

Stockholm den 15 november 2019

Till

Styrelsen i Hemfosa Fastigheter AB (publ)

Styrelsen för Hemfosa Fastigheter AB (publ) ("Hemfosa") har uppdragit åt Handelsbanken Capital Markets att avge ett utlåtande om skäligheten ur finansiell synvinkel avseende Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB's (publ) ("SBB") publika erbjudande till stam- och preferensaktieägarna i Hemfosa ("erbjudandet"). För information om erbjudandet och dess villkor hänvisas till det pressmeddelande som SBB offentliggjort idag, den 15 november 2019.

Inför avgivandet av detta utlåtande har vi bland annat tagit del av och beaktat villkoren för erbjudandet, offentlig information utgiven av Hemfosa och SBB, inklusive årsredovisningar och delårsrapporter, samt därutöver viss annan allmänt tillgänglig information rörande Hemfosa och SBB, inklusive vissa marknadsrapporter och rapporter som upprättats av aktieanalytiker. Vi har också diskuterat Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultatutveckling med företrädare för styrelsen i, ledande befattningshavare för, samt rådgivare till, Hemfosa.

Vi har beaktat viss finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende Hemfosa och SBB i jämförelse med vissa andra bolag med liknande verksamhet samt jämförbara förvärvsaffärer. Vi har också beaktat kursutvecklingen och handeln i Hemfosas stam- och preferensaktier och SBBs aktier 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 Hemfosa eller annorstädes och vi har inte gjort någon oberoende värdering eller bedömning av Hemfosas eller SBBs 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 Hemfosas 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 Hemfosas stam- eller preferensaktier 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 är skäligt för Hemfosas stam- och preferensaktieägare.

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 Hemfosa och SBB. Vidare kan Svenska Handelsbanken AB ha beviljat krediter till Hemfosa och SBB och kan inneha aktierelaterade värdepapper i Hemfosa och SBB 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 Hemfosa i samband med dess övervägande av erbjudandet och ska som sådant inte tolkas som en rekommendation till aktieägarna i Hemfosa. 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 samt för svarsdokument eller pressmeddelande som styrelsen för Hemfosa 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