

Stockholm den 2 augusti 2021

Till

Styrelsen i Kungsleden AB (publ)

Styrelsen i Kungsleden AB (publ) ("Kungsleden") har uppdragit åt Handelsbanken Capital Markets att avge ett utlåtande om skäligheten ur finansiell synvinkel av det från Castellum AB (publ) ("Castellum") lämnade offentliga erbjudande till aktieägarna i Kungsleden ("Erbjudandet"). För information om Erbjudandet och dess villkor hänvisas till det pressmeddelande som Castellum offentliggjort den 2 augusti 2021.

Inför avgivandet av detta utlåtande har vi bland annat tagit del av och beaktat utkast på det ovan nämnda pressmeddelandet, offentlig information utgiven av Kungsleden och Castellum, inklusive årsredovisningar och delårsrapporter, samt därutöver viss annan allmänt tillgänglig information rörande Kungsleden och Castellum, inklusive vissa marknadsrapporter och rapporter som upprättats av aktieanalytiker. Vi har också diskuterat Kungsledens verksamhet, finansiella ställning, resultatutveckling, strategi, och framtida utsikter med ledande befattningshavare för Kungsleden.

Vi har beaktat viss finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende Kungsleden och Castellum i jämförelse med vissa andra bolag med liknande verksamhet samt jämförbara transaktioner.

Vi har inte genomfört någon s.k. "due diligence" för att kontrollera riktigheten av den information som erhållits från Kungsleden eller annorstädes och vi har inte gjort någon oberoende värdering eller bedömning av Kungsledens eller Castellums tillgångar och skulder. Utan att göra en oberoende verifiering härav, har vi förlitat oss på att all finansiell och övrig information som legat till grund för utlåtandet i allt väsentligt är korrekt samt att ingen information av väsentlig betydelse för bedömningen av Kungsledens 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 aktien i Kungsleden 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 är skäligt för aktieägarna i Kungsleden.

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 Kungsliden och Castellum. Vidare kan Svenska Handelsbanken AB ha beviljat krediter till Kungsliden och Castellum och kan inneha aktierelaterade värdepapper i Kungsliden och Castellum 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 Kungsliden i samband med dess övervägande av Erbjudandet och ska som sådant inte tolkas som en rekommendation till aktieägarna i Kungsliden. 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 Kungsliden 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*