

**Tillägg till Colony Real Estate Sweden Holding
AB:s erbjudandehandling avseende erbjudandet
till aktieägarna i Fleming Properties AB**



VIKTIG INFORMATION**Allmänt**

Erbjudandet (såsom definierat nedan), liksom de eventuella avtal som ingås mellan Colony Real Estate Sweden Holding AB ("**Colony Real Estate**") och aktieägarna i Fleming Properties AB ("**Fleming Properties**") med anledning av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist rörande Erbjudandet eller sådana avtal, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras exklusivt av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar som har utfärdats av Aktiemarknadens Självregleringskommitté ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens uttalanden och avgöranden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv, är tillämpliga avseende Erbjudandet.

Informationen i denna Tilläggshandling (såsom definierad nedan) avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Tilläggshandlingen. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning frånsäger sig Colony Real Estate uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende Tilläggshandlingen. Informationen i Tilläggshandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Denna Tilläggshandling har inte upprättats av, och inte godkänts av, en "authorised person" som avses i bestämmelse 21 av UK Financial Services and Markets Act 2000 ("**FSMA**"). Spridningen av denna Tilläggshandling till personer i Storbritannien är undantagen från restriktionerna för finansiell marknadsföring i bestämmelse 21 FSMA på grundval av att det är ett meddelande från eller på uppdrag av en juridisk person som hänför sig till en transaktion att förvärva aktier i en juridisk person, och att transaktionens ändamål rimligen kan betraktas som förvärv av daglig kontroll av den juridiska personens verksamhet i enlighet med artikel 62 (försäljning av en juridisk person) i FSMA 2000 (Financial Promotion) Order 2005.

Framtidsinriktad information

Information i Tilläggshandlingen som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt andra fördelar med Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan generellt, men inte alltid, kännetecknas av att den innehåller ord som "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är, till sin natur, föremål för risker och osäkerhetsmoment eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. På grund av flera faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Colony Real Estates och Fleming Properties kontroll, kan det inte garanteras att framtida förhållanden inte väsentligen avviker från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen.

All framtidsinriktad information häri lämnas per dagen för offentliggörandet. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, frånsäger sig Colony Real Estate uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende framtidsinriktad information i Tilläggshandlingen på grund av ändrade förväntningar avseende den framtidsinriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framtidsinriktad information är baserad. Läsaren uppmanas dock att ta del av eventuella ytterligare uttalanden som Colony Real Estate eller Fleming Properties har gjort eller kan komma att göra.

Innehåll

Tillägg till Erbjudandehandlingen.....	4
Uttalande från den oberoende budkommittén i Fleming Properties	5
Fairness opinion.....	8
Kontaktuppgifter	10

Tillägg till Erbjudandehandlingen

Den 30 juli 2024 offentliggjorde Colony Real Estate ett kontant budpliktserbjudande till aktieägarna i Fleming Properties att överlåta samtliga aktier i Fleming Properties för 5 kronor kontant per aktie ("**Erbjudandet**") i enlighet med reglerna om budplikt i Takeover-reglerna. Detta dokument ("**Tilläggshandlingen**") utgör ett tillägg till den av Colony Real Estate upprättade erbjudandehandlingen som offentliggjordes den 30 juli 2024 ("**Erbjudandehandlingen**"). Samma dag offentliggjordes Erbjudandehandlingen på Colony Real Estates webbplats (www.colonytoimitilat.fi/en/fleming-info) och Aktieinvest FK AB:s webbplats (www.aktieinvest.se/emission/flemingproperties2024/).

Tilläggshandlingen, vilken har upprättats i enlighet med Takeover-reglerna, offentliggjordes idag den 12 augusti 2024 på ovan nämnda webbplatser. Tilläggshandlingen ska alltid läsas tillsammans med Erbjudandehandlingen. Tilläggshandlingen utgör en integrerad del av Erbjudandehandlingen i alla avseenden. De definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även i Tilläggshandlingen.

Tilläggshandlingen har upprättats med anledning av att den oberoende budkommittén i Fleming Properties idag den 12 augusti 2024 har offentliggjort sitt uttalande och ett värderingsutlåtande (en så kallad fairness opinion) avseende Erbjudandet. Den oberoende budkommittén har beslutat att inte rekommendera aktieägarna i Fleming Properties att acceptera Erbjudandet.

Den oberoende budkommitténs uttalande och fairness opinion är i sin helhet inkluderade i denna Tilläggshandling.

Erbjudandet är inte förenat med något villkor för dess fullföljande, vilket innebär att aktieägare i Fleming Properties inte har rätt att återkalla lämnade accepter av Erbjudandet.

För fullständiga villkor och övrig information om Erbjudandet hänvisas till Erbjudandehandlingen som, tillsammans med Tilläggshandlingen, hålls tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

Uttalande från den oberoende budkommittén i Fleming Properties

Pressmeddelande

12 augusti 2024

Uttalande från den oberoende budkommittén för Fleming Properties med anledning av det kontanta budpliktserbudandet från Colony Real Estate

Den oberoende budkommittén för Fleming Properties AB ("Fleming Properties" eller "Bolaget") rekommenderar enhälligt aktieägarna att inte acceptera det kontanta budpliktserbudandet som lämnades av Colony Real Estate Sweden Holding AB ("Colony Real Estate") den 30 juli 2024 ("Erbjudandet").

Detta uttalande görs av den oberoende budkommittén för Fleming Properties i enlighet med punkt II. 19 i Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar som har utfärdats av Aktiemarknadens Självregleringskommitté ("Takeover-reglerna").

Bakgrund

Den 3 juli 2024 offentliggjorde Colony Real Estate att Colony Real Estate, genom teckning av aktier med utnyttjande av sin pro rata-andel samt förvärvade teckningsrätter i den företrädesemission som har genomförts av Fleming Properties och som offentliggjordes av Bolaget den 29 maj 2024, har tecknat och tilldelats 23 162 440 nyemitterade aktier i Fleming Properties. Genom teckningen och tilldelningen av de nyemitterade aktierna har Colony Real Estate uppnått ett totalt ägande om 24 478 684 aktier i Fleming Properties, motsvarande en ägarandel om cirka 37,40 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget efter genomförandet av företrädesemissionen. Colony Real Estate passerade därigenom gränsen för budplikt enligt Takeover-reglerna.

Enligt Colony Real Estate motsvarar priset för varje aktie i Erbjudandet en premie/rabatt om:

- Cirka -3,85 procent i förhållande till stängningskursen på Spotlight Stock Market om 5,20 kronor den 25 juni 2024 (vilket var den sista handelsdagen före Fleming Properties offentliggörande av att Colony Real Estate skulle komma att uppnå gränsen för budplikt);
- Cirka 0,70 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Spotlight Stock Market om 4,97 kronor under de senaste 20 handelsdagarna som avslutades den 25 juni 2024 (vilket var den sista handelsdagen före Fleming Properties offentliggörande av att Colony Real Estate skulle komma att uppnå gränsen för budplikt);
- Cirka -2,91 procent i förhållande till stängningskursen på Spotlight Stock Market om 5,15 kronor den 2 juli 2024 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av budpliktsskyldigheten);
- Cirka -1,51 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Spotlight Stock Market om 5,08 kronor under de senaste 20 handelsdagarna som avslutades den 2 juli 2024 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av budpliktsskyldigheten);
- Cirka -13,79 procent i förhållande till stängningskursen på Spotlight Stock Market om 5,80 kronor den 29 juli 2024 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet); och
- Cirka -11,72 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Spotlight Stock Market om 5,66 kronor under de senaste 20 handelsdagarna som avslutades den 29 juli 2024 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet).

Acceptfristen för Erbjudandet påbörjades den 31 juli 2024 och avslutas den 28 augusti 2024. Erbjudandet är inte förenat med något fullföljandevillkor.

För ytterligare information om Erbjudandet hänvisas till Colony Real Estates budpressmeddelande från den 3 juli 2024 samt till den erbjudandehandling som Colony Real Estate offentliggjorde den 30 juli 2024. Pressmeddelanden och erbjudandehandlingen finns tillgängliga på Colony Real Estates webbplats, www.colonytoimitilat.fi/en/fleming-info.

Den oberoende budkommittén

Styrelsen för Fleming Properties har utsett en oberoende budkommitté som företräder Bolaget i samband med Erbjudandet. Den oberoende budkommittén består av styrelseordföranden Thomas Lindström samt styrelseledamöterna Erica Magnergård och Karl Runeberg. Henrik Schmidt (styrelseledamot) har inte deltagit i den oberoende budkommitténs beredning och beslut avseende ställningstagandet avseende Erbjudandet.

Den oberoende budkommittén har anlitat Baker & McKenzie Advokatbyrå KB som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Vidare har den oberoende budkommittén inhämtat ett oberoende värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion) från Catella Corporate Finance Stockholm AB ("Catella") i enlighet med punkt IV.3 i Takeover-reglerna. Värderingsutlåtandet är bilagt detta uttalande. För värderingsutlåtandet erhåller Catella ett fast arvode oberoende av erbjudandevederlagets storlek och anslutningsgraden i Erbjudandet.

Den oberoende budkommitténs utvärdering av Erbjudandet

Den oberoende budkommitténs uppfattning om Erbjudandet baseras på en samlad bedömning av ett antal faktorer som den oberoende budkommittén ansett vara relevanta i förhållande till utvärderingen av Erbjudandet. Dessa faktorer inkluderar, men är inte begränsade till börskursen för aktierna i Bolaget, Bolagets strategiska handlingsalternativ givet dess operativa och finansiella förutsättningar, rådande marknadsförhållanden och utmaningar, Bolagets förväntade framtida utveckling samt därtill relaterade möjligheter och risker.

Den oberoende budkommittén har vidare utvärderat Erbjudandet med hjälp av de metoder som normalt används för att utvärdera offentliga uppköpserbjudanden på noterade bolag, däribland Fleming Properties värdering i förhållande till jämförbara noterade bolag och jämförbara transaktioner, budpremier i tidigare offentliga uppköpserbjudanden, aktiemarknadens förväntningar på Fleming Properties och den oberoende budkommitténs syn på Fleming Properties långsiktiga värde baserat på förväntade framtida kassaflöden.

Vid sin utvärdering av Erbjudandet har den oberoende budkommittén beaktat det oberoende värderingsutlåtandet från Catella enligt vilket Erbjudandet, baserat på de förutsättningar och reservationer som anges i utlåtandet, inte är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Fleming Properties.

Utifrån sin bedömning anser den oberoende budkommittén att villkoren för Erbjudandet inte motsvarar Fleming Properties nuvarande värde eller framtida tillväxtpotentialer.

Mot ovan bakgrund rekommenderar den oberoende budkommittén enhälligt Fleming Properties aktieägare att inte acceptera Erbjudandet.

Den oberoende budkommittén anser dock att det är positivt för Bolaget att huvudägaren Colony Real Estate visat intresse för ökat ägande i Bolaget och viljan att långsiktigt bidra till Bolagets fortsatta utveckling genom sin erfarenhet och finansiella styrka.

Påverkan på Fleming Properties och dess organisation

Den oberoende budkommittén kan vidare konstatera att Colony Real Estate meddelat att deras planer för den framtida affärs- och den allmänna strategin, efter Erbjudandet, för närvarande inte innehåller några väsentliga förändringar avseende de platser där Fleming Properties bedriver sin verksamhet, eller Fleming Properties och Colony Real Estates ledning och anställda, inklusive deras anställningsvillkor. Den

oberoende budkommittén utgår från att detta är korrekt och har i relevanta hänseenden ingen anledning att inta en annan uppfattning.

Övrigt

Detta uttalande ska i alla avseenden vara underkastat och tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvist i anledning av detta uttalande ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

För mer information, vänligen kontakta:

John Malmström, verkställande direktör, Fleming Properties AB
+ 46 (0) 8 402 53 84
john.malmstrom@paretosec.com

Thomas Lindström, styrelseordförande, Fleming Properties AB
+46 (0) 70 892 51 30
thomas.lindstrom@temell.se

Om Fleming

Fleming är ett fastighetsbolag med fokus på att äga och förvalta kontorsfastigheter i Helsingfors. Bolaget förvaltar idag kontorslokaler där SOK, S-gruppens administrativa organisation, är bolagets största hyresgäst. Fleming erbjuder sina aktieägare ett fastighetsägende med målsättning om en långsiktig totalavkastning över tid.

Fairness opinion



Fairness Opinion

Avseende det offentliga uppköpserbjudandet från Colony Real Estate Sweden Holding AB till aktieägarna i Fleming Properties AB.

Till den oberoende budkommittén för Fleming Properties AB

Den 25 juni 2024 offentliggjorde Fleming Properties AB ("Fleming Properties" eller "Bolaget") att Colony Real Estate Sweden Holding AB ("Colony Real Estate") förvärvat 1 000 000 teckningsrätter i den företrädesemission som offentliggjordes av Fleming Properties AB den 29 maj 2024. Den 3 juli 2024 offentliggjorde Colony Real Estate att Colony Real Estate har tecknat och tilldelats 23 162 440 aktier i Fleming Properties. Colony Real Estate uppnår därmed en ägarandel om cirka 37,40 procent av det totala antalet aktier och röster i Fleming Properties och passerar gränsen för budplikt enligt Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar.

Den 30 juli 2024 offentliggjorde Colony Real Estate ett offentligt uppköpserbjudande om 5,0 kronor kontant för varje aktie i Fleming Properties ("Erbjudandet"). Den oberoende budkommittén för Fleming Properties har anlitat Catella Corporate Finance Stockholm AB ("Catella") i syfte att avge ett utlåtande (en så kallad "Fairness Opinion" eller "Utlåtandet") om Erbjudandets skälighet ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Fleming Properties. Catella har till grund för detta Utlåtande bland annat beaktat följande information:

- Erbjudandehandling till aktieägare i Fleming Properties.
- Offentligt tillgänglig information om Fleming Properties och Colony Real Estate.
- Finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende andra noterade bolag med liknande verksamhet.
- Historisk finansiell information.
- Framåtblickande finansiell information såsom budgeterade intäkter, kostnader och investeringar.
- Värderingsintyg utfärdat av Jones Lang LaSalle Finland Oy rörande Fleming Properties fastigheter.
- Diskussioner med ledande befattningshavare i Fleming Properties avseende Bolagets verksamhet, strategi, resultatutveckling och finansiella ställning.
- Marknadsdata såsom handelsvolym, pris och omsättning för Fleming Properties aktie.
- Marknadsinformation från vissa finansiella databaser och Catellas analysavdelning.

Utlåtandet baseras på för Catella tillgängliga uppgifter till och med den 12 augusti 2024. Händelser eller omständigheter som inträffar eller blir kända efter detta datum kan göra Utlåtandet inaktuellt. Catella åtar sig inte något ansvar för att uppdatera eller revidera detta utlåtande på grund av sådana händelser eller omständigheter. Catella tar vidare inte något ansvar för eventuella felaktigheter i den erhållna informationen från vare sig Bolaget eller andra databaskällor. Detta Utlåtande får endast



publiceras i sin helhet, i exempelvis pressmeddelanden och uttalanden som relaterar till Erbjudandet och är uteslutande riktat till Fleming Properties budkommitté 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. Utlåtande utgör vidare inte någon rekommendation eller rådgivning till aktieägarna i Fleming Properties. Catellas arvode är inte beroende av, eller relaterat till, storleken på vederlaget i Erbjudandet eller i vilken utsträckning Erbjudandet accepteras. I framtagandet av denna Fairness Opinion har Catella tillämpat accepterade värderingsansatser och metoder. Detta utlåtande ska tolkas i enlighet med svensk lag. Tvister rörande detta utlåtande ska avgöras av svensk domstol.

Baserat på ovanstående information, analyser, antaganden och förbehåll anser vi, per dags dato, att Erbjudandet inte är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Fleming Properties.

Stockholm den 12 augusti 2024
Catella Corporate Finance Stockholm AB

Kontaktuppgifter

Colony Real Estate Sweden Holding AB

c/o Altaal Advisory AB
Skeppsbron 16
111 30 Stockholm
Sverige

Fleming Properties AB

c/o Pareto Business Management
Box 7415
103 91 Stockholm
Sverige

Roschier Advokatbyrå AB

Brunkebergstorg 2
111 51 Stockholm
Sverige