

Erittäin luottamuksellinen

Silmäasema Oyj:n hallitus
Radiokatu 3
00240 Helsinki
Suomi

Helsinki, 9. syyskuuta 2019

Silmäasema Oyj:n ("**Silmäasema**") hallitus ("**Hallitus**") arvioi Coronarian ("**Tarjouksentekijä**") tekemää pakollista julkista ostotarjousta ("**Ostotarjous**") Silmäasemasta. Ostotarjouksen ehtojen mukaan Silmäaseman osakkeenomistajille tarjotaan käteisvastikkeena 6,00 euroa osakkeelta. Ostotarjouksen ehdot sisältyvät kokonaisuudessaan 5.9.2019 julkaistuun ostotarjousasiakirjaan ("**Tarjousasiakirja**").

Hallitus on pyytänyt, että Nordea Bank Oyj, Corporate & Investment Banking ("**Nordea**" tai "**me**") antaa lausunnon Ostotarjouksessa tarjottavan vastikkeen kohtuullisuudesta taloudellisessa mielessä.

Harkitessamme lausuntoamme olemme käyttäneet sellaisia tavanomaisia arvonmääritysmenetelmiä, joita olemme pitäneet tarpeellisina ja soveltuvina tätä lausuntoa varten. Lisäksi lausuntoa antaessamme olemme perehtyneet:

- i) Tarjousasiakirjaan;
- ii) tiettyihin julkisesti saatavilla oleviin tietoihin Silmäaseman liiketoiminnan historiallisesta kehityksestä ja historiallisiin taloudellisiin tietoihin, mukaan lukien tilinpäätökset ja osavuosikatsaukset;
- iii) Silmäaseman johdon valmistelemiin Silmäaseman taloudellisiin ennusteisiin;
- iv) Silmäaseman osakkeen nykyiseen ja historialliseen kurssikehitykseen sekä tiettyjen muiden yhtiöiden julkisesti saatavilla oleviin taloudellisiin ja kaupankäyntitietoihin sellaisilla toimialoilla, joiden arvioimme olevan yleisesti vertailukelpoisia Silmäaseman toimialaan;
- v) tiettyihin julkisesti saatavilla oleviin tietoihin aiemmista toteutuneista yritysjärjestelyistä sellaisilla toimialoilla, joiden arvioimme olevan yleisesti vertailukelpoisia Silmäaseman toimialaan;
- vi) tiettyihin osakeanalyttikoiden tekemiin analyyseihin ja arvioihin Silmäaseman ja sen vertailuryhmän liiketoiminnasta ja taloudellisista näkymistä;
- vii) tiettyihin julkisesti saatavilla oleviin relevantteihin vertailuihin Ostotarjouksen taloudellisista ehdoista; ja
- viii) muuhun sellaiseen tietoon ja analyyseihin, jotka Nordea on katsonut tarpeelliseksi tai tarkoituksenmukaiseksi tätä lausuntoa varten.

Tämän lausunnon pohjana olevat tiedot on kerätty julkisesti saatavilla olevista lähteistä tai Silmäaseman Nordealle tätä lausuntoa varten toimittamista tiedoista. Nordea on luottanut näiden tietojen oikeellisuuteen ja täydellisyyteen ilman että se on itsenäisesti varmistanut näitä tietoja. Nordea ei ole tehnyt itsenäistä arvonmäärittystä Silmäaseman varoista ja veloista. Nordea ei ota mitään vastuuta taloudellisesta tai muusta informaatiosta ja kaupallisista oletuksista, joihin tämä lausunto perustuu. Lisäksi lausuntomme ei ota kantaa oikeudellisiin, sääntelyyn, verotukseen tai kirjanpitoon liittyviin seikkoihin.

Yhtiön johdon Nordealle esittämien taloudellisten ennusteiden ja muiden tulevaisuutta koskevien tietojen osalta Nordea on olettanut, että ne on laadittu asianmukaisesti ja ne perustuvat parhaaseen saatavilla olevaan tietoon ja heijastelevat Yhtiön johdon parasta näkemystä Silmäaseman taloudellisesta ja muusta tulevaisuuden kehityksestä, eikä Nordea ole tehnyt näistä erillistä itsenäistä arviota.

Lausuntomme perustuu tämänhetkiseen markkinatilanteeseen, yleiseen taloudelliseen tilanteeseen, rahoitustilanteeseen ja muihin olosuhteisiin sekä tämän lausunnon päivämäärään mennessä Nordean hankkimaan tai saamaan tietoon. Tämän lausunnon päivämäärän jälkeen tapahtuvat tai ilmenevät muutokset tai olosuhteet voivat johtaa siihen, että lausunto ei ole enää ajantasainen. Nordea ei ole velvollinen päivittämään tai tarkistamaan lausuntoa tällaisten tapahtumien tai olosuhteiden johdosta.

Edellä oleviin seikkoihin ja varumiin perustuen Nordean näkemys on tämän lausunnon päivämääränä, että Silmäaseman osakkeenomistajille Ostotarjouksessa tarjottu vastike ei ole taloudellisessa mielessä kohtuullinen.

Tämä asiakirja ja lausunto on laadittu ainoastaan Hallituksen käyttöön liittyen Ostotarjoukseen ja sen arviointiin, eikä sitä saa käyttää mihinkään muuhun tarkoitukseen, lukuun ottamatta tämän asiakirjan sisällyttämistä kokonaisuudessaan tiedotteeseen, jonka Hallitus on velvollinen julkistamaan Ostotarjouksen yhteydessä Nasdaq Helsingissä sovellettavan Ostotarjouskoodin mukaisesti. Tämä lausunto perustuu Silmäaseman ja Nordean solmimaan toimeksiantosopimukseen kohtuullisuutta koskevan lausunnon (fairness opinion) ja muun taloudellisen neuvonannon tarjoamisesta Ostotarjouksen yhteydessä. Kenenkään muun ei tule luottaa tähän lausuntoon eikä kenelläkään muulla ole siihen perustuvia oikeuksia (mukaan lukien, ilman rajoituksia, Silmäaseman osakkeenomistajat tai velkojat).

Tämä lausunto ei myöskään ota kantaa Ostotarjouksen edullisuuteen suhteessa muihin potentiaaliin Silmäasemalle vaihtoehtoihin liiketoimintajärjestelyihin, eikä tämä lausunto muodosta suositusta Silmäaseman osakkeenomistajille Ostotarjouksen hyväksymiseksi tai hylkäämiseksi.

Nordea saa kiinteän palkkion tämän lausunnon antamisesta Ostotarjouksen lopputuloksesta riippumatta. Lisäksi Nordea saa Ostotarjoukseen liittyen muusta taloudellisesta neuvonannosta palkkion, jonka määrä riippuu Ostotarjouksen hyväksymisen laajuudesta ja vastikkeen suuruudesta.

Nordea ja sen lähipiiriin kuuluvat tahot ovat osallisina useissa erilaisissa liikepankki- ja investointipankkitoimissa (mukaan lukien sijoitusneuvonta, varainhoito, analyysit sekä arvopaperikauppa ja -välitys). Osana tavanomaista arvopaperikauppaa ja -välitystä koskevaa liiketoimintaansa Nordealla ja sen lähipiiriin kuuluvilla tahoilla voi olla pitkiä tai lyhyitä positioita ja ne voivat käydä kauppaa omaan tai asiakkaidensa lukuun Silmäaseman osakkeilla ja muilla Silmäaseman liikkeeseen laskemilla arvopapereilla. Nordea ja sen lähipiiriin kuuluvat tahot ovat tarjonneet, tarjoavat ja voivat tulevaisuudessa tarjota investointi- ja liikepankkipalveluja ja muita vastaavia taloudellisia palveluja Silmäasemalle, sen lähipiiriin kuuluville tahoille, tietyille Silmäaseman osakkeenomistajille ja Coronarille, joista Nordea ja sen lähipiiriin kuuluvat ovat saaneet ja olettavat saavansa palkkion.

Tähän lausuntoon sovelletaan Suomen lakia. Kaikki lausuntoa koskevat erimielisyydet ratkaistaan yksinomaan suomalaisissa tuomioistuimissa. Tämä lausunto on annettu englannin kielellä ja käännetty suomeksi. Mikäli englanninkielisen ja suomenkielisen version välillä on eroja, englanninkielinen versio on ratkaiseva.

Nordea Bank Oyj
Corporate & Investment Banking