

*Erbjudandet lämnas inte, och detta pressmeddelande får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Sydafrika, Schweiz eller i något annat land där lämnande av Erbjudandet, distribution av detta pressmeddelande eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare erbjudandehandlingar upprättas eller att registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt (inklusive Takeover-reglerna). Aktieägare i USA hänvisas även till avsnittet "Särskild information till D-aktieägare i USA" i slutet av detta pressmeddelande.*

**Akelius**

**19 februari 2025**

Akelius Foundation, genom det helägda dotterbolaget Akelius Apartments, offentliggör ett rekommenderat kontanterbjudande om 1,9 euro per D-aktie till D-aktieägarna i Akelius Residential Property

**Akelius Foundation, genom det helägda dotterbolaget Akelius Apartments<sup>1</sup> ("Akelius Apartments"), offentliggör ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande att förvärva samtliga D-aktier ("D-aktier") i Akelius Residential Property AB (publ) ("Akelius Residential Property") för 1,9 euro kontant per D-aktie ("Erbjudandet"). D-Aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market ("Nasdaq First North").**

### **Erbjudandet i korthet**

- Akelius Apartments erbjuder 1,9 euro kontant för varje D-aktie ("**ErbjudandepriSET**")<sup>2</sup>, vilket värderar samtliga D-aktier till 418 000 000 euro.<sup>3</sup>
- Erbjudandet motsvarar en premie om:
  - 17,43 procent jämfört med stängningskursen om 1,618 euro för D-aktierna på Nasdaq First North den 18 februari 2025, vilket var den sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande;

---

<sup>1</sup> "Akelius Apartments" avser Akelius Apartments Limited, ett cypriotiskt bolag, registreringsnummer 84077, med sitt registrerade säte på adressen Office 01, 80 Aischylou Street 1011, Nicosia, Cypern.

<sup>2</sup> Om Akelius Residential Property betalar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till D-aktieägarna, för vilken avstämningsdagen inträffar före utbetalning av vederlaget i Erbjudandet, kommer ErbjudandepriSET att reduceras i motsvarande mån.

<sup>3</sup> Baserat på 220 000 000 D-aktier och ett ErbjudandepriSET om 1,9 euro per D-aktie.

- 15,07 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för D-aktierna på Nasdaq First North under de senaste 90 handelsdagarna fram till Erbjudandets offentliggörande; och
- 8,57 procent jämfört med noteringskursen för D-aktierna om 1,75 euro då D-aktierna noterades på Nasdaq First North den 4 oktober 2019.
- Den oberoende budkommittén i Akelius Residential Property styrelse rekommenderar enhälligt D-aktieägarna att acceptera Erbjudandet.<sup>4</sup> Rekommendationen stöds av en så kallad fairness opinion från Swedbank.
- Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av vissa villkor som finns angivna under avsnittet "Villkor för Erbjudandets fullföljande" nedan.
- Akelius Apartments har ingått avtal med Xange Holding Limited om att förvärva 617 000 000 A-aktier i Akelius Residential Property, motsvarande ca. 9,66 procent av samtliga aktier i Akelius Residential Property och ca. 9,96 procent av samtliga röster i Akelius Residential Property. Förvärvet kommer slutföras i februari 2025.
- En erbjudandehandling avseende Erbjudandet beräknas offentliggöras denna dag. Acceptfristen för Erbjudandet beräknas börja omkring den 20 februari 2025 och avslutas omkring den 20 mars 2025.

## Bakgrund och motiv till Erbjudandet

Akelius Residential Property är ett svenskt bostadsfastighetsbolag. Verksamheten startade 1994 och Bolaget har sedan dess vuxit till att omfatta cirka 20 000 hyreslägenheter (per 31 december 2024) i storstäderna New York, Boston, Washington D.C., Austin, Montreal, Toronto, Ottawa, Quebec City, London och Paris. Bolagets huvudfokus är att äga och förvalta bostadsfastigheter i växande storstäder i attraktiva och eftertraktade lägen. Akelius Residential Property fokuserar på bostadsfastigheter med förmåga att generera en stabil ökning av hyresintäkterna. Hyresintäkttillväxt är den viktigaste värde drivaren inom fastigheter. Bolaget fokuserar också på att minimera kostnader genom en effektiv fastighetsförvaltning.

Bolaget har sedan starten 1994 återinvesterat vinstmedel i verksamheten och därigenom uppnått en snabb tillväxt. För att bibehålla den snabba tillväxttakten söker bolaget normalt kompletterande förvärv i storstäder där tillväxt är stark och risken låg. Befolkningstillväxt är en av de viktigaste faktorerna för att öka

---

<sup>4</sup> Den oberoende budkommittén i Akelius Residential Property styrelse består av Pål Ahlsén, Thure Lundberg och Ralf Spann. Kerstin Engström är styrelseordförande för Akelius Foundation och Igor Rogulj är styrelseledamot i Akelius Foundation och Akelius Apartments. Med hänsyn till Takeover-reglerna har varken Kerstin Engström eller Igor Rogulj deltagit i och kommer inte delta i Akelius Residential Property styrelses handläggning av eller beslut i frågor relaterade till Erbjudandet, inbegripet beslutet att rekommendera D-aktieägare att acceptera Erbjudandet.

intäkterna inom bostadsfastighetssektorn och för en långsiktig ökning av fastighetsvärdena.

Akelius Apartments är för närvarande majoritetsägare i Akelius Residential Property och innehar mer än 89 procent av det totala antalet aktier i Akelius Residential Property. Akelius Apartments vill förenkla Akelius Residential Property's ägarstruktur och köpa tillbaka samtliga D-aktier. Akelius Apartments bedömer att Akelius Residential Property har bättre potential att utveckla bolagets verksamhet i onoterad miljö med Akelius Apartments som ensam ägare. Akelius Apartments har ingått ett avtal med Xange Holding Limited om att förvärva 617 000 000 A-aktier i Akelius Residential Property, motsvarande ca. 9,66 procent av samtliga aktier i Akelius Residential Property och ca. 9,96 procent av samtliga röster i Akelius Residential Property.

Efter genomförandet av förvärvet av A-aktier i Akelius Residential Property från Xange Holding Limited kommer Akelius Apartments äga drygt 98 procent av samtliga aktier och röster i Akelius Residential Property, Akelius Apartments avser att påkalla inlösen i enlighet med aktiebolagslagen avseende återstående aktier i Akelius Residential Property. I samband härmed avser Akelius Apartments att verka för att D-aktierna avnoteras från Nasdaq First North. Genomförandet av förvärvet av A-aktier i Akelius Residential Property från Xange Holding Limited kommer slutföras i februari 2025.

## **Ledning och anställda**

Akelius Apartments har varit, och kommer att fortsätta vara, Akelius Residential Property's långvariga ägare. Genomförandet av Erbjudandet förväntas därför inte medföra några väsentliga förändringar avseende Akelius Residential Property's anställda och ledning (inklusive deras anställningsvillkor) eller för den befintliga organisationen och verksamheten, inklusive effekter på sysselsättningsgraden och de platser där Akelius Residential Property för närvarande bedriver verksamhet.

## **Erbjudandet**

Akelius Apartments erbjuder 1,9 euro kontant för varje D-aktie.<sup>5</sup>

Erbjudandet motsvarar en premie om:

- 17,43 procent jämfört med stängningskursen om 1,618 för D-aktierna på Nasdaq First North den 18 februari 2025, vilket var den sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande;

---

<sup>5</sup> Om Akelius Residential Property betalar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till D-aktieägarna, för vilken avstämningsdagen inträffar före utbetalning av vederlaget i Erbjudandet, kommer Erbjudandepriiset att reduceras i motsvarande mån.

- 15,07 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för D-aktierna på Nasdaq First North under de senaste 90 handelsdagarna fram till Erbjudandets offentliggörande; och
- 8,57 procent jämfört med noteringskursen för D-aktierna om 1,75 euro då D-aktierna noterades på Nasdaq First North den 4 oktober 2019.

Erbjudandet värderar samtliga D-aktier till 418 000 000 euro.<sup>6</sup>

Inget courtage kommer att utgå i samband med Erbjudandet.

Erbjudandet om 1,9 euro kontant för varje D-aktie<sup>7</sup> kommer att betalas ut i svenska kronor, med en växelkurs motsvarande den genomsnittliga växelkursen för euro/kronor under Erbjudandets initiala acceptfrist; 20 februari 2025 – 20 mars 2025, i enlighet med erbjudandehandlingen.<sup>8</sup>

### **Intressekonflikt**

Igor Rogulj är ledamot i Akelius Foundations styrelse, styrelseledamot i Akelius Apartments samt styrelseledamot i Akelius Residential Property. Kerstin Engström är ordförande i Akelius Foundations styrelse samt styrelseledamot i Akelius Residential Property. Följaktligen har Kerstin Engström och Igor Rogulj en intressekonflikt i enlighet med punkt II.18 i Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar som utfärdats av Aktiemarknadens Självregleringskommitté ("**Takeover-reglerna**").

Kerstin Engström och Igor Rogulj är förhindrade från att delta i Akelius Residential Property styrelsens handläggning och beslut i frågor relaterade till budet. I syfte att hantera frågorna kring Erbjudandet har styrelsen därför beslutat att uppdra åt de oberoende ledamöterna, Pål Ahlsén, Thure Lundberg och Ralf Spann, att, i styrelsens ställe, handlägga samtliga frågor avseende Erbjudandet (den "**Oberoende Budkommittén**").

Erbjudandet omfattas av avsnitt IV i Takeover-reglerna, vilket innebär att acceptfristen ska vara minst fyra veckor och att Akelius Residential Property ska inhämta och offentliggöra ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion) avseende D-aktierna från oberoende expertis.

---

<sup>6</sup> Baserat på 220 000 000 D-aktier och ett Erbjudandepreis om 1,9 euro per D-aktie.

<sup>7</sup> Om Akelius Residential Property betalar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till D-aktieägarna, för vilken avstämningsdagen inträffar före utbetalning av vederlaget i Erbjudandet, kommer Erbjudandepreiset att reduceras i motsvarande mån.

<sup>8</sup> Baserat på de euro/kronor-växelkurser tillhandahållna av den [Europeiska Centralbanken](#).

## **Rekommendation från Akelius Residential Property's Oberoende Budkommitté**

Den Oberoende Budkommittén för Akelius Residential Property rekommenderar enhälligt D-aktieägarna att acceptera Erbjudandet.

Den Oberoende Budkommittén för Akelius Residential Property har vidare informerat Akelius Apartments om att den Oberoende Budkommittén har inhämtat ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion) från Swedbank enligt vilket Erbjudandet är skäligt för D-aktieägarna ur ett finansiellt perspektiv, baserat på och under de förutsättningar som anges i värderingsutlåtandet.

Varken Kerstin Engström eller Igor Rogulj har deltagit i Akelius Residential Property's Oberoende Budkommittés beslut att rekommendera D-aktieägarna i Akelius Residential Property att acceptera Erbjudandet.

## **Akelius Foundations ägande i Akelius Residential Property**

Per 19 februari 2025 äger Akelius Foundation 5 703 445 000 aktier i Akelius Residential Property, motsvarande ca. 89,26 procent av samtliga aktier i Akelius Residential Property och ca. 89,92 procent av det totala antalet röster i Akelius Residential Property.

Akelius Foundations ägande i Akelius Residential Property är fördelat enligt följande:

- 5 553 000 000 A-aktier och 150 050 000 D-aktier, vilka innehas genom Akelius Apartments, ett helägt dotterbolag till Akelius Foundation.
- 395 257 D-aktier, vilka innehas genom Akeliusfonder Limited, ett helägt dotterbolag till Akelius Foundation.

Akelius Apartments har vidare ingått ett avtal med Xange Holding Limited om att förvärva 617 000 000 A-aktier i Akelius Residential Property, motsvarande ca. 9,66 procent av samtliga aktier i Akelius Residential Property och ca. 9,96 procent av samtliga röster i Akelius Residential Property. Efter transaktionens genomförande kommer Akelius Apartments äga ca. 98,91 procent av samtliga aktier i Akelius Residential Property och ca. 99,89 procent av samtliga röster i Akelius Residential Property. Förvärvet av A-aktier i Akelius Residential Property från Xange Holding Limited kommer slutföras i februari 2025.

Akelius Apartments kan komma att utanför Erbjudandet förvärva, eller ingå avtal om att förvärva, D-aktier. Sådana förvärv eller avtal kommer i så fall ske i enlighet med svensk rätt och Takeover-reglerna och kommer att offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler. En aktieägare som vill acceptera Erbjudandet men inte vill invänta utbetalning av vederlag kan försöka sälja sina D-aktier på marknaden.

## **Konvertibler och teckningsoptioner**

Akelius Residential Property har inte några utestående konvertibler, teckningsoptioner eller andra värdepapper.

## **Villkor för Erbjudandets fullföljande**

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av:

1. att samtliga för Erbjudandet och genomförandet av förvärvet av D-aktierna erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra liknande åtgärder från myndigheter eller liknande har erhållits, i varje enskilt fall, på för Akelius Apartments acceptabla villkor,
2. att varken Erbjudandet eller förvärvet av D-aktierna helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligt försvåras på grund av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet,
3. att inga omständigheter har inträffat som har en väsentlig negativ påverkan, eller rimligen kan förväntas ha väsentlig negativ påverkan, på Akelius Residential Property's finansiella ställning, framtidsutsikter eller verksamhet, inklusive Akelius Residential Property's omsättning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar,
4. att ingen information som har offentliggjorts av Akelius Residential Property, eller gjorts tillgänglig av Akelius Residential Property till Akelius Apartments, är felaktig, ofullständig eller vilseledande, och att Akelius Residential Property har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts av Akelius Residential Property, och
5. att Akelius Residential Property inte vidtar någon åtgärd som är ägnad att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande.

Akelius Apartments förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte har uppfyllts eller inte kan uppfyllas. Erbjudandet får emellertid endast återkallas om den bristande uppfyllelsen av ett sådant villkor är av väsentlig betydelse för Akelius Apartments förvärv av D-aktierna eller om det godkänns av Aktiemarknadsnämnden.

Akelius Apartments förbehåller sig rätten att helt eller delvis frånfalla ett eller flera av ovanstående villkor.

## **Information om Akelius Apartments och Akelius Foundation**

Akelius Apartments Limited är ett cypriotiskt bolag, registreringsnummer 84077, med sitt registrerade säte på Office 01, 80 Aischylou Street, 1011, Nicosia, Cypern. Akelius Apartments är ett direkt helägt dotterbolag till Akelius

Foundation. Akelius Foundation är en välgörenhetsstiftelse, med sin hemvist på Bahamas i enlighet med Samväldet Bahamas stiftelselag. Akelius Foundation är registrerad med certifikatsnummer, Certificate Number, 73F och registrerad adress 5<sup>th</sup> floor, Lyford Cay House, Western Road, Lyford Cay, P.O. Box CB-13007, Nassau, New Providence, Bahamas. Akelius Foundation är en humanitär stiftelse med fyra rådsmedlemmar och vars syfte är att agera i enlighet med dess stadga. Akelius Foundation är inrättad för att uppnå välgörande ändamål, inklusive hjälp till behövande, främjande av utbildning och forskning samt andra filantropiska ändamål. En av dess huvudsakliga förmånstagare är SOS Barnbyar. Per dagen för detta pressmeddelande är styrelseledamöterna i Akelius Foundation (som innehar samtliga aktier i Akelius Apartments) Kerstin Engström (ordförande), Igor Rogulj, Demetris Syllouris och Tove Andersson. Ingen av styrelseledamöterna är förmånstagare till Akelius Foundation.

Erbjudandet kommer inte att medföra några förändringar i Akelius Apartments verksamhet, de platser där Akelius Apartments bedriver sin verksamhet eller för några anställda eller ledningen i Akelius Apartments.

Mer information finns på <https://www.akelius-foundation.org/en>.

## **Finansiering**

Erbjudandet är inte föremål för något finansieringsvillkor. Erbjudandet finansieras genom Akelius Apartments tillgängliga medel.

## **Due diligence**

Akelius Apartments har genomfört en begränsad bekräftande due diligence-granskning av Akelius Residential Property i samband med förberedelserna av Erbjudandet, och har i samband därmed träffat Akelius Residential Property's ledning. Akelius Residential Property har bekräftat att ingen insiderinformation rörande Akelius Residential Property har lämnats till Akelius Apartments i samband med due diligence-granskningen.

## **Preliminär tidplan**

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Offentliggörande av erbjudandehandling | 19 februari 2025                |
| Acceptfrist                            | 20 februari 2025 – 20 mars 2025 |
| Utbetalning av vederlag                | 28 mars 2025                    |

Akelius Apartments förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen och senarelägga datumet för utbetalning av vederlag. Akelius Apartments kommer offentliggöra förändringar avseende acceptfristen eller tidpunkten för utbetalning av vederlag genom pressmeddelande i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

## **Godkännande från myndigheter**

Fullföljandet av Erbjudandet är bland annat villkorat av att samtliga erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande erhållits, i varje enskilt fall på för Akelius Apartments acceptabla villkor.

## **Tvångsinlösen och avnotering**

Om Akelius Apartments, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i Akelius Residential Property, avser Akelius Apartments att påkalla inlösen i enlighet med aktiebolagslagen avseende återstående aktier i Akelius Residential Property. I samband härmed avser Akelius Apartments att verka för att D-aktierna avnoteras från Nasdaq First North.

## **Tillämplig lag och tvister**

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet, liksom eventuella avtal som ingås mellan Akelius Apartments och D-aktieägarna till följd av Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna 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.

## **Rådgivare**

Akelius Apartments har anlitat Linklaters som legal rådgivare i samband med Erbjudandet.

**Akelius Apartments**  
Styrelsen

För ytterligare information avseende Erbjudandet, vänligen se: <https://akelius-apartments.cy/sv/d-shares-offer>.

## **MEDIA**

Demetris Syllouris, [demetris.syllouris@akelius.com](mailto:demetris.syllouris@akelius.com), +357 99 609 199

## **INVESTERARE**

Demetris Syllouris, [demetris.syllouris@akelius.com](mailto:demetris.syllouris@akelius.com), +357 99 609 199

För administrativa frågor om Erbjudandet, vänligen kontakta i första hand din bank eller förvaltare där du har dina D-aktier i förvar.

Detta pressmeddelande lämnades för offentliggörande den 19 februari 2025 klockan 07:00 CET.

## **Viktig information**

*Erbjudandet, i enlighet med de villkor som anges i detta pressmeddelande, riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet kräver att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svenska lagar och regler.*

*Detta pressmeddelande och övrig dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas i eller till något land där distribution eller Erbjudandet skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där det skulle strida mot lagar eller regler i det landet – Akelius Apartments kommer inte att tillåta eller godkänna någon sådan åtgärd. Varje försök till accept av Erbjudandet som är ett resultat av att dessa restriktioner direkt eller indirekt har överträtts kan komma att lämnas utan avseende.*

*Erbjudandet lämnas inte och kommer inte att lämnas, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Schweiz eller Sydafrika genom post eller något annat kommunikationsmedel (inklusive, men ej begränsat till, telefax, e-post, telex, telefon och internet) som används vid nationell eller internationell handel eller genom nationella börsers hjälpmedel. Erbjudandet kan inte accepteras och aktier kan inte överlåtas i Erbjudandet på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel eller hjälpmedel i eller från Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Schweiz eller Sydafrika eller av personer som befinner sig i eller är bosatta i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Schweiz eller Sydafrika. Följaktligen kommer inte och ska inte detta pressmeddelande eller annan dokumentation avseende Erbjudandet sändas, postas eller spridas på annat sätt i eller till Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Schweiz eller Sydafrika eller till en person som är från, befinner sig i eller är bosatt i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Schweiz eller Sydafrika.*

*Accept av Erbjudandet som direkt eller indirekt är ett resultat av en överträdelse av dessa restriktioner är ogiltigt och varje försök att överlåta aktier av en person som befinner sig i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Schweiz eller Sydafrika eller av ombud, förvaltare eller annan mellanhand som agerar på icke-diskretionär basis för en huvudman som lämnar instruktioner i eller från Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Schweiz eller Sydafrika är ogiltigt och kommer inte att accepteras. Varje person som innehar aktier och som deltar i Erbjudandet kommer att intyga att de inte är från, befinner sig i eller deltar i Erbjudandet från Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Schweiz eller Sydafrika samt att de inte på icke-diskretionär basis agerar på uppdrag för en huvudman som är från, befinner sig i eller ger en order om att delta i erbjudandet från Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Schweiz eller Sydafrika. Akelius Apartments kommer inte att tillhandahålla något vederlag enligt Erbjudandet till Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Schweiz eller Sydafrika. Detta*

pressmeddelande skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Schweiz eller Sydafrika. Banker, fondkommissionärer, mäklare och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Schweiz eller Sydafrika får inte vidarebefordra detta pressmeddelande, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till sådana personer.

Erbjudandet, den information samt den dokumentation som tillgängliggörs genom detta pressmeddelande har inte upprättats av, och inte godkänts av, en "**authorised person**" som avses i bestämmelse 21 i UK Financial Services and Market Act 2000 ("**FSMA**"). Den information och de dokument som tillgängliggörs genom detta pressmeddelande får följaktligen inte distribueras i, eller vidarebefordras till, allmänheten i Storbritannien, förutom om något undantag är tillämpligt. Spridning av information och dokument som tillgängliggörs genom detta pressmeddelande är undantagna från restriktionerna för finansiell marknadsföring i 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 om förvärv av daglig kontroll av 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.

Oaktat vad som sagts i det föregående så förbehåller sig Akelius Apartments rätten att tillåta att Erbjudandet accepteras av personer som inte befinner sig i eller är bosatta i Sverige om Akelius Apartments efter eget gottfinnande finner att en sådan transaktion kan genomföras i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Akelius Apartments eller dess mäklare kan komma att förvärva eller sluta avtal om att förvärva aktier i Akelius Residential Property, direkt eller indirekt, vid sidan av Erbjudandet, före, under eller efter acceptfristen i den utsträckning det är tillåtet enligt tillämpliga lagar och regler. Det gäller även andra värdepapper som direkt kan konverteras till, är utbytbara mot eller inlösensbara mot aktier i Akelius Residential Property, såsom teckningsoptioner. Sådana köp kan komma att genomföras över en marknadsplats till marknadspris eller utanför en marknadsplats till förhandlat pris. Information om sådana köp kommer offentliggöras i enlighet med tillämpliga lagar och regler i Sverige.

Detta pressmeddelande har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse i innehåll mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen äga företräde.

### **Framåtriktade uttalanden**

Information i detta pressmeddelande som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra prognoser samt om fördelar med Erbjudandet, utgör framåtriktade uttalanden. Sådan information kan vanligtvis, men inte alltid, identifieras genom användningen av ord såsom "bedöms", "förväntas" eller "tros", eller liknande

uttryck. Framåtriktade uttalanden är till sin natur förknippade med risk och osäkerhet, eftersom de avser förhållanden som är beroende av omständigheter som kan inträffa i framtiden. Till följd av ett flertal faktorer, av vilka flera ligger utom Akelius Apartments kontroll, finns det inga garantier för att faktiska resultat inte kommer att avvika avsevärt från de resultat som anges eller antyds i den framtidsinriktade informationen. Alla sådana framåtriktade uttalanden gäller endast per den dagen den lämnades och Akelius Apartments har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera dem, vare sig till följd av ny information, framtida händelser eller andra förhållanden, förutom enligt vad som krävs av tillämplig lag och annan reglering.

### **Särskild information till D-aktieägare i USA**

Erbjudandet som beskrivs i detta pressmeddelande avser de utgivna och utestående D-aktierna i Akelius Residential Property, ett bolag bildat enligt svensk rätt, och som är föremål för svenska informations- och förfaranderegler, vilka kan skilja sig från de regler som gäller i USA. Innehavare av D-aktier i Akelius Residential Property med hemvist i USA ("**Amerikanska Aktieägare**") informeras om att Akelius Residential Property's D-aktier inte är noterade på en amerikansk värdepappersbörs och att Akelius Residential Property inte omfattas av kraven på regelbunden rapportering i U.S. Securities Exchange Act från 1934 ("**U.S. Exchange Act**"), och inte är skyldig att, och inte lämnar några rapporter till den amerikanska myndigheten Securities and Exchange Commission ("**SEC**").

Erbjudandet lämnas i USA i enlighet med Section 14(e) och Regulation 14E i U.S. Exchange Act, med förbehåll för undantaget enligt regel 14d-1(c) i U.S. Exchange Act avseende ett s.k. Tier I-uppköpserbudande ("Tier I-undantaget") samt i övrigt i enlighet med offentlighöregler- och förfaranderegler som följer av svensk lag, innefattande rätten att återkalla lämnad accept, tidplan för Erbjudandet, meddelande om förlängning, offentliggörande av utfall, förfarande för utbetalning av vederlag (inklusive tidpunkt för utbetalning av vederlag) och frånfallande av villkor, vilka kan skilja sig från vad som följer av regler och praxis avseende offentliga uppköpserbudanden i USA.

Akelius Residential Property's finansiella rapporter, och all finansiell information som inkluderas häri, eller annan dokumentation rörande Erbjudandet, har eller kommer att upprättas i enlighet med internationella redovisningsstandarder vilka inte kan jämföras med finansiella rapporter eller finansiell information för bolag i USA eller andra bolag vars finansiella rapporter har upprättats i enlighet med amerikanska redovisningsregler. Erbjudandet lämnas till Amerikanska Aktieägare på samma villkor som till övriga aktieägare i Akelius Residential Property, till vilka ett erbjudande lämnas. All information och dokumentation, inklusive erbjudandehandlingen, görs tillgänglig för amerikanska innehavare på ett sätt som är jämförbart med de metoder enligt vilka sådan dokumentation görs tillgänglig för Akelius Residential Property's övriga aktieägare.

Det kan vara svårt för Akelius Residential Property's aktieägare att hävda sina rättigheter och eventuella anspråk som de kan ha enligt amerikansk federal eller delstatlig värdepapperslagstiftning i samband med Erbjudandet, eftersom Akelius Residential Property och Akelius Apartments är belägna i andra länder än USA och vissa eller alla av deras funktionärer och styrelseledamöter kan vara

*bosatta i andra länder än USA. Akelius Residential Property's aktieägare kanske inte kan stämma Akelius Residential Property eller Akelius Apartments eller deras respektive funktionärer eller styrelseledamöter i en icke-amerikansk domstol för brott mot amerikanska värdepapperslagar. Vidare kan det vara svårt att tvinga Akelius Residential Property eller Akelius Apartments och/eller deras respektive dotterbolag att underkasta sig en amerikansk domstols jurisdiktion eller dom.*

*I den utsträckning det är tillåtet enligt tillämplig lag eller förordning, kan Akelius Apartments och dess närstående eller dess mäklare och dess mäklares närstående (i egenskap av agenter för Akelius Apartments eller, om tillämpligt, dess närstående) från tid till annan, under Erbjudandet, och enligt annat än Erbjudandet, direkt eller indirekt, köpa eller arrangera köp av Akelius Residential Property-aktier utanför USA, eller andra värdepapper som kan konverteras till, utbytas mot eller utnyttjas för teckning av sådana aktier. Dessa köp kan ske antingen på den öppna marknaden till rådande priser eller i privata transaktioner till förhandlade priser. I den utsträckning som krävs enligt tillämpliga lagar eller förordningar kommer information om sådana förvärv att offentliggöras genom ett pressmeddelande eller på annat sätt som rimligen kan förväntas för att informera Amerikanska Aktieägare om sådan information i den utsträckning som sådan information offentliggörs i Akelius Residential Property's hemvist. Dessutom kan den finansiella rådgivaren till Akelius Apartments också delta i normala handelsaktiviteter med värdepapper i Akelius Residential Property, vilket kan inkludera köp eller arrangemang för att köpa sådana värdepapper så länge sådana köp eller arrangemang sker i enlighet med tillämplig lag.*

*En Amerikansk Aktieägares mottagande av kontanter i enlighet med Erbjudandet kan vara en skattepliktig transaktion för amerikansk federal inkomstskatt och enligt tillämpliga amerikanska delstatliga och lokala, såväl som utländska och andra, skattelagar. Varje aktieägare uppmanas att rådfråga en oberoende professionell rådgivare om de skattemässiga konsekvenserna av att acceptera Erbjudandet. Varken Akelius Apartments eller något av dess dotterbolag och deras respektive styrelseledamöter, tjänstemän, anställda eller agenter eller någon annan person som agerar på deras vägnar i samband med Erbjudandet ska vara ansvarig för några skatteeffekter eller skulder till följd av accept av detta Erbjudande.*

*Amerikanska Aktieägare uppmanas att rådgöra med sina egna rådgivare avseende Erbjudandet.*