

## Styrelsens för Fortinova Fastigheter AB (publ) förslag till beslut om förvärv av Kasematten Fastighets AB och redogörelse enligt 16 a kap. aktiebolagslagen (2005:551) (punkt 14)

---

Styrelsen för Fortinova Fastigheter AB (publ) ("**Bolaget**" eller "**Fortinova**") föreslår att stämman fattar beslut om att godkänna att Fortinovas helägda dotterbolag Fortinova Bostäder 2 AB, org.nr 556648-2344 ("**Fortinova Bostäder**"), förvärvar samtliga 1020 aktier i Kasematten Fastighets AB, org.nr 556434-7424 ("**Kasematten**") till en preliminär köpeskilling för aktierna i det fastighetsägande bolaget, Kasematten, om 42 500 000 kronor. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 61 833 333 kronor.

### **Bakgrund och motiv**

Fortinova är ett växande fastighetsbolag vars affärsidé sedan starten 2010 har bestått av att förvärva, utveckla och förvalta främst bostadsfastigheter vilka, enligt Fortinovas bedömning, har dokumenterade starka kassaflöden. Bolaget har en målsättning att generera positiv avkastning över tid, oberoende av marknadens utveckling. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige som Bolaget bedömer har en god tillväxtprofil och är attraktiva orter att bo, arbeta och leva i.

Kasematten äger fastigheterna Kommerserådet 8 och, genom sitt helägda dotterbolag Kurtinen Fastighets AB, org.nr 556974-7701, Kopparslagaren 2 ("Fastigheterna"), båda belägna i centrala Varberg. Bolaget har gjort bedömningen att förvärvet av Fastigheterna ligger i linje med Fortinovas strategi enligt ovan och säljarna av Kasematten anser att en affär med Bolaget skulle kunna genomföras snabbt och effektivt med ett för alla parter givande resultat.

Fortinova har sitt huvudkontor i fastigheten Kommerserådet 8 och kan, utöver sedvanlig avkastning, genom förvärvet av Kasematten råda över sitt eget hyresförhållande och därmed kontrollera investeringar/anpassningar och övriga åtaganden i lokalerna. Fortinovas totala årshyra (inklusive uppvärmning, vatten samt f-skatt) för kalenderåret 2021 är avtalad till 403 790 kr och kontraktet löper till 2024-08-31 med en uppsägningstid om nio månader.

### **Styrelsens redogörelse enligt 16 a kap. aktiebolagslagen**

Kasematten ägs till 50 procent av Fortinovas styrelseledamot och vice verkställande direktör, Anders Valdemarsson, och verkställande direktör, Anders Johansson. Anders Valdemarsson och Anders Johansson är, utöver sina positioner i Bolaget, även största aktieägare i Fortinova sett till antalet röster genom A2F Fastigheter AB. Förvärvet av Kasematten och Fastigheterna kommer att uppgå till över en miljon kronor och motsvara minst en procent av Fortinovas värde, varför Bolaget har gjort bedömningen att förvärvet av Kasematten är en väsentlig transaktion som utförs med närstående. I enlighet med 16 a kap. aktiebolagslagen och god sed på aktiemarknaden ska förslag till sådan transaktion av styrelsen underställas bolagsstämman för godkännande.

### **Beskrivning av aktieöverlåtelsen**

Fortinova Bostäder avser ingå avtal om att förvärva samtliga 1020 aktier i Kasematten efter stämmans eventuella godkännande. Köpeskillingen för aktierna i Kasematten är baserad på en preliminär proformabalansräkning per sista november 2020 och uppgår till 42 500 000 kronor och aktieöverlåtelseavtalet kommer att innehålla sedvanliga regleringar avseende justering av köpeskilling per tillträdesdagen.

Köpeskillingen kommer att erläggas av Fortinova Bostäder genom kontant betalning ur egen kassa. Inga nya lån eller därmed likställda skuldförpliktelser kommer att upptas i samband med förvärvet av Kasematten.

Styrelsen bedömer att villkoren för transaktionen, inklusive köpeskillingen, är marknadsmässiga och att transaktionen i övrigt kommer att innehålla sedvanliga villkor. För det fall att bolagsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag förväntas tillträde till aktierna kunna ske under februari 2021.

## **Värderingsutlåtande**

Parterna har engagerat tre oberoende värderingsinstitut för att fastställa det underliggande marknadsvärdet av Fastigheterna, varefter snittet av samtliga värderingar uppgår till 61 833 333 kronor. Värderingsutlåtanden som avlämnats av de tre oberoende värderingsinstituten finns tillgängliga hos Bolaget på Norrgatan 10, 432 41 Varberg och skickas till aktieägare som så begär och uppger sin adress eller e-post.

Köpeskillingen för aktierna i det fastighetsägande bolaget Kasematten har efter överenskommelse mellan parterna preliminärt fastställts till 42 500 000 kronor med beaktande av ovan fastighetsvärderingar.

## **Beredning av förslaget**

Anders Valdemarsson har inte deltagit i beredning av detta förslag, utöver sin roll tillsammans med Anders Johansson och övriga aktieägare i Kasematten som parter i förhandlingen av transaktionen.

## **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslår att årsstämman godkänner förvärvet av samtliga 1020 aktier i Kasematten.

## **Majoritetskrav**

För giltigt beslut enligt denna punkt 14 krävs, enligt kap. 16 a aktiebolagslagen, bifall av hälften av de avgivna rösterna vid stämman. Aktier som innehas av de närstående, A2F Fastigheter AB (kontrollerat av styrelseledamot och vice verkställande direktör Anders Valdemarsson och verkställande direktör Anders Johansson) kommer inte beaktas. Inte heller kommer aktier som innehas av ett annat bolag i samma koncern som de närstående beaktas.

Varberg i december 2020

**Fortinova Fastigheter AB (publ)**

*Styrelsen*