

Cushman & Wakefield Sweden AB
Regeringsgatan 59
PO Box 3637, 103 59 Stockholm
Tel: +46 (0)8 671 34 00, Fax: +46 (0)8 671 34 60,
www.cushmanwakefield.se

VÄRDEUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield Sweden AB har fått i uppdrag av John Mattson Fastighetsföretagen AB att uppskatta marknadsvärdet av 31 värderingsobjektet. Samtliga objekt är upplåtna med äganderätt och belägna i Lidingö kommun. Objekten utgörs nästan uteslutande av bostadsfastigheter med visst inslag av lokaler. Tre av objekten är rena kommersiella fastigheter och ett objekt utgörs till största delen av en potentiell byggrätt för bostadsbebyggelse. Datum för värdebedömningen är satt till den 31 mars 2019. Den totala uthyrningsbara ytan 171 459 kvm, varav 156 260 kvm utgörs av bostäder och 15 199 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom European Valuation Standards 2016 (EVS 2016), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ('TEGoVA'). Samtliga objekt har besiktigats av representanter från Cushman & Wakefield under åren 2016-2019.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befinns vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärdet per värdetidpunkten, 31 mars 2019 har bedömts till:

Summa Marknadsvärde: **6 099 100 000 kronor**
(Sex miljarder nittionio miljoner etthundra tusen kronor)

Stockholm 2019-04-12
Cushman & Wakefield Sweden AB



Annika Engströmer, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Sven Erik Hugosson, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

- Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av Prospectus Directive.
- Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.

Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Fastighetens nr
Fyrskippet 1	Lidingö	1
Sjömärket 1A (del av)	Lidingö	2
Sjömärket 1B (del av)	Lidingö	3
Sjömärket 2A (del av)	Lidingö	4
Sjömärket 2B (del av)	Lidingö	5
Sjöjungfrun 2A (del av)	Lidingö	6
Sjöjungfrun 2B (del av)	Lidingö	7
Fyrbåken 1A (del av)	Lidingö	8
Fyrbåken 1B (del av)	Lidingö	9
Farleden 2	Lidingö	10
Fyrtornet 1	Lidingö	11
Fyrtornet 2	Lidingö	12
Fyrtornet 6	Lidingö	13
Fyren 1	Lidingö	14
Fyren 2	Lidingö	15
Fyren 3	Lidingö	16
Fyren 4	Lidingö	17
Fyrmästaren 1	Lidingö	18
Fyrtornet 5	Lidingö	19
Fyrmästaren 2	Lidingö	20
Klockbojen 4 (del av), hus 21	Lidingö	21
Klockbojen 4 (del av), hus 23	Lidingö	23
Klockbojen 2	Lidingö	024&025
Klockbojen 4 (del av), hus 26	Lidingö	26
Herkules 1	Lidingö	31
Juno 2, 3	Lidingö	32
Bodals Gård 1	Lidingö	40
Radiofyren 1	Lidingö	44
Barkassen 1	Lidingö	73
Galeasen 2	Lidingö	74
Tryckregulatorn 1	Lidingö	81