



Detta pressmeddelande ska och får inte, direkt eller indirekt, distribueras, eller offentliggöras i eller till, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika. Erbjudandet lämnas inte till, inte heller kommer acceptera att godkännas från, innehavare i dessa länder, eller personer i något annat land vilkas deltagande kräver ytterligare dokumentation, registrering eller andra åtgärder utöver de som följer av svensk lag.

1 april 2018 kl 18.30 CET

Starwood Capital Group offentliggör ett kontanterbudande till aktieägarna i Victoria Park genom ett av dem kontrollerat närstående bolag

Starwood Capital Group ("Starwood"), genom ett av Starwood kontrollerat närstående bolag Goldcup 16466 AB¹ (under namnändring till Starlight Residential AB) ("Starlight Residential"), offentliggör härmed ett kontanterbudande till aktieägarna i Victoria Park AB (publ) ("Victoria Park") att överlåta samtliga sina aktier till Starlight Residential ("Erbjudandet"). Victoria Parks aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap ("Nasdaq Stockholm").

Erbjudandet i sammandrag:

- Starlight Residential erbjuder 34,40 kronor² kontant för varje A respektive B aktie och 315,00 kronor³ för varje preferensaktie i Victoria Park. Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till cirka 8 680 miljoner kronor.
- Erbjudandet motsvarar en premie om:
 - För A aktier: 8,2 procent jämfört med stängningskursen om 31,80 kronor på Nasdaq Stockholm den 29 mars 2018, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet; 7,6 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 31,97 kronor på Nasdaq Stockholm under de senaste 20 föregående handelsdagarna fram till och med den 29 mars 2018; och 14,4 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 30,06 kronor på Nasdaq Stockholm under de senaste 90 föregående handelsdagarna fram till och med den 29 mars 2018;
 - För B aktier: 8,5 procent jämfört med stängningskursen om 31,70 kronor på Nasdaq Stockholm den 29 mars 2018, vilket var den sista

¹ Ett helägt indirekt dotterbolag till SOF-11 International, SCSp, tillhörande Starwood Opportunity Fund XI och ett av Starwoods kontrollerat närstående bolag.

² Victoria Parks styrelse har föreslagit att årsstämman 2018 beslutar om en utdelning om 0,40 kronor per stamaktie med avstämningsdag den 26 april 2018. Det erbjudna vederlaget för stamaktierna kommer att justeras om Victoria Park genomför utdelning eller annan värdeöverföring till stamaktieägarna innan likvid redovisats inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen att minskas med ett motsvarande belopp för varje sådan utdelning eller värdeöverföring.

³ Från och med den 28 mars 2018 handlades preferensaktien utan rätt till den sista utdelningen om 5 kronor per preferensaktie som beslutades av årsstämman 2017. Avstämningsdag för denna utbetalning var den 29 mars 2018 och utbetalning förväntas ske den 5 april 2018. Det erbjudna vederlaget för preferensaktierna kommer inte att justeras nedåt för denna utdelning. Victoria Parks styrelse har föreslagit att årsstämman 2018 beslutar om en utdelning om 20 kronor per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis med avstämningsdagar den 29 juni 2018, den 28 september 2018, den 28 december 2018 och den 29 mars 2019 till innehavare av preferensaktier. Det erbjudna vederlaget för preferensaktierna kommer att justeras om Victoria Park genomför ytterligare utdelning utöver det per idag avskilda utdelningsbeloppet eller annan värdeöverföring till preferensaktieägarna innan likvid redovisats inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen att minskas med ett motsvarande belopp för varje sådan utdelning eller värdeöverföring.

handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet; 9,1 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 31,54 kronor på Nasdaq Stockholm under de senaste 20 föregående handelsdagarna fram till och med den 29 mars 2018; och 14,0 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 30,18 kronor på Nasdaq Stockholm under de senaste 90 föregående handelsdagarna fram till och med den 29 mars 2018;

- För preferensaktier: 0,6 procent jämfört med stängningskursen om 313 kronor på Nasdaq Stockholm den 29 mars 2018, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet; 1,5 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 310,47 kronor⁴ på Nasdaq Stockholm under de senaste 20 föregående handelsdagarna fram till och med den 29 mars 2018; och 3,3 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 305,06 kronor⁵ på Nasdaq Stockholm under de senaste 90 föregående handelsdagarna fram till och med den 29 mars 2018; och
- 16,0 procent jämfört med Victoria Parks senast rapporterade EPRA NAV (långsiktiga substansvärde) per stamaktie om 29,65 kronor per 31 december 2017 och 41,2 procent jämfört med det bokförda egna kapitalet per stamaktie om 24,36 kronor per 31 december 2017.

Oåterkalleliga åtaganden om att acceptera Erbjudandet har lämnats av sex större aktieägare i Victoria Park, omfattande totalt 54 208 049 A och B aktier motsvarande 22,2 procent av det totala antalet aktier och 31,5 procent av det totala antalet röster i Victoria Park. Ytterligare information om dessa åtaganden anges under avsnitt "Åtaganden från aktieägare att acceptera Erbjudandet".

En erbjudandehandling avseende Erbjudandet beräknas att offentliggöras omkring den 27 april 2018 och acceptfristen för Erbjudandet beräknas att inledas omkring den 2 maj 2018 och avslutas omkring den 1 juni 2018.

Caleb Mercer, Vice President för Starwood, säger:

"Starwood Capital Group är en global fastighetsinvestorare som under de senaste åren investerat inom kontor, hotell, detaljhandel, bostadsutveckling och logistik i Skandinavien. Victoria Park är en möjlighet för oss att etablera oss på hyresbostadsmarknaden i Sverige. Som en av de största ägarna av flerfamiljshus i USA med mer än 100 000 lägenheter i portföljen anser vi att Starwood är en lämplig ägare som kan stödja Victoria Park i nästa skede av bolagets kapitalintensiva investeringsprogram för att uppgradera dess fastigheter."

Bakgrund och motiv till Erbjudandet

Victoria Parks verksamhet och strategi ligger väl i linje med Starwoods investeringskriterier och utgör en möjlighet för Starwood att etablera sig på hyresbostadsmarknaden i Sverige. Förvärvet skulle vara ett naturligt komplement till Starwoods Capital Groups befintliga investeringar i Sverige och till dess internationella

⁴ För att möjliggöra en rättvisande jämförelse har den historiska volymviktade genomsnittskursen justerats för effekten av upplupen utdelning med anledning av avskiljandet av preferensutdelning om 5 kronor per preferensaktie per 28 mars 2018.

⁵ Se ovan

bostadsinvesteringar i linje med Starwoods övergripande strategi. Victoria Park har en stark ledningsgrupp och utgör en attraktiv plattform för Starwood att investera i.

Starwood har under de senaste åren varit en av de största internationella fastighetsinvesteringarna i Skandinavien och har byggt upp en fastighetsportfölj som omfattar kontor, hotell, detaljhandel, logistik och bostadsutveckling.

Starwood är genom sina fastighetsinvesteringar välkända när det gäller att stödja ledningsgrupper med att skapa framgångsrika fastighetsverksamheter. Mot denna bakgrund anser sig Starwood vara en lämplig ägare till Victoria Park som kan ge Victoria Park erforderligt stöd i dess fortsatta utveckling och tillväxt.

Starwood uppskattar Victoria Parks organisation och medarbetare och har för avsikt att bevara den goda medarbetarandan och den starka kulturen som finns i Victoria Park. Baserat på Starwoods kunskap om Victoria Park, dess strategi och de aktuella marknadsförutsättningarna, har Starlight Residential för avsikt att vidareutveckla verksamheten tillsammans med den nuvarande ledningen och de anställda som en viktig del av Starwoods globala fastighetsverksamheter.

Vidare bedömer Starwood att Erbjudandet är finansiellt attraktivt för Victoria Parks aktieägare som genom Erbjudandet erbjuds en möjlighet att realisera värdet av sina investeringar till både höga multiplar och en betydande premie jämfört med såväl Victoria Park-aktiernas nuvarande marknadsvärden som dess långsiktiga substansvärden.

Erbjudandet

Starlight Residential erbjuder 34,40 kronor⁶ kontant för varje A respektive B aktie och 315,00 kronor⁷ kontant för varje preferensaktie i Victoria Park. Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till cirka 8 680 miljoner kronor baserat på 243 906 359 aktier.

Erbjudandet motsvarar en premie om:

- För A aktier: 8,2 procent jämfört med stängningskursen om 31,80 kronor på Nasdaq Stockholm den 29 mars 2018, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet; 7,6 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 31,97 kronor på Nasdaq Stockholm under de senaste 20 föregående handelsdagarna fram till och med den 29 mars 2018; och 14,4 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 30,06 kronor på Nasdaq Stockholm under de senaste 90 föregående handelsdagarna fram till och med den 29 mars 2018;

⁶ Victoria Parks styrelse har föreslagit att årsstämman 2018 beslutar om en utdelning om 0,40 kronor per stamaktie med avstämningsdag den 26 april 2018. Det erbjudna vederlaget för stamaktierna kommer att justeras om Victoria Park genomför utdelning eller annan värdeöverföring till stamaktieägarna innan likvid redovisats inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen att minskas med ett motsvarande belopp för varje sådan utdelning eller värdeöverföring.

⁷ Från och med den 28 mars 2018 handlades preferensaktien utan rätt till den sista utdelningen om 5 kronor per preferensaktie som beslutades av årsstämman 2017. Avstämningsdag för denna utbetalning var den 29 mars 2018 och utbetalning förväntas ske den 5 april 2018. Det erbjudna vederlaget för preferensaktierna kommer inte att justeras nedåt för denna utdelning. Victoria Parks styrelse har föreslagit att årsstämman 2018 beslutar om en utdelning om 20 kronor per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis med avstämningsdagar den 29 juni 2018, den 28 september 2018, den 28 december 2018 och den 29 mars 2019 till innehavare av preferensaktier. Det erbjudna vederlaget för preferensaktierna kommer att justeras om Victoria Park genomför ytterligare utdelning utöver det per idag avskilda utdelningsbeloppet eller annan värdeöverföring till preferensaktieägarna innan likvid redovisats inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen att minskas med ett motsvarande belopp för varje sådan utdelning eller värdeöverföring.

- För B aktier: 8,5 procent jämfört med stängningskursen om 31,70 kronor på Nasdaq Stockholm den 29 mars 2018, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet; 9,1 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 31,54 kronor på Nasdaq Stockholm under de senaste 20 föregående handelsdagarna fram till och med den 29 mars 2018; och 14,0 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 30,18 kronor på Nasdaq Stockholm under de senaste 90 föregående handelsdagarna fram till och med den 29 mars 2018;
- För preferensaktier: 0,6 procent jämfört med stängningskursen om 313 kronor på Nasdaq Stockholm den 29 mars 2018, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet; 1,5 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 310,47 kronor⁸ på Nasdaq Stockholm under de senaste 20 föregående handelsdagarna fram till och med den 29 mars 2018; och 3,3 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 305,06 kronor⁹ på Nasdaq Stockholm under de senaste 90 föregående handelsdagarna fram till och med den 29 mars 2018; och
- 16,0 procent jämfört med Victoria Parks senast rapporterade EPRA NAV (långsiktiga substansvärde) per stamaktie om 29,65 kronor per 31 december 2017 och 41,2 procent jämfört med det bokförda egna kapitalet per stamaktie om 24,36 kronor per 31 december 2017.

Inget courtage kommer att utgå vid överlåtelse av aktier i samband med Erbjudandet.

Vissa närstående parter

Två av styrelseledamöterna i Victoria Park, Greg Dingizian och Isabelle Wikner, har genom närstående oåterkalleligen åtagit sig att acceptera Erbjudandet, vilket innebär att de är jäviga i Victoria Parks styrelse vid handläggning av frågor som rör Erbjudandet, i enlighet med Nasdaq Stockholms takeover-regler ("Takeover-reglerna"). Styrelsen för Victoria Park har därför inrättat en budkommitté, bestående av styrelseordförande Bo Forsén och styrelseledamöterna Lennart Sten och Henrik Bonde, som hanterar frågor relaterade till Erbjudandet. Se vidare under avsnitt "Åtaganden från aktieägare att acceptera Erbjudandet".

Starlight Residential äger inga aktier i Victoria Park

Varken Starlight Residential eller något av dess närstående bolag eller annan närstående part äger några A, B eller preferensaktier i Victoria Park vid tidpunkten för detta pressmeddelande.

Starlight Residential har inte förvärvat eller avtalat om att förvärva, några aktier i Victoria Park, eller andra finansiella instrument som ger en finansiell exponering motsvarande en ägarandel i Victoria Park, under den sexmånadersperiod som föregått Erbjudandets offentliggörande, med undantag för erhållandet av åtaganden som beskrivs under avsnitt "Åtaganden från aktieägare att acceptera Erbjudandet".

⁸ För att möjliggöra en rättvisande jämförelse har den historiska volymviktade genomsnittskursen justerats för effekten av upplupen utdelning med anledning av avskiljandet av preferensutdelning om 5 kronor per preferensaktie per 28 mars 2018.

⁹ Se ovan

Starlight Residential kan komma att förvärva, eller ingå avtal om att förvärva, aktier i Victoria Park utanför Erbjudandet. Sådana genomförda eller planerade förvärv kommer att ske i enlighet med tillämplig lag, inklusive men inte begränsat till, svensk lag och Takeover-reglerna, och kommer att offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

Åtaganden från aktieägare att acceptera Erbjudandet

Oåterkalleliga åtaganden om att acceptera Erbjudandet har erhållits från aktieägarna som framgår av tabellen nedan.

AKTIEÄGARE		A AKTIER	B AKTIER	ANDEL AV AKTIERNA	ANDEL AV RÖSTERNA
GREG DINGIZIAN	Vice ordförande i styrelsen	17 223 682	8 776 318	10,7%	19,2%
FOGELVIK HOLDING AB	Representerat i styrelsen genom Isabelle Wikner	4 116 426	10 231 352	5,9%	5,4%
ERIK SELIN		2 000 000	4 000 000	2,5%	2,5%
ER-HO FASTIGHETER AB		2 311 085	2 688 915	2,0%	2,7%
AMIR POURSAMAD		937 039	1 323 232	0,9%	1,1%
HME INVESTMENT AB		400 000	200 000	0,2%	0,4%
TOTALT		26 988 232	27 219 817	22,2%	31,5%

De oåterkalleliga åtagandena är villkorade av att vederlaget i Erbjudandet utbetalas senast den 4 juli 2018.

Villkor för fullföljande av Erbjudandet

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av följande:

1. att aktieägarna i Victoria Park accepterar Erbjudandet i sådan utsträckning att Starlight Residential blir ägare till aktier i Victoria Park motsvarande mer än 35 procent av det totala antalet röster i Victoria Park;
2. att ingen tredje part offentliggör ett erbjudande att förvärva aktierna i Victoria Park på villkor som är förmånligare för Victoria Parks aktieägare än Erbjudandet;
3. att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Victoria Park erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive konkurrensgodkännande, har erhållits, i varje enskilt fall på för Starlight Residential acceptabla villkor; och
4. att Starwood inte före offentliggörandet av Erbjudandets fullföljande får vetskap om att information som offentliggjorts av Victoria Park i något väsentligt hänseende är inkorrekt eller missvisande, eller att någon väsentlig information som Victoria Park varit skyldigt att offentliggöra inte har offentliggjorts av Victoria Park.

Starlight Residential förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet i det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte är uppfyllt eller inte kan uppfyllas. Erbjudandet får dock endast återkallas med hänvisning till villkoren 2-4 ovan om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Starlight Residentials förvärv av aktierna i Victoria Park.

Starlight Residential förbehåller sig rätten att, helt eller delvis, frånfalla ett eller flera av villkoren för Erbjudandets fullföljande och med avseende på villkor 1 ovan, att fullfölja Erbjudandet vid en lägre anslutningsgrad.

Victoria Parks utestående incitamentsprogram

Erbjudandet omfattar inte sådana teckningsoptioner som utgivits av Victoria Park till dess anställda enligt något incitamentsprogram antaget av Victoria Park. Starlight Residential har för avsikt att ge deltagare i sådana program en rättvis behandling med anledning av Erbjudandet.

Finansiering

Erbjudandets fullföljande är inte föremål för något finansieringsvillkor.

Starlight Residential har, genom medel tillhandahållna eller tillgängliggjorda av dess ägare, tillräckliga medel för att finansiera Erbjudandet.

Kort beskrivning av Starlight Residential och Starwood

Starlight Residential är ett nybildat bolag indirekt helägt av SOF-11 International, SCSp. Starlight Residential, med organisationsnummer 559152-5372, har sitt säte i Stockholm med registrerad adress c/o Linklaters Advokatbyrå AB, Box 7833, 103 98 Stockholm, Sverige.

Starlight Residential bildades den 13 februari 2018 and registrerades av Bolagsverket den 14 mars 2018. Bolaget har aldrig bedrivit och bedriver inte för närvarande någon verksamhet, och dess verksamhetssyfte är att direkt eller via dotterbolag äga och förvalta fast och lös egendom samt värdepapper. Starlight Residential skall därjämte samordna de verksamheter som bedrivs av bolagets dotterbolag och/eller av andra företag vilka står i koncern- eller annan intressegemenskap med bolaget samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Starwood Capital Group är en global fastighetsinvestorare. Sedan starten år 1991 har Starwood anskaffat över 44 miljarder amerikanska dollar i investeringskapital och förvaltar i nuläget tillgångar uppgående till 56 miljarder amerikanska dollar. Under de senaste 26 åren har Starwood förvärvat tillgångar inom alla större fastighetskategorier till ett sammanlagt värde om cirka 94 miljarder amerikanska dollar.

Sedan Starwood grundades har ordföranden, tillika VDn, Barry Sternlicht, utvecklat Starwood till en diversifierad global fastighetsinvestorare som idag sysselsätter mer än 3 400 anställda och ytterligare över 9 500 anställda verksamma i olika operativa portföljbolag. Bolaget har, tillsammans med sina dotterbolag, kontor i Miami (huvudkontor), Atlanta, Chicago, Greenwich, Los Angeles, San Fransisco, Washington D.C., samt kontor i Amsterdam, Hongkong, London och Luxemburg.

Due diligence

Starlight Residential har genomfört en begränsad due diligence-undersökning av verifierande karaktär av Victoria Park i samband med förberedelserna inför Erbjudandet och har i samband därmed träffat Victoria Parks ledningsgrupp. Victoria Park har informerat Starlight Residential om att ingen information har lämnats ut till Starlight Residential under due diligence-undersökningen som inte tidigare har offentliggjorts och som rimligen kan förväntas påverka priset på Victoria Parks aktier.

Indikativ tidsplan

Alla datum är preliminära och kan komma att ändras.

27 april 2018:	Offentliggörande av erbjudandehandling
2 maj 2018:	Acceptperioden inleds
1 juni 2018:	Acceptperioden avslutas
11 juni 2018:	Redovisning av likvid påbörjas

Starlight Residential förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet en eller flera gånger samt senarelägga tidpunkten för redovisning av likvid.

Starlight Residential kommer att offentliggöra eventuell(a) förändring(ar) eller förlängning(ar) av acceptfristen och/eller senareläggning(ar) av likviddagen genom pressmeddelande i enlighet med tillämpliga lagar och rekommendationer.

Förvärvet av Victoria Park är villkorat av godkännanden från konkurrensmyndigheter.

Starlight Residential kommer att anmäla förvärvet hos de relevanta myndigheterna kort efter detta offentliggörande av Erbjudandet och det förväntas att relevanta godkännanden erhålls före utgången av den ovan angivna acceptperioden.

Tvångsinlösen och avnotering

Så snart som möjligt efter det att Starlight Residential har förvärvat aktier (i samband med Erbjudandet eller på annat sätt) motsvarande mer än 90 procent av samtliga utestående aktier i Victoria Park, avser Starlight Residential påkalla tvångsinlösen av resterande utestående aktier i Victoria Park i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). I samband därmed avser Starlight Residential att verka för att aktierna i Victoria Park avnoteras från Nasdaq Stockholm.

Åtagande och tvister

Erbjudandet, och de avtal som kommer att ingås mellan Starlight Residential och aktieägarna i Victoria Park med anledning av Erbjudandet, skall regleras och tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvist rörande, eller som uppkommer med anledning av, Erbjudandet skall avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt skall utgöra första instans.

Takeover-reglerna och uttalanden från Aktiemarknadsnämnden gällande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna är tillämpliga i förhållande till Erbjudandet. I enlighet

med lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden, har Starlight Residential gentemot Nasdaq Stockholm åtagit sig att följa Takeover-reglerna och underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm kan besluta om vid överträdelse av dessa regler.

Rådgivare

Pangea Property Partners KB ("**Pangea**") är finansiell- och M&A-rådgivare till Starwood och Carnegie Investment Bank AB ("**Carnegie**") är finansiell- och kapitalmarknadsrådgivare till Starwood i samband med Erbjudandet. Linklaters är juridisk rådgivare till Starwood i samband med Erbjudandet.

Detta pressmeddelande lämnades för offentliggörande den 1 april 2018 kl 18.30 CET.

För ytterligare information kontakta:

Information om Erbjudandet finns också tillgänglig på Starlight Residentials hemsida, **www.starlightresidential.com**.

Starwoods kontakt för media och investerare:

Tom Johnson / Patrick Tucker +1 (212) 371-5999, tbj@abmac.com / pct@abmac.com

Kontakt för svensk media och investerare:

JKL, +46 735 89 23 01, carl.hemeren@jklgroup.com

VIKTIG INFORMATION

Framåtriktade uttalanden

Uttalanden i detta pressmeddelande som avser framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive uttalanden avseende framtida resultat, tillväxt och andra prognoser såväl som de andra förmånerna i Erbjudandet, är framåtriktade uttalanden. Framåtriktade uttalanden är generellt sett, men inte alltid, alla sådana uttalanden som inte avser historiska eller aktuella fakta och inkluderar, men begränsas inte till, uttryck såsom "kan", "kommer", "förväntas", "tros", "förutses", "planeras", "avses", "uppskattas", "bedöms", "mål", "prognostiserar", "har för avsikt att" eller "borde", såväl som negationer och varianter av dessa samt liknande uttryck. Framåtriktade uttalanden inkluderar, men begränsas inte till, uttalanden rörande Erbjudandets förväntade inverkan på Victoria Parks affärsverksamhet. Framåtriktade uttalanden är föremål för risk och osäkerhet i sin natur eftersom de hänför sig till händelser och beror på omständigheter som kommer att ske i framtiden. Det finns inga garantier för att de faktiska resultaten inte väsentligt kommer att skilja sig från de som uttrycks eller antyds i dessa framåtriktade uttalanden på grund av ett flertal faktorer, varav många är utanför Starwoods och Victoria Parks kontroll inklusive, men inte begränsat till, effekter av förändringar i den ekonomiska konjunkturen, räntenivåer, fluktuationer i efterfrågan på produkter, konkurrens, teknisk utveckling, relationer till anställda, plan och byggregler, naturkatastrofer och potentiellt behov av ökade anläggningskostnader (exempelvis till följd av ökad efterfrågan, nya affärsmöjligheter och lansering av ny teknologi). Alla sådana framåtriktade uttalanden baseras uteslutande på de förhållanden som rådde när uttalandet lämnades och varken Starwood eller Victoria Park har (eller åtar sig) någon skyldighet att uppdatera eller ändra sådana framåtriktade uttalanden, oavsett om detta är en följd av ny information, nya förhållanden eller något annat, förutom då det krävs av tillämpliga lagar och föreskrifter.

Restriktioner

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet kräver att någon ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk lag. Detta pressmeddelande och annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer inte att publiceras i eller distribueras i eller till, och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas till eller in i något land där detta skulle kräva att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle strida mot lagar eller regler i det landet. Personer som mottar sådan kommunikation (inklusive, men inte begränsat till, institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier, förvaltare och förmyndare) och omfattas av lagen i ett sådant land är skyldiga att informera sig om, och iaktta, sådana restriktioner eller krav. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i ett sådant land. Starwood, i den utsträckning som tillåts av tillämplig lag, fränsäger sig allt ansvar för brott mot sådana restriktioner av någon person. Om någon söker acceptera Erbjudandet som ett resultat av att direkt eller indirekt ha överträtt dessa restriktioner så kan accepten komma att lämnas utan avseende.

Erbjudandet lämnas inte, och kommer inte att lämnas, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika genom post eller något annat kommunikationsmedel eller hjälpmedel, vare sig av mellanstatlig karaktär eller för utländsk handel eller genom nationella börsers hjälpmedel i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika. Detta inkluderar, men är inte begränsat till telefax, e-post, telex, telefon och internet samt andra former av elektronisk överföring. Erbjudandet kan inte accepteras och aktier kan inte överlätas i Erbjudandet på något sådant sätt, med sådant medel, hjälpmedel eller möjliggörande av, eller från inom Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika, eller av personer som befinner sig eller är bosatta i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika. Följaktligen kommer inte, och ska inte, detta pressmeddelande eller annan dokumentation avseende Erbjudandet att sändas eller på annat sätt överföras, distribueras, vidarebefordras eller skickas i eller till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika eller till någon

australiensare, hongkongbo, japan, kanadensare, nya zeeländare eller sydafrikan eller någon person som befinner sig eller är bosatt i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika.

Starwood kommer inte att tillhandahålla något vederlag enligt Erbjudandet till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika.

Varje försök till accept av Erbjudandet som direkt eller indirekt är ett resultat av en överträdelse av dessa restriktioner är ogiltigt och varje försök till accept av en person som befinner sig i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika eller av ombud, förvaltare eller annan mellanhand som agerar på icke-diskretionär basis för en huvudman som lämnar instruktioner från inom Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika är ogiltigt och kommer inte att accepteras. Varje person som innehar aktier och som deltar i Erbjudandet kommer att intyga att han/hon inte är en australiensare, hongkongbo, japan, kanadensare, nya zeeländare eller sydafrikan, inte befinner sig i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika och inte deltar i ett sådant Erbjudande från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika eller att han/hon på icke-diskretionär basis agerar på uppdrag för en huvudman som är inte är en australiensare, hongkongbo, japan, kanadensare, nya zeeländare eller sydafrikan, som befinner sig utanför Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika och som inte ger instruktioner om att delta i ett Erbjudande från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika.

Detta pressmeddelande skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika. Banker, fondkommissionärer, handlare och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika, får inte vidarebefordra detta pressmeddelande, eller dokument relaterade till Erbjudandet, till sådana personer.

Oaktat det föregående förbehåller sig Starwood rätten att tillåta att Erbjudandet accepteras av personer som inte är bosatta i Sverige om Starwood, efter egen bedömning, bedömer att transaktionen ifråga kan genomföras i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Carnegie och Pangea är finansiella rådgivare till Starwood, och ingen annan, i samband med Erbjudandet. Carnegie och Pangea ansvarar inte gentemot någon annan än Starwood för rådgivning i samband med Erbjudandet. Informationen i detta pressmeddelande har tillhandahållits av Starwood samt, vad gäller de delar som avser Victoria Park, av Victoria Park och från Victoria Parks offentligt tillgängliga information. Carnegie och Pangea har inte åtagit sig någon skyldighet att verifiera informationen häri och fransäger sig allt ansvar med anledning av sådan information.

Varken Carnegie och Pangea eller något av dessas respektive dotterbolag är skyldigt gentemot eller accepterar någon risk, skuld eller någon form av ansvar (vare sig direkt eller indirekt, vare sig i kontrakt, i skadestånd, enligt lag eller på annat sätt) till varje person som inte är kund hos Carnegie och Pangea i samband med detta offentliggörande, något påstående häri, Erbjudandet eller på annat sätt.

Siffrorna som presenteras i detta pressmeddelande har i förekommande fall avrundats.