

Protokoll fört vid extra bolagsstämma i **Active Biotech AB (publ)**, org nr 556223-9227, torsdagen den 4 april 2019 kl. 17.00 i bolagets lokaler, Scheelevägen 22 i Lund.

Minutes kept at the extraordinary shareholders' meeting of Active Biotech AB (publ), Reg. No. 556223-9227, on Thursday April 4, 2019 at 5 p.m. at the company's premises, Scheelevägen 22 in Lund, Sweden.

§ 1

På uppdrag av styrelsen öppnades stämman av advokat Erik Sjöman.

As directed by the board, the meeting was opened by attorney-at-law Erik Sjöman.

§ 2

Beslöts att utse Erik Sjöman till ordförande vid stämman. Ordföranden meddelade att Christian Lindhé utsetts att föra protokollet.

Stämman beslöt att även andra än aktieägare, ombud för och biträden till aktieägare skulle få närvara vid stämman.

It was resolved to appoint Erik Sjöman as chairman of the meeting. The chairman announced the appointment of Christian Lindhé as keeper of the minutes.

It was resolved that other persons than shareholders, representatives of and advisors to shareholders would be allowed to be present at the meeting.

§ 3

Bifogad förteckning, Bilaga 1, godkändes att gälla såsom röstlängd vid stämman.

The attached list, Appendix 1, was approved as the voting list for the meeting.

§ 4

Beslöts att protokollet skulle justeras, förutom av ordföranden, av Hans-Bertil Johansson och Carl Engström.

It was resolved to appoint Hans-Bertil Johansson and Carl Engström to verify the minutes, jointly with the chairman.

§ 5

Beslöts att godkänna den i kallelsen intagna dagordningen att gälla såsom dagordning för stämman.

It was resolved to approve the agenda, included in the notice of the extraordinary shareholders' meeting, as the agenda for the meeting.

§ 6

Konstaterades att stämman var i behörig ordning sammankallad.

It was established that the meeting had been duly convened.

§ 7

Framlades styrelsens förslag till beslut om godkännande av fastighetsöverlåtelse samt värderingsutlåtande, Bilaga 2.

Beslöts i enlighet med styrelsens förslag.

The board's proposal to approve the sale of property as well as a valuation statement were presented, Appendix 2.

It was resolved in accordance with the proposal from the board.

§ 8

Ordföranden förklarade stämman avslutad.

The chairman closed the meeting.

Vid protokollet:

Minutes recorded by:



Christian Lindhé

Justeras:

Approved by:



Erik Sjöman



Hans-Bertil Johansson



Carl Engström

Styrelsens för Active Biotech AB (publ) förslag och redogörelse avseende överlåtelse av fastigheten Forskaren 1 i Lund
The Board of Directors' of Active Biotech AB (publ) proposal and statement regarding the sale of the property Forskaren 1 in Lund

Bakgrund och motiv / *Background and reasons*

Active Biotech AB (publ) ("Active Biotech" eller "Bolaget") är indirekt ägare av fastigheten Forskaren 1 i Lund ("Fastigheten"). Sedan en period tillbaka har Bolaget haft Fastigheten ute till försäljning.

Den 1 februari 2019 meddelade Active Biotech att Bolaget erhållit ett indikativt, icke-bindande bud på Fastigheten om 275 MSEK från ett nybildat investerarkollektiv lett av fastighetsbolaget Estea AB ("Estea") samt att styrelsen i Active Biotech ställt sig positiv till Esteas bud. Tillsammans med den nyemission om cirka 47 MSEK som genomfördes under 2018 förväntas likviden från försäljningen av Fastigheten finansiera Bolagets verksamhet enligt nuvarande verksamhetsplan.

Efter slutförd due diligence-undersökning och Esteas anskaffning av förvärvsfinansiering träffade Active Biotech och Estea den 13 mars 2019 ett avtal om överlåtelse av Fastigheten på de villkor som huvudsakligen beskrivs nedan.

Active Biotech AB (publ) ("Active Biotech" or the "Company") indirectly owns the property Forskaren 1 in Lund, Sweden (the "Property"). The Property has been on sale for a period of time.

On February 1, 2019, Active Biotech announced that the Company had received an indicative, nonbinding offer for the Property, amounting to SEK 275 million, from a newly formed investor collective led by the real estate company Estea AB ("Estea") and that Active Biotech's Board of Directors supported Estea's offer. Together with the rights issue of approximately SEK 47 million that was completed in 2018, the proceeds from the sale of the Property are expected to finance the Company's operations under the current business plan.

On March 13, 2019, following completed due-diligence review and Estea securing financing for the acquisition, Active Biotech and Estea entered into an agreement regarding the sale of the Property on the main terms described below.

Överlåtelsen / *The sale*

Enligt överlåtelseavtalet lämnar Bolaget vissa garantier avseende bland annat Fastigheten, hyresavtal och övriga avtal, miljö och tvister. Garantierna omfattas av sedvanliga tids- och beloppsmässiga ansvarsbegränsningar. Enligt överlåtelseavtalet ska eventuella lagfarts- och in-teckningskostnader, inkl. stämpelskatt, betalas av Estea. Köpeskillingen uppgår till 275 MSEK och motsvarar Fastighetens bokförda värde. Tillträde beräknas ske den 5 april 2019. Försäljningen av fastigheten innebär ett likviditetstillskott om cirka 70 MSEK.

Det är styrelsens bedömning att köpeskillingen och övriga villkor för överlåtelsen är marknadsmässiga.

Active Biotechs största aktieägare, MGA Holding AB, har på önskemål av Estea förklarat sig beredd att medverka med upp till 40 procent av Esteas egenkapitalfinansiering. Överlåtelsen är därför villkorad av att Active Biotechs aktieägare godkänner överlåtelsen.

Under the sales agreement, the Company provides certain warranties regarding, inter alia, the Property, lease agreements and other agreements, environment and disputes. The warranties are subject to customary monetary and time limitations. Pursuant to the sales agreement, Estea shall bear any costs related to title registration and mortgage, including stamp duty. The purchase price amounts to SEK 275 million, which corresponds to the Property's book value. Closing is expected to take place on April 5, 2019. The Property sale entails a capital injection of approximately SEK 70 million.

The Board of Directors is of the opinion that the purchase price and other conditions for the sale correspond with market terms.

Active Biotech's largest shareholder, MGA Holding AB, has, on the request of Estea, declared its willingness to participate with up to 40 percent of Estea's equity financing. Hence, the sale is conditional upon approval by the shareholders of Active Biotech.

Värderingsutlåtande / Fairness opinion

Till underlag för bolagsstämmans beslut har styrelsen inhämtat ett värderingsutlåtande från Thomas Ahlbeck Fastighetsekonomi, Bilaga.

As basis for the shareholders' meeting's resolution, the Board of Directors has obtained a fairness opinion from Thomas Ahlbeck Fastighetsekonomi, Appendix.

Förslag till beslut / Proposed resolution

Styrelsen föreslår att bolagsstämman godkänner överlåtelsen. För beslut i enlighet med styrelsens förslag krävs att beslutet biträds av mer än hälften av de vid stämman avgivna rösterna. MGA Holding AB:s röster ska inte beaktas.

The Board of Directors proposes that the shareholders' meeting approves the sale. Resolution in accordance with the Board of Directors' proposal requires support by more than half of the votes cast at the meeting. MGA Holding AB's votes shall thereby not be considered.

Värdeutlåtande rörande fastigheten Forskaren 1 i Lunds kommun

1 Uppdragsbeskrivning

Thomas Ahlbeck Fastighetsekonomi har av Active Biotech AB, ("Bolaget"), Box 724, 220 07 Lund, genom Hans Kolam, erhållit uppdraget att genomföra värdering avseende fastigheten Forskaren 1 i Lunds kommun, ("Fastigheten"). Denna ägs av Active Forskaren 1 Kommanditbolag, org.nr. 969646 - 4677, ("Fastighetsägaren").

Denna rapport är avsedd för internt ändamål hos Bolaget i samband med årsbokslutet 2018 och för extra bolagsstämma inför planerad försäljning av Fastigheten och får inte utan vårt skriftliga godkännande användas för annat ändamål.

Värdebedömning av Fastigheten relateras till den 31 december 2018 – värdetidpunkten.

2 Förutsättningar

Bolaget har under 2018 avvecklat försöksdjursverksamheten i Hus 3 i Fastigheten, som därmed är tomställd och outhyrd. Lokalerna om ca 3 600 kvm förutsätts byggas till moderna kontors- och laboratoriemiljöer. Delar av befintliga laboratoriemiljöer bevaras och kommer att användas till laborativ verksamhet.

Övriga lokaler i Fastigheten utgörs av kontor och laboratorium varav Bolaget nyttjar i egen verksamhet totalt 857 kvm kontor. Vid värdetidpunkten är 2 300 kvm kontor/ laboratorium, varav 360 kvm laboratorium, möjliga att exponera på hyresmarknaden. Den gemensamma huskroppen "Glasgården" om 1 819 kvm, som bl.a. nyttjas som matsal, café, mötesplats m.m. har mot bakgrund av planerad ombyggnad av Hus 3 inte åsatts något hyresvärde innan projektet i Hus 3 beräknas vara genomfört under 2020. Delar av Glasgården är möjlig att bygga om till möteslokaler, pausenheter s.k. Black Box m.m. och bedöms efter ombyggnaden generera ett hyresvärde för dess gemensamma funktioner till hyresgästerna i Fastigheten. I befintliga hyresavtal ingår tillgång till parkeringsplatser utan avgift. Dessa förutsätts bli hyresbelagda fr.o.m. år 2021.

Mot bakgrund av efterfrågan på moderna kontors- och laboratorielokaler i Ideon, bedöms ombyggnaden kunna genomföras under andra halvåret 2020. WSP har i september 2018 beräknat ombyggnadskostnaderna till ca 25 miljoner kronor exkl. moms. Med beaktande av byggherre Kostnader och oförutsedda kostnader, beaktas i värdebedömningen kostnader om ca 30 miljoner kronor exkl. moms. I värdebedömningen beaktas därutöver kostnader för hyresgäst Anpassning av outhyrda lokaler samt ombyggnader i del av Glasgården om totalt ca 8,2 miljoner kronor exklusive moms.

Värdebedömningen grundas, vad avser sakuppgifter, på underlag som erhållits av Bolaget. Dessa omfattar detaljerad redovisning av area per Hus, hyresvillkor för samtliga hyresgäster, kopior av ett representativt urval av hyreskontrakten, kopior av serviceavtal kopplade till hyresavtalen, redovisning av drift- och underhållskostnader med prognos 2019, av WSP redovisade ombyggnadskostnader för lokaler i Hus 3 samt muntlig information som är av betydelse för värdebedömningen.

För uppdraget gäller "Allmänna villkor för värdeutlåtande, Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna, 2017-01-18, Ver 3".

3 Beskrivning av Fastigheten

Fastigheten är belägen inom Ideonområdet i Lund och är bebyggd med anläggning för forskning och utveckling. Anläggningen är uppförd 1992, tillbyggd 1997 och inrymmer ca 14 996 kvm lokaler. Av dessa utgör 9 744 kvm kontor/ laboratorium varav 1 809 kvm avser den gemensamma Glasgården, 5 044 kvm laboratorium samt 178 kvm restaurangkök. Flera hyresgäster hyr såväl kontor som laboratorielokaler.

Fastigheten har ett attraktivt läge i anslutning till Ideon torg. Den pågående utbyggnaden av spårvägen mellan Lund C och Brunnshög samt den planerade av- och påfarten till E22 skapar förutsättningar för den utbyggnad av Ideonområdet som är beslutad i ramprogram för Ideon-Pålsjöområdet.

4 Värdebedömning av Fastigheten

Med begreppet marknadsvärde avses definitionsmässigt det mest sannolika priset vid en försäljning av Fastigheten vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

Värdebedömning genomförs med stöd av marknadssimulering via avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning samt via ortsprismetod.

Avkastningsvärdet, beräknat på en kassaflödeskalkyl på 15 år och utifrån redovisade förutsättningar, uppgår till 343 000 tkr vid värdetidpunkten.

Nyckeltal vid avkastningsvärdet 343 000 tkr:

Kr/m ² uthyrbar area:	22 918
K/T:	3,90
Direktavkastning kalkylslut:	6,00 %
Initial direktavkastning:	3,15 %
Nominell kalkylränta:	8,12 %

Känslighetsanalysen, baserad på förändringar av värdegrundande parametrar i kassaflödeskalkylen, indikerar ett osäkerhetsmått kring avkastningsvärdet om i storleksordning 30 000 tkr.

5 Sammanfattande värdebedömning

Active Biotech AB har under 2018 avvecklat laborativ verksamheten med djurförsök i Hus 3. Detta medför att ca 3 600 kvm lokalyta är outhyrd. Hus 3 innefattar i plan 1 restaurang, kontor, laboratorium samt i plan 3, ca 551 kvm kontor, arkiv, totalt ca 1 028 kvm som inte påverkas av planerad ombyggnad. Lund och framför allt Ideonområdet är ett kluster för utvecklingsföretag. Efterfrågan på moderna kontors-/ laboratorielokaler är större än vad marknaden kan erbjuda. Fastighetsägaren har låtit WSP genomföra en beräkning/ kostnadsuppskattning avseende ombyggnad avseende del av Hus 3 till moderna kontors- och laboratorielokaler likvärdiga de lokaler som finns i de övriga huskropparna primärt Hus 4+7 samt del av Hus 1. Vid ett genomförande av projektet för Hus 3, bibehåller och ökar Fastigheten sin identitet av ett "forskningshus" som är unikt i Lund och Ideon.

WSP har i september 2018 uppskattat ombyggnadskostnaderna för Hus 3 till ca 25 mkr exkl. moms. Byggherrekostnader och oförutsedda kostnader uppskattas erfarenhetsmässigt till 15 - 20 % av ombyggnadskostnaderna. I värdebedömningen beaktas ombyggnadskostnader om 30 mkr exkl. moms. Ombyggnaden bedöms vara genomförd vid årsskiftet 2020/2021. I samband med ombyggnaden av Hus 3 bör även ombyggnad utföras avseende del av Glasgården. För outhyrda lokaler och Glasgården beaktas investeringar med totalt ca 8,2 mkr exkl. moms.

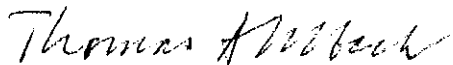
Den ekonomiska uthyrningsgraden i Fastigheten motsvarar ca 50 % beräknad på det totala hyresvärdet fullt uthyrt. Inom Ideon bedöms en långsiktig vakansgrad uppgå till ca 10 % av lokalytan. Den initiala direktavkastningen motsvarar 3,15 %. Någon hyresgäst till projektet med kontors- och laboratorielokaler i Hus 3 föreligger inte. Enligt uppdragsgivaren pågår diskussioner med intressenter. Mot bakgrund av ovanstående bör Fastigheten, sett ur en köparens perspektiv, betraktas som en projektfastighet. Avkastningsvärdet 343 000 tkr beaktar inte den projektrisk/projektvinst som en potentiell köpare kräver. Vår uppfattning och erfarenheter avseende försäljning av projektfastigheter är att en potentiell investerare kräver en projektrisk/projektvinst som uppgår till i storleksordning 15 - 20% av den totala investeringen.

Värdet av den byggrätt som gällande detaljplan medger samt förväntningar avseende de byggrätter som enligt ramprogrammet bör kunna erhållas genom ny detaljplan för Fastigheten, bedöms sammantaget till 32 000 tkr. I värdet har tidsaspekten för framtida exploateringsmöjligheter beaktats.

Sammantaget bedöms Fastighetens marknadsvärde ligga inom värdeintervallet 260 000 – 340 000 tkr. Mot bakgrund av ovanstående bedöms Fastighetens marknadsvärde ligga i den nedre delen av värdeintervallet.

Malmö 2019-03-02

Thomas Ahlbeck Fastighetsekonomi



Thomas Ahlbeck