**	**34 451**
Upplåning	1 056 130	1 055 496
Leverantörsskulder	2 149	2 267
Skatteskulder	3 414	7 503
Övriga kortfristiga skulder	-	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 787	27 698
Summa kortfristiga skulder	**1 101 480**	**1 092 968**
Summa skulder	**1 139 493**	**1 127 419**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 563 954**	**1 526 953**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor, TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	**4 635**	**429 755**	**-124 961**	**309 429**
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	90 105	**90 105**
Summa totalresultat	**-**	**-**	**90 105**	**90 105**
Utgående eget kapital 2025-06-30	**4 635**	**429 755**	**-34 856**	**399 534**
Ingående eget kapital 2026-01-01	**4 635**	**429 755**	**-34 856**	**399 534**
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	24 928	**24 928**
Summa totalresultat	**-**	**-**	**24 928**	**24 928**
Utgående eget kapital 2026-06-30	**4 635**	**429 755**	**-9 928**	**424 462**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i tusentals kronor, TSEK	2026-01-01 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30	2026-04-01 - 2026-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30
Förvaltningsresultat	18 785	19 990	10 164	10 017
Ej kassaflödespåverkande poster				
Finansiella poster	634	634	317	317
Betald/Erhållen skatt	-6 124	-1 778	-828	-485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	**13 295**	**18 846**	**9 653**	**9 849**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning av kundfordringar	-122	-1	90	178
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-354	-425	-1 558	-485
Ökning av leverantörsskulder	-118	456	1 286	360
Ökning av övriga kortfristiga skulder	12 087	11 779	5 648	5 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**24 788**	**30 655**	**15 119**	**15 096**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-262	-459	-	-459
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	**-262**	**-459**	**-**	**-459**
Periodens kassaflöde	**24 526**	**30 196**	**15 119**	**14 637**
Likvida medel vid periodens början	**133 929**	**96 087**	**143 336**	**111 646**
Likvida medel vid periodens slut	**158 455**	**126 283**	**158 455**	**126 283**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals kronor, TSEK	2026-01-01 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30	2026-04-01 - 2026-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30
Nettoomsättning	783	562	391	175
Administrationskostnader	-1 627	-1 223	-810	-493
Rörelseresultat	**-844**	**-661**	**-419**	**-318**
Finansiella poster	2	2	1	1
Periodens resultat	**-842**	**-659**	**-418**	**-317**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tusentals kronor, TSEK	2026-06-30	2025-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	237 043	237 043
Summa anläggningstillgångar	**237 043**	**237 043**
Övriga kortfristiga fordringar	374	566
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	30 761	31 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 336	1 411
Likvida medel	1 175	793
Summa omsättningstillgångar	**33 647**	**34 564**
SUMMA TILLGÅNGAR	**270 690**	**271 607**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	261 323	262 165
Eget kapital	**265 958**	**266 800**
Leverantörsskulder	951	562
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	3 343	3 815
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	438	430
Summa kortfristiga skulder	**4 732**	**4 807**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**270 690**	**271 607**

PRESERVIUM

ALLMÄN INFORMATION

Preservium Property AB, med organisationsnummer 559323-9733, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Preservium Property AB tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna rapport motsvarar de som anges i årsredovisningen.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: bokslutskommuniké, årsredovisning, halvårsrapport samt två delårsrapporter.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie
Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Överskottsgrad
Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat, omräknat till 12 månader, hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Räntetäckningsgrad
Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet
Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad
Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Nettobelåningsgrad
Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

NRV per aktie
Eget kapital med återläggning uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning
Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

PRESERVIUM

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Halvårsrapporten för Preservium Property AB godkändes av styrelsen den 27 augusti 2026.

Stockholm den 27 augusti 2026
Preservium Property AB
Org.nr: 559323-9733

Robin Englén
Styrelseordförande

Carl Lundh Mortimer
Styrelseledamot

Niklas Nyström
Styrelseledamot

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2026-11-26	Delårsrapport Q3 2026
2027-02-25	Bokslutskommuniké 2026

FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, Verkställande direktör
Johan.askogh@paretosec.com
+ 46 (0) 8 402 53 81

Preservium Property AB
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559323-9733
www.preserviumproperty.se

Uttalande från Preserviums styrelse

Beskrivningen av Preservium på sidorna 28–49 i denna Erbjudandehandling har granskats av Preserviums styrelse. Styrelsen anser att denna kortfattade beskrivning ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Preservium.

Styrelseledamoten Carl Lundh Mortimer har en intressekonflikt i förhållande till Erbjudandet genom sin roll som affärsutvecklingschef i SBB och har därför inte deltagit i Preserviums styrelses granskning av informationen om Preservium i erbjudandehandlingen eller beslutet att göra detta uttalande.

5 november 2026
Preservium Property AB (publ)
Styrelsen

BESKRIVNING AV PPI

PPI är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras i enlighet med svensk rätt. PPI bildades den 23 september 2025 och registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2025, med säte i Stockholm och adress Strandvägen 1, 114 51 Stockholm, Sverige.

PPI:s föregångare, Public Property Invest ASA, noterades på Euronext Oslo Børs i april 2024. I december 2025 förvärvade PPI SocialCo-portföljen från SBB, vilket mer än tredubblade portföljens storlek och gjorde Sverige till koncernens största marknad. PPI har därefter flyttat sin hemvist till Sverige genom en gränsöverskridande fusion. Sedan den 20 maj 2026 handlas aktien på Nasdaq Stockholm, med sekundärnotering på Euronext Oslo Børs.

För mer information, vänligen besök PPI:s webbplats, www.publicproperty.se.

Finansiering av Erbjudandet

Erbjudandet är inte föremål för något finansieringsvillkor. Erbjudandet, avseende det totala kontanta vederlag som kan komma att betalas i Erbjudandet, är fullt finansierat genom PPI:s egna befintliga likvida medel och finansieras inte med lånade medel. Ingen extern förvärvsfinansiering har tagits upp för Erbjudandet, och PPI är inte beroende av kapitaltillskott eller annan finansiering från aktieägare eller tredje part för att genomföra det.

Som en del av vederlaget i Erbjudandet kan PPI komma att emittera upp till totalt 8 721 094 nya stamaktier i PPI till aktieägare i Preservium för betalning av det totala antalet vederlagsaktier som kan komma att betalas i Erbjudandet, vilket skulle ge aktieägare i Preservium ett ägande i PPI uppgående till cirka 0,9 procent av kapitalet och rösterna.[15] Beslutet att emittera sådana aktier kommer att fattas av PPI:s styrelse med stöd av det bemyndigande som lämnades av den extra bolagsstämman den 10 april 2026 och är därför inte föremål för något ytterligare godkännande av bolagsstämman.

Bolagsstämmobeslut i PPI

Eftersom SBB är närstående till PPI krävs enligt 16 a kap. aktiebolagslagen (2005:551) att bolagsstämman i PPI godkänner PPI:s förvärv av de aktier i Preservium som SBB innehar direkt eller indirekt. Erbjudandets fullföljande är villkorat av ett sådant beslut. Kallelse till extra bolagsstämma beräknas offentliggöras omkring den 5 november 2026 och stämman beräknas hållas den 2 december 2026. PPI har inte erhållit några besked från aktieägare i PPI om hur de avser att rösta. Se även avsnitten ”*Villkor och anvisningar – Villkor för Erbjudandets fullföljande*” och ”*Beskrivning av PPI – Intressekonflikter*”.

Intressekonflikter

Styrelseledamoten i Preservium Carl Lundh Mortimer är affärsutvecklingschef i SBB och har därför en intressekonflikt enligt punkten II.18 i Takeover-reglerna. Han har av den anledningen inte deltagit, och kommer inte att delta, i Preserviums styrelses handläggning av eller beslut i frågor som rör Erbjudandet. Preserviums styrelse behandlar Erbjudandet genom de styrelseledamöter som inte har någon intressekonflikt.

Åtaganden och uttalanden från aktieägare

PPI har inte erhållit några åtaganden från aktieägare i Preservium att acceptera Erbjudandet. SBB som direkt eller indirekt innehar cirka 35 procent av aktierna och rösterna i Preservium, har uttalat sig positivt om Erbjudandet, men har inte genom avtal eller på annat sätt förbundit sig att acceptera Erbjudandet. SBB:s möjlighet att acceptera Erbjudandet är avhängig bland annat beslut på bolagsstämma i SBB.

[15] Baserat på fullt deltagande i Erbjudandet.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-regler för vissa handelsplattformar och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans men varje aktieägare har rätt att gentemot PPI istället välja skiljeförfarande enligt SCC Skiljedomsinstituts Skiljedomsregler, varvid skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm och språket för förfarandet ska vara svenska. Budgivaren har, i enlighet med lagen om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, den 29 september 2026 skriftligen åtagit sig gentemot Spotlight Stock Market att följa Takeover-reglerna och att underkasta sig de sanktioner som Spotlight Stock Market kan besluta om vid överträdelse av Takeover-reglerna.

Övrig information om PPI

För ytterligare information om PPI, inklusive finansiella rapporter, styrelse, ledande befattningshavare och revisor, hänvisas till PPI:s webbplats www.publicproperty.se.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan följer en sammanfattning av skattefrågor relaterade till Erbjudandet, som rör fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige (om inte annat anges). Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och utgör endast allmän information. Sammanfattningen är inte avsedd att vara en uttömmande redogörelse av alla skattekonsekvenser som kan tänkas uppkomma med anledning av Erbjudandet. Exempelvis tas inte följande upp: (i) de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av s.k. kvalificerade andelar i fåmansföretag; (ii) de särskilda reglerna för skattefri utdelning och kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade; (iii) aktier som innehas av kommandit- eller handelsbolag; (iv) aktier som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet; och (v) aktier som innehas via ett s.k. investeringssparkonto eller kapitalförsäkringar och som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning. Vidare tillämpas särskilda skatteregler som gäller för vissa typer av investerare, till exempel investmentföretag och försäkringsföretag, vilka inte behandlas här. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes specifika situation. Varje aktieägare uppmanas att rådfråga en skatterådgivare om de specifika skattemässiga konsekvenserna som kan uppkomma ur Erbjudandet, inklusive tillämpligheten och påverkan av utländsk skattelagstiftning (inklusive reglering), bestämmelser i skatteavtal för att undvika dubbelbeskattning samt andra regler som kan vara tillämpliga.

Avyttring av aktier i Preservium mot kontant ersättning

Aktieägare som accepterar Erbjudandet och avyttrar aktier i Preservium mot kontant ersättning blir skattskyldiga för en eventuell kapitalvinst. Detta gäller även aktieägare som enligt alternativet för innehav om högst fem aktier får hela vederlaget i kontanter.

Allmänna regler för beräkning av kapitalvinst och kapitalförlust

Kapitalvinst eller kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet består av anskaffningsvärdet för aktierna och beräknas enligt genomsnittsmetoden. Det innebär att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt, med hänsyn till förändringar i innehavet.

För noterade aktier (såsom Preserviums aktier) får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. I Sverige utgår ingen stämpelskatt eller liknande överlåtelseskatt vid överlåtelse av aktier i ett svenskt aktiebolag.

Privatpersoner

För privatpersoner beskattas kapitalvinst på noterade aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent.

En kapitalförlust kan dras av mot all skattepliktig inkomst i inkomstslaget kapital, men som huvudregel bara till 70 procent. Kapitalförluster på noterade aktier och andra noterade värdepapper som skattemässigt behandlas på samma sätt som noterade aktier är dock fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana tillgångar samt på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer. Om kapitalförluster avser både noterade och onoterade andelar ska förluster på noterade delägarrätter dras av först. Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot annan inkomst i inkomstslaget kapital.

Om ett underskott uppkommer i inkomstslaget kapital reduceras skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatten och den kommunala fastighetsavgiften. Skattereduktionen medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Juridiska personer

För aktiebolag och andra juridiska personer beskattas kapitalvinster på aktier vanligtvis i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent.

En avdragsgill kapitalförlust kan endast dras av mot kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas på samma sätt som aktier. Under vissa omständigheter kan sådana förluster även kvittas mot kapitalvinster på samma typ av värdepapper inom en koncern, förutsatt att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförluster som inte har dragits av under ett beskattningsår får sparas och dras av mot sådana kapitalvinster under efterföljande beskattningsår, utan tidsbegränsning.

Avyttring av aktier i Preservium mot vederlag i form av stamaktier i PPI och kontanter

Privatpersoner och juridiska personer som accepterar Erbjudandet och överlåter aktier i Preservium mot vederlag i form av stamaktier i PPI och kontanter anses ha avyttrat sina aktier i Preservium. Hur stor andel av vederlaget som utgörs av aktier respektive kontanter beror bland annat på aktieägarens val inom Mix & Match-möjligheten och på i vilken utsträckning valen kan matchas mot andra aktieägares val.

Förutsatt att avyttringen sker på marknadsmässiga villkor, och att PPI vid utgången av det kalenderår då avyttringen sker innehar aktier i Preservium med mer än 50 procent av det totala röstetalet, bör följande gälla för den del av vederlaget som utgörs av stamaktier i PPI. Reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten bör vara tillämpliga för privatpersoner, och reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten för juridiska personer.

Förutsatt att Erbjudandet fullföljs avser PPI att inneha aktierna i Preservium på ett sådant sätt att villkoret om innehav och röstetal uppfylls. Eftersom Erbjudandet inte är villkorat av någon viss anslutningsgrad är det dock inte säkert att PPI vid utgången av 2027 kommer att inneha aktier med mer än 50 procent av rösterna i Preservium.

Om villkoret inte är uppfyllt är reglerna om framskjuten beskattning och uppskov inte tillämpliga. Avyttringen beskattas då enligt de allmänna reglerna ovan. Försäljningsersättningen utgörs i så fall av marknadsvärdet av de erhållna stamaktierna i PPI vid avyttringstidpunkten, med tillägg för den kontanta ersättningen. Anskaffningsutgiften för aktierna i PPI motsvarar deras marknadsvärde vid samma tidpunkt.

Privatpersoner

När reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten är tillämpliga anses aktierna i PPI vara förvärvade för ett pris som motsvarar det verkliga omkostnadsbeloppet för de avyttrade aktierna i Preservium. Utbytet behöver enligt detta regelverk inte deklareras. Eftersom hela omkostnadsbeloppet förs över till aktierna i PPI blir den kontanta delen av vederlaget skattepliktig i sin helhet.

Om en privatperson efter ett andelsbyte upphör att vara bosatt eller stadigvarande vistas i Sverige eller i en annan stat inom EES-området, utlöses beskattning av den kapitalvinst eller kapitalförlust som skulle ha uppkommit om framskjuten beskattning inte hade tillämpats. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan omkostnadsbeloppet för aktierna i Preservium och marknadsvärdet av de erhållna stamaktierna i PPI vid avyttringstidpunkten.

Skatteverket kan på begäran besluta om allmänna råd om vilket avyttringspris och vilken anskaffningsutgift som ska gälla vid ett andelsbyte. PPI avser inte att lämna in någon sådan begäran.

Juridiska personer

Juridiska personer som önskar uppskov med beskattningen av en kapitalvinst måste redovisa vinsten i sin deklaration och samtidigt yrka uppskov. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan omkostnadsbeloppet för de avyttrade aktierna i Preservium och marknadsvärdet av de erhållna stamaktierna i PPI.

Om uppskovet medges fastställs ett uppskovsbelopp, som fördelas lika på de aktier i PPI som erhålls som ersättning för aktierna i Preservium. Uppskovsbeloppet ska tas upp till beskattning när äganderätten till de mottagna aktierna övergår till någon annan eller när aktierna upphör att existera. Undantag gäller vid vissa kvalificerade underprisöverlåtelser, andelsbyten och fusioner. Det är när som helst möjligt att på eget initiativ begära att uppskovsbeloppet ska tas upp till beskattning. Den kontanta delen av vederlaget blir skattepliktig i sin helhet.

Skatteverket kan på begäran besluta om allmänna råd om vilket avyttringspris och vilken anskaffningsutgift som ska gälla vid ett andelsbyte. PPI avser inte att lämna in någon sådan begäran.

Beskattning av innehav och avyttring av stamaktier i PPI

Privatpersoner

För privatpersoner med obegränsad skattskyldighet i Sverige beskattas utdelning på noterade aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Preliminärskatt om 30 procent innehålls normalt av Euroclear Nordics eller, för förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. En senare avyttring av stamaktierna i PPI beskattas enligt de allmänna regler för kapitalvinst och kapitalförlust som beskrivs ovan. Har framskjuten beskattning tillämpats vid andelsbytet utgår omkostnadsbeloppet från det överförda omkostnadsbeloppet för aktierna i Preservium.

Juridiska personer

För aktiebolag beskattas utdelning och kapitalvinst på aktier normalt i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent. Ett uppskovsbelopp som fastställts vid andelsbytet tas upp till beskattning när aktierna i PPI avyttras.

Aktieägare med hemvist utanför Sverige

Aktieägare som inte har skatterättslig hemvist i Sverige (begränsat skattskyldiga) och som inte bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige är vanligtvis inte föremål för svensk beskattning vid en avyttring av aktier. De kan dock bli föremål för beskattning i det land där de har sin skatterättsliga hemvist.

Begränsat skattskyldiga privatpersoner kan dock beskattas i Sverige för en kapitalvinst vid avyttring av vissa aktier. Det gäller om personen vid något tillfälle har varit bosatt eller stadigvarande vistats i Sverige under det kalenderår då avyttringen äger rum eller under något av de tio föregående kalenderåren. Denna beskattning kan begränsas genom skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder. Ingen svensk kupongskatt utgår på kapitalvinster till följd av Erbjudandet.

För aktieägare som inte har skatterättslig hemvist i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt på utdelning från PPI med 30 procent. Skattesatsen är ofta nedsatt genom skatteavtal. Kupongskatten innehålls normalt av Euroclear Nordics eller, för förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

ERBJUDANDERESTRIKTIONER

Erbjudandet lämnas inte till aktieägare i de länder utanför EES som anges nedan. För vart och ett av dessa länder gäller att antalet aktier i Preservium som innehas av aktieägare i landet kan antas utgöra endast en obetydlig andel av det totala antalet aktier i Preservium (högst tre procent), att aktierna i Preservium inte är noterade på någon marknadsplats i landet och att det inte finns några andra omständigheter som med tillräcklig styrka talar för en annan ordning. Om inte annat beslutas av PPI eller krävs enligt svensk lag, Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens uttalanden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, samt är tillåtet enligt tillämplig lag och reglering, lämnas inte Erbjudandet och kommer inte att göras tillgängligt, direkt eller indirekt, i, till eller från Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA eller någon annan jurisdiktion där detta skulle strida mot lagar eller regler i sådan jurisdiktion eller kräva att ytterligare erbjudandehandlingar, prospekt, registreringar eller andra åtgärder vidtas utöver vad som krävs enligt svensk rätt (de ”**Begränsade Jurisdiktionerna**”). Detta gäller både kontantvederlaget och vederlaget i form av stamaktier i PPI.

Ingen person får acceptera Erbjudandet genom något kommunikationsmedel (inklusive, men inte begränsat till, telefax, e-post eller annan elektronisk överföring, telex eller telefon) som används inom mellanstatlig eller utländsk handel i, eller genom användning av någon facilitet vid en nationell, delstatlig eller annan värdepappersbörs i, någon Begränsad Jurisdiktion. Denna Erbjudandehandling utgör inte ett erbjudande, varken direkt eller indirekt, i de Begränsade Jurisdiktionerna och utgör inte ett erbjudande att förvärva eller teckna aktier eller andra värdepapper i PPI i någon Begränsad Jurisdiktion. Aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som önskar acceptera Erbjudandet måste själva undersöka tillämplig lagstiftning och möjliga skattekonsekvenser. Erbjudandehandlingen skickas inte och får inte skickas till aktieägare med registrerade adresser i de Begränsade Jurisdiktionerna. Banker, fondkommissionärer, handlare och andra förvaltare som innehar aktier för personer i de Begränsade Jurisdiktionerna får inte vidarebefordra Erbjudandehandlingen eller något annat dokument som mottagits i samband med Erbjudandet till sådana personer.

Det är varje persons ansvar som erhåller denna Erbjudandehandling, anmälningssedel eller andra dokument hänförliga till Erbjudandet att informera sig om och iaktta alla sådana restriktioner. Varken PPI, Arctic Securities eller någon av deras närstående, styrelseledamöter, befattningshavare, anställda eller rådgivare accepterar eller påtar sig något ansvar för överträdelse av sådana restriktioner av någon person. Varje påstådd accept av Erbjudandet som direkt eller indirekt följer av en överträdelse av dessa restriktioner är ogiltig.

Accept av Erbjudandet kommer inte att godtas om vederlaget, i form av kontanter eller stamaktier i PPI, behöver skickas eller på annat sätt levereras till eller inom en Begränsad Jurisdiktion, eller om en adress i en Begränsad Jurisdiktion anges för leverans av vederlaget eller för återsändande av anmälningssedeln. PPI och Arctic Securities förbehåller sig var för sig rätten att efter eget gottfinnande (a) avvisa en accept utan närmare utredning om dess ursprung inte kan fastställas, och (b) undersöka om de utfästelser som en aktieägare har lämnat i anmälningssedeln är korrekta och, om de visar sig vara felaktiga, avvisa accepten.

Stamaktierna i PPI som levereras i samband med Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt U.S. Securities Act från 1933 i dess aktuella lydelse eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA. De kommer inte att erbjudas, säljas eller levereras, direkt eller indirekt, i eller till USA.

Erbjudandet och den information och dokumentation som hänför sig till Erbjudandet har inte upprättats av, och har inte godkänts av, en ”authorised person” som avses i bestämmelse 21 i UK Financial Services and Markets Act 2000 (”**FSMA**”). Följaktligen får sådan information och dokumentation inte distribueras till, eller vidarebefordras till, allmänheten i Storbritannien, om inte ett undantag är tillämpligt. Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande av värdepapper till allmänheten i Storbritannien, och inget prospekt har godkänts eller kommer att godkännas i Storbritannien för stamaktierna i PPI.

ADRESSER

PPI Public Property Invest AB (publ)

Strandvägen 1

114 51 Stockholm

Sverige

Preservium Property AB (publ)

c/o Pareto Business Management

Box 7415

103 91 Stockholm

Sverige

Wigge & Partners Law KB

Nybrogatan 17

114 39 Stockholm

Sverige

Arctic Securities AS, filial Sverige

Regeringsgatan 38

111 56 Stockholm

Sverige