

# Fairness Opinion

*Avseende det offentliga uppköpserbjudandet från Colony Real Estate Sweden Holding AB till aktieägarna i Fleming Properties AB.*

## Till den oberoende budkommittén för Fleming Properties AB

Den 25 juni 2024 offentliggjorde Fleming Properties AB ("Fleming Properties" eller "Bolaget") att Colony Real Estate Sweden Holding AB ("Colony Real Estate") förvärvat 1 000 000 teckningsrätter i den företrädesemission som offentliggjordes av Fleming Properties AB den 29 maj 2024. Den 3 juli 2024 offentliggjorde Colony Real Estate att Colony Real Estate har tecknat och tilldelats 23 162 440 aktier i Fleming Properties. Colony Real Estate uppnår därmed en ägarandel om cirka 37,40 procent av det totala antalet aktier och röster i Fleming Properties och passerar gränsen för budplikt enligt Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar.

Den 30 juli 2024 offentliggjorde Colony Real Estate ett offentligt uppköpserbjudande om 5,0 kronor kontant för varje aktie i Fleming Properties ("Erbjudandet"). Den oberoende budkommittén för Fleming Properties 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 Fleming Properties. Catella har till grund för detta Utlåtande bland annat beaktat följande information:

- Erbjudandehandling till aktieägare i Fleming Properties.
- Offentligt tillgänglig information om Fleming Properties och Colony Real Estate.
- Finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende andra noterade bolag med liknande verksamhet.
- Historisk finansiell information.
- Framåtblickande finansiell information såsom budgeterade intäkter, kostnader och investeringar.
- Värderingsintyg utfärdat av Jones Lang LaSalle Finland Oy rörande Fleming Properties fastigheter.
- Diskussioner med ledande befattningshavare i Fleming Properties avseende Bolagets verksamhet, strategi, resultatutveckling och finansiella ställning.
- Marknadsdata såsom handelsvolym, pris och omsättning för Fleming Properties aktie.
- Marknadsinformation från vissa finansiella databaser och Catellas analysavdelning.

Utlåtandet baseras på för Catella tillgängliga uppgifter till och med den 12 augusti 2024. 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. Catella tar vidare inte något ansvar för eventuella felaktigheter i den erhållna informationen från vare sig Bolaget eller andra databaskällor. Detta Utlåtande får endast

publiceras i sin helhet, i exempelvis pressmeddelanden och uttalanden som relaterar till Erbjudandet och är uteslutande riktat till Fleming Properties budkommitté för att tjäna som underlag för dess ställningstagande i fråga om Erbjudandet. Ingen annan part har rätt att förlita sig eller i övrigt grunda några rättigheter på detta utlåtande. Utlåtande utgör vidare inte någon rekommendation eller rådgivning till aktieägarna i Fleming Properties. 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. Detta utlåtande ska tolkas i enlighet med svensk lag. Tvister rörande detta utlåtande ska avgöras av svensk domstol.

**Baserat på ovanstående information, analyser, antaganden och förbehåll anser vi, per dags dato, att Erbjudandet inte är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Fleming Properties.**

Stockholm den 12 augusti 2024  
Catella Corporate Finance Stockholm AB