



Til generalforsamlingen i KMC Properties ASA

## Redegjørelse for fusjonsplanen i overtakende selskap KMC Properties ASA

På oppdrag fra styret i KMC Properties ASA avgir vi som uavhengig sakkyndig denne redegjørelsen for fusjonsplanen datert 8. januar 2026 mellom KMC Properties ASA og BEWI Invest AS i samsvar med allmennaksjeloven § 13-10. Ved fusjonen overtar KMC Properties ASA samtlige eiendeler og forpliktelser i BEWI Invest AS mot vederlag i aksjer i KMC Properties ASA. Aksjeeierne i BEWI Invest AS mottar som vederlag 7,781 aksjer i KMC Properties ASA for hver aksje i BEWI Invest AS.

### Styrets ansvar for redegjørelsen

Styrene i hvert selskap er ansvarlig for informasjonen redegjørelsen bygger på og de verdsettelsene som ligger til grunn for vederlaget.

### Uavhengig sakkyndiges oppgaver og plikter

Vår oppgave er å utarbeide en redegjørelse om fusjonsplanen og å uttale oss om vederlaget.

Den videre redegjørelsen består av tre deler. Den første delen er en presentasjon av opplysninger i overensstemmelse med de krav som stilles i allmennaksjeloven § 13-10 annet ledd og § 2-6 første ledd nr. 1 til 4. Den andre delen angir hvilke fremgangsmåter som er brukt ved fastsettelsen av vederlaget til aksjeeierne i det overdragende selskapet. Den tredje delen er vår uttalelse om vederlaget.

## Del 1: Opplysninger om innskuddet

De eiendeler selskapet skal overta ved fusjonen omfatter virksomheten i BEWI Invest AS, og omfatter alle eiendeler, rettigheter og forpliktelser i BEWI Invest AS, som hovedsakelig består av aksjer i BEWI ASA, aksjer i Seafood Investment AS (Sinkaberg AS), aksjer i Corvus Estate AS og gjeld.

Regnskapsmessig er dette et omvendt oppkjøp, noe som innebærer at BEWI Invest AS er regnskapsmessig overtagende selskap. Dette medfører jf. allmennaksjeloven § 2-7 at innskuddet måles til bokførte verdier pr. 17. desember 2025. Regnskapsmessig er preferanseaksjer og hybridkapital klassifisert som en del av egenkapitalen. Det foreligger ingen eierrettigheter bak hybridkapitalen, og eierne av denne får ikke noe vederlag i det fusjonerte selskapet. Det er videre en betingelse for gjennomføring av fusjonen at preferanseaksjene innløses i forkant. Følgelig er disse postene klassifisert som gjeld i forbindelse med fastsettelse av innskuddet.

Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for de tre siste regnskapsårene (2022-2024), samt delårsregnskap for tre- og seks månedersperioden som ble avsluttet 30. juni 2025 er inntatt i vedlegg til fusjonsplanen.

## Del 2: Fremgangsmåter ved fastsettelse av vederlaget

### Fremgangsmåter for verdsettelse og bytteforhold

Bytteforholdet i fusjonen er basert på en relativ verdsettelse av de to fusjonerende selskapene pr. 17. desember 2025, der verdien av hver av partene er brukt for å fastsette vederlaget til aksjonærene i BEWI Invest AS. Verdsettelsesmetodene som er benyttet kan oppsummeres slik:

*KMC Properties ASA (overtakende selskap):* Verdien av KMC Properties ASA er etter forhandlinger satt med utgangspunkt i aksjeprisen fra det pliktige tilbudet fremsatt av hovedaksjonæren Bekken Invest AS den 9. oktober 2025 på NOK 5,80 per aksje i KMC Properties ASA. Justert for aksjespleis i forholdet 6:1 utgjør dette NOK 34,80 per aksje.

*BEWI Invest AS (overdragende selskap):* Verdien av BEWI Invest AS er slått fast gjennom en sum-of-the-parts-analyse, da selskapet er unotert og har eierposter i flere underliggende virksomheter. Nærmere bestemt er følgende fremgangsmåter brukt for å beregne BEWI Invest AS sin verdi:

- i. Eierandel på 51,09% i BEWI ASA: Aksjeposten i BEWI ASA er verdsatt basert på den volumveide gjennomsnittskursen (VWAP) i perioden fra 18. november 2025 til 17. desember 2025 og en kontrollpremie.
- ii. Eierandel på 70% i Seafood Investment AS som eier 44,4% av aksjene i Sinkaberg AS: Eierandel i Sinkaberg AS er verdsatt basert på en relativ multiplbasert metode utført av en ekstern uavhengig tredjepart. Det er anvendt både finansielle multipler (EV/EBITDA og EV/EBIT) og driftsmessig multipl (EV/GWT) fra børsnoterte sammenlignbare selskaper og transaksjonsmultipler fra tidsnære sammenlignbare transaksjoner. Det er hensyntatt en likviditet-/minoritetsrabatt.
- iii. Eierandel på 100% i Corvus Estate AS: Aksjeposten i Corvus Estate AS er basert på verdjustert egenkapital (VEK) på den innledende 46% eierandelen og et avtalt bytteforhold for resterende eierandel på 54% som reflekterer en nylig gjennomført transaksjon mellom uavhengige parter. Det foreligger også en verdsettelsesrapport på eiendommene fra en ekstern uavhengig tredjepart som støtter opp om verdsettelsen.

De verdsettelsesmetodene som er beskrevet ovenfor vurderes som hensiktsmessige for formålet og i tråd med vanlig praksis for selskap av denne typen.

Overnevnte eierandeler representerer 95,48% av gross asset values (GAV) i BEWI Invest AS. Resterende eiendelsposter er vurdert til kostpris.

Basert på de beskrevne fremgangsmåtene kom partene til enighet om en verdsettelse av BEWI Invest AS på NOK 270,77 per aksje og en verdsettelse av KMC Properties ASA på NOK 34,80 per aksje. Dette innebærer et aksje-for-aksje bytteforhold lik 7,781 aksjer i KMC Properties ASA for hver aksje i BEWI Invest AS.

### Særlige vanskeligheter ved fastsettelsen av vederlaget

Det knytter seg visse utfordringer og vurderingsmomenter til fastsettelsen av fusjonsvederlaget, som vi redegjør for i det følgende:

- i. Verdsettelse av KMC Properties ASA: Selskapet har per fusjonstidspunkt ingen operasjonell aktivitet, begrensede eiendeler og en negativ kontantstrøm. Verdien er i stor grad knyttet til dets status som børsnotert selskap, noe som gjør fastsettelsen av fusjonsvederlaget utfordrende. I fusjonsplanen er selskapet etter forhandlinger verdsatt

- tilsvarende tilbudsprisen i det pliktige tilbudet fra Bekken Invest AS på NOK 5,80 per aksje (justert for aksjespleis i forholdet 6:1 utgjør dette NOK 34,80 per aksje). Det er innhentet en vurdering fra en finansiell rådgiver, hvor denne prisingen er vurdert opp mot observerte børskurser, alternativkostnaden ved en ordinær noteringsprosess samt en studie av historisk prising av sammenlignbare noterte selskaper uten operasjonell virksomhet.
- ii. Størrelse på kontrollpremie: En sentral komponent i verdsettelsen av BEWI Invest AS er verdien av selskapets eierpost i BEWI ASA som er verdsatt basert på volumveid gjennomsnittskurs justert for en kontrollpremie. Fastsettelsen av en slik premie er krevende da det ikke finnes en entydig metode eller svar. Det er benyttet en medianpremie basert på gjennomført studie av oppkjøps-/kontrollpremie ved kjøp av majoritetsposter i børsnoterte selskaper i perioden 2009-2018, som igjen er supplert av en studie av 252 selskaper notert på Oslo Børs i perioden 1998-2023.
  - iii. Verdsettelse av unoterte eiendeler: BEWI Invest AS sin samlede verdi er avhengig av verdien på unoterte investeringer, hvor det ikke finnes observerbare markedspriser. Verdsettelsen av slike poster innebærer skjønn og usikkerhet, men representerer en vanlig utfordring ved en slik fusjon. Selskapets største unoterte investering (Sinkaberg AS) er verdsatt ved hjelp av en ekstern uavhengig verdsettelsesrapport som bygger på en anerkjent og akseptabel verdsettelsesteknikk.
  - iv. Felles kontrollerende aksjonær: Bekken Invest AS er kontrollerende aksjonær i både BEWI Invest AS og i KMC Properties ASA. En slik felles eierposisjon kan potensielt utgjøre en interessekonflikt ved fastsettelse av bytteforholdet, da majoritetsaksjonæren har innflytelse på begge sider av transaksjonen. Denne situasjonen utgjør ikke en teknisk vanskelighet i beregningen, men det skjerper kravet til at verdsettelsen og fusjonsvederlaget må etterprøves nøye.

### Del 3: Den uavhengig sakkyndiges uttalelse

Vi har utført vår kontroll og avgir vår uttalelse i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag SA 3802-1 «Revisors attestasjoner etter aksjelovgivningen». Standarden krever at vi planlegger og utfører kontroller for å oppnå betryggende sikkerhet for at de eiendeler og forpliktelser selskapet skal overta, har en verdi som minst svarer til det avtalte vederlaget, og for å kunne uttale oss om vederlaget til aksjeeierne i BEWI Invest AS. Arbeidet omfatter kontroll av verdsettelsen av innskuddet og av vederlaget, herunder vurderingsprinsippene og eksistens og tilhørighet. Videre har vi vurdert de verdsettelsesmetoder som er benyttet, og de forutsetninger som ligger til grunn for verdsettelsen.

Vi mener at innhentede bevis er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Konklusjon

Etter vår mening har de eiendeler selskapet skal overta ved fusjonen en verdi som minst svarer til det avtalte vederlaget i aksjer i KMC Properties ASA pålydende med NOK 1 223 958 828, samt overkurs NOK 737 945 176,72 og etter vår mening er begrunnelsen for vederlaget til aksjeeierne i BEWI Invest AS på 7,781 aksjer i KMC Properties ASA for hver aksje i BEWI Invest AS, rimelig og saklig, basert på verdsettelsen pr. 17. desember 2025 av selskapene som beskrevet ovenfor.

Trondheim, 8. januar 2026  
KPMG AS

Yngve Olsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Yngve Olsen

### Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-343170

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-01-08 22:31:44 UTC



QES

 bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.