

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 besiktningdatum:

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 & 5:458	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

Hyres- 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 inhämtas 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 ortsprisanalyser 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.
- 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.
- 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 & 5:458	Berg	122 000
Kungsgården 5:9	Östersund	225 000

Stockholm 2024-09-10

Forum Fastighetsekonomi AB


Rickard Hellström
Fastighetsvärderare

