

FRÅGOR OCH SVAR INFÖR EXTRA BOLAGSSTÄMMA I SKISTAR

Inför SkiStar AB:s bolagsstämma den 22 juni 2021 har frågor från aktieägare inkommit. Med beaktande av 7 kap 32 § aktiebolagslagen har SkiStar sammanställt dessa samt bolagets svar i detta dokument.

Rubriker och frågor nedan följer uppställningen som inkommit till bolaget.

1 STRATEGI M.M.

1.1 Vad är långsiktiga syftet med affären. Skapa finansiell kapacitet? Skapa ett bolag som har förutsättning i framtiden knoppas av och börsnoteras?

Som ett led i SkiStars arbete med att befästa positionen som den ledande semesterarrangören för Skandinavien tar bolaget nu ett helhetsgrepp inom hotellutveckling i den skandinaviska fjällvärlden. SkiStar kommer att driva sex lodger och hotell på bolagets destinationer. Satsningen möjliggörs genom att SkiStar ökar takten inom fastighetsutveckling då bolaget idag har kommit överens med Peab om att vidareutveckla det gemensamma bolaget, Skiab Invest AB.

Skiab Invest AB ska aktivt utveckla moderna, högkvalitativa och hållbara kommersiella fastigheter och bostäder i svenska och norska fjällorter och då framförallt i områdena Hemsedal och Trysil i Norge, samt Sälen, Vemdalen och Åre/Duved i Sverige där SkiStar redan idag bedriver sin kärnverksamhet. En viktig fastighetstyp för exploatering och utveckling för Skiab blir lodger och hotell. Lodgerna kan förutom boende även innehålla andra faciliteter såsom butiker och restauranger. Avsikten med utveckling av lodger är i första hand att dessa ska förhyras av SkiStar i sin helhet.

SkiStars styrelse bedömer att den föreslagna omstruktureringen kommer att leda till strategiska fördelar för SkiStar. Omstruktureringen ger större möjligheter till långsiktig tillväxt och värdeskapande, då bolaget kan öka sitt fokus som professionell utvecklare och ledande semesterarrangör av fjällturism året runt i Skandinavien. Inom ramen för konceptet SkiStar Lodge kan SkiStar erbjuda gästerna attraktivt semesterboende. Vidare bedöms omstruktureringen leda till operativa fördelar genom att SkiStar får förbättrade förutsättningar utifrån operativ ledning och kapitalbindning. Genom att samla den med Peab gemensamt ägda verksamheten under Skiab sätts ökad fokus på professionell förvaltning och utveckling av rekreationsfastigheter, med större möjlighet att växa.

Läs gärna mer i SkiStars [regulatoriska pressmeddelande](#) avseende transaktionen och SkiStars [kommersiella pressmeddelande](#) avseende transaktionen.

1.2 Finns även ett kortsiktigt syfte med affären?

Kortsiktigt medför transaktionen följande effekter för SkiStar. Transaktionen medför en positiv resultateffekt för SkiStar på cirka 269 miljoner kronor i den period som transaktionen genomförs. SkiStar erhåller också en positiv likvideffekt på cirka 169 miljoner kronor i samband med transaktionen. Den slutliga resultat- och likviditetspåverkan är dock beroende av den valutakurs som gäller vid slutförande av transaktionen. Den kortsiktiga effekten är dock inte i sig skälet för SkiStar att genomföra affären; se vidare [styrelsens fullständiga förslag och redogörelse](#) avseende SkiStars skäl för affären.

Utöver transaktionen positiva resultateffekt medför ingåendet av hyresavtalen en långsiktig möjlighet för SkiStar att bedriva en hotellverksamhet som omsätter knappt 400 miljoner kronor per år.

2 FASTIGHETER

2.1 Den värdering som gjorts, kan den offentliggöras?

Köpeskillingarna respektive hyresbeloppen för transaktionerna som omfattas av reglerna i 16 a kap. aktiebolagslagen (se [styrelsens fullständiga förslag och redogörelse](#) för tydliggörande av vilka delar av transaktionen detta är) har överenskommits efter kommersiella förhandlingar mellan parterna där beloppens skälighet avseende dessa delar av transaktionen stöds av oberoende värderingsutlåtande. De oberoende värderingsutlåtandena har inhämtats av SkiStars styrelse från extern expertis och utgjort underlag för styrelsens beslut.

Värderingarna har utgjort underlag för styrelsens beslut, men offentliggörs inte. För att stämman ska kunna bedöma om transaktionen kommer att ske på för aktieägarna acceptabla villkor har styrelsen dock, i tillägg till värderingarna även låtit inhämtat s.k. fairness opinions (se här för: [Sverige](#) respektive [Norge](#)) av vilka framgår utlåtanden om transaktionens skälighet från en finansiell utgångspunkt.

2.2 SkiStar uppger i ÅR 2019/20 (liksom tidigare) att SkiStar har cirka 5 miljoner m2, exploateringsfastigheter, hur stor del av dem följer med i affären?

Cirka 60 000 BTA avyttras i form av de fem byggrätterna i transaktionen. De fastigheter med byggrätter avseende bebyggelse för dels bostadsändamål och s.k. lodge hänförlig till turism, dels kommersiella lokaler i Sälen-, Vemdalen-, och Åreområdet som ingår i transaktionen är följande:

- i. fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 7:323, som överläts indirekt genom överlåtelse av bolaget (under namnändring till) Timberbyn Village Lindvallen AB, org.nr 559304-5593,
- ii. fastigheten Vemdalens Kyrkby 43:310, som överläts indirekt genom överlåtelse av bolaget (u.n.ä.t.) Björnrike Fastighets AB, org.nr 559304-5585,
- iii. fastigheterna Åre Totten 1:60 och Åre Totten 1:205, som överläts indirekt genom överlåtelse av bolagen i) (u.n.ä.t.) Tegelfjäll Fastighets AB, org.nr 559304-5577,
- iv. fastigheten Åre Mörviken 1:156, som överläts indirekt genom överlåtelse av bolaget (u.n.ä.t.) Lodge Åre AB, org.nr 559304-5569, och
- v. fastigheterna Malung-Sälen Västra Sälen 5:675 och Malung-Sälen Västra Sälen 5:676, som överläts indirekt genom överlåtelse av bolaget Lindvallens Sportfastighet Förvaltning AB, org.nr 559304-5619.

Efter avyttringen av ovanstående byggrätter så kvarstår fortfarande en betydande andel möjlig byggbar yta i SkiStar.

2.3 Finns förteckning eller sammanställning vilka helägda och delägda fastigheter Skistar har kvar efter affären (direkt eller via helägda/delägda dotterbolag)?

Förteckning över SkiStars andelar i koncern- och intressebolag framgår av årsredovisningen. Någon förteckning över samtliga dessa bolags fastighetsinnehav har dock inte sammanställts för externt bruk. Uppgiften finns emellertid även tillgänglig i offentliga register.

3 REDOVISNING

3.1 Vilken redovisningsmetod kommer det nya bolaget ha? Kommer regler enligt IFRS att tillämpas?

IFRS kommer att tillämpas.