

Fairness opinion

Avseende det offentliga uppköpserbudandet från Tailor Bidco (Goldcup 35845 AB), "Budgivarna", till aktieägarna i Nischer Properties AB ("Nischer" eller "Bolaget"). Bakom budet står ett konsortium bestående av bland annat styrelsemedlem och VD Samuel Beckstrand samt styrelsemedlem Tomas Georgiadis. Via gemensamt bolag representerar de 54,6% av aktierna i bolaget.

Till den oberoende budkommittén för Nischer Properties AB ("Nischer")

Den oberoende budkommittén för Nischer har uppdragit åt Redeye AB ("Redeye") att avge ett utlåtande (en så kallad "Fairness Opinion") gällande skäligheten i det offentliga uppköpserbudande som lämnats av Budgivarna till övriga aktieägare i Nischer Properties AB. Budgivarna erbjuder 0,22 kronor kontant per aktie till övriga aktieägare i Nischer, motsvarande ett marknadsvärde för samtliga aktier om 16,5 miljoner kronor.

Denna Fairness Opinion har utarbetats för att ge en oberoende och objektiv bedömning av den ekonomiska rättvisan i den föreslagna transaktionen rörande Nischer. Syftet är att bedöma huruvida den föreslagna transaktionen är ekonomiskt rimlig och rättvis för Bolagets aktieägare utifrån tillgängliga finansiella data och nuvarande utsikter för Bolaget.

Metodik och Värderingsmetoder

I samband med avgivandet av detta utlåtande har Redeye tagit del av och beaktat villkoren för Erbjudandet, offentlig information samt annan verksamhetsrelaterad och finansiell information avseende Nischer (inklusive årsredovisningar för verksamhetsåret 2023 och delårsrapporter från Q1 2023 till Q2 2024). Vidare har Redeye AB haft diskussioner med tre representanter för Nischer gällande Bolagets verksamhet, finansiella ställning och framtidsutsikter. Dessa tre personer refererar till VD Samuel Beckstrand, CFO Anders von Schéele samt styrelseordförande Erik Borgblad.

Även om påståenden och erhållen information har jämförts från de olika källorna har de erhållna uppgifterna generellt förutsatts vara korrekta och fullständiga. Någon oberoende kontroll eller verifiering har inte genomförts av tillhandahållen information från Nischer, information från databaskällor eller offentligt tillgänglig information.

För att fastställa Bolagets värde har följande värderingsmetoder använts:

- 1. Sum-of-the-parts (SOTP) värdering:**
 - En uppskattning av bolagets tillgångssida med utgångspunkt från Nischer Properties externa oberoende värderingsutlåtanden avseende fastigheter och byggrätter.
 - En uppskattning av eventalförpliktelser, kommande investeringsbehov och kostnader, samt likvideringskostnader i det fall man tackar nej till budet och bolaget fortlöper med planen om likvidering i noterad miljö.
- 2. Multipelvärdering:**
 - Jämförelse av noterade bolag i samma sektor och med liknande affärsmodeller.
 - Användning av multiplar som P/B i förhållande till skuldsättning och räntetäckningsgrad.

Redeyes uppdrag och denna Fairness Opinion är endast avsett att utgöra underlag för den oberoende budkommittén för dess utvärdering av Erbjudandet. Denna Fairness Opinion berör inte Erbjudandets för- eller nackdelar i förhållande till andra alternativa affärsmöjligheter tillgängliga för Nischer eller andra investeringsmöjligheter tillgängliga för Nischers aktieägare. Denna Fairness Opinion utgör ej någon rekommendation till aktieägarna i Nischer huruvida Erbjudandet skall accepteras eller ej.

Slutsats

Genom en viktad bedömning av ovanstående metoder och med hänsyn taget till risk för ytterligare kapitalbehov har det motiverade värdet för Nischer bedömts till mellan 10–34 miljoner kronor, motsvarande 0,13 och 0,45 kronor per aktie.

Baserat på ovanstående information, analyser, antaganden och förbehåll anser vi, per dags dato, att erbjudandet är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Nischer

Begränsningar och Antaganden

Det är viktigt att notera följande begränsningar och antaganden som har gjorts i denna Fairness Opinion:

- Denna analys bygger på offentligt tillgänglig information samt information tillhandahållen av Bolagets ledning.
- Prognoser och framtida antaganden bygger på nuvarande marknadsförhållanden och kan komma att förändras.
- Ingen granskning eller verifiering av den underliggande informationen har utförts.

Stockholm den 1 oktober 2024

Redeye AB