



Deloitte AB
113 79 Stockholm
Tfn: 075-246 20 00
Fax: 075-246 24 01
www.deloitte.se

Styrelsens oberoende ledamöter
Magnolia Bostad AB
Sturegatan 6
102 40 Stockholm

Utlåtande

Areim AB (i egenskap av förvaltare av Areim Fastigheter 5 (D) AB, Areim Fastigheter 5 (Eq) AB och Goldcup 27928 AB u.n.ä. till Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB) ("Areim") och F. Holmström Fastigheter AB ("Huvudaktieägaren") (tillsammans "Budgivarna"), har den 7 juli 2021 offentliggjort ett erbjudande att förvärva samtliga utestående aktier i Magnolia Bostad AB ("Magnolia Bostad").

Erbjudandet innebär sammanfattningsvis att för varje aktie i Magnolia Bostad erbjuds 76 kronor i kontant betalning ("Erbjudandet").

Erbjudandets fullföljande är villkorat av sedvanliga villkor, bland annat av att det accepteras i sådan utsträckning att Budgivarna blir ägare till mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Magnolia Bostad och att samtliga erforderliga godkännanden, tillstånd, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande erhålles.

Huvudaktieägaren, som kontrolleras av Magnolia Bostads styrelseordförande, Fredrik Holmström, konsoliderar Magnolia Bostad. Därmed är punkten III i Takeover-reglerna tillämplig, vilket bland annat innebär att Magnolia Bostads styrelse ska inhämta ett värderingsutlåtande från en oberoende expert.

Magnolia Bostads styrelseledamot Viveka Ekberg är styrelseledamot i Areim och Magnolia Bostads styrelseledamot Fredrik Tibell är inte oberoende i förhållande till Huvudaktieägaren. Fredrik Holmström, Viveka Ekberg och Fredrik Tibell är därmed jäviga och kan inte delta i styrelsens handläggning av Erbjudandet. De oberoende styrelseledamöterna har därför bildat en budkommitté ("Budkommittén") vilken handlägger frågor relaterade till Erbjudandet.

Budkommittén har mot bakgrund av ovanstående uppdragit åt Deloitte AB ("Deloitte" eller "vi") att i egenskap av oberoende expert avge ett utlåtande, så kallad Fairness Opinion, avseende skäligheten i Erbjudandet från finansiell utgångspunkt för aktieägarna i Magnolia Bostad.

Vi har för denna analys:

- a) tagit del av Erbjudandet;
- b) tagit del av historisk offentlig och intern finansiell information, avseende Magnolia Bostad;
- c) tagit del av och bedömt vissa prognoser och annan intern framtidsinriktad information, inklusive projektkalkyler, rörande Magnolia Bostad;
- d) haft diskussioner med företrädare för Magnolia Bostads företagsledning och Budkommittén; samt
- e) genomfört andra analyser och undersökningar som vi bedömt vara lämpliga.

Erhållna uppgifter har förutsatts vara korrekta och fullständiga och någon oberoende kontroll eller verifiering har inte genomförts. Deloitte tar inte något ansvar för eventuella felaktigheter eller brister i den information som vi erhållit. Om det till oss tillhandahållna informationsmaterialet visar sig vara felaktigt eller ofullständigt kan detta innebära att vår slutsats är felaktig.

Vår bedömning är baserad på makroekonomiska, finansiella, marknadsrelaterade och andra förutsättningar som råder, samt den information i övrigt som gjorts tillgänglig för oss per dagens datum. Vi tar inget ansvar för händelser efter denna tidpunkt som skulle kunna påverka detta utlåtande och de antaganden som ligger till grund för det.

Vårt arvode för detta uppdrag är inte beroende av vederlagets storlek, i vilken utsträckning Erbjudandet accepteras eller huruvida Erbjudandet fullföljs eller ej.

Svensk lag skall tillämpas på detta utlåtande.

Baserat på ovanstående analyser, antaganden och förbehåll anser vi per idag att Erbjudandet är skäligt från finansiell synvinkel för aktieägarna i Magnolia Bostad.

Stockholm den 7 juli 2021

Deloitte AB



Mats Lindqvist
Partner, Valuation & Modelling