

# LACKAREBÄCK HOLDING AB

## TILLÄGG TILL ERBJUDANDEHANDLING FRÅN DEN 23 APRIL 2019 AVSEENDE ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I SLOTTSVIKEN FASTIGHETSAKTIEBOLAG (PUBL)

8 MAJ 2019

*Erbjudandet lämnas inte, och denna Erbjudandehandling, inklusive Tillägget, får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare, i framförallt Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika, Hongkong, Singapore, Taiwan, Brasilien eller Förenta staterna eller i något annat land där lämnande av Erbjudandet, distribution av denna Erbjudandehandling, inklusive Tillägget, eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar eller skulle kräva att ytterligare erbjudandehandlingar upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk lag.*

## VIKTIG INFORMATION

### Allmänt

Den 22 mars 2019 lämnade Lackarebäck Holding AB, organisationsnummer 556864-1475, (nedan "Lackarebäck" eller "Budgivaren") ett offentligt konstanterbjudande till övriga aktieägare i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ), organisationsnummer 556229-2820, (nedan "Slottsviken") om förvärv av samtliga aktier i Slottsviken som inte redan innehas av Budgivaren på de villkor som anges i den erbjudandehandling som publicerades den 23 april 2019 ("Erbjudandet" och "Erbjudandehandlingen"). Detta dokument utgör ett tillägg till Erbjudandehandlingen ("Tillägget"). Tillägget ska läsas tillsammans med, och utgör en integrerad del av, Erbjudandehandlingen i alla avseenden. Definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även för Tillägget.

Informationen i Tillägget avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per tidpunkten för offentliggörandet av Tillägget. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt.

Informationen i Erbjudandehandlingen och Tillägget lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte. Informationen om Slottsviken på sidorna 13 – 39 i Erbjudandehandlingen är baserad på information som har offentliggjorts av Slottsviken. Budgivaren garanterar därför inte, och tar inget ansvar för, att informationen om Slottsviken är korrekt och fullständig. Förutom där så uttryckligen anges har ingen information i Erbjudandehandlingen eller Tillägget granskats eller reviderats av revisorer.

Vissa siffror i Erbjudandehandlingen och Tillägget kan ha avrundats. Detta kan medföra att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt.

### Tillämplig lag och tvister

Erbjudandet, liksom de avtal som ingås mellan Budgivaren och aktieägare i Slottsviken med anledning av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist rörande, eller som uppkommer med anledning av, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans. Takeover-regler för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagstyrning från den 1 april 2018 ("Takeover-reglerna") och Aktiemarknadsnämndens avgöranden och uttalanden rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna är tillämpliga på Erbjudandet. Erbjudandehandlingen eller Tillägget har inte godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 3 § lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden och 2a kap. 9 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.

### Framtidsinriktad information

Information i Erbjudandehandlingen respektive Tillägget som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis innefatta orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros" eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Budgivarens och Slottsvikens kontroll.

All framtidsinriktad information lämnas per dagen för offentliggörande av Erbjudandehandlingen respektive Tillägget. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning eller regleringar, friskriver sig Budgivaren uttryckligen från all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende framtidsinriktad information i Erbjudandehandlingen eller Tillägget 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 Budgivaren eller Slottsviken har gjort eller kan komma att göra.

### Viktig information till aktieägare i Slottsviken utanför Sverige och för banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar aktier för personer med hemvist utanför Sverige

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet förutsätter att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt. Aktieägare som inte är bosatta eller har sitt säte i Sverige och som önskar acceptera Erbjudandet måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning.

Erbjudandehandlingen, inklusive Tillägget, anmälningssedeln och annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas in i eller till Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika, Hongkong, Singapore, Taiwan, Brasilien eller Förenta staterna eller till något annat land där detta skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle strida mot lagar eller regler i det landet ("Begränsade Jurisdiktioner"). Budgivaren kommer inte att tillåta eller godkänna någon sådan distribution. Om någon söker acceptera Erbjudandet som ett resultat av att direkt eller indirekt ha överträtt dessa restriktioner kan accepten komma att lämnas utan avseende.

Erbjudandet lämnas inte, vare sig direkt eller indirekt, i någon Begränsad Jurisdiktion genom post, något kommunikationsmedel som används vid nationell eller internationell handel eller vid någon nationell börs eller handelsplats eller genom något annat kommunikationsmedel (varmed förstås bland annat telefax, e-post, telex, telefon och Internet) i någon Begränsad Jurisdiktion och Erbjudandet kan inte accepteras på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel i eller från någon Begränsad Jurisdiktion. Varken Erbjudandehandlingen, inklusive Tillägget, eller annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer att eller får postas eller spridas på annat sätt i eller till någon Begränsad Jurisdiktion.

Budgivaren kommer inte att redovisa någon likvid enligt Erbjudandet i eller till aktieägare i någon Begränsad Jurisdiktion. Erbjudandehandlingen, inklusive Tillägget, skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i någon Begränsad Jurisdiktion. Banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i någon Begränsad Jurisdiktion, får inte vidarebefordra Erbjudandehandlingen, inklusive Tillägget, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till sådana personer.

Inget innehåll i Erbjudandehandlingen eller Tillägget utgör ett erbjudande att förvärva eller en uppmaning att sälja aktier i någon Begränsad Jurisdiktion eller någon annan jurisdiktion i vilken ett sådant erbjudande eller uppmaning skulle vara oförenlig med lag eller annan föreskrift. Oaktat det föregående förbehåller sig Budgivaren rätten att tillåta att Erbjudandet accepteras av personer som inte är bosatta eller har sitt säte i Sverige om Budgivaren, efter egen bedömning, bedömer att transaktionen ifråga kan genomföras i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

## TILLÄGG TILL ERBJUDANDEHANDLING

Lackarebäck Holding AB, org.nr 556864-1475, (nedan "**Lackarebäck**" eller "**Budgivaren**") offentliggjorde den 23 april 2019 en erbjudandehandling ("**Erbjudandehandlingen**") med anledning av det kontanta budpliktsbud som Budgivaren lämnat den 22 mars 2019 klockan 08.30 i enlighet med Takeover-regler för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning från den 1 april 2018 ("**Takeover-reglerna**") till aktieägarna i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ), org.nr 556229-2820, ("**Slottsviken**") att överlåta samtliga A- och B-aktier i Slottsviken till Budgivaren ("**Erbjudandet**").

Budgivaren erbjuder 0,59 kronor kontant per aktie i Slottsviken. Erbjudandet omfattar samtliga aktier i Slottsviken som inte redan ägs av Budgivaren. Slottsvikens aktier är upptagna till handel på Spotlight Stock Market ("**Spotlight Stock Market**" eller "**Spotlight**"). Aktieinvest FK AB ("**Aktieinvest**") är emissionsinstitut i samband med Erbjudandet.

Detta dokument är ett tillägg ("**Tillägget**") till Erbjudandehandlingen. Tillägget ska läsas tillsammans med, och utgör en integrerad del av, Erbjudandehandlingen i alla avseenden. Definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även för Tillägget.

Tillägget har upprättats med anledning av att Slottsviken i enlighet med avsnitt IV i Takeover-reglerna offentliggjort ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion) avseende Erbjudandet samt att Slottsvikens styrelse offentliggjort ett uttalande om Erbjudandet. Fairness opinion samt pressmeddelandet med uttalandet från Slottsvikens styrelse har inkluderats i sin helhet i Tillägget.

### **Rätt till återkallelse av redan avgiven accept av Erbjudandet**

Enligt Takeover-reglerna har aktieägare i Slottsviken, till följd av offentliggörandet av Tillägget, rätt att återkalla accept av Erbjudandet inom fem arbetsdagar från offentliggörandet av Tillägget, dvs. fram till och med den 15 maj 2019.

För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit Aktieinvest tillhanda före klockan 17.00 den 15 maj 2019 till följande adress:

Aktieinvest FK AB  
Emittentservice  
Box 7415  
103 91 Stockholm

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar återkalla avgiven accept ska göra detta i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

Accept som inte återkallas förblir bindande. Aktieägare som önskar kvarstå med sin accept behöver inte vidta några åtgärder.

### **Information om Erbjudandet**

För ytterligare information om Erbjudandet hänvisas till Erbjudandehandlingen och pressreleaser offentliggjorda av Budgivaren. Erbjudandehandlingen, Tillägget samt anmälningssedlar finns tillgängliga på Lackarebäck och Aktieinvests respektive webbplatser ([www.lackareback.se](http://www.lackareback.se) och [www.aktieinvest.se](http://www.aktieinvest.se)). Pressreleaser finns tillgängliga på Lackarebäck webbplats.

### **Tillämplig lag och tvister**

Erbjudandet, och de avtal som ingås mellan Budgivaren och Slottsvikens aktieägare, ska regleras och tolkas enligt svensk rätt. Tvist rörande, eller med anledning av, Erbjudandet, ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Takeover-reglerna, Aktiemarknadsnämndens avgöranden och uttalanden rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna och, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens avgöranden och uttalanden om tolkning och tillämpning av Näringslivets Börskommittés tidigare gällande Regler om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, är tillämpliga på Erbjudandet.



# SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Pressmeddelande 2019-05-08

## Styrelseledamotens i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) uttalande avseende budpliktsbudet från Lackarebäck Holding AB

*Styrelseledamoten Peter Hamnebo ("Styrelseledamoten") rekommenderar aktieägarna i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) ("Slottsviken" eller "Bolaget") att inte acceptera budpliktsbudet från Lackarebäck Holding AB ("Lackarebäck"). Styrelseledamoten Berit Nilsson avstår från uttalande.*

Detta uttalande görs av Styrelseledamoten i Slottsviken, Peter Hamnebo. Uttalandet görs i enlighet med punkt II.19 i Takeover-regler för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagstyrning från den 1 april 2018 ("Takeover-reglerna").

Styrelsens ordförande Fredrik Österberg och ledamöterna Jakob Österberg och Daniel Stensiö har på grund av faktiska eller potentiella intressekonflikter inte deltagit i Slottsvikens handläggning av budpliktsbudet. Styrelsen i Slottsviken är således inte beslutsför och kan inte uttala sig om budet. Det föreligger alltså en möjlighet, men ingen skyldighet, för kvarvarande styrelseledamöter att uttala sig.

### Bakgrund

Den 22 mars 2019 meddelade Lackarebäck att man förvärvat 350 000 B-aktier i Bolaget, varefter Lackarebäcks ägande motsvarande 17,75 % av aktierna och 30,01 % av rösterna i Bolaget. Genomförandet av förvärvet medförde en skyldighet för Lackarebäck att lämna ett budpliktserbjudande avseende de återstående utestående aktierna i Bolaget.

Den 23 april 2019 offentliggjorde Lackarebäck en erbjudandehandling till aktieägarna i Bolaget att förvärva de återstående utestående aktierna i Slottsviken för ett vederlag om 59 öre kontant per aktie ("Erbjudandet").

Slottsviken har, genom dess oberoende ledamöter, anlitat Mazars Corporate Finance för att tillhandahålla en s.k. fairness opinion avseende det föreslagna kontantvederlaget som erbjuds aktieägarna i Bolaget enligt villkoren för Erbjudandet.





# SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

## Styrelseledamotens uttalande

Styrelseledamoten har utvärderat Erbjudandet i enlighet med bestämmelserna i Takeover-reglerna.

*Styrelseledamoten rekommenderar aktieägarna i Bolaget att inte acceptera Erbjudandet.*

Styrelseledamotens uppfattning om Erbjudandet är baserad på en samlad bedömning av ett antal faktorer som Styrelseledamoten har ansett vara relevanta för utvärderingen av Erbjudandet. Dessa faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, Bolagets nuvarande strategiska och finansiella position, Bolagets förväntade potentiella framtida utveckling samt därtill relaterade möjligheter och risker.

Styrelseledamotens uppfattning stöds av den fairness opinion som Mazars Corporate Finance har tillhandahållit. Utlåtandet, som är bilagt detta uttalande, anger att det föreslagna kontantvederlaget som erbjuds aktieägarna i Bolaget enligt villkoren för Erbjudandet inte är skäligt ur ett finansiellt perspektiv. Enligt Takeover-reglerna ska Styrelseledamoten, med utgångspunkt i vad Lackarebäck uttalat i pressmeddelandet där Erbjudandet offentliggörs, redovisa sin uppfattning om den inverkan som genomförandet av Erbjudandet kommer att ha på Bolaget, särskilt sysselsättningen, och dess uppfattning om Lackarebäck's strategiska planer för Bolaget och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättningen och de platser där Bolaget bedriver sin verksamhet. I detta avseende noterar Styrelseledamoten att Lackarebäck i Erbjudandehandlingen, offentliggjord den 23 april 2019, har uttalat att:

*Budgivaren Planerar inte att efter Erbjudandet verka för några väsentliga förändringar av Slottsvikens verksamhet eller strategiska planer. Inte heller planeras några förändringar med avseende på Slottsvikens ledning eller övriga anställda, inkluderat anställningsvillkor. Budgivaren gör bedömningen att Erbjudandet inte kommer få några effekter på sysselsättningen eller de platser där Slottsviken bedriver verksamhet.*

Styrelseledamoten har ingen anledning att ifrågasätta Lackarebäck's uttalanden.

---





# SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

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

**För mer information kontakta:**

Peter Hamnebo, Styrelseledamot  
Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)  
Telefon 018-19 49 50  
E-post [peter.hamnebo@slottsviken.se](mailto:peter.hamnebo@slottsviken.se)

***Om Slottsviken Fastighetsaktiebolag:***

*Slottsviken är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Bolaget grundades 1983 och har sitt huvudkontor i Göteborg. Slottsviken är noterat på Spotlight Stock Market sedan 1997.*

---

*Denna information är sådan information som Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) är skyldig att offentliggöra enligt Takeover-reglerna. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 8 maj 2019.*



*Till styrelsen i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)*

## **Fairness opinion**

*avseende det offentliga erbjudandet från Lackarebäck Holding AB till aktieägarna i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ).*

Den 22 mars 2019 lämnade Lackarebäck Holding AB ett budpliktsbud till aktieägarna i Slottsviken Fastighetsaktiebolag ("Slottsviken") enligt vilket aktieägarna i Slottsviken erbjuds att överlåta samtliga eller delar av sina aktier i Slottsviken till Lackarebäck Holding AB mot kontant betalning om 0,59 SEK per aktie av serie A eller serie B, (nedan benämnt "Erbjudandet"). Styrelsen för Slottsviken har, genom dess oberoende ledamöter, uppdragit åt Mazars Corporate Finance ("Mazars") att avge ett utlåtande om Erbjudandets skälighet ur ett finansiellt perspektiv (benämnt "Fairness Opinion").

Mazars har till grund för denna Fairness Opinion bland annat beaktat följande information:

- Erbjudandehandling avseende Erbjudandet, 23 april 2019 - "Lackarebäck Holding AB – Erbjudande till aktieägarna i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)".
- Offentligt tillgänglig information såsom årsredovisningar och delårsrapporter för Slottsviken.
- Sammanställning av Slottsvikens fastighets- och projektportfölj.
- Externa fastighetsvärderingar gällande Slottsvikens ägda fastigheter.
- Preliminär delårsrapport avseende Q1 2019.
- Företagsledningens prognos: -"Prognos rörelseresultat 2019".
- Muntlig och skriftlig information från Slottsvikens styrelse avseende framtidsutsikter, prognoser, strategi, och andra finansiella data.
- Finansiell och aktiemarknadsrelaterad information från databasen [www.capitaliq.com](http://www.capitaliq.com) avseende andra noterade bolag med liknande verksamhet.
- Fastighetsrelaterad information från databasen [www.datscha.com](http://www.datscha.com) avseende Slottsvikens fastigheter och jämförbara objekt.
- Övriga omständigheter och informationskällor som Mazars bedömt tillämpliga i arbetet med föreliggande Fairness Opinion.

Någon oberoende kontroll eller verifiering har inte genomförts av tillhandahållen information och Mazars har utgått från att samtliga, av Slottsviken tillhandahållna uppgifter, är riktiga och fullständiga, samt att ingen väsentlig information har undanhållits. Mazars tar inte något ansvar för eventuella felaktigheter eller brister i den erhållna informationen. Vad beträffar finansiella prognoser



och framtidsbedömningar har Mazars antagit att dessa har upprättats på ett tillförlitligt sätt och att de baseras på för närvarande rimliga uppskattningar och bedömningar.

Mazars Fairness Opinion baseras på en så kallad "going concern", vilket innebär att Slottsvikens verksamhet fortsätter i dess nuvarande form under överskådlig framtid och att inga oförutsedda händelser sker i förhållande till Slottsviken eller i dess omvärld. I samband med denna Fairness Opinion har Mazars tillämpat accepterade värderingsansatser och metoder för denna typ av analyser. Dessa analyser har utförts enbart som underlag för Mazars i samband med syftet att lämna en Fairness Opinion till Slottsvikens styrelse om huruvida Erbjudandet är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Slottsviken. Mazars har inte gjort någon självständig värdering av tillgångar och skulder i Slottsviken eller dess dotterbolag eller närstående bolag. Denna Fairness Opinion utgör inte någon rekommendation eller rådgivning till aktieägarna i Slottsviken.

**Baserat på ovanstående information, analyser, antaganden och förbehåll anser Mazars, per dags dato, att Erbjudandet ej kan anses skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Slottsviken.**

Vår Fairness Opinion baseras på för oss tillgängliga uppgifter till och med den 6 maj 2019. Händelser eller omständigheter som inträffar eller blir kända efter dagen för denna Fairness Opinion kan göra utlåtandet inaktuellt. Mazars 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 Slottsvikens styrelse 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. Mazars har anlåtats av Slottsviken för att avge denna Fairness Opinion. Mazars arvode är inte beroende av, eller relaterat till, storleken på vederlaget i Erbjudandet eller i vilken utsträckning Erbjudandet accepteras. Detta utlåtande skall tolkas i enlighet med svensk lag. Tvister rörande detta utlåtande skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

Helsingborg den 6 maj 2019



Fredrik Carlsson  
Director  
Mazars Corporate Finance