

Till styrelsen i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)

Fairness opinion

avseende det offentliga erbjudandet från Lackarebäck Holding AB till aktieägarna i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ).

Den 22 mars 2019 lämnade Lackarebäck Holding AB ett budpliktsbud till aktieägarna i Slottsviken Fastighetsaktiebolag ("Slottsviken") enligt vilket aktieägarna i Slottsviken erbjuds att överlåta samtliga eller delar av sina aktier i Slottsviken till Lackarebäck Holding AB mot kontant betalning om 0,59 SEK per aktie av serie A eller serie B, (nedan benämnt "Erbjudandet"). Styrelsen för Slottsviken har, genom dess oberoende ledamöter, uppdragit åt Mazars Corporate Finance ("Mazars") att avge ett utlåtande om Erbjudandets skälighet ur ett finansiellt perspektiv (benämnt "Fairness Opinion").

Mazars har till grund för denna Fairness Opinion bland annat beaktat följande information:

- Erbjudandehandling avseende Erbjudandet, 23 april 2019 - "Lackarebäck Holding AB – Erbjudande till aktieägarna i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)".
- Offentligt tillgänglig information såsom årsredovisningar och delårsrapporter för Slottsviken.
- Sammanställning av Slottsvikens fastighets- och projektportfölj.
- Externa fastighetsvärderingar gällande Slottsvikens ägda fastigheter.
- Preliminär delårsrapport avseende Q1 2019.
- Företagsledningens prognos: -"Prognos rörelseresultat 2019".
- Muntlig och skriftlig information från Slottsvikens styrelse avseende framtidsutsikter, prognoser, strategi, och andra finansiella data.
- Finansiell och aktiemarknadsrelaterad information från databasen www.capitaliq.com avseende andra noterade bolag med liknande verksamhet.
- Fastighetsrelaterad information från databasen www.datscha.com avseende Slottsvikens fastigheter och jämförbara objekt.
- Övriga omständigheter och informationskällor som Mazars bedömt tillämpliga i arbetet med föreliggande Fairness Opinion.

Någon oberoende kontroll eller verifiering har inte genomförts av tillhandahållen information och Mazars har utgått från att samtliga, av Slottsviken tillhandahållna uppgifter, är riktiga och fullständiga, samt att ingen väsentlig information har undanhållits. Mazars tar inte något ansvar för eventuella felaktigheter eller brister i den erhållna informationen. Vad beträffar finansiella prognoser

och framtidsbedömningar har Mazars antagit att dessa har upprättats på ett tillförlitligt sätt och att de baseras på för närvarande rimliga uppskattningar och bedömningar.

Mazars Fairness Opinion baseras på en så kallad "going concern", vilket innebär att Slottsvikens verksamhet fortsätter i dess nuvarande form under överskådlig framtid och att inga oförutsedda händelser sker i förhållande till Slottsviken eller i dess omvärld. I samband med denna Fairness Opinion har Mazars tillämpat accepterade värderingsansatser och metoder för denna typ av analyser. Dessa analyser har utförts enbart som underlag för Mazars i samband med syftet att lämna en Fairness Opinion till Slottsvikens styrelse om huruvida Erbjudandet är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Slottsviken. Mazars har inte gjort någon självständig värdering av tillgångar och skulder i Slottsviken eller dess dotterbolag eller närstående bolag. Denna Fairness Opinion utgör inte någon rekommendation eller rådgivning till aktieägarna i Slottsviken.

Baserat på ovanstående information, analyser, antaganden och förbehåll anser Mazars, per dags dato, att Erbjudandet ej kan anses skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Slottsviken.

Vår Fairness Opinion baseras på för oss tillgängliga uppgifter till och med den 6 maj 2019. Händelser eller omständigheter som inträffar eller blir kända efter dagen för denna Fairness Opinion kan göra utlåtandet inaktuellt. Mazars påtar sig inte något ansvar för att uppdatera eller revidera detta utlåtande på grund av sådana händelser eller omständigheter. Detta utlåtande får endast publiceras i sin helhet, i exempelvis pressmeddelanden och uttalanden som relaterar till Erbjudandet, och är uteslutande riktat till Slottsvikens styrelse 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. Mazars har anlåtats av Slottsviken för att avge denna Fairness Opinion. Mazars arvode är inte beroende av, eller relaterat till, storleken på vederlaget i Erbjudandet eller i vilken utsträckning Erbjudandet accepteras. Detta utlåtande skall tolkas i enlighet med svensk lag. Tvister rörande detta utlåtande skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

Helsingborg den 6 maj 2019



Fredrik Carlsson
Director
Mazars Corporate Finance