

Stockholm den 29 november 2018

Till

Styrelsen i Stendörren Fastigheter AB (publ)

Styrelsen för Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren") har uppdragit åt Handelsbanken Capital Markets att avge ett utlåtande om skäligheten ur finansiell synvinkel av det från EQT Real Estate II ("EQT"), genom Chicago Holding AB lämnade offentliga erbjudandet till aktieägarna i Stendörren ("erbjudandet"). För information om erbjudandet och dess villkor hänvisas till pressmeddelandet som EQT offentliggjorde den 27 november 2018 och som finns tillgängligt på: www.eqtpartners.com/other/stendorren-bid/.

Inför avgivandet av detta utlåtande har vi bland annat tagit del av och beaktat villkoren för erbjudandet, offentlig information utgiven av Stendörren, inklusive årsredovisningar och delårsrapporter, samt därutöver viss annan allmänt tillgänglig information rörande Stendörren, inklusive vissa marknadsrapporter och rapporter som upprättats av aktieanalytiker. Vi har också diskuterat Stendörrens verksamhet, finansiella ställning, resultatutveckling, strategi, och framtida utsikter med ledande befattningshavare för Stendörren.

Vi har beaktat viss finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende Stendörren i jämförelse med vissa andra bolag med liknande verksamhet samt jämförbara förvärvsaffärer. Vi har också beaktat kursutvecklingen och handeln i Stendörrens B-aktie samt genomfört sådana andra analyser och studier som vi ansett lämpliga som underlag för detta utlåtande.

Vi har inte genomfört någon s.k. "due diligence" för att kontrollera riktigheten av den information som erhållits från Stendörren eller annorstädes och vi har inte gjort någon oberoende värdering eller bedömning av Stendörrens tillgångar och skulder. Utan att göra en oberoende verifiering härav, har vi förlitat oss på att all den finansiella och övrig information som legat till grund för utlåtandet i allt väsentligt är korrekt samt att ingen information av väsentlig betydelse för bedömningen av Stendörrens framtida intjäningsförmåga eller för vår bedömning i övrigt utelämnats eller undanhållits oss.

Vårt utlåtande baseras på det svenska regelsystemet samt nu rådande marknadsmässiga, ekonomiska, finansiella och andra förhållanden och sådan information

som tillhandahållits per denna dag. Förändringar i angivna förutsättningar kan medföra omprövning av detta utlåtande. Vårt utlåtande innefattar inte någon bedömning om de kurser till vilka Stendörrens aktier kan komma att handlas i framtiden.

Baserat på och under de förutsättningar som ovan angivits, är det vår uppfattning att erbjudandet per dagens datum ur finansiell synvinkel inte är skäligt för Stendörrens aktieägare.

Handelsbanken Capital Markets är ett affärsområde inom Svenska Handelsbanken AB med verksamhet inom värdepappershandel och mäklari, aktieanalys samt corporate finance. Inom ramen för den normala verksamheten inom värdepappershandel och mäklari kan Handelsbanken Capital Markets från tid till annan inneha långa eller korta positioner i, och kan för egen eller kunders räkning delta i handel med, aktier och andra värdepapper relaterade till Stendörren. Vidare kan Svenska Handelsbanken AB ha beviljat krediter till Stendörren och kan inneha aktierelaterade värdepapper i Stendörren som säkerhet.

Vi kommer att erhålla en fast ersättning för detta utlåtande som är oberoende av om erbjudandet fullföljs.

Detta värderingsutlåtande är endast avsett som underlag för styrelsen i Stendörren i samband med dess övervägande av erbjudandet och ska som sådant inte tolkas som en rekommendation till aktieägarna i Stendörren. Utlåtandet får inte användas, citeras, reproduceras eller på annat sätt återges utan skriftligt medgivande från oss utöver att en kopia av utlåtandet får inkluderas i sin helhet i prospekt eller erbjudandehandling framtaget för erbjudandet, svarsdokument eller pressmeddelande som styrelsen för Stendörren är ålagt att presentera i samband med erbjudandet. Svensk materiell rätt är applicerbar på detta utlåtande och tvist med anledning av utlåtandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta utlåtande har tillställts styrelsen på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen äga företräde.

Handelsbanken Capital Markets
Corporate Finance