

KLARA^{BO}

Inbjudan till teckning av B-aktier i KlaraBo Sverige AB (publ)



Prospektet godkändes av FI den 4 december 2024 och är giltigt för en tid om tolv månader efter godkännandet förutsatt att Prospektet kompletteras med tillägg när så krävs enligt Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

ABG
SUNDAL COLLIER

Swedbank



VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av den förestående nyemissionen av B-aktier i KlaraBo Sverige AB (publ), org. nr. 559029-2727, ett svenskt publikt aktiebolag, med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen" eller "Erbjudandet"). Med "KlaraBo", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, KlaraBo Sverige AB (publ), den koncernen vari KlaraBo är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. ABG Sundal Collier AB ("ABG Sundal Collier") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank") är tillsammans "Joint Global Coordinators", och Frederersen Advokatbyrå AB, org. nr. 556688-7138, är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet. För innebörden av vissa definierade termer som används i Prospektet, vänligen se avsnitt "Vissa definitioner".

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Prospektförordningen"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Prospektförordningen. Finansinspektionens godkännande och registrering av Prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är fullständiga eller korrekta.

Prospektet finns tillgängligt i elektronisk form på Bolagets webbplats (www.klarabo.se), ABG Sundal Colliers webbplats (www.abgsc.com) och Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt), samt kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) (information som tillhandahålls via webbplatserna ingår inte i Prospektet). Övrig information på Bolagets webbplats eller andra webbplatser som hänvisas till i Prospektet är inte införlivade i Prospektet och utgör inte en del av detta Prospekt om informationen inte specifikt införlivas genom hänvisning i Prospektet. Prospektet finns även tillgängligt i fysisk form (papperskopia) på Bolagets huvudkontor (besöksadress: Hyllie Vattenparksgata 11A, Vån 10, 215 32 Malmö).

Erbjudandet är inte avsett för allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Aktierna i Erbjudandet har inte och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act") och inga aktier i Bolaget får erbjudas, tecknas, säljas eller överlåtas, direkt eller indirekt, i eller till USA. Vidare är Erbjudandet inte riktat till personer som är bosatta i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea, Ryssland, Belarus eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än vad som följer av svensk lag. Prospektet, anmälningssedeln och/eller andra handlingar relaterade till Erbjudandet får inte distribueras i eller till någon jurisdiktion där Erbjudandet kräver åtgärder enligt ovan eller skulle strida mot tillämplig lag. Anmälan om förvärv av aktier i Bolaget i strid med ovanstående restriktioner kan komma att anses ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärd i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

I medlemsländer som omfattas av Prospektförordningen – förutom Sverige – kan ett erbjudande av värdepapper endast lämnas i enlighet med ett undantag i Prospektförordningen. Prospektet distribueras endast till och riktar sig endast till (i) personer som befinner sig utanför Storbritannien eller (ii) till professionella investerare som omfattas av artikel 19 (5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Ordern") eller (iii) kapitalstarka enheter (engelska high networth entities) enligt artikel 49 (2) (a)-(d) i Ordern, och andra personer till vilka det lagligen kan delges (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). Prospektet riktar sig endast till relevanta personer och får inte användas eller åberopas av personer som inte är relevanta personer. Alla investeringar eller investeringsaktiviteter som Prospektet avser är endast tillgängliga för relevanta personer och kommer endast riktas till relevanta personer.

En investering i Bolagets aktier är förenad med särskilda risker; se särskilt avsnittet "Riskfaktorer". Vid beslut om att investera i Bolagets aktier måste en investerare förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget, Koncernen och villkoren för Erbjudandet, inklusive fördelar och risker, och i det avseendet endast förlita sig på informationen i Prospektet (samt eventuella tillägg till Prospektet). Varken offentliggörandet eller distributionen av Prospektet innebär att uppgifterna i Prospektet är aktuella vid någon tidpunkt efter datumet för Prospektet, eller att Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning är oförändrad efter detta

datum. För det fall det sker förändringar i den information som anges i Prospektet under perioden efter det att Prospektet har godkänts av Finansinspektionen men före det att anmälningssperioden för Erbjudandet löpt ut eller de nya B-aktierna tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm kommer sådana förändringar att offentliggöras i den utsträckning som det krävs av tillämplig lag.

Joint Global Coordinators respektive Frederersen Advokatbyrå åtar sig inget ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttryckligen eller underförstådd, avseende innehållet i detta Prospekt, inklusive dess riktighet, fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande eller kommande uttalanden av Bolaget, Joint Global Coordinators eller Frederersen Advokatbyrå, eller å deras vägnar, i relation till KlaraBo, B-aktierna, eller Erbjudandet. Inget i detta Prospekt är, eller ska förlitas på som ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, varken avseende det förflutna eller framtiden. I enlighet härmed fransäger sig Joint Global Coordinators och Frederersen Advokatbyrå i den mån det är tillåtet enligt lag allt ansvar som Joint Global Coordinators eller Frederersen Advokatbyrå annars skulle ha vad avser detta Prospekt eller något sådant uttalande som avses ovan.

Ingen person är eller har gjorts behörig att för Bolagets räkning ge någon information eller lämna någon utfästelse eller garanti i samband med Erbjudandet annat än vad som anges i Prospektet och, om givits eller lämnats, kan sådan information, utfästelse eller garanti inte förlitas till som om den givits eller lämnats med Bolagets godkännande och Bolaget tar inte något ansvar avseende någon sådan information, utfästelse eller garanti. Vidare lämnar ingen i Bolagets styrelse eller någon annan någon utfästelse eller garanti, uttryckligen eller underförstådd, med undantag för vad som följer av tillämplig lag, vad avser korrektheten och/eller fullständigheten av den information som anges i Prospektet. Tvist i anledning av Prospektet, Erbjudandet eller andra legala frågor i samband därmed ska exklusivt avgöras av svensk domstol med tillämpning av svensk lag utan hänsyn till dess lagvalsprinciper. Malmö tingsrätt ska utgöra första instans.

Framtidsinriktad information samt bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller vissa framtidsinriktade uttalanden som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser och finansiella och operationella resultat. Sådana framtidsinriktade uttalanden är förenade med både kända och okända risker och omständigheter utanför Bolagets kontroll. Alla uttalanden i Prospektet bortsett från uttalanden om historiska eller nuvarande fakta eller förhållanden är framtidsinriktade uttalanden. Framtidsinriktade uttalanden görs i flertalet avsnitt i Prospektet och kan identifieras genom användandet av termer och uttryck såsom "skulle kunna", "kan", "bör", "förväntade", "uppskattas", "sannolikt", "beräknad", "planerar att", "strävar efter" eller böjningar av sådana termer eller liknande termer. Avsnittet "Riskfaktorer" innehåller en beskrivning av några, men inte alla, faktorer som kan leda till att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker väsentligt från dem som uttrycks eller antyds i något framtidsinriktat uttalande. De framtidsinriktade uttalandena gäller endast per dagen för Prospektet. Bolaget har ingen avsikt att publicera uppdaterade framtidsinriktade uttalanden eller annan information i Prospektet baserat på ny information, framtida händelser etcetera utöver vad som krävs enligt Prospektförordningen.

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad Bolaget är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor. Bolaget har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utrona av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har emellertid inte självständigt verifierat korrektheten eller fullständigheten av någon tredjepartsinformation och Bolaget kan därför inte garantera dess korrekthet eller fullständighet.

Presentation av finansiell information

Vissa siffror och procenttal som anges i Prospektet har avrundats och summerar därmed inte alltid korrekt. Utöver vad som uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

Innehåll

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	8
Inbjudan till teckning av B-aktier i KlaraBo	13
Bakgrund och motiv	14
Villkor och anvisningar	15
Så här gör du	18
Verksamhetsbeskrivning	19
Fastighetsbestånd	26
Aktuell intjäningsförmåga	30
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	31
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	35
Aktiekapital och ägarförhållanden	40
Legala frågor och kompletterande information	43
Värderingsintyg	47
Vissa definitioner	57
Adresser	58

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Företrädesrätt

De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i KlaraBo erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i KlaraBo, oavsett aktieslag. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna nya B-aktier i Företrädesemissionen, varvid fem (5) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny B-aktie i KlaraBo.

Teckningskurs och indikativ tidplan

Teckningskurs:	15 kr per B-aktie
Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen:	5 december 2024
Teckningsperiod:	9 december 2024 – 23 december 2024
Handel med teckningsrätter:	9 december 2024 – 18 december 2024
Handel med BTA:	9 december 2024 – 9 januari 2025
Offentliggörande av preliminärt utfall:	27 december 2024
Offentliggörande av slutligt utfall:	2 januari 2025

Övrigt

Kortnamn:	KLARA B
ISIN-kod:	SE0010832287
ISIN-kod TR:	SE0023467337
ISIN-kod BTA:	SE0023467345

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké	14 februari 2025
-------------------	------------------

Sammanfattning

INLEDNING OCH VARNINGAR

Värdepapperen	Erbjudandet avser aktier av serie B i KlaraBo Sverige AB (" B-aktier ") med ISIN-kod SE0010832287 och kortnamn (ticker) KLARA B.
Identitet och kontaktuppgifter för emittenten	Bolagets registrerade företagsnamn är KlaraBo Sverige AB, org. nr. 559029-2727 och LEI-kod 5493001FIOIXOKMHG857. Besöksadress: Hyllie Vattenparksgata 11A, Vån 10, 215 32 Malmö Telefonnummer: 010-184 90 00 Webbplats: www.klarabo.se
Behörig myndighet som har godkänt Prospektet	Finansinspektionen Besöksadress: Brunnsgratan 3 Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm Växel: 08-408 980 00 Webbplats: www.fi.se
Datum för godkännande av Prospektet	4 december 2024
Varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>I talan som väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kalande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent?	<p>Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning</p> <p>Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige och med säte i Malmö. Bolaget bildades i Sverige år 2015. Bolaget regleras av, och verksamheten bedrivs i enlighet med, aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 5493001FIOIXOKMHG857.</p> <p>Emittentens huvudsakliga verksamhet</p> <p>KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar bostäder. Företaget grundades 2017 och är verksam i hela Sverige. KlaraBos strategi är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Bolagets nyproducerade bostäder är egenutvecklade och ytsmarta, vilket bidrar till rimliga hyror. Såväl lägenheter som husens gestaltning utformas efter lokala behov i samarbete med kommunen. Nyproduktionen håller hög hållbarhetsstandard eftersom byggnation sker främst i trä. KlaraBo är en långsiktig fastighetsägare.</p> <p>Emittentens större aktieägare</p> <p>Nedan listas samtliga aktieägare med innehav överstigande fem (5) procent av aktierna eller rösterna i Bolaget per den 30 september 2024, inklusive därefter kända förändringar. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part eller flera parter i samförstånd.</p>
-------------------------	--

Vem är emittent? forts.	Namn	Antal		Totalt antal aktier	Andel av kapital %	Andel av röster %
		A-aktier	B-aktier			
	Investment Aktiebolaget Spiltan	1 934 484	13 519 220	15 453 704	11,7	11,8
	Rutger Arnhult	0	10 047 389	10 047 389	7,6	3,6
	Ralph Mühlrad	1 285 000	7 448 728	8 733 728	6,6	7,3
	Wealins S.A.	0	8 089 414	8 089 414	6,1	2,9
	Anders Pettersson med familj	3 466 316	3 327 793	6 794 109	5,2	13,6
	Lennart Sten	2 495 000	3 632 335	6 127 335	4,6	10,3
	Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	2,0	9,7
	Andreas Morfiadakis	2 361 287	113 400	2 474 687	1,9	8,5
	Totalt aktieägare med innehav överstigande fem procent	14 241 487	46 178 279	60 419 766	45,8	67,7
	Övriga aktieägare	2 058 513	69 349 604	71 408 117	54,2	32,3
	Totalt	16 300 000	115 527 883	131 827 883	100	100

Emittentens viktigaste ledande befattningshavare

Bolagets styrelse består av styrelseordförande Lennart Sten samt styrelseledamöterna Lulu Gylleneiden, Sophia Mattsson-Linnala, Mats Johansson, Anders Pettersson, Joacim Sjöberg och Per Håkan Börjesson.

Bolagets ledning består av Andreas Morfiadakis (VD), Per Holmqvist (CFO), Jimmy Larsson (Fastighetschef) och Maria Lindén (HR-ansvarig).

Emittentens revisor

Bolagets revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor sedan årsstämman 2021. Mats Åkerlund är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad
	1 januari – 30 september 2024	1 januari – 30 september 2023	1 januari – 31 december 2023	1 januari – 31 december 2022
Intäkter	473,0	440,3	589,7	501,6
Driftnetto	274,3	260,4	337,2	278,9
Förvaltningsresultat	104,7	100,3	124,2	112,1
Periodens resultat	9,4	-245,7	-381,5	125,1

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad
	30 september 2024	30 september 2023	31 december 2023	31 december 2022
Förvaltningsfastigheter	9 055,1	8 960,5	9 031,9	9 170,7
Summa tillgångar	9 263,9	9 348,5	9 249,9	9 692,0
Summa eget kapital	3 929,6	4 072,2	3 936,3	4 320,0

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad
	1 januari – 30 september 2024	1 januari – 30 september 2023	1 januari – 31 december 2023	1 januari – 31 december 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46,1	70,5	132,7	96,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56,3	-192,7	-279,1	-547,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12,2	-11,2	-23,4	173,1

Informationen ovan har hämtats från KlaraBos reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2022 och 2023 samt för den ej reviderade, men översiktligt granskade, delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2024, vilka har införlivats genom hänvisning i Prospektet.

Specifika nyckelrisker för emittenten

Förändrade hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning

KlaraBos intäkter består till största del av hyresintäkter, som påverkas av fastigheternas och lokalernas uthyrningsgrad, hyresnivån samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser. En minskad uthyrningsgrad, lägre hyresnivå, sämre betalningsförmåga samt felaktiga antaganden om marknad, konkurrens och kunder kan påverka Koncernens resultat, kassaflöden samt fastighetsvärden. Den reglerade hyressättningen avseende privata hyresbostäder medför vidare en risk för att generella kostnadsökningar inte får genomslag i hyresutvecklingen, eller att sådant genomslag sker med fördröjning, samt att hyresnivåerna utvecklas på ett för fastighetsägaren oförmånligt sätt.

Förändrade drift- och underhållskostnader

KlaraBos driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för el, värme, vatten och renhållning. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras för genom motsvarande hyresökningar kan det komma att få en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal. KlaraBo är även skyldig att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav. Detta medför underhållskostnader, vilket bland annat innefattar det tekniska underhållet av fastigheter och påverkas därmed av konstruktionsfel, andra dolda fel och brister, skador (till exempel elavbrott, fuktskador, brand, asbest eller mögel) och föroreningar. En stor del av KlaraBos kostnader är därför också hänförliga till underhållskostnader.

Fastighetsförvärv

En del av KlaraBos löpande verksamhet består av förvärv av fastigheter. En förutsättning för att förvärv ska kunna genomföras är att utbudet på marknaden motsvarar KlaraBos förväntningar och investeringsförmåga vad gäller exempelvis läge och förväntad avkastning.

Förvärv av fastigheter är vidare förenat med risker kopplade till den förvärvade fastigheten, till exempel risken för felaktiga antaganden om den förvärvade tillgångens framtida avkastning, risken för bortfall av hyresgäster eller risken för oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav. Fastighetstransaktioner kan medföra betydande transaktionskostnader som eventuellt inte kan kompenseras för.

Miljörisker

Miljöriskerna i KlaraBos verksamhet består främst i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas i fastighetsportföljen. Entreprenadverksamhet medför vidare en risk för att kända eller okända markföroreningar sprids vid exempelvis utförandet av olika markarbeten, till exempel schaktning. KlaraBos förvärv och utveckling av fastigheter medför att en eventuell påverkan på en redan befintlig markförorening skulle kunna innebära att KlaraBo kan komma att få ett verksamhetsutövaransvar och därmed kan KlaraBo behöva ombesörja och stå nödvändiga avhjälpandeåtgärder, oavsett om KlaraBo orsakat föroreningen eller inte.

Det finns risk att Bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föroreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om Bolaget själv orsakat föroreningen eller ej.

Förändringar i marknadsräntor

KlaraBos finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut där en majoritet av de långfristiga skulderna löper med rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av KlaraBos största kostnadsposter av räntekostnader och Bolaget är därmed exponerat för en ränterisk. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi KlaraBo väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta. Om marknadsräntorna sjunker kommer även marknadsvärdet på KlaraBos räntederivat att minska.

Finansiering och refinansiering

KlaraBos finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Det finns en risk för att ytterligare finansiering inte kommer att erhållas när och om så bedöms erforderligt, att befintliga lån sägs upp till omedelbar betalning eller att nya lån endast kan erhållas på villkor som är mindre förmånliga för KlaraBo. Detta skulle kunna leda till minskade intäkter då KlaraBo inte kan ta vara på olika investeringsmöjligheter, alternativt ökade kostnader till följd av dyrare finansiering. I vissa av KlaraBos låneavtal finns särskilda åtaganden som KlaraBo måste uppfylla. Om KlaraBo i framtiden skulle komma att bryta mot finansiella åtaganden kan det ge långgivaren rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning, kräva extra amortering eller ta säkerheter i anspråk.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPERN

Värdepapperens viktigaste egenskaper	<p>Värdepapperstyp, kategori och ISIN-kod Erbjudandet omfattar B-aktier i KlaraBo Sverige AB. B-aktierna har ISIN-kod SE0010832287 och kortnamnet (ticker) KLARA B.</p> <p>Värdepapperens valuta, kvotvärde och antal B-aktierna är denominerade i svenska kronor (kr). Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 6 591 394,15 kr fördelat på 131 827 883 aktier, varav 16 300 000 A-aktier och 115 527 883 B-aktier, inne-bärandes ett kvotvärde per aktie om 0,05 kr. Samtliga aktier i Bolaget är fullt inbetalda. Genom Erbjudandet kan högst 26 057 868 nya B-aktier tillkomma.</p> <p>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen Bolagets aktier är emitterade i enlighet med svensk lagstiftning och deras rättigheter kan endast ändras genom bolagsordningsändring i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets aktier finns utgivna i två aktieslag: A-aktier och B-aktier. Vid röstning på bolagsstämma medför A-aktier tio (10) röster och B-aktier en (1) röst. Aktieägare är vid bolagsstämma berättigade att rösta för sitt fulla antal aktier. I bolagsordningen finns det ett omvandlingsförbehåll som innebär att ägare av A-aktier ska kunna omvandla A-aktier till B-aktier. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner, eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som innehades före emissionen. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott vid likvidation.</p> <p>Bolagets aktier medför rätt till utdelning för första gången per den avstämningsdag för utdelning som infaller efter att de registrerats hos Bolagsverket och förts in i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.</p> <p>Aktiernas överlåtbarhet Det föreligger inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier i Bolaget.</p> <p>Utdelningspolicy Styrelsens mål är att Bolaget över tid ska vara ett utdelande bolag, men under de närmaste åren kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv samt i bolagets projektportfölj. Bolaget har inte lämnat någon utdelning avseende räkenskapsåren 2022 och 2023.</p>
Var kommer värdepapperen handlas?	<p>KlaraBos B-aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (tickern) KLARA B. Aktierna som emitteras genom Företrädesemissionen kommer förväntas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.</p>
Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?	<p>Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad faktorer Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att investerare inte får tillbaka hela eller delar av investerat kapital. Utvecklingen av kursen för Bolagets noterade B-aktier är beroende av en rad faktorer, varav en del är specifika för KlaraBo medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Vidare finns en risk att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i KlaraBos aktier, vilket skulle påverka investerarens möjligheter att avyttra sina aktier i KlaraBo vid önskad tidpunkt eller till prisnivåer motsvarande vid en likvid handel i aktien.</p> <p>Avyttring av aktier från större aktieägare Marknadspriset på KlaraBos noterade B-aktier kan sjunka kraftigt vid större avyttringar, särskilt om aktierna avyttras av aktieägare med betydande innehav. Ingen av KlaraBos större aktieägare har ingått s.k. lock up-avtal, det vill säga förbundit sig att inte avyttra aktier under en viss tid eller att avstå från att vidta andra transaktioner med liknande effekt. Varje avyttring av betydande aktieposter i KlaraBo medför sannolikt att marknadspriset på den noterade B-aktien sjunker.</p> <p>Aktieägare med betydande inflytande Bolagets tre röstmässigt största aktieägare per den 30 september 2024 innehar tillsammans motsvarande cirka 35,7 procent av det totala antalet röster i Bolaget respektive cirka 21,5 procent av det totala antalet aktier i Bolaget. De femton största aktieägarna kontrollerade cirka 68,9 procent av kapitalet och cirka 81,2 procent av rösterna per den 30 september 2024. Det finns aktieägare som har ett stort inflytande över KlaraBo och kan ha intressen som skiljer sig från eller strider mot KlaraBos eller övriga aktieägares intressen och det finns en risk att dessa aktieägare utövar sitt inflytande över KlaraBo på ett sätt som inte främjar alla aktieägares intressen, vilket kan få en negativ effekt på aktiernas värde.</p> <p>Utdelning KlaraBo har antagit en utdelningspolicy som innebär att KlaraBo över tid vara ett utdelande bolag men kommer under de närmaste åren prioritera tillväxt genom att investera i befintligt bestånd, förvärv samt i bolagets projektportfölj. Ingen utdelning lämnades för räkenskapsåren 2022 eller 2023. KlaraBo kan komma att sakna tillräckligt med utdelningsbara medel och KlaraBos aktieägare kan komma att inte besluta om att betala utdelningar.</p>

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER OCH UPPTAGANDE TILL HANDEL

Allmänna villkor?	<p>Den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden för KlaraBo förda aktieboken på avstämningsdagen den 5 december 2024 erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i KlaraBo (oavsett aktieslag, det vill säga både innehavare av A-aktier och innehavare av B-aktier kommer att erhålla teckningsrätter för teckning av nya B-aktier). Fem (5) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny B-aktie. Endast hela B-aktier kan tecknas (det vill säga inga fraktioner). Anmälan om teckning av nya B-aktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter. Sådan anmälan ska göras på anmälningssedeln för teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter.</p> <p>Teckningskursen är 15 kr per B-aktie. Courtage utgår ej.</p> <p>För det fall inte samtliga nya B-aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av B-aktier som har tecknats utan stöd av teckningsrätter, med förbehåll för att tilldelning inte sker till aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner. I sådant fall ska tilldelning i första hand ske till de som har tecknat B-aktier med stöd av teckningsrätter. För det fall att tilldelning inte kan ske fullt ut till dessa ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal B-aktier som har tecknats med stöd av teckningsrätter och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält teckning av B-aktier utan stöd av teckningsrätter. För det fall att tilldelning inte kan ske fullt ut till dessa ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal B-aktier som har angetts i respektive anmälningssedel, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I tredje hand ska tilldelning ske till de som har åtagit sig att garantera Företrädesemissionen, pro rata i förhållande till garanterat belopp, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.</p>
Indikativ tidplan	<p>Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen: 5 december 2024</p> <p>Teckningsperiod: 9 december 2024 – 23 december 2024</p> <p>Handel med teckningsrätter: 9 december 2024 – 18 december 2024</p> <p>Handel med BTA: 9 december 2024 – 9 januari 2025</p> <p>Offentliggörande av preliminärt utfall: 27 december 2024</p> <p>Offentliggörande av slutligt utfall: 2 januari 2025</p>
Utspädning till följd av Erbjudandet	<p>Antalet B-aktier i Bolaget kommer genom Erbjudandet, förutsatt att det fulltecknas, att öka med högst 26 057 868, vilket motsvarar en utspädning om cirka 16,5 procent av det totala antalet aktier och cirka 8,6 procent av antalet röster i Bolaget, baserat på det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet.</p>
Emissionskostnader	<p>Kostnaderna för Erbjudandet beräknas uppgå till högst cirka 18 mkr.</p>

VARFÖR UPPRÄTTAS DETTA PROSPEKT?

Bakgrund och motiv	<p>Den 28 november 2024 offentliggjorde KlaraBo att Bolaget ingått villkorat avtal med Rikshem avseende förvärv av en fastighetsportfölj i Fredriksdal i Helsingborgs kommun. Fastighetsportföljen består av renodlade bostadsfastigheter som passar väl in i KlaraBos affärsmodell med värdeskapande förvaltning.</p> <p>Förvärvet består av 740 lägenheter och en uthyrbar area om cirka 57 000 kvadratmeter. Fastigheterna förvärvas för ett överenskommet fastighetsvärde om 850 mkr före avdrag för uppskjuten skatt som beräknas uppgå till cirka 31 mkr samt avdrag för vissa påbörjade och planerade entreprenadarbeten om cirka 11 mkr. Fastighetsvärdet motsvarar cirka 15 000 kr per kvadratmeter. Cirka 63 procent av lägenheterna beräknas ha värdeskapande renoveringspotential. Fastigheterna beräknas ha hyresintäkter om cirka 76 mkr och ett driftnetto om 43 mkr år 2025, innebärande en direktavkastning om cirka 5,2 procent beräknat på fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt.</p> <p>Förvärvet är i linje med KlaraBos övergripande mål att skapa värde genom att långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta eftertraktade bostadsfastigheter i tillväxtregioner. Beståndets kvalitet, läge och förädlingsmöjlighet ligger även i linje med KlaraBos tillväxtstrategi och med en betydande renoveringspotential har KlaraBo möjlighet att öka standarden i fastigheterna genom hållbara investeringar och samtidigt skapa ett förbättrat kassaflöde och driftnetto. KlaraBo bedömer att lägenhetsrenoveringarna i snitt förväntas ge 6–8 procent i direktavkastning och identifierade energieffektiviseringar förväntas ge upp till 8–10 procent i avkastning på investering. Bolaget äger sedan tidigare 91 lägenheter i Helsingborg vilket skapar goda förutsättningar för en effektiv förvaltning.</p> <p>För att, i tillägg till banklån, finansiera Förvärvet samt därutöver finansiera värdeskapande investeringar i KlaraBos fastighetsbestånd, har KlaraBos styrelse, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 3 maj 2024, beslutat att genomföra den nu förestående Företrädesemissionen, med en total emissionslikvid om cirka 391 mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till högst cirka 18 mkr inklusive ersättning för garantiåtaganden.</p> <p>Vid full teckning avser Bolaget att använda nettolikviden om cirka 373 mkr, efter avdrag för emissionskostnader, för att delfinansiera Förvärvet, samt finansiera värdeskapande investeringar i KlaraBos fastighetsbestånd.</p> <p>Förvärvet och Företrädesemissionen bedöms bidra positivt till KlaraBos förvaltningsresultat per aktie samt möjlighet till fortsatt värdeskapande genom aktiv förvaltning. Därutöver stärks Bolagets räntetäckningsgrad ytterligare.</p>
---------------------------	--

Tecknings- och garantiåtaganden

Bolaget har erhållit tecknings- och garantiåtaganden från ett flertal av Bolagets befintliga aktieägare, inklusive personer ur Bolagets styrelse och ledning, däribland Investment Aktiebolaget Spiltan, Ralph Mühlrad, Wealins S.A., Anders Pettersson med familj, Lennart Sten och Andreas Morfiadakis. Erhållna teckningsåtaganden uppgår till cirka 27 procent av Företrädesemissionen. Utöver teckningsåtaganden har Investment Aktiebolaget Spiltan och Wealins S.A. åtagit sig att garantera 200 mkr respektive 50 mkr, tillsammans motsvarande cirka 64 procent av Företrädesemissionen. Sammantaget har nämnda aktieägare lämnat tecknings- och garantiåtaganden att teckna totalt cirka 91 procent av Företrädesemissionen.

Ingen ersättning kommer att utgå för teckningsåtaganden. För ingångna garantiåtaganden utgår en kontant ersättning om tre (3) procent av maximalt garanterat belopp. Varken tecknings- eller garantiåtagandena är säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Rådgivares intressen

Joint Global Coordinators tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Erbjudandet. Den totala ersättningen för de finansiella rådgivarna är delvis beroende av utfallet i Erbjudandet. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Swedbank är vid dagen för Prospektet långgivare till Bolaget.

Riskfaktorer

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för KlaraBos verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till KlaraBos verksamhet, bransch och marknader, och omfattar vidare operationella risker, legala risker, regulatoriska risker, finansiella risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepapperen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. De riskfaktorer som anges nedan är begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att ett välgrundat investeringsbeslut ska kunna fattas.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för Prospektet. De riskfaktorer som för närvarande bedöms som mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

VERKSAMHET- OCH BRANSCHRELATERADE RISKER

Förändrade hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning

KlaraBos intäkter består till största del av hyresintäkter, som påverkas av fastigheternas och lokalernas uthyrningsgrad, hyresnivån samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser. Under räkenskapsåret 2023 härrörde cirka 85 procent av KlaraBos intäkter från bostäder och cirka 15 procent från kommersiella lokaler/samhällsfastigheter samt förråd och parkeringsplatser. Skillnaden mellan hyressättning för lokaler och bostäder är stor. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge. Hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet kan vara föremål för politiska beslut eller kostnadsbesparingar. Detta kan i sin tur påverka KlaraBos möjligheter att förlänga befintliga avtal i takt med att de löper ut med dessa hyresgäster på för KlaraBo förmånliga villkor. Hyressättningen för bostäder förhandlas fram inom det kollektiva förhandlingssystemet, där även presumtionshyror ingår, med de olika orternas lokala hyresgästföreningar.

En minskad uthyrningsgrad, lägre hyresnivå, sämre betalningsförmåga samt felaktiga antaganden om marknad, konkurrens och kunder kan påverka Koncernens resultat, kassaflöden samt fastighetsvärden. Den reglerade hyressättningen avseende privata hyresbostäder medför vidare en risk för att generella kostnadsökningar inte får genomslag i hyresutvecklingen, eller att sådant genomslag sker med fördröjning, samt att hyresnivåerna utvecklas på ett för fastighetsägaren oförmånligt sätt. Om KlaraBo inte lyckas kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det få en negativ effekt på Koncernens rörelseresultat och vinstmarginal.

Förändrade drift- och underhållskostnader

KlaraBos driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Under räkenskapsåret 2023 uppgick driftkostnaderna till cirka 187,8 mkr, vilket motsvarar 74,3 procent av de totala fastighetskostnaderna.

Flera varor och tjänster för drift av fastigheterna kan köpas endast från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att KlaraBo tvingas acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ. Värmekostnader är till exempel föremål för säsongsvariationer och kostnaderna stiger under vintern, vilket resulterar i att Bolaget har begränsade möjligheter att kontrollera dessa kostnader. I den mån eventuella kostnadsökningar inte kan kompenseras för genom motsvarande hyresökningar kan det komma att få en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

KlaraBo är även skyldig att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav. Detta medför underhållskostnader, vilket bland annat innefattar det tekniska underhållet av fastigheter och påverkas därmed av konstruktionsfel, andra dolda fel och brister, skador (till exempel elavbrott, fuktskador, brand, asbest eller mögel) och föroreningar. En stor del av KlaraBos kostnader är därför också hänförliga till underhållskostnader. Under räkenskapsåret 2023 uppgick underhållskostnader till 24,4 mkr, vilket motsvarade 9,7 procent av Bolagets totala fastighetskostnader.

Om ovanstående risker materialiseras, till exempel till följd av oförutsedda och omfattande renoveringsbehov, kan detta medföra väsentligt ökade drifts- och underhållskostnader, vilket i sin tur skulle kunna få en negativ effekt på KlaraBos verksamhet, rörelseresultat och vinstmarginal.

Fastighetsförvärv

En del av KlaraBos löpande verksamhet består av förvärv av fastigheter. Under tredje kvartalet 2024 fullgjordes Bolagets förvärv av bostadsfastigheterna Hälsinggården 12:1 och 1:341 i Falun och samtida avyttring av de kommersiella fastigheterna Skraddaren 2 och Sigge 5 i Borlänge. Den 28 november 2024 ingick Bolaget ett överlåtelseavtal med Rikshem avseende förvärv av en fastighetsportfölj i Fredriksdal i Helsingborgs kommun som delvis avses finansieras genom Företrädesemissionen.

En förutsättning för att förvärv ska kunna genomföras är att utbudet på marknaden motsvarar KlaraBos förväntningar och investeringsförmåga vad gäller exempelvis läge och förväntad avkastning. Tillgången till, och efterfrågan på, fastigheter och byggrätter, men även faktorer som konkurrens, tillgång till finansiering, planering och lokala föreskrifter kan begränsa möjligheter att genomföra förvärv på för Koncernen förmånliga villkor.

Förvärv av fastigheter är vidare förenat med risker kopplade till den förvärvade fastigheten, till exempel risken för felaktiga antaganden om den förvärvade tillgångens framtida avkastning, risken för bortfall av hyresgäster eller risken för oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav. Fastighetstransaktioner kan även medföra betydande transaktionskostnader som eventuellt inte kan kompenseras för, till exempel om en transaktion inte fullföljs eller om ett förvärv återgår till följd av att bestämmelser i avtalsvillkoren eller finansieringsförbehåll aktualiseras.

Mot bakgrund av att en del av KlaraBos löpande verksamhet består av förvärv av fastigheter kan exponering för risker i samband med fastighetstransaktioner få en negativ inverkan på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Behålla och rekrytera kompetenta medarbetare

KlaraBo bedriver sin verksamhet genom en organisation bestående av ett begränsat antal anställda och Bolagets framgång är i hög grad beroende av ledningens och andra nyckelpersoners kompetens och erfarenhet. Per den 30 september 2024 var 68 personer anställda i KlaraBo. Det är viktigt att KlaraBo lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare, samt att attrahera och rekrytera kvalificerad personal i framtiden, vilket är beroende av flera faktorer, däribland rekryteringsförfaranden, kultur och ledarskap, lön och annan ersättning, förmåner samt arbetsplatsens placering. Det finns således en risk att KlaraBo blir negativt påverkat om ett flertal anställda, någon i koncernledningen eller en nyckelperson lämnar KlaraBo. Om ett flertal anställda lämnar KlaraBo, oavsett anledning, eller om KlaraBo inte lyckas attrahera, behålla och motivera nya medarbetare vid behov, finns det en risk att KlaraBo inte kan bedriva sin verksamhet som planerat. För det fall någon av ovanstående risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en negativ påverkan på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till KlaraBos nybyggnation och projektutveckling

KlaraBos verksamhet består dels av nybyggnation, dels av att anpassa det befintliga fastighetsbeståndet efter hyresgästernas önskemål genom om- och tillbyggnationer samt hyresgästanpassningar. Nybyggnation samt större anpassningsprojekt är förknippade med kostsamma investeringar, och det finns en risk att kostnaderna för sådana investeringar inte kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta kostnader. Investerings- och projektkostnader kan bli högre än förväntat, till följd av exempelvis förseningar och oförutsedda händelser, inklusive förändringar i regelverk eller detaljplaner, varvid bostäderna och/eller lokalerna inte kan nyttjas från den förväntade tidpunkten. Per den 30 september 2024 hade Bolaget inga pågående nyproduktionsprojekt.

KlaraBo är vidare beroende av leverantörer för leverans av material och specialanpassade lösningar i samband med byggnation, samt även andra entreprenörer för utförandet av olika typer av arbeten på fastigheterna. Om en viss leverantör eller entreprenör inte förmår att fullfölja avtalen, till exempel genom att inte leverera rätt utrustning, av rätt kvalitet, i rätt tid eller om samarbetet med en viss leverantör eller entreprenör avbryts på grund av exempelvis konkurs, eller inte fungerar väl, kan det leda till väsentliga förseningar av KlaraBos byggprojekt. För det fall avtal med viktiga leverantörer eller entreprenörer försenas eller skulle upphöra med kort varsel finns det en risk att KlaraBo inte kommer att kunna anlita en annan leverantör eller entreprenör till motsvarande villkor eller med kort varsel, vilket kan leda till ökade kostnader för leverantörs- eller entreprenadtjänster samt förseningar i projekten. Det finns även en risk att garantiåtaganden inte fullgörs om en leverantör eller entreprenör försätts i konkurs. Om ovan nämnda risker skulle förverkligas och KlaraBo inte kan erhålla kompensation för sådana ökade kostnader eller inkomstbortfall, skulle detta kunna få en negativ effekt på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

LEGALA RISKER

Miljörisker

Såväl uppförandet av byggnader som den verksamhet som därefter bedrivs på fastigheten påverkar miljön. Företag som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagstiftning samt andra regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Miljöriskerna i KlaraBos verksamhet består främst i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas i fastighetsportföljen. I den del av fastighetsportföljen som härrör sig från 1960- till 1970-talet finns risk för att miljögifter kan påträffas och komma att ställa krav på olika typer av utredningar och avhjälpande.

Entreprenadverksamhet medför vidare en risk för att kända eller okända markföroreningar sprids vid exempelvis utförandet av olika markarbeten, till exempel schaktning. KlaraBos förvärv och utveckling av fastigheter medför att en eventuell påverkan på en redan befintlig markförorening

skulle kunna innebära att KlaraBo kan komma att få ett verksamhetsutövaransvar och därmed kan KlaraBo behöva ombesörja och stå nödvändiga avhjälpandeåtgärder, oavsett om KlaraBo orsakat föreningen eller inte. Ett eventuellt verksamhetsutövaransvar kan medföra oförutsedda kostnader och tidstillägg för ett aktuellt projekt som även kan komma att belasta KlaraBos resultat.

Det finns risk att Bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om Bolaget själv orsakat föreningen eller ej. Risk finns även för att olika typer av extremväder som till exempel översvämningar kan drabba fastigheterna. Om föreningar eller giftiga ämnen skulle påträffas i fastighetsportföljen och ovanstående risker därmed materialiseras, skulle detta kunna medföra ökade kostnader till följd av till exempel saneringsåtgärder eller minskade intäkter till följd av förseningar i Bolagets projekt. Detta kan i sin tur medföra en negativ effekt på Koncernens rörelseresultat och vinstmarginal.

Politiska beslut och risker kopplade till lagar och tillstånd

Att bedriva fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet och byggnormer. Lagar och regelverk som omfattar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska beslut och kan därför komma att ändras med kort varsel, vilket kan påverka Koncernens dagliga verksamhet i olika avseenden. Förändringar i subventioner såsom investeringsstöd, skattelagstiftning och förordningar kan i betydande utsträckning påverka förutsättningarna för KlaraBos verksamhet. Synen på storleken och förekomsten av bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga pålagor och bidrag skiljer sig väsentligt mellan politiska partier och företagsskattelagstiftningen är ofta föremål för översyn. Exempelvis har det genomförts och föreslagits förändringar i skattelagstiftningen de senaste åren, huvudsakligen avseende ränteavdragsbegränsningar och så kallad paketering vid fastighetsförvärv. Om lagförslagen, som lades fram i SOU 2017:27 och som presenterades i mars 2022, fullt ut antas, kan det leda till skattekonsekvenser för KlaraBos framtida avyttringar av fastighetsägande bolag. Framtida eventuella förändringar i lagar, regleringar och myndighetsföreskrifter kan komma att få en negativ effekt på Koncernens resultat, och detta ställer även krav på KlaraBo och dess förmåga att anpassa sig till sådana förändringar.

Vidare består en del av KlaraBos verksamhet av nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. För att Bolagets förvaltningsfastigheter och projekt ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas olika tillstånd och beslut, till exempel bygglov, detaljplaner och fastighetsbildningar. Även om Bolaget beviljas tillstånd eller erhåller beslut som är nödvändiga för Bolagets verksamhet finns det en risk att dessa överklagas eller på annat sätt fördröjs vilket innebär en risk att entreprenaderna inte kan genomföras enligt bestämd tidplan, vilket kan medföra att pågående eller planerade projekt blir väsentligt fördröjda. Detta kan i sin tur medföra ökade kostnader eller minskade intäkter till följd av förseningar, och i längden ha en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Risker relaterade till Förvärvet av Fredriksdalbeståndet från Rikshem

Den 28 november 2024 ingick Bolaget ett överlåtelseavtal med Rikshem avseende förvärv av en fastighetsportfölj i Fredriksdal i Helsingborgs kommun. Inför Förvärvet genomförde KlaraBo due diligence-granskningar i syfte att identifiera och undersöka de legala, tekniska, finansiella, fastighets-, miljö- och skatterelaterade risker som Förvärvet är föremål för. Det finns dock en risk för att dessa due diligence-granskningar inte varit tillräckliga eller är behäftade med brister, och att de antaganden som Bolaget gjort om Förvärvet därför är felaktiga. Vidare finns en risk att tillträde till Fredriksdalbeståndet försenas eller inte alls genomförs.

Bolaget har i överlåtelseavtalet erhållit vissa garantier avseende Fredriksdalbeståndet. Garantiskyddet är inte heltäckande och det finns en risk att väsentliga delar av Fredriksdalbeståndet och dess verksamhet inte omfattas av någon garanti eller motsvarande skydd. Om det skulle visa sig att skyddet inte täcker ett påvisat ansvar skulle Bolaget i sådant fall inte ha möjlighet att framställa ersättningskrav och därmed åsamkas en skada som inte är ersättningsgill. Vidare är garantier i avtalet och motsvarande skydd generellt begränsade i tid samt föremål för beloppströsklar och andra kvalifikationer. Det finns således även en risk för att en skada inte ger rätt till någon eller full ersättning, även om felet som gett upphov till skadan omfattas av en garanti eller motsvarande skydd.

FINANSIELLA RISKER

Förändringar i marknadsräntor

KlaraBos finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut där en majoritet av de långfristiga skulderna löper med rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av KlaraBos största kostnadsposter av räntekostnader. Per den 30 september 2024 var 80 procent av KlaraBos skuldportfölj räntesäkrad. Bolaget är därmed exponerat för en ränterisk, det vill säga risken för att förändringar i räntorna påverkar räntekostnaderna och får en negativ effekt på Koncernens resultat och kassaflöden.

Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi KlaraBo väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta. Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder per den 30 september 2024 uppgick till 3,6 procent, inklusive ränteswappar, med en belåningsgrad på 52,3 procent.

Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av Koncernens skulder som omfattas av ränteswappar. Per den 30 september 2024 uppgick sammanlagt utestående nominellt belopp i ränteswappar till 2 750 mkr. Räntederivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på KlaraBos räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på KlaraBos resultat.

Om ovanstående risker materialiseras skulle detta kunna medföra ökade kostnader för KlaraBo, vilket i sin tur kan medföra en negativ effekt på Koncernens rörelseresultat, kassaflöden och vinstmarginal.

Finansiering och refinansiering

Med finansieringsrisk respektive refinansieringsrisk avses risken för att KlaraBo inte kan erhålla nödvändig finansiering eller att finansiering inte kan förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till villkor som är mindre förmånliga för KlaraBo.

En stor del av Bolagets verksamhet finansieras med externt kapital. KlaraBos finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Per den 30 september 2024 uppgick KlaraBos räntebärande skulder till 4 907 mkr, varav 2 851 mkr är kortfristigt och förfaller inom 12 månader. Den 1 november 2024 offentliggjorde Bolaget att cirka 35 procent av den totala låneportföljen har refinansierats i förtid, vilket bidrar till att kapitalbindningen ökar med cirka 0,9 år för hela låneportföljen och skulle allt annat lika uppgå till 2,3 år förutsatt att refinansieringen hade varit genomförd per den 30 september 2024. Det finns en risk för att ytterligare finansiering inte kommer att erhållas när och om så bedöms erforderligt, att befintliga lån sägs upp till omedelbar betalning eller att nya lån endast kan erhållas på villkor som är mindre förmånliga för KlaraBo. Detta skulle kunna leda till minskade intäkter då KlaraBo inte kan ta vara på olika investeringsmöjligheter, alternativt ökade kostnader till följd av dyrare finansiering.

I vissa av KlaraBos avtal med långgivare finns särskilda åtaganden som KlaraBo måste uppfylla, till exempel avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Om KlaraBo i framtiden skulle komma att bryta mot sådana finansiella villkor eller andra åtaganden kan det ge långgivaren rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning, kräva extra amortering eller ta säkerheter i anspråk. Om så sker kan Bolaget behöva ta in ytterligare externt kapital för att kunna fullgöra sina åtaganden.

Värdet på KlaraBos fastigheter

Per datumet för Prospektet äger Koncernen 226 fastigheter och efter fullföljande av Förvärvet av Fredriksdalbeståndet från Rikshem 233 fastigheter. Samtliga fastigheter som innehas av KlaraBo klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas därmed i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas därför av ett flertal faktorer, dels fastighets-specifika, till exempel vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och förändrade, dels marknadsspecifika, till exempel avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets-som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter och vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden

och beräkningar. Eftersom KlaraBos redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för Bolaget. KlaraBos fastighetsvärde uppgick per den 30 september 2024 till 9 028 mkr, exklusive tomträtter och projekt. Ett förändrat direktavkastningskrav med +/- 0,25 procentenheter skulle påverka KlaraBos fastighetsvärde med cirka -466,7 mkr respektive +497,6 mkr. Ett minskat fastighetsvärde kan medföra en risk att Bolaget inte kan erhålla ny finansiering eller att ny finansiering måste ske till ett högre pris än tidigare. Detta kan i sin tur leda till minskade intäkter, eftersom Bolaget inte kan ta vara på olika investeringsmöjligheter, eller ökade kostnader till följd av dyrare finansiering.

Risk relaterad till valutakurs

Med valutarisk avses risken att valutakursförändringar har en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning, lönsamhet eller kassaflöde. Exponering för valutakursrisk förekommer vid köp av produkter eller tjänster i annan valuta än svenska kronor, som är Bolagets redovisningsvaluta. Under 2023 har säkringsredovisning inte tillämpats på något säkringsinstrument. KlaraBos produktionskostnader vid nyproduktion av lägenheter har historiskt bestått till stor del av kostnaden för tjänster och produkter som tillhandahålls av utländska bolag i Baltikum. Sådana tjänster betalas i euro och omfattande förändringar i valutakursen mot den svenska kronan kan därför leda till att Bolagets nyproduktionsprojekt blir dyrare än beräknat och därmed mindre lönsamma. Koncernens transaktionsexponering, före valutasäkringsåtgärder, där inköp kontrakterats i euro uppgick till cirka 374 000 euro per den 30 september 2024.

En svagare svensk krona ökar kostnaden medan en starkare svensk krona minskar kostnaden. Om ovanstående risk materialiseras skulle detta medföra lägre exploateringsvinst och direktavkastning och därmed en negativ påverkan på KlaraBos resultat och kassaflöde.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AKTIER OCH ERBJUDANDET

Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad faktorer

Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att investerare inte får tillbaka hela eller delar av investerat kapital. Bolagets aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och under perioden 2 januari 2024 till 29 november 2024 har stängningskursen för KlaraBos aktie uppgått till som lägst 15,86 kr och som högst 23,40 kr. Under samma period har det dagliga antalet omsatta aktier uppgått till som lägst 1 796 och som högst 1 154 825. Aktiekursen kan följaktligen vara volatil och det kan, från tid till annan, vara begränsad likviditet i aktien.

Utvecklingen av kursen för Bolagets noterade B-aktier är beroende av en rad faktorer, varav en del är specifika för KlaraBo medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i KlaraBos faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar avseende uppfattat anseende, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer. Kursen på KlaraBos aktie

påverkas även i vissa fall av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Det finns en risk att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i KlaraBos aktier, vilket skulle påverka investerarens möjligheter att avyttra sina aktier i KlaraBo vid önskad tidpunkt eller till prisnivåer motsvarande vid en likvid handel i aktien. Detta utgör en betydande risk för investerare och varje investeringsbeslut i KlaraBos aktie bör därför föregås av noggrann analys.

Avyttring av aktier från större aktieägare

Marknadspriset på KlaraBos noterade B-aktier kan sjunka kraftigt vid större avyttringar, särskilt om aktierna avyttras av aktieägare med betydande innehav. Ingen av KlaraBos större aktieägare har ingått s.k. lock up-avtal, det vill säga förbundit sig att inte avyttra aktier under en viss tid eller att avstå från att vidta andra transaktioner med liknande effekt. Varje avyttring av betydande aktieposter i KlaraBo medför sannolikt att marknadspriset på den noterade B-aktien sjunker.

Aktieägare med betydande inflytande

KlaraBo har två aktieslag, A- och B-aktier, där varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Anders Pettersson med familj, Investment Aktiebolaget Spiltan och Lennart Sten är Bolagets största aktieägare sett till andel av röster och innehar per den 30 september 2024 tillsammans motsvarande cirka 35,7 procent av det totala antalet röster i Bolaget respektive cirka 21,5 procent av det totala antalet aktier i Bolaget. De femton största ägarna kontrollerade cirka 68,9 procent av kapitalet och cirka 81,2 procent av rösterna per den 30 september 2024. Dessa innehav gör att nämnda ägare har ett stort inflytande över KlaraBo och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis utdelning, nyemissioner, val av styrelse och ändring av bolagsordning. Nämnda ägares intressen kan skilja sig från eller strida mot KlaraBos eller övriga aktieägares intressen och det finns en risk att dessa aktieägare utövar sitt inflytande över KlaraBo på ett sätt som inte främjar alla aktieägares intressen, vilket kan få en negativ effekt på aktiernas värde.

Utdelning

KlaraBo har antagit en utdelningspolicy som innebär att KlaraBo över tid vara ett utdelande bolag men kommer under de närmaste åren prioritera tillväxt genom att investeringar i befintligt bestånd, förvärv samt i bolagets projektportfölj. Ingen utdelning lämnades för räkenskapsåren 2022 eller 2023. Möjligheten för Bolaget att betala utdelningar i framtiden beror vidare på ett antal faktorer, såsom framtida intäkter, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, kostnader för investeringar och andra faktorer.

KlaraBo kan komma att sakna tillräckligt med utdelningsbara medel och KlaraBos aktieägare kan komma att inte besluta om att betala utdelningar.

Utländska aktieägare

Det utländska aktieägandet i Bolaget uppgick till 20,3 procent av kapitalet och 11,1 procent av rösterna per den 30 september 2024. Aktieägare utanför Sverige kan vara föremål för begränsningar som hindrar eller på annat sätt gör det svårt för dem att delta i nyemissioner.

KlaraBo kommer inte att registrera aktierna, teckningsrätter, BTA eller Företrädesemissionen enligt Securities Act eller tillämpliga registreringskrav i någon annan jurisdiktion än i Sverige. Även om Bolaget i framtiden emitterar nya aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare kan utländska aktieägare i vissa jurisdiktioner vara föremål för begränsningar som innebär att de inte kan delta i sådana nyemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas. I den utsträckning utländska aktieägare inte kan delta i eventuella nyemissioner kommer deras proportionella ägande i Bolaget att minska.

Vidare är Bolagets B-aktie noterad i svenska kronor och en försvagning av den svenska kronan i förhållande till utländsk valuta kan vid omvandling till lokal valuta innebära att värdet på utländska aktieägares innehav och eventuell framtida utdelning påverkas negativt.

Icke-säkerhetsställda åtaganden

I samband med Företrädesemissionen har Bolaget erhållit teckningsåtaganden från ett flertal av Bolagets befintliga aktieägare, inklusive personer ur Bolagets styrelse och ledning, däribland Investment Aktiebolaget Spiltan, Ralph Mühlrad, Wealins S.A., Anders Pettersson med familj, Lennart Sten och Andreas Morfiadakis. Erhållna teckningsåtaganden uppgår till cirka 27 procent av Företrädesemissionen. Teckningsåtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller på annat sätt. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av nämnda parter inte kommer att kunna uppfylla sina respektive åtaganden, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Företrädesemissionens genomförande.

Utöver teckningsåtaganden har Investment Aktiebolaget Spiltan och Wealins S.A. åtagit sig att garantera 200 mkr respektive 50 mkr, tillsammans motsvarande cirka 64 procent av Företrädesemissionen. Garantiåtagandena gentemot Bolaget är inte säkerställda genom pantsättning, spärrade medel eller liknande arrangemang för att säkerställa att emissionslikviden från Företrädesemissionen kommer att tillföras Bolaget. Det finns därmed en risk att lämnade garantiåtaganden i Företrädesemissionen inte uppfylls, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Företrädesemissionens genomförande.

Inbjudan till teckning av B-aktier i KlaraBo

KlaraBos styrelse beslutade den 28 november 2024, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 3 maj 2024, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission av B-aktier med företrädesrätt för KlaraBos befintliga aktieägare.

Företrädesemissionen innebär att Bolagets aktiekapital ökas med högst 1 302 893,40 kr, från nuvarande 6 591 394,15 kr till högst 7 894 287,55 kr, och att antalet aktier ökar med högst 26 057 868, från nuvarande 131 827 883 till högst 157 885 751 (varav 16 300 000 A-aktier och 141 585 751 B-aktier). KlaraBos aktieägare har företrädesrätt att teckna de nya B-aktierna i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen (oavsett aktieslag).¹⁾

Avstämningsdag för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 5 december 2024.

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen (oavsett aktieslag) erhålls en (1) teckningsrätt. Fem (5) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny B-aktie. I den utsträckning nya B-aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som har tecknat B-aktier utan stöd av teckningsrätter i enlighet med vad som anges i avsnitt "Villkor och anvisningar". Teckning ska ske under perioden från och med den 9 december 2024 till och med den 23 december 2024 eller den senare dag som bestäms av styrelsen samt i övrigt i enlighet med vad som framgår av avsnitt "Villkor och anvisningar".

Teckningskursen har fastställts till 15 kr per B-aktie, vilket innebär att Företrädesemissionen, om den fulltecknas, tillför KlaraBo cirka 391 mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till högst cirka 18 mkr inklusive ersättning för garantiåtaganden.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer vid full teckning av Företrädesemissionen att få sin ägarandel utspädd med upp till cirka 16,5 procent och sin röstandel utspädd med upp till cirka 8,6 procent baserat på det totala antalet A-aktier och B-aktier i KlaraBo (inklusive de egna aktier som innehas av Bolaget) efter Företrädesemissionen, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

Teckningsåtaganden och garantiåtaganden

I samband med Företrädesemissionen har Bolaget erhållit tecknings- och garantiåtaganden från ett flertal av Bolagets befintliga aktieägare, inklusive personer ur Bolagets styrelse och ledning, däribland Investment Aktiebolaget Spiltan, Ralph Mühlrad, Wealins S.A., Anders Pettersson med familj, Lennart Sten och Andreas Morfiadakis. Erhållna teckningsåtaganden uppgår till cirka 27 procent av Företrädesemissionen. Utöver teckningsåtaganden har Investment Aktiebolaget Spiltan och Wealins S.A. åtagit sig att garantera 200 mkr respektive 50 mkr, tillsammans motsvarande cirka 64 procent av Företrädesemissionen. Sammantaget har nämnda aktieägare lämnat tecknings- och garantiåtaganden att teckna totalt cirka 91 procent av Företrädesemissionen.

Därutöver har Odin Forvaltning och Länsförsäkringar Fondförvaltning uttryckt sin avsikt att teckna B-aktier i Företrädesemissionen.

Ingen ersättning kommer att utgå för teckningsåtaganden. För ingångna garantiåtaganden utgår en kontant ersättning om tre (3) procent av maximalt garanterat belopp. Varken tecknings- eller garantiåtagandena är säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Härmed inbjuds aktieägarna i KlaraBo att med företrädesrätt teckna nyemitterade B-aktier i KlaraBo i enlighet med villkoren i Prospektet.

Malmö den 4 december 2024
KlaraBo Sverige AB (publ)
Styrelsen

1) KlaraBo innehar per dagen för Prospektet 1 538 542 egna B-aktier, vilka inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.

Bakgrund och motiv

Den 28 november 2024 offentliggjorde KlaraBo att Bolaget ingått villkorat avtal med Rikshem avseende förvärv av en fastighetsportfölj i Fredriksdal i Helsingborgs kommun. Fastighetsportföljen består av renodlade bostadsfastigheter som passar väl in i KlaraBos affärsmodell med värdeskapande förvaltning.

Förvärvet består av 740 lägenheter och en uthyrbar area om cirka 57 000 kvadratmeter. Fastigheterna förvärvas för ett överenskommet fastighetsvärde om 850 mkr före avdrag för uppskjuten skatt som beräknas uppgå till cirka 31 mkr samt avdrag för vissa påbörjade och planerade entreprenadarbeten om cirka 11 mkr. Fastighetsvärdet motsvarar cirka 15 000 kr per kvadratmeter. Cirka 63 procent av lägenheterna beräknas ha värdeskapande renoveringspotential. Fastigheterna beräknas ha hyresintäkter om cirka 76 mkr och ett driftnetto om 43 mkr år 2025, innebärande en direktavkastning om cirka 5,2 procent beräknat på fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt.

Förvärvet är i linje med KlaraBos övergripande mål att skapa värde genom att långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta eftertraktade bostadsfastigheter i tillväxtregioner. Beståndets kvalitet, läge och förädlingsmöjlighet ligger även i linje med KlaraBos tillväxtstrategi och med en betydande renoveringspotential har KlaraBo möjlighet att öka standarden i fastigheterna genom hållbara investeringar och samtidigt skapa ett förbättrat kassaflöde och driftnetto. KlaraBo bedömer att lägenhetsrenoveringarna i snitt förväntas ge 6–8 procent i direktavkastning och identifierade energieffektiviseringar förväntas ge upp till 8–10 procent i avkastning på investering. Bolaget äger sedan tidigare 91 lägenheter i Helsingborg vilket skapar goda förutsättningar för en effektiv förvaltning.

För att, i tillägg till banklån, finansiera Förvärvet samt därutöver finansiera värdeskapande investeringar i KlaraBos fastighetsbestånd har KlaraBos styrelse, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 3 maj 2024, beslutat att genomföra den nu förestående Företrädesemissionen, med en total emissionslikvid om cirka 391 mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till högst cirka 18 mkr inklusive ersättning för garantiåtaganden.

Användning av emissionslikviden

Vid full teckning avser Bolaget att använda nettolikviden om cirka 373 mkr, efter avdrag för emissionskostnader, till följande ändamål och prioriteringar:

- Delfinansiera Förvärvet till ett belopp om cirka 298 mkr. Resterande del avses finansieras huvudsakligen med banklån om cirka 510 mkr.
- Finansiera värdeskapande investeringar i KlaraBos fastighetsbestånd till ett belopp om cirka 75 mkr.

Förvärvet och Företrädesemissionen bedöms bidra positivt till KlaraBos förvaltningsresultat per aktie, både på kort och lång sikt, samt ge möjlighet till fortsatt värdeskapande genom aktiv förvaltning och fördelning av centrala kostnader på ett större fastighetsbestånd. Därutöver stärks Bolagets räntetäckningsgrad ytterligare, samtidigt som belåningsgraden förblir oförändrad.

Styrelsen för KlaraBo är ansvarig för Prospektets innehåll. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Malmö den 4 december 2024
KlaraBo Sverige AB (publ)
Styrelsen

Villkor och anvisningar

FÖRETRÄDESRÄTT OCH TECKNINGSRÄTTER

Erbjudandet omfattar högst 26 057 868 nya B-aktier i KlaraBo. Den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden för KlaraBo förda aktieboken på avstämningsdagen den 5 december 2024 erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i KlaraBo (oavsett aktieslag, det vill säga både innehavare av A-aktier och innehavare av B-aktier kommer att erhålla teckningsrätter för teckning av nya B-aktier). Fem (5) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny B-aktie. Endast hela B-aktier kan tecknas (det vill säga inga fraktioner). Anmälan om teckning av nya B-aktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter. Sådan anmälan ska göras på anmälningssedeln för teckning av B-aktier utan stöd av teckningsrätter (se avsnitt "Teckning av B-aktier utan stöd av teckningsrätter").

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer vid full teckning av Företrädesemissionen att få sin ägarandel utspädd med cirka 16,5 procent och sin röstandel utspädd med cirka 8,6 procent (beräknat inklusive de B-aktier som KlaraBo innehar per dagen för Prospektet). Dessa aktieägare kan kompensera sig ekonomiskt för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

TECKNINGSKURS

Teckningskursen är 15 kr per B-aktie. KlaraBo ålägger inte investerare något courtage eller andra avgifter i samband med Företrädesemissionen.

AVSTÄMNINGS DAG

Avstämningsdag för fastställande av vilka aktieägare som har rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 5 december 2024. Aktierna i Bolaget handlas inklusive rätt att erhålla teckningsrätter till och med den 3 december 2024 och utan rätt till teckningsrätter från och med den 4 december 2024.

TECKNINGSPERIOD

Teckning av nya B-aktier ska ske under perioden från och med den 9 december 2024 till och med den 23 december 2024. Styrelsen har rätt att förlänga teckningsperioden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats och senast den 23 december 2024.

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 9 december 2024 till och med den 18 december 2024 under kortnamnet (tickern) KLARA TR B. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0023467337. Swedbank och andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Om en aktieägare inte utnyttjar sina teckningsrätter genom betalning senast den 23 december 2024 eller inte säljer sina teckningsrätter senast den 18 december 2024 kommer sådan aktieägarers

outnyttjade teckningsrätter att förfalla utan värde och innehavaren kommer inte att erhålla någon kompensation.

UPPTAGANDE TILL HANDEL AV DE NYA B-AKTIERNA PÅ NASDAQ STOCKHOLM

KlaraBos B-aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya B-aktierna förväntas även dessa att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. B-aktierna förväntas vara upptagna till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 15 januari 2025 förutsatt att registrering skett hos Bolagsverket.

RÄTT TILL UTDELNING

De nya B-aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller närmast efter det att de nya B-aktierna registrerats hos Bolagsverket och införts i aktieboken hos Euroclear Sweden. Utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning av utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller dem som på den fastställda avstämningsdagen är registrerad som ägare av A-aktier eller B-aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Preliminärt utfall i Företrädesemissionen förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande från KlaraBo omkring den 27 december 2024 och slutligt utfall i Företrädesemissionen förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande från KlaraBo omkring den 2 januari 2025.

EMISSIONSREDOVISNING

Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 5 december 2024 är registrerade i den av Euroclear Sweden för KlaraBos räkning förda aktieboken, dock med undantag för sådana som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner (se avsnitt "Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner"). Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal nya B-aktier som kan tecknas. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut. Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska i stället ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och nya B-aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta i andra länder än Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder. Exempelvis kommer aktieägare som har sina A-aktier eller B-aktier direktregistrerade på VP-konton med registrerade adresser i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea, Ryssland, Belarus (om inte något undantag är tillämpligt) eller någon annan jurisdiktion där deltagande i Företrädesemissionen skulle kräva ytterligare prospekt, registreringar eller andra myndighetsgodkännanden inte att erhålla Prospektet. Sådana aktieägare kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till sådana aktieägare kommer om möjligt att säljas och försäljningslikviden kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp från sådan försäljning som understiger 100 kr kommer dock inte att utbetalas.

TECKNING AV B-AKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Teckning av nya B-aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom kontant betalning under perioden från och med den 9 december 2024 till och med den 23 december 2024. Efter teckningsperiodens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavarens VP-konto. För att inte värdet av erhållna teckningsrätter ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna och teckna nya B-aktier senast den 23 december 2024, eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 18 december 2024.

En anmälan om teckning av nya B-aktier med stöd av teckningsrätter är oåterkallelig och aktietecknare kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya B-aktier.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av nya B-aktier med stöd av teckningsrätter sker genom kontant betalning, genom användande av antingen den förtryckta bankgiroavin eller av tillämplig anmälningsedel med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

- bankgiroavin används om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden ska utnyttjas; eller
- anmälningssedeln för teckning med stöd av teckningsrätter används om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning. Betalning för tecknade nya B-aktier ska göras samtidigt som insändandet av anmälningsedel för teckning med stöd av teckningsrätter, vilken kan erhållas från Swedbank (www.swedbank.se/prospekt) eller KlaraBo (www.klarabo.se).

Betalning av exakt belopp ska vara Swedbank tillhanda senast den 23 december 2024.

Direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte är föremål för de restriktioner som beskrivs i avsnittet "Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner" ovan och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin kan betala i svenska kronor (kr) genom bank i utlandet i enlighet med följande:

SWIFT: SWEDSESS

IBAN-nummer: SE2880000821498342569301

Kontonamn: KlaraBo Sverige

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen "KlaraBo" anges. Anmälningsedel och betalning ska vara Swedbank AB (publ), Emissioner C85, SE-105 34 Stockholm, Sverige tillhanda senast den 23 december 2024.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya B-aktier med stöd av teckningsrätter anmäler sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

Betalda tecknade aktier (BTA)

Efter teckning och betalning av nya B-aktier med stöd av teckningsrätter kommer Euroclear Sweden att sända ut en VP-avi som bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens konto. De nya B-aktierna som tecknats med stöd av teckningsrätter kommer att bokföras som BTA på kontot till dess att registrering av Företrädesemissionen har skett hos Bolagsverket. Registrering av B-aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 7 januari 2025. Därefter kommer BTA att omvandlas till B-aktier av Euroclear, vilket beräknas ske med avstämningsdag omkring den 13 januari 2025. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning.

Handel med BTA

BTA avseende B-aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Handel med BTA avseende B-aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter beräknas äga rum på Nasdaq Stockholm från och med den 9 december 2024 till och med den 9 januari 2025 under kortnamnet (tickern) KLARA BTA B. Swedbank och övriga värdepappersinstitut står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA tecknade med stöd av teckningsrätter. ISIN-koden för BTA är SE0023467345.

TECKNING AV B-AKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Direktregistrerade aktieägare

Anmälan om teckning av nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på anmälningssedeln för teckning utan stöd av teckningsrätter. Ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Observera att anmälan är bindande. Endast en anmälan får inges per person. Om flera anmälningsedlar inges kommer endast den anmälningsedel som först kommit Swedbank tillhanda att beaktas.

Anmälningssedel kan erhållas från Swedbank (www.swedbank.se/prospekt) eller KlaraBo (www.klarabo.se). Anmälningssedeln ska skickas till Swedbank AB (publ), Emissioner C85, SE-105 34 Stockholm, Sverige och vara Swedbank tillhanda senast den 23 december 2024.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter kan anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

Krav på LEI-kod respektive NID-nummer

Enligt Europaparlamentet och rådets direktiv 2014/65/EU behöver investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (National ID eller National Client Identifier) för att delta i Företrädesemissionen. Observera att det är aktieägarnas juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att ett emissionsinstitut kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt aktieägaren i fråga.

TILLDELNING AV B-AKTIER VID TECKNING UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

För det fall inte samtliga nya B-aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av B-aktier som har tecknats utan stöd av teckningsrätter, med förbehåll för att tilldelning inte sker till aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner. I sådant fall ska tilldelning i första hand ske till de som har tecknat B-aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte. För det fall att tilldelning inte kan ske fullt ut till dessa ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal B-aktier som har tecknats med stöd av teckningsrätter och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings. I andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält teckning av B-aktier utan stöd av teckningsrätter. För det fall att tilldelning inte kan ske fullt ut till dessa ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal B-aktier som har angetts i respektive anmälningssedel, och i den mån detta inte kan ske, genom lottnings. I tredje hand ska tilldelning ske till de som har åtagit sig att garantera Företrädesemissionen, pro rata i förhållande till garanterat belopp, och i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Som bekräftelse på tilldelning av nya B-aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter kommer en avräkningsnota att skickas till tecknare omkring den 2 januari 2025. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya B-aktier ska betalas kontant inom tre bankdagar i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren.

Efter att dels betalning av tecknade och tilldelade nya B-aktier, dels de nya B-aktierna har registrerats hos Bolagsverket kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi som bekräftar inbokningen av de nya B-aktierna på tecknarens

VP-konto. Inga BTA kommer att bokas in på tecknarens VP-konto utan tecknaren erhåller B-aktier direkt. Registrering av B-aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 14 januari 2025. Inbokning av B-aktier på VP-konton beräknas ske omkring den 15 januari 2025. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning och betalningsinstruktioner i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

ÖVRIG INFORMATION OCH HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

Bolaget äger inte rätt att avbryta Erbjudandet enligt Prospektet. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya B-aktierna kommer KlaraBo att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. En teckning av nya B-aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya B-aktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

Swedbank är så kallat emissionsinstitut för Företrädesemissionen. Detta innebär att Swedbank bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Företrädesemissionen. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att Swedbank betraktar tecknaren som kund hos Swedbank. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos Swedbank om tecknaren har ett existerande kundförhållande till banken. Följden av att Swedbank inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Den som tecknar sig i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnas till bolag i Swedbank-koncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i Swedbank-koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka bolag i Swedbank-koncernen samarbetar. För information om Swedbank och sparbankers behandling av personuppgifter, vänligen se webbplats eller kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank och relevant sparbank. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

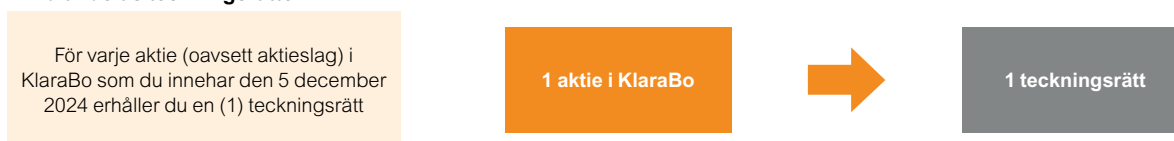
Vid eventuella frågor beträffande Företrädesemissionen, vänligen kontakta din bank eller värdepappersinstitut. Om du är direktregistrerad aktieägare går det även bra att kontakta Swedbank på telefonnummer +46 8 5859 2477.

Så här gör du

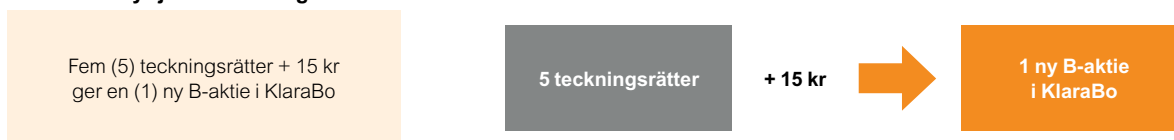
Villkor	För varje befintlig aktie (oavsett aktieslag) i KlaraBo som du innehar på avstämningsdagen erhåller du en (1) teckningsrätt. Fem (5) teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny B-aktie i KlaraBo
Teckningskurs	15 kr per B-aktie
Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen	5 december 2024
Teckningsperiod	9 december 2024 – 23 december 2024
Handel med teckningsrätter	9 december 2024 – 18 december 2024
Handel med BTA	9 december 2024 – 9 januari 2025

TECKNING AV B-AKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

1. Du tilldelas teckningsrätter



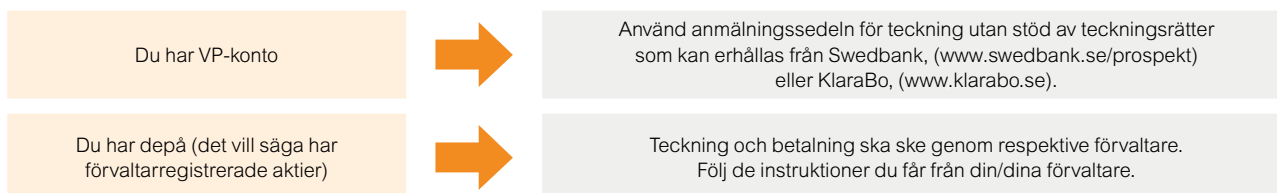
2. Så här utnyttjar du teckningsrätter



3. Är du direktregistrerad aktieägare eller har du aktierna hos förvaltare?



TECKNING AV B-AKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER²⁾



Notera att vissa förvaltare kan ha kortare anmälningstid. Kontrollera instruktionerna från respektive förvaltare.

1) Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra jurisdiktioner. Se avsnitt "Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner" i avsnitt "Villkor och anvisningar".

2) Eventuell tilldelning kommer att ske i enlighet med vad som anges i avsnitt "Tilldelning av aktier vid teckning utan stöd av teckningsrätter" i avsnitt "Villkor och anvisningar". Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra jurisdiktioner. Se avsnitt "Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner" i avsnitt "Villkor och anvisningar".

Verksamhetsbeskrivning

ÖVERSIKT

KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar bostäder. Företaget grundades 2017 och agerar över hela landet. Fastighetsportföljen består av förvaltningsfastigheter samt av en projektportfölj med mark och byggrätter för nyproduktion av bostäder. Fastigheterna är belägna från Trelleborg i söder, Visby i öster till Umeå i norr och indelade i fyra förvaltningsregioner; Syd, Öst, Mitt och Nord.

Fastighetsvärdet exklusive projekt per den 30 september 2024 uppgick till 9 027,9 mkr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till cirka 498 800 kvm med ett sammanlagt årligt hyresvärde om cirka 675,9 mkr. Av de kontrakterade hyresintäkterna utgörs cirka 88 procent av bostäder och cirka 12 procent från kommersiella lokaler/samhällsfastigheter samt förråd och parkeringsplatser. Förvaltningsbeståndet består av 6 694 bostäder och projektportföljen består av 974 bostäder.

KLARABOS HISTORIA

2017	KlaraBo grundas av Andreas Morfiadakis, Mats Johansson och Anders Pettersson. Under året genomfördes en nyemission som tillförde Bolaget 65 mkr, vilket breddade KlaraBos ägarbas med bland annat Lennart Sten, som även är Bolagets ordförande. Under året genomförde KlaraBo sina första markförvärv i kommunerna Bjuv och Svalöv med målet att uppföra hyreslägenheter.
2018	I april 2018 inledde KlaraBo ett samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) genom ett samägt dotterbolag om uppförande av hyresrätter i Höganäs, Karlskrona och Falun. I juni samma år inleddes ytterligare ett samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) genom ett samägt dotterbolag, i syfte att uppföra hyresbostäder i Kävlinge, Karlstad, Borlänge, Karlshamn, Motala och Sundsvall. Vidare erhöll KlaraBo marktilldelning i Hässleholm för uppförande av cirka 60 hyresbostäder. Under året genomfördes även en nyemission som tillförde Bolaget 287 mkr, i vilken Pensionskassan Handelsbanken blev näst största ägare i Bolaget. I slutet av året förvärvades även 1 595 bostäder i Malmö, Sundsvall, Borlänge, Ludvika, Bollnäs och Smedjebacken.
2019	Under 2019 byggstartade KlaraBo 110 hyreslägenheter i Höganäs och Svalöv, samt förvärvade 74 hyreslägenheter i Helsingborg. Vidare förvärvade Bolaget 45 byggrätter i Höör från kommunen, samt erhöll markanvisning för uppförande av ett 20-tal hyreslägenheter i Lund.
2020	KlaraBo tillfördes cirka 328 mkr efter en nyemission till främst befintliga aktieägare. Under året förvärvades även 27 fastigheter med 807 hyreslägenheter samt samhällsfastigheter i Trelleborg från kommunen för en köpeskilling om cirka 1 mdkr. Vidare anställdes Jenny Appenrodt som CFO, och Bolaget förvärvade mark i Motala för uppförande av 46 hyreslägenheter, samt förvärvade byggrätt i Trelleborg avseende drygt 25 hyreslägenheter.
2021	Under 2021 förvärvade KlaraBo fastighetsbolaget Kuststaden och bildade därmed ett renodlat bostadsfastighetsbolag med över 5 000 lägenheter i förvaltning och ett gemensamt fastighetsvärde överstigande sex mdkr. I samband med förvärvet genomfördes en apportemission till Kuststadens ägare och en riktad kontantemission till Länsförsäkringar Fondförvaltning. KlaraBos styrelse har även under året fastställt nya mål och en uppdaterad strategi med fokus på tillväxt och värdeskapande åtgärder. Vidare förvärvade Bolaget 273 hyreslägenheter i Gävle och Håbo, samt byggrätter i Kristianstad avseende 95 hyreslägenheter. I december noterades KlaraBos B-aktier på Nasdaq Stockholm.
2022	KlaraBo förvärvade under juli månad en fastighetportfölj om knappt 880 hyreslägenheter i Östersund, vilket var KlaraBos största förvärv som noterat bolag. Vidare förvärvades även en portfölj om 126 hyreslägenheter i Umeå samt en portfölj om 37 hyreslägenheter i Västervik. Under året erhöll Bolaget markanvisningar i Skellefteå för cirka 130 lägenheter, i Växjö för cirka 120 lägenheter samt i Malmö för cirka 300 lägenheter. KlaraBo antog även nya hållbarhetsmål i linje med Parisavtalet och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Styrelsen för KlaraBo beslutar att påbörja återköpsprogram av egna aktier.
2023	KlaraBo tecknar ett femårigt hyresavtal omfattande 1 600 kvm med Malmö Stad. Bolaget förlängde ett befintligt lån om 365 mkr till hösten 2026 samt ett befintligt lån om 500 mkr till hösten 2027, vilket förlängde Bolagets kapitalbindning. KlaraBo antar även en klimatfärdplan som beskriver hur bolaget ska arbeta för att nå det egna målet om klimatneutralitet i hela värdekedjan senast 2045.
2024	KlaraBo tecknar markanvisningsavtal med Malmö stad avseende två nya kvarter öster om Malmömassan. Avtalet grundar sig på drygt 300 lägenheter motsvarande över 23 000 kvm BTA och kombinerar bostads- och hyresrätter. KlaraBo tecknar även avtal gällande hållbarhetslänkad finansiering med Swedbank. Under året sker också ett förvärv avseende 80 lägenheter med en yta om 5 800 kvm och underliggande värde om 80 mkr. I november refinansierade Bolaget lån om cirka 1,8 mdkr, motsvarande 35 procent av den totala låneportföljen, i förtid till den lägsta marginalen hittills och sänkte därmed snittmarginalen. Styrelsen för KlaraBo beslutar även att fortsätta sitt återköpsprogram av egna aktier. Den 28 november 2024 offentliggjorde KlaraBo att Bolaget ingått villkorat avtal med Rikshem avseende förvärv av en fastighetsportfölj i Fredriksdal i Helsingborgs kommun. Fredriksdalbeståndet består av renodlade bostadsfastigheter som passar väl in i KlaraBos affärsmodell med värdeskapande förvaltning.

AFFÄRSIDÉ

KlaraBo ska förvalta, utveckla och förvärva attraktiva bostäder i svenska tillväxtregioner. Affärsidén möjliggörs med följande tillgångar och resurser:

Humankapital

- Kompetens och erfarenhet hos 68 medarbetare.

Strukturkapital

- Arbetsmetoder och projektpreferenser.
- Ett allt starkare varumärke och arbetsgivarvarumärke.
- Egen förvaltning.

Socialt och relationskapital

- Långsiktiga och goda relationer med hyresgäster, aktieägare, leverantörer och kommuner.

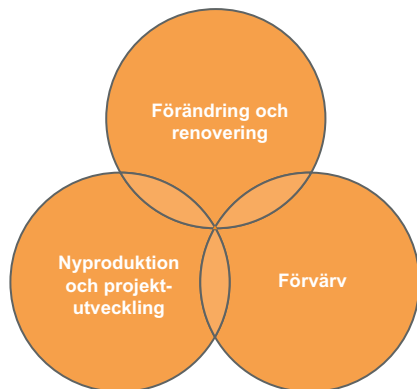
Tillverkat kapital och andra resurser

- Cirka 226 fastigheter samt marktillgångar.

Finansiellt kapital

- 8 837 mkr i eget kapital och lån.
- Starkt kassaflöde och stabil balansräkning.

AFFÄRSMODELL



KlaraBos affärsmodell bygger på en långsiktig förvaltning genom renovering, förvärv och nybyggnation:

- Upparbetad renoveringsstrategi som genom uppgradering av lägenheter vid omflyttning, leder till succesivt ökat kassaflöde, driftnetto och minskning av löpande underhållsbehov.
- Värdeskapande åtgärder i fastigheten genom olika kunderbudanden vilket leder till ökad standard i fastigheten samt bidrar till ökat kassaflöde och driftnetto.
- Förvaltning i egen regi ger ett kontinuerligt fokus på optimering och kostnadskontroll av drift- och underhållskostnader.
- Kundnära förvaltning vilket ger möjligheter till bättre anpassning av erbjudandet för att vid varje tillfälle passa kundernas behov och efterfrågan.

STRATEGI

Bolagets strategi är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion:

- Förvärv av bostadsfastigheter, företrädesvis med renoveringspotential, och förvärv av markområden och byggrätter för nyproduktion av bostäder för långsiktigt ägande.
- Nybyggnation av hållbara och miljöcertifierade, kvalitativa, funktionella, kostnads- och yteffektiva bostäder framtagna genom samarbete med marknadens olika aktörer.
- Värdeskapande åtgärder inom befintliga förvaltningsfastigheter såväl intäktsförhöjande som kostnadssänkande.

VÄRDESKAPANDE

Genom sin verksamhet bedömer sig KlaraBo skapa tydliga värden för flera olika intressenter:

För ägarna

- Hållbar affär och långsiktig lönsamhet, tillväxt och avkastning till ägarna.

För medarbetarna

- Fokus på schyssta arbetsvillkor, hälsa, mångfald och inkludering.
- Utvecklingsmöjligheter.

För kunderna

- Miljöcertifierade egenutvecklade bostäder. Trygga och trivsamma kvarter.

För samhället

- Tillgodoser lokala behov av bostäder. Arbetar för att minska utsläpp av växthusgaser i enlighet med Parisavtalet.



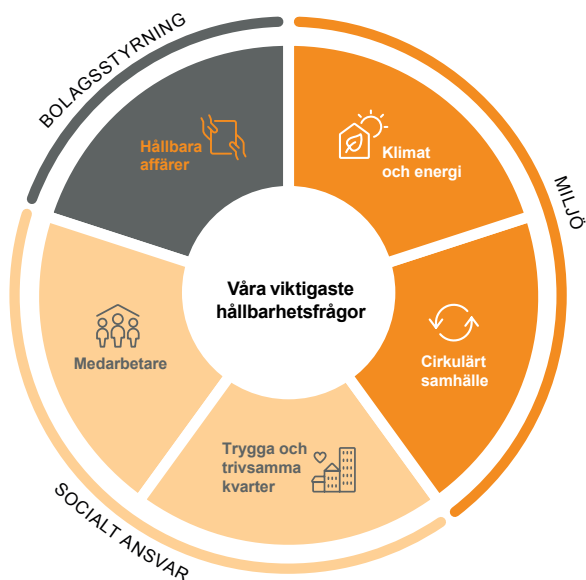
OPERATIONELLA OCH FINANSIELLA MÅL FÖR VERKSAMHETEN

KlaraBos övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare genom att långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta eftertraktade bostadsfastigheter i tillväxtregioner med stark efterfrågan. Värdeskapandet mäts som tillväxt i substansvärde och förvaltningsresultat per aktie.

Operationella mål		Mål
Hyresvärde	Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.	>Allmän hyreshöjning
Finansiella mål		Mål
Långsiktigt substansvärde per aktie	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar. Per den 30 september 2024 uppgick årligt tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie till 1,9 procent.	>15% årlig tillväxt
Förvaltningsresultat per aktie	Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.	>12% årlig tillväxt
Hållbarhetsmål		Mål
Hållbarhet – klimat & energi	Genom att ta väl hand om det befintliga fastighetsbeståndet kan KlaraBos påverkan på klimatet begränsas. Att välja fossilfri energi för el, värme och bilar är avgörande för att minska den egna verksamhetens koldioxidutsläpp.	2030 – Endast förnybar energi 2045 – Klimatneutrala
Hållbarhet – cirkulärt samhälle	Cirkularitet handlar om att nyttja de material som KlaraBo skapar så länge det går, genom smart design, återanvändning och återvinning. KlaraBo vill öka andelen återbrukat och återvunnet material i sina fastigheter.	70% av allt byggmaterial ska sorteras för återvinning i samband med om- och nybyggnation.
Hållbarhet – trygga & trivsamma kvarter	Sysselsättningsgrad, inkludering och social hållbarhet är tätt sammankopplat. Genom att skapa trygga och trivsamma bostadskvarter kan KlaraBo bidra till ett mer inkluderande samhälle.	Erbjuda 50 sommarjobb eller arbetstillfällen till boende i KlaraBos bostadsområden, till och med år 2025.
Hållbarhet – medarbetare & hållbara affärer	I arbetet mot en mer hållbar framtid är KlaraBos medarbetare en viktig nyckel. Därför jobbar KlaraBo med frågor som schyssta arbetsvillkor, hälsa, mångfald och inkludering.	Uppnå långsiktigt jämn könsfördelning (40/60) samt spegla samhället med avseende på internationell bakgrund, senast år 2025. Inga fall av korruption eller diskriminering.
Finansiella riskbegränsningar		Mål
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska långsiktigt inte understiga 1,75 gånger. Rullande 12 månader per den 30 september 2024 uppgick räntetäckningsgraden till 1,75x.	≥ 1,75x över tid
Belåningsgrad	Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 60 procent av fastigheternas marknadsvärde. Per den 30 september 2024 uppgick belåningsgraden till 52,3 procent.	≤60% över tid

HÅLLBARHETSARBETE

KlaraBo arbetar systematiskt med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. För att identifiera dess viktigaste hållbarhetsfrågor har KlaraBo använt sig av GRI:s (Global Reporting Initiative) process för väsentlighetsanalys. Processen består av ett antal steg där det första handlar om att förstå organisationens hållbarhetssammanhang. Med utgångspunkt i genomförda intressentdialoger och ramverket SASB (Sustainability Accounting Standards Board) sammanställdes hållbarhetsfrågor relaterade till KlaraBos verksamhet. I nästa steg bedömdes frågornas faktiska och potentiella påverkan på människa, miljö, ekonomi och samhälle. Därefter gjordes en värdering utifrån hur allvarlig och hur sannolik KlaraBos påverkan på dessa frågor är. Fem hållbarhetsområden identifierades som extra viktiga för KlaraBo att arbeta vidare med. Dessa områden är klimat och energi, cirkulärt samhälle trygga och trivsamma kvarter, medarbetare samt hållbara affärer.



Klimat och energi

Genom att ta väl hand om det befintliga fastighetsbeståndet kan KlaraBos påverkan på klimatet begränsas. Att välja fossilfri energi för el, värme och bilar är avgörande för att minska den egna verksamhetens koldioxidutsläpp. KlaraBo har tagit fram en klimatfärdplan för att kunna följa upp och styra Bolagets klimat- och energimål.

Cirkulärt samhälle

Cirkularitet handlar om att nyttja de material som KlaraBo skapar så länge det går, genom smart design, återanvändning och återvinning. KlaraBo vill öka andelen återbrukat och återvunnet material i sina fastigheter. Vid nyproduktion, ombyggnad och renoveringar används stora mängder material och genom att ta väl hand om det befintliga fastighetsbeståndet samt återbruka det material som finns, kan Bolaget göra en betydande skillnad. KlaraBo har även möjlighet att göra skillnad genom hanteringen av vatten och avfall vid byggnation och förvaltning.

Trygga och trivsamma kvarter

Sysselsättningsgrad, inkludering och social hållbarhet är tätt sammankopplat. Genom att skapa trygga och trivsamma bostadskvarter kan KlaraBo bidra till ett mer inkluderande samhälle. KlaraBo arbetar aktivt med denna typ av social hållbarhet genom att bland annat driva initiativ som KlaraBodagarna, "En vecka fri från våld" och lokala samarbeten med idrottsföreningar.

Medarbetare

I arbetet mot en mer hållbar framtid är KlaraBos medarbetare en viktig nyckel. Därför jobbar Bolaget med frågor som schyssta arbetsvillkor, hälsa, mångfald och inkludering. I arbetet mot en mer hållbar verksamhet är Bolagets 68 medarbetares mående en viktig nyckel och en avgörande faktor för att nå Bolagets mål.

Hållbara affärer

För KlaraBo handlar en hållbar affärsmodell om att skapa ekonomiska värden utan bekostnad av ekologisk och social hållbarhet. Det innebär att hållbarhetsfaktorer vägs in i alla affärsbeslut.

Utöver de kvantifierbara mål som presenteras i tabellen för hållbarhetsmål så har Bolaget stipulerat ytterligare mål inom respektive hållbarhetsområde. Dessa finns att läsa om i bolagets hållbarhetsredovisning för 2023. KlaraBo utökade under 2023 sin rapportering till att även innefatta GRI Standards 2021 samt EU:s taxonomiförordning i hållbarhetsredovisningen. KlaraBo utökar även omfånget av rapporterade växthusgasutsläpp i scope 3 till att omfatta fler utsläppskategorier enligt GHG-protokollet, vilket kommer ge ännu tydligare synlighet av KlaraBos hållbarhetsarbete.

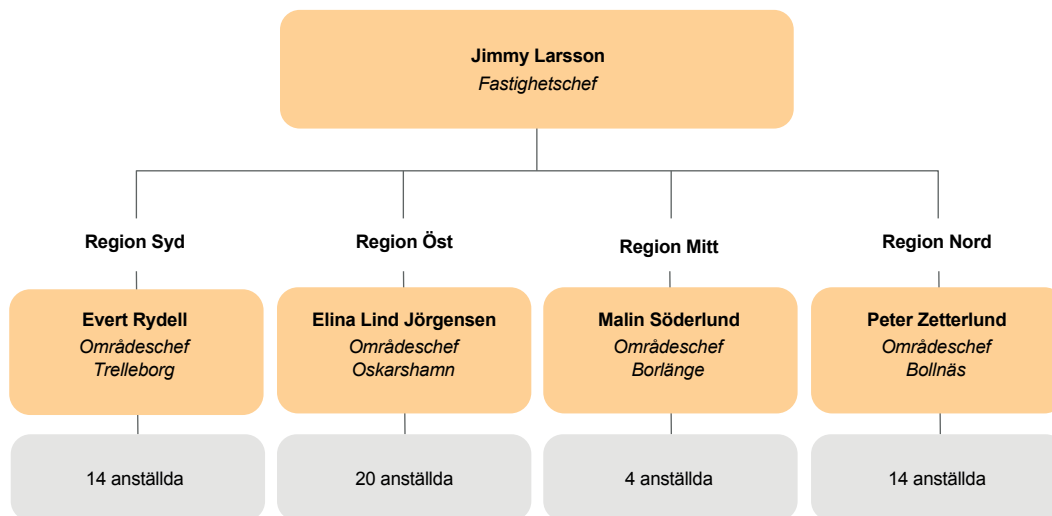
ORGANISATION

Per den 30 september 2024 var 68 personer anställda i KlaraBo, varav 23 kvinnor och 45 män.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

KlaraBos förvaltningsorganisation utgörs per datumet för Prospektet av 57 anställda uppdelat på Bolagets fyra geografiska områden Region Syd, Region Öst, Region Mitt och Region Nord. I respektive geografiskt område rapporterar lokala förvaltare till en områdeschef som ansvarar för förvaltningen av fastigheterna i regionen. Områdescheferna rapporterar i sin tur till KlaraBos fastighetschef, Jimmy Larsson, baserad i Malmö.

KlaraBo bedriver en långsiktig förvaltning med ambitionen att förvaltningsarbetet ska skötas internt och med en lokal närvaro. Den tekniska förvaltningen och det generella underhållet av KlaraBos fastigheter bedrivs till stor del av Bolagets egen personal i de respektive regionerna, vilket kompletteras av inhyrda tjänster avseende exempelvis rörmokeri och elektricitet. Lokalkonverteringar, centrala upphandlingar samt efterlevnad av myndighetskrav centraliseras i förvaltningsorganisationen. Genom geografisk närhet och löpande dialoger med hyresgästerna säkerställer Bolaget att lämpliga värdeskapande förbättringar genomförs på fastigheterna, vilket säkerställer kundnöjdheten bland hyresgästerna och möjliggör hyresökningar.

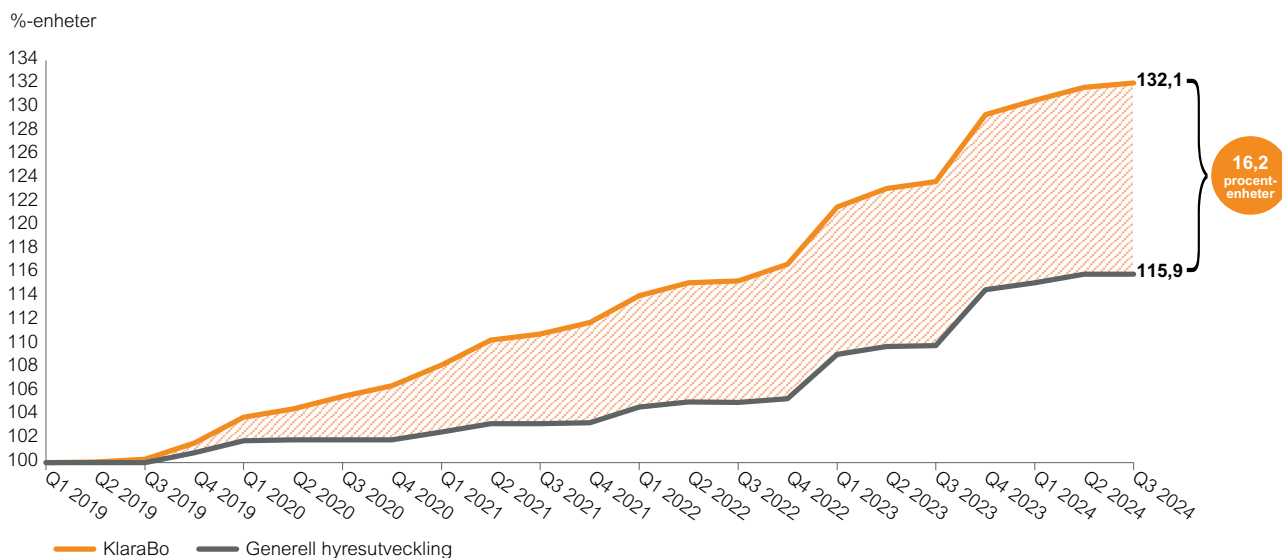


STANDARDHÖJANDE ÅTGÄRDER

En central del i KlaraBos strategi är att löpande vidta värdeskapande åtgärder i befintligt bestånd efter frivillig avflyttning eller om hyresgästen själv ber om en standardhöjning.

KlaraBo ser till att lägenheter med renoveringsbehov uppnår

dagens standard med bland annat moderna kök, badrum och energieffektiva installationer. Detta minskar drift- och underhållskostnader och ökar hyresintäkterna utöver den generella hyresutvecklingen i samhället.



Figuren visar hyresvärdet för KlaraBos bostäder jämfört med den generella utvecklingen på marknaden. Källa: Generell hyresutveckling inhämtad från Hyresgästföreningen. KlaraBos hyresutveckling inhämtad från Bolagets interna system.

Bolaget investerar fortlöpande i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheten renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärd genom-

förs när en befintlig hyresgäst är avflyttad och avslutas innan ny hyresgäst flyttar in. Renoveringen pågår under fyra till sex veckor och under den perioden redovisas lägenheten som vakant vilket tillfälligt påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden negativt.



Utöver åtgärderna för totalrenoveringar av lägenheterna fokuserar KlaraBo på anpassade kunderbjudanden i form av generella standardhöjande åtgärder i fastigheterna. Detta sker i form av erbjudanden till befintliga hyresgäster om olika tillval som leder till ökad kundnöjdhet och som samtidigt bidrar till att öka det faktiska hyresvärdet utöver de generella årliga hyresförhandlingarna.

Per den 30 september 2024 hade cirka 3 900 lägenheter renoveringspotential (definierat som minst 20 procent hyresökning), motsvarande cirka 58 procent av det totala beståndet, vilket medför goda förutsättningar för en fortsatt upprustning av beståndet med förbättrat förvaltningsresultat som följd.

HYRESGÄSTER

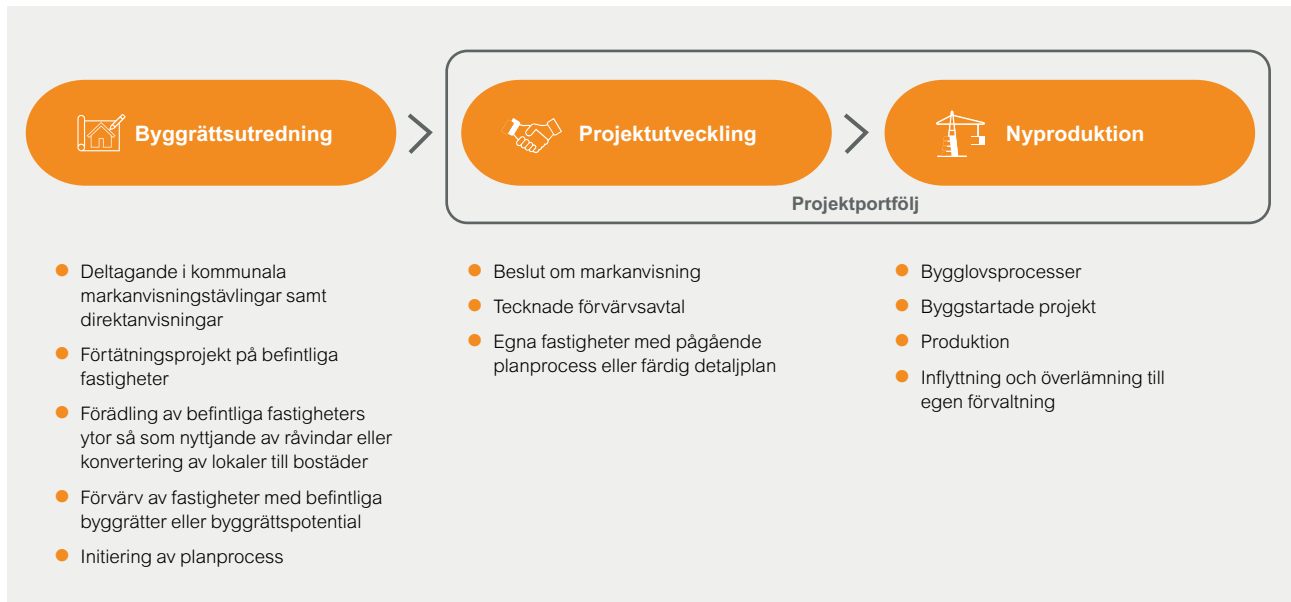
KlaraBos hyresgäster är huvudsakligen privatpersoner som hyr bostäder, vilka per den 30 september 2024 utgjorde cirka 88 procent av Bolagets kontrakterade årshyra. Bland Bolagets övriga hyresgäster återfinns företag och verksamheter som KlaraBo anser kännetecknas av en stabil efterfrågan. Per den 30 september 2024 uppgår cirka 12 procent av Bolagets kontrakterade årshyra av uthyrning till bland annat offentlig samhällsverksamhet, kommersiell verksamhet så som handel och kontor samt parkering och förrådsutrymmen.

PROJEKTUTVECKLING OCH NYPRODUKTION

KlaraBo arbetar med hela värdekedjan för hyresrätter, från projektutveckling via byggnation till egen förvaltning. För att nå de operationella målen gällande nyproducerade hyresrätter bedrivs ett kontinuerligt arbete med tillskapandet av byggrätter. Arbetet bedrivs genom aktiv uppsökande verksamhet hos privata aktörer, deltagande i kommunala markanvisningstävlingar, bearbetning av kommuner för

direktanvisning av mark, förtätningar på egna fastigheter samt förvärv av fastigheter med befintlig byggrätt eller byggrättspotential. Till grund ligger en analys där bland annat ortens befolkningsutveckling, funktionella arbetsmarknad samt marknadens betalningsförmåga utreds.

Antalet byggrätter för lägenheter i projektutvecklingsportföljen uppgick per den 30 september 2024 till 974 st.



KlaraBo strävar efter att lämna efter sig ett så lågt klimatavtryck som möjligt vid produktion av nya bostäder. Bolaget jobbar aktivt med att välja material med så låg klimatpåverkan som möjligt och har ambitionen att miljöcertifiera samtliga byggnader.

För att öka kunskapen och bidra till en hållbar utveckling av de platser där Bolaget verkar är KlaraBo även med i lokala satsningar för en hållbar utveckling såsom LFM30-Lokal Färdplan Malmö 2030.

FÖRVÄRV

KlaraBo är i en expansiv fas och löpande utvärderar och genomför förvärv av förvaltningsfastigheter och byggrätter. Därtill söker bolaget kommunala markanvisningar och deltar i markanvisningstävlingar. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt perspektiv där KlaraBo bland annat tar hänsyn till fastighetens läge och skick, renoveringspotential, potential för nyproduktion, avkastningsnivåer och värdering. Bolaget vill växa i hela landet och utvärderar förvärv i samtliga regioner; Öst, Syd, Mitt och Nord.

Fastighetsbestånd

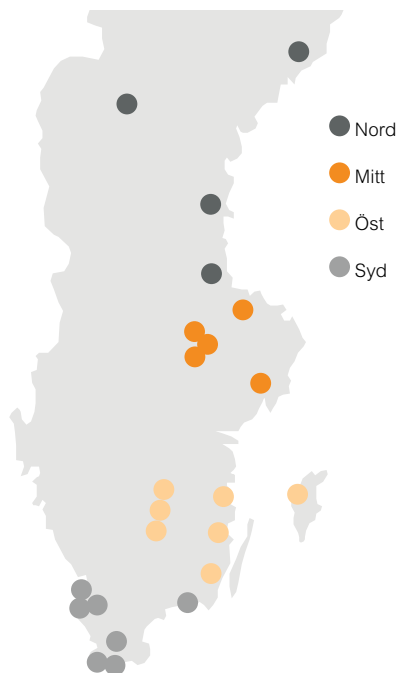
ÖVERSIKT

KlaraBos bestånd utgörs av förvaltningsfastigheter i hela Sverige, vilka delas upp i regionerna Öst, Syd, Mitt och Nord. Per den 30 september 2024 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 226 fastigheter med 6 694 lägenheter under förvaltning. Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick per den 30 september 2024 till 9 055 mkr, varav 9 028 mkr avser befintliga fastigheter i förvaltning. Resterande del utgörs av nyproduktionsprojekt och tomträtter. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till cirka 498 800 kvm med ett sammanlagt årligt hyresvärde om cirka 675,9 mkr. Av de kontrakterade hyresintäkterna som uppgick till 637 mkr, utgörs cirka 88 procent av bostäder och cirka 12 procent från kommersiella lokaler/samhällsfastigheter samt förråd och parkeringsplatser.

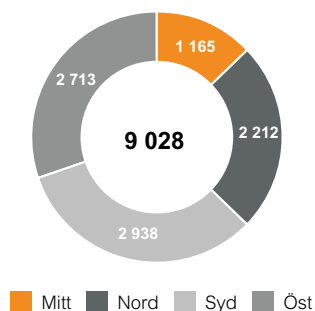
Vidare uppgick KlaraBos projektportfölj per den 30 september 2024 till 974 lägenheter med en total uthyrningsbar boarea om cirka 54 900 kvm, vilka beskrivs närmare under avsnitt "Projektportfölj".

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

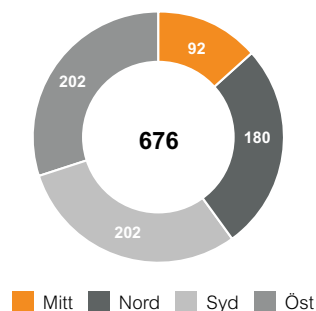
Geografisk närvaro och administrativa områden



Fördelning per region 30 september 2024, fastighetsvärde, mkr



Fördelning per region 30 september 2024, hyresvärde, mkr



Förvaltningsfastigheter per region per den 30 september 2024

Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Yta, tkvm			Marknadsvärde	
			BOA	LOA	Total	mkr	kr/kvm
Mitt	76	971	62,5	5,5	67,9	1 165	17 153
Nord	34	2 042	141,4	5,7	147,1	2 212	15 039
Syd	62	1 712	109,4	27,7	137,1	2 938	21 433
Öst	54	1 969	129,7	17,1	146,8	2 713	18 486
Totalt	226	6 694	443,0	55,9	498,9	9 028	18 098

Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Reell uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto	
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	91,8	1 351	94,6	98,6	86,8	36,2	532	50,6	746
Nord	179,7	1 222	93,2	95,9	167,5	72,9	496	94,6	643
Syd	202,4	1 477	94,3	97,9	190,8	60,8	443	130,1	949
Öst	202,1	1 377	94,9	98,3	191,8	61,3	417	130,5	889
Totalt	675,9	1 355	94,2	97,5	637,0	231,1	463	405,8	814

Översikt av KlaraBos förvaltningsfastigheter per region per den 30 september 2024.

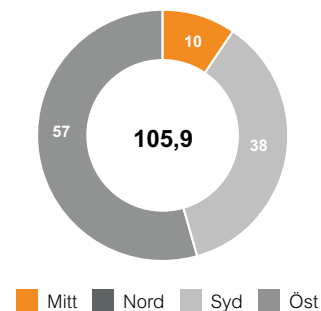
PROJEKTPORTFÖLJ

En central del i Bolagets uttalade tillväxtstrategi är nybyggnation av hållbara, högkvalitativa och kostnadseffektiva hyresrätter.

Per den 30 september 2024 uppgår KlaraBos projektportfölj till 974 lägenheter. Den uthyrbara boarean bedöms uppgå till cirka 54 900 kvadratmeter och det förväntade hyresvärdet uppgår till 105,9 mkr. Se tabell på nästa sida för detaljerad information.

Bolaget beslutade under tredje kvartalet 2022 att tills vidare senarelägga ännu ej startade projekt med en risk att några markanvisningar eller avtal skulle komma att förändras. Som följd har bolaget valt att återlämna ett antal byggrätter då man inte sett möjlighet att genomföra dessa inom över-skådlig tid med bra avkastning.

Fördelning av hyresvärde per region per den 30 september 2024, mkr



Projektportfölj per den 30 september 2024

Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Bedömt hyresvärde		Ägarandel, %	Status
			BTA	BOA	mkr	kr/kvm		
Pågående projektutveckling								
Aspeholm 13	Lund	26	1,6	1,3	2,8	2 047	100	2
Hällefstrand 8, vind	Malmö	17	0,7	0,5	1,5	2 778	100	2
Hässleholm 87:22	Hässleholm	62	5,3	4,6	8,0	1 732	100	3
Sätra	Västerås	55	4,5	3,6	6,8	1 900	100	2
Fängelset 2	Kristianstad	110	7,7	6,2	12,2	1 971	100	3
Ekorren 1	Jönköping	76	6,2	4,5	9,2	2 067	100	2
Bogen 1 (etapp 1)	Gotland	90	6,3	5,0	10,4	2 065	100	3
Bogen 1 (etapp 2)	Gotland	79	5,5	4,4	9,1	2 065	100	3
Bogen 1 (etapp 3)	Gotland	41	2,9	2,3	4,8	2 065	100	3
Stäven	Gotland	14	1,3	0,9	1,7	1 848	100	3
Öster om mässan	Malmö	150	9,6	7,6	13,9	1 831	100	3
Källan 7	Borlänge	34	2,1	1,9	3,6	1 941	100	3
Ålen (påbyggnad)	Vaggeryd	90	6,4	4,9	9,0	1 822	100	3
Ålen (nyproduktion)	Vaggeryd	130	9,2	7,1	12,9	1 826	100	3
Summa		974	69,2	54,9	105,9	1 929		

Översikt av KlaraBos projektportfölj per den 30 september 2024. Information om projekt i pågående projektutveckling inkluderar bedömningar och antaganden vilket innebär osäkerhet gällande tidplaner, areor, kostnader samt framtida hyresvärde. Informationen uppdateras löpande och ska därmed inte ses som en prognos. Status på projekten definieras utifrån följande kategorier:

- 1) Byggstartade projekt eller projekt där bygglov erhållits
- 2) Lagakraftvunnen detaljplan och/eller där bygglovsprojektering pågår
- 3) Projekt där bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärvsavtal tecknats



ÖVERSIKT AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN I FÖRVARVET FRÅN RIKSHEM

Den 28 november 2024 offentliggjorde KlaraBo att Bolaget ingått villkorat avtal med Rikshem avseende förvärv av en fastighetsportfölj i Fredriksdal i Helsingborgs kommun. Fredriksdalbeståndet består av renodlade bostadsfastigheter som passar väl in i KlaraBos affärsmodell med värdeskapande förvaltning.

Förvärvet består av 740 lägenheter och en uthyrbar area om cirka 57 000 kvadratmeter. Fastigheterna förvärfas för ett överenskommet fastighetsvärde om 850 mkr före avdrag för uppskjuten skatt som beräknas uppgå till cirka 31 mkr samt avdrag för vissa påbörjade och planerade entreprenad-arbeten om cirka 11 mkr. Fastighetsvärdet motsvarar cirka 15 000 kr per kvadratmeter. Cirka 63 procent av lägenheterna beräknas ha värdeskapande renoveringspotential. Fastigheterna beräknas ha hyresintäkter om cirka 76 mkr och ett driftnetto om 43 mkr år 2025, innebärande en direktavkastning om cirka 5,2 procent beräknat på fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt.



Urval av fastigheter i förvärvet från Rikshem

Minörgatan 3–5, Fyrverkaregatan 2–10

Byggnadsår	1971
Antal våningar	5
Antal lägenheter	320
Lägenhetsstorlek	2–4 rum och kök

Trängsgatan 1–6, Revärgatan 1–6

Byggnadsår	1967
Antal våningar	3
Antal lägenheter	241
Lägenhetsstorlek	2–4 rum och kök

Minörgatan 7–17

Byggnadsår	1968
Antal våningar	3
Antal lägenheter	132
Lägenhetsstorlek	2–4 rum och kök



Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per den 1 oktober 2024, för KlaraBos förvaltningsverksamhet. Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är en prognos, utan endast är att beakta som en teoretisk ögonblicksbild, som presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. Den aktuella intjäningsförmågan har tagits fram i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper och är jämförbar med den historiska finansiella informationen.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår baserade på historiskt utfall, samt kostnader för fastighetsadministration och central administration bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och Koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per den 1 oktober 2024 och dess finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Transaktioner och färdigställande av pågående nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 1 oktober 2024 är därmed inte inkluderat i beräkningen. Vidare har värdeutveckling i fastighetsbeståndet och värdeförändringar avseende derivat, samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar inte beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Aktuell intjäningsförmåga per den 1 oktober 2024

Mkr	1 oktober 2024
Hyresintäkter	637,0
Fastighetskostnader	-261,2
Driftnetto	375,8
Överskottsgrad, %	59,0%
Central administration	-43,8
Finansiella intäkter och kostnader	-175,4
Förvaltningsresultat	156,6
Förvaltningsresultat hänförligt till:	
Hänförligt till moderbolagets ägare	156,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,20
Antal aktier, miljoner	130,6

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Nedanstående tabeller redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 30 september 2024. Information i detta avsnitt är hämtade ur Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024.

Eget kapital och skulder

	30 september 2024
Eget Kapital och skulder, belopp i mkr	
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	2 973,4
– För vilka garantier ställts	–
– Mot annan säkerhet	2 849,7
– Utan säkerhet	123,7
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	2 360,9
– Garanterade	–
– Med säkerhet	2 045,9
– Utan garanti/utan säkerhet	315,0
Eget Kapital	3 929,6
– Aktiekapital	6,6
– Övrigt tillskjutet kapital	3 205,4
– Balanserat resultat inkl periodens resultat	717,6
Total	9 263,9

Nettoskuldsättning

I tabellen Nettoskuldsättning sammanfattas Bolagets nettoskuldsättning per den 30 september 2024. Tabellen inkluderar enbart räntebärande skulder. Likvida medel uppgick till 170,4 mkr, kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 2 850,8 mkr och långfristiga räntebärande skulder uppgick till 2 360,9 mkr. Bolagets nettoskuldsättning uppgick därmed till 5 041,2 mkr.

	30 september 2024
Nettoskuldsättning, belopp i mkr	
A. Kassa och bank	170,4
B. Andra likvida medel	–
C. Övriga finansiella tillgångar	–
D. Likviditet (A+B+C)	170,4
E. Kortfristiga Finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	2 801,3
F. Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	49,5
G. Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	2 850,8
H. Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	2 680,4
I. Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	2 056,2
J. Skuldinstrument	83,3
K. Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	221,3
L. Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	2 360,9
M. Total Finansiell skuldsättning (H+L)	5 041,2

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

KlaraBos ställda säkerheter avser pantbrev i fastigheter och pantsatta aktier i dotterföretag. Bolaget hade per den 30 september 2024 inga eventalförpliktelser eller indirekta skulder enligt definitionen i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och EMA:s riktlinjer om informationskrav enligt Prospektförordningen.

	30 september 2024
Ställda säkerheter, belopp i mkr	
Pantbrev i fastigheter	5 101,6
Pantsatta aktier i dotterföretag	69,3*

	30 september 2024
Eventalförpliktelser	
Borgensåtaganden	–

* Pant på aktier i dotterbolag avser koncernmässiga värden och inkluderar beaktandet av en kapitaltäckningsgaranti utfärdad av moderbolaget.

Annan finansiell information

Rörelsekapitalutlåtande

Bolaget bedömer att det befintliga rörelsekapitalet, före genomförandet av Erbjudandet, inte är tillräckligt för KlaraBos aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Rörelsekapitalbehov avser likvida medel som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser i den takt de förfaller till betalning. Bolaget bedömer att rörelsekapitalbehovet, det vill säga rörelsekapitalunderskottet, för kommande tolv månader uppgår till cirka 2,0 mdkr inklusive Förvärvet. Då Förvärvet är villkorat av att Erbjudandet genomförs skulle rörelsekapitalbehovet således minska med ett belopp motsvarande köpeskillingen för Förvärvet i det fall Företrädesemissionen inte genomförs.

Merparten av Bolagets rörelsekapitalbehov de kommande tolv månaderna avser banklån som förfaller till betalning och således behöver refinansieras. Utan beaktande av likvid från Erbjudandet, och således även utan beaktande av Förvärvet, bedöms rörelsekapitalet räcka till augusti 2025 då lånen som ska refinansieras förfaller. Med undantag för refinansieringen av de lån som förfaller samt det villkorade Förvärvet bedömer Bolaget att befintligt rörelsekapital och tillgängliga kreditfaciliteter täcker rörelsekapitalbehovet under kommande 12 månader.

Det är Bolagets bedömning att förfallostrukturen för Bolagets banklån är normal för ett bolag i den bransch som KlaraBo verkar i och att det är normalt att refinansieringar sker löpande. Den 1 november 2024 offentliggjorde KlaraBo att Bolaget i förtid refinansierat lån om cirka 1,8 mdkr, med två av koncernens befintliga banker, motsvarande cirka 35 procent av den totala låneportföljen om 4,9 mdkr. KlaraBo har en stark tilltro till att refinansiering av banklånen fortsatt kommer att vara möjlig att genomföra. Bolaget bedömer att marknaden för bankfinansieringen är god och uppfattar KlaraBos befintliga partners som positivt inställda till Bolaget. För det fall Erbjudandet inte genomförs eller inte fulltecknas och refinansiering av de banklån som förfaller till betalning inom tolv månader inte genomförs, kommer Bolaget att behöva söka alternativa finansieringsmöjligheter.

Trender och väsentliga förändringar

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

KlaraBo, liksom flertalet aktörer i branschen, fokuserar för tillfället primärt på värdeskapande renovering och energi-effektiviseringar då det bedöms vara mer lönsamt än exempelvis nyproduktion i nuläget. Bolagets bedömning är att kommande års hyresindexeringar kommer att ske på högre nivåer, vilket talar för att det är en gynnsam tidpunkt att göra investeringar i marknaden nu.

Gällande nyproduktion av hyresbostäder gör Bolaget bedömningen att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på befintliga nivåer snarare än att sänkas kommande år. Således krävs det hyresindexeringar under några års tid för att hyrorna ska hamna på nivåer som gör det ekonomiskt attraktivt i relation till byggkostnaderna att fokusera på nyproduktion. KlaraBo bedömer därför att det kommer dröja något år ytterligare innan det genomförs betydande investeringar i nyproduktion av hyresbostäder.

Gällande ränteläget gör Bolaget bedömningen att det redan idag går att refinansiera skulder till räntenivåer i linje med Riksbankens estimerade långsiktiga jämviktsränta, vilket skapar förutsättningar för ett gynnsamt investeringsklimat.

Betydande förändringar efter den 30 september 2024

Den 28 november 2024 offentliggjorde KlaraBo att Bolaget ingått villkorat avtal med Rikshem avseende förvärv av en fastighetsportfölj i Fredriksdal i Helsingborgs kommun. Fredriksdalbeståndet består av renodlade bostadsfastigheter som passar väl in i KlaraBos affärsmodell med värdeskapande förvaltning.

Förvärvet består av 740 lägenheter och en uthyrbar area om cirka 57 000 kvadratmeter. Fastigheterna förvärfvas för ett överenskommet fastighetsvärde om 850 mkr före avdrag för uppskjuten skatt som beräknas uppgå till cirka 31 mkr samt avdrag för vissa påbörjade och planerade entreprenad-arbeten om cirka 11 mkr. Fastighetsvärdet motsvarar cirka 15 000 kr per kvadratmeter. Cirka 63 procent av lägenheterna beräknas ha värdeskapande renoveringspotential. Fastigheterna beräknas ha hyresintäkter om cirka 76 mkr och ett driftnetto om 43 mkr år 2025, innebärande en direktavkastning om cirka 5,2 procent beräknat på fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt

I november 2024 refinansierade Bolaget lån om cirka 1,8 mdkr, motsvarande 35 procent av den totala låneportföljen. Refinansieringen gjordes till väsentligt lägre marginal än Bolagets tidigare lånemarginal och sänkte därmed snittmarginalen.

Pågående investeringar och väsentliga investeringar efter den 31 december 2023

Med undantag för det villkorade avtalet med Rikshem avseende förvärv av en fastighetsportfölj i Fredriksdal i Helsingborgs som beskrivs under rubriken *Betydande förändringar efter den 30 september 2024* har KlaraBo per dagen för Prospektet inga pågående väsentliga investeringar och inte heller någon pågående nyproduktion. Mindre investeringar och lägenhetsrenoveringar genomförs löpande, men dessa bedöms inte vara väsentliga till sin natur. Inga andra väsentliga investeringar har genomförts efter den 31 december 2023.

Alternativa nyckeltal

En del av de nyckeltal som presenteras nedan är inte definierade enligt Bolagets tillämpade redovisningsregler för finansiell rapportering och är således inte nödvändigtvis jämförbara med nyckeltal från andra företag då definitionerna kan skilja sig åt. De finansiella nyckeltalen i tabellen nedan är

alternativa nyckeltal och har inte reviderats såvida inte annat anges. KlaraBo använder alternativa nyckeltal för att öka förståelsen för informationen i de finansiella rapporterna, både för extern analys och jämförelse och intern utvärdering. I tabellen nedan anges definition samt syfte av de alternativa nyckeltal som Bolaget använder sig av.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Marknadsvärde/kvm	Förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Nyckeltalet används för att visa hur stor andel av intäkterna som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått som kan jämföras mellan fastighetsbolag och även över tid.
Reell uthyrningsgrad, %	Antal uthyrda lägenheter inklusive lägenheter ställda för renovering samt lägenheter med tecknat hyreskontrakt dividerat med totalt antal lägenheter.	Nyckeltalet används för att belysa den verkliga uthyrningsgraden i koncernen justerad för frivillig vakans i form av renoveringar samt tillfällig omflytningsvakans.
Långsiktigt substansvärde, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, med återläggning av uppskjuten skatt och derivat hänförligt till helägd andel.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på koncernens långsiktiga substansvärde och möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag.
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar koncernens långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	Procentuell förändring av långsiktigt substansvärde per aktie under perioden.	Nyckeltalet visar den procentuella utvecklingen av det långsiktiga substansvärdet över tid.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning.	Nyckeltalet visar förvaltningsresultat per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet visar den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid.
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat på 12 månaders basis dividerat med räntenettet.	Nyckeltalet visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten, och belyser hur känslig koncernen är för ränteförändringar.
Belåningsgrad, %	Totala räntebärande skulder minus likvida medel vid periodens utgång i förhållande till förvaltningsfastigheter.	Nyckeltalet visar den finansiella risken och hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder efter avdrag av tillgänglig kassa. Nyckeltalet ger jämförbarhet mellan fastighetsbolag.

Avstämningstabell för alternativa nyckeltal

Marknadsvärde/kvm	30 september 2024
A Förvaltningsfastigheter, mkr	9 055,1
B Pågående nyproduktioner, mkr	16,3
C Tomträtt	10,6
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	498,8
(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm	18 098
Överskottsgrad, %	
A Driftnetto, mkr	104,0
B Intäkter, mkr	158,8
A/B Överskottsgrad, %	65,5%
Reell utyrningsgrad, %	
A Antal lägenheter	6 694
B Antal outhyrda lägenheter	264
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	97
1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, %	97,5%
Långsiktigt substansvärde	
A Eget kapital, mkr	3 929,6
B Återläggning derivat, mkr	83,3
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	220,1
E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	0,0
G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr	0,0
A+B+C+D+E+F+G Långsiktigt substansvärde, mkr	4 233
Långsiktigt substansvärde per aktie	
A Långsiktigt substansvärde, mkr	4 233
B Antal aktier vid periodens utgång, miljontal *	130,3
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,49
Årlig tillväxt långsiktigt substansvärde per aktie, %	
A Långsiktigt substansvärde under perioden per aktie, kr *	32,49
B Långsiktigt substansvärde under föregående period per aktie, kr *	31,88
A/B-1 Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	1,9%
Förvaltningsresultat per aktie, kr	
A Förvaltningsresultat, mkr	47,2
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0
C Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljontal *	130,5
(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,36
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr *	0,36
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr *	0,34
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	5,4%
Räntetäckningsgrad	
A Rörelseresultat rullande 12 mån, mkr	300,8
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-172,2
A/-B Räntetäckningsgrad, ggr	1,75
Belåningsgrad	
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	2 056,2
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	2 850,8
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	170,4
D Förvaltningsfastigheter, mkr	9 055,1
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	52,3%
* Antal aktier efter återköp	

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

STYRELSE

Styrelsen har sitt säte i Malmö. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelsen består för närvarande av sju ledamöter, inklusive ordföranden, valda för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Av tabellen nedan framgår styrelseledamöterna, deras befattning, året de valdes in och deras oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och större aktieägare. Större aktieägare definieras i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning som ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.

Styrelsen

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Lennart Sten	Styrelseordförande	2018	Ja	Nej
Mats Johansson	Ledamot	2015	Ja	Ja
Anders Pettersson	Ledamot	2017	Ja	Nej
Joacim Sjöberg	Ledamot	2020	Ja	Ja
Lulu Gylleneiden	Ledamot	2018	Ja	Ja
Sophia Mattsson-Linnala	Ledamot	2021	Ja	Ja
Per-Håkan Börjesson	Ledamot	2021	Ja	Nej

Nedan följer närmare information om styrelseledamöternas ålder, befattning, utbildning, annan relevant erfarenhet, aktuella uppdrag, avslutade bolagsengagemang under de fem senaste åren och innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Bolaget.



Lennart Sten (född 1959)

Styrelseordförande sedan 2018

Utbildning: Jurist kandidatexamen, Stockholms universitet, 1987.

Övrig erfarenhet: VD för Svenska Handelsfastigheter AB, Europa VD GE Real Estate och styrelseordförande i CLS Holdings plc.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i CLS Holdings plc, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och Fastighetsaktiebolaget Nappart AB (publ), styrelseledamot i Interogo Holding AG, Easy Depot AB, Elivågor AB, Rasstaf Sweden AB med dotterbolag och Vestigia Egendom AB med dotterbolag, styrelsesuppleant i Vestigiahus Läkarstigen AB.

Tidigare uppdrag under de fem senaste åren: Styrelseordförande i Fastighetsägarna Sveriges EU-information AB och Fastighetsägarna Sverige Aktiebolag, VD för Svenska Handelsfastigheter AB, styrelseledamot i Svenska Handelsfastigheter AB med dotterbolag, COOD Investments AB, Bonnier Fastigheter AB, SHF Passaren 1 AB, SHF Passaren 5 AB, LS Långsiktigt Studentboende AB, With Young Attitude Media Group AB, Barken 18 Handelsfastighet AB, SHF Linköping Holding AB, NSF V Distreal Helsingborg 1 AB, Altira Dragstängen AB, Endicott Sweden AB, Jarrestrasse Holding AB, With Young Attitude Sales AB, RW Bostad AB (publ) och SHF Boländerna 35:1 AB.

Innehav i Bolaget: 2 495 000 A-aktier och 3 632 335 B-aktier.



Sophia Mattsson-Linnala (född 1966)

Styrelseledamot sedan 2021

Utbildning: Ekonomlinjen vid Stockholms Universitet med inriktning mot ekonomiska kalkyler (1986–1989) samt kurser inom institutionen för Lantmäteri på KTH innefattandes bland annat fastighetsmarknad och fastighetsvärdering samt byggnads- och installationsteknik (1988–1989).

Övrig erfarenhet: Ordförande i kommission som analyserar och kartlägger bl.a. hur bostäders läge och kvalitet beaktas i förhållande till andra faktorer i hyressättningen. Sophia Mattsson-Linnala har tidigare arbetat som bl.a. VD på Rikshem AB (publ) och varit styrelseledamot i Sweden Green Building Council.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Moxy Identity Services AB, Styrelseledamot och ägare i SML ekonomi och fastighet AB, styrelseledamot i Teqt Group, Sven Heribert Holding AB och COVITUM AB.

Tidigare uppdrag under de fem senaste åren: VD i Rikshem AB (publ) och Tyresö Bostäder AB, Styrelseordförande i Sh bygg, sten och anläggning AB, Handiscover SWEDEN AB, Styrelseledamot i Sh bygg, Sten och Anläggning AB inklusive koncernbolag, Anders Bodin Fastigheter AB inklusive koncernbolag och styrelseordförande och styrelseledamot i ett antal dotterbolag och intressebolag till Rikshem AB (publ). Styrelsesuppleant i Värmdöbostäder Aktiebolag.

Innehav i Bolaget: 17 400 B-aktier.



Lulu Gylleneiden (född 1974)

Styrelseledamot sedan 2018

Utbildning: Fastighetsmäklare, 1994.

Övrig erfarenhet: Att etablera fastighetsbolag på den skandinaviska marknaden. Bred och lång erfarenhet från fastighets- och byggbranschen i ledande befattningar. Tidigare fastighetschef hos Lidl Sverige, VD i Malthus (Sverige, Finland) och affärschef hos NCC.

Andra pågående uppdrag: Affärsutvecklingschef i Easy Depot AB, Innehavare Gylleneidens Mäklarbyrå.

Tidigare uppdrag under de fem senaste åren: Fastighetschef Lidl Sverige AB, Styrelsesuppleant IW Service AB

Innehav i Bolaget: 34 000 A-aktier och 18 400 B-aktier.



Mats Johansson (född 1961)

Styrelseledamot sedan 2015

Utbildning: Gymnasial utbildning.

Övrig erfarenhet: Grundare av Abraxas Holding AB, ZetaDisplay AB samt MultiQ International AB samt medgrundare till Iconovo AB, Easy Depot AB samt Nudging Capital AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Abraxas Holding AB, SIB Solutions AB, Easy Depot AB, Volubus AB och Endeavor Equity Sweden AB, styrelseordförande i flertalet dotterbolag till Easy Depot AB, Styrelseledamot i Iconovo AB, Nudging Capital AB och prokurist i Zenit Equestrian.

Tidigare uppdrag under de fem senaste åren: Styrelseordförande i ZetaDisplay AB med dotterbolag, Styrelseordförande i Iconovo AB, styrelseledamot i ett antal dotterbolag till KlaraBo Sverige AB, styrelseledamot i Zenit Design Group Aktiebolag.

Innehav i Bolaget: 2 699 400 A-aktier indirekt genom Abraxas Holding AB.



Anders Pettersson (född 1959)

Styrelseledamot sedan 2017

Utbildning: Civilingenjörsexamen och civilekonomexamen vid Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Nuvarande styrelseuppdrag i bl.a. Skabholmen Invest AB och Wallbox N.V. Tidigare koncernchef i Thule AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Skabholmen Invest AB, Hawoc Investment AB och Simrishamn's Bokhandel AB, styrelseledamot i Easy Depot AB, Ninbeta AB, Ninalpha AB, Ningamma AB, PS Enterprise AB, Aston Harald Mekaniska Verkstad AB, PSIW Enterprise AB, och ANMIRO AB. Styrelsesuppleant i WN Enterprise AB och i flertalet dotterbolag till Easy Depot AB.

Tidigare uppdrag under de fem senaste åren: Styrelseordförande i Wallbox N.V, Brink Group BV, Ninalpha AB, Ningamma AB, Ninbeta AB, Skabholmen Fastighets AB, COWAH Investment AB, styrelseledamot i Kensington Capital Acquisition Corp. V. KCGI-UN, Stanadyne Inc, HL Intressenter AB, ZetaDisplay AB, Kensington Capital Acquisitions Corp. Spac I, Kensington Capital Acquisitions Corp II, Kensington Capital III, Skabholmen Fastighets AB, Standyne Inc, Hempel A/S, Pure Power LTD och Pure Safety Group LTD, särskild delgivningsmottagare i C-Medical Sverige AB och styrelsesuppleant i ett antal dotterbolag inom KlaraBo-koncernen.

Innehav i Bolaget: 3 466 316 A-aktier och 3 327 793 B-aktier, indirekt genom Ninalpha AB och Ningamma AB.



Per-Håkan Börjesson (född 1954)

Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Civilingenjör, Linköpings tekniska högskola, industriell ekonomi, 1978 och MBA, Columbia University, NYC, NY, 1980.

Övrig erfarenhet: Erfarenheter från familjeföretag, onoterade aktier och kapitalförvaltning.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Spiltanhuset AB samt i Br. Börjessons Bil AB:s pensionsstiftelse, styrelseledamot och verkställande direktör i Investment Aktiebolaget Spiltan med dotterbolag och Företagspartner i B P Invest Aktiebolag. Styrelseledamot i Spiltan Partner AB, COSP Holding AB, Bröderna Börjessons Bil Aktiebolag, P&E Persson AB, P&E Samhällsfastigheter AB med dotterbolag, P&E Oskarshamn Invest AB och Nordsvensk Filmunderhållning AB. Styrelsesuppleant i Qvalia AB.

Tidigare uppdrag under de fem senaste åren: Styrelseordförande i Spiltan Fonder AB. Styrelseledamot i Bergslagens Fakturabelåning AB, Pep Securities AB, Mfin AB inklusive dotterbolag, Collaboration Art AB, Palissadbostäder AB, Försäkring Just In Case AB, UG Partners Sweden AB och Alway Group AB. Styrelsesuppleant i Aktivbo AB och Emerse Sverige AB.

Innehav i Bolaget: 1 934 484 A-aktier och 13 969 798 B-aktier indirekt genom Investment Aktiebolaget Spiltan och Br. Börjessons Bil AB:s pensionsstiftelse.



Joacim Sjöberg (född 1964)

Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: LLM Stockholms universitet, 1990 och studier vid London School of Economics samt Stockholms universitet.

Övrig erfarenhet: Tidigare bakgrund inom fastighetstransaktioner och investmentbanking med olika chefsbefattningar hos bl.a. Jones Lang LaSalle, Enskilda Securities och Swedbank där han var Head of Corporate Finance.

Andra pågående uppdrag: VD i Castellum AB, Styrelseledamot i Valhalla Corporate Advisor AB och Entra ASA.

Tidigare uppdrag under de fem senaste åren: Styrelseordförande i Moonlighting Industries AB, Räckesbutiken Sweden AB, Centro Kakel & Klinker AB, Beijerinvest Aktiebolag, BD BAD AB med dotterbolag, BD Bad Holding AB och Tendium Holding AB. Styrelseledamot i Västbygg Gruppen AB (publ), Castellum AB och Beijerinvest Aktiebolag, VD och styrelsesuppleant i Valhalla Corporate Advisor AB.

Innehav i Bolaget: 35 400 B-aktier

Ledande befattningshavare

Nedan följer information om koncernledningens ålder, befattning, utbildning, annan relevant erfarenhet, aktuella uppdrag, avslutade bolagsengagemang under de fem senaste åren och innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Bolaget.



Andreas Morfiadakis (född 1976)

Verkställande direktör sedan 2017

Utbildning: Bachelor's degree, DePaul University Chicago, 2000.

Övrig erfarenhet: Tidigare vice VD och CFO i Victoria Park AB.

Andra pågående uppdrag: Ägare och styrelseledamot i Falknästet AB och styrelsesuppleant i HESIA Konsult AB. Styrelseordförande i flertalet bolag inom KlaraBo-koncernen.

Tidigare uppdrag under de fem senaste åren: Styrelseordförande i Fastighetsbolaget Spirea AB. Styrelseledamot i KlaraBo Sverige AB. Utöver ovan har uppdrag i dotterbolag kopplat till KlaraBo-koncernen förekommit.

Innehav i Bolaget: 2 361 287 A-aktier privat och indirekt genom Falknästet AB, 113 400 B-aktier.



Jimmy Larsson (född 1974)

Fastighetschef sedan 2019

Utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö Universitet, 2001.

Övrig erfarenhet: 20 års erfarenhet av bostadsförvaltning. Har tidigare haft chefspositioner hos bl.a. Brogripen AB, Ikano Bostad och Riksbyggen. Ledamot i Hyresnämnden i Malmö.

Andra pågående uppdrag: Intresseledamot i hyresnämnden i Malmö samt distriktstyrelseledamot i Fastighetsägarna. Styrelseledamot i flertalet bolag inom KlaraBo-koncernen.

Tidigare uppdrag under de fem senaste åren: Styrelseledamot i Fastighetsbolaget Spirea Aktiebolag och styrelseledamot och styrelsesuppleant i flertalet bolag inom KlaraBo-koncernen.

Innehav i Bolaget: 100 000 A-aktier och 50 000 B-aktier.



Per Holmqvist (född 1984)

CFO sedan 2024

Utbildning: Civilingenjör i Industriell Ekonomi, Lunds Tekniska Högskola.

Övrig erfarenhet: CFO, Hövding Sverige AB, Head of Group Business Control, Heimstaden AB, Group Business Controller, Bygghemma Group.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Boostad Hyllie AB och Boostad Hyllie PU AB.

Tidigare uppdrag under de fem senaste åren: Vice Verkställande Direktör, Hövding Sverige AB, Managing Director, Hövding GmbH.

Innehav i Bolaget: 5 081 B-aktier



Maria Lindén (född 1974)

HR-ansvarig sedan 2023

Utbildning: Personal och Arbetslivsprogrammet Lunds Universitet, 1996–2000.

Övrig erfarenhet: Cirka 25 års erfarenhet som HR-ansvarig och HR Business Partner i olika branscher, t.ex. inom livsmedel, transport/shipping. Eget konsultföretag sedan 2021 (Interim HR inom tech, livsmedel och fastighet).

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i AMLL Consulting AB. Styrelsesuppleant i flertalet bolag inom KlaraBo-koncernen.

Tidigare uppdrag under de fem senaste åren: Styrelseledamot i Lillhagens Ridklubb. Styrelsesuppleant i flertalet bolag inom KlaraBo-koncernen.

Innehav i Bolaget: –

Revisorer

Enligt KlaraBos bolagsordning ska Bolaget ha en till två revisorer med högst en revisorssuppleant. Vid årsstämman den 3 maj 2024 valdes för tiden intill nästa årsstämma Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor för Bolaget. PricewaterhouseCoopers AB har varit Bolagets revisor sedan årsstämman 3 maj 2021. Huvudansvarig revisor hos Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är Mats Åkerlund, auktoriserad revisor och medlem i FAR (branchorganisationen för auktoriserade revisorer). Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB adress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det föreligger inte några familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller koncernledningen. Ingen styrelseledamot eller medlem i koncernledningen har dömts i något bedrägerirelaterat mål under de senaste fem åren. Ingen av dem har varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren.

Inga anklagelser och/eller sanktioner har utfärdats av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet godkända yrkessammanslutningar) mot styrelseledamot eller medlem i koncernledningen under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller medlem i koncernledningen har heller under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Ingen styrelseledamot eller medlem i koncernledningen har några privata intressen eller andra uppdrag som kan stå i strid med de uppgifter de utför för KlaraBo. Som framgår ovan har dock ett flertal styrelseledamöter och medlemmar i koncernledningen ekonomiska intressen i KlaraBo genom innehav av aktier.

Samtliga styrelseledamöter och koncernledningen nås via Bolagets adress Hyllie Vattenparksgata 11A, Vån 10, Vån 10, Malmö.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Allmän information

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 6 591 394,15 kr, fördelat på 16 300 000 A-aktier och 115 527 883 B-aktier med ett kvotvärde om 0,05 kr per aktie. Bolagets aktiekapital uppgick per den 31 december 2023 till 6 591 394,15 kr fördelat på totalt 131 827 883 aktier, varav 16 300 000 A-aktier och 115 527 883 B-aktier och per balansdagen den 30 september 2024 till 6 591 394,15 kr fördelat på totalt 131 827 883 aktier, varav 16 300 000 A-aktier och 115 527 883 B-aktier.

Aktierna är utgivna i dematerialiserad form genom Euroclear Sweden AB (Box 191, 101 23 Stockholm). Enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument är Euroclear central värdepappersförvarare och clearingorganisation för aktierna. Följaktligen har inga aktiebrev utfärdats och överlåtelser av aktier sker elektroniskt. Samtliga aktier är fullt betalda och denominerade i kr. ISIN-koden för Bolagets B-aktier är SE0010832287 och B-aktierna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm under kortnamnet KLARA B.

Samtliga aktier i Bolaget är utgivna enligt svensk rätt. Bolagets B-aktier omfattas inte av några överlåtelsebegränsningar. Det föreligger inget offentligt uppköpserbjudande avseende aktierna, ingen inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Bolagets aktier har inte heller tidigare varit föremål för några offentliga uppköpserbjudanden. Enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden får ett bolag endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämrå förutsättningarna för ett erbjudandes lämnande eller genomförande, om styrelsen eller den verkställande direktören har grundad anledning att anta att erbjudandet är nära förestående. Bolagets A-aktier är

föremål för ett omvandlingsförbehåll enligt Bolagets bolagsordning. Per dagen för Prospektet äger Bolaget 1 538 542 egna B-aktier.

Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 3 maj 2024 fattades beslut om ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i Bolaget, innefattande en riktad nyemission av högst 2 000 000 teckningsoptioner till Bolaget och vidareöverlåtelse av teckningsoptioner till deltagarna i incitamentsprogrammet till teckningsoptionernas marknadsvärde vid tidpunkten för överlåtelser.

Varje teckningsoption berättigar under perioden från och med den 1 november 2027 till och med den 31 december 2027 till teckning av en (1) ny B-aktie i Bolaget till en teckningskurs motsvarande 170 procent av den volymvägda genomsnittliga betalkursen för Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm under de fem (5) handelsdagar som föregår den dag då deltagare i teckningsoptionsprogrammet förvärvar teckningsoptioner från Bolaget. Bolagets aktiekapital kan komma att öka med högst 100 000 kr, vilket motsvarar en utspädningseffekt om högst cirka 1,5 procent baserat på antalet aktier i Bolaget efter utnyttjandet av teckningsoptionerna. Per sista dag för anmälan om deltagande i programmet den 31 oktober 2024 hade ingen av deltagarna valt att förvärva teckningsoptioner.

Ägarstruktur

Tabellen nedan visar samtliga aktieägare med innehav överstigande fem (5) procent av aktierna eller rösterna i Bolaget per den 30 september 2024, inklusive därefter kända förändringar. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part eller flera parter i samförstånd.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital %	Andel av röster %
Investment Aktiebolaget Spiltan	1 934 484	13 519 220	15 453 704	11,7	11,8
Rutger Arnhult	0	10 047 389	10 047 389	7,6	3,6
Ralph Mühlrad	1 285 000	7 448 728	8 733 728	6,6	7,3
Wealins S.A.	0	8 089 414	8 089 414	6,1	2,9
Anders Pettersson med familj	3 466 316	3 327 793	6 794 109	5,2	13,6
Lennart Sten	2 495 000	3 632 335	6 127 335	4,6	10,3
Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	2,0	9,7
Andreas Morfiadakis	2 361 287	113 400	2 474 687	1,9	8,5
Totalt aktieägare med innehav överstigande fem procent	14 241 487	46 178 279	60 419 766	45,8	67,7
Övriga aktieägare	2 058 513	69 349 604	71 408 117	54,2	32,3
Totalt	16 300 000	115 527 883	131 827 883	100	100

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen i KlaraBo känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller liknande överenskommelser mellan aktieägarna som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget, eller som kan resultera i att kontrollen över Bolaget förändras.

Bemyndiganden

Emissionsbemyndigande

Vid årsstämman den 3 maj 2024 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om att öka Bolagets aktiekapital med högst 20 procent per tidpunkten för stämmans beslut om bemyndigande, genom emission av B-aktier, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier.

Emission i enlighet med bemyndigandet ska ske på marknadsmässiga villkor, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall. Betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning eller i övrigt förenas med villkor enligt aktiebolagslagen. Styrelsen ska äga bestämma villkoren i övrigt för emissioner enligt detta bemyndigande samt vem som ska äga rätt att teckna aktierna. Skälet till att styrelsen ska kunna fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt och/eller med bestämmelse om apport- och kvittningsemission eller annars med villkor enligt ovan är att Bolaget i samband med förvärv, direkt eller indirekt, av fastigheter eller fastighetsägande bolag snabbt kan komma att behöva tillgång till kapital alternativt kunna erlagga betalning vid sådana förvärv med Bolagets aktier, eller i övrigt för att kapitalisera Bolaget på ett tids- och kostnadseffektivt sätt.

Bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta egna aktier

Vid årsstämman den 3 maj 2024 fattades beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av Bolagets egna aktier. Förvärv ska ske på Nasdaq Stockholm till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet, det vill säga intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, och får ske av högst så många aktier att Bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i Bolaget. Överlåtelse ska ske genom handel på Nasdaq Stockholm eller på annat sätt med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och får omfatta samtliga egna aktier som Bolaget innehar.

Rättigheter förknippade med aktierna

Bolagets aktier är utgivna i enlighet med svensk rätt och aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras genom bolagsordningsändring i enlighet med aktiebolagslagen. Beslut om bolagsordningsändring fattas av bolagsstämman och i aktiebolagslagen uppställs vissa kvalificerade majoritetskrav för att sådana beslut vid bolagsstämma ska äga giltighet. Bolagets aktier finns utgivna i två aktieslag: A-aktier respektive B-aktier. Vid röstning på bolagsstämma medför A-aktier tio (10) röster och B-aktier en (1) röst. I övrigt medför A-aktier och B-aktier samma rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Aktier av varje aktieslag

kan utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Aktieägare är berättigade att rösta för sitt fulla antal aktier.

Beslutat Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier ska en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal aktier de förut äger i Bolaget. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie / vissa aktier, sker fördelning genom lottning.

Beslutat Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut aktier av endast ett aktieslag, ska samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som de förut äger.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Vad som föreskrivs ovan om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag. På begäran av ägare av A-aktier ska A-aktier kunna omvandlas till B-aktier. Framställan om omvandling ska göras skriftligen hos Bolagets styrelse. Därvid ska anges hur många aktier som önskas omvandlas. Omvandling ska utan dröjsmål anmälas för registrering och är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

Aktierna i KlaraBo är inte föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det har inte förekommit offentliga uppköpserbjudanden i fråga om KlaraBos aktier under det innevarande eller det föregående året.

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller som innehar aktier som representerar mindre än 30 procent av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel i sådant bolag, och som ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst 30 procent av röstetalet omedelbart offentliggöra hur stort dennes aktieinnehav i Bolaget är samt inom fyra veckor därefter lämna offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Bolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterbolag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i Bolaget. Ägare till de resterande aktierna har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsägaren. Förfarandet för sådana inlösen av minoritetsaktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

Utdelning och utdelningspolicy

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning, andel i Bolagets vinst och till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Bolagsstämman fattar beslut om eventuell utdelning och ska som huvudregel inte besluta om utdelning överskridande den av styrelsen föreslagna.

Styrelsens mål är att Bolaget över tid ska vara ett utdelande bolag, men under de närmaste åren kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv samt i bolagets projektportfölj. Bolaget har inte lämnat någon utdelning avseende räkenskapsåren 2022 och 2023.

Utdelning som är fastställd av bolagsstämman eller av styrelsen efter bolagsstämmans bemyndigande berättigar till utdelning för aktieägare som per avstämningsdagen är införd i Euroclear Swedens centrala värdepappersregister. Enligt aktiebolagslagen får utdelning endast ske med ett sådant belopp att det fortfarande finns fritt eget kapital, det måste således efter utdelningen finnas full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Bolagets senast fastställda balansräkning ligger till grund för beslut om hur stor utdelning som kan lämnas. Utdelning får därtill enbart lämnas om den framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelningen utbetalas som utgångspunkt som ett kontant belopp per aktie men kan också avse annat än kontant betalning. Aktieägarna är berättigade till del av utdelningen proportionellt i förhållande till sina aktieinnehav. Euroclear Sweden ombesörjer utbetalning av utdelningen.

Aktieägare som inte kan nås för mottagande av utdelning vidhåller en fordran mot Bolaget på motsvarande belopp. Fordran har en preskriptionstid om tio år efter vilken utdelningsbeloppet tillfaller Bolaget. Det finns inga begränsningar avseende rätt till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för sådana begränsningar ålagda av banker och clearingsystem i berörd jurisdiktion görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

Legala frågor och kompletterande information

Allmän information om Bolaget

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 7 oktober 2015. Bolaget började dock bedriva verksamhet först år 2017. Bolagets företagsnamn (tillika handelsbeteckning) är KlaraBo Sverige AB (publ). Bolagets org. nr. är 559029-2727 och Bolagets LEI-kod är 5493001FIOIX-OKMHG857. Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun och Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).

Enligt Bolagets bolagsordning är dess verksamhetsföremål att äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta värdepapper, samt därmed förenlig verksamhet.

Bolagets webbplats har adressen (www.klarabo.se). Informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Det finns hyperlänkar i Prospektet. Informationen på dessa webbplatser utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Bolaget utgör moderbolag i Koncernen. Koncernen består per dagen för Prospektet av 73 direkt och indirekt helägda dotterbolag.

Väsentliga avtal

KlaraBo ingår löpande avtal avseende fastighetsförvärv och överlåtelser inom ramen för sin verksamhet. Utöver de avtal som beskrivs nedan har KlaraBo inte ingått några väsentliga avtal utanför ramen för Bolagets normala verksamhet under de senaste två åren. KlaraBo har inte heller ingått något annat avtal utanför ramen för den normala verksamheten som innehåller en bestämmelse enligt vilken KlaraBo har en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för KlaraBo per dagen för Prospektet.

Finansieringsavtal

KlaraBos väsentliga lånefinansiering sker genom lån från fyra nordiska banker. Säkerhet för upptagna lån har ställts i form av huvudsakligen borgensåtaganden samt aktie- och fastighetspanter. Låneavtalen innehåller sedvanliga villkor, garantier och åtaganden (så kallade kovenanter) som måste vara uppfyllda för att säkerställa den fortsatta finansieringen. Villkoren avser vissa framtida nivåer för soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. För det fall Bolaget eller dotterbolag (såsom tillämpligt) inte fullgör sådana finansiella villkor kan krediter komma att sägas upp och förfalla till omedelbar betalning. I vissa fall är nyckeltalen vidare knutna till utdelningsbegränsningar som påverkar tillgänglig potentiell utdelning till Bolagets aktieägare. Några av åtagandena gentemot långivande banker är även förenade med så kallade cross-default-bestämmelser, innebärandes att ett lån kan komma att sägas upp och förfalla till omedelbar betalning för det fall Bolaget eller något annat bolag i Koncernen bryter mot villkoren i ett annat av Koncernens låneavtal. Vidare innehåller en del av låneavtalen ägarförändringsklausuler där väsentliga ägarförändringar kan medföra att banken har rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning.

I tabellen nedan sammanfattas väsentliga låneavtal som ingåtts av Koncernen under de senaste två åren. Härutöver har KlaraBo utnyttjade kreditfaciliteter uppgående till totalt 200 mkr fördelat på två olika nordiska banker.

Lånenr	Kreditgivare	Startdatum	Slutdatum	Lånebelopp per den 30 september 2024
Lån 1	Bank 2	2024-10-31	2027-10-29	1 096 740 625
Lån 2	Bank 3	2024-11-07	2027-04-30	346 654 668
Lån 3	Bank 1	2023-09-18	2027-09-18	299 375 000
Lån 4	Bank 3	2023-10-30	2026-10-30	263 867 535
Lån 5	Bank 2	2024-10-31	2027-10-29	128 249 375
Lån 6	Bank 3	2024-11-07	2027-04-30	90 689 249
Lån 7	Bank 1	2023-09-18	2027-09-18	80 346 500
Lån 8	Bank 3	2023-10-30	2026-10-30	68 862 175
Lån 9	Bank 1	2023-09-29	2027-09-29	68 405 400
Lån 10	Bank 4	2024-04-29	2026-05-05	66 330 000
Lån 11	Bank 3	2024-11-07	2027-04-30	60 564 083
Lån 12	Bank 1	2023-09-29	2027-09-29	38 529 123
Lån 13	Bank 1	2023-09-29	2027-09-29	28 343 523
Lån 14	Bank 3	2024-03-27	2027-03-30	18 876 145
Lån 15	Bank 3	2024-11-07	2027-04-30	18 631 000
Lån 16	Bank 4	2023-07-13	2026-05-05	17 763 121
Lån 17	Bank 3	2023-10-30	2026-10-30	15 440 000
Lån 18	Bank 3	2023-10-30	2026-10-30	13 510 000
Lån 19	Bank 1	2023-09-18	2027-09-18	9 653 500
Lån 20	Bank 3	2024-03-27	2027-03-30	8 845 550
Lån 21	Bank 1	2023-09-29	2027-09-29	8 470 000
Lån 22	Bank 3	2024-11-07	2027-04-30	6 316 000
Lån 23	Bank 3	2024-11-07	2027-04-30	6 250 000
Lån 24	Bank 3	2024-03-27	2027-03-30	5 565 035
Lån 25	Bank 3	2024-11-07	2027-04-30	2 895 000
Lån 26	Bank 3	2024-03-27	2027-03-30	2 861 620
Lån 27	Bank 3	2024-03-27	2027-03-30	2 059 650
Lån 28	Bank 3	2024-03-27	2027-03-30	1 592 000
Total				2 775 685 877

Ränteavtal

KlaraBo har, i syfte att över tid begränsa Bolagets ränterisk, ingått räntederivatkontrakt med tre nordiska banker för att delvis byta ut den rörliga räntan mot fast ränta. Det totala underliggande nominella beloppet för samtliga ränteswappar uppgick per den 30 september 2024 till 2 750 mkr.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

KlaraBo är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att inledas) som bedöms skulle kunna få betydande effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Transaktioner med närstående

Utöver ersättningar till ledande befattningshavare har det inte förekommit några närståendetransaktioner efter den 31 december 2023 som enskilt eller tillsammans är väsentliga för KlaraBo.

Lagstadgade offentliggöranden

Nedan följer en sammanfattning av den information som Bolaget under den senaste tolv månadersperioden har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (Marknadsmissbruksförordningen), och som enligt Bolagets bedömning fortfarande är av betydelse per dagen för Prospektet.

Offentliggjorda finansiella rapporter

- Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2023, vilken publicerades den 15 februari 2024.
- Årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2023, vilken publicerades den 5 april 2024.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024, vilken publicerades den 3 maj 2024.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2024, vilken publicerades den 16 juli 2024.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024, vilken publicerades den 6 november 2024.

Offentliggjord information rörande bolagshändelser

- KlaraBo offentliggjorde den 5 november 2024 information om uppdaterade mål och utdelningspolicy.
- KlaraBo offentliggjorde den 28 november 2024 information om Förvärvet och Företrädesemissionen.

Rådgivare och rådgivares intressen

Joint Global Coordinators tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Erbjudandet. Den totala ersättningen för de finansiella rådgivarna är delvis beroende av utfallet i Erbjudandet. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Swedbank är vid dagen för Prospektet långgivare till Bolaget.

Fredersen Advokatbyrå är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet.

Ingen av rådgivarna äger aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget.

Utspädning

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer vid full teckning av Företrädesemissionen att få sin ägarandel utspädd med cirka 16,5 procent och sin röstandel utspädd med cirka 8,6 procent, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

Skattefrågor i Sverige

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i KlaraBo. Kapitalvinstbeskattningsregler och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje aktieägars specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Emissionskostnader

Bolagets kostnader hänförliga till Företrädesemissionen beräknas uppgå till högst cirka 18 mkr. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för upprättande av prospekt, garantiersättning, finansiella rådgivare, legala rådgivare samt ansökningsavgifter.

Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller för kvaliteten på aktierna. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i aktierna. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Detta prospekt är giltigt upp till tolv månader efter godkännande av Prospektet. Eventuella tillägg kommer att publiceras på KlaraBos webbplats. Investerare som i sådant fall redan har anmält sig för deltagande i Företrädesemissionen kan under vissa förutsättningar ha rätt att återkalla sin anmälan. Skyldigheten att upprätta tillägg till detta Prospekt med anledning av nya omständigheter av betydelse, väsentliga sakfel eller väsentliga felaktigheter är inte tillämpligt när teckningsperioden i Företrädesemissionen har löpt ut och när aktierna i Bolaget som emitterats i Företrädesemissionen har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Tecknings- och garantiåtaganden i Företrädesemissionen

Nedan personer har ingått teckningsåtaganden och garantiåtaganden i Företrädesemissionen. Tecknings- och garantiåtagandena har ingåtts i november 2024. För garantiåtagandena utgår en kontant garantiersättning om tre (3) procent av maximalt garanterat belopp. Ingen ersättning utgår för teckningsåtaganden.

Namn	Teckningsåtagande (mkr)	Teckningsåtagande andel av Företrädesemissionen (%)	Garantiåtagande (mkr)	Garantiåtagande andel av Företrädesemissionen (%)
Investment Aktiebolaget Spiltan ¹⁾	46,4	11,9 %	200,0	51,2 %
Wealins S.A. ²⁾	23,3	6,0 %	50,0	12,8 %
Ralph Mühlrad ³⁾	11,0	2,8 %	–	–
Anders Pettersson med familj ⁴⁾	10,0	2,6 %	–	–
Lennart Sten ⁵⁾	10,0	2,6 %	–	–
Andreas Morfiadakis ⁶⁾	4,0	1,0 %	–	–
Per Håkan Börjesson ⁷⁾	1,4	0,3 %	–	–
Jimmy Larsson ⁸⁾	0,5	0,1 %	–	–

1) Erik Dahlbergsallén 15, 115 20 Stockholm, Sverige.

2) 12 rue Léon Laval 3372 Leudelange, Luxemburg.

3) Lokevågen 11, 182 61 Djursholm, Sverige.

4) Indirekt genom Ninalpha AB och Ningamma AB, c/o PRAGATI AB, Sankt Kruts väg 19, 211 57 Malmö, Sverige.

5) Direkt och indirekt genom Elivågar AB, Strandvägen 35, 182 60 Djursholm, Stockholm, Sverige.

6) Indirekt genom Falknästet AB, Västra Falkvägen 15, 236 42 Höllviken, Sverige.

7) Indirekt genom BR Börjessons Bil AB:s Pensionsstiftelse, Box 564, 441 16 Allingsås, Sverige.

8) Äppelvägen 1, 232 54 Åkarp, Sverige.

Varken tecknings- eller garantiåtaganden eller teckningsförbindelser är säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det risk att en eller flera berörda parter helt eller delvis inte kommer att kunna uppfylla sina respektive åtaganden.

Befintliga tecknings- och garantiåtaganden summeras till cirka 356 mkr, motsvarande cirka 91 procent av Företrädesemissionen.

Därutöver har Odin Forvaltning och Länsförsäkringar Fondförvaltning uttryckt sin avsikt att teckna aktier i Företrädesemissionen.

Handlingar införlivande genom hänvisning

Följande räkenskaper införlivas i Prospektet genom hänvisning. De delar som inte införlivas enligt nedan är antingen inte relevanta för investerare eller omfattas av andra delar av Prospektet.

- Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2022: Resultaträkning för Koncernen (s. 54), balansräkning för Koncernen (s. 55), förändringar eget kapital för Koncernen (s. 56), kassaflödesanalys för Koncernen (s. 57), noter (s. 61–56) och revisionsberättelse (s. 88–91).
Länk: [Årsredovisning 2022](#)
- Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023: Resultaträkning för Koncernen (s. 38), balansräkning för Koncernen (s. 39), förändringar eget kapital för Koncernen (s. 40), kassaflödesanalys för Koncernen (s. 41), noter (s. 45–70) och revisionsberättelse (s. 72–75).
Länk: [Årsredovisning 2023](#)
- Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024: Resultaträkning för Koncernen (s. 11), balansräkning för Koncernen (s. 14), förändringar eget kapital för Koncernen (s. 14), kassaflödesanalys för Koncernen (s. 17), noter (s. 12–13 samt 15–16).
Länk: [Kvartalsrapport Q3 2024](#)

Dokumenterna som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets webbplats (www.klarabo.se).

Handlingar tillgängliga för granskning

KlaraBos finansiella rapporter, bolagsordning och registreringsbevis finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats (www.klarabo.se) (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Prospektet) samt på Bolagets kontor, adress Hyllie Vattenparksgata 11A, Vån 10, Malmö. KlaraBos värderingsintyg som återges i detta Prospekt finns även tillgängliga på Bolagets kontor.

Värderingsintyg

Nedanstående värderingsintyg avseende KlaraBos fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av KlaraBo. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsintygen utfärdades.

Savills Sweden AB ("**Savills**") har utfärdat ett värderingsintyg per den 31 december 2023 justerat för de fastigheter som fortfarande innehas av KlaraBo per den 30 september 2024 ("**Värderingsintyget**"), samt ett kompletterande värderingsintyg avseende två därefter förvärvade fastigheter per den 30 september 2024 (det ("**Kompletterande Värderingsintyget**", och tillsammans med Värderingsintyget, "**Värderingsintygen**"). Savills har adress Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm. Savills har samtyckt till att Värderingsintygen tagits in i Prospektet.

Enligt Värderingsintyget uppgick värdet av KlaraBos 151 objekt per den 31 december 2023 till 8 853 mkr. Det redovisade värdet av Bolagets förvaltningsfastigheter i balansräkningen per den 31 december 2023 uppgick till 9 031,9 mkr. Differensen beror främst på att Bolagets bokförda värde för förvaltningsfastigheterna per den 31 december 2023 inkluderade tre fastigheter som efter bokslutsdagen avyttrats och inte omfattas av Värderingsintyget.

Vidare uppgick värdet av de två under året förvärvade fastigheterna per den 30 september 2024 enligt det Kompletterande Värderingsintyget till 87,5 mkr. De två förvärvade fastigheterna är i Bolagets balansräkning per den 30 september 2024 upptagna till 87,5 mkr, i enlighet med det Kompletterade Värderingsintyget.

Informationen i Värderingsintygen har hämtats från tredje part. Sådan information har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att Värderingsintygen utfärdades.



Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Värdesammanställning kvartalsvärdering 2024-09-30

Denna värdesammanställning har utfärdats av Savills Sweden AB (Savills) på uppdrag av KlaraBo Sverige AB. Savills bekräftar att det inte har funnits några intressekonflikter i samband med nedanstående värderingsuppdrag och att vi samtycker till att denna värdesammanställning publiceras i KlaraBo Sverige AB:s bolagsrapporter.

På uppdrag av KlaraBo i Sverige AB, genom Andreas Morfiadakis har Savills genomfört en marknadsvärdering av två värderingsobjekt lokaliserade i Falun kommun. Fastigheterna ägs av KlaraBo i Sverige AB. Värderingarna har genomförts enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Besiktningar av samtliga fastigheter i KlaraBo:s bestånd genomförs löpande allt eftersom Savills får i uppdrag att värdera fastigheterna och sker i intervaller om tre år. Då dessa fastigheter förvärvades strax innan värderingarna genomfördes hade Savills inte hunnit ut för att genomföra besiktningar innan värdetidpunkten.. Värdetidpunkt är den 30 september 2024.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de två ovan nämnda fastigheterna per Q3 2024 avrundat **87 500 000 (åttiosju miljoner femhundra tusen) kronor**, varav bägge objekt avser äganderätter, se värdesammanställning i bilaga 1.

Göteborg den 8 november 2024

Savills Sweden



Marcus Kindbom, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare



Andreas Joelsson Svinn
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m ²	Marknadsvärde Q3 2024		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			mkr	Kr/m ²		
Hälsinggården 12:1	Falun				Ä	
Hälsinggården 1:341	Falun				Ä	
Totalt		5 339	87,5	14 990		0/2



Marcus Kindbom



Andreas Joelsson Svenn

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande,

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.



Verifikat

Transaktion 09222115557531304446

Dokument

Värdesammanställning två värderingsobjekt Falun KlaraBo Sverige AB - 2024 Q3 (utan individuella värden)
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2024-11-08 14:38:39 CET (+0100) av Marcus Kindbom (MK)
Färdigställt 2024-11-08 14:39:49 CET (+0100)

Signerare

Marcus Kindbom (MK)
Savills Sweden AB
Org. nr 556634-5962
marcus.kindbom@savills.se
+46708737683
Signerade 2024-11-08 14:38:40 CET (+0100)

Andreas Joelsson Svern (AJS)
Savills Sweden AB
andreas.joelsson@savills.se
+46738249700
Signerade 2024-11-08 14:39:49 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

1/1





Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Värdesammanställning kvartalsvärdering 2023-12-31

Denna värdesammanställning har utfärdats av Savills Sweden AB (Savills) på uppdrag av KlaraBo Sverige AB. Savills bekräftar att det inte har funnits några intressekonflikter i samband med nedanstående värderingsuppdrag och att vi samtycker till att denna värdesammanställning publiceras i KlaraBo Sverige AB:s bolagsrapporter.

På uppdrag av KlaraBo i Sverige AB, genom Andreas Morfiadakis har Savills genomfört en marknadsvärdering av 151 värderingsobjekt lokaliserade i Trelleborg, Sundsvall, Bollnäs, Oskarshamn, Västervik, Vaggeryd, Tranås, Ronneby, Nybro, Jönköping, Umeå, Gotland, Gävle, Häbo, Malmö, Helsingborg, Höör, Höganäs, Svalöv, Bjuv, Borlänge, Ludvika, Smedjebacken, Motala och Östersund kommuner. Fastigheterna ägs av KlaraBo i Sverige AB. Värderingarna har genomförts enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Besiktningar av samtliga fastigheter genomförs löpande allt eftersom Savills får i uppdrag att värdera fastigheterna och sker i intervaller om tre år. Vid värdetidpunkt hade 139 av 154 objekt besiktigats av representant från Savills. Värdetidpunkt är den 31 december 2023.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de under Q4 2023 av oss värderade 151 objekten avrundat **8 853 000 000 (åtta miljarder åttahundrafemtio tre miljoner) kronor**, varav 150 objekt avser äganderätter (8 732 000 000 kr) och 1 objekt avser tomträtt (121 000 000 kr) se värdesammanställning i bilaga 1.

Göteborg den 3 januari 2024

Savills Sweden



Marcus Kindbom, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare



Andreas Joelsson Svenn
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m ²	Marknadsvärde		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			Q4 2023 mkr	Kr/m ²		
Häggesta 4:21	Bollnäs				Ä	X
Säversta 7:75	Bollnäs				Ä	X
Häggesta 7:101	Bollnäs				Ä	X
Ren 30:204-351	Bollnäs				Ä	X
Ren 30:353	Bollnäs				Ä	X
Ren 30:17, 49, 67	Bollnäs				Ä	X
Annexet 2	Bollnäs				Ä	X
Balder 2, 3 och 4	Bollnäs				Ä	X
Gnistan 2	Bollnäs				Ä	X
Härsta 9:3	Sundsvall				Ä	X
Gångsta 1:2	Sundsvall				Ä	X
Orren 22	Trelleborg				Ä	X
Gamen 15	Trelleborg				Ä	X
Illern 1 & Hermelinen 1, 2 och 4	Trelleborg				Ä	X
Hermelinen 3	Trelleborg				Ä	X
Lodjuret 1	Trelleborg				Ä	X
Linden 12	Trelleborg				Ä	X
Lavendeln 1	Trelleborg				Ä	X
Spoven 3	Trelleborg				Ä	X
Väduren 8	Trelleborg				Ä	X
Väduren 13	Trelleborg				Ä	X
Fagerängen 1-6	Trelleborg				Ä	X
Katten 40	Trelleborg				Ä	X
Delfinen 51 & 52	Trelleborg				Ä	X
Sjöjungfrun 11	Trelleborg				Ä	X
Husaren 16	Trelleborg				Ä	X
Husaren 17	Trelleborg				Ä	X
Stigbygeln 6	Trelleborg				Ä	X
Triangeln 45	Trelleborg				Ä	X
Triangeln 40	Trelleborg				Ä	X
Bildsnidaren 1 & Boktryckaren 1	Trelleborg				Ä	X
Ekorren 1	Jönköping				Ä	X
Orion 2	Oskarshamn				Ä	X
Duvan 4 och 5	Oskarshamn				Ä	X
Delfinen 1	Nybro				Ä	X
Lärkan 13 & Bofinken 6	Nybro				Ä	X
Räven 1	Nybro				Ä	X
Valen 1	Nybro				Ä	X
Ålen 1, 2 & 4	Vaggeryd				Ä	X
Staren 5	Vaggeryd				Ä	X
Trasten 3	Vaggeryd				Ä	X
Biljarden 15	Tranås				Ä	X
Bägaren 4	Tranås				Ä	X
Duvan 18	Tranås				Ä	X
Eldaren 23	Tranås				Ä	X
Hästen 1	Tranås				Ä	X
Höken 14	Tranås				Ä	X
Knekten 1	Tranås				Ä	X
Lokatten 14	Tranås				Ä	X
Lyran 5	Tranås				Ä	X
Muraren 1	Tranås				Ä	X
Mården 13	Tranås				Ä	X
Norrmalm 13	Tranås				Ä	X
Snickaren 9	Tranås				Ä	X
Snickaren 13	Tranås				Ä	X
Spinnaren 9	Tranås				Ä	X
Strömsholmen 1	Tranås				Ä	X
Södra Gyllenfors 21	Tranås				Ä	X
Tigern 7	Tranås				Ä	X
Tjädern 20	Tranås				Ä	X

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			Q4 2023 mkr	Kr/m2		
Vega 2	Tranås				Ä	X
Väduren 1	Tranås				Ä	X
Fabrikanten 10-11	Västervik				Ä	X
Fabrikanten 21	Västervik				Ä	X
Hovslagaren 19	Västervik				Ä	X
Jättegrytan 2	Västervik				Ä	X
Krämare 7	Västervik				Ä	X
Masten 3	Västervik				Ä	X
Svanen 7	Västervik				Ä	X
Tuppen 9	Västervik				Ä	X
Långholmen 1	Västervik				Ä	X
Skeppet 5	Västervik				Ä	X
Residenset 12	Västervik				Ä	X
Prosten 22	Västervik				Ä	X
Lingonet 18	Västervik				Ä	X
Fogden 1	Västervik				Ä	X
Björnen 4	Ronneby				T	X
Björnen 5	Ronneby				Ä	X
Brottaren 3	Ronneby				Ä	X
Elsa 12	Ronneby				Ä	X
Ernst 1	Ronneby				Ä	X
Ernst 7	Ronneby				Ä	X
Frans 1	Ronneby				Ä	X
Fäktaren 9	Ronneby				Ä	X
Gertrud 12	Ronneby				Ä	X
Illern 1 & 2	Ronneby				Ä	X
Knut 19 och Ronneby 25:27	Ronneby				Ä	X
Löparen 3	Ronneby				Ä	X
Per 6	Ronneby				Ä	X
Skytten 3 & 4	Ronneby				Ä	X
Johannishus 1:19	Ronneby				Ä	X
Ronneby 24:12	Ronneby				Ä	X
Vallbacken 10:6	Gävle				Ä	X
Väster 29:5	Gävle				Ä	X
Skokloster 15:1	Häbo				Ä	X
Skokloster 15:2	Häbo				Ä	X
Skokloster 15:3	Häbo				Ä	X
Skokloster 15:4	Häbo				Ä	X
Skokloster 15:5	Häbo				Ä	X
Skokloster 17:1	Häbo				Ä	X
Visby Stäven 1	Gotland				Ä	X
Visby Bogen 1	Gotland				Ä	X
Krukan 16	Umeå				Ä	X
Krukan 18	Umeå				Ä	X
Lyftkroken 1	Umeå				Ä	X
Lyftkroken 2	Umeå				Ä	X
Mosippan 1	Umeå				Ä	X
Handlanden 3	Östersund				Ä	X
Åkaren 1	Östersund				Ä	X
Räntmästaren 2	Östersund				Ä	X
Bönboken 4	Östersund				Ä	X
Färgaren 2	Östersund				Ä	X
Vallmon 1	Östersund				Ä	X
Degskrapan 2	Östersund				Ä	X
Mangården 1	Östersund				Ä	X
Medeltiden 1	Östersund				Ä	X
Yllemattan 1	Östersund				Ä	X
Bakplåten 1	Östersund				Ä	X
Flossamattan 1	Östersund				Ä	X
Symaskinen 1	Östersund				Ä	X

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m ²	Marknadsvärde		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			Q4 2023 mkr	Kr/m ²		
Residenset 11	Västervik				Ä	X
Grönkålen 1	Västervik				Ä	X
Vimpeln 3	Västervik				Ä	X
Hälleföndran 8	Malmö				Ä	X
Skrattmäsen 4	Malmö				Ä	X
Navaren 8 & 10	Helsingborg				Ä	X
Tibbarp 1:91	Bjuv				Ä	X
Flestad 27:146	Svalöv				Ä	X
Sjöcrona 6 & 7	Höganäs				Ä	X
Räven 17	Höör				Ä	X
Lisselmågtorpet 10:14	Ludvika				Ä	
Skälkenstorp 17:1-17:16	Ludvika				Ä	
Öraberget 11:80-11:82	Ludvika				Ä	
Örntorp 3:5	Ludvika				Ä	
Öraberget 10:39-59:2	Ludvika				Ä	
Örntorp 1:29-5:35	Ludvika				Ä	
Hagbacken 4	Smedjebacken				Ä	
Kugghjulet 5	Smedjebacken				Ä	
Mataren 1	Smedjebacken				Ä	
Skakbordet 1 & 2	Smedjebacken				Ä	
Borgen 9	Smedjebacken				Ä	
Posten 10	Smedjebacken				Ä	
Posten 11	Smedjebacken				Ä	
Kvarnsveden 3:196-3:197	Borlänge				Ä	X
Munken 4	Motala				Ä	
Oskarshamn 3:9	Oskarshamn				Ä	X
Bildsnidaren 2	Trelleborg				Ä	X
Bardisanen 14	Malmö				Ä	
Källan 6	Borlänge				Ä	X
Källan 8	Borlänge				Ä	X
Källan 7	Borlänge				Ä	X
Totalt		493 001	8 853	17 957		136/151



Marcus Kindbom



Andreas Joelsson Svonn

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande,

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2023-04-06

Vissa definitioner

A-aktier	Aktier av serie A i Bolaget.
B-aktier	Aktier av serie B i Bolaget.
Erbjudandet eller Företrädesemissionen	Erbjudandet att teckna aktier i Bolaget enligt villkoren i Prospektet.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Fredriksdalbeståndet	De fastigheter belägna i Fredriksdal i Helsingborgs kommun som KlaraBo avser att förvärva av Rikshem.
Förvärvet	KlaraBos förvärv av Fredriksdalbeståndet, vilket avses genomföras indirekt via bolag, i enlighet med det överlåtelseavtal som undertecknades den 28 november 2024.
Joint Global Coordinators	ABG Sundal Collier AB, org. nr. 556538-8674, och Swedbank AB (publ), org. nr. 502017-7753, tillsammans.
KlaraBo, Bolaget eller Koncernen	KlaraBo Sverige AB (publ), org. nr. 559029-2727, den koncern vari KlaraBo är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.
Prospektet	Detta prospekt som har upprättats i anledning av Erbjudandet.
Rikshem	Rikshem AB (publ), org. nr. 556709-9667, den koncern vari Rikshem är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
Kvm	Kvadratmeter.
Kr	Svenska kronor.
Mdkr	Miljarder svenska kronor.
Mkr	Miljoner svenska kronor.
Tkr	Tusen svenska kronor.

Adresser

Bolaget

KlaraBo Sverige AB (publ)
Hyllie Vattenparksgata 11A
215 32 Malmö
Sverige
Telefonnummer: 010-184 90 00
Webbplats: www.klarabo.se

Joint Global Coordinators

ABG Sundal Collier AB
Regeringsgatan 25, plan 8
111 53 Stockholm
Sverige

Swedbank AB (publ)
Malmskillnadsgatan 23
105 34 Stockholm
Sverige

Legal rådgivare till Bolaget

Fredersen Advokatbyrå AB
Birger Jarlsgatan 8
114 34 Stockholm
Sverige

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Torsgatan 21
113 97 Stockholm
Sverige

