

Protokoll vid extra bolagsstämma i NP3 Fastigheter AB (publ) den 31 oktober 2024

Protokoll fört vid extra bolagsstämma med aktieägarna i NP3 Fastigheter AB (publ),
org. nr. 556749-1963, den 31 oktober 2024 kl. 13.00 i Sundsvall.

1. Stämmans öppnande

Stämman öppnades av styrelseledamoten Anders Nilsson som av styrelsen ombetts att öppna stämman.

2. Val av ordförande vid stämman

Stämman beslutade att, till följd av styrelseordföranden Nils Styfs frånvaro, i enlighet med styrelsens förslag välja styrelseledamoten Anders Nilsson till ordförande vid stämman. Noterades att bolagets ekonomichef Markus Häggberg utsetts att vara sekreterare och protokollförare vid stämman.

Stämman beslutade att aktieägare som inte hade rösträtsregistrerat sina aktier eller inte hade anmält sig till stämman, anställda i bolaget, rådgivare med flera som var närvarande var välkomna att följa stämman, men utan rätt att yttra sig eller delta i stämmans beslut.

3. Upprättande och godkännande av röstlängd

Förteckning över vid stämman närvarande eller poströstande aktieägare enligt Bilaga 1 upprättades och godkändes att gälla såsom röstlängd vid stämman.

4. Val av en eller flera justeringspersoner

Till att jämte stämmans ordförande justera dagens protokoll valdes Åse Bäckvall.

5. Prövning om stämman blivit behörigt sammankallad

Noterades att kallelsen till stämman hade publicerats på bolagets webbplats den 9 oktober 2024 och i Post- och Inrikes Tidningar den 10 oktober 2024. Annons om att kallelse skett hade varit införd i Svenska Dagbladet den 10 oktober 2024. Konstaterades att stämman således var i behörig ordning sammankallad.

6. Godkännande av dagordning

Stämman godkände förslaget till dagordning som införts i kallelsen till stämman.

7. Beslut om godkännande av styrelsens förslag om riktad emission av preferensaktier till Poularde AB

Verkställande direktören Andreas Wahlén föredrog bakgrund och motiv till styrelsens förslag till beslut om riktad emission av preferensaktier till Poularde AB.

Det noterades att styrelsens förslag om riktad emission av preferensaktier till Poularde AB enligt Bilaga 2 samt styrelsens redogörelse enligt 13 kap. 6 § aktiebolagslagen enligt Bilaga 3, samt revisorns yttrande avseende styrelseredogörelsen enligt Bilaga 4 hållits tillgängliga hos bolaget och på bolagets hemsida under minst tre veckor före stämman och att handlingarna skickats till de aktieägare som så begärt. Det noterades också att handlingarna fanns tillgängliga på stämman.



Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag om riktad emission av preferensaktier till Poularde AB.

Det noterades att beslutet biträtts med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som företrädde vid stämman.

8. Beslut om godkännande av styrelsens förslag om förvärv av samtliga aktier i Frösö Park Fastighets AB samt förvärv av 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB

Verkställande direktören Andreas Wahlén föredrog bakgrund och motiv till styrelsens förslag till beslut om förvärv av samtliga aktier i Frösö Park Fastighets AB samt förvärv av 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB.

Det noterades att styrelsens redogörelse och förslag till beslut om godkännande av förvärven enligt Bilaga 5 samt värderingsutlåtande från oberoende värderingsinstitut enligt Bilaga 6 och Bilaga 7 hållits tillgängliga hos bolaget och på bolagets hemsida under minst tre veckor före stämman och att handlingarna skickats till de aktieägare som så begärt. Det noterades också att handlingarna fanns tillgängliga på stämman.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag om förvärv av samtliga aktier i Frösö Park Fastighets AB samt förvärv av 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB.

Det noterades att beslutet biträtts av mer än hälften av de på stämman avgivna rösterna samt att Mia Bäckvall Juhlin och Åse Bäckvall inte deltog i beslutet med sina respektive direkta eller indirekta innehav av aktier i bolaget.

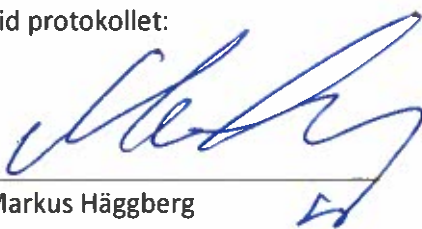
9. Stämmans avslutande

Stämmans ordförande förklarade stämman avslutad.

(Underskriftssida följer)



Vid protokollet:

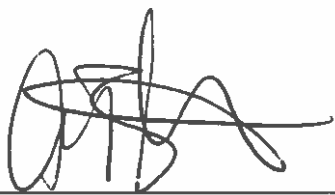


Markus Häggberg

Justeras:



Anders Nilsson



Åse Bäckvall

Bilaga 1. Röstlängd (punkt 2)

Röstlängden bifogas.

I kopian av bolagsstämmoprotokollet som publiceras på bolagets webbplats är röstlängden utelämnad i enlighet med 7 kap. 68 § aktiebolagslagen.

Bilaga 2.

Styrelsens för NP3 Fastigheter AB (publ) förslag om riktad emission av preferensaktier till Poularde AB

Styrelsen för NP3 Fastigheter AB (publ) (org.nr 556749-1963) ("NP3") föreslår att bolagsstämman fattar beslut om att öka bolagets aktiekapital genom nyemission av preferensaktier på följande villkor:

1. Bolagets aktiekapital ska ökas med högst 14 000 000 kronor genom nyemission av högst 4 000 000 preferensaktier i bolaget.
2. Rätt att teckna nya aktier ska endast tillkomma Poularde AB, org. nr 556579-9789 ("Poularde"). Skälen till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är det avtal mellan NP3 och Poularde avseende NP3s förvärv av samtliga aktier i Frösö Park Fastighets AB enligt vilket Poularde ska äga rätt att teckna de nyemitterade preferensaktierna.
3. För varje tecknad preferensaktie ska erläggas 30,05 kronor, innebärande en total emissionslikvid uppgående till 120 200 000 kronor. Principen och grunden för fastställande av teckningskursen i emissionen har förhandlats mellan NP3 och Poularde, varvid teckningskursen har fastställts till 30,05 kronor per preferensaktie vilket motsvarar det högsta värdet av i) 10 dagars volymvägd genomsnittlig preferensaktiekurs på Nasdaq Stockholm under perioden 2 september - 13 september 2024 och ii) avslutskursen för preferensaktierna på Nasdaq Stockholm den 13 september 2024. Därigenom anser styrelsen att marknadsmässighet i emissionen har säkerställts.
4. Teckning av de nya preferensaktierna ska ske på separat teckningslista senast den 1 december 2024.
5. Betalning ska ske senast den 1 december 2024. Styrelsen ska äga rätt att medge kvittning enligt 13 kap. 41 § aktiebolagslagen. Det noteras att styrelsens avsikt är att medge sådan kvittning avseende fordringar på NP3 som uppkommer i samband med Poulardes försäljning av aktierna i Frösö Park Fastighets AB till NP3.
6. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden respektive tiden för betalning.
7. Överkursen ska tillföras den fria överkursfonden.
8. De nya preferensaktierna ska medföra rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag utdelning som infaller närmast efter det att de nya aktierna är införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.
9. Verkställande direktören eller den av verkställande direktören därtill förordnade ska äga rätt att vidta de smärre justeringar av ovanstående beslut som kan visa sig erforderliga vid registrering hos Bolagsverket och Euroclear Sweden AB.
10. Beslutet om nyemission av preferensaktier ska vara villkorat av att bolagsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag om godkännande av närståendetransaktioner enligt 16a kap. aktiebolagslagen, såsom föreslagna av styrelsen för behandling på samma bolagsstämma som behandlar nyemissionen av preferensaktier.



Emissionen omfattas av bestämmelserna i 16 kap. aktiebolagslagen. För giltigt beslut krävs att förslaget biträds av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädna vid bolagsstämman.

De nya preferensaktierna är föremål för inlösenförbehåll i enlighet med bolagsordningen.

Det antecknas att handlingar enligt 13 kap. 6 § aktiebolagslagen har upprättats.

20 september 2024

NP3 Fastigheter AB (publ)

Styrelsen



Styrelsens för NP3 Fastigheter AB (publ) redogörelse enligt 13 kap. 6 § aktiebolagslagen med anledning av styrelsens förslag om riktad nyemission av preferensaktier till Poularde AB

Med anledning av styrelsens i NP3 Fastigheter AB (publ) (org. nr 556749-1963) förslag om riktad nyemission av preferensaktier till Poularde AB får bolagets styrelse härmed, enligt 13 kap. 6 § aktiebolagslagen, avge följande redogörelse för händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning.

Sedan årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 lämnades har inga händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning inträffat utöver de som angivits i delårsrapporten för perioden 1 januari 2024 – 30 juni 2024, och de pressmeddelanden som bolaget offentliggjort därefter.

20 september 2024

NP3 Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

(Signatursida följer)



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
E86D6BE3489544EAB3CAB1D1CA96C179

Nils Styf (ordförande)

Åsa Bergström

Hans Olov Blom

Anders Nilsson

Anders Palmgren



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E86D6BE3489544EAB3CAB1D1CA96C179

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Anders".

List of Signatures

Page 1/1

Styrelseredogörelse enligt 13_6 avseende vederlagsemissionen.pdf

Name	Method	Signed at
Hans Olov Blom	BANKID	2024-09-20 09:59 GMT+02
LARS ANDERS NILSSON	BANKID	2024-09-20 08:50 GMT+02
ANDERS PALMGREN	BANKID	2024-09-20 08:14 GMT+02
ÅSA ELISABETH BERGSTRÖM	BANKID	2024-09-20 07:17 GMT+02
Nils Javier Styf	BANKID	2024-09-20 07:16 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: E86D6BE3489544EAB3CAB1D1CA96C179

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "mf".



Revisorns yttrande enligt 13 kap. 6 § aktiebolagslagen (2005:551) över styrelsens redogörelse för väsentliga händelser för perioden 2024-04-04 – 2024-09-20

Till bolagsstämman i NP3 Fastigheter AB (publ), org. nr 556749–1963

Vi har granskat styrelsens redogörelse daterad 2024-09-20.

Styrelsens ansvar för redogörelsen

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram redogörelsen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram redogörelsen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om styrelsens redogörelse på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 9 *Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet att styrelsens redogörelse inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till NP3 Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens redogörelse. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redogörelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar redogörelsen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen.

Granskningen har begränsats till översiktlig analys av redogörelsen och underlag till denna samt förfrågningar hos bolagets personal. Vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Grundat på vår granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att styrelsens redogörelse inte avspeglar väsentliga händelser för NP3 Fastigheter AB (publ) på ett rättvisande sätt under perioden 2024-04-04 – 2024-09-20.

Övriga upplysningar

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 13 kap. 6 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

Stockholm den 20 september 2024

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Bilaga 5.

Styrelsens för NP3 Fastigheter AB (publ) förslag och redogörelse avseende förvärv av samtliga aktier i Frösö Park Fastighets AB och 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB

Vissa transaktioner mellan närstående parter ska enligt 16a kap. aktiebolagslagen underställas bolagsstämman för godkännande. Styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ) ("NP3") föreslår att bolagsstämman i NP3 beslutar om att godkänna förvärv av samtliga aktier i Frösö Park Fastighets AB, organisationsnummer 556679-4177 ("Frösö Park"), från Poularde AB, organisationsnummer 556579-9789 ("Poularde"), samt 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB, organisationsnummer 556998-1268 ("Cibola"), från Poularde.

Styrelsen lämnar härmed förslag till beslut samt en redogörelse enligt 16a kap. 7 § aktiebolagslagen.

Bakgrund

NP3 ingick den 16 september 2024 aktieöverlåtelseavtal med Poularde om förvärv av samtliga aktier i Frösö Park och aktieöverlåtelseavtal med Poularde om förvärv av 29,6 procent av aktierna i Cibola ("Förvärven"). Frösö Park och Cibola är båda fastighetsägande bolag.

Poularde äger 100 procent av aktierna i Frösö Park och 29,6 procent av aktierna i Cibola. Poularde ägs i sin tur till 50 procent indirekt av NP3s styrelseledamot Mia Bäckvall Juhlin, som via bolag även är en större aktieägare i NP3, samt till 50 procent indirekt av Åse Bäckvall, som via bolag också är en större aktieägare i NP3. Mia Bäckvall Juhlin och Åse Bäckvall är syskon. Mot bakgrund av Mia Bäckvall Juhlins indirekta ägande i och inflytande över Poularde och hennes befattning som styrelseledamot i NP3, är Poularde närstående till NP3 enligt 16a kap. 3 § aktiebolagslagen. Enligt 16a kap. 7 § aktiebolagslagen ska väsentliga transaktioner med närstående underställas bolagsstämman för godkännande. Beaktat Förvärvens storlek ska därmed beslut om Förvärven underställas bolagsstämman i NP3 för godkännande och aktieöverlåtelseavtalen avseende Förvärven är följaktligen villkorade av bland annat bolagsstämmans godkännande.

Mot bakgrund av Mia Bäckvall Juhlins indirekta ägande i och inflytande över Poularde samt hennes ställning som större aktieägare i NP3 via bolag och som styrelseledamot i NP3, har hon inte och kommer inte att vara delaktig i styrelsens beredning av och beslut om Förvärven.

Beskrivning av Förvärven

Frösö Park

Fastigheterna i Frösö Park är strategiskt belägna i området Frösö Park på Frösön i Östersund, vilket tidigare kallades F4-området, där Jämtlands flygflottilj verkade i olika former mellan åren 1926 och 2004. De tre fastigheterna, varav en är upplåten med tomträtt, är sammanhängande med en sammanlagd tomtareal om 700 000 kvm söder om och i direkt anslutning till Åre Östersund Airport. Den nuvarande bebyggelsen på fastigheterna är upplåten primärt för industriändamål och omfattar totalt 66 000 kvm uthyrbar yta. Hyresvärdet uppgår till 68,6 mkr och uthyrningsgraden uppgår till 89 procent exklusive hyresgarantier. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 755 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 30 mkr vilket motsvarar en initial direktavkastning om 7,2 procent. Preliminär köpeskilling för aktierna i Frösö Park beräknas uppgå till cirka 505 mkr. Genom förvärvet blir Fortifikationsverket NP3s största enskilda hyresgäst med motsvarande 1,8 procent och Polismyndigheten den fjärde största motsvarande 1,2 procent av NP3s årliga hyresvärde.

NP3s förvärv av aktierna i Frösö Park är villkorat av att Inspektionen för strategiska produkter (ISP) godkänner förvärvet.

Cibola

Cibola äger fem fastigheter för primärt hotellverksamhet och omfattar totalt 38 000 kvm uthyrbar yta och en tomtareal om 179 000 kvm. Hyresvärdet uppgår till 52,4 mkr och uthyrningsgraden uppgår till 99 procent. Fastigheterna är belägna i Östersund, Mora, Tällberg, Skellefteå och Berg. Den enskilt största fastigheten, utgörande 31 procent av hyresvärdet i Cibola, är belägen i Östersund och på Frösön direkt gränsande till fastigheterna i Frösö Park. Överenskommen köpeskilling för 29,6 procent av aktierna uppgår till 68 mkr vilket motsvarar cirka 230 mkr för 100 procent av aktierna och ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 14 mkr vilket ger en initial direktavkastning om 7,2 procent. NP3 äger sedan tidigare 31,6 procent av aktierna i Cibola och Cibola utgör ett befintligt intresseföretag till NP3. Efter förvärvet kommer NP3 att äga 61,2 procent av aktierna och Cibola kommer utgöra ett dotterbolag till NP3 och härfter att konsolideras i NP3s koncernräkenskaper.

Köpeskilling

Köpeskillingen för aktierna i bolagen kommer att erläggas dels kontant, dels i form av fyra miljoner nyemitterade preferensaktier i NP3 ("Vederlagsemissionen") till avräknings- och teckningskursen 30,05 kronor per preferensaktie. Principen och grunden för fastställande av teckningskursen i Vederlagsemissionen har förhandlats mellan NP3 och Poularde, varvid teckningskursen har fastställts till 30,05 kronor per preferensaktie vilket motsvarar det högsta värdet av i) 10 dagars volymvägd genomsnittlig preferensaktiekurs på Nasdaq Stockholm under perioden 2 september - 13 september 2024 och ii) stängningskursen för preferensaktierna på Nasdaq Stockholm den 13 september 2024. Därigenom anser styrelsen att marknadsmässighet i Vederlagsemissionen har säkerställts.

Emissionen av preferensaktier till Poularde är föremål för ett separat förslag från NP3s styrelse som kommer att behandlas på den extra bolagsstämman.

De kontanta delarna av köpeskillingarna för Förvärven kommer att finansieras dels genom den riktade nyemission av stamaktier till institutionella och professionella investerare som NP3 genomförde den 16 september 2024 och som inbringade 1 000 miljoner kronor före transaktionskostnader, dels genom befintliga kontanta medel och lån i bank.

Övrigt

NP3 har genomfört en sedvanlig due diligence avseende Frösö Park och Cibola. Styrelsen bedömer att villkoren för Förvärven är marknadsmässiga och skäligen stöds av externa och oberoende värderingsutlåtanden avseende fastigheterna som ägs av Frösö Park respektive Cibola. Styrelsens bedömning är att Förvärven därför är skäligen från ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i NP3. Värderingsutlåtandena finns tillgängliga på NP3s hemsida www.np3fastigheter.se och hålls tillgängliga på NP3s kontor i Sundsvall.

Förvärven är villkorade av bolagsstämmans godkännande. Under förutsättning att bolagsstämman godkänner Förvärven förväntas tillträde till 100 procent av aktierna i Frösö Park och 29,6 procent av aktierna i Cibola kunna ske omkring den 1 november 2024.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman godkänner Förvärven.

Majoritetskrav mm

För giltigt beslut krävs att beslutet biträts av aktieägare företrädande mer än hälften av de på stämman avgivna rösterna. Med beaktande av 16a kap. aktiebolagslagen och god sed på aktiemarknaden kommer

Mia Bäckvall Juhlin och Åse Bäckvall inte att delta i stämmobeslutet med sina respektive direkta eller indirekta innehav av aktier i NP3.

Beslutet om godkännande av Förvärven ska vara villkorat av att bolagsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag om nyemission av preferensaktier, såsom föreslaget av styrelsen för behandling på samma bolagsstämma som behandlar godkännande av Förvärven.

Sundsvall i september 2024

NP3 Fastigheter AB (publ)

Styrelsen



SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av Np3 Fastigheter AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet med värdetidpunkt 1 september 2024 avseende Kungsgården 5:3, Glasätt 1:7 och tomträtten till Kungsgården 5:6 i Östersunds kommun, samlat kallat Frösö Park. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 66 000 kvm.

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2024-05-03.

Uppdraget är utfört av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.

Underlag

Hyses- och driftkostnadsdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc från fastighetsägaren och uppdragsgivaren. Officiella uppgifter om fastigheten har hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner mm har inhämtats från respektive myndighet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortspri-sanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2024-09-01.
- Kalkylperiod 15 år.
- Inflationen (KPI-förändring) är bedömd till 2,0 % per år under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100 % av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100 % av KPI.
- Det i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskravet vid kalkylslut uppgår till 6,75%.

Värdebedömningen redovisades med ett kortfattat utlåtande och uppfyller därmed inte bankföreningens *Beställarhandledning för värdeutlåtande i samband med kreditgivning*.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas och tomträttens sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2024-09-01, och på basis av givna förutsättningar, har bedömts till **803 000 000 kronor** (åttahundratre miljoner kronor).

Stockholm 2024-09-10

Forum Fastighetsekonomi AB


Magnus Stenback
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av Cibola AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet avseende bolagets samlade fastighetsbestånd vid värdetidpunkten 1 september 2024. Det värderade beståndet utgörs av sex värderingsobjekt, totalt 19 fastigheter, som främst nyttjas för hotelländamål. Fastighetsbeteckningar och besiktningsdatum:

Värderingsobjekt	Kommun	Besiktning
Klövsjö 5:647 & del av Klövsjö 5:508	Berg	2022-05-04
Tällberg 4:13 & 4:26	Leksand	2023-08-24
Stranden 37:3	Mora	2024-04-04
Rondellen 1	Skellefteå	2022-04-14
Klövsjö 1:55, 1:56, 1:187, 1:230, 6:318, 1:306, 1:305, 1:304, 1:303, 1:282, 13:24, 5:457 & 5:5458	Berg	2024-03-30
Kungsgården 5:9	Östersund	2022-06-28

Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 37 000 kvm. Varje värderingsobjekts marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden. Uppdraget är utfört av RICS godkänd värderare.

Underlag

Hyses- och driftkostnadsdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc från fastighetsägaren. Officiella uppgifter om fastigheten har hämtats från Fastighetsdata-systemet och uppgifter om detaljplaner mm har inhämtats från respektive myndighet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortspri-sanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2024-09-01.
- Kalkylperiod 5 eller 15 år.
- Inflationen (KPI-förändring) är 2,0 % under kalkylperiod.
- Hysesutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hysesutvecklingen följer sedan 100 % av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100 % av KPI.
- De i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskraven vid kalkylslut varierar mellan 6,5 till 7,6 % beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktsstruktur.

Värdebedömningarna utfördes som fullständiga värderingar enligt *Beställarhandledning för värdeutlåtande i samband med kreditgivning*, vid värdetidpunkten 2024-09-01.

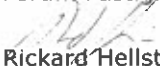
Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2024-09-01 och på basis av givna förutsättningar, har bedömts till **707 000 000 kronor** (sjuhundrasju miljoner kronor).

Värderingsobjekt	Kommun	MV (tkr)
Klövsjö 5:647 & del av Klövsjö 5:508	Berg	23 000
Tällberg 4:13 & 4:26	Leksand	141 000
Stranden 37:3	Mora	114 000
Rondellen 1	Skellefteå	82 000
Klövsjö 1:55, 1:56, 1:187, 1:230, 6:318, 1:306, 1:305, 1:304, 1:303, 1:282, 13:24, 5:457 & 5:5458	Berg	122 000
Kungsgården 5:9	Östersund	225 000

Stockholm 2024-09-10

Forum Fastighetsekonomi AB


Rickard Hellström
Fastighetsvärderare





