

## **Styrelsens redogörelse och förslag avseende överlåtelse av 50 procent av aktierna respektive aktieägarlånen i Peab FU Linné AB (under namnändring till Point Hyllie Holding AB) till Volito Fastigheter AB, ett bolag som indirekt kontrolleras av en av styrelseledamöterna i Peab AB (publ), Karl-Axel Granlund**

Regler på aktiemarknaden innebär bland annat att vissa transaktioner mellan ett börsbolag å ena sidan och en styrelseledamots bolag å andra sidan ska prövas av bolagsstämman i börsbolaget med särskilt majoritetskrav. Styrelsen lämnar inför sådan stämmoprövning en redogörelse enligt Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2012:05. Styrelsens förslag till beslut ingår i redogörelsen nedan.

### **Bakgrund**

Peabs verksamhet inom affärsområdet Projektutveckling består av Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling.

Fastighetsutveckling ska skapa värden för Peab genom förvärv, utveckling och avyttring av kommersiella fastigheter och projekt. Som ett led i den verksamheten har dotterbolaget Annehem Hylliecentrum AB sedan tidigare projektutvecklat och till tredje part indirekt genom bolagsöverlåtelser sålt två fastigheter, fastigheterna Vårdshuset 2 och Vårdshuset 3, bägge vid Hyllie stationstorg i Malmö.

Som ett fortsatt led i verksamheten inom Fastighetsutveckling ska dotterbolaget Peab FU Holding 7 AB (Peab FU) avyttra 50 procent av aktierna och aktieägarlånen i Peab FU Linné AB (under namnändring till Point Hyllie Holding AB) (PHH) till Volito Fastigheter AB (Volito respektive Transaktionen).

PHH äger två dotterbolag; Annehem Hyllie Point 3 AB (AHP3) samt Annehem Hyllie Point 4 AB (AHP4). Dotterbolagens underliggande tillgångar utgörs av fastigheter samt byggrätter i Point Hyllie. AHP3 äger fastigheten Vårdshuset 5 som är en utvecklad hotellfastighet vid Hyllie stationstorg. Fastigheten består av ca 15 000 kvm uthyrningsbar yta, samt cirka 60 parkeringsplatser i källaren. Hyresgäster är bland annat Chioce hotels, Parkering Malmö samt en butiksyta där uthyrning pågår. Den totala hyresintäkten från Vårdshuset 5 uppgår till cirka 22 Mkr per år. AHP4 äger fastigheten Vårdshuset 4 som består av byggrätter som ska utvecklas till cirka 20 000 kvm kontorsyta (The Point). Projektet The Point kommer att utvecklas inom ramen för det beviljade bygglov, vilket innebär en 110 meter hög profilbyggnad med 29 våningar med kontorsytor, butiksytor, reception samt lounge-del.

Den tilltänkte köparen i Transaktionen, Volito, är ett Malmöbaserat fastighetsbolag som har flera förvaltningsfastigheter i Malmö. Volitos fastighetsbestånd har för närvarande ett värde om cirka 2,6 miljarder kronor. Volito ett helägt svenskt dotterbolag till Volito AB, vilket i sin tur ägs till 88 procent av AB Axel Granlund som i sin tur ägs till 60 procent av Karl-Axel Granlund. Den senare är styrelseordförande i Volito AB och Volito.

Karl-Axel Granlund är även ordinarie stämموald styrelseledamot i Peab. För god ordnings skull noteras att Karl-Axel Granlund, mot bakgrund av närståendesituationen visavi Volito, inte deltagit i styrelsens beredning, diskussioner eller beslut i Peab avseende Transaktionen. Upplysningsvis noteras även att Karl-Axel Granlund med familj och bolag äger aktier i Peab motsvarande mindre än 10 procent av kapital och röster.

Peabs dotterbolag genomför ibland fastighetsutvecklingsprojekt i samarbete (sk Joint Venture) med andra parter för att kunna realisera affärsidén inom verksamhetsområdet Fastighetsutveckling. Sådana andra parter är ofta fastighetsbolag som därmed inte bedriver konkurrerande verksamhet med Peab. Anledningen till att genomföra samarbetsprojekt (och däribland Transaktionen) med andra parter är bland annat att minska kapitalbindningen och risktagandet i projekten. Man nyttjar även parternas styrkor inom förvaltning, produktion, uthyrning och byggherrekompetens. Tillsammans som 50/50 ägare skulle parterna förbättra möjligheterna att utveckla The Point på Hyllie för att uppnå maximalt värde på PHH.

### **Föreslagen Transaktion**

Transaktionen skulle således ske genom att Peab FU skulle sälja 50 procent av aktierna och aktieägarlånen i PHH till Volito. Därmed skulle 50/50-ägande uppnås mellan parterna. Villkoren i Transaktionen är marknadsmässiga, dvs köpeskillingen är marknadsmässig samt avtalen för Transaktionen innehåller sedvanliga garantier och villkor. Den förhandlade och marknadsmässigt överenskomna köpeskillingen är beräknad på ett underliggande tillgångsvärde om sammanlagt 777 Mkr, varav 565 Mkr avser Vårdshuset 5 (hotellet) och 212 Mkr avser Vårdshuset 4 (kontorsbyggrätterna inklusive kostnader för projektering och bygglov mm).

Transaktionen skulle medföra en positiv resultateffekt i Peab om cirka 100 Mkr under andra kvartalet 2016 och nettoskulden i Peab skulle minska med cirka 500 Mkr. En tilläggsköpeskillning kan också utgå om vissa nyckeltal uppnås kopplat till omsättningen för fastigheten Vårdshuset 5 under verksamhetsåret 2016. Tilläggsköpeskillningen kan högst uppgå till 15 Mkr.

En sk Fairness Opinion från en oberoende expert (Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB (PWC)) stödjer Transaktionens skälighet för Peabs aktieägare ur ett finansiellt perspektiv – se vidare nedan.

Transaktionen beräknas kunna slutföras i början av juni månad 2016, förutsatt att årsstämman godkänner Transaktionen.

Parterna skulle efter Transaktionen i gemensam regi via PHH förvalta hotellfastigheten och utveckla samt förvalta kontorsfastigheten (The Point) i syfte att uppnå maximalt värde i PHH.

Arbetet i gemensam regi kan bestå i att:

- Bearbeta marknaden avseende alla typer av hyresgäster.
- Uppnå mål att The Point ska innehålla flera olika verksamheter.
- Uppnå en mix av större och mindre hyresgäster i The Point.
- Utveckla koncept för kontorshotell.
- Uppnå synergier mellan hotellet och The Point avseende t ex viss gemensam drift.

Bolag inom Peab-koncernen kan tillföra produktionskompetens och utföra entreprenaden för The Point åt AHP4 på marknadsmässiga villkor.

### **Närståendetransaktion**

Som närmare anges ovan är Karl-Axel Granlund indirekt huvudägare i Volito AB och kontrollerar därmed indirekt Volito. Karl-Axel Granlund är dessutom styrelseledamot i Peab.

Styrelsen i Peab gör bedömningen att Transaktionen därför är en sådan närståendetransaktion som enligt Leo-lagen och god sed i övrigt på aktiemarknaden ska underställas bolagsstämman för godkännande med särskild majoritet, dvs att förslaget för att vinna bifall biträds av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädna vid bolagsstämman. Styrelsen i Peab har beslutat att Transaktionen ska underställas årsstämman den 10 maj 2016 för sådan prövning.

### **Fairness Opinion**

För att bedöma skäligheten i Transaktionen har styrelsen inhämtat en sk Fairness Opinion från oberoende expert (PWC). Av sådan Fairness Opinion framgår att Transaktionen är skäligen för Peabs aktieägare ur ett finansiellt perspektiv per denna dag, oberoende av om tilläggsköpeskilling utgår eller inte.

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslår att årsstämman godkänner Transaktionen och uppdrar åt Peabs styrelse att så snart det är möjligt verkställa eller låta verkställa Transaktionen.

### **Övrigt**

Denna redogörelse inklusive förslag samt utlåtande (Fairness Opinion) från oberoende expert (PWC) som behandlar Transaktionens skälighet för Peabs aktieägare ur ett finansiellt perspektiv hålls tillgängligt hos bolaget (Peab AB, 260 92 Förslöv). Handlingarna översänds kostnadsfritt i kopia till de aktieägare som begär det och uppger sin postadress. Handlingarna kommer även att finnas på [www.peab.se](http://www.peab.se) samt framläggas på årsstämman.

Förslöv den 6 april 2016

Peab AB (publ)

*Styrelsen*