Fairness opinion

avseende det offentliga uppköpserbjudandet från PPI Public Property Invest AB (publ) till aktieägarna i Preservium Property AB (publ)

Till styrelsen för
Preservium Property AB (publ)
c/o Pareto Business Management
Box 7415
103 91 Stockholm

3 november 2026

Till styrelsen för Preservium Property AB (publ)
PPI Public Property Invest AB (publ) (”PPI”) har den 29 september 2026 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Preservium Property AB (publ) (”Preservium”, eller ”Bolaget”) att överlåta samtliga sina stamaktier i Preservium till PPI (”Erbjudandet”). Grundvederlaget i Erbjudandet, efter den höjning som PPI offentliggjorde den 30 september 2026, utgörs av en kombination av aktier i PPI och kontanter. För 62,6 procent av de stamaktier som respektive aktieägare överlåter erhålls 3,01 stamaktier i PPI per stamaktie i Preservium, medan återstående 37,4 procent ersätts med 77,15 kronor kontant per stamaktie i Preservium. Aktieägare erbjuds även en så kallad Mix & Match-möjlighet, med vilken aktieägaren kan välja att erhålla så mycket aktievederlag eller så mycket kontantvederlag som möjligt, i den mån andra aktieägare gör omvända val. Preserviums stamaktier är upptagna till handel på Spotlight Stock Market och PPI:s aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm och Euronext Oslo Børs.

Preserviums styrelse har uppdragit åt BDO Mälardalen AB (”BDO”, ”vi” eller ”oss”) att i egenskap av oberoende expert avge ett utlåtande (”Fairness opinion”) avseende skäligheten, utifrån ett finansiellt perspektiv, i Erbjudandet till aktieägarna i Preservium.

I framtagandet av denna Fairness opinion har BDO tillämpat accepterade värderingsansatser och metoder inklusive substansvärdering, analys av noterade jämförbara bolag, relativ analys mellan Preservium och PPI, analys av aktiekursutveckling över tid och analys av historiska budpremier på aktiemarknaden.

Som grund för vårt utlåtande har vi beaktat och analyserat, bland annat, följande informationskällor:

- Pressmeddelanden avseende Erbjudandet
- Publikt tillgänglig information om Preservium och PPI, såsom årsredovisningar, delårsrapporter och pressmeddelanden
- Information tillhandahållen av Preserviums ledning, inklusive bolagsinformation och externa fastighetsvärderingar
- Information erhållen genom intervjuer med ledningen och styrelsen i Preservium
- Marknadsdata, såsom:
    - Handelsaktivitet och aktiekursutveckling för Preservium och PPI
- Historiska budpremier på aktiemarknaden
- Information från finansiella databaser och källor, inklusive:
    - S&P Capital IQ, Riksbanken, MergerMarket, Spotlight Stock Market, Nasdaq.
- Övrig information som BDO har bedömt relevant och nödvändig för denna Fairness opinion

© 2026 BDO Mälardalen AB, a Swedish registered company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

Denna Fairness opinion baseras på information och uppgifter som tillhandahållits av Preservium, information från databaskällor samt annan offentligt tillgänglig information. BDO har förutsatt att sådan information är korrekt och fullständig och har inte självständigt verifierat dess riktighet eller fullständighet. Om den information som legat till grund för vår analys skulle visa sig vara felaktig eller ofullständig kan detta påverka våra slutsatser.

Baserat på ovanstående analyser, antaganden och förbehåll anser BDO, per det datum som detta dokument är daterat, att Erbjudandet inte är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för Preserviums aktieägare.

Vår Fairness opinion baseras på de förhållanden och den information som varit tillgänglig per dagen för detta utlåtande. BDO åtar sig inget ansvar för att uppdatera eller revidera utlåtandet med anledning av händelser eller omständigheter som inträffar eller blir kända efter denna tidpunkt.

Denna Fairness opinion har upprättats enbart som underlag för styrelsen i Preservium vid dess utvärdering av Erbjudandet. Utlåtandet utgör inte en rekommendation till Preserviums aktieägare att acceptera eller avvisa Erbjudandet.

BDO har inte agerat finansiell rådgivare till Preservium i samband med Erbjudandet. Ersättningen för uppdraget utgörs av ett fast arvode och är inte beroende av Erbjudandets storlek eller av om Erbjudandet fullföljs.

BDO Mälardalen AB

Claes Nordebäck
Partner Deal Advisory

© 2026 BDO Mälardalen AB, a Swedish registered company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.