



Till styrelsen för  
Peab AB (publ)  
Margretetorpsvägen 84  
269 73 Förslöv

8 april 2016

### **Till styrelsen för Peab AB (publ)**

Peab AB (publ) ("Peab"), via dotterbolaget Peab FU Holding 7 AB, avser att ingå ett joint venture med Volito Fastigheter AB ("Volito") för den fortsatta utvecklingen av projekten i Point Hyllie. Projekten i Point Hyllie ägs av PEAB FU Linné AB under namnändring till Point Hyllie Holding AB ("PHH") via två dotterbolag, Annehem Hyllie Point 3 AB ("AHP3") som omfattar en färdigställd hotellfastighet, och Annehem Hyllie Point 4 AB ("AHP4") som omfattar byggrätter för utveckling av en större kontorsfastighet (The Point).

Peab avser att avyttra 50 procent av aktierna i PHH samt 50 procent av det befintliga aktieägarlånet ("Transaktionen"). Villkoren i Transaktionen är beräknade på ett underliggande tillgångsvärde om sammantaget 777 MSEK, varav 565 MSEK avser hotellfastigheten och 212 MSEK avser kontorsbyggrätterna. En tilläggsköpeskilling kan också utgå om vissa nyckeltal uppnås kopplat till omsättningen för fastigheten Vårdshuset 5 under verksamhetsåret 2016.

Mot bakgrund av att den indirekta ägaren till Volito tillika är styrelseledamot i Peab har styrelsen bedömt att Transaktionen utifrån Leo-reglerna och god sed i övrigt på aktiemarknaden ska underställas aktieägarna för beslut på det sätt som följer av Leo-reglerna.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC" eller "vi") har fått i uppdrag av styrelsen i Peab att som oberoende expert bedöma skäligheten av Transaktionen ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Peab.

Vi har bedömt skäligheten av Transaktionen genom att bedöma marknadsvärdet på tillgångarna och skulder som ingår i PHH-koncernen jämfört med den köpeskilling och skuldreglering som Peab via dotterbolag kommer och kan komma att erhålla från Volito genom Transaktionen.

Vår självständiga bedömning av marknadsvärden har bl a inkluderat analyser, avkastningsberäkningar och värdebedömningar relaterade till hotellprojektet i AHP 3 respektive byggrätterna i AHP 4. Vi har genomfört den informationsinsamling och analys som vi har bedömt vara nödvändig och relevant för vår bedömning av skäligheten av Transaktionen.

Som underlag för vår bedömning har vi bl a tagit del av följande information:

- a) Intervju, muntliga diskussioner samt mailkorrespondens med Niclas Winkvist, CFO, och Göran Linder, Operativ chef Peab Projektutveckling AB.
- b) Desinvesteringsbegäran avseende AHP3 samt AHP4 per 23 november 2015, signerad Pia Andersson (Annehem som dotterbolag till Peab).

---

*PwC, Torsgatan 21, SE-113 97, Stockholm, Besöksadress Torsgatan 21  
V: +46 8 555 330 00, [www.pwc.com/se](http://www.pwc.com/se)*



- a) Köpeskillingsberäkning för förvärv av 50 procent av aktier och aktieägarlån i PHH.
- b) Proforma koncernbalansräkning för PHH per 31 maj 2016.
- c) Investeringsbegäran samt kommentarer till investeringsbegäran avseende Point Hyllie etapp 4 – hus A per 21 februari 2014, signerad Pia Andersson och Martin Thelin (Annehem som dotterbolag till Peab).
- d) Bedömd investeringskostnad avseende Point Hyllie etapp 4 per 7 oktober 2014, signerad Martin Thelin (Annehem som dotterbolag till Peab).
- e) Värdeutlåtanden avseende fastigheten Vårdshuset 5 per värdetidpunkten 10 december 2015, samt 22 mars 2016, utförd av Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB.
- f) Värdeutlåtanden av förhandsvärde avseende fastigheten Vårdshuset 4 per värdetidpunkten 30 juni 2015, samt 22 mars 2016, utförd av Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB.

Därutöver har ett platsbesök genomförts 23 mars 2016.

Vi har förlitat oss på att den information som lämnats och på annat sätt gjorts tillgänglig för oss av representanter för Peab har varit korrekt och fullständig i alla väsentliga avseenden.

Vårt utlåtande grundar sig med nödvändighet på de finansiella, ekonomiska, marknadsmässiga och övriga förhållanden samt den information som tillhandahållits oss per denna dag. Förändringar i angivna förutsättningar kan påverka de antaganden som legat till grund för vår värdebedömning och vi påtar oss inte något ansvar för att uppdatera, revidera eller bekräfta detta utlåtande.

Vi har inte agerat finansiella rådgivare till Peab eller Volito i samband med den föreslagna Transaktionen. Vårt arvode för detta uppdrag är inte beroende av beslut om Transaktionen fullföljande.

Detta utlåtande har tillställts styrelsen för Peab i syfte att utgöra underlag för dess ställningstagande avseende Transaktionen. Utlåtandet ska således kunna göras tillgängligt på Peabs webbplats och i övrigt inför årsstämman 2016 i Peab. Vi accepterar inget ansvar för dess användning till andra ändamål än nu nämnda. Utöver ovan, får utlåtandet ej publiceras, eller på annat sätt hänvisas till, utan vårt godkännande om inte detta krävs på grund av lag, börsregel eller av domstol.

Med beaktande av ovanstående förutsättningar och reservationer är PwC:s uppfattning att Transaktionen per denna dag ur ett finansiellt perspektiv är skälig för Peabs aktieägare, oberoende huruvida tilläggsköpeskilling utgår eller ej.

PwC

Jon Walberg  
Partner

Per-Erik Waller  
Director