



Till Styrelsen för  
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)  
Drottninggatan 71c, 4 tr  
Box 16378, 103 27 Stockholm

9 oktober 2018

### **Till Styrelsen för A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)**

Klövern AB (publ) ("Klövern") lämnade den 4 oktober 2018, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB ("Budgivaren") ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) ("Agora") att överlåta samtliga sina stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier i Agora till Budgivaren ("Erbjudandet"). Agoras stamaktie av serie B respektive preferensaktie är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North ("First North").

Aktieägarna i Agora erbjuds ett kontant vederlag om 30,00 kronor för varje stamaktie av serie A respektive serie B samt 275,00 kronor för varje preferensaktie i Agora. Det erbjudna vederlaget för aktierna kan komma att justeras om Agora genomför utdelning eller annan värdeöverföring till aktieägarna innan likvid redovisats inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen att minskas med ett motsvarande belopp per aktie för varje sådan utdelning och värdeöverföring.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC") har fått i uppdrag av Styrelsen för Agora att som oberoende expert bedöma skäligheten av Erbjudandet ur ett finansiellt perspektiv för innehavarna av preferensaktier och stamaktier av serie A och serie B i Agora.

Vår självständiga bedömning av marknadsvärden har inkluderat avkastningsberäkningar utifrån olika scenarier, relativvärdering utifrån jämförbara transaktioner och noterade bolag samt granskning av externa och interna fastighetsvärderingar. Vi har genomfört den informationsinsamling och analys som vi har bedömt vara nödvändig och relevant för vår bedömning av skäligheten av Erbjudandet.

Vi har som underlag för vår bedömning tagit del av följande information:

- a) publik information om Agora, däribland:
  - årsredovisning för räkenskapsåret 2017 och kvartalsrapporter fram till och med andra kvartalet 2018
  - bolagsordning, inklusive villkor för olika aktieslag
- b) intervju med Rikard Edenius, VD för Agora samt Susanna Korpe, CFO för Agora
- c) preliminär balansräkning per 30 september 2018
- d) Agoras prognos för resultaträkning uppdelad per fastighet fram till 2020
- e) Agoras interna fastighetsvärderingsmodell för vissa fastigheter

---

*PwC, Torsgatan 21, SE-113 97, Stockholm, Besöksadress Torsgatan 21  
V: +46 8 555 330 00, [www.pwc.com/se](http://www.pwc.com/se)*



- f) externa värdeutlåtanden för Agoras fastighetsbestånd gjorda av Newsec Advice AB per juni 2017, december 2017 eller juni 2018
- g) publikt tillgänglig information om aktiekursutveckling och omsättning i Agoras stamaktie av serie B och preferensaktie
- h) annan information som PwC har bedömt relevant som underlag för detta utlåtande

Vi har förlitat oss på att den information som lämnats och på annat sätt gjorts tillgänglig för oss av representanter för Agora har varit korrekt och fullständig i alla väsentliga avseenden.

Vårt utlåtande grundar sig på de finansiella, ekonomiska, marknadsmässiga och övriga förhållanden samt den information som tillhandahållits oss per dagen för detta utlåtande. Förändringar i angivna förutsättningar kan påverka de antaganden som legat till grund för vår värdebedömning och vi påtar oss inte något ansvar för att uppdatera, revidera eller bekräfta detta utlåtande.

Vi har inte agerat finansiella rådgivare till Agora i samband med den föreslagna transaktionen. Vårt arvode för detta uppdrag är inte beroende av beslut om transaktionens fullföljande.

Detta utlåtande har tillställts Styrelsen för Agora i syfte att utgöra underlag för ett ställningstagande avseende Erbjudandet och vi accepterar inget ansvar för dess användning till andra ändamål än detta.

Med beaktande av ovanstående förutsättningar och reservationer är PwC:s uppfattning att Erbjudandet per denna dag ur finansiellt perspektiv är skäligt för Agoras ägare av preferensaktier samt skäligt för dess ägare av stamaktier serie A och B.

PwC

A blue ink signature of Jon Walberg, written in a cursive style.

Jon Walberg  
Partner

A blue ink signature of Per-Erik Waller, written in a cursive style.

Per-Erik Waller  
Director