

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I

BACKAHEDEN FASTIGHETS AB

TECKNINGSPERIOD 11 AUGUSTI – 25 AUGUSTI 2023

Prospektet godkändes den 10 augusti 2023. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg i Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte vara tillämplig efter utgången av Prospektets giltighetstid. Backaheden kommer endast upprätta tillägg till Prospektet när det krävs enligt bestämmelserna i Prospektförordningen.

Viktig information

Vissa definitioner

Med "Backaheden" eller "Bolaget" avses Backaheden Fastighets AB (publ), org. nr 559263-8240, samt dotterbolaget Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB, org.nr 556990-7099 som i sin tur äger fastigheten Kungsbacka Hede 3:122 "Fastigheten" i Kungsbacka. Med "Prospektet" avses föreliggande prospekt. Med "Företrädesemissionen" eller "Erbjudandet" avses erbjudandet att teckna nya aktier enligt villkoren i Prospektet. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074. Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor. Med "T" avses tusen och med "M" avses miljoner. Hänvisning till "kvm" avser kvadratmeter.

Upprättande och registrering av Prospektet

Prospektet har upprättats i enlighet med bestämmelserna i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 samt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Prospektförordningen. Prospektet har upprättats i form av ett förenklat prospekt för sekundäremissioner i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Finansinspektionen har godkänt detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet av Prospektet bör inte betraktas som något stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att olika sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Viktig information till investerare

Erbjudandet att teckna aktier enligt Prospektet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får inte distribueras i eller till land där distributionen eller Erbjudandet enligt Prospektet förutsätter ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot tillämpliga bestämmelser i sådant land.

Varken aktierätter, betalda tecknade aktier ("BTA") eller nyemitterade aktier eller teckningsoptioner har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 enligt dess senaste lydelse och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon delstat i USA. Erbjudandet omfattar inte personer med hemvist i USA, Ryssland, Belarus, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller i något annat land där Erbjudandet eller distribution av Prospektet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än de krav som följer av svensk rätt. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. Följaktligen får aktier inte direkt eller indirekt, utjudas, säljas vidare eller levereras i eller till länder där åtgärd enligt ovan krävs eller till aktieägare med hemvist enligt ovan.

Twist och tillämplig lag

Twist i anledning av Erbjudandet, innehållet i Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på Prospektet och Erbjudandet.

Marknadsinformation, viss framtidsinriktad information och risker Prospektet innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att information från tredje part har återgivits korrekt och att såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som har offentliggjorts av tredje part inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Information i Prospektet som rör framtida förhållanden, såsom uttalanden och antaganden avseende Bolagets framtida utveckling och marknadsförutsättningar, baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av Prospektet. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Någon försäkran att bedömningar som görs i Prospektet avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, varken uttryckligen eller underförstått. Bolaget åtar sig inte heller att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av uttalanden avseende framtida förhållanden till följd av ny information eller dylikt som framkommer efter tidpunkten för offentliggörandet av Prospektet, utöver vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Marknadsinformation, viss framtidsinriktad information och risker

Prospektet innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att information från tredje part har återgetts korrekt och att såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som har offentliggjorts av tredje part inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Information i Prospektet som rör framtida förhållanden, såsom uttalanden och antaganden avseende Bolagets framtida utveckling och marknadsförutsättningar, baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av Prospektet. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Någon försäkran att bedömningar som görs i Prospektet avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, varken uttryckligen eller underförstått. Bolaget åtar sig inte heller att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av uttalanden avseende framtida förhållanden till följd av ny information eller dylikt som framkommer efter tidpunkten för offentliggörandet av Prospektet, utöver vad som följer av tillämplig lagstiftning.

All information som lämnas i Prospektet bör noggrant övervägas, i synnerhet med avseende på de specifika förhållanden som framgår i avsnittet "Riskfaktorer" och som beskriver vissa risker som en investering i Backahedens aktier och teckningsoptioner kan innebära. Uttalanden om framtiden och övriga framtida förhållanden i detta Prospekt är gjorda av styrelsen i Backaheden och är baserade på kända marknadsförhållanden. Dessa uttalanden är väl genomarbetade, men läsaren uppmärksammas på att dessa, såsom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen kan siffror i vissa kolumner inte överensstämja exakt med angiven totalsumma. Detta är fallet då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnittet "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" samt i den årsredovisning och delårsrapport som delvis har införlivats genom hänvisning. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Innehåll

| | |
|---|----|
| Innehåll | 3 |
| Sammanfattning..... | 4 |
| Risikfaktorer | 11 |
| Inbjudan till teckning av aktier i Backaheden | 18 |
| Bakgrund och motiv för Erbjudandet | 19 |
| Villkor och anvisningar | 21 |
| Verksamhets- och marknadsöversikt..... | 27 |
| Värderingsintyg | 39 |
| Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information..... | 59 |
| Styrelse och ledande befattningshavare | 63 |
| Aktiekapital och ägarförhållanden..... | 68 |
| Bolagsordning | 71 |
| Legala frågor och kompletterande information..... | 73 |
| Handlingar som införlivas genom hänvisning..... | 76 |
| Adresser..... | 77 |

Backahedens aktie i sammandrag

Kortnamn (ticker): BACKA

ISIN-kod aktier: SE0015221619

Bolagets LEI-kod: 549300MLSK8EUEWHSF74

Finansiell kalender

| | |
|-----------------------|------------------|
| Delårsrapport Q1 2023 | 30 maj 2023 |
| Delårsrapport Q2 2023 | 8 augusti 2023 |
| Delårsrapport Q3 2023 | 29 november 2023 |

Tidplan för Företrädesemissionen

Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen: 9 augusti 2023

Teckningsperiod: 11 augusti – 25 augusti 2023

Handel i teckningsrätter: 11 augusti – 22 augusti 2023

Handel i BTA: 11 augusti – 5 september 2023

Beräknad dag för offentliggörande av preliminärt utfall: 25 augusti 2023

Beräknad dag för offentliggörande av slutgiltigt utfall: 28 augusti 2023

Sammanfattning

Avsnitt 1 - Inledning

| | |
|--|--|
| Värdepapperens namn och ISIN | Backahedens aktier handlas på Spotlight Stock Market under kortnamnet "Backa" och har ISIN-kod SE0015221619. |
| Namn och kontaktuppgifter för emittenten | Bolagets företagsnamn är Backaheden Fastighets AB (publ), org.nr 559263-8240. Representanter för Bolaget går att nå på besöksadress, c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Hemsida: www.backaheden.se Telefon: 08-402 50 00 LEI-kod (identifikationsnummer för juridisk person) 549300MLSK8EUEWHSF74. |
| Namn och kontaktuppgifter för behörig myndighet som godkänt Prospektet | Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen som är den svenska behöriga myndigheten för godkännande av prospekt under Prospektförordningen. Kontaktinformation till Finansinspektionen är följande: Finansinspektionen Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm Telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00 E-post: finansinspektionen@fi.se Hemsida: www.fi.se |
| Datum för godkännande | Prospektet godkändes den 10 augusti 2023. |
| Varningar | Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet och alla beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds bör grundas på att investeraren studerar hela Prospektet. Investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Vid talan i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kalande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper. |

Avsnitt 2 - Nyckelinformation om emittenten

| | |
|-------------------------------------|---|
| Information om emittenten | Backaheden är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 10 februari 2020. Backaheden är bildat och inkorporerat i Sverige och i enlighet med svensk rätt. Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun. Backahedens verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Backahedens LEI-kod är 549300MLSK8EUEWHSF74. Backaheden äger och förvaltar Fastigheten (Kungsbacka Hede 3:122) sedan december 2020. |
| Emittentens huvudsakliga verksamhet | Bolaget ska förvalta fast och lös egendom eller förvalta bolag som direkt eller indirekt äger fast eller lös egendom och upphämta finansiering för sin verksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet. |
| Emittentens större aktieägare | I tabellen nedan framgår Bolagets aktieägare vars innehav motsvarade minst två (2) procent av aktierna och rösterna i Backaheden per den 30 juni 2023, med därefter kända förändringar. Såvitt Bolaget känner till är det inte någon som ensam eller tillsammans med annan kontrollerar Bolaget direkt eller indirekt. |

| Ägare | Antal aktier | Andel av kapital och röster, % |
|-----------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Stenhus Fastigheter I Norden AB | 960 661 | 29,93% |
| LGT Bank LTD | 120 000 | 3,74% |
| Familjen Kamprads stiftelse | 100 000 | 3,12% |
| Avanza Pension | 81 431 | 2,54% |
| Göran Näsholm | 77 000 | 2,40% |
| Bjursund Invest AB | 75 000 | 2,34% |
| Anders Carlsson | 75 000 | 2,34% |
| Futur Pension | 75 000 | 2,34% |
| Invima AB | 75 000 | 2,34% |
| Kungliga Fysiografiska Sällskapet | 75 000 | 2,34% |
| Summa tio största aktieägarna | 1 714 092 | 53,23% |
| Övriga | 1 495 908 | 46,77% |
| Totalt | 3 210 000 | 100,00% |

Viktigaste administrerande direktörer

Bolagets styrelse består av Tomas Georgiadis (ordförande), Erik Borgblad, Daniel Hofmann och Christer Sundin.

Bolagets ledning består av Johan Åskogh (VD), Ingeborg Magnusson (investerarrelationer), Johan Ahlström (teknisk förvaltning), Eva Björkman (finansiell förvaltning).

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Fredric Hävrén.

Finansiell nyckelinformation om emittenten

| Utvalda poster från Koncernens rapport över resultat | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------------------------------|-------------------|
| | Reviderat | Reviderat | Översiktligt granskat (ISRE 2410) | Ej reviderad |
| Datum | 2022 | 2021 | Januari-juni 2023 | Januari-juni 2022 |
| Regelverk | IFRS | IFRS | IAS 34 | IAS 34 |
| Nettoomsättning, TKR | 45 312 | 42 451 | 25 380 | 23 246 |
| Förvaltningsresultat, TKR | 24 796 | 21 172 | 12 812 | 12 680 |
| Periodens resultat, TKR | 9 073 | 101 675 | -1 917 | 35 580 |
| Resultat per aktie före och efter utspädning (kronor) hänförligt till moderbolagets ägare | 2,83 | 31,67 | neg | 11,08 |

| Utvalda poster från Koncernens rapport över finansiell ställning | | | | |
|--|------------|------------|-----------------------------------|--------------|
| | Reviderat | Reviderat | Översiktligt granskat (ISRE 2410) | Ej reviderad |
| Datum | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
| Regelverk | IFRS | IFRS | IAS 34 | IAS 34 |
| Summa tillgångar, TKR | 918 436 | 935 139 | 902 605 | 958 300 |
| Summa eget kapital, TKR | 401 501 | 416 566 | 383 534 | 428 008 |

| | Utvalda poster från Koncernens kassaflödesanalys | | | |
|--|--|-----------|-----------------------------------|-------------------|
| | Reviderat | Reviderat | Översiktligt granskat (ISRE 2410) | Ej reviderad |
| Datum | 2022 | 2021 | januari-juni 2023 | Januari-juni 2022 |
| Regelverk | IFRS | IFRS | IAS 34 | IAS 34 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, TKR | 21 742 | -20 937 | 9 105 | 7 279 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten, TKR | 1 329 | -26 499 | -3 563 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten, TKR | -24 139 | -13 025 | -10 047 | -12 070 |

Specifika nyckelrisker för emittenten

Huvudsakliga risker som är specifika för Bolaget

Huvudsakliga risker relaterade till Backaheden utgörs av följande:

Verksamhets- och branschrelaterade risker

- Branschen i vilken Backaheden verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat samt den lång- och kortsiktiga skuldsättningen. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.
- Backahedens avkastning från Fastigheten beror till stor del på; de hyresintäkter som genereras från Fastigheten, kostnader och utgifter som uppstår vid underhåll och förvaltning av Fastigheten, nödvändiga investeringar i Fastigheten och vid förändringar i Fastighetens marknadsvärde. Santa Maria står för cirka 84 procent av hyresintäkterna från Fastigheten och har således en stor påverkan på Backahedens resultat. Både hyresintäkter och fastighetsvärde kan påverkas av konkurrens från andra fastighetsägare, eller potentiella köparens uppfattningar och/eller attraktiviteten från hyresgäster. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets soliditet och samt lång- och kortsiktiga skuldsättning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.
- De beräknade underhålls- och kapitalkostnaderna på vilka de framåtblickande uttalandena har beräknats baseras på underlag vid förvärvet av Fastigheten, historiska underhållskostnader för Fastigheten och en utförd due diligence av Fastigheten. Det finns en risk att underhålls- och kapitalkostnader, av olika orsaker, kommer att överstiga de estimerade underhålls- och kapitalkostnaderna för Fastigheten och därmed få en negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.
- Backahedens verksamhet går i huvudsak ut på att hyra ut Fastigheten till hyresgäster. Hyresgästernas ekonomiska ställning och därmed deras förmåga att betala hyra kommer alltid vara en avgörande faktor vid bedömning av Backahedens operationella verksamhet. Backaheden är beroende av hyresgäster och är således utsatt för operationella risker. Vid händelse av att Santa Maria eller någon annan av hyresgästerna inte har möjlighet att betala hyra enligt hyresavtalen kan detta få en väsentligt negativ inverkan på Backahedens verksamhet och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

- Backaheden verkar på en starkt konkurrensutsatt marknad. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender, samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov, vilket kan leda till kostnadsökningar eller kräva prissänkningar. Vidare är Backaheden verksam på en marknad där vissa av Bolagets konkurrenter har större finansiella resurser och kapacitet än Bolaget för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt, vara bättre på att rekrytera eller behålla kompetent personal eller reagera snabbare på förändringar i kunders behov. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Finansiella risker för Backaheden

- Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar räntenettet. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar räntenettet beror i huvudsak på vald kapital- och räntebindningstid. Bolaget kan dock i framtiden komma att ta upp ytterligare extern finansiering i olika former och med varierande ränteexponering. Då förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler alltid får genomslag i räntenettet över tid, finns det således en risk för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ kassaflödesmässig påverkan på Backaheden i framtiden. Backaheden omfattas av olika regelverk och förändringar i legala förhållanden som kan få en negativ inverkan på Bolaget. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets lång- och kortfristiga skuldsättning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.
- Hyresavtalet med hyresgästen Santa Maria löper ut den 30 september 2031. Hyresgästen har dock en option att i förtid säga upp hyresavtalet för uppsägning avseende vissa delar av den förhyrda lokalen den 31 december 2025 och den 31 december 2028. Uppsägningstiden för en förtida uppsägning av hyresavtalet för Santa Maria är 15 månader. Om någon av optionerna skulle utnyttjas kan det leda till en vakans i Backahedens lokaler och följaktligen minskade hyresintäkter för Bolaget. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och skuldsättning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.
- Backaheden är exponerat för risken att inte få betalt från nuvarande och framtida hyresgäster. Vidare är Bolaget exponerat för kreditrisker i förhållande till de banker i vilka Bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Backaheden, kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat samt Bolagets lång- och kortfristiga skuldsättning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Legala och regulatoriska risker

- Backaheden kan framöver bli involverat i legala processer med hyresgäster och utomstående parter inom ramen för Backahedens dagliga verksamhet. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Backaheden blir skyldigt att betala skadestånd eller att Bolaget inte får full ersättning för genomfört arbete. Dessutom kan Backaheden, dess styrelseledamöter eller ledande befattningshavare komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar, och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande och få en negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och soliditet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Avsnitt 3 – Nyckelinformation om värdepapperen

| | |
|--------------------------------------|---|
| Erbjudna värdepapper | Prospektet avser nyemission av högst 1 681 427 aktier i Bolaget med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare. ISIN-kod: SE0015221619 Värdepapperen är denominerade i SEK Aktiernas kvotvärde är 1 SEK |
| Totalt antal aktier i Bolaget | Per dagen för detta Prospekt finns 3 210 000 aktier i Bolaget. Aktiekapitalet uppgår till 3 210 000 SEK. Endast ett aktieslag förekommer i Bolaget. Samtliga aktier är fullt betalda |

| | |
|---|--|
| Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen | Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma, och varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. De nya aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna registrerats i den av Euroclear Sweden AB (Euroclear Sweden) förda aktieboken. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551). |
| Inskränkningar i den fria överlåtbarheten | Aktierna i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar. |
| Utdelning och utdelningspolicy | Backahedens utdelningspolicy är att utdelning till aktieägarna ska ske vid fyra olika tillfällen per räkenskapsår. För räkenskapsåret 2022 uppgick utdelningen till 16 050 000 SEK, vilket motsvarade 5 kronor per aktie. |
| Upptagande till handel | Aktierna i Backaheden handlas på Spotlight Stock Market, vilket är en alternativ marknadsplats, kvalificerad som en tillväxtmarknad för små och medelstora företag samt multilateral handelsplattform, som regleras av ett särskilt regelverk och har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Aktierna som emitteras genom Företrädesemissionen kommer att tas upp till handel på Spotlight Stock Market. |

Specifika nyckelrisker relaterade till värdepapperna

| | |
|---|--|
| Risker relaterade till värdepapperna | <ul style="list-style-type: none"> Före Erbjudandet har det funnits handel med Backahedens aktier. Det har periodvis varit en begränsad likviditet i handeln av Bolagets aktier och risken är att en sådan begränsad likviditet blir långvarig. Det finns också en risk att en aktiv och likvid marknad inte utvecklas, eller, om den utvecklas, inte kommer att bli bestående efter att Erbjudandet slutförts. Om en sådan marknad inte utvecklas eller upprätthålls kan det få en negativ påverkan på likviditeten och aktiekursen, vilket kan öka aktiekursens volatilitet. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan för Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel. Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i förestående Företrädesemission i enlighet med det förfarande som beskrivs i detta Prospekt kommer teckningsrätterna förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och röst i Backaheden att minska. Aktieägare som väljer att inte utnyttja sin rätt att teckna aktier i Företrädesemissionen kommer att spädas ut med högst 1 681 427 nyemitterade aktier vid full teckning, vilket motsvarar en utspädningseffekt om cirka 34 procent av det totala antalet aktier i Bolaget (inklusive de egna aktier som innehas av Bolaget) efter Företrädesemissionen. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel. Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Backaheden erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 25 augusti 2023 eller säljer dem senast den 22 augusti 2023. Handeln i teckningsrätter kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel. Backahedens förmåga att betala utdelning är beroende av flera faktorer, såsom Bolagets utdelningsbara reserver och likviditetssituation, samt eventuella begränsningar som åläggs av tillämpliga lagar och förordningar. Vidare kan eventuellt utbetalning av utdelning vara föremål för långivarens godkännande och vissa villkor i finansieringsdokumentationen. Eventuell utdelning från Bolaget är föremål för ett förslag från styrelsen och ett slutligt beslut av bolagsstämman. Det finns en risk att Backaheden således inte kommer att kunna betala ut en utlovad utdelning till aktieägarna. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel. Garantiåtaganden och teckningsförbindelser utgör juridiskt bindande förpliktelser gentemot Backaheden. Bolaget har dock inte begärt eller mottagit säkerhet från de parter som ingått |
|---|--|

garantiåtaganden eller teckningsförbindelser, vilket innebär att åtagandena inte är säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns därför en risk att parter som ingått åtaganden inte kommer att uppfylla sina förpliktelser gentemot Bolaget. Om denna risk förverkligas skulle det kunna innebära att Företrädesemissionen inte blir fulltecknad och Backaheden därmed inte erhåller erforderliga medel för att stärka sin balansräkning, minska skuldsättningen och öka sin soliditet. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

- Backahedens aktie handlas för närvarande på Spotlight Stock Market. Spotlight Stock Market är en multilateral handelsplattform som drivs av Spotlight Group AB. Bolag vars aktier handlas på Spotlight Stock Market omfattas av ett mindre omfattande regelverk än bolag vars aktier handlas på en reglerad marknad. Även om aktierna för närvarande handlas på Spotlight Stock Market finns det en risk att aktierna inte förblir noterade eller att framtida framgångar och likviditet på marknaden inte uppnås. Det finns en risk att det inte uppstår någon likviditet i aktierna som en följd av att de upptas till handel på Spotlight Stock Market. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan för Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Avsnitt 4 – Nyckelinformation om Erbjudandet av värdepapper till allmänheten

På vilka villkor och enligt vilken tidplan kan jag investera i detta värdepapper?

| | |
|--|--|
| Allmänna villkor | <p>Företrädesrätt: De som på avstämningsdagen den 9 augusti 2023 är registrerade som aktieägare i den av Euroclear Sweden för Backahedens räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier innehavaren äger på avstämningsdagen. De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie. Tjugoen (21) teckningsrätter berättigar till teckning av elva (11) nya aktier.</p> <p>Teckningskurs: De nya aktierna emitteras till en teckningskurs om 66 kronor per aktie. Courtage utgår ej. Förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas kommer Bolaget följaktligen att erhålla cirka 111 MSEK före avdrag för transaktionskostnader som förväntas uppgå till cirka 17 MSEK.</p> <p>Avstämningsdag: Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 9 augusti 2023. Aktierna i Bolaget handlades inklusive rätt att erhålla teckningsrätter till och med den 7 augusti 2023. Aktierna i Bolaget handlas exklusive rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen från och med den 8 augusti 2023.</p> |
| Förväntad tidplan för Företrädesemissionen | <p>Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen: 9 augusti 2023</p> <p>Teckningsperiod: 11 augusti – 25 augusti 2023</p> <p>Handel i teckningsrätter: 11 augusti – 22 augusti 2023</p> <p>Handel i BTA: 11 augusti – 5 september 2023</p> <p>Beräknad dag för offentliggörande av preliminärt utfall: 25 augusti 2023</p> <p>Beräknad dag för offentliggörande av slutgiltigt utfall: 28 augusti 2023</p> <p>Tilldelning</p> <p>För det fall inte samtliga aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier till dem som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter enligt följande fördelningsgrunder. I första hand ska aktier tilldelas dem som även tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de var registrerade som aktieägare på avstämningsdagen eller inte, pro rata i förhållande till hur många aktier som varje tecknare tecknat med stöd av teckningsrätter, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I andra hand ska, om samtliga aktier inte tilldelas enligt ovan, tilldelning ske till de som anmält intresse av att teckna aktier utan företrädesrätt och, vid överteckning, i förhållande till det antal aktier som anges i respektive teckningsanmälan, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I tredje och sista hand ska tilldelning ske till dem som ingått garantiåtaganden i egenskap av emissionsgaranter. För det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske i förhållande till det belopp som var och en garanterat för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.</p> |
| Utspädning till följd av Företrädesemissionen | <p>Företrädesemissionen kommer, vid fullteckning, medföra att antalet aktier i Bolaget ökar med 1 681 427, från 3 210 000 till 4 891 427, vilket motsvarar en ökning om cirka 54,4 procent. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kommer att vidkännas en utspädningseffekt motsvarande maximalt cirka 34 procent av antalet aktier och röster. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kan ha möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja teckningsrätter.</p> |
| Kostnader för Företrädesemissionen | <p>Kostnaderna för Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 17 MSEK. Inga avgifter eller andra kostnader åläggs investerare av Backaheden i samband med Företrädesemissionen. Courtage utgår ej.</p> |

Varför upprättas detta Prospekt?

| | |
|--|--|
| Bakgrund | <p>Styrelsen i Backaheden har under en tid noterat att rådande turbulenta fastighetsmarknad bidrar till att det skapas flertalet intressanta investeringsmöjligheter för Backaheden, varför man har beslutat att upprätta en aktiv förvärvsstrategi för Bolaget. Fastigheter som kan förvärfas till attraktiva riskjusterade direktavkastningsnivåer med långa hyreskontrakt (cirka 10–20 år) tecknade med finansiellt starka hyresgäster kommer att prioriteras, vilket Bolaget bedömer vara värdeskapande för aktieägarna. Enligt Bolaget kommer breddningen av dess strategi bidra positivt till Bolagets finansiella förutsättningar, riskdiversifiering och dess långsiktiga värdetillväxt.</p> <p>Bolaget har som ett första steg i den nya strategin identifierat ett förvärv som passar väl in i Bolagets strategi att förvärva fastigheter med långa hyresavtal, stabila hyresgäster och moderna fastigheter. I syfte att möjliggöra förvärvet har Backaheden beslutat att genomföra Företrädesemissionen.</p> |
| Emissionslikvid och syfte | <p>I syfte att möjliggöra för Bolagets strategiska utveckling och breddning av det befintliga fastighetsbeståndet, avser Bolaget att förvärva en fastighetsportfölj bestående av fyra nyutvecklade bilanläggningsfastigheter ("Fastighetsportföljen") från bolag inom Hedin Group koncernen ("Säljaren"), vilket offentliggjordes den 31 juli 2023. Tillträde är planerat att ske den 31 augusti 2023. Överenskommet fastighetsvärde för Fastighetsportföljen före avdrag för latent skatt uppgår till cirka 150 MSEK (14 688 kr/kvm). Avdrag för latent skatt bedöms uppgå till cirka 3 MSEK, vilket innebär att den totala investeringskostnaden för förvärvet uppgår till cirka 147 MSEK. Affären avses finansieras dels genom bankfinansiering till ett belopp om 60 MSEK, dels genom emissionslikviden från Företrädesemission om cirka 111 MSEK.</p> <p>Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet (exklusive nettolikviden från Företrädesemissionen) inte är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Per den 30 juni 2023 uppgick Bolagets likvida medel till 30,4 MSEK. Bolaget bedömer, med beaktande av Bolagets befintliga kassaflöden, att Bolaget har ett sammanlagt rörelsekapitalunderskott om cirka 116,6 MSEK för den kommande tolv månadersperioden, vilket beräknas uppstå i samband med förvärvet under kvartal 3, 2023.</p> <p>Om Företrädesemissionen fulltecknas kommer Bolaget att tillföras upp till cirka 111 MSEK före avdrag för transaktionsrelaterade kostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 17 MSEK. Bolaget avser att använda nettolikviden om cirka 94 MSEK till att finansiera förvärvet av Fastighetsportföljen. Om Företrädesemissionen inte skulle fulltecknas och de parter som ingått teckningsförbindelse och garantiåtaganden inte skulle uppfylla sina åtaganden kan Bolaget komma att tvingas söka alternativa finansieringsmöjligheter såsom ytterligare kapitalanskaffning eller lånefinansiering. I det fall Bolaget inte lyckas inbringa kapital i tillräcklig utsträckning kommer Bolaget bedriva verksamheten i mer återhållsam takt till dess ytterligare kapital kan anskaffas, och Säljaren av Fastighetsportföljen kan ha rätt att häva de avtal som det inte finns tillräcklig finansiering för och kräva skadestånd.</p> |
| Tecknings- och garantiåtaganden | <p>I samband med Företrädesemissionen har Backaheden erhållit teckningsförbindelser och garantiåtaganden motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Ingångna teckningsförbindelser och garantiåtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Erhållna teckningsförbindelser uppgår till cirka 33,2 MSEK, motsvarande cirka 29,9 procent av Företrädesemissionen. Ingen ersättning utgår för ingångna teckningsförbindelser.</p> <p>Erhållna emissionsgarantier uppgår till cirka 77,8 MSEK, motsvarande cirka 70,1 procent av Företrädesemissionen. Backaheden ska för dessa garantiåtaganden erlagga kontant ersättning om 13,5 procent av garanterat belopp.</p> |
| Intressekonflikter | <p>Pareto Securities är finansiell rådgivare och Born Advokater är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet. Pareto Securities erhåller en på förhand avtalad ersättning, som är avhängig utfallet i Företrädesemissionen, för utförda tjänster i samband med Erbjudandet och Born Advokater erhåller ersättning för utförda tjänster enligt löpande räkning. Därutöver har Pareto Securities och Born Advokater inga ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen. Utöver ovanstående parter intresse att Företrädesemissionen kan genomföras framgångsrikt, samt avseende emissionsgaranti att avtalad ersättning utbetalas, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.</p> |

Risikfaktorer

En investering i Backaheden är förknippat med risker. De risikfaktorer som presenteras nedan beskriver Backahedens verksamhets- och branschrelaterade risker, finansiella risker, legala och regulatoriska risker och risker relaterade till Backahedens aktie och Erbjudandet. När en riskfaktor är relevant i fler än en kategori, presenteras riskfaktorn enbart under den kategori som anses vara den mest relevanta för den aktuella riskfaktorn. De mest väsentliga riskfaktorerna under respektive kategori presenteras först. Väsentligheten bedöms huvudsakligen utifrån två kriterier, (i) sannolikheten att risken inträffar och (ii) omfattningen av den negativa effekten som riskens inträffande kan ha. För att på ett tydligt och konkret sätt förmedla bedömningen av riskens väsentlighet utifrån de två kriterierna, beskrivs riskfaktorerna med en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel och hög.

Risikfaktorer avseende Backaheden

Verksamhets- och branschrelaterade risker

Backahedens verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer

Branschen i vilken Backaheden verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Om Backahedens finansiella situation förändras till följd av att hyresgäster möter finansiella svårigheter, yttre faktorer såsom Covid-19 och högre elpriser som påverkar betalningsförmågan, och/eller nuvarande eller framtida politiska förslag eller reformer, kan konsekvensen bli att Backahedens intäkter blir lägre än beräknat. Vidare har kriget i Ukraina, liksom de handelssanktioner och påverkan på den globala försörjningskedjan som följt i deras kölvatten, lett till förhöjd volatilitet på de globala finansmarknaderna, vilket i sin tur påverkar den globala ekonomin negativt i form av en ökad ekonomisk oro och negativa framtidsutsikter. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat samt den lång- och kortsiktiga skuldsättningen. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Fastigheten kan bli föremål för värdeminskning

Backahedens avkastning från Fastigheten beror till stor del på; de hyresintäkter som genereras från Fastigheten, kostnader och utgifter som uppstår vid underhåll och förvaltning av Fastigheten, nödvändiga investeringar i Fastigheten och vid förändringar i Fastighetens marknadsvärde. Santa Maria står för cirka 84 procent av hyresintäkterna från Fastigheten och har således en stor påverkan på Backahedens resultat. Hyresintäkter och marknadsvärde för fastigheter påverkas allmänt av övergripande förhållanden i ekonomin, såsom tillväxt i BNP, sysselsättning, trender, inflation och ränteförändringar. Både hyresintäkter och fastighetsvärde kan påverkas av konkurrens från andra fastighetsägare, eller potentiella köparens uppfattningar och/eller attraktiviteten från hyresgäster. Enligt Backahedens årsredovisning för räkenskapsåret 2022 har Fastighetens marknadsvärde minskat med 47 MSEK under perioden, från 884 MSEK per 31 december 2021 till 837 MSEK per 31 december 2022. Minskningen är främst hänförlig till höjda direktavkastningskrav som en följd av osäkerheten på finansieringsmarknaden och det höjda ränteläget. Om Fastighetens marknadsvärde minskar ytterligare kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets soliditet och samt lång- och kortsiktiga skuldsättning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Backaheden riskerar att få ökade underhållskostnader på Fastigheten

De beräknade underhålls- och kapitalkostnaderna på vilka de framåtblickande uttalandena har beräknats baseras på underlag vid förvärvet av Fastigheten, historiska underhållskostnader för Fastigheten och en utförd due diligence av Fastigheten. Det finns en risk att underhålls- och kapitalkostnader, av orsaker som exempelvis höjda elpriser, ökad vattenförbrukning eller ökade kostnader för uppvärmning, kommer att överstiga de estimerade underhålls- och kapitalkostnaderna för Fastigheten och därmed få en negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Backaheden är beroende av hyresgäster och är således utsatt för operationella risker

Backahedens verksamhet går i huvudsak ut på att hyra ut Fastigheten till hyresgäster. Hyresgästernas ekonomiska ställning och därmed deras förmåga att betala hyra kommer alltid vara en avgörande faktor vid bedömning av Backahedens operationella verksamhet. Den största hyresgästen är per den 30 juni 2023 Santa Maria, som representerar cirka 84 procent av hyresintäkterna. Vid händelse av att Santa Maria eller någon annan av hyresgästerna inte har möjlighet att betala hyra enligt hyresavtalen kan detta få en väsentligt negativ inverkan på Backahedens verksamhet och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Backaheden verkar på en konkurrensutsatt marknad och kan få svårigheter att i framtiden konkurrera på ett framgångsrikt sätt

Backaheden verkar på en starkt konkurrensutsatt marknad. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender, samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov, vilket kan leda till kostnadsökningar. Vidare är Backaheden verksam på en marknad där vissa av Bolagets konkurrenter har större finansiella resurser och kapacitet än Bolaget för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt eller vara bättre på att rekrytera eller behålla kvalificerade personer. Det finns en risk att Backahedens största hyresgäst, Santa Maria, väljer att flytta sin verksamhet till en annan fastighet och marknadsaktör. Vid en sådan händelse ökar vakansrisken till stor del, eftersom Santa Maria står för cirka 84 procent av Fastighetens totala hyresintäkter. Om Backaheden inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Risker relaterade till oförutsedda kostnader av Fastigheten

Det finns en risk att Backaheden i egenskap av ägare till Fastigheten kan bli tvungen att stå för oförutsedda framtida kostnader avseende Fastigheten. I det fall ansvaret för kostnader avseende underhåll samt investeringar och reparationer på Fastigheten inte är tydligt reglerad i hyresavtalen, kommer Backaheden troligtvis, i egenskap av fastighetsägare, bli skyldig att betala för dessa kostnader. Exempelvis kommer Backaheden troligtvis behöva bekosta snöröjning av taken på Fastigheten, om inget av hyresavtalen innehåller en klausul om ansvarsfördelningen av en sådan åtgärd. Dessutom kan det inte uteslutas att Backaheden kommer att vara skyldigt att betala en potentiell skatt på reklam, om det inte finns någon sådan bestämmelse i hyresavtalen som stadgar att det är hyresgästen som ska bekosta en sådan skatt. Vid ytterligare oklarheter kring ansvarsfördelning i hyresavtalen kan Backaheden riskera oförutsebara kostnader, vilket kan ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning. När det gäller oförutsedda kostnader innehåller fastighetsvärdering och fastighetsförvaltning alltid en teknisk risk relaterad till fastighetens verksamhet, inklusive, men inte begränsat till konstruktionsfrågor, dolda effekter och skador (inklusive brand eller andra naturkatastrofer). Dessa typer av tekniska problem kan leda till betydande oförutsedda kostnader relaterade till Fastigheten. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och soliditet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Backaheden är beroende av att kunna behålla och rekrytera nyckelpersoner

Backaheden och dess verksamhet är beroende av att kunna rekrytera, behålla och dra nytta av nyckelpersoner, däribland personer i ledningsgruppen och styrelseledamöter. Backahedens befintliga nyckelpersoner har lång erfarenhet av fastighetsförvaltning. Nyckelpersonerna är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av Backahedens verksamhet. Det finns en risk för att medlemmar i ledningsgruppen eller andra nyckelpersoner bestämmer sig för att lämna Backaheden och det kan vara svårt att attrahera och behålla personer med rätt kompetens. En förlust av ett betydande antal av Backahedens nyckelpersoner kan påverka Bolagets verksamhet, samtidigt som ledningens tid måste avsättas till att hitta lämpligare ersättare eller täcka upp för en sådan vakans till dess att en lämplig ersättare har hittats. En oförmåga från Backahedens sida att locka till sig och behålla nyckelpersoner eller att på ett effektivt sätt implementera lämpliga successionsplaner kan få en väsentlig negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan främst på Bolagets rörelseresultat. Backaheden bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Skador på Backahedens renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader

Backahedens renommé är inte obetydlig för dess intjäningsförmåga och följaktligen kan Bolagets verksamhet påverkas av risker relaterade till renomméskador. Backahedens renommé kan exempelvis påverkas negativt av rykten, negativ publicitet eller andra faktorer som skulle kunna leda till att Backaheden inte längre anses vara en kompetent och seriös marknadsaktör. Om Backahedens renommé skulle försämrats eller om Backaheden skulle uppleva negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för Backaheden, vilket kan få en negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets rörelseresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Finansiella risker för Backaheden

Backaheden är exponerat för ränterisker

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar räntenettet. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar räntenettet beror i huvudsak på vald kapital- och räntebindningstid. Bolaget kan i framtiden komma att ta upp ytterligare extern finansiering i olika former och med varierande ränteeponering. Då förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler alltid får genomslag i räntenettet över tid, finns det således en risk för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ kassaflödesmässig påverkan på Backaheden i framtiden. Vidare kan negativa räntor påverka Backahedens möjligheter att framgångsrikt implementera vald räntebindningsstrategi. Om dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets lång- och kortfristiga skuldsättning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Backaheden är föremål för risker relaterade till hyresintäkter och optioner om att säga upp hyresavtal i förtid

Hyresavtalet med hyresgästen Santa Maria löper ut den 30 september 2031. Hyresgästen har dock en option att i förtid säga upp hyresavtalet för uppsägning avseende vissa mindre delar (cirka 12 procent) av den förhyrda lokalen den 31 december 2025 och den 31 december 2028. Uppsägningstiden för en förtida uppsägning av hyresavtalet för Santa Maria är 15 månader. Om någon av optionerna skulle utnyttjas kan det leda till en vakans i Backahedens lokaler och följaktligen minskade hyresintäkter för Bolaget. Det finns också risker med att skaffa nya hyresgäster, exempelvis genom potentiellt högre kostnader på grund av renoveringar eller anpassningar till hyresgästen, vilket kan påverka Backahedens ställning negativt. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och skuldsättning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Backaheden är exponerat för kredit- och motpartsrisker

Backaheden är exponerat för risken att inte få betalt från nuvarande och framtida hyresgäster. Vidare är Bolaget exponerat för kreditrisker i förhållande till de banker i vilka Bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Backaheden, kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat samt Bolagets lång- och kortfristiga skuldsättning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Backaheden är exponerat för finansieringsrisker

Med finansieringsrisk avses risken att Backahedens finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Backaheden oförmånliga villkor. Backaheden har per dagen för detta Prospekt upptagit extern finansiering om 459 MSEK från Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale). Lånet löper t.o.m. den 16 december 2025 med en fast ränta om 2,12 procent, utan amortering. Bolaget kan dock i framtiden komma att ta upp ytterligare extern finansiering i olika former och på olika villkor. Om Backaheden i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Backaheden inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera eventuella framtida låneavtal eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Backaheden oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat samt Bolagets lång- och kortfristiga skuldsättning. Backaheden bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Backaheden är exponerat för likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Backahedens likvida medel uppgick per den 30 juni 2023 till 30,4 MSEK i form av banktillgodohavanden. Om Bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och soliditet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Backahedens försäkringsskydd kan vara otillräckligt vid eventuell ansvarsskyldighet eller andra skador

Backahedens försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för skador relaterade till exempelvis Bolagets Fastighet. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Backaheden att försäkra sig mot. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och soliditet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Legala och regulatoriska risker

Backaheden är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden

Backaheden kan framöver bli involverat i legala processer med hyresgäster och utomstående parter inom ramen för Backahedens dagliga verksamhet. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Backaheden blir skyldigt att betala skadestånd eller att Bolaget inte får full ersättning för genomfört arbete. Dessutom kan Backaheden, dess styrelseledamöter eller ledande befattningshavare komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar, och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden, oavsett dess utgång, få en negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och soliditet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Backaheden är beroende av olika beslut och tillstånd

Backahedens verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter och Bolaget är således beroende av olika beslut och tillstånd på såväl politisk nivå som tjänstemannanivå. Sådana tillstånd och beslut innefattar bland annat detaljplaner, bygglov och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Backaheden, eller de projekt som Bolaget genomför åt hyresgäst, i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Även om Backahedens verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Vidare kan beslut komma att överklagas och därmed fördröjas väsentligen, som i sin tur kan få en negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och soliditet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Backaheden är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker

Backaheden är föremål för omfattande och allt strängare miljö-, hälso-, och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till Bolagets verksamhet. Exempelvis följer det av miljöbalken (1998:808) att den part som bedrivit verksamhet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om ingen sådan part kan verkställa eller betala för saneringen ska ansvaret i vissa fall bäras av den part som förvärvat fastigheten, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föroreningen eller borde ha upptäckt denna. Bolaget är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis arbetsmiljö och arbets säkerhet, hantering av asbest och sanering samt lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat genom energi- och elförbrukning.

Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att Backaheden drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Vidare skulle sådana förändringar kunna leda till ökade kostnader eller förseningar för att Backaheden ska kunna genomföra sin verksamhet på ett för Bolaget önskvärt sätt. Alla sådana krav skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och soliditet. Backaheden bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Backahedens verksamhet påverkas av förändrade redovisningsregler vilket bland annat kan medföra osäkerhet kring koncernens redovisning

Backahedens verksamhet påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Backahedens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av, och behöva anpassas till, förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Backahedens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Backahedens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Risker relaterade till aktien och Erbjudandet

Det finns en risk att en aktiv och likvid marknad för aktierna inte utvecklas och priset på aktierna kan bli volatilt

Före Erbjudandet har det funnits handel med Backahedens aktier. Det har periodvis varit en begränsad likviditet i handeln av Bolagets aktier och risken är att en sådan begränsad likviditet blir långvarig. Det finns också en risk att en aktiv och likvid marknad inte utvecklas, eller, om den utvecklas, inte kommer att bli bestående efter att Erbjudandet slutförts. Om en sådan marknad inte utvecklas eller upprätthålls kan det få en negativ påverkan på likviditeten och aktiekursen, vilket kan öka aktiekursens volatilitet. Det finns en risk att investerare inte kan sälja sina aktier snabbt eller till marknadspris om det inte förekommer någon aktiv handel med Backahedens aktier. Aktiekursen för ett noterat bolag kan vara mycket volatil och efter Erbjudandet kan aktiekursen komma att fluktuera betydligt på grund av olika faktorer. Vissa faktorer kan vara specifika för Backaheden och dess verksamhet och vissa faktorer kan vara hänförliga till fastighetsmarknaden eller aktiemarknaden i allmänhet. Det finns en risk att aktiernas marknadsvärde sjunker och att aktierna handlas till priser som är lägre än priset i Erbjudandet, oavsett Backahedens faktiska resultat. Det finns därför en risk för att en likvid marknad för aktierna uteblir och att investerare inte kan sälja sina aktier till önskat pris eller över huvud taget. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan för Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen blir föremål för utspädning

Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i förestående Företrädesemission i enlighet med det förfarande som beskrivs i detta Prospekt kommer teckningsrätterna förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och röst i Backaheden att minska. Aktieägare som väljer att inte utnyttja sin rätt att teckna aktier i Företrädesemissionen kommer att spädas ut med högst 1 681 427 nyemitterade aktier vid full teckning, vilket motsvarar en utspädningseffekt om cirka 34 procent av det totala antalet aktier i Bolaget (inklusive de egna aktier som innehas av Bolaget) efter Företrädesemissionen. Sådana aktieägare kompenseras inte för den utspädning av Bolagets resultat per aktie som Företrädesemissionen innebär. Deras relativa andel av Bolagets egna kapital kommer också att minska. Om en aktieägare väljer att sälja sina outnyttjade teckningsrätter eller om dessa teckningsrätter säljs å aktieägarens vägnar finns det en risk att den ersättning aktieägaren erhåller för teckningsrätterna på marknaden inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i Bolaget efter det att Företrädesemissionen slutförts. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Det finns en risk att handel i teckningsrätter och BTA kan vara begränsad

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Backaheden erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma

innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 25 augusti 2023 eller säljer dem senast den 22 augusti 2023. Efter teckningsperiodens utgång kommer, utan avisering, outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid tecknaren helt går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter och BTA som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya andelar, kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Spotlight Stock Market. Handeln i teckningsrätter kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär (se riskfaktorn "Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen blir föremål för utspädning" ovan). Vidare kan handeln i BTA, under den period som handeln med BTA beräknas ske på Spotlight Stock Market (dvs. från den 11 augusti 2023 till den 5 september 2023), vara begränsad och investerare riskerar därmed att inte kunna realisera värdet av sina BTA. Sådana förhållanden skulle utgöra en betydande risk för enskilda investerare. En begränsad likviditet kan också förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisen för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Backahedens förmåga att betala utdelning i framtiden kan vara begränsad och är beroende av flera faktorer

Backahedens förmåga att betala utdelning är beroende av flera faktorer, såsom Bolagets utdelningsbara reserver och likviditetssituation, samt eventuella begränsningar som åläggs av tillämpliga lagar och förordningar. Vidare kan eventuellt utbetalning av utdelning vara föremål för långivarens godkännande och vissa villkor i finansieringsdokumentationen. Eventuell utdelning från Bolaget är föremål för ett förslag från styrelsen och ett slutligt beslut av bolagsstämman. Det finns en risk att Backaheden således inte kommer att kunna betala ut en utlovad utdelning till aktieägarna. Vid årsstämman beslutade Backaheden att utdela ett belopp om totalt 5,0 SEK per aktie som kommer att ske vid fyra olika utbetalningstillfällen under 2023. Det finns en risk att Backahedens aktieägare inte kommer att besluta om utdelning i framtiden eller att Bolaget inte kommer ha tillräckligt med utdelningsbara medel. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Emissionsgarantier och teckningsförbindelser är inte säkerställda

Bolaget har erhållit teckningsförbindelser att teckna aktier med stöd av teckningsrätter från större aktieägare motsvarande cirka 29,9 procent av Företrädesemissionen samt garantiåtaganden motsvarande cirka 70,1 procent av Företrädesemissionen. Garantiåtaganden och teckningsförbindelser utgör juridiskt bindande förpliktelser gentemot Backaheden. Bolaget har dock inte begärt eller mottagit säkerhet från de parter som ingått garantiåtaganden eller teckningsförbindelser, vilket innebär att åtagandena inte är säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns därför en risk att parter som ingått åtaganden inte kommer att uppfylla sina förpliktelser gentemot Bolaget. Om denna risk förverkligas skulle det kunna innebära att Företrädesemissionen inte blir fulltecknad och Backaheden därmed inte erhåller erforderliga medel för att stärka sin balansräkning, minska skuldsättningen och öka sin soliditet. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Spotlight Stock Market är inte en reglerad marknad och har en högre grad av risk än en investering i ett bolag noterat på en reglerad marknad

Backahedens aktie handlas för närvarande på Spotlight Stock Market. Spotlight Stock Market är en multilateral handelsplattform som drivs av Spotlight Group AB. Bolag vars aktier handlas på Spotlight Stock Market omfattas av ett mindre omfattande regelverk än bolag vars aktier handlas på en reglerad marknad. Spotlight Stock Market är inte en reglerad marknad och behöver inte tillämpa de regler eller förfaranden som följer av gällande EU-direktiv och EU-krav, inklusive direktiv och krav som gäller för börsnoteringar, information och erbjudanden. Aktieägare kan drabbas av verkliga eller uppfattade nackdelar i den mån som Backaheden får genom att vara upptagna till handel på Spotlight Stock Market. Även om aktierna för närvarande handlas på Spotlight Stock Market finns det en risk att aktierna inte förblir noterade eller att framtida framgångar och likviditet på marknaden inte uppnås. Det finns en risk att det inte uppstår någon likviditet i aktierna som en följd av att de upptas till handel på Spotlight Stock Market men en utebliven notering eller avnotering av aktierna från Spotlight Stock Market kan ha en väsentlig påverkan på en investerares möjligheter att sälja aktierna vidare på andrahandsmarknaden. En investering i Backahedens aktier innebär därmed en högre grad av risk än en investering i ett bolag noterat på en reglerad marknad, exempelvis Nasdaq Stockholm. Backaheden bedömer att

riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan för Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Investerare med en referensvaluta som inte är SEK kommer att vara föremål för vissa valutarisker när de investerar i aktierna

Bolagets aktier handlas i SEK och eventuell utdelning på aktierna kommer att betalas i SEK. Investerare vars referensvaluta inte är SEK kan påverkas negativt av en eventuell nedgång i värdet på SEK i förhållande till respektive investerares referensvaluta. Dessutom kan dessa investerare drabbas av ytterligare transaktionskostnader då de konverterar SEK till en annan valuta. Investerare med en annan referensvaluta än SEK uppmanas därför att rådfråga sina ekonomiska rådgivare. Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Vissa aktieägare kan fortsätta att ha ett betydande inflytande över Backaheden och dess verksamhet och det är möjligt att dessa aktieägares intressen inte överensstämmer med andra aktieägares intressen

När Erbjudandet slutförs kommer Bolagets största ägare, Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), totalt äga cirka 29,9 procent av aktierna och rösterna i Backaheden (baserat på full anslutning i Erbjudandet). Följaktligen kommer aktieägaren att ha kvar ett bestämmande inflytande i Backaheden och kommer därmed att i hög grad kunna påverka resultatet för de flesta ärenden som avgörs genom omröstning vid bolagsstämma. Sådana ärenden omfattar nyemission av ytterligare aktier eller aktierelaterade värdepapper som kan medföra en utspädning för aktieägarna, samt betalningen av eventuella framtida utdelningar. Denna aktieägare kan också utöva inflytande över Backahedens styrelse genom sin representation i styrelsen och därmed påverka hur styrelsen sköter Backahedens verksamhet och övriga affärer. Denna aktieägares intressen kan skilja sig väsentligt från, eller konkurrera med, Backahedens intressen eller andra aktieägares intressen och det är möjligt att dessa aktieägare kan utöva inflytande över Backaheden på ett sätt som inte är i samtliga aktieägares bästa intresse. Det kan exempelvis föreligga en intressekonflikt mellan å ena sidan dessa aktieägares och å andra sidan Backahedens eller övriga aktieägares intressen avseende beslut om vinstutdelningar eller övriga grundläggande bolagsfrågor. Koncentrationen av aktieägandet kan försena, skjuta upp eller förhindra en ägarförändring i Backaheden och inverka på fusioner, konsolideringar, förvärv eller andra former av sammanslagningar eller påverka vinstutdelningar som andra investerare önskar eller inte önskar genomföra. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ inverkan på Backahedens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vidare har Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), ingått teckningsförbindelse och garantiåtagande i Företrädesemissionen. Infriande av åtagandena kan föranleda att Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) kommer att inneha över tre tiondelar av rösterna i Bolaget. Enligt Kollegiet för svensk bolagsstyrnings Takeover-regler för vissa handelsplattformar ska den som genom förvärv av aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier handlas på Spotlight Stock Market, ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i bolaget inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt). Om innehavaren inom fyra veckor från den tidpunkt då budplikten uppkom avyttrar aktier så att aktieinnehavet inte representerar tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i bolaget, gäller inte längre budplikt.

Backaheden bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Inbjudan till teckning av aktier i Backaheden

Härmed inbjuds aktieägare i Backaheden att med företrädesrätt teckna nya aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Styrelsen beslutade den 31 juli 2023, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 4 april 2023, att öka Bolagets aktiekapital genom en företrädesemission med företrädesrätt för Backahedens aktieägare.

Den som på avstämningsdagen den 9 augusti 2023 är registrerad som aktieägare i Backaheden erhåller en (1) teckningsrätt för varje på avstämningsdagen innehavd aktie i Backaheden. Tjugoen (21) teckningsrätter berättigar till teckning av elva (11) nya aktier i Backaheden. I den utsträckning nya aktier inte tecknas med företrädesrätt ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som har tecknat aktier utan företrädesrätt i enlighet med vad som anges i avsnittet "Villkor och anvisningar". Sådan tilldelning ska i första hand ske till dem som även har tecknat aktier med stöd av teckningsrätter. Teckningskursen är fastställd till 66 SEK per aktie.

Genom Företrädesemissionen tillförs Bolaget, vid full teckning, cirka 111 MSEK före emissionskostnader. Backahedens aktiekapital ökas, vid fulltecknande, med högst 1 681 427 SEK från 3 210 000,00 SEK, till högst 4 891 427 SEK genom utgivande av högst 1 681 427 nya aktier. Efter Företrädesemissionen kommer antalet aktier i Backaheden att uppgå till högst 4 891 427 aktier. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till cirka 34 procent av röster och kapital i Bolaget, men har möjlighet att delvis ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter, i enlighet med vad som beskrivs i avsnittet "Villkor och anvisningar".

I samband med Företrädesemissionen har Backaheden erhållit teckningsförbindelser och garantiåtaganden motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Ingångna teckningsförbindelser och garantiåtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Erhållna teckningsförbindelser uppgår till cirka 33,2 MSEK, motsvarande cirka 29,9 procent av Företrädesemissionen. Ingen ersättning utgår för ingångna teckningsförbindelser.

Erhållna emissionsgarantier uppgår till cirka 77,8 MSEK, motsvarande cirka 70,1 procent av Företrädesemissionen. Backaheden ska för dessa garantiåtaganden erlagga en kontant ersättning om 13,5 procent av garanterat belopp.

Garantiåtaganden har ingåtts i juli 2023. Garantikonsortiet har samordnats av Bolagets finansiella rådgivare Pareto Securities AB och samtliga garantier kan nås via följande adress: c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm.

Stockholm den 10 augusti 2023
Backaheden Fastighets AB (publ)
Styrelsen

Bakgrund och motiv för Erbjudandet

Styrelsen i Backaheden har under en tid noterat att rådande turbulenta fastighetsmarknad bidrar till att det skapas flertalet intressanta investeringsmöjligheter för Backaheden, varför man har beslutat att upprätta en aktiv förvävsstrategi för Bolaget. Fastigheter som kan förvärfvas till attraktiva riskjusterade direktavkastningsnivåer med långa hyreskontrakt (över 10 år) tecknade med finansiellt starka hyresgäster kommer att prioriteras, vilket Bolaget bedömer vara värdeskapande för aktieägarna. Enligt Bolaget kommer breddningen av dess strategi bidra positivt till Bolagets finansiella förutsättningar, riskdiversifiering och dess långsiktiga värdetillväxt.

Bolaget har som ett första steg i den nya strategin identifierat ett förvärv som passar väl in i Bolagets strategi att förvärva fastigheter med långa hyresavtal, stabila hyresgäster och moderna fastigheter. I syfte att möjliggöra förvärvet har Backaheden beslutat att genomföra Företrädesemissionen.

Användning av emissionslikviden

I syfte att möjliggöra för Bolagets strategiska utveckling och breddning av det befintliga fastighetsbeståndet, avser Bolaget att förvärva en fastighetsportfölj bestående av fyra nyutvecklade bilanläggningsfastigheter ("Fastighetsportföljen") från bolag inom Hedin Group koncernen ("Säljaren"), vilket offentliggjordes den 31 juli 2023. Tillträde till Fastighetsportföljen är planerat att ske den 31 augusti 2023.

Överenskommet fastighetsvärde för Fastighetsportföljen före avdrag för latent skatt uppgår till cirka 150 MSEK (14 688 kr/kvm). Avdrag för latent skatt bedöms uppgå till cirka 3 MSEK, vilket innebär att den totala investeringskostnaden för förvärvet uppgår till cirka 147 MSEK. Affären avses finansieras dels genom bankfinansiering till ett belopp om 60 MSEK, dels genom emissionslikviden från Företrädesemission om cirka 111 MSEK.

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet (exklusive nettolikviden från Företrädesemissionen) inte är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Per den 30 juni 2023 uppgick Bolagets likvida medel till 30,4 MSEK. Bolaget bedömer, med beaktande av Bolagets befintliga kassaflöden, att Bolaget har ett sammanlagt rörelsekapitalunderskott om cirka 116,6 MSEK för den kommande tolv månadersperioden, vilket beräknas uppstå i samband med förvärvet under kvartal 3, 2023.

Om Företrädesemissionen fulltecknas kommer Bolaget att tillföras upp till cirka 111 MSEK före avdrag för transaktionsrelaterade kostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 17 MSEK. Bolaget avser att använda nettolikviden om cirka 94 MSEK till att finansiera förvärvet av Fastighetsportföljen. Om Företrädesemissionen inte skulle fulltecknas och de parter som ingått teckningsförbindelse och garantiåtaganden inte skulle uppfylla sina åtaganden kan Bolaget komma att tvingas söka alternativa finansieringsmöjligheter såsom ytterligare kapitalanskaffning eller lånefinansiering. I det fall Bolaget inte lyckas inbringa kapital i tillräcklig utsträckning kommer Bolaget bedriva verksamheten i mer återhållsam takt till dess ytterligare kapital kan anskaffas, och Säljaren av Fastighetsportföljen kan ha rätt att häva de avtal som det inte finns tillräcklig finansiering för och kräva skadestånd.

Rådgivares intressen

Pareto Securities är finansiell rådgivare och Born Advokater är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet. Pareto Securities erhåller en på förhand avtalad ersättning, som är avhängig utfallet i Företrädesemissionen, för utförda tjänster i samband med Erbjudandet och Born Advokater erhåller ersättning för utförda tjänster enligt löpande räkning. Därutöver har Pareto Securities och Born Advokater inga ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

Utöver ovanstående parter intresse att Företrädesemissionen kan genomföras framgångsrikt, samt avseende emissionsgaranti att avtalad ersättning utbetalas, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

Styrelsen för Backaheden är ansvarig för innehållet i Prospektet. Styrelsen för Backaheden försäkrar härmed att, enligt Styrelsens kännedom, informationen som ges i Prospektet överensstämmer med sakförhållandena och att ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Stockholm den 10 augusti 2023
Backaheden Fastighets AB (publ)
Styrelsen

Villkor och anvisningar

Företrädesrätt och teckningsrätter

De som på avstämningsdagen den 9 augusti 2023 är registrerade som aktieägare i den av Euroclear Sweden för Backahedens räkning förda aktieboken har företrädesrätt att teckna aktier i Företrädesemissionen i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen. Sådana aktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för var på avstämningsdagen innehavd aktie i Bolaget. Tjugoen (21) teckningsrätter berättigar till teckning av elva (11) nya aktier. Endast ett helt antal aktier kan tecknas.

Företrädesemissionen kommer, vid fullteckning, medföra att antalet aktier i Bolaget ökar med 1 681 427, från 3 210 000 till 4 891 427. Utspädningen från emissionen av aktier i Företrädesemissionen uppgår till högst cirka 34 procent baserat på antal aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.

Aktieägare som väljer att inte delta i Erbjudandet har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för Företrädesemissionens utspädningseffekter genom att sälja erhållna teckningsrätter.

Teckningskurs

Teckningskursen för Företrädesemissionen är 66 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för fastställande av vilka som har rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen infaller den 9 augusti 2023. Sista dag för handel med Bolagets aktie inklusive rätt att delta i Företrädesemissionen var den 7 augusti 2023. Aktierna i Bolaget handlas således exklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen från och med den 8 augusti 2023.

Teckningsperiod

Teckning av aktier i Företrädesemissionen ska ske under perioden från och med den 11 augusti 2023 till och med den 25 augusti 2023. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. En eventuell förlängning av teckningsperioden kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 25 augusti 2023.

Emissionsredovisning

Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till de aktieägare, eller företrädare för aktieägare, i Backaheden som på avstämningsdagen den 9 augusti 2023 är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat information om antalet erhållna teckningsrätter och det hela antalet aktier som kan tecknas. Separat VP-avi som redovisar registrering av teckningsrätter på aktieägarens VP-konto kommer inte att skickas ut. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Anmälan om teckning och betalning ska i stället ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och emission av BTAs och aktier till personer som är bosatta eller medborgare i andra länder än Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder. Företrädesemissionen riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Japan, Kanada, Hongkong, Singapore, Belarus, Ryssland, Nya Zeeland, Schweiz, Sydkorea, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller åtgärder än de som följer av svensk rätt. Det lämnas inget erbjudande av värdepapper

i Bolaget till allmänheten i USA, Storbritannien eller till någon medlemsstat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") förutom Sverige. I Storbritannien och medlemsstater inom EES förutom Sverige får Erbjudandet av aktier endast lämnas i enlighet med undantag från Prospektförordningen. De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till obehöriga aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer därefter att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 SEK kommer inte att utbetalas.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter kommer att äga rum på Spotlight Stock Market under perioden från och med den 11 augusti 2023 till och med den 22 augusti 2023 under beteckningen "BACKA TR". ISIN-kod för teckningsrätterna är SE0020678480. Vid försäljning av teckningsrätter övergår såväl primär som subsidiär företrädesrätt till den nya innehavaren.

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under perioden från och med den 11 augusti 2023 till och med den 25 augusti 2023. Efter teckningsperiodens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Outnyttjade teckningsrätter kommer därefter utan särskild avisering från Euroclear Sweden att avregistreras från respektive aktieägares VP-konto.

För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna för att teckna aktier senast den 25 augusti 2023 eller enligt instruktioner från förvaltaren, eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 22 augusti 2023.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Direktregistrerade aktieägares teckning av aktier med stöd av teckningsrätter sker genom samtidig kontant betalning vilken ska vara Aktieinvest FK AB ("Aktieinvest") tillhanda senast den 25 augusti 2023 klockan 17.00 (CEST), genom ett av följande alternativ:

Emissionsredovisning – förtryckt inbetalningsavi

Den förtryckta bankgiroavin ska användas om samtliga erhållna teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden ska utnyttjas. Inga tillägg eller ändringar får göras på avin eller i belopp att betala.

Anmälningssedel (I) – teckning med stöd av teckningsrätter

Om teckningsrätter har blivit förvärvade eller avyttrade eller om, av någon annan anledning, antalet teckningsrätter som nyttjas för teckning avser annat antal än de teckningsrätterna som är specificerade i emissionsredovisningen från Euroclear Sweden, ska anmälningssedel (I) för teckning av aktier med stöd av teckningsrätter användas för att teckna aktier. Notera att betalning för tecknade aktier ska ske enligt instruktionerna på anmälningssedeln samtidigt som anmälningssedeln lämnas till Aktieinvest. I detta fall ska den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear Sweden inte användas.

Anmälningssedel (I) kan erhållas från Aktieinvest per telefon +46 8 5065 1795 eller per e-post emittentservice@aktieinvest.se.

Ifylld anmälningssedel ska vara Aktieinvest tillhanda på nedanstående adress eller e-post senast den 25 augusti 2023 klockan 17.00 (CEST).

Aktieinvest FK AB
Emittentservice
Box 7415
103 91 Stockholm
Besöksadress: Berzelii Park 9, Stockholm
Telefon: +46 8 5065 1795
E-post: emittentservice@aktieinvest.se (inskannad anmälningssedel)

Anmälningssedlar som sänds med post bör avsändas i god tid före sista teckningsdag. Observera att anmälan är bindande och inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text på anmälningssedel. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan, liksom anmälningssedel som inte åtföljs av erforderliga identitets- och behörighetshandlingar, komma att lämnas utan avseende. I det fall att flera anmälningssedlar inkommer från samma tecknare förbehåller sig Aktieinvest rätten att endast beakta den sist inkomna anmälningssedeln.

Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan avseende. Erlagd emissionslikvid kommer då att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för sådan likvid.

Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige och berättigade att teckna aktier med stöd av teckningsrätter

Direktregistrerade aktieägare som är berättigade att teckna aktier i Företrädesemissionen och som inte är bosatta i Sverige och inte heller är föremål för restriktioner ovan under rubriken "Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner" och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin, kan betala i SEK genom bank i utlandet enligt nedanstående instruktioner:

Kontoinnehavare: Aktieinvest FK AB
IBAN: SE113000000015102405985
BIC: NDEASESS
Bank: Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Vid betalning måste tecknarens namn, VP-kontonummer och OCR referens från emissionsredovisningen anges. Betalningen ska vara Aktieinvest tillhanda senast den 25 augusti 2023.

Om teckning avser annat antal aktier än det som framgår av emissionsredovisningen ska i stället en anmälningssedel (I) användas. Anmälningssedlar kan beställas genom att kontakta Aktieinvest under kontorstider på telefonnummer +46 8 5065 1795 eller per e-post emittentservice@aktieinvest.se. Anmälningssedel och betalning ska vara Aktieinvest tillhanda senast den 25 augusti 2023 kl. 17:00 (CEST).

Förvaltarregistrerade aktieägare

Innehavare av depå hos förvaltare som önskar teckna aktier i Företrädesemissionen med stöd av teckningsrätter ska anmäla sig för teckning i enlighet med instruktioner från sina respektive förvaltare.

Betalda tecknade aktier (BTA)

Efter erlagd betalning och teckning kommer Euroclear Sweden att sända ut en VP-avi som en bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens VP-konto. Aktier kommer att bokföras som BTA på VP-kontot till dess att registreringen av Företrädesemissionen skett hos Bolagsverket. Aktier förväntas registreras hos Bolagsverket omkring den 9 september 2023. Därefter kommer BTA bokas om till aktier. Leverans av nya aktier väntas ske omkring vecka 37, 2023. Någon VP-avi utsänds inte från Euroclear Sweden i samband med denna ombokning. Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Handel med BTA beräknas ske under beteckningen (tickern) "BACKA BTA" på Spotlight Stock Market från och med den 11 augusti 2023 till och med dess att Företrädesemissionen har registrerats vid Bolagsverket. ISIN-koden för BTA är SE0020678498. Institut med erforderliga tillstånd står till din tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA.

Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter

Teckning av aktier kan även ske utan stöd av teckningsrätter dvs. teckning utan företrädesrätt. Teckning utan företrädesrätt ska ske under samma tidsperiod som teckning med företrädesrätt, det vill säga från och med den 11 augusti 2023 till och med den 25 augusti 2023 klockan 17.00 (CEST).

Direktregistrerade aktieägare och övriga

Intresseanmälan om att teckna aktier utan företrädesrätt ska göras på anmälningsedel (II). Sådan anmälningsedel kan erhållas från Aktieinvest per telefon +46 8 5065 1795 eller dess webbplats www.aktieinvest.se/emission/Backaheden2023, eller från Bolagets hemsida, www.backaheden.se. Ifylld anmälningsedel ska vara Aktieinvest tillhanda på nedanstående adress eller e-post senast den 25 augusti 2023 klockan 17.00 (CEST).

Aktieinvest FK AB
Emittentservice
Box 7415
103 91 Stockholm
Besöksadress: Berzelii Park 9, Stockholm
Telefon: +46 8 5065 1795
E-post: emittentservice@aktieinvest.se (inskannad anmälningsedel)

Observera att anmälan är bindande och att inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text på anmälningsedeln. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan, liksom anmälningsedel som inte åtföljs av erforderliga identitets- och behörighetshandlingar, komma att lämnas utan avseende eller teckning kan komma att bedömas ha skett för ett lägre belopp. Vid teckning utan stöd av teckningsrätter av ett belopp som överstiger motsvarande 15 000 EUR ska vidimerad id-handling och KYC-blankett bifogas. Endast en anmälningsedel per tecknare kommer att beaktas. I det fall att flera anmälningsedlar inkommer från samma tecknare förbehåller sig Aktieinvest rätten att endast beakta den senaste inkomna anmälningsedeln.

Teckning kan även ske elektroniskt med Bank-ID eller nordiskt eID. Gå in på www.aktieinvest.se/emission/Backaheden2023 och följ instruktionerna.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Depåkunder och förvaltare som önskar teckna aktier i Företrädesemissionen utan stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning till och i enlighet med instruktioner från sin eller sina förvaltare, som även hanterar besked om tilldelning och andra frågor.

Tilldelningsprinciper

För det fall inte samtliga aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier till dem som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter enligt följande fördelningsgrunder:

- I första hand ska aktier tilldelas dem som även tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de var registrerade som aktieägare på avstämningsdagen eller inte, pro rata i förhållande till hur många aktier som varje tecknare tecknat med stöd av teckningsrätter, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
- I andra hand ska, om samtliga aktier inte tilldelas enligt ovan, tilldelning ske till de som anmält intresse av att teckna aktier utan företrädesrätt och, vid överteckning, i förhållande till det antal aktier som anges i respektive teckningsanmälan, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
- I tredje och sista hand ska tilldelning ske till dem som ingått garantiåtaganden i egenskap av emissionsgaranter. För det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske i förhållande till det belopp som var och en garanterat för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning

Besked om tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter

Besked om eventuell tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter lämnas genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 29 augusti 2023. Handel i de nya aktierna kan inte inledas innan tilldelningsbesked. Inget meddelande utgår till dem som inte erhållit tilldelning. De tecknade och tilldelade aktierna ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren. Erläggs ej likvid i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga emissionskursen, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

Rätt till utdelning

Utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning av utdelningen ombesörjs av Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade innehav, enligt respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. De nya aktierna medför rätt till utdelning första gången på den första avstämningsdagen för utdelning till aktier som infaller närmast efter det att de nya aktierna registrerats i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

Handel med nya aktier

Bolagets aktier är föremål för handel på Spotlight Stock Market under kortnamnet BACKA med ISIN-kod SE0009242324. Efter att Bolagsverket registrerat Företrädesemissionen kommer även de nya aktierna att handlas på Spotlight Stock Market. Sådan handel avseende nya aktier som omvandlats från BTA beräknas inledas omkring vecka 37, 2023.

Oåterkallelig teckning

Bolaget äger inte rätt att avbryta Företrädesemissionen. Teckning av aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren får inte återkalla eller ändra en teckning av aktier. I det fall att flera anmälningssedlar inkommer från samma tecknare förbehåller sig Aktieinvest rätten att endast beakta den senaste inkomna anmälningssedeln.

Offentliggörande av utfallet i Företrädesemissionen

Det preliminära utfallet av Företrädesemissionen kommer att offentliggöras genom pressmeddelande så snart det blir känt för Bolaget, vilket beräknas ske omkring den 25 augusti 2023. Det slutliga utfallet av Företrädesemissionen beräknas offentliggöras omkring den 28 augusti 2023.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Backaheden. Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar, eller anmäler sig för teckning, av aktier i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till Aktieinvest. Personuppgifter som lämnas till Aktieinvest kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning det krävs för att administrera Företrädesemissionen. Även personuppgifter som inhämtas från annan källa än de personuppgifterna avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter överlämnas till och behandlas av Pareto samt Backaheden. Informationen om behandling av personuppgifter lämnas av Aktieinvest, som är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Aktieinvest tar emot begäran om rättelse eller radering av personuppgifter på den adress som anges i avsnittet "Adresser".

Information om LEI- och NID-NUMMER

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU ("MiFID II") behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en så kallad Legal Entity Identifier ("LEI") och fysiska personer ta reda på sitt National ID Number ("NID") för att kunna teckna aktier i Företrädesemissionen. Observera att det är tecknarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID som behövs, samt att Aktieinvest kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig

till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner för det globala LEI-systemet finns på www.gleif.org. För fysiska personer som har enbart svenskt medborgarskap består NID av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera medborgarskap eller något annat än svenskt medborgarskap kan NID vara någon annan typ av nummer. Läs mer om NID på www.aktieinvest.se/NID/. Den som avser teckna aktier i Företrädesemissionen uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NID (fysiska personer) i god tid för att äga rätt att delta i Företrädesemissionen och/eller kunna tilldelas aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter.

Teckningsförbindelser, garantiåtaganden med mera

Företrädesemissionen omfattas av både teckningsförbindelser och garantiåtaganden. Teckningsförbindelser uppgår till sammanlagt cirka 33,2 MSEK och garantiåtaganden uppgår till sammanlagt cirka 77,8 MSEK, tillsammans motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. För en sammanställning av dessa samt avyttringsåtaganden som ingåtts i samband med Företrädesemissionen hänvisas till rubriken "Teckningsförbindelser och garantiåtaganden avseende Företrädesemissionen" under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information". Ingångna teckningsförbindelser och garantiåtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Övrig information

Aktieinvest agerar emissionsinstitut i anledning av Företrädesemissionen. Att Aktieinvest är emissionsinstitut innebär inte att Aktieinvest betraktar den som anmält sig för teckning av aktier i Företrädesemissionen som en kund. Därmed kommer Aktieinvest inte att kundkategorisera tecknaren eller genomföra en passandebedömning i enlighet med lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden avseende teckningen. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för aktier kommer Aktieinvest ombesörja återbetalning av överskjutande belopp. Om teckningslikvid inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på ett felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. Ingen ränta utgår på sådan likvid. Förutom vad som uttryckligen anges häri har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

Verksamhets- och marknadsöversikt

Om inte annat anges är informationen i avsnittet nedan avseende verksamhets- och marknadsförhållanden baserad på Backahedens interna källor. Prospektet innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att information från tredje part har återgivits korrekt och att, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som har offentliggjorts av tredje part, inga sakförhållanden har utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Backaheden har dock inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras.

Backaheden i korthet

Backaheden Fastighets AB har sedan december 2020 ägt och förvaltat logistikfastigheten Hede 3:122 i Kungsbacka. Fastigheten är belägen på Kraftvägen 2–4 strax norr om centrala Kungsbacka i ett industriområde cirka 25 km söder om centrala Göteborg. Fastigheten har enkel åtkomst till motorväg E6/E20, vilket säkerställer logistiktransporter till och från Göteborg och övriga Norden. Göteborgsregionen rankas som ett av Sveriges starkaste logistiklägen enligt branschtidningen Intelligent Logistik tack vare bland annat det strategiska läget vid några av de största motorvägarna och närheten till Skandinaviens största hamn.¹



Fastighetens läge, (Bildkälla: Backaheden)



Santa Marias centrallager Kungsbacka, (Bildkälla: Backaheden)

Huvudbyggnaden på fastigheten omfattar fem olika byggnadsdelar (A-E) och består främst av lager på totalt 41 507 m². Vidare finns en separat restaurangbyggnad på cirka 630 m² och en separat byggnad för samhällsservice- och kontorsändamål på cirka 3 544 m². Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 45 680 m², varav 84 procent består av lager och logistik, 10 procent vård och kontor och 6 procent handel och övriga ytor.

Lokalerna är anpassade för hyresgästernas verksamhet och det finns även potentiella byggrätter på fastigheten, vilka kan möjliggöra för framtida utbyggnationer. Logistikbyggnaden omfattar i sin tur flera byggnadsdelar som huvudsakligen är i ett plan, moderna lastportar och markytor för uppställning av fordon samt parkering.

¹ <https://intelligentlogistik.com/nyhetsflode/uncategorized/har-ar-sveriges-25-basta-logistiklagen-2022/>



Santa Marias centrallager Kungälv (Bildkälla: Backaheden)



Santa Marias centrallager Kungälv (Bildkälla: Backaheden)

Största hyresgäst är Santa Maria som representerar cirka 84 procent av Bolagets hyresintäkter per dagen för prospektet. Santa Maria är ett smaksättningsföretag med drygt 900 anställda och är en del av den familjeägda finska livsmedelskoncernen Paulig Group.² Santa Maria har över 100 år historia i Göteborgsregionen. Grunden till bolaget lades i början av 1900-talet då Nordfalks kryddhandel öppnade i Göteborg, men namnet Santa Maria togs 2001.³ Samarbetet med Paulig Group inleddes redan 1989 och 2011 förvärvade Paulig Group Santa Maria.⁴ Santa Maria har haft positiv omsättningstillväxt mellan åren 1998 och 2021 där nettoomsättningen ökat från cirka 1 790 MSEK⁵ till cirka 3 103 MSEK.⁶

Övriga hyresgäster inkluderar bland annat Region Halland, Erikshjälpen, Matverket och Securitas.



Urval Santa Marias produktsortiment (Bildkälla: Santa Maria)



Region Hallands lokaler (Bildkälla: Backaheden)

Marknadsvärdet på Backahedens fastighet Kungälv Hede 3:122 uppgick per den 30 juni 2023 till 824 MSEK och belåningsgraden uppgick vid samma tidpunkt till 54,8 procent. Bolaget redovisade för 2022 totala hyresintäkter om 45,3 MSEK och ett förvaltningsresultat om 24,8 MSEK.

Backahedens aktie är upptagen till handel på Spotlight Stock Market. Första handelsdag inföll den 2 februari 2021.

² <https://www.santamariaworld.com/se/om-santa-maria/>

³ <https://www.santamariaworld.com/se/om-santa-maria/santa-maria-genom-aren/>

⁴ <https://www.santamariaworld.com/se/om-santa-maria/santa-maria-genom-aren/>

⁵ Santa Maria AB Årsredovisning 2011

⁶ Santa Maria AB Årsredovisning 2021

**824**Fastighetsvärde, MSEK
Per 30 juni 2023**45 680**Uthyrbar area, m²
Per 30 juni 2023**45,3**Hyresintäkter, MSEK
Helår 2022

Historik

Följande tidslinje innehåller väsentliga händelser för Backahedens verksamhet sedan Bolagets bildande.

| | |
|----------------------|--|
| December 2020 | Backaheden grundas och genomför en nyemission om 321 MSEK i syfte att finansiera förvärvet av fastigheten Hede 3:122 i Kungsbacka |
| Januari 2021 | Backaheden tillträder förvärvet av fastigheten Hede 3:122 i Kungsbacka, även kände som Santa Marias distributionscenter. Köpeskillingen uppgår till cirka 768 MSEK före avdrag för latent skatt. Förvärvet finansieras med eget kapital från nyemissionen som genomfördes december 2020 och ett banklån om 459 MSEK. |
| Februari 2021 | Backaheden noteras på Spotlight Stock Market |
| Mars 2021 | Backaheden tecknar nytt hyresavtal med Region Halland som utökar sin förhyrning med cirka 600 m ² |
| Juli 2022 | Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) uppnår ett innehav om 29,9 procent av antalet aktier tillika röster och blir således huvudägare i Backaheden. |
| Maj 2023 | Backaheden förlänger hyresavtalet med Erikshjälpen genom att skriva ett nytt hyresavtal på fem år |
| 31 juli 2023 | Signering av de fyra aktieöverlåtelseavtal som ingåtts mellan Backaheden och Säljaren avseende förvärvet av aktierna i de bolag som är ultimata ägare till fastigheterna inom Fastighetsportföljen. |

Affärsidé

Backaheden ska utveckla och förvalta ändamålsenliga lokaler i samarbete med dess hyresgäster och långsiktigt stödja dessa i sin dagliga verksamhet. Målsättningen är att samtliga hyresgästers verksamhet ska fungera så effektivt som möjligt. Backaheden ska även föra aktiva dialoger med potentiella nya hyresgäster som är intresserade av att etableras sig i området.

Backheden ska arbeta aktivt för att stärka Bolagets kassaflöde, avkastning och miljöprofil genom värdeskapande utvecklingsprojekt i fastigheten. Förvaltning ska kännetecknas av långsiktighet, kunskap och nytänkande.

Fastighetsbestånd

Fastigheten

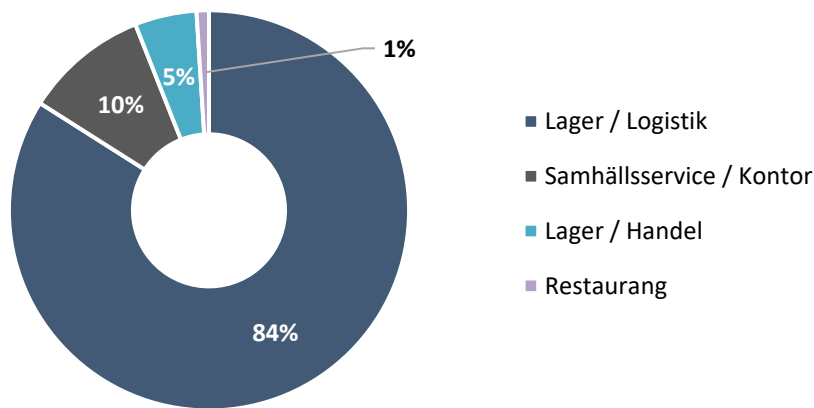
Backaheden har sedan december 2020 ägt och förvaltat logistikfastigheten Hede 3:122 i Kungsbacka. Fastigheten omfattar en total tomtyta om 88 255 m² och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 45 680 m².

En sammanfattning av fastighetens nyckelfakta presenteras i tabellen nedan.

Fastighetsfakta

| | |
|------------------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning | Kungsbacka Hede 3:122 |
| Upplåtelseform | Äganderätt |
| Adress | Kraftvägen 2-4 and Tryckarevägen 18, Kungsbacka |
| Tomtarea, m ² | 88 255 |
| Uthyrningsbar area, m ² | 45 680 |
| Typkod tfastighetstaxering | 432 (industri), 325 (kommersiell) |

Uthyrbar area per användning



Lagret uppfördes ursprungligen 1952 men har genomgått flera till- och ombyggnader i etapper, senast 2021. Cirka 90 procent av den uthyrningsbara ytan har antingen byggts eller rustats upp under de senaste 5 åren. Dessutom finns det uppskattningsvis 4 500–6 000 m² bruttototalarea potentiella byggrätter på fastigheten, vilket kan möjliggöra ytterligare expansion för ankarhyresgästen Santa Maria i framtiden.

Byggnadsbeskrivning



| BYGGNAD | A | B | C | D | E | F | G |
|----------------------------------|----------------|----------------|--|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Huvudsaklig användning | Lager/Logistik | Lager/Logistik | Lager/Logistik | Lager/Logistik | Lager / handel | Samhällsfastighet / Kontor | Restaurang |
| Hyresgäster | Santa Maria | Santa Maria | Santa Maria och två mindre hyresgäster | Santa Maria | Santa Maria, Erikshjälpen, | Region Halland, Securitas | Matverket |
| Takhöjd | 12 | 7-8 | 7-8 | 5-8 | n/a | n/a | n/a |
| Golvbarighet, ton/m ² | 2,5 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | n/a | n/a | n/a |
| Byggår | 2016 | 2016 | 1980-1990, renoverat 2016 | 1980-1990s renoverat 2021 | 1952, delvis renoverat 2016 och 2020 | 1980-1990s, delvis renoverat 2021 | 1980-1990s, delvis renoverat 2019 |

Bildkälla: Backaheden

Ankarhyresgästen Santa Maria flyttade in i fastigheten 2016, vilket ledde till ett stort utvecklingsprojekt där en majoritet av huvudbyggnaden på fastigheten renoverades och byggdes ut. Idag omfattar Santa Marias hyresavtal mer än 38 000 m² och fastigheten fungerar som deras främsta europeiska distributionscenter. Mer än 80 procent av den uthyrningsbara ytan inom fastigheten består av lokaler som ingår i Santa Marias hyresavtal. Lokalerna innehåller till övervägande del lagerutrymmen som är uppdelade på olika typer av användning. Lokalerna omfattar bland annat ett nybyggt höglager, distributionsområde, godshanteringsområde, plock- och packlager, råvarulager, kontor och personalutrymmen.

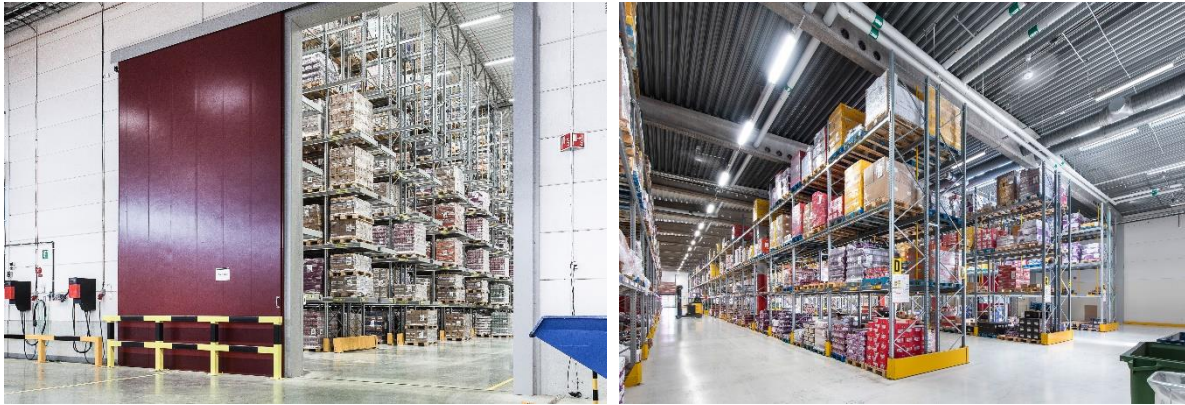
De flesta delar av byggnaderna omfattar endast en våning ovan mark, dock finns det två våningar där Santa Maria och Erikshjälpen har sina kontor och personalutrymmen samt två våningar i Region Hallands lokaler för samhällsservice.

Teknisk beskrivning

| Allmänt | |
|------------------------------------|--|
| Byggår, inkl. ombyggnad/renovering | 2021/2020/2019/2016/1980-1990s/1952 |
| Antal våningar ovan mark | Främst en våning, förutom Santa Marias och Erikshjälpens kontor (ca 1 000 m ²) och Region Hallands lokaler (1 680 m ²) |
| Parkering | Markparkering, cirka 429 platser |
| Byggnader | 3 |

| Tekniska specifikationer | |
|--------------------------|---|
| Grund | Stål och betong |
| Stomme | Betong |
| Tak | Takmatta PVC, plåt och betong |
| Fasad | Betongelement, tegel, fasadplåt och sandwichelement |
| Fönster | Aluminium |
| Antal lastportar | 31 |
| Golvbärighet | Dimensionerad för 20 kN/m ² -25kN på de flesta av Santa Marias lokaler |
| Takhöjd | Max lasthöjd 11,7 meter, se byggnadsbeskrivning ovan för en detaljerad uppdelning per yta |

| Installationer | |
|-------------------------|---|
| Uppvärmning | Fjärrvärme |
| Kyla | Ja, i Santa Marias kontor, Region Halland och Matverket |
| Ventilation | Frånluft |
| Hissar | Två hissar, en i Santa Marias kontor och en i Region Hallands lokaler |
| Sprinkler och brandlarm | Brandlarm finns i hela fastigheten men inget sprinklersystem. |
| El och avloppssystem | Ansluten till kommunens avloppssystem och elnät |



Santa Marias lager invändigt (Bildkälla: Santa Maria)

Santa Marias lager invändigt (Bildkälla: Santa Maria)

Läge

Kungsbacka kommun ligger i Hallands län. Halland består av sex kommuner och har cirka 342 800 invånare (2022), vilket gör det till det 7:e folkrikaste länet i Sverige.⁷ Kungsbacka ligger längs E6/E20, 28 km söder om Göteborgs centralstation och är en del av Storgöteborg⁸ som är ett av de mest expansiva områdena i Sverige sett till tillväxt av jobb, ekonomi och export.⁹ Kungsbacka är en kommun på den svenska västkusten med positiv historisk befolkningstillväxt om 1,7 procent mellan åren 2019 – 2022, en arbetslöshet om 2,7 procent (2022) och en medianinkomst om 371 809 kr (2021).¹⁰

Kungsbacka är beläget i anslutning till större vägar, järnvägar, flygplatser och hamnar som förbinder Stockholm, Göteborg, Oslo, Helsingfors och Köpenhamn vilket möjliggör transporter av Santa Marias gods. Fastigheten ligger i anslutning till motorväg E6 mellan Santa Marias produktionsanläggningar i Mölndal och Landskrona samt cirka 20 minuter bilfärd från Santa Marias huvudkontor i Mölndal och cirka 35 minuters bilfärd från om Göteborgs Hamn.¹¹

Santa Marias tillverkning- och distributionsnätverk



(Bildkälla: Backaheden)

⁷ <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Ditt-lan-i-siffror/Hallands-lan?compare=1>

⁸ https://www.scb.se/contentassets/1e02934987424259b730c5e9a82f7e74/storstadssomr_karta.pdf

⁹ <https://www.businessregiongoteborg.se/publikationer/fakta-statistik-20232024>

¹⁰ <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Din-kommun-i-siffror/Kungsbacka?compare=1>

¹¹ Google Maps, 2023-07-13 19:52

Göteborg ligger 25 minuters bilresa från Fastigheten och har cirka 596 800 invånare (2022)¹² och ligger i Västra Götaland, ett län med cirka 1 759 000 invånare (2022).¹³

Göteborgsregionen anses av tidningen Intelligent Logistik vara ett av Sveriges främsta logistikläge på grund av bland annat dess starka infrastruktur med Göteborgs Hamn, Landvetter flygplats och motorvägarna E6, E20 och E45 och är rankat som Sveriges andra bästa logistikläge 2022.¹⁴ Göteborgshamn har cirka 1,5 timme från öppet hav till kaj och det finns terminaler för container, lastbilsfrakt, bilar, passagerare samt olja och andra energiprodukter.¹⁵ Göteborgs Hamn och Business Region Göteborg anger att cirka en tredjedel av Sveriges utrikeshandel går genom Göteborgs Hamn.¹⁶ Landvetter flygplats ligger 25 km från Göteborg och 40 km från Kungsbacka.¹⁷

Fastigheten är belägen cirka 1,5 km norr om Kungsbacka centralstation i en etablerad industri- och logistikpark och anses av Bolaget kännetecknas av en stark lokal efterfrågan från hyresgäster och låga vakansgrader. Läget har kommunikationsmöjligheter med bil, buss och tåg. Fastigheten är belägen nära E6/E20 som bidrar till att logistiktransporter till och från Göteborg och övriga Norden kan ske effektivt. Det finns två tågstationer belägna inom cirka 1,5 km från fastigheten, Kungsbacka station och Hede station. Restiden med tåg är cirka 40 minuter till Göteborgs centralstation och cirka 10 minuter till Mölndal Station från Kungsbacka Station.¹⁸

Fastighetens läge i Kungsbacka



(Bildkälla: Backaheden)

¹² <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Din-kommun-i-siffror/Goteborg?compare=1>

¹³ <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Ditt-lan-i-siffror/Vastra-Gotalands-lan?compare=1>

¹⁴ <https://intelligentlogistik.com/nyhetsflode/uncategorized/har-ar-sveriges-25-basta-logistiklagen-2022/>

¹⁵ <https://www.goteborgshamn.se/om-hamnen/omgoteborgshamn/>

¹⁶ <https://www.goteborgshamn.se/om-hamnen/omgoteborgshamn/>

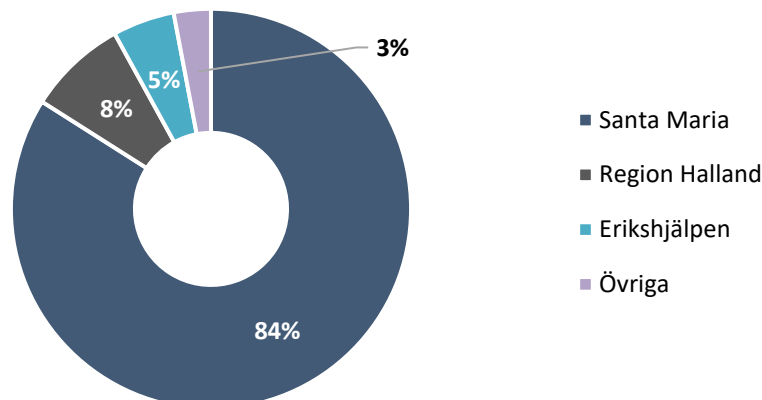
¹⁷ Google Maps, 2023-07-13 20:07

¹⁸ <https://www.oresundstag.se/>, sökning gjord 2023-07-13 20:23

Hyresgäster

Santa Maria AB är ankarhyresgäst och står för cirka 84 procent av Bolagets hyresintäkter. Offentligt finansierade hyresgästen Region Halland står för cirka 8 procent av hyresintäkterna, Erikshjälpen Second Hand står för cirka 5 procent av hyresintäkterna och övriga tre hyresgäster står för resterande cirka 3 procent av Bolagets hyresintäkter.

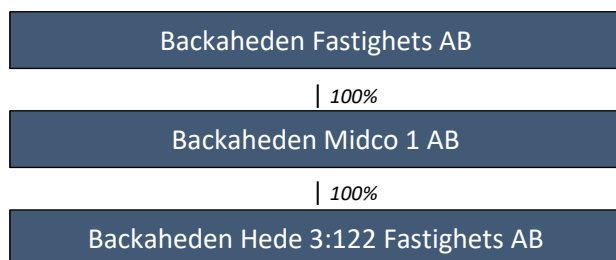
Hyresintäkter per hyresgäst



Organisation

Backaheden Fastighets AB utgör moderbolag i en koncern som utgörs av totalt tre aktiebolag. Bolaget förvaltas i sin helhet av Pareto Business Management som tillhandahåller en rad specialistfunktioner anpassade för att på bästa sätt utveckla fastigheten och Backaheden som bolag.

Koncernstruktur



Organisationen utgörs främst av funktionerna ekonomisk och teknisk förvaltning samt affärsutveckling. VD har det huvudsakliga ansvaret för affärsutveckling, ekonomistyrning, resultatuppföljning och informationsfrågor.

Marknadsöversikt

I denna marknadsöversikt presenteras en kortfattad och översiktlig beskrivning av den bransch som bolaget verkar i. Uppgifterna som tillhandahålls i detta avsnitt är, om inte annat anges baserade på en marknadsrapport med namn Cushman & Wakefield Logistics Sweden 2023, som tagits fram av den externa fastighetsrådgivaren Cushman & Wakefield Sweden AB. Rapporten Cushman & Wakefield Logistics Sweden 2023 är en generell marknadsrapport som utfärdades i maj 2023.¹⁹

Den svenska fastighetsmarknaden

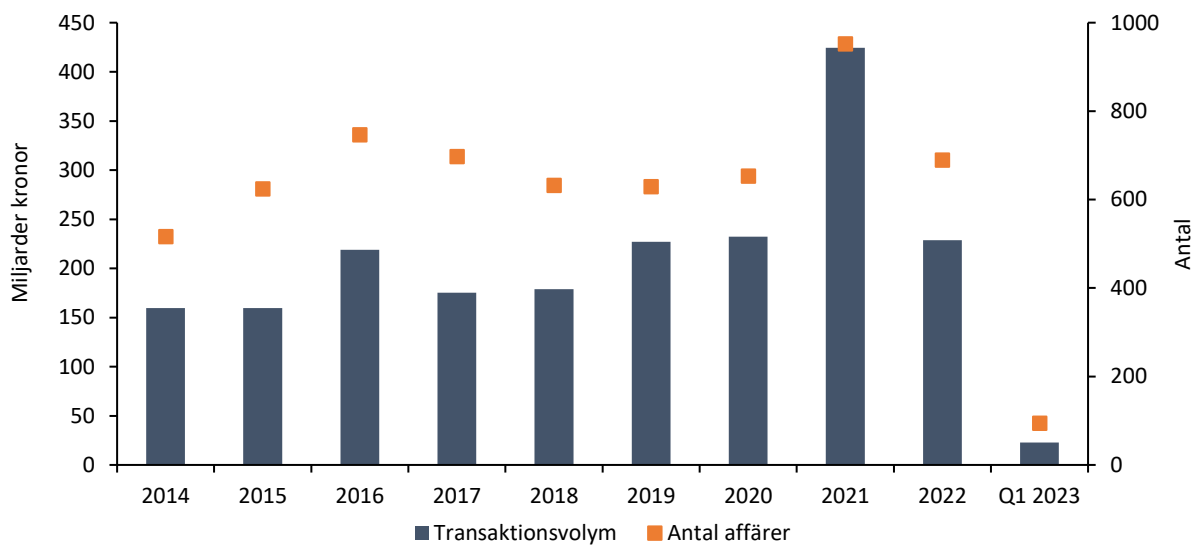
Trots mer utmanande marknadsförhållanden, till följd av bland annat stigande räntekostnader och lägre belåningsgrader för skuldfinansiering, så uppgick transaktionsvolymen till cirka 229 miljarder kronor under

¹⁹ <https://comms.cushwakedigital.com/s/f9dde3d8c9a58a85c2cae1107726fc6a1d57907>

2022, vilket är i linje med transaktionsvolymen under 2020 och 2019. I jämförelse med rekordåret 2021 är det dock en minskning med drygt 45 procent.²⁰ Sammanslagningar och bolagsförvärv bland de börsnoterade bolagen bidrog med cirka 30 miljarder kronor till transaktionsvolymen under 2022, vilket är nedan från 177 miljarder kronor under 2021.²¹

Transaktionsvolymen under Q1 2023 minskade kraftig och uppgick endast till 22,9 miljarder kronor, vilket är en minskning med hela 60 procent jämfört med Q1 2022.²²

Transaktionsvolym Sverige 2014 – Q1 2023



Avser affärer över 40 MSEK

Källa: MSCI Datscha, statistik 2023-06-21

Logistik- och industrisegmentet

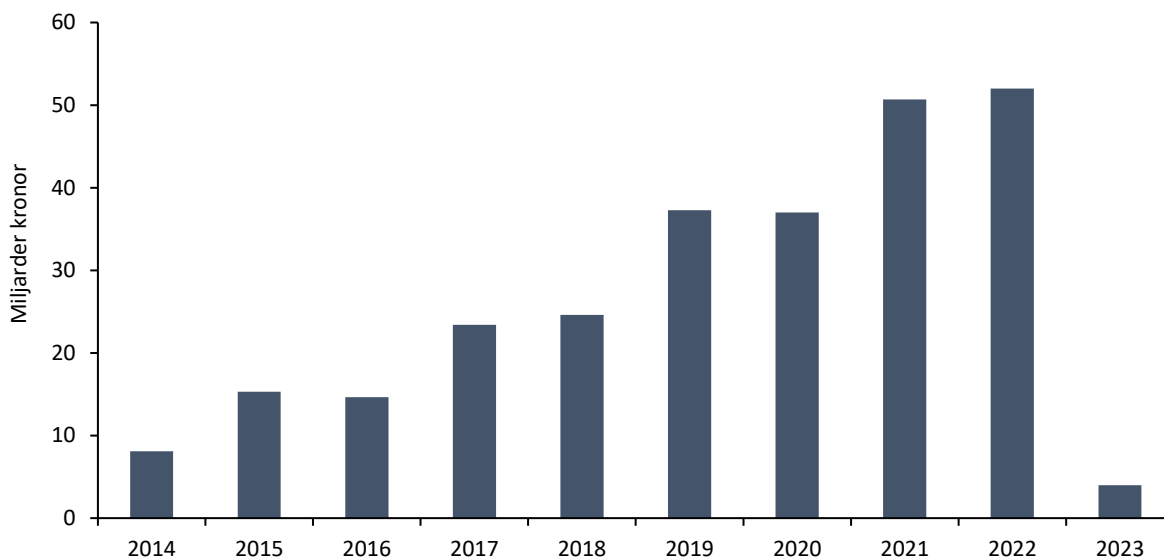
Logistik- och industrisegmentet fortsatte trots mer utmanande marknadsförhållanden under 2022 att vara ett av de mest attraktiva fastighetssegmenten med en transaktionsvolym som återigen översteg 50 miljarder kronor. Under början av 2023 har dock transaktionsmarknaden svalnat avsevärt och transaktionsvolymen för logistik- och industrisegmenten uppgick endast till cirka 4 miljarder kronor under första kvartalet, vilket motsvarar en minskning med 65 procent på årsbasis.

²⁰ MSCI Datscha, statistik 2023-06-21

²¹ JLL Nordic Outlook February 2023

²² MSCI Datscha, statistik 2023-06-21

Transaktionsvolym för logistik- och industrisegmentet

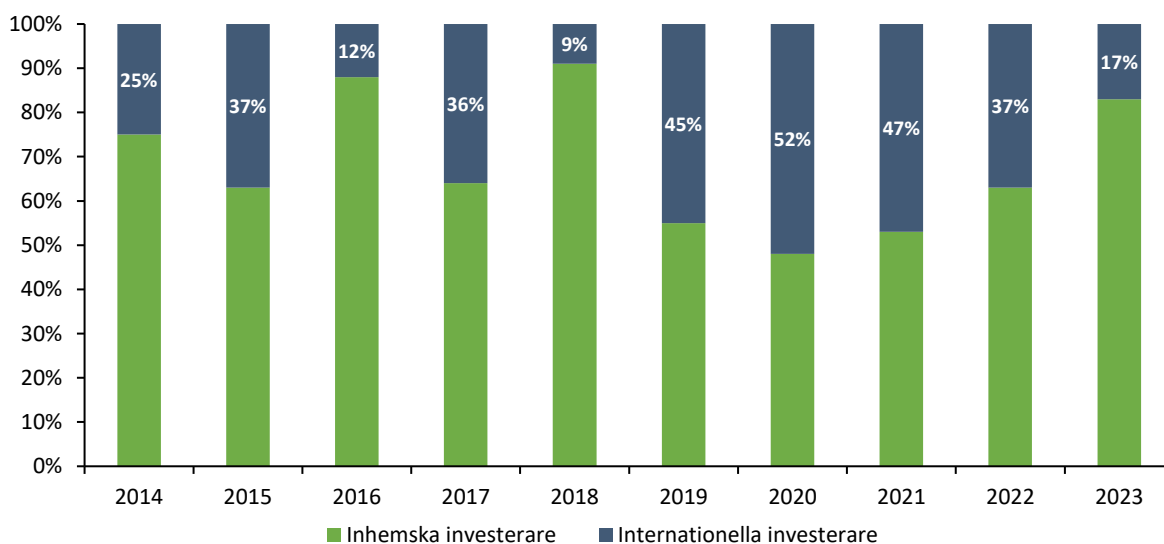


Källa: Rapport Cushman & Wakefield Logistics Sweden 2023

Under 2022 stod internationella köpare för nästan 40 procent av transaktionsvolymen för logistik- och industrisegmentet, vilket representerar en minskning jämfört med tidigare år. Det bör dock poängteras att logistik- och industrisegmentet fortsätter att locka mer internationellt kapital än något annat segment på den svenska fastighetsmarknaden.

Under det första kvartalet 2023 minskade andelen internationella investerare inom logistik- och industrisegmentet ytterligare och uppgick endast till 17 procent.

Köpkategorier logistik- och industrisegmentet

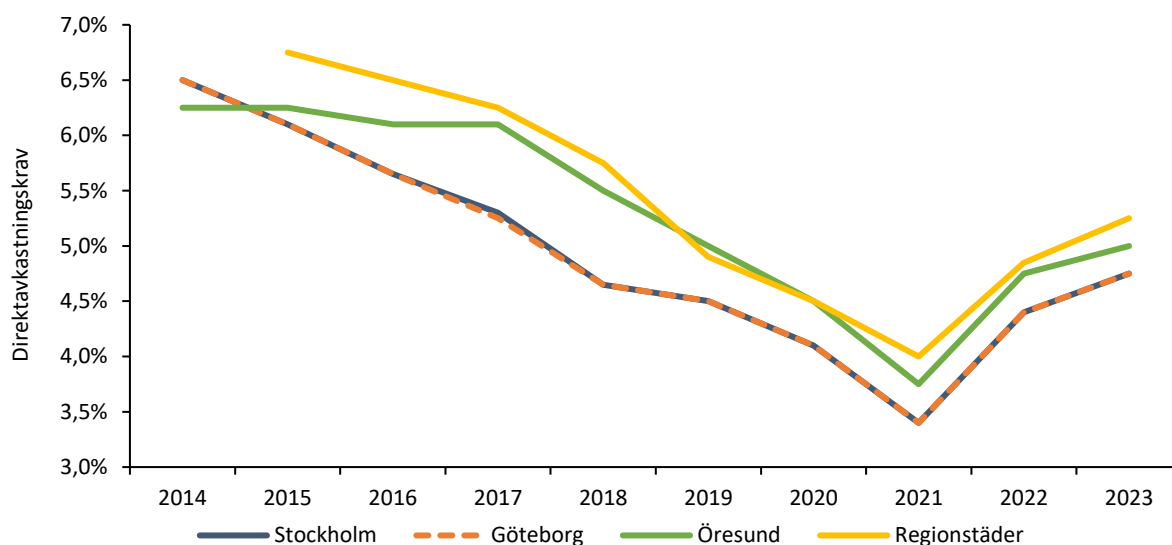


Källa: Rapport Cushman & Wakefield Logistics Sweden 2023

Efter ett antal år med kraftigt sjunkande direktavkastningskrav för logistik- och industrisegmentet har trenden vänt och direktavkastningskraven började i stället att stiga under 2022. Sverige har noterat en av de största justeringarna av direktavkastningskrav i Västeuropa över de senaste 12 månaderna, vilket resulterat i att direktavkastningskraven i Sverige nu är bland de högsta i Västeuropa.

I slutet av första kvartalet 2023 bedöms direktavkastningskravet för de bästa logistikfastigheterna i Stockholm och Göteborg till 4,75 procent, vilket motsvarar en ökning med 1,35 procentenheter jämfört med första kvartalet 2022. Något högre direktavkastningsnivåer, kring 5 procent, har observerats i Öresundsregionen, medan direktavkastningskravet för de bästa logistikfastigheterna i regionstäder med starka logistiklägen så som Jönköping, Norrköping och Eskilstuna bedöms till cirka 5,25 procent.

Direktavkastningskrav för de bästa logistikfastigheterna (Eng: Prime yields) per läge

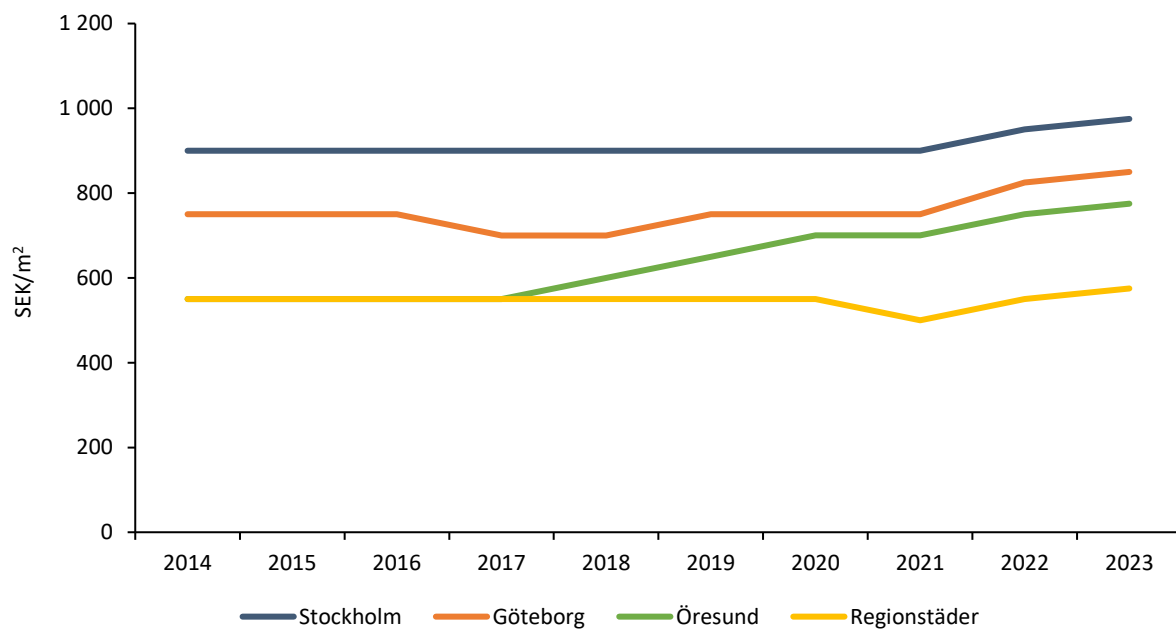


Källa: Rapport Cushman & Wakefield Logistics Sweden 2023

Marknadshyran för de bästa logistikfastigheter har ökat de senaste åren efter ett decennium av stabilitet. Marknadshyran för de bästa fastigheterna i Stockholm och Göteborg nådde 975 SEK/m² respektive 850 SEK/m² under det första kvartalet 2023. Den högsta hyrestillväxten skedde dock i regionstäder med starka logistiklägen så som Jönköping, Norrköping och Eskilstuna, med en ökning på cirka 15 procent på årsbasis.

Under de senaste åren har hyrestillväxten i andra västeuropeiska länder varit starkare än i Sverige, vilket lett till att Sverige har förhållandevis låga marknadshyror jämfört med andra västeuropeiska länder. Sveriges hyresnivåer är betydligt lägre än marknadshyran i Norge och Finland men något högre än hyresnivån i Danmark.

Marknadshyra för de bästa logistikfastigheterna (Eng: Prime rent levels) per läge



Källa: Rapport Cushman & Wakefield Logistics Sweden 2023

Värderingsintyg

Värderingsintyg avseende Bolagets fastighet Kungsbacka Hede 3:122 har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Bolaget. Det har inte skett några väsentliga förändringar av fastigheten som omfattas av värderingsintyget efter det att värderingsintyget utfärdades. Värderingsintyget presenteras på nästkommande sidor.

Värderingsintyget har utfärdats av CBRE Sweden AB med adress: Jakobsbergsgatan 16, 111 44 Stockholm. CBRE Sweden AB har samtyckt till att värderingsintyget har tagits in i prospektet. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

VÄRDERINGSRAPPORT

CBRE

CBRE Sweden AB
Jakobsbergsgatan 16
111 44 Stockholm
Sweden

| | |
|----------------------------|---|
| Rapportdatum | 10 augusti 2023 |
| Uppdragsgivare | Backaheden Fastighets AB 103 91 Stockholm För kännedom: Johan Åskogh ("Backaheden") |
| Värderingsobjekt | Kungsbacka, Hede 3:122 |
| Fastighets- beskrivning | Industriändamål |
| Syfte med ägande | Investering |
| Uppdrag | Att värdera Fastigheten utifrån Fair Value (enligt IFRS 13) per Värderingstidpunkten i enlighet med det uppdragsbrev som ingåtts mellan CBRE och Backaheden Fastighets AB daterat 13 Juli 2023. |

| | |
|--|--|
| Värdetidpunkt | <p>30 juni 2023.</p> <p>Med hänvisning till RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2 nedan.</p> |
| Typ av värderare | Extern, som definieras i RICS Valuation – Global Standards 2022 |
| Syfte | <p>CBRE är införstådda med att värderingsrapporten och bilagor till denna (tillsammans "Värderingsrapporten") kommer att ingå i ett prospekt ("Prospektet") vilket ska offentliggöras av Backaheden i samband med ett erbjudande till innehavarna av aktier i Bolaget.</p> <p>I enlighet med RICS Valuation – Global Standards (2022) ("Red Book") har CBRE gett särskilda upplysningar i samband med detta uppdrag och vår relation till Backaheden.</p> |
| Fair Value för värderingsobjektet per 30 Juni 2023 | <p>SEK 824 000 000 (ÅTTAHUNDRA TJUGO FYRA MILJONER KRONOR) utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p>CBREs uppfattning av Fair Value är baserat på uppdragets omfattning och värderingsantaganden och har primärt baserats på nyligen genomförda jämförelseförsäljningar utan partsrelationer.</p> <p>CBRE bekräftar att "Fair Value" för finansiell rapportering enligt International Financial Reporting Standard 13 i praktiken är detsamma som "Market Value" enligt definitionen i RICS Valuation - Global Standards (2022).</p> <p>Det finns inga negativa värden att rapportera. CBRE är skyldiga att redovisa värderingsobjekts upplåtelseform. Värderingsobjektet är en tomträtt.</p> |
| RICS Valuation – Global Standards | VPS 3 f) 2 i RICS - Valuation - Global Standards kräver att värderaren uppmärksammar alla väsentliga förändringar i marknadsförhållanden |



VPS 3 f) 2

eller i omständigheterna för en fastighet mellan värderingsdatumet och datumet för rapporten. I samband med detta noterar vi att belåning sedan värderingsdagen har blivit mer utmanande med högre räntor och marknadens direktavkastningskrav på fastighetsinvesteringar har försvagats.

Marknadsförhållanden – Ökad Global volatilitet

Värdena som anges i denna rapport representerar vår objektiva syn om Fair Value i enlighet med definitionen ovan från vid värdetidpunkten. Detta förutsätter bland annat att fastigheten hade marknadsförts ordentligt och att tillträde sker på värdetidpunkten.

Vi uppmärksammar er på en kombination av globalt inflationstryck (som leder till högre räntor) och senaste misslyckanden/stress i banksystem som har ökat potentialen för begränsade kreditmarknader, negativa kapitalvärderörelser och ökad volatilitet på fastighetsmarknaderna under kort- på medellång sikt. Erfarenheten har visat att konsumenternas och investerarnas beteende snabbt kan förändras under perioder med sådan ökad volatilitet. Utlånings- eller investeringsbeslut bör återspegla denna ökade volatilitetsnivå och potentialen för försämrade marknadsförhållanden. Det är viktigt att notera att slutsatserna i denna rapport endast är giltiga på värderingsdagen. Där det är lämpligt rekommenderar vi att värderingen övervakas noggrant, eftersom vi fortsätter att spåra hur marknader reagerar på föränderliga händelser.

Rapportformat

Bilagan i denna värderingsrapport innehåller fastighetsdetaljer.

Denna rapport innehåller totalt 19 sidor.

Värderingsstandard Värderingen har utförts i enlighet med RICS värderingsstandard (RICS Valuation – Global Standards (2022) ("Red Book"). Varje värdering grundar sig på värderingsobjektets egenskaper, vilka beskrivs i de enskilda värderingsrapporterna.

Värderingarna uppfyller kraven inom IVS. Denna Värderingsrapport är upprättad i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA-uppdateringen av Kommittén för Europeisk Värdepapperstillsyns (CESR) rekommendationer för konsekvent implementering av Europeiska Kommissionens förordning (EG) nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet (och som nu är tillämplig på prospektförordningen ((EU) 2017 / 1129)), Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och the Stockholm Spotlight-börsens krav.

CBRE bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fackmannamässigt sätt. Där kunskapen och kraven enligt "Red Book" har uppfyllts av mer än en värderare inom CBRE bekräftar CBRE att en lista med dessa värderare finns i underlagsmaterialet, tillsammans med en bekräftelse på att varje namngiven värderare uppfyller kraven i "Red Book".

Denna Värdering är en professionell åsikt och är uttryckligen inte avsedd att tjäna som en garanti, försäkring eller garanti för något särskilt värde av värderingsobjekten. Andra värderare kan komma till andra slutsatser om värdet av värderingsobjekten. Denna värdering är endast avsedd för att förse den avsedda användaren med de undertecknande värderarnas oberoende professionella åsikt om värdet av föremålsfastigheterna vid värderingsdatumet.

**Hållbarhets
Antaganden**

Där det är lämpligt är hållbarhets- och miljöfrågor en integrerad del av värderingsmetoden. "Hållbarhet" avses att ta

CBRE

hänsyn till sådana frågor som miljö och klimattförändringar, hälsa och välbefinnande och företagsansvar som kan eller påverkar värderingen av en tillgång. I ett värderingssammanhang omfattar hållbarhet ett brett spektrum av fysiska, sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer som kan påverka värdet. Utbudet av frågor inkluderar viktiga miljörisker, såsom översvämningar, energieffektivitet och klimat, såväl som frågor om design, konfiguration, tillgänglighet, lagstiftning, förvaltning och skattemässiga överväganden – och aktuell och historisk markanvändning.

Hållbarhet har en inverkan på värdet på en tillgång, även om den inte uttryckligen redovisas. Värderare speglar marknader, de leder dem inte. Där vi inser värdepåverkan av hållbarhet, återspeglar vi vår förståelse för hur marknadsaktörer inkluderar hållbarhetskrav i sina anbud och påverkan på marknadsvärderingar.

Klimat Risk
Lagstiftning

Vi förutsätter att aktuell miljö- och klimatlagstiftning efterföljs som till exempel Miljöbalken, Lag om energideklaration för byggnader, Boverkets byggregler och liknande. Inga detaljstudier har genomförts.

Antaganden

Ett antal antaganden har gjorts vad gäller upplåtelseform, nyttjanderätter, planförhållanden samt skick och underhållsbehov av värderingsobjekten – inklusive mark och grundvattenföroreningar. Dessa antaganden redovisas nedan.

Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig kan även det bedömda värdet vara felaktigt och värderingen bör då utföras igen med den korrekta informationen.

Vid värderingar utförda utan besiktning kan ej hänsyn tas till byggnadens fysiska standard eller dess lägesfunktion.

Avvikelse från

Inga.

standardantagand
e

Värderingsmetodik

Fastigheten har värderats med kassaflödesmetoden. Denna metod innebär att marknadsvärdebedömningen genomförs med en s.k. marknadssimulering, vilket är en avkastningsbaserad metod. Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss tid. I föreliggande fall har valts en kalkylperiod om tio år räknat från kalkylstart.

Antaganden gällande inflationsutvecklingen har baserats på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2023-03-29), Riksbankens inflationsmål samt marknadsobservationer. Baserat på ovanstående har antagits en inflationsutveckling om 6% 2023 och 2 procent 2024 och framåt. Noteras också att detta är avstämt med marknaden i stort

Vi har antagit kalkylräntor och direktavkastningskrav fastighet.

Vi har även tagit ortsprismetoden (marknadsvärde per kvadratmeter) i beaktande.

Det är i Sverige praxis att sälja kommersiella fastigheter genom bolagstransaktioner. Denna praxis dikterar därför grunden för marknadsvärdet.

I händelse av en fastighetstransaktion är köparen skyldig att betala stämpelskatt (för närvarande 4,25 %) och eventuell reavinstskatt.

ESMA 130 (vi)

ESMA 130 (vi) kräver att CBRE kommenterar värdena i den senaste offentliga årsredovisningen från Backaheden per 31 december 2022 jämfört med de presenterade värdena i denna rapport.

Skillnaden i värdebedömningen består av ett antal faktorer några listade nedan men detta inte utslutande dessa:

- Nya signerade förlängda hyresavtal med två

CBRE

| | |
|--------------|---|
| | <p>hyresgäster som ökar den utgående hyran när dessa träder i kraft</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Högre bedömde hyresgästanpassningar för vakanta lokaler. ■ Investerarmarknaden bedöms något svagare vilket har föranlett en justering uppåt av direktavkastningskraven |
| Värderare | Värderingsobjekten har värderats av värderare som har erforderlig kompetens för uppdraget i enlighet med RICS Valuation – Global Standards (2022). |
| Oberoende | <p>De totala intäkterna från uppdragsgivaren (och andra bolag inom samma företagsgrupp), inklusive arvudet för detta uppdrag till CBRE Sweden AB, understiger 5,0 % av de totala intäkterna för CBRE Sweden AB. Det förväntas inte att denna situation kommer att förändras under resterande del av räkenskapsåret 2023. Vi bekräftar att vi inte har några intressen i Backaheden eller fastigheterna.</p> <p>Det arvode som CBRE erhåller för att utföra denna värdering är ett förutbestämt belopp och ej kopplat till fastighetens marknadsvärde.</p> <p>Vi känner inte till någon intressekonflikt i samband med utförandet av detta uppdrag och Backaheden har bekräftat för oss att inte heller de anser att en intressekonflikt föreligger.</p> |
| Upplysningar | <p>I enlighet med "Red Book" ger vi följande upplysningar:</p> <p>CBRE har genomfört värderingsuppdrag åt Backaheden sedan 31 december 2021 för bokföringsändamål.</p> <p>Den huvudsakliga undertecknaren av denna rapport har inte undertecknat värderingar för Backaheden och för finansiella rapporteringsändamål tidigare men andra personer inom CBRE har.</p> |

Ansvar

I enighet med Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet, är vi ansvariga för informationen i denna värderingsrapport och accepterar ansvaret för informationen i denna rapport och bekräftar att så vitt vi känner till (efter att ha vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att så är fallet) är uppgifterna i denna värderingsrapport överensstämmande med fakta och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Denna värderingsrapport uppfyller punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för den konsekventa implementeringen av Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet. (som nu gäller för prospektförordningen) och Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980.

Med undantag av skyldigheter uppkomna under ovan nämnda Förordning (EG) No. 809/2004, accepterar vi inga skyldigheter och tar inget ansvar för förlust som åsamkats som ett resultat av eller uppstått på grund av denna värderingsrapport, vilket enbart ges i syfte att följa av Prospektförordningen.

Värdeutlåtandets användande

Värderingar och rapporter från CBRE är strikt konfidentiella och enbart avsedda för den part som de riktar sig till för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll så som anges i "Ansvar" ovan.

Ingen tillit kan läggas till innehållet i denna värderingsrapport av någon part för annat ändamål än i samband med värderingens syfte.

Publicering

Varken hela eller delar av denna rapport eller hänvisning till denna, kan ingå i offentliga dokument, offentlig förklaring, eller offentliggöras på annat sätt eller muntligen lämnas till tredje part utan ett skriftligt godkännande av CBRE gällande form och sammanhang för publicering eller utlämnande.

Före denna värderingsrapport, eller någon del av rapporten, beskrivs muntligt/skriftligt till tredje part, måste CBRE skriftligen godkänna formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådan publicering eller utlämnande kommer inte tillåtas om den inte, i förekommande fall innehåller de förutsättningar som anges i denna Värderingsrapport. För att tydliggöra, sådana godkännanden krävs oberoende om CBRE anges med namn eller huruvida innehållet i denna rapport kombineras med andra rapporter.

Någon reproduktion av, eller referens till, den här rapporten kommer inte att beviljas om denna inte innehåller tillräckliga referenser till eventuella avsteg från Royal Institute of Chartered Surveyors värderingsstandard eller villkoren för värdebedömningen, vilka specificeras i den här rapporten.

Med vänlig hälsning,



Daniel Holmkvist

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare
RICS Registered Valuer

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

Med vänlig hälsning,



Alexander Vintermist

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare
RICS Registered Valuer

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

CBRE

UPPDRAGETS OMFATTNING & INFORMATIONSKÄLLOR

| | |
|--------------------|--|
| Informationskällor | <p>Vi har utfört uppdraget baserat på information tillhandahållen av Backaheden vilka vi har antagit vara korrekta och heltäckande.</p> <p>Vi har erhållit följande information från uppdragsgivaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hyresgästlista daterad 2023-06-30 inkl. nysignerade avtal som träder i kraft 2023 eller 2024. • Driftskostnader daterad 2023-06-30 innehållande budget för 2023 • Capex budget för hyresgästanpassningar <p>Vi har efterfrågat men ej erhållit följande information från uppdragsgivaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Legal och teknisk DD • Ifylld mall rörande teknik etc per fastighet/byggnad (CBRE förser kunden med mallen) |
| Fastigheterna | <p>Vår rapport innehåller en kort sammanställning över den fastighet som legat till grund för värderingen, se bilaga B.</p> |
| Besiktning | <p>I enlighet med uppdragsbrevet har fastigheten besiktigats av CBRE. Fastigheten besiktigades internt den 10 juli 2023.</p> |
| Areor | <p>CBRE har ej mätt upp värderingsobjektet utan förlitat sig på de areauppgifter som tillhandahållits av Backaheden och dess rådgivare. Samtliga areor som omnämns i denna rapport är approximativa.</p> |
| Miljöfrågor | <p>Ingen kontroll har utförts av historisk eller nuvarande användning av värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter, i syfte att upptäcka miljöskador. I denna rapport har antagits att det inte existerar några miljöskador.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>CBRE har inte utfört någon undersökning i historisk eller nutida användning av fastigheterna, inte heller för intilliggande mark i syfte att fastställa risken för fel och har därför antagit att fastigheterna är fria från fel.</p> |
| Installationer | <p>CBRE är införstådda med att alla huvudsakliga installationer, så som VA, el etc, finns inom fastigheterna. Inga av dessa installationer har testats av oss.</p> |
| Tekniskt skick | <p>CBRE har inte utfört byggnadsundersökningar, testat installationer, gjort egna markundersökningar, undersökt byggnadsdelar av trä, delar som täcktes, oexponerade eller oåtkomliga delar, eller låtit utföra undersökningar för att få reda på om skadliga eller farliga material eller tekniker har använts, eller finns i någon del av värderingsobjektet. Någon försäkran om att fastigheten är fri från fel kan därför inte ges.</p> |
| Planförhållanden | <p>CBRE har förlitat på utdrag från FDS och antagit att fastigheten stämmer överens med gällande stads- och/eller detaljplan.</p> |
| Lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter | <p>Uppgifter avseende lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter har erhållits. Generellt sett har vi varken gått igenom eller haft tillgång till alla servitut, nyttjanderätter eller annan liknande dokumentation. I de fall där uppgifter från servitut, nyttjanderätter eller andra dokument nämns ska det ses som vår tolkning av dessa dokument. Det bör dock betonas att ansvaret för tolkningen av dessa dokument (inklusive relevanta servitut, hyresavtal och bygglov) ligger hos läsarens juridiska rådgivare.</p> <p>Någon kreditupplysning i syfte att undersöka hyresgästernas finansiella ställning har inte gjorts. Om hyresgästens finansiella situation varit allmänt känd har CBRE tagit hänsyn till detta i värdebedömningen.</p> |

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Introduktion

Ett antagande är enligt bilaga 3 i "Red Book" definierat som: "en förutsättning som antas vara sann" ("ett antagande").

Antaganden är fakta eller villkor som påverkar värderingen. Antaganden görs när det är rimligt för värderaren att godta att något är sant utan behov av särskild utredning.

Backaheden och CBRE bekräftar att våra antaganden är korrekta så vitt Backaheden och CBRE är medvetna om. I händelse av att något av dessa antaganden visar sig vara inkorrekt bör värderingarna göras om. De huvudsakliga antaganden som har gjorts är angivna i denna Värderingsrapport.

För att tydliggöra, gjorda antaganden påverkar inte överensstämmelsen med definitionen av marknadsvärde enligt "Red Book".

Fair Value

Varje värdering har genomförts enligt definitionen av "Fair Value", vilket definieras som:

Fair Value är det pris som skulle erhållas för att sälja en tillgång eller betalas för att överföra en skuld i en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingsdagen.

Det uppskattade priset för vilket en tillgång eller skuld skulle uppnås på värderingsdagen mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion på armlängds avstånd efter korrekt marknadsföring och där parterna var och en hade agerat kunnigt, försiktigt och utan tvång."

"Fair Value" i redovisningssyfte enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) motsvarar "Marknadsvärde", som definieras som:

Det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för värderingsobjektet vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer efter ordentlig marknadsföring och där båda parter varit välunderrättade,

agerat rationellt och utan tvång.

Värderingen representerar den siffra som skulle återfinnas i ett hypotetiskt köpekontrakt på värderingsdagen. I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som kan uppkomma vid avyttring. Förvärvskostnader har ej beaktats i värderingen. Värdena är angivna utan avdrag för stämpelskatt.

Ingen hänsyn har tagits till internhyreskontrakt eller internavtal, inte heller inteckningar, skuldebrev och liknande avgifter.

Bidrag från stat och Europeiska Gemenskapen har inte beaktats.

Beskattning,
kostnader och
realiseringskostnader

I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som kan uppkomma vid avyttring.

Värderingen reflekterar inte köparens lagstadgade- och andra normala förvärvskostnader.

Moms

Vi har inte blivit underrättade om huruvida fastigheterna är föremål för moms.

Alla ekonomiska siffror i denna rapport är exklusive moms.

Bruttohyra

Utgående bruttohyror i denna rapport är den hyra som betalas enligt hyreskontraktet. Utgående bruttohyror omfattar också, i förekommande fall, omsättningsbaserade hyror och hyrestillägg.

Fastigheterna

I de fall det varit lämpligt har butiks- och showroomfronter betraktats som en del av byggnaden. Byggnadstillbehör såsom hissar, rulltrappor, centralvärme och andra normala installationer har behandlats som en del av byggnaden och ingår i värderingarna.

Miljöfrågor

I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:

| | |
|---|--|
| | <p>(a) värderingsobjektet belastas inte av miljöskuld och påverkas inte betydligt av existerande eller kommande miljölagstiftning;</p> |
| | <p>(b) samtliga aktiviteter som utförs på värderingsobjektet och regleras i miljölagstiftning finns det erforderliga tillstånd för, utgivna av korrekt myndighet.</p> |
| Energideklarationer | <p>Vi har antagit att det finns en energideklaration för fastigheten i enlighet med lagen om energideklaration.</p> |
| Tekniskt skick | <p>I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:</p> <p>(a) det finns inga onormala markförhållanden eller fornlämningar som markant kan påverka nuvarande eller framtida användning, projekt eller värde av värderingsobjektet;</p> <p>(b) värderingsobjektet är fri från röta, insektsangrepp samt strukturella eller latent fel;</p> <p>(c) inga idag kända skadliga eller farliga material, eller ifrågasatta tekniker, inklusive men inte begränsat till kompositpaneler, har använts vid byggnationen, renoveringar eller tillbyggnationer av värderingsobjektet, och</p> <p>(d) installationerna, inklusive tillhörande kontrollanordningar och programvaror är i funktionsdugligt skick och felfria.</p> |
| Lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter | <p>Om inget annat framgår av rapporten, och i avsaknad av uppgifter om motsatsen, har följande antagits:</p> <p>(a) värderingsobjektet åtnjuter en lämplig upplåtelseform som går att marknadsföra och är fri från belastningar och begränsande villkor,</p> <p>(b) alla byggnader har uppförts i enlighet med byggnadslov och åtnjuter permanent bygglov eller erforderliga lov för nuvarande användning;</p> <p>(c) värderingsobjektet påverkas inte i någon högre grad av detaljplane- eller vägförslag;</p> <p>(d) samtliga byggnader uppfyller relevanta lag- och lokala myndighetskrav, inklusive byggnad,</p> |

brand-, hälso- och säkerhetsbestämmelser;

(e) endast mindre eller oväsentliga kostnader kan bli aktuella om förändringar eller modifieringar är nödvändiga för att nyttjarna av varje värderingsobjekt ska följa relevant lagstiftning om handikappanpassning.

(f) det finns inga förändringar utförd av hyresgäst som väsentligt kommer att påverka den hyra som kan uppnås efter omförhandling eller hyreskontraktets utgång;

(g) hyresgästerna kommer att uppfylla de skyldigheter de åtagit sig under nuvarande hyreskontrakt;

(h) det finns inga restriktioner eller andra inskränkning i hyresavtalen som påverkar värdet negativt;

(i) i förekommande fall, tillstånd att överlåta värderingsobjektet kommer inte att förvägras av hyresvärden/fastighetsägaren, och

(j) alla lokaler som är outhyrda eller uthyrda till förvaltningen blir vid en hypotetisk försäljning tillgängliga för uthyrning.

VÄRDERINGSPARAMETRAR

| | |
|-----------------------------------|---|
| Tekniskt skick | Bedömningen av Fair Value baseras på framtida kassaflöden, som återspeglar normala marknadsförväntningar med hänsyn till tidigare siffror från fastigheten eller jämförbara transaktioner. Värderingsparametrarna har bedömts av CBRE med bästa bedömning baserat på informationen från Uppdragsgivaren. |
| ESG | Enligt uppgift från fastighetsägaren värms fastigheterna generellt upp genom fjärrvärme. CBRE har inte erhållit någon information om värderingsobjektet har certifierats enligt någon miljöklassning. CBRE har inte erhållit några dokument med bedömningar av framtida fysiska risker för fastigheten eller relevanta tredjeparts rapporter om hållbarhet, koldioxidreduktion eller att det skulle finnas några "Gröna" hyresavtal i fastigheten. |
| Administrationskostnader | För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har administrationskostnader om 5 sek per kvm tillämpats. |
| Drift och underhållskostnader | De årliga kostnaderna per kvadratmeter som antagits för denna värdering är genomsnittliga siffror för den berörda typanvändningen och bedömdes på grundval av erfarenheter från CBRE-analys av kostnader för liknande byggnader från tredje part och faktiska kostnader erhållna från fastighetsägaren. De tar hänsyn till nödvändiga kostnader för långsiktig drift och underhåll av fastigheterna. De drift- och underhållskostnader som tillämpats i värderingen är 141 sek per kvm. |
| Fondering till planerat underhåll | För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har kostnader för fondering till planerat underhåll om 30 sek per kvm tillämpats |

Inflation Kassaflödesmetoden som tillämpats inkluderar en inflation om 6,0% för 2023 och 2,0% under resterande kassaflödesperioden. Bedömningen grundas på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2023-03-29), Riksbankens inflationsmål samt marknadsobservationer

Kalkylränta Kalkylräntan härleds från direktavkastningskravet som uppnått i transaktioner med liknande fastigheter som observerats av CBRE och återspeglar marknads-situationen såväl som avkastningsförväntningarna för en potentiell investerare. Det inkluderar antaganden om hyrestillväxt implicit. Kalkylräntan, som uttryckligen återspeglar hyrestillväxten i kassaflödena, härrör från direktavkastningskravet plus den genomsnittliga hyrestillväxten.

Kalkylräntan och direktavkastningskravet justeras individuellt för varje fastighet som värderas utefter följande kriterier:

- kvalitet på läget
- efterfrågan och värden på den relevanta lokala fastighetsmarknaden
- utsikterna för den lokala marknaden
- utveckling av hyror och priser
- den nuvarande uthyrningssituationen i fastigheten
- tillgångens art, storlek och skick
- ytterligare riskjusteringar

Direktavkastningskravet används för att beräkna nettohyresintäkterna efter kassaflödesperioden ("Restvärde"). Denna nettointäkt innefattar de antagna hyresintäkterna vid den tiden minus de icke vidarefaktureringsbara kostnaderna och vakansen.

De resulterande nuvärdena kontrollerades mot vår CBRE-transaktionsdatabas samt officiella databaser för transaktioner. Om resultaten av

| | |
|-----------------------|--|
| | våra DCF-beräkningar i särskilt fall visade sig inte återspegla "Fair value" för en enskild byggnad, justerades beräkningen med hjälp av en förändring i diskonteringsräntan och kapitaliseringsgraden med hjälp av expert och erfaren bedömning. |
| Hyror | Hyresutvecklingen har långsiktigt bedömts följa inflationen. |
| Långsiktig vakans | Vi har antagit i värderingen den strukturella vakansgraden till 3,0%. |
| Transaktionskostnader | I Sverige är det praxis att sälja kommersiella fastigheter genom att sälja alla aktier i företaget som äger tillgången. Det är också vanlig praxis bland svenska värderingar att rapportera värdet utan att ta hänsyn till säljarens eller köparens kostnader. |

Bilaga: Samanställning Värderingsobjekt

| Fastighet | Kommun | Beskrivning Byggnad och läge | Hyresgäster | Area | | Marknadsvärde (Tkr) | | Utgående hyra år 1 (kr/kvm) * | | Utgående hyra år 1 (Tkr) | | Kostnader Totalt (kr/kvm) | | Hyresvärde Tkr | Drifnetto (Tkr) 2023 (Hesår) | Vakans (%) Initial |
|------------|------------|---|---|--------|---------|---------------------|--------|-------------------------------|--------|--------------------------|---------|---------------------------|-----|----------------|------------------------------|--------------------|
| | | | | kvm | Totalt | Totalt | Lok. | Totalt | Totalt | Drift inkl admin | Udremål | | | | | |
| Hede 3.122 | Kungsbacka | Värderingsobjektet är beläget i Hede i Kungsbacka, cirka 30 minuter söder om centrala Göteborg. Väst om fastigheten löper motorväg E6. Närområdet består till största del av andra industrier, bilutförsäljare och bostäder på östra sidan av Göteborgsvägen. Restauranger, handelsbutiker och livsmedelsbutiker finns i närområdet, men ett bredare utbud av kommersiell service finns i centrala Kungsbacka. Närmsta busshållplats är belägen strax utanför fastigheten varifrån bussen når Kungsbacka station och centrala Kungsbacka inom 10 minuter. | Det finns 6 olika hyresgäster i fastigheten där Santa Maria AB är den största. Lager är den största användningen och står för över 84% av användningen. Övriga hyresgäster består bland annat av Region Halland, Ekerhjälpjen, Målvirket och Securitas. Den genomsnittliga hyresdurationen är 8,1 år. | 45 681 | 804 000 | 45 681 | 45 681 | 50 982 | 146 | 30 | 53 191 | 43 579 | 5,7 | | | |
| | | Värderingsobjektet utgörs av fem olika byggnadsdelar med diverse användning. Ursprungligen uppfördes byggnaden tidigt 1950-tal men större delen har renoverats under senare år. Den maximala takhöjden är 11,7 m men det finns ett antal lokaler som har mellan 5-8 m i takhöjd. Fastigheten är god överlag och dimensionerad för 20 MHz. | | | | | | | | | | | | | | |

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 30 juni 2023. Bokslutsrapport Q2 2023 samt årsredovisning 2022 finns att tillgå på Bolagets hemsida samt via infogade länkar. Siffrorna har hämtats från Bolagets interna bokföring som ligger till grund för bokslutet och har översiktligt granskats av Bolagets revisor enligt standard ISRE 24:10. Se avsnittet "Legala frågor och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier.

Eget kapital och skuldsättning

I tabellerna nedan redovisas Bolagets kapitalstruktur och räntebärande nettoskuldsättning per den 30 juni 2023.

| Koncernen per den 30 juni 2023* | TSEK |
|--|----------------|
| Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder) | 30 143 |
| För vilka garanti ställts | 0 |
| Mot annan säkerhet | 0 |
| Utan säkerhet | 30 143 |
| Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder) | 488 928 |
| Garanterade | 0 |
| Med säkerhet | 459 000** |
| Utan garanti/ utan säkerhet | 29 928 |
| Eget kapital | 383 534 |
| Aktiekapital | 3 210 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 380 324 |
| Övriga reserver | 0 |
| Totalt | 383 534 |

*Informationen i tabellen är inte reviderad och är översiktligt granskad av Bolagets revisor

** Säkerhet avser pant i Fastigheten.

| Koncernen per den 30 juni 2023* | | TSEK |
|---------------------------------|--|---------------|
| A. | Kassa och bank | 30 357 |
| B. | Andra likvida medel | 0 |
| C. | Övriga finansiella tillgångar | 0 |
| D. | Likviditet (A+B+C) | 30 357 |
| E. | Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder) | 0 |
| F. | Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder | 0 |
| G. | Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F) | 0 |

| | | |
|-----------|--|----------------|
| H. | Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D) | -30 357 |
| I. | Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument) | 459 000 |
| J. | Skuldinstrument | 0 |
| K. | Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder | 0 |
| L. | Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K) | 459 000 |
| M. | Total finansiell skuldsättning (H + L) | 428 643 |

*Informationen i tabellen är inte reviderad och är översiktligt granskad av Bolagets revisor

Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser

Per den 30 juni 2023 fanns inga eventalförpliktelser och ingen indirekt skuldsättning.

Rörelsekapitalutlåtande

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet (exklusive nettolikviden från Företrädesemissionen) inte är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsåtaganden när dessa förfaller till betalning.

Per den 30 juni 2023 uppgick Bolagets likvida medel till cirka 30,4 MSEK. Investeringskostnaden för förvärv av Fastighetsportföljen uppgår till cirka 147 MSEK. Bolaget bedömer, med beaktande av Bolagets befintliga kassaflöden, att Bolaget har ett sammanlagt rörelsekapitalunderskott om cirka 116,6 MSEK för den kommande tolv månadersperioden, vilket beräknas uppstå i samband med förvärvet under kvartal 3, 2023.

I samband med Företrädesemissionen har Bolaget erhållit teckningsförbindelse om 33,2 MSEK, motsvarande 29,9 procent av Företrädesemissionen, och garantiåtaganden om 77,8 MSEK, motsvarande 70,1 procent av Företrädesemissionen. Företrädesemissionen omfattas således i sin helhet av teckningsförbindelse och garantiåtaganden. Teckningsförbindelsen och garantiåtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Om Företrädesemissionen, trots utställda teckningsförbindelser och ingångna garantiåtaganden, inte teknas i tillräcklig utsträckning kan Bolaget komma att tvingas söka alternativa finansieringsmöjligheter såsom ytterligare kapitalanskaffning eller lånefinansiering. I det fall Bolaget inte lyckas inbringa kapital i tillräcklig utsträckning kommer Bolaget bedriva verksamheten i mer återhållsam takt till dess ytterligare kapital kan anskaffas, och Säljaren av Fastighetsportföljen kan ha rätt att häva de avtal som det inte finns tillräcklig finansiering för och kräva skadestånd.

Investeringar sedan den 31 december 2022

Bolaget har påbörjat installationen av en solcellanläggning på fastighetens tak inklusive renovering av cirka 5 800 kvm yttertak där ny PVC-duk har lagts. Solcellsanläggningen kommer täcka cirka 17 procent av fastighetens årliga elbehov. Investeringen bekostas i sin helhet av Bolaget.

Pågående investeringar och åtaganden om framtida investeringar

Bolaget avser att förvärva Fastighetsportföljen till ett överenskommet fastighetsvärde om 150 MSEK (14 688 kr/kvm) före avdrag för latent skatt. Avdraget för latent skatt uppgår till cirka 3 MSEK, vilket medför en total investeringskostnad om 147 MSEK hänförligt till förvärvet av Fastighetsportföljen exklusive samtliga transaktions- och emissionsrelaterade kostnader. Förvärvet kommer dels finansieras via kapital från Företrädesemissionen, dels via Bankskuld.

Bolaget har erhållit finansiering från en svensk bank om 60 MSEK, vilket motsvarar en belåningsgrad om 40 procent. Bolaget avser att ingå lånevtalet med en femårig kapitalbindning samt en rörlig 3 månaders ränta som följer 3M Stibor. Den totala räntekostnaden per tillträdesdagen bedöms uppgå till 6,1 procent givet de marknadsräntor som var rådande den 27 juni 2023, den slutliga räntan kommer att fastställas på tillträdesdagen, vilken beräknas infalla den 31 augusti 2023. Utöver ränta kommer Bolaget även att betala en årlig amortering om 2 procent. En förutsättning för lånet är att Bolagets största aktieägare Stenhus Fastigheter i Norden AB ska vara huvudägare i Bolaget.

Fastigheterna som ingår i Fastighetsportföljen är Skövde Macken 2, Varberg Drönaren 1, Getinge-Brogård 2:16 och Enköping Hagalund 1:27. Fastighetsportföljen omfattar cirka 10 217 kvm uthyrbar area. Fastigheterna är belägna, enligt Bolaget i strategiska motorvägsnära lägen i Varberg, Getinge, Skövde och Enköping. Hyresintäkterna och driftnettot i Fastighetsportföljen uppgår på årsbasis till cirka 11,6 MSEK, respektive 11,3 MSEK, vilket motsvarar 1 135 kr/kvm respektive 1 105 kr/kvm. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen på Fastighetsportföljen bedöms uppgå till cirka 7,5 procent.

Fastigheten Skövde Macken 2 innefattar en uthyrningsbar area om 1 890 kvm och förhyrs av hyresgästen Bilcity Cartrade West AB via två triple net²³ utformade hyresavtal som löper fram till 2027-06-30, med en årlig hyresintäkt motsvarande cirka 1 698 tkr, vilket motsvarar cirka 899 kr/kvm.

Resterande tre fastigheter innefattar en uthyrningsbar area om cirka 8 327 kvm och transaktionen kommer att struktureras som en sale and leaseback-affär där bolag inom Säljarens koncern kommer att tillträda tioåriga triple net hyresavtal för respektive fastighet, vilka ingås på tillträdesdagen. Inom fastigheten Drönaren 1 kommer det även att finnas ett befintligt hyresavtal med Dekra Automotive AB motsvarande 5 procent av fastighetens totala hyresintäkt och cirka en procent av Fastighetsportföljens totala hyresintäkter. De totala hyresintäkterna för dessa tre fastigheter uppgår till cirka 9 891 tkr, vilket motsvarar cirka 1,186 kr/kvm.

Motpart i hyresavtalen hänförliga till Hedin Group kommer att vara Hedin Mölndal Bil AB avseende fastigheterna Drönaren 1 och Hagalund 1:27, Hedin Recycled Halmstad AB (med en moderbolagsgaranti för samtliga förpliktelser i hyresavtalet utställd av Hedin Mobility Group AB (publ) avseende fastigheten Getinge-Brogård 2:16. Samtliga större hyresavtal i Fastighetsportföljen är av så kallad triple net karaktär där drift och underhållskostnader belastar respektive hyresgäst. Samtliga hyresavtal är 100 procent indexerade med svenskt konsumentprisindex.

Utöver Transaktionen har Bolaget tecknat två nya hyresavtal med Erikshjälpen respektive Securitas som kommer att träda i kraft efter att hyresgästanpassningar har utförts. Erikshjälpens hyresavtal är femårigt och avser 2 595 kvm som ska ytskiktsrenoveras samt energieffektiviseras genom att befintlig belysning konverteras till LED. Securitas avtal är treårigt och avser 112 kvm kontorslokaler vilka ska totalrenoveras innan tillträde av det nya avtalet.

Betydande förändringar sedan den 30 juni 2023

Utöver vad som framgår nedan har inga betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning eller resultat skett sedan den 30 juni 2023.

Bolaget har den 31 juli 2023 ingått en avsiktsförklaring med Tuve Projektutveckling AB som ger Bolaget ensamrätt att förhandla kring ett eventuellt förvärv avseende samtliga aktier i TBP 3 AB och indirekt fastigheten Varberg Sparrhornet 3. Fastigheten är obebyggd och Bolaget har för avsikt att, indirekt genom TBP 3 AB uppföra en Mercedes-anläggning för upplåtelse till Hedin Helsingborg Bil Aktiebolag. Avsiktsförklaring är inte på något sätt bindande och Bolaget har inga skyldigheter att förvärva fastigheten. Ett eventuellt förvärv förutsätter till exempel att Bolaget säkerställer finansiering innan ett bindande överlåtelseavtal ingås. Under förutsättning att Bolaget kommer överens med Tuve Projektutveckling AB ska aktierna i TBP 3 AB överlåtas till Bolaget enligt villkor som slutligen bestäms i ett överlåtelseavtal. Den potentiella investeringen för att förvärva fastigheten bedöms uppgå

²³ I ett triple net hyresavtal ansvarar hyresgästen för att betala tre typer av kostnader utöver hyran: Nettokostnader, Nettoutgifter för underhåll och Nettoutgifter för kapitalförbättringar

till cirka 95 MSEK och den årliga direktavkastningen förväntas uppgå till cirka 7,0 procent.

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Bolagets intäkter, som primärt härstammar från hyresinbetalningar, har över året varit stabila och samtliga hyresgäster betalar hyra i enlighet med kontrakterade hyresavtal och Bolaget ser inga tendenser på att detta kommer att förändras under 2023. Hyresintäkterna har ökat under 2023 hänförligt till att två nya hyresavtal har tecknats med Erikshjälpen och Securitas.

Avseende fastighetsrelaterade kostnader har dessa ökat jämfört med utgången av räkenskapsåret 2022 vilket förklaras av ett större renoveringsprojekt av taket på Fastigheten, se mer information under "investeringar sedan den 31 december 2022". Bolaget bedöms vara skyddat mot ökade el-, värme- och vattenkostnader hänförligt till en ökad inflation då hyresgästerna inom fastigheten står för denna typ av kostnader. Utöver detta bedöms bolagsspecifika kostnader att följa inflationen under verksamhetsåret.

Bolagets räntekostnader är på samma nivå som vid utgången av räkenskapsåret 2022 hänförligt till att Bolagets enda räntebärande lån är löper med en fast ränta fram till den 16 december 2025.

I övrigt bedöms Bolaget samt hela den svenska fastighetssektorn påverkas av en rad makroekonomiska trender så som att centralbanker kommunicerar fortsatta räntehöjningar och kvantitativa åtstramningar, vilket medför stigande marknadsräntor och kreditåtstramningar från banker som följd. Dessa faktorer medför betydligt högre finansieringskostnader än tidigare, vilket bedöms påverka tillgångspriser såsom fastigheter negativt genom att marknadens avkastningskrav för fastigheter bedöms justeras uppåt. Bolaget har påverkats av ovan nämnda trender genom att avkastningskravet i värderingen av Fastigheten har justerats uppåt vilket har resulterat i att fastighetsvärdet har justerats ned från 837 MSEK (2022-12-31) till 824 MSEK (2023-06-30), vilket motsvarar cirka 1,5 procent. Bolagets räntekostnader har ej påverkats av ovan tack vare att de räntebärande skulderna är säkrade fram till 2025-12-16.

Utöver vad som nämns ovan känner Bolaget inte till några trender inom produktion, försäljning, lager, kostnader och försäljningspriser under perioden från utgången av det senaste räkenskapsåret fram till datumet för Prospektet. Bolaget känner inte till några trender, osäkerhetsfaktorer, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter för innevarande räkenskapsår.

Styrelse och ledande befattningshavare

Styrelse

Enligt Backahedens bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fyra styrelseledamöter utan suppleanter. Bolagets styrelse består för närvarande av fyra styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna är valda för tiden intill nästa årsstämma.

| Namn | Befattning | Ledamot sedan | Oberoende | Aktier (per den 30 juni 2023) |
|------------------|--------------------|---------------|-----------|-------------------------------|
| Tomas Georgiadis | Styrelseordförande | 2021 | Nej* | 960 661 indirekt genom bolag |
| Christer Sundin | Styrelseledamot | 2022 | Ja | - |
| Daniel Hofmann | Styrelseledamot | 2022 | Ja | - |
| Erik Borgblad | Styrelseledamot | 2023 | Nej* | 4 000 aktier privat |

* Ej oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Tomas Georgiadis

Styrelseordförande sedan 2021

Född: 1976.

Utbildning: Civilingenjör, Linköpings tekniska högskola.

Övriga nuvarande befattningar: Vice VD och CFO i Sterner Stenhus Holding AB och CFO i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ). Styrelseledamot i Nischer Properties AB och Fasadgruppen AB (publ). Styrelseordförande i Krona Public Real Estate AB, Hyrex AB, MaxFastigheter i Sverige AB, Randviken Fastigheter AB (publ) och ISOLVE AB. Styrelseledamot i Hyrex Holding AB, J.S. Logistikfastigheter AB, Quantum Invest AB, HSTR Hus av Trä AB, J.S. Logistikfastigheter AB, Hellenic NeoClassics AB, Verfast AB, Bright Point Invest AB, JS Utveckling AB, Lastaren Utveckling AB, Lastaren K1 AB, Lastaren K2 AB, Ersmark Holding 2 AB, Ersmark Holding 1 AB och i samtliga dotterbolag till Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ). Styrelseledamot och VD i Sygma Group AB. Styrelsesuppleant i A-P Group AB,

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Hyrex Industri AB och Alugo Aktiebolag. Styrelseledamot i Rotnivå AB, Sterner Stenhus Fasad AB, A-P Group AB, A-P Tech AB och Delta Invest AB.

Innehav: 960 661 aktier indirekt genom Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) där Tomas Georgiadis äger 30 procent genom Sterner Stenhus Holding AB.

Christer Sundin

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1949

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Elvida i Skandinavien AB, Kraftkonsult Fastigheter AB Kraftkonsult i Skandinavien AB, Kraftkonsult Systems i Skandinavien AB och Lignus Housing AB. Styrelseledamot i Krona Public Real Estate AB, Colabit Sweden AB, Björnrike Syd Utvecklings AB, Björnrike Syd Holding AB, Björnrike Syd Hotellfastighets AB, Björnrike Syd Lift AB och C L S Invest AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i MaxFastigheter Sverige AB, Colabit Produktion AB, Colabitoil Fastigheter AB, Norrsundets Hamn AB, Östersundshem 2 AB. VD och styrelseordförande i SUBO Konsult AB. VD och styrelseledamot i Östersundshem Holding AB, Östersundshem 4 AB och Östersundshem 5 AB.

Innehav: 0 aktier.

Daniel Hofmann

Styrelseledamot sedan 2022.

Född: 1976

Utbildning: MBA, Handelshögskolan i Stockholm och civilekonom, Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Partner, Stockholm Corporate Finance AB. Styrelseledamot och styrelseordförande i Corpbox AB och Marenbox AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Grovallen AB.

Innehav: 0 aktier.

Erik Borgblad

Styrelseledamot sedan 2023.

Född: 1981

Utbildning: Jur. kand. Uppsala universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Advokat och partner på Born Advokater. Styrelseledamot i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), Krona Public Real Estate AB, DALBGROB AB, Otingo Invest AB, Varakani Invest AB, Varakani AB. Styrelseordförande i Nischer Properties AB och Triad Fastigheter AB. Styrelsesuppleant i PK Advokat AB, JLEB Invest AB, Trylon AB, ALT 945 Invest AB, Alt 946 Invest AB, AB TASICO, SF WELL Co AB, ARTEME ART AB, BM2 Fastighetsutveckling AB och SoBo Consulting AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot för Manacor AB, Svenska Krämfabriken AB, Torsplan Holding AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB, Rickombergas Hage. Styrelsesuppleant för Borgblad Juridik AB, Cellbes Real Estate AB; Consortio Business Center AB, Glenthorne AB, SF Sub Co AB, Fastighets AB Talmaj, Fastighetsbolaget Wanda och Wanda Holding AB.

Innehav: 4 000 aktier privat.

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag med adress Box 7850, 103 99, Stockholm är Bolagets revisor sedan den 9 november 2020. Fredric Hävrén, auktoriserad revisor och medlem i FAR, är huvudansvarig revisor sedan den 9 november 2020. Ernst & Young Aktiebolag har varit revisor, och Fredric Hävrén har varit huvudansvarig revisor, under hela den tid som refereras till i den historiska finansiella informationen, och omvaldes till Bolagets revisor på årsstämman som hölls den 4 april 2023, intill slutet av nästa årsstämma.

Ledande befattningshavare

Nedanstående tabell listar namn, position, anställningsår och aktieinnehav per den 30 juni 2023, för Backahedens ledande befattningshavare.

| Namn | Befattning | Anställningsår | Aktier |
|--------------------|------------------------|----------------|--------|
| Johan Åskogh | Verkställande direktör | 2020* | 0 |
| Ingeborg Magnusson | Investerarrelationer | 2020** | 0 |
| Johan Ahlström | Teknisk förvaltning | 2020* | 0 |
| Eva Björkman | Finansiell förvaltning | 2020* | 0 |

* Anställd på Pareto Business Management AB

** Anställd på Pareto Securities AB

Johan Åskogh

Verkställande direktör

Född: 1980

Utbildning: Ekonomi, Stockholms internationella handelsskola.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot och ordförande i Origa Care Holding AB. Styrelseledamot i Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB, Preservium Vinkelslipen AB, Preservium Snickarlyan AB, Preservium Midco AB, PPF Berzelii Invest 1 AB, PPF Berzelii Invest 2 AB. Extern verkställande direktör i Korsängen Fastighets AB och Korsängen Midco AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 KDÄ AB, LP2 Prestando 1 AB, LP1 Nybro Tallen 58 AB, LPA2 Solsten 1:127 AB, LP2 Lärlingen 2 AB, LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 AB, LP1 Lidköping Sävsåra 19:12 AB, LP1 Götene Skräddaren 1 AB, LP2 Skyttbrink 29 AB, LP1 Örebro Tackjärnet 3 AB, Motala Kylskåpet 2 AB, LP2 Revisorn 7 AB, LP1 Jönköping Älgskytten 13 AB, LP1 Olofström Holje 103:9 AB, LP1 Olofström Holje 103:9 KDÄ AB, LP2 Falevi 2:1 AB, Logistri Portfolio 3 AB, Catena Logistiken 3 AB, Catena Vrangelsro 5:4 AB, Catena Midco 2 AB, Catena Midco 1 AB, Highland Public Property Midco AB, Highland Public Property AB, Preservium Property AB, Open Infra Mälardalen AB, One Publicus Lagern 4 AB, One Publicus Fastighets 4 AB, Jönköping Logistics PropCo AB, Nyköping Logistics PropCo AB och Norrköping Logistics PropCo AB.

Styrelseledamot och ordförande i Krona Public Real Estate AB, Origa Care AB (publ).

Styrelseledamot och verkställande direktör i LP2 Ösby 1:32 AB, LP2 Sillö 6 AB, LP2 Åkaren 7 AB, Logistri Portfolio 2 AB, Aarhus Residentials Denmark AB och LP2 Åkaren 7 AB.

Verkställande direktör i Sydsvenska Hem AB (publ).

Innehav: 0 aktier.

Ingeborg Magnusson

Investerarrelationer

Född: 1982

Utbildning: Ekonom med magisterexamen samt fil.kand. i rättsvetenskap, Stockholms Universitet.

Övriga nuvarande befattningar: IR-kontakt på Bonäsudden Holding AB (publ), Logistri Fastighets AB (publ), Fleming Properties AB, Krona Public Real Estate AB och Preservium Property AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): IR-kontakt på Mälaråsen AB, Bosjö Fastigheter AB (publ), Delarka Holding AB (publ), Halmslätten Fastighets AB och Sydsvenska Hem AB (publ).

Innehav: 0 aktier.

Johan Ahlström

Teknisk förvaltning

Född: 1984

Utbildning: Fastighetsförvaltning, John Ericsson Institutet

Övriga nuvarande befattningar: Inga.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Inga

Innehav: 0 aktier.

Eva Björkman

Finansiell förvaltning

Född: 1965

Utbildning: Ekonomi, Stockholms universitet

Övriga nuvarande befattningar: Inga.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Inga.

Innehav: 0 aktier.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det föreligger inte några familjeband eller andra närstående relationer mellan styrelseledamöterna och/eller ledande befattningshavare. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Som framgår ovan har dock ett flertal styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Backaheden genom aktieinnehav.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem (5) åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent eller (iv) det finns inga uppgifter om huruvida reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) under åtminstone de fem senaste åren officiellt har bundit en sådan person vid och/eller utfärdat påföljder mot en sådan person för ett brott.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets kontor med adress c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Allmän information

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 3 000 000 SEK och högst 12 000 000 SEK fördelat på lägst 3 000 000 och högst 12 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Bolaget uppgår per den 30 juni 2023 till 3 210 000 SEK fördelat på totalt 3 210 000 aktier, vilket även överensstämmer med antalet aktier vid slutet av räkenskapsåret 2022. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 SEK. Aktierna i Bolaget är av samma aktieslag, stamaktie och är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i SEK. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Förestående Företrädesemission kommer, vid full anslutning att medföra att aktiekapitalet i Bolaget ökar från 3 210 000,00 SEK till 4 891 427 SEK och att antalet aktier ökar från 3 210 000 aktier till 4 891 427 aktier genom nyemission av högst 1 681 427 aktier.

Utspädning

Företrädesmissionen kommer, vid fullteckning, medföra att antalet aktier i Bolaget ökar med 1 681 427, från 3 210 000 till 4 891 427, vilket motsvarar en ökning om cirka 52,4 procent. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kommer att vidkännas en utspädningseffekt motsvarande maximalt cirka 34 procent av antalet aktier och röster. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kan ha möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja teckningsrätter. Av tabellen nedan framgår nettotillgångsvärdet (eng. *net asset value*) per aktie före respektive efter Företrädesemissionen baserat på eget kapital per den 30 juni 2023 och det högsta antalet aktier som kan komma att ges ut i Företrädesemissionen. Teckningskursen i Företrädesemission är 66 SEK per ny aktie.

| | Före Företrädesemissionen (per den 30 juni 2023) | Efter Företrädesemissionen 1) |
|------------------------------------|--|-------------------------------|
| Eget kapital, TSEK | 383 534 | 494 534 2) |
| Antal aktier | 3 210 000 | 4 891 427 |
| Nettotillgångsvärde per aktie, SEK | 119,5 | 101,1 |

1) Förutsätter att Företrädesemissionen fulltecknas.

2) Avser Bolagets eget kapital per den 30 juni 2023 ökat med emissionslikviden från Företrädesemissionen före avdrag för emissionskostnader.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Rösträtt

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har de som äger aktier i Bolaget företrädesrätt till teckning av sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier i Bolaget som de äger sedan tidigare. Bolagsordningen begränsar inte Bolagets möjligheter att, i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget medför lika rätt till andel i Bolagets vinst eller till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om utdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den aktieägare som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag för utdelning är registrerad som innehavare av aktier i Bolaget i den

av Euroclear förda aktieboken. Kan aktieägare inte nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en preskriptionstid om tio år. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Med förbehåll för de begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk kupongskatt.

Restriktioner avseende avyttring av aktier i Bolaget

Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar i Sverige. Vidare är aktierna inte föremål för några obligatoriska uppköpserbjudanden, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande beträffande Bolagets aktier har lämnats sedan Bolaget bildades.

Information om uppköpserbjudande och inlösen av minoritetsaktier

Enligt Kollegiet för svensk bolagsstyrnings Takeover-regler för vissa handelsplattformar ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier handlas på Spotlight Stock Market, och genom förvärv av aktier av bolaget, ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i bolaget omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i bolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt).

Vid ett offentligt uppköpserbjudande ska en aktieägare under acceptfristen ta ställning till erbjudandet. En aktieägare har rätt att antingen acceptera eller förkasta erbjudandet. En aktieägare som har accepterat ett offentligt uppköpserbjudande är som utgångspunkt bunden av sin accept. En aktieägare kan dock under vissa förutsättningar återkalla sin accept, till exempel om lämnad accept har varit villkorad av uppfyllandet av vissa villkor. Om en aktieägare väljer att förkasta, eller inte besvarar, ett offentligt uppköpserbjudande kan aktieägarens aktier bli föremål för tvångsinlösen för det fall den som lämnat erbjudandet uppnår ett innehav som representerar mer än nio tiondelar av aktierna i aktiebolaget genom erbjudandet. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktieägarens aktier regleras närmare i aktiebolagslagen (2005:551).

Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden avseende aktierna i Bolaget under innehavande eller föregående räkenskapsår och aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet.

Utdelningspolicy

Backahedens utdelningspolicy är att utdelning till aktieägarna ska ske vid fyra olika tillfällen per räkenskapsår. För räkenskapsåret 2022 uppgick utdelningen till 16 050 000 SEK, vilket motsvarade 5 kronor per aktie.

| Belopp i SEK | 2022 | 2021 |
|---------------------|--------------------|-----------------------|
| Utdelning per aktie | 5 kronor per aktie | 7,52 kronor per aktie |

Ägarförhållanden

Av nedanstående tabell framgår Bolagets största aktieägare per den 30 juni 2023 med därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet. Aktierna i Bolaget är av samma aktieslag och berättigar till en (1) röst på Bolagets bolagsstämma. Såvitt Bolaget känner till finns inget direkt eller indirekt ägande som kan leda till förändrad kontroll av Bolaget. Såvitt Bolaget känner till är det inte någon som ensam eller tillsammans med annan kontrollerar Bolaget direkt eller indirekt.

| Ägare | Antal aktier | Andel av kapital och röster, % |
|---------------------------------|--------------|--------------------------------|
| Stenhus Fastigheter I Norden AB | 960 661 | 29,93% |
| LGT Bank LTD | 120 000 | 3,74% |

| | | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Familjen Kamprads stiftelse | 100 000 | 3,12% |
| Avanza Pension | 81 431 | 2,54% |
| Göran Näsholm | 77 000 | 2,40% |
| Bjursund Invest AB | 75 000 | 2,34% |
| Anders Carlsson | 75 000 | 2,34% |
| Futur Pension | 75 000 | 2,34% |
| Invima AB | 75 000 | 2,34% |
| Kungliga Fysiografiska Sällskapet | 75 000 | 2,34% |
| Summa tio största aktieägarna | 1 714 092 | 53,23% |
| Övriga | 1 495 908 | 46,77% |
| Totalt | 3 210 000 | 100,00% |

Aktiebaserade incitamentsprogram, teckningsoptioner, konvertibler m.m.

Per dagen för Prospektet har Bolaget inte utgivit några incitamentsprogram, teckningsoptioner eller konvertibler.

Aktieägaravtal med mera

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande överenskommelser som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Emissionsbemyndigande

Backahedens årsstämma 2023 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner ska rymmas inom aktiekapitalets gränser vid var tid gällande bolagsordning.

Central värdepappersförvaring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear, den svenska centrala värdepappersförvararen. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier och kommer inte heller att utfärdas för de aktier som emitterats genom Emissionen.

Bolagsordning

§1 Firma

Bolagets firma är Backahedens Fastighets AB (publ). Bolaget är publikt (publ).

§2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§3 Verksamhet

Bolaget ska förvalta fast och lös egendom eller förvalta bolag som direkt eller indirekt äger fast eller lös egendom och upphämta finansiering för sin verksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 3 000 000 kronor och högst 12 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 3 000 000 stycken och högst 12 000 000 stycken.

§5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 4 ledamöter utan suppleanter.

§6 Revisorer

Bolaget ska ha 1 revisor utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

Kallelse till bolagsstämma ska ske tidigast sex och senast två veckor före stämman.

§8 Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare får ha med sig ett eller två biträden vid bolagsstämma om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget på det sätt som anges i första meningen i denna paragraf.

§9 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. Val av en eller två justeringspersoner,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse,
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,

- b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
- c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör,
- 8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden,
- 9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer,
- 10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden den 1 januari - den 31 december.

§12 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Legala frågor och kompletterande information

Godkännande från Finansinspektionen

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 10 augusti 2023. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg i Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte vara tillämplig efter utgången av Prospektets giltighetstid. Backaheden kommer endast upprätta tillägg till Prospektet när det krävs enligt bestämmelserna i Prospektförordningen.

Legal koncernstruktur

Bolagets registrerade företagsnamn och kommersiella beteckning är Backaheden Fastighets AB (publ), org.nr 559263-8240. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och bildades den 10 februari 2020 och registrerades vid Bolagsverket den 16 juli 2020. Bolagets verksamheter bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets aktier är upptagna till handel på Spotlight Stock Market under kortnamnet (tickern) "Backa". Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun och bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk rätt. Bolagets LEI-kod är 549300MLSK8EUEWHSF74. Bolagets adress är c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm och dess webbplats är www.backaheden.se. Telefonnummer till Bolaget är 08-402 50 00. Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Prospektet såvida inte sådan information införlivas i Prospektet genom hänvisning.

Intressen och intressekonflikter

Pareto Securities är finansiell rådgivare och Born Advokater är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet. Pareto Securities erhåller en på förhand avtalad ersättning, som är avhängig utfallet i Företrädesemissionen, för utförda tjänster i samband med Erbjudandet och Born Advokater erhåller ersättning för utförda tjänster enligt löpande räkning. Därutöver har Pareto Securities och Born Advokater inga ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

Utöver ovanstående parterns intresse att Företrädesemissionen kan genomföras framgångsrikt, samt avseende emissionsgaranti att avtalad ersättning utbetalas, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen. Dock är Erik Borgblad ledamot och Tomas Georgiadis ledande befattningshavare i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) som agerar garant i Företrädesemissionen.

Rådgivare

Finansiell rådgivare till Bolaget är Pareto Securities och legal rådgivare är Born Advokater, vilka har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet. Då samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget friskriver sig Pareto Securities och Born Advokater från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i Prospektet.

Sammanfattning av information som har offentliggjorts enligt MAR

Nedan sammanfattas den information som Backaheden har offentliggjort i enlighet med Marknadsmisbruksförordningen (596/2014) under de senaste tolv månaderna och som är relevant per dagen för detta Prospekt.

Offentliggjorda finansiella rapporter

- Delårsrapporten för perioden januari-juni 2022, offentliggjordes den 30 augusti 2022
- Delårsrapporten för perioden januari-september 2022, offentliggjordes den 29 november 2022
- Bokslutskommuniké för perioden januari-december 2022, offentliggjord den 28 februari 2023
- Årsredovisningen för räkenskapsåret 2022, offentliggjord den 1 mars 2023
- Delårsrapporten för perioden januari-mars 2023, offentliggjord den 30 maj 2023
- Delårsrapporten för perioden januari-juni 2023, offentliggjord den 8 augusti 2023

Offentliggjord information rörande flaggning

- Flaggning den 26 juli 2022 om att Xrosspoint Invest AB org. nr 559320-6104 avyttrat aktier i Backaheden. Transaktionerna innebär att Xrosspoint Invest AB äger 0 aktier och tillika röster (0,0 procent), att jämföras med 325 000 aktier och röster (10,1 procent) före transaktionerna.
- Flaggning den 26 juli 2022 om att Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) förvärvat aktier i Backaheden som innebär att Stenhus passerat flaggningsgränsen om 25 procent. Transaktionerna innebär att Stenhus äger 960 661 aktier och tillika röster (29,9 procent), att jämföras med 535 661 aktier och röster (16,7 procent) före transaktionerna

Transaktioner med närstående parter

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående sedan den 31 december 2022, med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift bestående av att förvaltningsavgifter, såsom kameral förvaltning, teknisk förvaltning och revision, fakturerad moderbolaget fördelas ner i strukturen baserad på den arbetstid som lagts ner i de olika bolagen i koncernen.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden avseende Företrädesemissionen

I samband med Företrädesemissionen har Bolaget erhållit teckningsförbindelse och garantiåtaganden som innebär att Företrädesemissionen är fullt garanterad. Teckningsförbindelser och garantiåtaganden, ingångna i juli 2023, är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Teckningsförbindelse

Bolaget har erhållit en teckningsförbindelse för teckning av aktier om totalt cirka 33,2 MSEK, motsvarande cirka 29,9 procent av Företrädesemissionen, från Bolagets största aktieägare Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ). Ingen ersättning utgår för lämnad teckningsförbindelse.

Garantiåtaganden

Bolaget har vidare erhållit garantiåtaganden uppgående till totalt cirka 77,8 MSEK motsvarande cirka 70,1 procent av Företrädesemissionen, och har erhållits från Hedin Group AB och Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ). De som ingått garantiåtagandena kommer erhålla en kontant garantiersättning om 13,5 procent av garantibeloppet, motsvarande totalt cirka 10,5 MSEK.

| Namn | Teckningsförbindelse (MSEK) | Andel av Företrädesemissionen (%) | Emissionsgaranti (MSEK) | Andel av Företrädesemissionen (%) | Summa, MSEK | Totalt andel av Företrädesemissionen |
|---|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------|--------------------------------------|
| Stenhus Fastigheter i Norden AB ¹⁾ | 33,2 | 29,9 % | 49,1 | 44,2 % | 82,3 | 74,1 % |
| Hedin Group AB ²⁾ | - | - | 28,7 | 25,9 % | 28,7 | 25,9 % |
| Summa | 33,2 | 29,9 % | 77,8 | 70,1 % | 111,0 | 100 % |

1) Bolagets adress är c/o Sterner Stenhus, Årstaängsvägen 11 vån 8, 117 43 Stockholm.

2) Bolagets adress är Betagatan 2, Box 2114, 431 02 Mölndal.

Väsentliga avtal och kontrakt

Nedan finns en sammanställning av de väsentliga avtal, med undantag för avtal som ingått i den löpande verksamheten, som antingen Backaheden eller dess dotterbolag har ingått under de två år som föregått offentliggörandet av Prospektet, liksom en sammanfattning av andra avtal som antingen Backaheden eller dess dotterbolag ingått som innehåller förpliktelser eller rättigheter som vid offentliggörandet av Prospektet är av väsentlig betydelse för Bolaget.

Lån från svensk bank

Bolaget har erhållit finansiering från en svensk bank om 60 MSEK, vilket motsvarar en belåningsgrad om 40 procent. Bolaget avser att ingå låneavtalet med en femårig kapitalbindning samt en rörlig 3 månaders ränta som följer 3M Stibor. Den totala räntekostnaden per tillträdesdagen bedöms uppgå till 6,1 procent givet de marknadsräntor som var rådande den 27 juni 2023, den slutliga räntan kommer att fastställas på tillträdesdagen, vilken beräknas infalla den 31 augusti 2023. Utöver ränta kommer Bolaget även att betala en årlig amortering om 2 procent. En förutsättning för lånet är att Bolagets största aktieägare Stenhus Fastigheter i Norden AB ska vara huvudägare i Bolaget.

Lån från Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale)

I samband med förvärv av Fastigheten upptog Backaheden 459 MSEK i extern finansiering från Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale). Låneavtalet ingicks den 16 december 2020 och lånet löper t.o.m. den 16 december 2025 med en fast ränta om 2,12 procent, utan amortering. Låneavtalet innehåller villkor om kovenanter som behöver vara uppfyllda under hela perioden. Avtalet innehöll ursprungligen en klausul som tar sikte på ägarförändring i Bolaget (s.k. change-of-control-klausul), vilken sedermera avtalats bort av parterna.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget varken är eller har varit part till några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) under innehavande eller föregående räkenskapsår som har haft eller skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets resultat eller finansiella ställning.

Tillgängliga dokument

Kopior av Backahedens uppdaterade stiftelseurkund (registreringsbevis) och bolagsordning, samt alla rapporter, brev och uttalanden som på Bolagets begäran utarbetats av en expert och som till någon del ingår som det hänvisas till i Prospektet, kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Bolagets kontor c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm under ordinarie kontorstid.

Handlingarna ovan finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, <http://www.backaheden.se>. Vänligen notera att informationen på webbplatsen inte utgör en del av Prospektet och inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Handlingar som införlivas genom hänvisning

Investorare bör ta del av all den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning. Information, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Prospektet. Nedan angiven information, som del av införlivade dokument, ska anses införlivade i Prospektet genom hänvisning. Kopior av Prospektet, och de handlingar som införlivats i Prospektet genom hänvisning, kan erhållas från Backahedens webbplats, www.backaheden.se, eller erhållas av Bolaget i pappersformat vid Bolagets huvudkontor med adress: c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. De delar av införlivade dokument som inte införlivas i Prospektet bedöms inte vara antingen relevanta för investerare eller så återges motsvarande information på en annan plats i Prospektet.

Observera att informationen på Backahedens eller tredje parts hemsida inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Information på Backahedens eller tredje parts hemsida har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen. Historisk finansiell information för Backaheden har införlivats i Prospektet genom hänvisning till delar av Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilken upprättas i enlighet med IFRS, samt delar av Bolagets ej reviderade delårsrapport för perioden 1 januari 2023 – 30 juni 2023 som upprättats i enlighet med IAS 34, enligt följande:

| Årsredovisning 2022 (reviderad) | Sidhänvisning |
|---|----------------------|
| Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat | 5 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 6 |
| Koncernens rapport över förändring i eget kapital | 7 |
| Koncernens rapport över kassaflöden | 8 |
| Noter | 12–21 |
| Revisionsberättelse | 23–24 |

Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2022 finns på följande länk:

https://l.cdn.bequoted.com/1/arsredovisning-2022-102497/Backaheden_Arsredovisning_2022.pdf

| Delårsrapport för perioden januari-juni 2023 (översiktligt granskad) | Sidhänvisning |
|---|----------------------|
| Koncernens rapport över totalresultat | 4 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 5 |
| Koncernens rapport över kassaflöden | 6 |

Bolagets delårsrapport för perioden januari-juni 2023 finns på följande länk:

https://cdn.bequoted.com/media/1/70bdf1ef-4769-48da-b382-f9c1f43d86b8/Backaheden_Delarsrapport_Q2_2023.pdf

Adresser

BOLAGET

Backaheden Fastighets AB
c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park
9, Box 7415
103 91 Stockholm
Webbplats: www.backaheden.se

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Born Advokater KB
Strandvägen 7A
102 45 Stockholm
Telefon: 08-566 119 00
Webbplats: www.born.se

FINANSIELL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Pareto Securities AB
Berzelii Park 9
Postbox 7415
103 91 Stockholm
Telefon: 08-402 50 00
Webbplats: www.paretosec.se

REVISOR

Ernst & Young Aktieföretag
Box 7850
103 99 Stockholm
Telefon: 08-520 590 00
Webbplats: www.ey.com

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
111 64 Stockholm
Telefon: 08-402 90 00
Webbplats: euroclear.com