

Styrelsens redogörelse enligt Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2019:25 avseende närstående transaktioner

Inledning

EHF AB är största ägare i Bolaget och i EHF Holding AB. EHF AB ägs av Erik Hemberg som också är styrelseledamot i Götenehus Group AB. Bolagets styrelseordförande Jan Johansson är vidare styrelseledamot i EHF AB. Enligt Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2019:25 ska väsentliga transaktioner med närstående till Bolaget eller helägt svenskt dotterbolag underställas bolagsstämman för godkännande. Nedan beskriven transaktion kommer därför vara villkorad av godkännande av Bolagets bolagsstämma och planeras att genomföras den 8 november 2022.

Mot bakgrund av Erik Hembergs ägande av EHF AB samt hans ställning som styrelseledamot i Götenehus Group AB och Jan Johanssons styrelseposter i Bolaget och EHF AB antecknas att de inte har varit delaktiga i beredningen av transaktionerna och inte heller deltagit i styrelsens beslut.

Bakgrund och föreslagna transaktioner

Enligt vad som redogjorts för i pressmeddelande från den 11 oktober 2022 så har Forshem Fastighet Holding AB, som är ett helägt dotterbolag till Götenehus Group AB, ingått avtal med EHF Holding AB, som är ett helägt dotterbolag till EHF AB, om att förvärva samtliga aktier i Fastighets AB Troden och Vasaboken AB. Fastighets AB Troden äger fastigheten Oden 7 i Trollhättan och Vasaboken AB är tomträttsinnehavare till fastigheten Boktryckaren 2 i Skövde. Genom förvärven fortsätter Götenehus att växa inom affärsområdet Fastighetsutveckling. De aktuella fastigheterna tillsammans med befintligt fastighetsinnehav samt det delägda fastighetsbolaget Trähusstaden utgör grunden för fortsatt utveckling av affärsområdet.

Oden 7 är en handelsfastighet med köpcentrum, kontor och parkering med cirka 35 hyresgäster, bland dessa flera stabila och långsiktiga aktörer som offentlig barnmorskemottagning, Trafikverket, Systembolaget och en biograf. Fastigheten har 470 parkeringsplatser för uthyrning i garage och på taket. Uthyrningsbar yta uppgår till cirka 16 500 kvadratmeter. Fastigheten är också föremål för ett utvecklingsprojekt som medger tillkommande byggnation av cirka 130 nya bostadslägenheter med en total yta av cirka 11 000 kvadratmeter BTA. Fastigheten är föremål för pågående ombyggnationer. Det underliggande fastighetsvärdet är överenskommet till 410 000 000 kronor.

Boktryckaren 2 är en handelsfastighet med butiker, kontor och parkering med fyra hyresgäster, bland dessa de stabila och långsiktiga aktörerna Hemköp och Arbetsförmedlingen. Fastigheten har också 480 parkeringsplatser för uthyrning i garage och på taket. Uthyrningsbar yta uppgår till 7 670 kvadratmeter. Det underliggande fastighetsvärdet är överenskommet till 120 000 000 kronor.

Det totala underliggande fastighetsvärdet är överenskommet till 530 000 000 kronor och baseras på ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 6,1 procent. Fastigheterna har en uthyrningsgrad om 95 procent och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 3,1 år. Driftnettot beräknas uppgå till drygt 30 mkr på årsbasis. Som stöd i förvävsprocessen har Götenehus Group anlitat extern transaktionsrådgivning genom bolaget Newsec Advisory Sweden AB.

Förvaltningsavtal

Mellan Fastighets AB Troden och EHF Holding AB avses ingås ett avtal rörande förvaltning av Fastighets AB Troden och dess fastighet. Mellan Vasaboken AB och EHF Holding AB avses ingås ett avtal rörande förvaltning av Vasaboken AB och dess fastighet. Genom förvaltningsavtalen, som har en löptid på två år med sex månaders uppsägningstid, lämnas uppdrag till EHF Holding AB att utföra all förvaltning som de uppdragsgivande bolagen har behov av, inklusive teknisk och ekonomisk förvaltning samt administration och medverka vid förhandlingar avseende hyresavtal. Det sammanlagda arvudet för de båda förvaltningsavtalen förväntas uppgå till 2 000 000 – 3 000 000 kronor årligen. Uppdragen kommer att utföras på marknadsmässiga villkor.

Intern skuld

Fastighets AB Troden har en koncernintern skuld till EHF Holding AB, vars kapitalbelopp förväntas uppgå till 62 210 000 kronor på tillträdesdagen, och Vasaboken AB har en koncernintern skuld till EHF Holding AB, vars kapitalbelopp förväntas uppgå till 4 150 000 kronor på tillträdesdagen (den "**Interna Skulden**"). Fastighets AB Troden och Vasaboken AB kommer att behålla dessa finansieringar i 18 månader efter tillträdesdagen, mot en ränta motsvarande Fastighets AB Trodens respektive Vasaboken AB:s räntenivå hos Swedbank till och med den 30 juni 2023 och därefter med tillägg för två procentenheter. För det fall att Götenehus nyemitterar aktier under den Interna Skuldens löptid, och EHF Holding AB är teckningsberättigad i sådan nyemission, ska Götenehus, på EHF Holding ABs begäran;

- (i) överta betalningsansvaret för så stor del av Interna Skulden som motsvarar teckningskursen för de aktier som EHF Holding AB är berättigad att teckna i nyemissionen;
- (ii) därefter skyndsamt vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av sådan nyemission; samt
- (iii) tillse att EHF Holding AB får rätt att betala de tecknade och tilldelade aktierna genom kvittning av den del av den Interna Skulden som övertagits av Götenehus enligt punkt (i).

För det fall att Götenehus nyemitterar aktier och Götenehus inte uppfyller sina åtaganden enligt punkterna (ii)-(iii) ovan har EHF Holding AB rätt att till omedelbar betalning säga upp den del av den Interna Skulden som Götenehus övertagit betalningsansvaret för och som EHF Holding AB inte kan använda som betalning av aktier genom kvittning. Fastighets AB Troden och Vasaboken AB har när som helst rätt att säga upp krediten till betalning utan skyldighet att utge ränteskilnadsersättning. Styrelsen bedömer att kreditvillkoren är marknadsmässiga och fördelaktiga för Götenehus-koncernen.

Köpeskillning

Köpeskillningen för Fastighets AB Troden och Vasaboken AB som uppgår till sammanlagt 130 557 061 kronor ska delvis erläggas kontant med likvida medel om 10 557 061 kronor och delvis genom utfärdande av en räntefri revers om 120 000 000 kronor ("**Reversen**"). Reversen kommer på tillträdesdagen överlåtas från Forshem Fastighet Holding AB till Bolaget. Reversen ska EHF Holding AB kunna kvitta mot sammanlagt 30 000 000 stycken nyemitterade B-aktier i Bolaget till teckningskursen 4 kronor per aktie (se förslag punkt 6b) nedan). Teckningskursen innebär en premie om ca 47 procent jämfört med stängningskursen för Götenehus B-aktie på Nasdaq First North Growth Market den 10 oktober 2022. Köpeskillningen erläggs således kontant och genom utfärdande av Reversen på tillträdesdagen som förväntas ske under november 2022, varvid aktierna för Fastighets AB Troden och Vasaboken AB tillträds.

Bolaget/Forshem Fastighet Holding AB övertar i samband med tillträdet den ovan nämnda Interna Skulden samt övriga skulder om 327 728 100 kronor. Köpeskillingen är baserad på marknadsvärdet av bolagens fastighetsinnehav. Det underliggande fastighetsvärdet av bolagens fastighetsinnehav är överenskommet till 530 000 000 kronor. Om Reversen i dess helhet utnyttjas för förvärv av nyemitterade B-aktier innebär en nyemission av 30 000 000 nya B-aktier medför nyemissionen en utspädningseffekt för befintliga aktieägare om ca 24 procent av antalet aktier i Bolaget och ca 23 procent av antalet röster i Bolaget.

Styrelsen bedömer att villkoren för transaktionen, inklusive köpeskillingen, är marknadsmässiga. Bedömda marknadsvärden stöds av externa värderingsutlåtanden från bolagen Newsec Advisory Sweden AB och Göteborgsbryggan Fastighetsekonomi KB.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att den extra bolagsstämma godkänner transaktionerna att förvärva Fastighets AB Troden och Vasaboken AB på de villkor som redogjorts för ovan.

Götene i oktober 2022

Götenehus Group AB (publ)

Styrelsen