

Till styrelsens för Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) oberoende budutskott

Styrelsens för Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) ("**Karlbergsvägen 77**") oberoende utskott ("**Budutskottet**") har uppdragit åt JLL Transaction Services AB ("**JLL**") att avge ett utlåtande ("**Utlåtandet**") om skäligheten ur finansiell synvinkel av det partiella offentliga uppköpserbjudande med aktievederlag till preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 ("**Erbjudandet**") från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("**SBB**"), som offentliggjordes den 4 oktober 2018.

Erbjudandet innebär att preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 erbjuds 3,0322 stamaktier av serie D i SBB för varje preferensaktie i Karlbergsvägen 77. Erbjudandet är bland annat villkorat av att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Karlbergsvägen 77 erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive från konkurrensmyndigheter, har erhållits på för SBB acceptabla villkor. SBB har emellertid förbehållit sig rätten att frånfalla detta och andra villkor i Erbjudandet. Sista dagen i acceptperioden förväntas vara den 10 december 2018.

Inför avgivandet av detta Utlåtande har JLL bland annat tagit del av och beaktat villkoren för Erbjudandet, viss offentlig information utgiven av SBB och Karlbergsvägen 77, inklusive årsredovisningar och delårsrapporter, samt därutöver viss annan allmänt tillgänglig information rörande SBB och Karlbergsvägen 77.

JLL har också tagit del av och beaktat Karlbergsvägen 77:s budget och affärsplan erhållen av Karlbergsvägen 77 samt diskuterat Karlbergsvägen 77:s verksamhet, finansiella ställning och framtidsutsikter med ledande befattningshavare för Karlbergsvägen 77.

JLL har beaktat viss finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende SBB och Karlbergsvägen 77 i jämförelse med vissa andra bolag och transaktioner. JLL har också tagit hänsyn till kursutvecklingen och handeln i Karlbergsvägen 77:s preferensaktier och jämfört avkastningen för Karlbergsvägen 77:s preferensaktier med preferensaktier utgivna av vissa andra bolag med liknande verksamhet samt beaktat villkoren för Karlbergsvägen 77:s preferensaktier. Vidare har JLL beaktat villkoren för SBB:s stamaktier av serie D. Därutöver har JLL genomfört sådana andra analyser och studier som JLL ansett lämpliga som underlag för detta Utlåtande.

JLL har, utan att göra en oberoende verifiering härav, förlitat sig på att all den finansiella och övriga information som erhållits av Karlbergsvägen 77 och som legat till grund för Utlåtandet i all väsentlighet är korrekt samt att ingen information av väsentlig betydelse för bedömningen av Karlbergsvägen 77:s framtida intjäningsförmåga eller för JLL:s bedömning i övrigt utelämnats. JLL har inte genomfört någon s.k. "due diligence" för att kontrollera riktigheten av den information som erhållits och har inte gjort någon oberoende värdering eller bedömning av Karlbergsvägen 77:s tillgångar och skulder.

JLL:s Utlåtande är baserat på nu rådande marknadsmässiga, ekonomiska, finansiella och andra förhållanden och sådan information som tillhandahållits av Karlbergsvägen 77 per denna dag. Förändringar i angivna förutsättningar kan medföra omprövning av detta Utlåtande. JLL:s Utlåtande innefattar inte någon bedömning av de kurser till vilka Karlbergsvägen 77:s preferensaktier eller SBB:s stamaktier av serie D kan komma att handlas i framtiden.

Mot bakgrund av ovanstående och sådana övriga omständigheter som JLL anser vara relevanta är det JLL:s uppfattning att Erbjudandet per denna dag är skäligt ur finansiell synvinkel för preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77.

Inom ramen för den normala verksamheten har JLL och andra delar av Jones Lang LaSalle Incorporated tidigare varit engagerade i affärer med parterna i Erbjudandet.

JLL kommer att erhålla en fast ersättning för detta Utlåtande som är oberoende av om Erbjudandet fullföljs.

Detta Utlåtande är framtaget för och tillställt Budutskottet att användas i sin kommunikation med Karlbergsvägen 77:s preferensaktieägare. Med detta undantag, Utlåtandet får ej sammanfattas, citeras eller på annat sätt refereras till i något offentligt sammanhang utan JLL:s skriftliga medgivande. Detta Utlåtande är inte en rekommendation huruvida preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 skall acceptera Erbjudandet eller ej.

Stockholm den 26 november 2018

JLL Transactions Services AB