

Jones Lang LaSalle Holding AB

Värdering

Kopparnäset Holding AB

14 september 2018

1. Uppdragsgivare

JLL har av ALM Equity genom John Sjölund fått i uppdrag att utföra en värdering av bolaget Kopparnäset Holding AB. Kopparnäset Holding AB äger andelar i fastigheterna Solna Poeten 1 (25%), Solna Skalden 2 (25%), ”Brick Terra”, Stockholm Timotejen 30 (50%), ”Brick Lignum”, Stockholm Timotejen 31 (50%), Nacka Sicklaön 361:1 (50%) och Stockholm Skalholt 1 (20%).

2. Syfte

Syftet med värdebedömningen är att ligga till grund för förvärv.

3. Värderingsförutsättningar

Bakgrund

Värderingsuppdraget är utfört i september 2018 med värdetidpunkt 2018-06-30.

Fastigheterna Nacka Sicklaön 361:1 och Stockholm Skalholt 1 är värderade som befintliga förvaltningsfastigheter. Värdebedömningen bygger på en kassaflödesanalys i kombination med en ortsprisanalys. Kassaflödesanalysen bygger på vår tolkning av marknadens förväntningar om framtida utveckling av värdegrundande parametrar vid värdetidpunkten. Ortssprisanalysen görs med ledning av betalda priser för jämförbara objekt.

På resterande fastigheter bedöms projektens värde som bygger på en kassaflödesanalys av framtida intäkter from juli 2018 till och med bedömt datum för när projektet är färdigställt.

Värdet på Kopparnäsets aktier/eget kapital är bedömt med hänsyn till fastighetsvärden (förvaltningsvärden och projektvärden), befintliga lån, kassa, inlåning, vinst i projekt, ränta på aktieägartillskott och aktieägartillskott (Pref kapital).

Vi har inte gjort någon Due Diligence av bolaget utan utgått från att tillhandahållen information från ALM Equity stämmer.

Underlag

Som underlag för värdebedömningen har följande använts:

- Projektkalkyler utförda av ALM Equity
- Fastighetsvärderingar utförda av Forum Fastighetsekonomi, Solna Poeten 1 och Skalden 2
- JLL har värderat fastigheterna ”Brick Lignum” Stockholm Timotejen 31, Nacka Sicklaön 361:1 och Stockholm Skalholt 1
- ALM Equitys kassaflöden för projekten med utflöde och inflöde av kapital.
- Information om befintliga lån, kassa, inlåning, Pref kapital, ränta på Pref kapital, ägarandel i projekt

Någon närmare kontroll av uppgifter tillhandahållna från uppdragsgivaren, utöver allmän rimlighetskontroll, har ej utförts inom ramen för detta uppdrag.

4. Värdebedömning

Värdet på Kopparnäset Holding AB per värdetidpunkten 2018-06-30 har den 14 september 2018 bedömts till:

400 000 000 kronor
(Fyrahundra miljoner kronor)

Stockholm den 2018-09-14



Patrik Löfvenberg
Head of Valuation
JLL



Caj Virta
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare
JLL

Bilaga 1 – Villkor för värdering

Ansvar

JLL ansvarar inte för några skador eller förluster som uppstår till följd av nya lagar eller ändring av befintliga lagar, myndighetsingripanden, krigshandlingar, strejker, blockader, lockouter eller liknande händelser.

JLL ansvarar inte för säkerheten för personer som besöker Uppdragsgivarens fastigheter.

JLL är inte ansvarigt gentemot någon annan än Uppdragsgivaren. Tredje man äger således inte någon rätt att åberopa något av villkoren i denna överenskommelse.

JLL har inget ansvar för produkter eller tjänster som JLL rimligen behöver anskaffa från andra för att kunna utföra Uppdraget. Till den del JLL, med Uppdragsgivarens godkännande, utför delar av Uppdraget genom anlitad underkonsult ansvarar dock JLL för underkonsultens arbete i förhållande till Uppdragsgivaren.

Med undantag för bedrägeri eller annat brott eller uppsåtligt agerande, har ingen anställd hos JLLs företagsgrupp något personligt ansvar i förhållande till Uppdragsgivaren. Vare sig Uppdragsgivaren eller någon som företräder Uppdragsgivaren äger således, med ovanstående undantag, rätt att framställa krav eller inleda förfaranden mot anställd eller tidigare anställd personligen.

JLL är inte ansvarigt för konsekvenser, inklusive dröjsmål eller underlåtenhet att tillhandahålla tjänsterna, som beror på Uppdragsgivarens eller dennes uppdragstagares underlåtenhet att omedelbart tillhandahålla information eller annat material som JLL rimligen begär, eller om informationen eller materialet som tillhandahålls är felaktigt eller ofullständigt. Uppdragsgivaren garanterar att då den tillhandahåller JLL information eller material, att JLL kan förlita sig på dess riktighet.

Skada vid Uppdragets utförande ersätts av JLL endast om JLL på grund av vårdslöshet orsakat skadan. JLL ansvarar inte i något fall för indirekt skada. JLLs totala ersättningsskyldighet enligt denna överenskommelse och Uppdraget är i varje fall begränsat till ett belopp motsvarande vad JLL högst kan komma att erhålla i form av arvode i anledning av Uppdraget.

Personlig datainformation

JLL hanterar och skyddar personlig datainformation om enskilda personer i enlighet med svensk lag oavsett var i världen bolaget får tillgång till datainformationen. I de flesta fall har enskilda personer rätt att på begäran få se sina personliga datauppgifter.

Immateriella rättigheter

Samtliga immateriella rättigheter i material som tillhandahålls av Uppdragsgivaren tillhör Uppdragsgivaren och i material som JLL upprättat tillhör JLL. Parterna har en icke-exklusiv rätt att använda material som tillhandahållits av den andra parten för de syften som materialet har tillhandhållits eller upprättats. Ingen tredje part har rätt att använda sådant material utan uttryckligt medgivande från innehavaren.

Konfidentialitet och publicitet

Uppgift om Uppdraget och all information rörande Uppdragsgivaren eller JLL som lämnas inom ramen för Uppdraget är konfidentiell och får inte obehörigen röjas för utomstående. Denna bestämmelse utgör inte något hinder mot att uppgift utlämnas till sådan extern konsult som engagerats av Uppdragsgivaren eller JLL för utförande av Uppdraget, eller som utlämnas på grund av lag eller annan författning, dom eller annat myndighetsbeslut, eller beslut av tillsynsmyndighet, börs eller liknande organ.

Råd som JLL lämnar, liksom informationsmaterial som framtas inom ramen för Uppdraget, får inte utan JLLs medgivande spridas till allmänheten eller användas annat än inom ramen för Uppdraget.

Oaktat det ovanstående har JLL rätt att tillkännage eller på annat sätt offentliggöra en transaktion eller ett avtal som ingåtts som ett resultat av Uppdraget. Sådana tillkännagivanden ska godkännas av Uppdragsgivaren före det första tillkännagivandet, vilket godkännande inte oskäligen ska förvägras.

Lagval och tvistelösning

Svensk rätt tillämpas på denna överenskommelse och Uppdraget.

Om tvist uppstår gällande denna överenskommelse eller Uppdraget ska tvisten avgöras av skiljemän enligt vid tvistens tillkomst gällande svensk lag om skiljeförfarande. Skiljeförfarandet ska äga rum på svenska i Stockholm.

Skiljeförfarande som påkallats med hänvisning till denna skiljeklausul omfattas av sekretess. Sekretessen omfattar all information som framkommer under förfarandet liksom beslut eller skiljedom som meddelas i anledning av förfarandet. Information som omfattas av sekretess får inte i någon form vidarebefordras till tredje person utan den andra partens skriftliga samtycke. Part ska emellertid inte vara förhindrad att vidarebefordra sådan information för att på bästa sätt tillvarata sin rätt mot den andra parten med anledning av tvisten eller om en sådan skyldighet följer av lag eller annan författning, dom eller annat myndighetsbeslut, eller beslut av tillsynsmyndighet, börs eller liknande organ.

JLL Kontor

Stockholm	Göteborg
Birger Jarlsgatan 25	Vasagatan 45
Box 1147	Box 1058
111 81 Stockholm	411 37 Göteborg
Sweden	Sweden
tel +46 8 453 50 00	tel +46 31 708 53 00
fax +46 8 453 50 10	fax +46 31 708 53 10

Patrik Löfvenberg

Head of Valuation
Jones Lang LaSalle
Birger Jarlsgatan 25
111 81 Stockholm
+46 (0)703 985 346
Patrik.Lofvenberg@eu.jll.com

www.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc.

The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.