



Till styrelsen i  
Besqab AB  
Golfvägen 2  
182 11 Danderyd  
Sverige

31 januari 2024

### **Till styrelsen i Besqab AB**

Den 31 januari 2024, offentliggjorde Aros Bostadsutveckling AB ("Aros") ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab AB ("Besqab") om att förvärva samtliga 46 268 052 utestående aktier i Besqab ("Besqab Stamaktie"). För varje Besqab Stamaktie, erbjuder Aros 1,0388 nyemitterad stamaktie i Aros ("Aros Stamaktie") och 0,06924 nyemitterad preferensaktie i Aros ("Aros Preferensaktie") ("Erbjudandet"). Erbjudandet motsvarar totalt 48 063 252 nyemitterade Aros Stamaktier och 3 203 600 nyemitterade Aros Preferensaktier.

Baserat på stängningskurserna för Besqab Stamaktie, Aros Stamaktie och Aros Preferensaktie den 30 januari 2024 uppgår det totala värdet av Erbjudandet till 1 861 miljoner kronor, eller 40,2 kronor per Besqab Stamaktie. Besqab Stamaktie är noterad på Nasdaq Stockholm och Aros Stamaktie och Aros Preferensaktie är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC", "vi" eller "oss") har fått i uppdrag av styrelsen i Besqab att som oberoende expert bedöma skäligheten av Erbjudandet ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Besqab (vårt "Utlåtande").

Vår oberoende bedömning av Erbjudandet inkluderar relativvärdering av Besqab och Aros. Relativvärderingen baseras bland annat på historisk och aktuell värderation samt en substansvärdering. Vi har samlat in information och genomfört de analyser som vi bedömt vara nödvändiga och relevanta för att kunna uttala oss kring skäligheten av Erbjudandet.

Som underlag för vår bedömning har vi bland annat tagit del av följande information:

- a) publikt tillgänglig information om Besqab och Aros så som:
  - historiska årsredovisningar och kvartalsrapporter, och
  - pressmeddelanden,
- b) pressmeddelande innehållandes Erbjudandet,
- c) diskussioner med Besqabs rådgivare,
- d) marknadsdata såsom handelsvolym, pris och omsättning för Besqab Stamaktie, Aros Stamaktie och Aros Preferensaktie,
- e) information från finansiella databaser, såsom Capital IQ, Refinitiv Eikon och Mergermarket, och



f) andra analyser och information som PwC har bedömt som relevanta för detta Utlåtande.

Vårt Utlåtande grundar sig på de finansiella, ekonomiska, marknadsmässiga och övriga förhållanden samt den information som tillhandahållits oss per denna dag. Förändringar i angivna förutsättningar kan påverka de antaganden som legat till grund för vår värdebedömning och vi påtar oss inte något ansvar för att uppdatera, revidera eller bekräfta vårt Utlåtande.

Vi har förlitat oss på att den information som lämnats och på annat sätt gjorts tillgänglig för oss av representanter för Besqab har varit korrekt och fullständig i alla väsentliga avseenden.

PwC har inte agerat som finansiella rådgivare till Besqab i samband med Erbjudandet. Vårt arvode för detta uppdrag är inte beroende av vederlagets storlek, i vilken utsträckning Erbjudandet accepteras eller huruvida Erbjudandet fullföljs eller ej.

Detta Utlåtande har tillställts styrelsen i Besqab i syfte att utgöra underlag för dess ställningstagande avseende Erbjudandet och vi accepterar inget ansvar för dess användning till andra ändamål än detta.

Med beaktande av ovanstående förutsättningar och reservationer är det PwC:s uppfattning att Erbjudandet per denna dag, ur ett finansiellt perspektiv, är skäligt för Besqabs aktieägare.

PwC

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jon Walberg', is written over a light blue rectangular background.

Jon Walberg  
Partner