

UTTALANDE FRÅN DEN OBEROENDE BUDKOMMITTÉN FÖR BACKAHEDEN FASTIGHETS AB MED ANLEDNING AV DET OFFENTLIGA UPPKÖPSERBJUDANDET FRÅN STENHUS FASTIGHETER I NORDEN AB

Den oberoende budkommittén för Backaheden Fastighets AB ("Backaheden" eller "Bolaget") anser att erbjudandet inte är skäligt ur ett finansiellt perspektiv men med hänsyn till marknadsförhållanden som beskrivs nedan kan den oberoende budkommittén varken rekommendera eller avråda aktieägarna att acceptera erbjudandet från Stenhus Fastigheter I Norden AB ("Stenhus Fastigheter").

Detta uttalande görs av den oberoende budkommittén för Backaheden i enlighet med punkt II. 19 i Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar.

Bakgrund

Stenhus Fastigheter lämnade den 15 september 2025 ett offentligt kontant uppköpserbjudande till aktieägarna i Backaheden att överlåta sina samtliga aktier i Bolaget till Stenhus Fastigheter ("Erbjudandet"). Enligt villkoren för Erbjudandet erbjuder Stenhus Fastigheter ett kontant vederlag om 78 kronor per aktie i Backaheden, motsvarande ett totalt värde om cirka 393 miljoner kronor¹. Priset per aktie i Erbjudandet motsvarar en premie om:

- 22,83 procent i förhållande till stängningskursen om 63,50 kronor per aktie för Backahedens aktier på Spotlight Stock Market den 15 september 2025, vilket var den sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande;
- 20,63 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen om 64,66 kronor per aktie på Spotlight Stock Market de senaste 30 handelsdagarna fram till och med Erbjudandets offentliggörande; och
- 17,93 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen om 66,14 kronor per aktie på Spotlight Stock Market de senaste 60 handelsdagarna fram till och med Erbjudandets offentliggörande; och
- 18,83 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen om 65,64 kronor per aktie på Spotlight Stock Market de senaste 90 handelsdagarna fram till och med Erbjudandets offentliggörande.

Acceptperioden för Erbjudandet påbörjades den 17 september 2025 och avslutas den 15 oktober 2025. Stenhus Fastigheter förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden för Erbjudandet och senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag.

Styrelsen för Backaheden har utsett en oberoende budkommitté som företräder Bolaget i samband med Erbjudandet. Den oberoende budkommittén består av styrelseledamöterna Christer Sundin och Daniel Hofmann. Tomas Georgiadis (styrelseordförande) och Erik Borgblad (styrelseledamot) har inte deltagit i den oberoende budkommitténs beredning och beslut avseende rekommendationen av Erbjudandet.

För ytterligare information om Erbjudandet hänvisas till Stenhus Fastigheters budpressmeddelande från den 16 september 2025 samt till den erbjudandehandling som Stenhus Fastigheter offentliggjorde den 16 september 2025. Dessa dokument är tillgängliga på Stenhus Fastigheters webbplats, www.stenhusfastigheter.se.

¹ Baserat på samtliga 5 042 942 utestående aktier i Backaheden.

Den oberoende budkommittén har anlitat Wigge & Partners Advokat KB som legal rådgivare i samband med Erbjudandet.

Som ett led i den oberoende budkommitténs utvärdering av Erbjudandet har den oberoende budkommittén även anlitat BDO Corporate Finance ("BDO") för avgivande av ett värderingsutlåtande avseende Erbjudandet (en så kallad "fairness opinion"). Av BDO:s värderingsutlåtande, vilket bifogas som en bilaga till detta pressmeddelande, framgår att BDO inte anser att Erbjudandet är att betrakta som skäligt ur ett finansiellt perspektiv, baserat på de antaganden och överväganden som anges i utlåtandet. För värderingsutlåtandet erhåller BDO ett fast arvode som är oberoende av budvederlagets storlek, anslutningsgraden i Erbjudandet, och om Erbjudandet fullföljs eller ej.

Den oberoende budkommitténs utvärdering av Erbjudandet

Den oberoende budkommitténs uppfattning om Erbjudandet baseras på en bedömning av ett antal faktorer som den oberoende budkommittén har ansett vara relevanta vid utvärderingen av Erbjudandet. Dessa faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, Bolagets nuvarande ställning, den förväntade framtida utvecklingen av Bolaget, handeln i Bolagets aktie, och därtill relaterade möjligheter och risker.

Backahedens resultat och kassaflöde har under innevarande år utvecklats i linje med förväntningarna. Trots ett högre ränteläge visade Bolaget ett starkt första halvår, främst till följd av inflationsskyddade hyresintäkter och att en stor del av lånefinansieringen löper med fasta ränta. Framåt står Backaheden inför en refinansiering av sitt banklån hos Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale) på 459 miljoner kronor, som förfaller i december 2025. Bolaget kommer att ådra sig engångskostnader i samband med refinansieringen, men den innebär också en risk för att mindre förmånliga lånevillkor och högre räntekostnader framåt. För att hantera det förändrade ränteläget har Backaheden stärkt sin finansiella ställning genom att fortsätta optimera balansräkningen, dels genom hyresgästpassningar och nyuthyrningar som ökar driftsnettot, dels genom att balansera vinsterna från de senaste två räkenskapsåren. Med hänsyn till den kommande refinansieringen, och därmed sannolikt högre finansieringskostnader för Bolaget, anser den oberoende budkommittén att Erbjudandet har lämnats vid en lämplig tidpunkt.

Vidare har den oberoende budkommittén utvärderat Erbjudandet med hjälp av metoder som normalt används för att utvärdera offentliga uppköpserbjudanden avseende noterade bolag, inklusive Bolagets värdering i förhållande till jämförbara listade bolag och jämförbara transaktioner, budpremier i tidigare offentliga uppköpserbjudanden och den oberoende budkommitténs syn på Backahedens långsiktiga värde baserat på förväntade framtida kassaflöden. Den oberoende budkommittén har tagit hänsyn till att Erbjudandet, förutsatt att det fullföljs, möjliggör för Backahedens aktieägare att inom en nära framtid och utan risk realisera värdet av sina investeringar i kontanter till en väsentlig premie jämfört med de kurser Backahedens aktie nyligen handlats till, som också överstiger genomsnittet av historiska budpremier inom fastighetssektorn från 2015 fram till idag.

Vid sin utvärdering av Erbjudandet har den oberoende budkommittén beaktat fairness opinion utfärdad av BDO enligt vilket Erbjudandet inte är skäligt för Backahedens aktieägare ur ett finansiellt perspektiv baserat på de antaganden och överväganden som anges i fairness opinion.

Aktieägarna i Backaheden bör emellertid också vara medvetna om att alla antaganden om framtida utveckling är förenade med osäkerhet beträffande en lång rad faktorer, vilka ensamma eller i kombination kan medföra att den faktiska utvecklingen inte blir den önskade.

Likviditeten i Backahedens aktie har historiskt sett varit låg.

Stenhus Fastigheter ägde per dagen för offentliggörandet av Erbjudandet, den 16 september 2025, cirka 82,7 procent av aktierna i Backaheden. Om Stenhus Fastigheter efter Erbjudandet äger 90,0 procent eller mer av aktierna i Backaheden har Stenhus Fastigheter meddelat att Stenhus Fastigheter avser inleda ett s.k. tvångsinlösenförfarande och verka för att Backahedens aktie avnoteras från Spotlight Stock Market. Om Erbjudandet inte leder till att Stenhus Fastigheter äger 90,0 procent eller mer av aktierna i Backaheden, kan likviditeten komma att begränsas ytterligare, vilket kan innebära att det i framtiden blir svårare att avyttra större aktieposter utan rabatt i förhållande till noterad aktiekurs.

Utifrån sin bedömning anser den oberoende budkommittén att villkoren för Erbjudandet inte motsvarar Backahedens nuvarande värde eller framtida tillväxtpotentialer.

Mot denna bakgrund anser den oberoende budkommittén att Erbjudandet inte är skäligt ur ett finansiellt perspektiv, men med hänsyn till vad som framförs ovan kan den oberoende budkommittén varken rekommendera eller avråda aktieägarna i Backaheden att acceptera Erbjudandet.

Påverkan på Backaheden och dess organisation

Den oberoende budkommittén kan vidare konstatera att Stenhus Fastigheter meddelat att de, efter budet, inte planerar några förändringar av Backahedens verksamhet eller förändringar avseende ledningen och övriga anställda eller med avseende på sysselsättningen och verksamheten på de platser där Backaheden bedriver sin verksamhet. Den oberoende budkommittén utgår från att detta är korrekt och har i relevanta hänseenden ingen anledning att inta en annan uppfattning.

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

Stockholm den 1 oktober 2025

Backaheden Fastighets AB

Den oberoende budkommittén

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Christer Sundin, Styrelseledamot, Backaheden Fastighets AB
Tel: +46 70 688 72 83
christer.sundin@colabit.com

Daniel Hofmann, Styrelseledamot, Backaheden Fastighets AB
Tel: +46 70 886 69 01
daniel.hofmann@stockholmcorp.se

Denna information är sådan som Backaheden Fastighets AB offentliggör enligt punkt II.19 i Takeover-regler för vissa handelsplattformar. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 1 oktober 2025 kl 08:00 (CEST).

Backaheden Fastighets AB i korthet

Backaheden Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag med syfte att äga och förvalta fastigheter av hög kvalitet. Målsättningen är att generera stabila kassaflöden och vara en långsiktig partner till företag som efterfrågar moderna, hållbara lokaler. Backaheden Fastighets AB äger idag fastigheterna Hede 3:122 i Kungsbacka, Macken 2 i Skövde, Drönaren 1 och Sparrhornet 3 i Varberg, Getinge-Brogård 2:16 i Getinge och Hagalund 1:27 i Enköping. Fastigheterna ligger i strategiskt geografiska lägen med närhet till större vägar, järnväg och hamnar. Största hyresgästerna är Santa Maria, Region Halland och bolag inom Hedin Group. Bolaget har sitt huvudkontor i Stockholm och förvaltas av Pareto Business Management AB.

Bolagets aktier handlas på Spotlight Stockmarket sedan 2 februari 2021.