

Informationsärende – Köpeavtal Pumpgatan, Lindholmen (Geely)

Sammanfattning

Ett köpeavtal för Pumpgatan kräver ett styrelsebeslut. Avtalsförhandlingar kring köpeavtal för Pumpgatan pågår. Datum för att teckna ett avtal är ännu inte bestämt, men kan eventuellt innebära ett extrainkallat styrelsesammanträde eller per capsulam före vårt ordinarie styrelsesammanträde den 9 februari 2018.

Bakgrund

Styrelsen beslutade den 27 oktober 2017 att godkänna direktanvisning till Geely, alternativt dess samarbetspartner BRA Bygg. Styrelsen gav också vd i uppdrag att slutförhandla transaktionen.

Transaktionen utgör ett led i Geelys etablering på Lindholmen. Geelys ambition är att etablera ett innovationscenter samt ytterligare verksamheter inom Fastigheterna. Uppskattningsvis kommer cirka 3 500 personer arbeta inom området. Preliminär byggnadsvolym är 85 000 BTA inklusive kontor, innovationscenter, designcenter och ”long stay”.

Parter

Säljare är Ferux Fastighet i Göteborg AB. Köpare/avtalspart är ett nybildat dotterbolag (”NYAB”) inom BRA-koncernen, där koncernmoderbolaget är Billström Riemer Andersson AB.

NYAB kommer att säljas till Geely Gothenburg Investment AB, ett dotterbolag inom Geely-koncernen (se nedan om tillträdesvillkor). Säljaren och Köparen tecknar ett aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i två målbolag.

Fastigheten och målbolagen

Fastigheten är uppdelad i fyra ”lotter” (tidigare tre lotter, enligt beslut på styrelsesammanträde 2017-10-27):

- Lotten 1 och 2: hela fastigheter (Lundbyvassen 4:18 och 4:19).
- Lotten 3: del av Lundbyvassen 4:6 och större delen av Geelys fastighet.
- Lotten 4: en mindre del av Lundbyvassen 4:6, belägen mellan Lotten 1 och 2.

Att skapa Geelys fastighet kräver en fastighetsbildning. Dialog med Lantmäteriet pågår och löpande avstämningar sker.

På – eller strax före – tillträdesdagen ska fastigheterna paketeras i de två målbolagen.

Ekonomi

Köpeskillingen baseras på överenskommet fastighetsvärde, cirka 340 mnkr, plus ersättning för hyresintäkter för befintlig hyresgäst minus avdrag för miljösaneringskostnader enligt 80-percentilen. Om fastighetsreglering innebär en avvikelse med mer än 1 % ska köpeskillingen justeras.

Älvstranden Utveckling har beställt värderingar från två oberoende auktoriserade värderare: Newsec och Forum Fastighetsekonomi.

1. Newsec bedömer ett marknadsvärde utifrån givna förutsättningar till 3 500–4 000 kr/BTA vilket motsvarar 305–350 mnkr för 85 000 BTA. Det överenskomna fastighetsvärdet parterna emellan är inom detta spann.
2. Forum Fastighetsekonomi har ännu inte levererat sitt utlåtande.

Köpeskillning som hör till Lotten 3 och 4 betalar köparen genom revers.

Tillträdesvillkor

Aktieöverlåtelseavtalet är villkorat av styrelsebeslut hos Älvstranden Utveckling, beslut om aktieförsäljning i kommunfullmäktige, beslut i BRA och beslut i Geely Gothenburg Investment AB, samt att BRA säljer vidare till Geely.

Risker

Det finns risk för återgång av Lotten 3 och Lotten 4 på grund av att fastighetsbildningen kräver ny detaljplan.

Övrigt

Garantier och särskilda frågor

Säljaren lämnar sedvanliga garantier för målbolagen och fastigheten med marknadsmissiga begränsningar. Avtalet hanterar även frågor kring parkering, hyresfrågor, ledningar och detaljplanearbete.

Miljö

Avdrag enligt 80-percentilen. Älvstrandens totala avdrag kan maximalt uppgå till 66 mnkr.

Säkerheter

Köparen och säljaren ska ställa moderbolagsgaranti för förpliktelser enligt avtalet. Bankgaranti och ränta för reversen.

Föredragande

Transaktionsansvarig Karolin Rosengren är föredragande.