

Fairness opinion

Till den oberoende budkommittén i styrelsen för Corem Property Group AB

Corem Property Group AB:s (publ) ("Corem") huvudägare M2 Asset Management AB (publ) ("M2") har den 15 december 2020 offentliggjort ett kontant uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i Corem till ett pris om 18,60 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B och 322 kronor för varje preferensaktie ("Erbjudandet"). Erbjudandet lämnades i enlighet med reglerna om budplikt i 3 kap. 1 § lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden. M2 med dotterbolag äger sedan 17 november 2020 46,4% av aktierna, motsvarande 47,6% av rösterna i Corem.

Den oberoende budkommittén i styrelsen för Corem har uppdragit åt BDO Corporate Finance ("BDO") att avge ett utlåtande (en så kallad "Fairness Opinion") avseende den finansiella skäligheten för aktieägarna i Erbjudandet.

BDO har i denna utredning beaktat och analyserat följande material och information:

- Erbjudandet
- Diskussioner med ledande befattningshavare i Corem rörande historisk och nuvarande verksamhet, finansiell ställning och framtida utveckling
- Intern historisk och framtidsinriktad finansiell information samt annan information som har ansetts relevant
- Offentligt tillgänglig information såsom årsredovisningar, delårsrapporter och pressmeddelanden för Corem och utvalda bolag inom fastighetsbranschen, vilka BDO anser vara jämförbara med Corem
- Budpremier vid tidigare offentliga erbjudanden från Nasdaq OMX Corporate Actions Stockholm – Public takeover offers, samt annan aktierelaterad data www.nasdaqomxnordic.com
- Annan information och analyser som BDO har ansett relevanta som underlag för denna Fairness Opinion
- Databaser Refinitiv Eikon

Erhållna uppgifter har förutsatts vara korrekta och fullständiga samt att någon oberoende kontroll eller verifiering har inte genomförts av tillhandahållen information från Corem, information från databaskällor eller från offentligt tillgänglig information. BDO tar inte något ansvar för eventuella felaktigheter eller brister i den erhållna informationen. Om det till oss tillhandahållna informationsmaterialet visar sig vara felaktigt eller ofullständigt kan detta innebära att vår slutsats är felaktig.

Vår Fairness Opinion baseras på för oss tillgängliga uppgifter till och med den 26 januari 2021 och har avgivits med anledning av vårt uppdrag enligt ovan och kan inte återopas eller begagnas för något annat ändamål. Händelser eller omständigheter som inträffar eller blir kända efter dagen för denna Fairness Opinion kan göra utlåtandet inaktuell. BDO påtar sig inte något ansvar för att uppdatera eller revidera detta utlåtande på grund av sådana händelser eller omständigheter.



BDOs Fairness Opinion baseras i antagandet om "going concern", vilket innebär att Bolagets verksamhet fortsätter i dess nuvarande form och att inga oförutsedda händelser sker i förhållande till Bolaget eller i dess omvärld. I framtagandet av denna Fairness Opinion har BDO tillämpat accepterade värderingsansatser och metoder för denna typ av analyser.

Vårt uppdrag och denna Fairness Opinion är endast avsedd att utgöra underlag för den oberoende budkommittén i styrelsen för Corem i dess utvärdering av Erbjudandet. Vår Fairness Opinion berör inte Erbjudandets för- eller nackdelar i förhållande till andra alternativa affärsmöjligheter tillgängliga för Corem eller andra investeringsmöjligheter tillgängliga för Corems aktieägare. Denna Fairness Opinion utgör ej någon rekommendation till aktieägarna i Corem huruvida Erbjudandet skall accepteras eller ej.

Baserat på ovanstående information, analyser, antaganden och förbehåll anses, per dags dato, att Erbjudandet ej är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Corem.

BDO har inför detta uppdrag särskilt beaktat börsens regler rörande offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden och att BDO har en oberoende och självständig ställning i samband med leveransen av våra tjänster. BDOs ersättning utgörs av en fast ersättning och är inte betingad av Erbjudandets storlek eller utfallet av Erbjudandet. Detta utlåtande får endast publiceras i sin helhet och är uteslutande riktat till den oberoende budkommittén i styrelsen för Corem för att tjäna som underlag för dess ställningstagande i fråga om Erbjudandet. Ingen annan part har rätt att förlita sig eller i övrigt grunda några rättigheter på detta utlåtande. Detta utlåtande skall tolkas i enlighet med svensk lag. Tvister rörande detta utlåtande skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

Stockholm den 26 januari 2021

BDO CORPORATE FINANCE