

Fairness Opinion

Avseende det offentliga uppköpserbjudandet från Briban Invest AB till aktieägarna i Sydsvenska Hem AB (publ).

Till Sydsvenska Hem AB (publ)

Den 27 februari 2025 lämnade Briban Invest AB ("Briban Invest") ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Sydsvenska Hem AB (publ) ("Sydsvenska Hem") om att förvärva samtliga utestående aktier i Sydsvenska Hem ("Erbjudandet").

Briban Invest erbjuder aktieägarna i Sydsvenska Hem ett kontantvederlag om 117 kronor per aktie ("Kontantvederlaget") eller 4,24 befintliga B-aktier i Fastighets AB Trianon ("Trianon") ("Aktievederlaget"). Utbytesförhållandet i Aktievederlaget baserat på substansvärde per aktie för Trianon respektive Sydsvenska Hem per 31 december 2024. Erbjudandet baserat på Kontantvederlaget innebär att samtliga aktier i Sydsvenska Hem värderas till cirka 784 miljoner kronor. Erbjudandet baserat på Aktievederlaget innebär att samtliga aktier i Sydsvenska Hem värderas till cirka 574 miljoner kronor baserat på stängningskursen om 20,20 kronor för Trianons B-aktie på Nasdaq Stockholm den 27 februari 2025.

Eftersom alla styrelseledamöter i Sydsvenska Hem har åtagit sig att acceptera Erbjudandet och därmed har en intressekonflikt är styrelsen i Sydsvenska Hem förhindrad att besluta i frågor som är relaterade till Erbjudandet. Sydsvenska Hem har anlitat Catella Corporate Finance Stockholm AB ("Catella") i syfte att avge ett utlåtande (en så kallad "Fairness Opinion" eller "Utlåtandet") om Erbjudandets skälighet ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Sydsvenska Hem. Catella har till grund för Utlåtandet bland annat beaktat följande information:

- Erbjudandehandling till aktieägare i Sydsvenska Hem.
- Offentligt tillgänglig information om Sydsvenska Hem och Trianon.
- Finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende andra noterade bolag med liknande verksamhet.
- Historisk finansiell information (inklusive årsredovisningar, delårsrapporter och rapporterade intjäningsförmågor) för Sydsvenska Hem och Trianon.
- Historiska aktiekurser och handel för Sydsvenska Hems och Trianons aktier på Spotlight Stock Market respektive Nasdaq Stockholm.
- Marknadsinformation från finansiella databaser.
- Catellas egna marknadsdata avseende historiska fastighetstransaktioner, marknadsrapporter och aktieanalys.

Utlåtandet baseras på för Catella tillgängliga uppgifter till och med den 28 mars 2025. Händelser eller omständigheter som inträffar eller blir kända efter detta datum kan göra Utlåtandet inaktuellt. Catella åtar sig inte något ansvar för att uppdatera eller revidera detta utlåtande på grund av sådana händelser eller omständigheter. Utlåtandet får endast publiceras i sin helhet, i exempelvis pressmeddelanden och uttalanden som relaterar till Erbjudandet, och är uteslutande riktat till Sydsvenska Hem. Ingen annan

part har rätt att förlita sig eller i övrigt grunda några rättigheter på Utlåtandet. Vidare utgör Utlåtandet inte någon rekommendation eller rådgivning till aktieägarna i Sydsvenska Hem. Catellas arvode är inte beroende av, eller relaterat till, storleken på vederlaget i Erbjudandet eller i vilken utsträckning Erbjudandet accepteras. I framtagandet av denna Fairness Opinion har Catella tillämpat accepterade värderingsansatser och metoder. Utlåtandet ska tolkas i enlighet med svensk lag. Tvister rörande Utlåtandet ska avgöras av svensk domstol.

Baserat på ovanstående information, analyser, antaganden och förbehåll anser vi, per dags dato, att Erbjudandet avseende samtliga två vederlagsalternativ är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Sydsvenska Hem.

Stockholm den 28 mars 2025

Catella Corporate Finance Stockholm AB