

Till styrelsens för Victoria Park AB (publ) oberoende budutskott

Styrelsens för Victoria Park AB (publ) ("**Victoria Park**") oberoende utskott ("**Budutskottet**") har uppdragit åt JLL Transaction Services AB ("**JLL**") att avge ett utlåtande ("**Utlåtandet**") om skäligheten ur finansiell synvinkel av det offentliga erbjudandet till aktieägarna i Victoria Park ("**Erbjudandet**") från Vonovia SE ("**Vonovia**") genom sitt helägda dotterbolag Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH ("**Vonovia Acquisition Holding**"), som offentliggjordes den 3 maj 2018.

Erbjudandet innebär att aktieägarna i Victoria Park erbjuds 38 kronor kontant för varje aktie av serie A respektive B och 316 kronor kontant för varje preferensaktie i Victoria Park. Erbjudandet är bland annat villkorat av att det accepteras i sådan omfattning att Vonovia Acquisition Holding blir ägare till aktier i Victoria Park som representerar mer än 50 procent av det totala antalet röster i Victoria Park (efter full utspädning), inklusive aktier under köptionsavtal. Vonovia Acquisition Holding har emellertid förbehållit sig rätten att frånfalla detta och andra villkor i Erbjudandet. Sista dagen i acceptperioden förväntas vara den 18 juni 2018.

Inför avgivandet av detta Utlåtande har JLL bland annat tagit del av och beaktat villkoren för Erbjudandet, viss offentlig information utgiven av Victoria Park, inklusive årsredovisningar och delårsrapporter, samt därutöver viss annan allmänt tillgänglig information rörande Victoria Park.

JLL har också tagit del av och beaktat Victoria Parks budget och affärsplan erhållen av Victoria Park samt diskuterat Victoria Parks verksamhet, finansiella ställning och framtidsutsikter med ledande befattningshavare för Victoria Park.

JLL har beaktat viss finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende Victoria Park i jämförelse med vissa andra bolag och transaktioner. JLL har också tagit hänsyn till kursutvecklingen och handeln i Victoria Parks aktier och jämfört avkastningen för Victoria Parks preferensaktier med preferensaktier utgivna av vissa andra bolag med liknande verksamhet samt beaktat villkoren, särskilt inlösen villkoren, för Victoria Parks preferensaktier. Därutöver har JLL genomfört sådana andra analyser och studier som JLL ansett lämpliga som underlag för detta Utlåtande.

JLL har, utan att göra en oberoende verifiering härav, förlitat sig på att all den finansiella och övriga information som erhållits av Victoria Park och som legat till grund för Utlåtandet i all väsentlighet är korrekt samt att ingen information av väsentlig betydelse för bedömningen av Victoria Parks framtida intjäningsförmåga eller för JLL:s bedömning i övrigt utelämnats. JLL har inte genomfört någon s.k. "due diligence" för att kontrollera riktigheten av den information som erhållits och har inte gjort någon oberoende värdering eller bedömning av Victoria Parks tillgångar och skulder.

JLL:s Utlåtande är baserat på nu rådande marknadsmässiga, ekonomiska, finansiella och andra förhållanden och sådan information som tillhandahållits av Victoria Park per denna dag. Förändringar i angivna förutsättningar kan medföra omprövning av detta Utlåtande. JLL:s Utlåtande innefattar inte någon bedömning av de kurser till vilka Victoria Park-aktierna kan komma att handlas i framtiden.

Mot bakgrund av ovanstående och sådana övriga omständigheter som JLL anser vara relevanta är det JLL:s uppfattning att Erbjudandet per denna dag är skäligt ur finansiell synvinkel för aktieägarna i Victoria Park (för innehavare av såväl aktier av serie A och serie B som preferensaktier).

Inom ramen för den normala verksamheten har JLL och andra delar av Jones Lang LaSalle Incorporated tidigare varit engagerade i affärer med parterna i Erbjudandet. Christian Ulbrich, verkställande direktör för Jones Lang LaSalle Incorporated, är ledamot i Vonovia's Supervisory Board. Dessa personer har inte varit engagerade eller delaktiga i arbetet med detta Utlåtande och, följaktligen, dessa omständigheter har inte påverkat utfärdandet av detta Utlåtande eller dess innehåll.

JLL kommer att erhålla en fast ersättning för detta Utlåtande som är oberoende av om Erbjudandet fullföljs.

Detta Utlåtande är framtaget för och tillställt Budetskottet att användas i sin kommunikation med Victoria Parks aktieägare. Med detta undantag, Utlåtandet får ej sammanfattas, citeras eller på annat sätt refereras till i något offentligt sammanhang utan JLL:s skriftliga medgivande. Detta Utlåtande är inte en rekommendation huruvida aktieägarna i Victoria Park skall acceptera Erbjudandet eller ej.

Stockholm den 16 maj 2018

JLL Transactions Services AB