

Styrelsen (de oberoende ledamöterna)
KlaraBo Sverige AB
Hyllie Vattenparksgata 11 A
215 32 Malmö
Sweden

18 maj 2026

Utlåtande

KlaraBo Sverige AB ("KlaraBo") och Sveafastigheter AB (publ) ("Sveafastigheter") har den 18 maj 2026 annonserat en överenskommelse om fusion genom absorption med Sveafastigheter som övertagande bolag ("Fusionen"). Utbytesrelationen i Fusionen baseras på substansvärdet per 31 mars 2026, vilket i sin tur är baserat på marknadsvärdet av fastigheterna enligt externa värderingsutlåtanden från Savills Sweden AB ("Savills") eller Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec"). Substansvärdet för Sveafastigheter har justerats ned för att beakta den uppskattade kostnaden för Sveafastigheters utestående prestationsaktier. Likaså har substansvärdet för KlaraBo justerats med den aktieutdelning om 0,25 kronor per utdelningsberättigad aktie i KlaraBo som beslutades om på årsstämman i KlaraBo den 29 april 2026, extrautdelningen på 1,40 kronor per aktie (som är villkorad av Fusionen och ska utbetalas under förutsättning att de tillstånd som krävs för att genomföra Fusionsplanen erhålls) samt den uppskattade kostnaden kopplad till återköp och makulering av KlaraBos utestående teckningsoptioner.

Genomförandet av Fusionen är villkorat av att KlaraBo, innan Fusionen slutförs, förvärvar två bolag med tillhörande fastighetsportfölj från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") ("Portföljförvärvet"). Köpeskillingen i Portföljförvärvet ska erläggas genom nyemitterade B-aktier i KlaraBo. Köpeskillingen baseras på substansvärdet per 31 mars 2026, vilket i sin tur är baserat på marknadsvärdet av fastigheterna enligt externt värderingsutlåtande från Savills. Emissionskursen motsvarar den emissionskurs som tillmätts KlaraBo-aktierna i utbytesrelationen för Fusionen, dvs. motsvarande KlaraBos substansvärde per den 31 mars 2026 per aktie (exklusive aktier som ägs av KlaraBo) nedjusterat med den aktieutdelning om 0,25 kronor per utdelningsberättigad aktie i KlaraBo som beslutades om på årsstämman i KlaraBo den 29 april 2026 samt den uppskattade kostnaden kopplad till återköp och makulering av KlaraBos utestående teckningsoptioner.

Vid slutförande av Fusionen tilldelas nya aktier i Sveafastigheter så att för 22 aktier av serie B i KlaraBo kommer innehavaren att erhålla 9 nya B-aktier¹ i Sveafastigheter och för 22 aktier av serie A i KlaraBo kommer innehavaren att erhålla 9 nya A-aktier² i Sveafastigheter ("Fusionsvederlaget").

¹ De befintliga stamaktierna i Sveafastigheter kommer att benämnas B-aktier. B-aktierna är, och kommer fortsätta, att vara noterade på Nasdaq Stockholm.

² A-aktier i Sveafastigheter kommer införas med 1,01 röster per aktie och avses inte noteras. I övrigt har A-och B-aktien samma rättigheter.

Avsnitten II & III i Takeover-reglerna är tillämpliga på Fusionen. Lennart Sten, styrelseordförande i KlaraBo är även styrelseordförande i SBB och har enligt sektion II.18 av Takeover-reglerna inte varit delaktig i beslutsfattandet och hanteringen av Fusionen. Den oberoende styrelsen har mot bakgrund av ovanstående uppdragit åt Deloitte AB ("Deloitte" eller "vi") att i egenskap av oberoende värderingsexpert avge ett utlåtande, en så kallad fairness opinion, avseende skäligheten i Fusionen från finansiell utgångspunkt för aktieägarna i KlaraBo.

Vår oberoende bedömning av Fusionen inkluderar relativvärdering av KlaraBo, Sveafastigheter och Portföljförvärvet utifrån bl.a. historisk och aktuell värderelation samt substansvärdering.

Vi har för denna analys:

- a) Tagit del av villkoren för Fusionen;
- b) Tagit del av publik historisk och intern finansiell information, avseende KlaraBo, Sveafastigheter och Portföljförvärvet;
- c) Tagit del av externa värderingsutlåtanden;
- d) Utvärderat historisk utveckling av KlaraBo och Sveafastigheters aktiekurs, fastighetsvärde och substansvärde;
- e) Haft diskussioner med företrädare för KlaraBos företagsledning; samt
- f) Genomfört andra analyser och undersökningar som vi bedömt vara lämpliga.

Erhållna uppgifter har förutsatts vara korrekta och fullständiga och någon oberoende kontroll eller verifiering har inte genomförts. Vi har utgått ifrån att de huvudsakliga villkor för Fusionen som i utkastform presenterats för oss kommer att vara oförändrade i slutlig version.

Deloitte tar inte något ansvar för eventuella felaktigheter eller brister i den information som vi erhållit. Om det till oss tillhandahållna informationsmaterialet visar sig vara felaktigt eller ofullständigt kan detta innebära att vår slutsats är felaktig. Vår bedömning är baserad på makroekonomiska, finansiella, marknadsrelaterade och andra förutsättningar som råder, samt den information i övrigt som gjorts tillgänglig för oss per dagens datum. Vi tar inget ansvar för händelser efter denna tidpunkt som skulle kunna påverka detta utlåtande och de antaganden som ligger till grund för det.

Deloitte har inte agerat som finansiella rådgivare till KlaraBo i samband med Fusionen. Vårt arvode för detta uppdrag är fast och inte beroende av Fusionsvederlagets storlek, i vilken utsträckning Fusionen accepteras eller huruvida Fusionen fullföljs eller ej. Svensk lag skall tillämpas på detta utlåtande.

Baserat på ovanstående analyser, antaganden och förbehåll, och övriga omständigheter som vi bedömer relevanta, anser vi per idag att Fusionen (inklusive Fusionsvederlaget) är skälig från finansiell synvinkel för aktieägarna i KlaraBo.

Deloitte



Robert Viberg
Partner