

Fairness opinion

avseende det offentliga uppköpserbudandet från Stenhus Fastigheter i Norden AB till aktieägarna i Backaheden Fastighets AB

Till den oberoende budkommittén för
Backaheden Fastighets AB
c/o Pareto Business Management
Box 7415
103 91 Stockholm

1 oktober 2025

Till den oberoende budkommittén för Backaheden Fastighets AB

Den 16 september 2025 offentliggjorde Stenhus Fastigheter i Norden AB ("Stenhus") ett kontant uppköpserbudande till aktieägarna i Backaheden Fastighets AB, ("Backaheden" eller "Bolaget") avseende förvärv av samtliga utestående aktier i Backaheden mot ett kontant vederlag om 78,0 kronor per aktie ("Erbjudandet"). Acceptfristen för Erbjudandet beräknas löpa från och med den 17 september 2025 till och med den 15 oktober 2025. Fullföljandet av Erbjudandet är villkorat av att Erbjudandet accepteras i sådan omfattning att Stenhus blir ägare till mer än 90 procent av samtliga utestående aktier i Backaheden. Stenhus ägde vid Erbjudandets offentliggörande cirka 82,7 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget. Backahedens aktie är upptagen till handel på Spotlight Stock Market. Stenhus aktie är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Bakgrunden till Erbjudandet är att Stenhus bedömer att den koncentrerade ägarbilden och låga likviditeten i aktien medför begränsade möjligheter för aktieägare att handla i aktien och vidare att med hänsyn till kostnader och administrativt arbete kopplat till att vara noterat, kan Backaheden anses ha bättre förutsättningar att långsiktigt utvecklas som en del av Stenhus, samt att den förestående refinansieringen då bedöms kunna genomföras på mer fördelaktiga villkor.

Backahedens styrelse har utsett en oberoende budkommitté som företräder Bolaget i samband med Erbjudandet. Den oberoende budkommittén 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 Backaheden.

I framtagandet av denna Fairness opinion har BDO tillämpat accepterade värderingsansatser och metoder inklusive substansvärdering och kassaflödesvärdering, analys av noterade jämförbara bolag 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 Backaheden, såsom årsredovisningar, delårsrapporter och pressmeddelanden

- Information tillhandahållen av Backahedens ledning, inklusive bolagsinformation och externa fastighetsvärderingar
- Information erhållen genom intervjuer med ledningen i Backaheden
- Marknadsdata, såsom:
 - Handelsaktivitet och aktiekursutveckling för Backaheden
- Historiska budpremier på aktiemarknaden
- Information från finansiella databaser och källor, inklusive:
 - S&P Capital IQ, Riksbanken, MergerMarket, Nasdaq och MSCI Datscha
- Övrig information som BDO har bedömt relevant och nödvändig för denna Fairness opinion

Erhållna uppgifter och information från Bolaget, information från databaskällor, samt annan offentligt tillgänglig information har förutsatts vara korrekta och fullständiga. BDO tar inte något ansvar för fullständigheten, riktigheten eller eventuella fel och brister i den information som erhållits, samt förutsätter att ingen väsentlig information har undanhållits oss. Om det till oss tillhandahållna informationsmaterialet visar sig vara felaktigt eller ofullständigt kan detta innebära att vår slutsats är felaktig.

Vår Fairness opinion baseras på för oss tillgängliga uppgifter vid datumet för vårt utlåtande och har avgivits med anledning av vårt uppdrag enligt ovan och kan inte åberopas eller begagnas för något annat ändamål. Händelser eller omständigheter som inträffar eller blir kända efter denna Fairness opinion kan göra utlåtandet inaktuell. BDO påtar sig inte något ansvar för att uppdatera eller revidera detta utlåtande på grund av sådana händelser eller omständigheter.

Vårt uppdrag och denna Fairness opinion är endast avsett att utgöra underlag för den oberoende budkommittén för dess utvärdering av Erbjudandet. Vår Fairness opinion berör inte Erbjudandets för- eller nackdelar i förhållande till andra alternativa affärsmöjligheter tillgängliga för Backaheden eller andra investeringsmöjligheter tillgängliga för Backahedens aktieägare. Denna Fairness opinion utgör ej någon rekommendation till aktieägarna i Backaheden huruvida Erbjudandet skall accepteras eller ej.

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 Backahedens aktieägare.

BDO har en oberoende och självständig ställning i samband med leveransen av våra tjänster. BDOs ersättning utgörs av en fast ersättning och är inte betingad av Erbjudandets storlek, eller utfallet av Erbjudandet. Denna Fairness opinion får endast publiceras i sin helhet och är uteslutande riktad till den oberoende budkommittén för Backaheden för att tjäna som underlag för dess ställningstagande i fråga om Erbjudandet. Ingen annan part har rätt att förlita sig eller i övrigt grunda några rättigheter på detta utlåtande.

Detta utlåtande skall tolkas i enlighet med svensk lag. Tvister rörande detta utlåtande skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

BDO Mälardalen AB

Sara Grenmark
Partner Deal Advisory