

## Utlåtande

Med anledning av Sterner Stenhus Förvaltning ABs ("Budgivaren") offentliga uppköpserbjudande till aktieägarna i Solnaberg Property AB (publ) ("Solnaberg"), har Catella Corporate Finance Stockholm AB ("Catella") tagit fram ett utlåtande avseende erbjudandet. Utlåtande utgör inte någon rekommendation eller rådgivning till aktieägarna i Solnaberg.

## Bakgrund

Budgivaren erbjuder 144,00 kronor kontant för varje aktie i Solnaberg ("Erbjudandet"). Acceptfristen för Erbjudandet löper från den 20 februari 2020 till och med den 12 mars 2020. Solnaberg äger genom dotterbolaget Solnaberg Bladet 3 Propco AB fastigheten Solna Bladet 3 ("Fastigheten") belägen i Bergshamra i Solna. Det totala antalet aktier i Solnaberg uppgår till 3 760 000 aktier.

Solnaberg har anlitat Catella i syfte att avge ett utlåtande om Erbjudandets skälighet ur ett finansiellt perspektiv (benämnt "Utlåtande").

Catellas har till grund för detta Utlåtande bland annat beaktat följande information:

- Erbjudandehandling till aktieägare i Solnaberg Property AB (publ)
- Offentligt tillgänglig information om Budgivaren.
- Finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende andra noterade bolag med liknande verksamhet.

## Utlåtande

Catella anser att Erbjudandet varken reflekterar Fastighetens fulla potential eller de möjligheterna som Solnaberg har att utvecklas vidare.

Erbjudandet, baserat på samtliga utestående aktier, uppgår till 541,4 miljoner kronor (144 kronor per aktie) och motsvarar en rabatt mot den rådande aktiekursen.

Vidare innebär Erbjudandet ett implicit antagande om att Fastighetens värde ska ha minskat sedan halvårsrapporten för 2019 publicerades. Catellas bedömning är att investerarmarknaden för kontorsfastigheter i Stockholm har stärkts under senaste halvåret genom sjunkande avkastningskrav och en stark hyresmarknad.

Solnaberg redovisade i sin halvårsrapport 2019 ett marknadsvärde på Fastigheten om 1 075 miljoner kronor motsvarande 34 318 kronor per kvadratmeter. Det implicita fastighetsvärdet beräknat utifrån Erbjudandet uppgår till 1 052 miljoner kronor motsvarande 33 597 kronor per kvadratmeter.

Catellas samlade bedömning är att Solnaberg har stärkt sin position under det senaste året då finansieringsvillkoren förbättrats under 2019 samtidigt som marknaden för kontorsfastigheter stärkts.

Erbjudandet kan därför inte anses som skäligt ur ett finansiellt perspektiv.

Utlåtande baseras på för Catella tillgängliga uppgifter till och med den 21 februari 2020. Händelser eller omständigheter som inträffar eller blir kända efter dagen för detta utlåtande kan göra utlåtandet inaktuellt. Catella påtar sig inte något ansvar för att uppdatera eller revidera detta utlåtande på grund av sådana händelser eller omständigheter. Detta utlåtande får endast

publiceras i sin helhet, i exempelvis pressmeddelanden och uttalanden som relaterar till Erbjudandet, och är uteslutande riktat till Solnaberg för att tjäna som underlag för dess ställningstagande i fråga om Erbjudandet. Ingen annan part har rätt att förlita sig eller i övrigt grunda några rättigheter på detta utlåtande. Catella har anlåtats av Solnaberg för att avge detta utlåtande. Catellas arvode är inte beroende av, eller relaterat till, storleken på vederlaget i Erbjudandet eller i vilken utsträckning Erbjudandet accepteras. Detta utlåtande ska tolkas i enlighet med svensk lag. Tvister rörande detta utlåtande ska avgöras av svensk domstol exklusivt.