



Till styrelsen för
Din Bostad Sverige AB

Fairness opinion från Catella Markets AB

Styrelsen för Din Bostad Sverige AB (publ) ("Din Bostad") har, genom dess oberoende ledamöter, uppdragit åt Catella Markets AB ("Catella") att avge utlåtande rörande skäligheten, från ett finansiellt perspektiv, av det offentliga erbjudande (innefattande även skäligheten av erbjudet vederlag) vilket lämnats av Fastighets AB Balder (publ) ("Balder") den 26 juni 2009 att förvärva samtliga aktier utgivna av Din Bostad ("Erbjudandet").

Villkoren för Erbjudandet, vilka redovisades i pressmeddelande den 26 juni 2009 och erbjudandehandling den 14 juli 2009, innebär att för två (2) aktier i Din Bostad erbjuds en (1) nyemitterad aktie av serie B i Balder.

Catella har, till grund för detta utlåtande, avseende de finansiella villkoren, bland annat beaktat följande:

- i) villkoren för Erbjudandet;
- ii) offentligt tillgänglig information innefattande årsredovisningar, delårsrapporter, prospekt och pressmeddelanden för Din Bostad respektive Balder;
- iii) budgeten för Din Bostad respektive Balder avseende räkenskapsåret 2009;
- iv) diskussioner med ledande befattningshavare i Din Bostad respektive Balder rörande historisk och nuvarande verksamhet, finansiell ställning och framtida utsikter;
- v) officiella uppgifter avseende kurser och omsättning i Din Bostads respektive Balders aktier;
- vi) officiell information från Nasdaq OMX Stockholm rörande vissa offentliga erbjudanden avseende aktier noterade på Nasdaq OMX Stockholm;
- vii) jämförbara bolags marknadsvärderingar;
- viii) de ytterligare omständigheter avseende historisk och nuvarande verksamhet i Din Bostad respektive Balder och andra omständigheter som Catella bedömt nödvändiga eller lämpliga som underlag för detta utlåtande.

Catella har antagit och förlitat sig på, utan egen kontroll, att offentliggjord information och information som tillhandahållits Catella av Din Bostad respektive Balder eller som eljest granskats av Catella såsom underlag för detta utlåtande, är korrekt och fullständig. Catellas utlåtande grundas på ekonomiska, marknadsmässiga och övriga förhållanden samt den information som tillhandahållits Catella till och med dagen för detta utlåtande. Förhållande som lagts till grund för utlåtandet kan påverkas av efterföljande händelser och Catella åtar sig inte att uppdatera, ändra eller ånyo bekräfta detta utlåtande.

Catella har inför detta uppdrag särskilt bekräftat att Catella har en oberoende och självständig ställning enligt Nasdaq OMX Stockholm ABs regler rörande offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden. Catellas ersättning för detta uppdrag är inte beroende av storleken på vederlaget i Erbjudandet, i vilken utsträckning Erbjudandet accepteras eller huruvida Erbjudandet fullföljs eller ej.

Grundat på det ovan anförda och andra omständigheter Catella anser vara relevanta, är det Catellas bedömning, per dagen för detta utlåtande att Erbjudandet och vederlaget i Erbjudandet är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för innehavare av aktier i Din Bostad. Catella ger ej härigenom uttryck för någon rekommendation om innehavare av aktier i Din Bostad bör acceptera Erbjudandet eller ej.

Detta utlåtande är riktat till styrelsen för Din Bostad och är uteslutande avsett att tjäna som underlag för dess ställningstagande i fråga om Erbjudandet. Utlåtandet får endast publiceras i sin helhet och endast i samband med Din Bostads styrelses uttalande avseende Erbjudandet och får inte, utan Catellas föregående skriftliga godkännande, återopas eller användas på annat sätt. Utlåtandet är underkastat svensk rätt och eventuell tvist i anledning av utlåtandet skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

Stockholm den 17 juli 2009

Catella Markets AB