

## **Styrelsens redogörelse avseende förvärv av Fastighets AB Bajonetten 3 och Fastighets AB Bajonetten 6 och indirekt fastigheterna Kristianstad Bajonetten 3 och Kristianstad Bajonetten 6**

Styrelsen för Brinova Fastigheter AB (publ) ("**Bolaget**") föreslår att årsstämman den 2 maj 2019 godkänner att Bolagets helägda dotterbolag Brinova Holding AB, org.nr 559084-7819, förvärvar:

- 1) Fastighets AB Bajonetten 3, org.nr. 559030-6352, som är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Kristianstad Bajonetten 3; och
- 2) Fastighets AB Bajonetten 6, org.nr. 559030-6345, som är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Kristianstad Bajonetten 6.

Fastigheterna Kristianstad Bajonetten 3 och Kristianstad Bajonetten 6 benämns fortsättningsvis gemensamt för "**Fastigheterna**". Fastighets AB Bajonetten 3 och Fastighets AB Bajonetten 6 benämns fortsättningsvis gemensamt för "**Målbolagen**".

Styrelsen lämnar härmed ett fullständigt förslag till beslut samt en redogörelse enligt Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2012:05.

### **Närstående transaktion**

Målbolagen ägs av Backahill Fastigheter AB, org.nr. 556452-1861, som är ett helägt dotterbolag till Backahill AB, som äger 29,8 procent av aktierna i Bolaget och som, genom ägande av nämnda aktier, kontrollerar 43,3 procent av rösterna i Bolaget. Mot bakgrund därav är Backahill Fastigheter AB ett närståendebolag till Bolaget.

God sed på aktiemarknaden föreskriver att transaktioner med närstående ska underställas bolagsstämmans godkännande om transaktionen inte är av oväsentlig betydelse för bolaget. Beaktat förvärvets storlek samt de ägarförhållanden som redogjorts för ovan ska beslut om förvärvet av Målbolagen från Backahill Fastigheter AB fattas av bolagsstämman i Bolaget. Förvärvet av aktierna i Målbolagen har därför villkorats av bolagsstämmans godkännande.

### **Föreslagen transaktion**

Brinova Holding AB har ingått avtal om att förvärva aktierna i Målbolagen.

Fastigheterna har en total tomtareal om 13 944 kvm (9 213 kvm för Kristianstad Bajonetten 3 och 4 731 kvm för Kristianstad Bajonetten 6). Hyresintäkterna från Fastigheterna uppgick under 2018 till cirka 2 500 000 kr.

Fastigheten Kristianstad Bajonetten 3 har för närvarande en uthyrningsbar lokalyta om 3 500 kvm, vilka är fullt uthyrda, av dessa kommer 1 500 kvm att rivas. Under senhösten 2018 vann en ny detaljplan laga kraft som medger byggrätter för bostäder om totalt cirka 26 000 kvm BTA.

Fastigheten Kristianstad Bajonetten 6 har för närvarande en uthyrningsbar lokalyta om 2 500 kvm, vilka ytor i huvudsak är vakanta. Därutöver finns intäkter från underjordiskt parkeringsgarage med 195 platser. Det har tecknats en avsiktsförklaring och förhandlingar pågår med Kristianstad kommun avseende ett projekt omfattande nybyggnation av en förskola inom fastigheten om totalt cirka 1 800 kvm, inklusive erforderlig utemiljö. Avsikten är att hyresnivån i hyresavtalet ska vara 1 800 kr per kvm (dock med eventuell justering kopplat till anbud i kommande entreprenadupphandling) samt att hyrestiden ska vara 20 år från färdigställandet av förskolan. Hyresbeloppet är

exklusive tillägg såsom el, va, avfallshantering och eventuell fastighetsskatt, vilka kostnader ska erläggas separat.

Brinova Holding AB ska förvärva aktierna i Målbolagen för en preliminär köpeskilling om 27 700 000 kr, vilken har beräknats utifrån ett överenskommet värde på Fastigheterna om 49 800 000 kr. Av värdet avser 32 400 000 kr fastigheten Kristianstad Bajonetten 3 och 17 400 000 kr fastigheten Kristianstad Bajonetten 6. För det fall hyresavtal med Kristianstad kommun tecknas avseende nybyggnation och förhyrning av förskola inom fastigheten Kristianstad Bajonetten 6 inom fem år från tillträdesdagen ska Brinova Holding AB utge en tilläggsköpeskilling om 18 200 000 kr.

Bolaget har inför stämmans beslut låtit ta fram värderingsutlåtanden avseende marknadsvärde på Fastigheterna. Värderingsutlåtandena är bifogade denna redogörelse, Bilaga 1.

Styrelsen bedömer att villkoren för den förhandlade transaktionen, inklusive köpeskillingen, är marknadsmässiga och att underliggande avtal innehåller sedvanliga garantier och villkor. Tillträde till aktierna i Målbolagen är planerat till den 3 juni 2019. Förvärvet är villkorat av bolagsstämmans godkännande.

Enligt styrelsen är transaktionen till gagn för Bolaget och dess aktieägare då Fastigheterna kompletterar Bolagets befintliga bestånd och ger bra förvaltningssynergier.

Mot bakgrund av att Svante Paulsson är styrelseledamot både i Bolaget och i Backahill AB antecknas att han inte varit delaktig i beredningen av förvärvet av Målbolagen och inte heller deltagit i styrelsens beslut avseende förvärvet.

---

Helsingborg i mars 2019

**BRINOVA FASTIGHETER AB (PUBL)**

Styrelsen