

Styrelsens redogörelse avseende förvärv av Backastad Omsorg Vellinge AB och indirekt bolaget Fina Fågeln i Vellinge AB och fastigheten Vellinge Påfågeln 1

Styrelsen för Brinova Fastigheter AB (publ), org.nr. 556840-3918 ("Bolaget"), har föreslagit att bolagsstämman den 4 maj 2017 godkänner att Bolaget förvärvar Backastad Omsorg Vellinge AB, org.nr 559047-9712, som äger bolaget Fina Fågeln i Vellinge AB, org.nr 556694-4400, och indirekt fastigheten Vellinge Påfågeln 1 ("Fastigheten"). Backastad Omsorg Vellinge AB ägs till hälften vardera av Er-Ho Förvaltning Försäljning 2 AB (som indirekt ägs av bl.a. Mikael Hofmann) och Backastad Omsorg AB (som är del av Backahill-koncernen). Förvärvet anses därför vara en s.k. närståendetransaktion som ska underställas bolagsstämman för godkännande enligt Aktiemarknadsnämndens uttalande 2012:05.

Med anledning av förslaget till beslut och i enlighet med nämnda uttalande avger styrelsen härmed följande redogörelse.

Fastigheten innefattar en byggnad som beräknas vara färdigställd för inflyttning i maj 2017. Byggnaden har en uthyrningsbar yta uppgående till 3 477 kvm och ett 15-årigt hyresavtal har ingåtts med en hyresgäst för bedrivande av vårdboende. Det finns även en byggrätt om 600 kvm BTA för bostäder på Fastigheten.

Fastigheten har enligt den externa värdering som inhämtats från Newsec, bilaga 1, ett förhandsvärde vid värdetidpunkten april 2017 om etthundrafyrtiotvåmiljoner (142 000 000) kronor. Bolaget kommer att förvärva aktierna i Backastad Omsorg Vellinge AB för en preliminär köpeskilling om trettioåttamiljoner (38 000 000) kronor, vilket har beräknats utifrån ett överenskommet värde på Fastigheten om ca etthundrafemtiofyramiljoner (154 000 000) kronor. Förutom att betala köpeskillingen har Bolaget åtagit sig att lösa det fastighetsägande bolagets koncernskulder om preliminärt ca trettioenmiljoner (31 000 000) kronor samt bankskuld om preliminärt ca åttiofyramiljoner (84 000 000) kronor. Aktierna i Backastad Omsorg Vellinge AB kommer att tas upp till ett värde motsvarande köpeskillingen för aktierna i Bolagets balansräkning. Tillträdet av aktierna i Backastad Omsorg Vellinge AB är planerat till maj 2017.

Backastad Omsorg Vellinge ABs har inga intäkter då ingen inflyttning ännu skett av fastigheten.

Ängelholm i april 2017
Brinova Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Erik Selin

Johan Ericsson

Mikael Hofmann

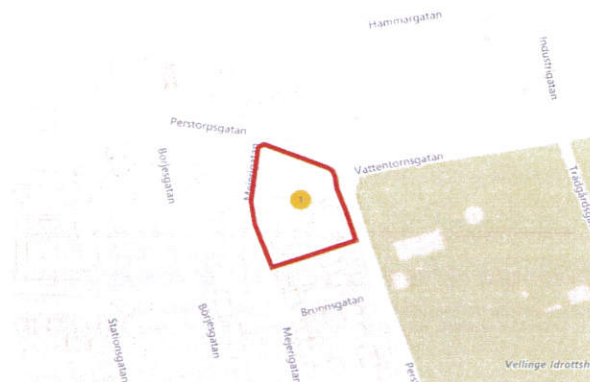
Svante Paulsson

Lars Rosvall

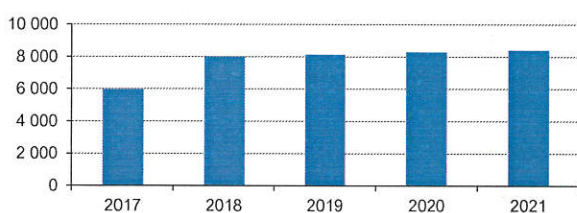
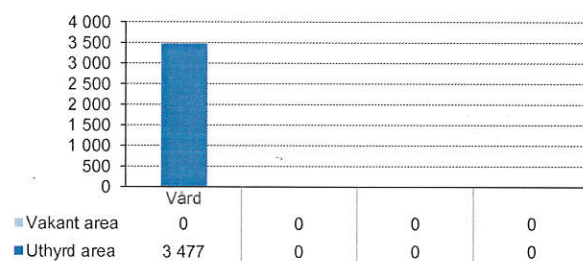
PÅFÅGELN 1, VELLINGE

Kortfattat värdeutlåtande

Beteckning **Påfågeln 1**
 Adress **Mejerigatan 40**
 Område
 Kommun **Vellinge**
 Tomrättsavgäld, kr/år **0**
 Avgälden regleras
 Tomtareal **5 093 m²**
 Värdetidpunkt **apr-2017**
 Datum **2016-11-09**
 Besiktningsdatum **Ej besiktigad**
 Taxeringsvärde, tkr **0**



Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr

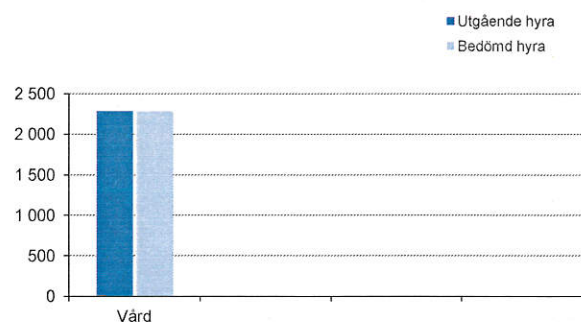
Uthyrbar area och aktuell vakans, m²

Större lokalyresgäster
 Attendo

Area m²
 3 477

Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder
 Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler 5 %
 Kalkylränta 5,5 %
 Direktavkastningskrav totalt 5,1 %
 -bostäder
 -lokaler 5,1 %
 Driftkostnad, kr/m² 210
 Periodiskt underhåll, kr/m² 50
 Värdepåverkan av tillägg/avdrag, kr



Förhandsvärde

Förhandsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten april 2017 bedöms till

142 Mkr

Newsec Advice AB

Kalkylen upprättad av Henrik Roderhult, MRICS

Uthyrbar area, m² 3 477
 Förhandsvärde, kr/m² 40 840
 Första årets driftnetto/Förhandsvärde 5,0%
 Förhandsvärde/marknadshyra 17,9
 Förhandsvärde/taxeringsvärde

Objekt nr		Värdetidpunkt	2017-04-01
Beteckning	Påfågeln 1	Kalkylen utförd av	Henrik Roderhult, MRICS
Adress	Mejerigatan 40	Datum	2016-11-09
Område		Besiktningdatum	Ej besiktigad
Kommun	Vellinge	Tomtareal	5 093 m ²
Län	Skåne		

Taxeringsinformation

Typkod 310, hyreshusenhet, tomtmark

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Summa	0	0	0		0	0

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra			
	Uthyrbar area m ²	Därav vakant andel	Utgående hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)			
	m ²	andel	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²		
Vård	3 477	100 %	0	0 %	7 936	2 282	7 936	2 282	0	0	7 936	2 282
Summa	3 477	100 %	0	0 %	7 936	2 282	7 936	2 282	0	0	7 936	2 282
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Ej area	0		0		0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	-	-	-	-	7 936	2 282	7 936	2 282	0	0	7 936	2 282

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. **) Lokaltypens andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt exkl tillägg och fastighetsskatt.

Uppdrag och syfte

Av Brinova AB har Newsec erhållit uppdraget att bedöma förhandsvärdet för Påfågeln 1 upplåten med äganderätt. Värderingssyfte är finansiering.

Värderingsstandard och förutsättningar

Värderingen är utförd enligt IVS och RICS standard. Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget. För uppdraget gäller värderingsförutsättningar samt villkor enligt bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat anges i denna rapport.

Underlag

Hyresintäkter, kostnader, areor samt övrig information är erhållen från uppdragsgivaren och ligger till grund för värderingen. Närmare kontroll av dessa har inte gjorts utöver en allmän rimlighetskontroll.

Värderingsmetod

Värdet är bedömt utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys.

Värdebedömning

Förhandsvärde per värdetidpunkten bedöms till 142 000 000 kr (142 Mkr).

Värdebedömningen är utförd av Henrik Roderhult, MRICS.

PAFAGELN 1, VELLINGE

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

Q2-Q4		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inflationstagnande		1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Lokaler: andel löpande kontrakt		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
INTÄKTER	(kr/m ² år-1)																	
Lokaler	(2 282)	5 952	8 003	8 140	8 279	8 420	8 565	8 712	8 863	9 016	9 173	9 333	9 495	9 661	9 831	10 004	10 180	10 360
Lokaler	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg fastighetsskatt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg värme, övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgår, tillkommer	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(2 282)	5 952	8 003	8 140	8 279	8 420	8 565	8 712	8 863	9 016	9 173	9 333	9 495	9 661	9 831	10 004	10 180	10 360
KOSTNADER	(kr/m ² år-1)																	
Driftkostnad	(210)	548	737	752	767	783	798	814	831	847	864	881	899	917	935	954	973	993
Avsättning för periodiskt underhåll	(50)	130	176	179	183	186	190	194	198	202	206	210	214	218	223	227	232	236
Fastighetsskatt lokaler	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(260)	678	913	931	950	969	988	1 008	1 028	1 049	1 070	1 091	1 113	1 135	1 158	1 181	1 205	1 229
Driftnetto, tkr	(2 022)	5 274	7 090	7 208	7 329	7 452	7 577	7 704	7 835	7 968	8 103	8 241	8 382	8 526	8 673	8 823	8 973	9 123
Avgår, tillkommer																		
Investering																		
Förväntat kassaflöde, tkr		5 274	7 090	7 208	7 329	7 452	7 577	7 704	7 835	7 968	8 103	8 241	8 382	8 526	8 673	8 823	8 973	9 123
Kalkylräntor		5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
Direktavkastning sista årets netto		5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%

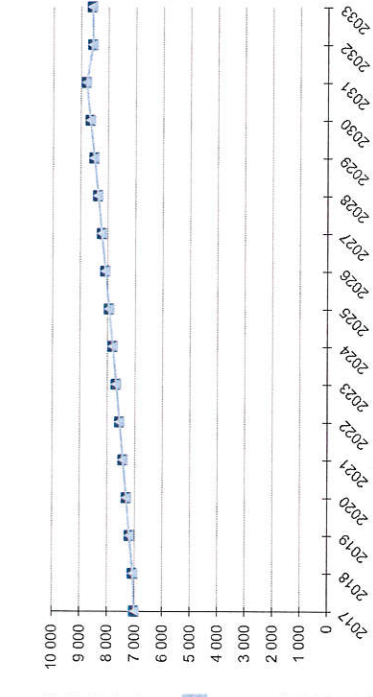


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Restvärde år 17, tkr	168 881
Nuvärde restvärde år 17, tkr	56 896
Nuvärde årliga driftnetto år 1-16, tkr	82 846
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	2 000
Avrundning	0
Förhandsvärde	142 000 000 kr
Värdetidpunkt	apr-2017
Besiktningdatum	Ej besiktigad
Uthyrbar area	3 477 m ²
Förhandsvärde, kr/m ²	40 840
Första årets driftnetto/Förhandsvärde	5,0%
Förhandsvärde/första årets hyra	17,9
Förhandsvärde/marknadshyra	17,9
Taxeringsvärde, tkr	0
Förhandsvärde/taxeringsvärde	

Newsec Advice AB

PÅFÄGELN 1, VELLINGE
Mejerigatan 40

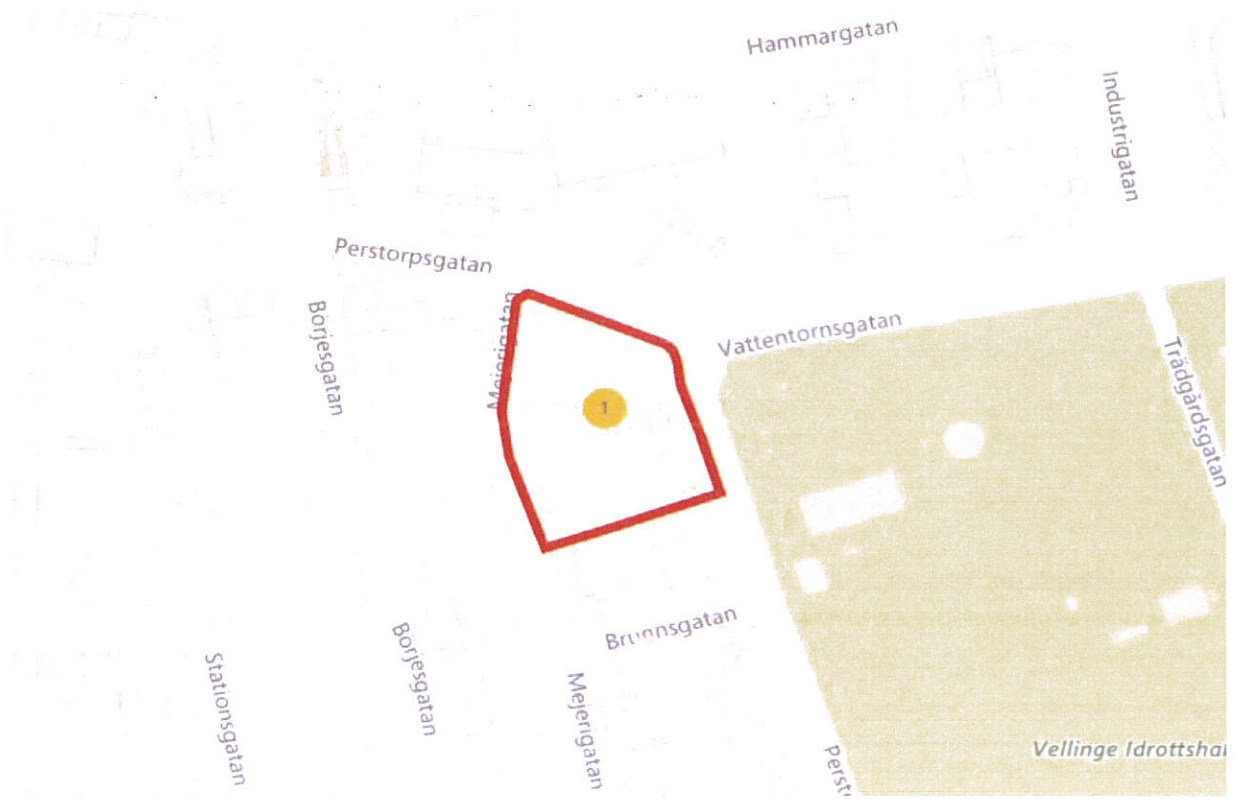
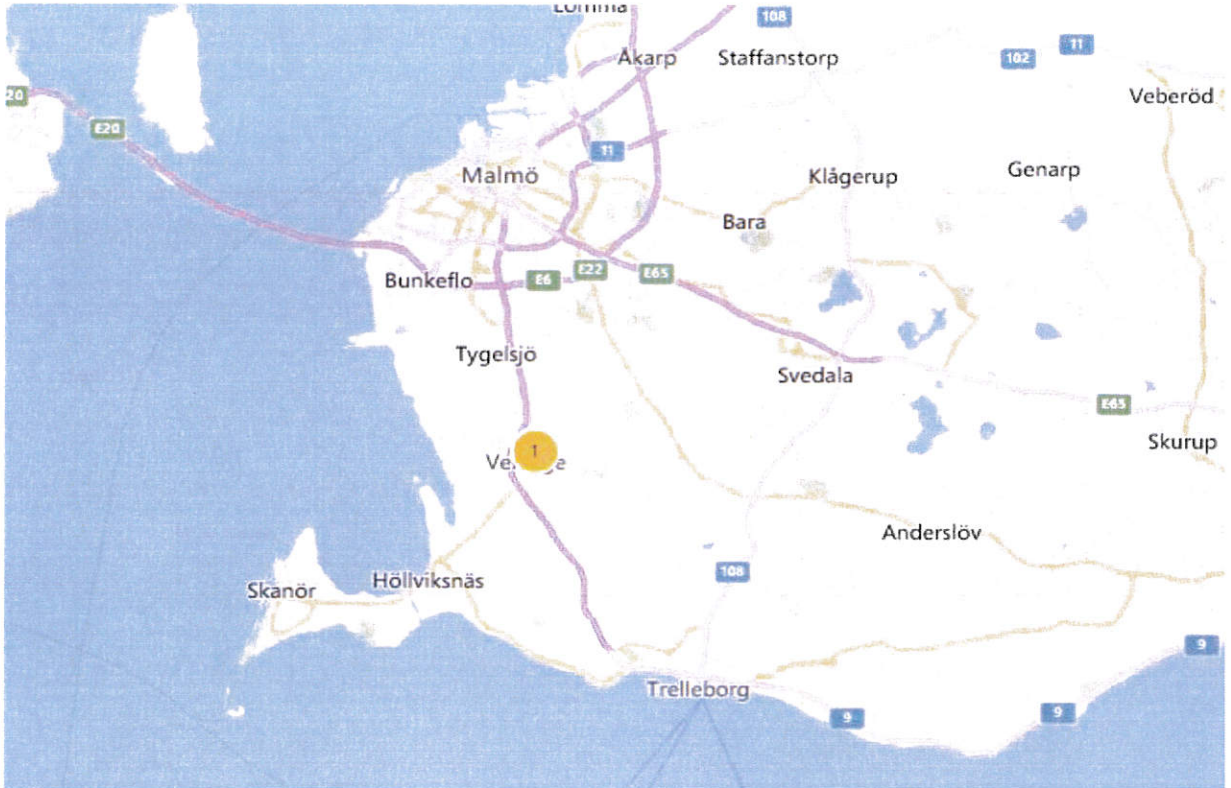
Hyreslista
2017

Belopp i tkr om inget annat anges

Kontraktnr	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m ² (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
									tkr	kr/m ²	kr/m ²	ind-%	f-skatt	övrigt
	Attendo	Vård	3 477	apr-17	mar-32	7 936	85	316,91	7 936	2 282	2 282	85		
											(2 282)			

PÅFÄGELN 1, VELLINGE

Karta



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighets-strategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningssplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg

Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC ESTONIA

Tel +372 6640 540
Fax +372 6640 541
Roseni 7
EE-10134 Tallinn, Estonia
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Tel +371 6750 8400
Fax +371 6750 8401
Zala street 1
Riga, LV-1011, Latvia
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Tel +370 5 252 6444
Fax +370 5 252 6446
Gediminas av. 20
LT-01103 Vilnius, Lithuania
info@newsec.lt