



Utlåtande angående värdering av projektbolag inom Magnoliakoncernen

25 september 2017



Magnolia Bostad AB
Att: Styrelsen
Sturegatan 6
114 35 Stockholm

Stockholm, 25 september 2017

På er begäran har vi, BDO Corporate Finance, anlåtats för att ur ett finansiellt perspektiv bedöma värdet av ett projektbolag, som är i uppstart och benämnt Magnolia Holding 4 AB, (hädanefter "Bolaget" eller "Holding 4") och Magnolia Holding 3 AB (hädanefter "Holding 3") inom Magnoliakoncernen ("Koncernen"). Holding 4 är ett nystartat bolag där Magnoliakoncernen avser placera alla nya projekt (exklusive hotellutveckling) som påbörjas under perioden H2 2017 t.o.m. utgången av år 2022. Holding 3 har i dagsläget samma funktion dock begränsat till hyresrätter och med en exklusivitet som varit avsedd att sträcka sig till februari 2019. Även värdet av Koncernens hotellrörelse ("Hotellrörelsen") har analyserats. Hotellrörelsen är nystartad och har ännu inte haft någon försäljning.

Syftet med värdebedömningen är att avgöra skäligheten ur ett finansiellt perspektiv i en föreslagen omstrukturering av Koncernens ägande. För att uppnå en jämn fördelning av Koncernens VD, Fredrik Lidjan, ägarintressen över Koncernens samtliga verksamhetsgrenar föreslår styrelsen att Holding 3s exklusivitet avslutas i förtid och att Fredrik Lidjan kompenseras för det därigenom försämrade värdet av hans nuvarande ägarandel om 10 % i Holding 3 med en ägarandel i Holding 4. Även Fredrik Lidjans nuvarande ägarandel om 24 % i Hotellrörelsen ska minskas till att motsvara ägarandelen i Holding 4. Den av styrelsen föreslagna ägarandelen för Fredrik Lidjan i Holding 4 och Hotellrörelsen är 8 %. Vid en omstrukturering enligt ovan anser styrelsen i Koncernen att värdet av Fredrik Lidjans ägarintresse inom Koncernen är ekvivalent före och efter omstrukturering och därmed inte utgör en ekonomisk fördel för honom på övriga aktieägares bekostnad.

Informationskällor

BDO har utöver offentligt tillgängliga årsredovisningar haft samtal och mailkontakt med Fredrik Tibell, styrelseledamot, Fredrik Westin, CFO, och Jimmy Henriksson, Koncernredovisningsansvarig, samt erhållit konsoliderade siffror för Magnolia Holding 3 AB och dess dotterbolag samt underlag för Hotellrörelsen.

Utöver detta har information hämtats från analyser från aktieanalytiker som följer Magnoliakoncernen, Magnoliakoncernens års- och kvartalsrapporter 2013-2016, noteringsprospekt samt finansdatabasen Thomson Reuters Eikon.

BDO AB
Karlavägen 100
Box 24193
104 51 Stockholm

Värderingsmodell och kommentarer

Mot bakgrund till Bolagets nuvarande situation och erhållen information har BDO valt att värdera Holding 3 (utifrån både ett antagande om exklusivitet t.o.m. februari 2019 och avslutad under 2017), Holding 4 samt Hotellrörelsen utifrån en kassaflödesvärdering för att sedan ställa värdet av Fredrik Lidjans nuvarande ägarandelar mot värdet av hans aktier vid den föreslagna omstruktureringen.

Slutsats

Baserat på genomförda analyser anser BDO att villkoren i omstruktureringen är skälig från en finansiell utgångspunkt för Magnolias aktieägare då värdet av Fredrik Lidjans innehav i koncernen efter omstruktureringen ej har ansetts högre än värdet innan en omstrukturering.

BDO har även analyserat den föreslagna omstruktureringen ur inkomstskatteperspektiv och slutsatsen är att det inte föreligger någon särskild skatterisk för Magnoliakoncernen.

Ansvarsbegränsning

Faktauppgifter i denna rapport härrör från Bolaget. BDO kan inte garantera uppgifternas korrekthet eller fullständighet. BDO svarar således inte för den skada som kan uppkomma till följd av fel eller brist i rapporten som bygger på felaktig eller på annat sätt missvisande information som erhållits av Bolaget, inte heller för någon indirekt förlust som orsakats som ett resultat av användandet av material från denna rapport.

Vi har inom ramen för detta uppdrag inte utfört någon revision av det material och de uppgifter vi erhållit. Vår värdering baseras på ett antagande om att denna information är korrekt och att inte väsentlig information saknas. Mot bakgrund av tillgänglig information anser vi att den av oss genomförda bedömningen är både rimlig och försvarbar.

Robert Nordahl
Partner, Corporate Finance

Ulf Jansson
Partner, Skatterådgivare