

Stockholm den 21 februari 2018

Till

Styrelsen i Tobin Properties AB (publ)

Styrelsen för Tobin Properties AB (publ) ("Tobin") har uppdragit åt Handelsbanken Capital Markets att avge ett utlåtande om skäligheten ur finansiell synvinkel av det från Klöver AB (publ) ("Klöver"), genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, lämnade kontanta budpliktsbud till stam- och preferensaktieägarna i Tobin ("erbjudandet"). För information om erbjudandet och dess villkor hänvisas till de pressmeddelanden som Klöver offentliggjort den 9 februari 2018.

Inför avgivandet av detta utlåtande har vi bland annat tagit del av och beaktat villkoren för erbjudandet, offentlig information utgiven av Tobin, inklusive årsredovisningar och delårsrapporter, samt därutöver viss annan allmänt tillgänglig information rörande Tobin, inklusive vissa marknadsrapporter och rapporter som upprättats av aktieanalytiker. Vi har också diskuterat Tobins verksamhet, finansiella ställning och resultatutveckling med ledande befattningshavare för Tobin.

Vi har beaktat viss finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende Tobin i jämförelse med vissa andra bolag med liknande verksamhet samt jämförbara förvärvsaffärer. Vi har också beaktat kursutvecklingen och handeln i Tobins stam- och preferensaktier 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 Tobin eller annorstädes och vi har inte gjort någon oberoende värdering eller bedömning av Tobins 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 Tobins 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 Tobins stam- eller preferensaktier kan komma att handlas i framtiden.

Baserat på och under de förutsättningar som ovan angivits, är det vår uppfattning att erbjudandet per dagens datum ur finansiell synvinkel inte är skäligt för Tobins stam- och preferensaktieägare.

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 Tobin. Vidare kan Svenska Handelsbanken AB ha beviljat krediter till Tobin och kan inneha aktierelaterade värdepapper i Tobin som säkerhet.

Vi kommer att erhålla en fast ersättning för detta utlåtande som är oberoende av om erbjudandet fullföljs.

Detta värderingsutlåtande är endast avsett som underlag för styrelsen i Tobin i samband med dess övervägande av erbjudandet och ska som sådant inte tolkas som en rekommendation till aktieägarna i Tobin. 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 svarsdokument eller pressmeddelande som styrelsen för Tobin 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