

Stockholm den 27 maj 2021

Till

Styrelsen i Klöver AB (publ)

Styrelsen i Klöver AB (publ) ("Klöver") har uppdragit åt Handelsbanken Capital Markets att avge ett utlåtande om skäligheten ur finansiell synvinkel av det från Corem Property Group AB (publ) ("Corem") lämnade offentliga erbjudande till aktieägarna i Klöver ("erbjudandet"). För information om erbjudandet och dess villkor hänvisas till de pressmeddelanden som Corem offentliggjort den 29 mars och 19 april 2021 samt till den erbjudandehandling som offentliggjordes den 12 maj 2021.

Inför avgivandet av detta utlåtande har vi bland annat tagit del av och beaktat villkoren för erbjudandet (inklusive villkoren för de stamaktier av serie A, B och D samt de preferensaktier som ingår i erbjudandet och som framgår av Corems bolagsordning), offentlig information utgiven av Klöver och Corem, inklusive årsredovisningar och delårsrapporter, samt därutöver viss annan allmänt tillgänglig information rörande Klöver och Corem, inklusive vissa marknadsrapporter och rapporter som upprättats av aktieanalytiker. Vi har också diskuterat Klöverns verksamhet, finansiella ställning, resultatutveckling, strategi, och framtida utsikter med ledande befattningshavare för Klöver.

Vi har beaktat viss finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende Klöver och Corem i jämförelse med vissa andra bolag med liknande verksamhet samt jämförbara förvärvsaffärer. Vi har också beaktat kursutvecklingen och handeln i Klöverns och Corems aktier samt genomfört sådana andra analyser och studier som vi ansett lämpliga som underlag för detta utlåtande.

Vi har inte genomfört någon s.k. "due diligence" för att kontrollera riktigheten av den information som erhållits från Klöver eller annorstädes och vi har inte gjort någon oberoende värdering eller bedömning av Klöverns eller Corems tillgångar och skulder. Utan att göra en oberoende verifiering härav, har vi förlitat oss på att all den finansiella och övrig information som legat till grund för utlåtandet i allt väsentligt är korrekt samt att ingen information av väsentlig betydelse för bedömningen av Klöverns framtida intjäningsförmåga eller för vår bedömning i övrigt utelämnats eller undanhållits oss.

Vårt utlåtande baseras på det svenska regelsystemet samt nu rådande marknadsmässiga, ekonomiska, finansiella och andra förhållanden och sådan information

som tillhandahållits per denna dag. Förändringar i angivna förutsättningar kan medföra omprövning av detta utlåtande. Vårt utlåtande innefattar inte någon bedömning om de kurser till vilka aktierna i Klöveren kan komma att handlas i framtiden.

Baserat på och under de förutsättningar som ovan angivits, är det vår uppfattning att (i) vederlaget i erbjudandet till A- och B-aktieägarna i Klöveren samt (ii) det alternativa vederlaget i erbjudandet till preferensaktieägarna i Klöveren, bestående av nyemitterade preferensaktier i Corem, per dagens datum ur finansiell synvinkel är skäligt och (iii) att vederlaget i erbjudandet bestående av nyemitterade D-aktier i Corem till preferensaktieägarna i Klöveren, per dagens datum ur finansiell synvinkel inte är skäligt.

Handelsbanken Capital Markets är ett affärsområde inom Svenska Handelsbanken AB med verksamhet inom värdepappershandel och mäklari, aktieanalys samt corporate finance. Inom ramen för den normala verksamheten inom värdepappershandel och mäklari kan Handelsbanken Capital Markets från tid till annan inneha långa eller korta positioner i, och kan för egen eller kunders räkning delta i handel med, aktier och andra värdepapper relaterade till Klöveren och Corem. Vidare kan Svenska Handelsbanken AB ha beviljat krediter till Klöveren och Corem och kan inneha aktierelaterade värdepapper i Klöveren och Corem som säkerhet.

Vi kommer att erhålla en fast ersättning för detta utlåtande och annan finansiell rådgivning i samband med erbjudandet som är oberoende av om erbjudandet fullföljs.

Detta värderingsutlåtande är endast avsett som underlag för styrelsen i Klöveren i samband med dess övervägande av erbjudandet och ska som sådant inte tolkas som en rekommendation till aktieägarna i Klöveren. Utlåtandet får inte användas, citeras, reproduceras eller på annat sätt återges utan skriftligt medgivande från oss utöver att en kopia av utlåtandet får inkluderas i sin helhet i erbjudandehandling eller svarsdokument eller pressmeddelande som styrelsen för Klöveren är ålagt att presentera i samband med erbjudandet. Svensk materiell rätt är applicerbar på detta utlåtande och tvist med anledning av utlåtandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta utlåtande har tillställts styrelsen på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen äga företräde.

Handelsbanken Capital Markets
Corporate Finance