

FUSIONSPLAN

Styrelsen för Sveafastigheter AB (publ), ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 559449-4329, ("Sveafastigheter"), med säte i Stockholm, och styrelsen för KlaraBo Sverige AB, ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 559029-2727, ("KlaraBo"), med säte i Malmö, har träffat överenskommelse om fusion genom absorption mellan Sveafastigheter och KlaraBo i enlighet med 23 kap. 1 § i aktiebolagslagen (2005:551) ("Aktiebolagslagen"), med Sveafastigheter som övertagande bolag och KlaraBo som överlåtande bolag ("Fusionen"). Det sammanslagna bolaget som blir resultatet av Fusionen (inklusive Portföljförvärvet, så som definierat nedan) refereras härnäst till som det "Sammanslagna Bolaget". KlaraBo kommer automatiskt att upplösas utan likvidation till följd av Fusionen.

I samband med detta har styrelsen för Sveafastigheter och styrelsen för KlaraBo (tillsammans "Styrelserna") upprättat följande fusionsplan ("Fusionsplanen").

1 SKÄL FÖR FUSIONEN

Sveafastigheter är ett svenskt börsnoterat bostadsbolag med fokus på att äga, aktivt förvalta och utveckla attraktiva hyresrätter i Sveriges tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet består av hyresrätter i tillväxtregioner över hela landet. Förvaltningsportföljen är koncentrerad till storstadsregioner samt universitets- och högskolestäder, medan utvecklingsportföljen i huvudsak är lokaliserad i Stockholmsregionen. Stamaktien (SVEAF) är sedan 2025 noterad på Nasdaq Stockholm (Mid Cap), och var tidigare noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sveafastigheter har även emitterat obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm.

KlaraBo är ett svenskt börsnoterat fastighetsbolag med verksamhet inriktad på förvaltning, förädling och renovering av fastighetsbestånd. Därtill förvärvas äldre bestånd och nya hyresbostäder utvecklas när marknadsförutsättningarna är de rätta. Fastighetsportföljen är koncentrerad till svenska tillväxtregioner med stabil efterfrågan och begränsad nybyggnation. KlaraBo äger och förvaltar cirka 7 000 lägenheter med tydliga kluster i bland annat Trelleborg, Helsingborg, Visby och Östersund. KlaraBos B-aktie har varit noterad på Nasdaq Stockholm (Mid Cap) sedan 2021.

Styrelserna har utrett resultatet av en fusion mellan bolagen och är övertygade om den strategiska fördelen av ett samgående mellan Sveafastigheter och KlaraBo.

Sveafastigheter och KlaraBo är av uppfattningen att faktorer såsom skala, finansiell styrka och tillgång till diversifierade kapitalkällor för en effektiv finansiering är förutsättningar för att skapa aktieägarvärde. Mot denna bakgrund har Styrelserna bedömt att Transaktionen (så som definierat nedan), i detta skede, är värdeskapande och skälig för båda bolagens aktieägare genom att Transaktionen (så som definierat nedan) både adresserar dessa faktorer och kan generera betydande samordningsvinster och kostnadssynergier.

Sveafastigheters fastighetsbestånd uppgick den 31 mars 2026 till cirka 29,4 mdkr, varav 25,8 mdkr avser fastigheter i förvaltning, varav 93 procent är belägna i marknaderna Stockholm-Mälardalen, Stor-Göteborg, Malmö-Öresund och Universitetsstäder, med Stockholms län som den enskilt största regionen.¹ Tillgångar som ännu inte genererar driftnetto uppgår till 3,6 mdkr och utgörs av projektutveckling om 2,2 mdkr samt pågående byggnation om 1,4 mdkr som omfattar 787 lägenheter under byggnation i marknaden Stockholm-Mälardalen. En viktig del av Sveafastigheters strategi är lägenhetsuppgraderingar – med ett operativt mål att uppgradera 2 000 lägenheter till och med juni 2029 – varav 521 lägenheter har

¹ Stockholm-Mälardalen, Universitetsstäder, Malmö-Öresund, Stor-Göteborg och Övrigt avser Sveafastigheters marknader såsom de anges i Sveafastigheters finansiella rapportering.

uppgraderats fram till den 31 mars 2026. Den totala kvarvarande uppgraderingspotentialen uppgår för närvarande till cirka 4 000 lägenheter.

Sveafastigheter förvaltar också, på uppdrag av SBB (så som definierat nedan), redan alla driftnettogenererande tillgångar i SBB-Portföljen (så som definierat nedan). SBB-Portföljen (så som definierat nedan) uppgår till cirka 6,8 mdkr, varav cirka 6,5 mdkr avser fastigheter i förvaltning. Av dessa fastigheter överlappar 70 procent geografiskt med Sveafastigheters fastighetsbestånd och är belägna i samma marknader. I jämförelse med Sveafastigheters fastighetsbestånd har SBB-Portföljen (så som definierat nedan) en större andel i Stockholm-Mälardalen, ungefär motsvarande andel i Universitetsstäder och en lägre andel i Malmö-Öresund.

KlaraBos fastighetsbestånd uppgår till cirka 10,8 mdkr, varav 72 procent av fastighetsvärdet är beläget i Universitetsstäder och i Malmö-Öresund samt cirka 2 procent i Stockholm-Mälardalen. Likt Sveafastigheter är en central del i KlaraBos strategi att genomföra gradvisa lägenhetsuppgraderingar, vilken historiskt har genererat 8 procent direktavkastning på investerat kapital. Under 2025 genomförde KlaraBo 188 lägenhetsuppgraderingar och har i sitt fastighetsbestånd cirka 3 600 lägenheter med återstående uppgraderingspotential.

Sveafastigheter och KlaraBo har kompletterande fastighetsbestånd och geografiska marknader samt en gemensam strategisk ambition och affärsmodell: att äga, förvalta och utveckla högkvalitativa hyresbostäder med ett långsiktigt perspektiv. Inklusivt SBB-Portföljen (så som definierat nedan) uppnås en mer balanserad regional exponering, ett fastighetsbestånd om cirka 47 mdkr, vilket gör det Sammanslagna Bolaget mer än dubbelt så stort mätt i fastighetsvärde jämfört med det näst största noterade bostadsfastighetsbolaget på Nasdaq Stockholm. Cirka 85 procent av värdet av fastigheter i förvaltning är belägna i marknaderna Stockholm-Mälardalen, Universitetsstäder, Malmö-Öresund och Stor-Göteborg. Marknaden Övrigt, som utgör resterande 15 procent av fastighetsvärdet, har 88 procent av fastighetsvärdet belägna i A- och B-lägen.

Det Sammanslagna Bolaget får en större andel driftnettogenererande tillgångar än vad Sveafastigheter för närvarande har, samt en större mängd lägenheter med uppgraderingspotential än vad KlaraBo har i dagsläget. Detta möjliggör ökad effektivitet och högre grad av stabilitet i uppgraderingsaffären. Avsikten är att det Sammanslagna Bolaget ska öka andelen driftnettogenererande tillgångar ytterligare och därutöver, i större utsträckning, avyttra nybyggnationsprojekt efter färdigställande, i syfte att optimera kapitalallokering och kassaflödesgenerering.

Transaktionen (så som definierat nedan) skapar ökad skala och en bredare geografisk närvaro, vilket förväntas minska den operativa risken, resultera i en mer motståndskraftig och diversifierad tillgångsbas samt öka den riskjusterade avkastningen. Styrelserna förväntar sig att Transaktionen (så som definierat nedan) kommer att generera betydande årliga samordningsvinster och kostnadssynergier om minst 120 mkr genom ökad operativ effektivitet inom områdena fastighetsförvaltning, administration och finansiering.

Det Sammanslagna Bolaget beräknas stärka centrala kredit- och finansiella nyckeltal och cementera Sveafastigheters nuvarande position som det största noterade bostadsfastighetsbolaget på Nasdaq Stockholm. Skalan i det större Sammanslagna Bolaget – med stöd i en mer attraktiv finansiell profil och ett ökat förvaltningsresultat per aktie – förväntas attrahera ett större intresse från både svenska och internationella investerare, vilket tillsammans med den diversifiering av ägarbasen som följer av Fusionen bedöms bredda ägarbasen ytterligare och öka aktiens likviditet. Detta sammantaget tillsammans med en beräknad ökad utdelningskapacitet per aktie bedöms öka förutsättningarna för långsiktigt värdeskapande samt ett ökat aktieägarvärde i det Sammanslagna Bolaget. Den förbättrade strukturen, kreditnyckeltalen och kassaflödesgenereringen skapar även förutsättningar för ett stärkt kreditbetyg (från Sveafastigheters nuvarande BBB- som kreditbetyg) och förväntas öka det Sammanslagna Bolagets attraktivitet på såväl

bank- som obligationsmarknaden och möjliggöra upplåning på mer fördelaktiga villkor, vilket ytterligare stärker det Sammanslagna Bolagets finansieringsalternativ och reducerar finansieringskostnaden över tid.

Genomförandet av Fusionen är villkorat av att KlaraBo före det att Fusionen genomförs förvärvar en fastighetsportfölj från SBB i Norden AB (ett dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (inklusive dotterbolag), ”SBB”) omfattande totalt cirka 4 100 lägenheter, varav samtliga fastigheter i förvaltning redan förvaltas av Sveafastigheter (”Portföljförvärvet” respektive ”SBB-Portföljen”). Portföljförvärvet, Extrautdelningen (så som definierat nedan) och Fusionen benämns gemensamt ”**Transaktionen**”. Köpeskillingen i Portföljförvärvet ska erläggas genom att KlaraBo till SBB emitterar vederlagsaktier i form av 32 600 001 A-aktier och 74 997 402 B-aktier i KlaraBo (”**Vederlagsaktierna**” respektive ”**Förvärvsemissionen**”). Köpeskillingen för SBB-Portföljen och emissionskursen i Förvärvsemissionen har fastställts i enlighet med vad som anges i avsnitt 2 (*Fastställande av Fusionsvederlaget och omständigheter av betydelse för bedömningen av Fusionens lämplighet*). Genomförandet av Portföljförvärvet är villkorat av (1) att bolagsstämman i KlaraBo godkänner Förvärvsemissionen, (2) att bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter godkänner Fusionen (och de tillhörande villkorade besluten), (3) att Konkurrensverket godkänner Fusionen (inklusive Portföljförvärvet), samt (4) att Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger KlaraBo och Sveafastigheter tillstånd att verkställa Fusionen. I samband med genomförandet av Portföljförvärvet kommer SBB att lösa in utestående preferensaktier i ett av de bolag som äger SBB-Portföljen. KlaraBo kommer att betala inlösenbeloppet för ett av de bolag som äger en del av SBB-Portföljen, och för detta ändamål kommer KlaraBo att erhålla ett lån på motsvarande belopp från Sveafastigheter.

Styrelserna är övertygade om att Transaktionen är attraktiv, värdeskapande och skälig för båda bolagens aktieägare. Genom att sammanföra tre kompletterande verksamheter i en enda och större verksamhet skapar Transaktionen förutsättningar för det Sammanslagna Bolaget att ytterligare agera på och tillvarata möjligheter på marknaden. Den ökade storleken, kassaflödesgenereringen och de stärkta kreditnyckeltalen beräknas möjliggöra ett ökat långsiktigt värdeskapande för samtliga aktieägare. Transaktionen kan också möjliggöra en tidigare uppdatering av det Sammanslagna Bolagets utdelningspolicy innebärande löpande kontantutdelningar, kompletterad med återköp av aktier i syfte att styra och optimera kapitalallokeringen för ett ökat aktieägarvärde. Efter Transaktionen genomförande kommer styrelsen i det Sammanslagna Bolaget att besluta om uppdaterade operativa- och finansiella mål för det Sammanslagna Bolaget samt utdelningspolicy, med beaktande av operativa-, finansiella- och kreditbetygsförutsättningar.

Mot denna bakgrund anser Styrelserna att Fusionen kommer att skapa betydande mervärde för såväl aktieägarna som andra intressenter och har därför antagit denna Fusionsplan.

2 FASTSTÄLLANDE AV FUSIONSVEDERLAGET OCH OMSTÄNDIGHETER AV BETYDELSE FÖR BEDÖMNINGEN AV FUSIONENS LÄMPLIGHET

Fastställande av Fusionsvederlaget (utbytesförhållandet) och värdering

Fusionsvederlaget (så som definierat i avsnitt 3 (*Fusionsvederlag m.m.*) nedan) har bestämts med avsikt att ge en skälig fördelning av värdet av det Sammanslagna Bolaget mellan aktieägarna i Sveafastigheter och KlaraBo med beaktande av Förvärvsemissionen. Vid bestämmandet av ett skäligt Fusionsvederlag för både Sveafastigheters och KlaraBos aktieägare har Styrelserna överenskommit om en relativvärdering baserad på det bedömda långsiktiga substansvärdet för respektive bolag, och med beaktande av vissa specifikt identifierade justeringsposter.

KlaraBos styrelse kommer att, som en del av Fusionen och för att uppnå ett lämpligt utbytesförhållande, föreslå att den extra bolagsstämman beslutar att godkänna en villkorad extraordinär utdelning om 1,40 kronor per aktie (”**Extrautdelningen**”) och att styrelsen bemyndigas att fastställa avstämningsdagen för

Extrautdelningen. Extrautdelningen är villkorad av samma villkor som Portföljförvärvet, dvs. (1) att bolagsstämman i KlaraBo godkänner Förvärvsemissionen, (2) att bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter godkänner Fusionen (och de tillhörande villkorade besluten), (3) att Konkursverket godkänner Fusionen (inklusive Portföljförvärvet), samt (4) att Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger KlaraBo och Sveafastigheter tillstånd att verkställa Fusionen. Genomförandet av Förvärvsemissionen kommer att ske efter avstämningsdagen för Extrautdelningen och följaktligen ger Vederlagsaktierna inte rätt till Extrautdelningen. Avstämningsdagen för Extrautdelningen kommer att fastställas av KlaraBos styrelse i enlighet med ovan. Eftersom Extrautdelningen är en integrerad del av Fusionen är den också villkorad av att villkoren för Extrautdelningen är uppfyllda före den 1 december 2026. KlaraBo kommer att erhålla ett kontantlån från SBB, till ett belopp motsvarande den totala Extrautdelningen, som kan användas för att genomföra utbetalningen av Extrautdelningen.

Sveafastigheter har emitterat stamaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm. Varje stamaktie ger rätt till en (1) röst på bolagsstämma. Sveafastigheter har även möjlighet att ge ut C-aktier (med rätt till en tiondels (1/10) röst på bolagsstämma). Några C-aktier finns emellertid för närvarande inte utgivna och med anledning av Aktieomstruktureringen (så som definierat i avsnitt 3 (*Fusionsvederlag m.m.*) nedan) avses inte några C-aktier att emitteras före Genomförandet (så som definierat i avsnitt 3 (*Fusionsvederlag m.m.*) nedan) av Fusionen. Värdet för Sveafastigheter har bestämts utifrån Sveafastigheters bedömda långsiktiga substansvärde med värderingstidpunkt den 31 mars 2026, vilket uppgår till 16 065 mkr (motsvarande 81,40 kronor per aktie, exklusive egna aktier) och stöds av värderingsrapporter framtagna av Savills Sweden AB ("Savills") och Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec"). I förhållande till relativvärderingen har det långsiktiga substansvärdet för Sveafastigheter justerats ned med ett totalt belopp om 3,1 mkr hänförligt till värdet av Sveafastigheters aktierätsprogram. Bolagsstämman i Sveafastigheter som bland annat ska besluta om Fusionen, kommer även föreslås att besluta om att införa en ny aktiestruktur i Sveafastigheter (se vidare avsnitt 3 (*Fusionsvederlag m.m.*)). KlaraBo har emitterat B-aktier som är noterade på Nasdaq Stockholm och A-aktier som inte är noterade på någon marknadsplats. Varje B-aktie ger rätt till en (1) röst och varje A-aktie ger rätt till tio (10) röster på bolagsstämma. Värdet för KlaraBo samt teckningskursen för Vederlagsaktierna har likaledes bestämts utifrån KlaraBos bedömda långsiktiga substansvärde med värderingstidpunkt den 31 mars 2026, vilket uppgår till 5 264 mkr (motsvarande 35,03 kronor per aktie, exklusive egna aktier) och stöds av värderingsrapporter framtagna av Savills. I förhållande till relativvärderingen har det långsiktiga substansvärdet för KlaraBo justerats ned med den aktieutdelning om 0,25 kronor per utdelningsberättigad aktie i KlaraBo som beslutades om på årsstämman i KlaraBo den 29 april 2026 (den "**Ordinarie Utdelningen**"), Extrautdelningen om 1,40 kronor per aktie (som ska utbetalas under förutsättning att de tillstånd som krävs för att verkställa Fusionsplanen erhålls) och 11,3 mkr hänförligt till kostnader kopplade till återköp och makulering av KlaraBos utestående teckningsoptioner. Såväl A-aktierna som B-aktierna har värderats efter sina respektive kapitalandelar i KlaraBo och A-aktiernas röststyrka i förhållande till B-aktierna har därför inte påverkat värderingen.

Köpeskillingen för SBB-Portföljen baseras på ett underliggande fastighetsvärde som motsvarar verkligt värde enligt externa värderingsrapporter från Savills, med värdetidpunkt den 31 mars 2026, vilka värderar det långsiktiga substansvärdet i SBB-Portföljen till 3 583 mkr.

Fusionsvederlaget (så som definierat nedan) har, med beaktande av de ovan nämnda faktorerna och baserat på antalet aktier i Sveafastigheter och KlaraBo per dagen för Fusionsplanen (exklusive egna aktier² samt, såvitt gäller KlaraBo, med tillägg av antalet aktier som kommer att utges inom ramen för Förvärvsemissionen), avseende A- och B-aktierna i KlaraBo bestämts så att för tjugotvå (22) B-aktier i KlaraBo kommer innehavaren att erhålla nio (9) nya B-aktier i Sveafastigheter och tjugotvå (22) A-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla nio (9) nya A-aktier i Sveafastigheter. Något kontant vederlag utgår inte. Se vidare avsnitt 3 (*Fusionsvederlag m.m.*) för information avseende hantering av fraktioner.

² Vid datumet för denna Fusionsplan innehar Sveafastigheter 2 650 230 egna stamaktier och KlaraBo 7 592 900 egna B-aktier i eget förvar.

Bedömning av Fusionens lämplighet

Styrelserna anser att Fusionen är till fördel för bolagen och deras aktieägare. Styrelserna anser även att utbytesrelationen är skälig.

Styrelsen för KlaraBo rekommenderar aktieägarna i KlaraBo att rösta för godkännande av Fusionsplanen vid den extra bolagsstämman i KlaraBo, som planeras hållas omkring den 26 juni 2026.

Styrelsen för Sveafastigheter rekommenderar aktieägarna i Sveafastigheter att rösta för godkännande av Fusionsplanen vid den extra bolagsstämman i Sveafastigheter, som planeras hållas omkring den 26 juni 2026.

KlaraBo har inhämtat en fairness opinion från Deloitte AB ("**Deloitte**"). Deloitte anger i sitt utlåtande till KlaraBos styrelse, daterat den 18 maj 2026, som uttrycker Deloitte:s uppfattning per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att utbytesrelationen är skälig för KlaraBos aktieägare ur ett finansiellt perspektiv.

Sveafastigheter har inhämtat en fairness opinion från KPMG AB ("**KPMG**"). KPMG anger i sitt utlåtande till Sveafastigheters styrelse, daterat den 18 maj 2026, som uttrycker KPMG:s uppfattning per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att utbytesrelationen är skälig för Sveafastigheters aktieägare ur ett finansiellt perspektiv.

3 FUSIONSVEDERLAG M.M.

Omstrukturering av aktiestrukturen i Sveafastigheter för att möjliggöra betalning av Fusionsvederlag

På den extra bolagsstämma i Sveafastigheter som avses godkänna bland annat Fusionen och som planeras att hållas omkring den 26 juni 2026 kommer det föreslås en omstrukturering av Sveafastigheters aktiestruktur genom en ändring av bolagsordningen ("**Aktieomstruktureringen**"). Aktieomstruktureringen, som kommer att vara villkorad av Fusionens godkännande, kommer innebära att Sveafastigheter kommer att ta bort det befintliga aktieslaget C-aktier (för närvarande finns det inga utgivna C-aktier i Sveafastigheter). Sveafastigheter föreslås också införa ett nytt aktieslag i sin bolagsordning – A-aktier – vilket innebär att de nu befintliga stamaktierna i Sveafastigheter kommer att benämnas B-aktier efter att en sådan ändring av bolagsordningen har genomförts. Stamaktierna är, och B-aktierna kommer således i den nya aktiestrukturen fortsätta att vara, noterade på Nasdaq Stockholm. A-aktierna i den nya aktiestrukturen avses inte noteras. De nya A-aktierna kommer att ha 1,01 röster per aktie och B-aktierna kommer att ha 1,00 röst per aktie, och i övrigt ha samma rättigheter. Sveafastigheter kommer även att införa ett omvandlingsförbehåll, enligt vilket A-aktier kan konverteras till B-aktier när som helst.

Fusionsvederlag

Tjugotvå (22) B-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla nio (9) nya B-aktier i Sveafastigheter och tjugotvå (22) A-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla nio (9) nya A-aktier i Sveafastigheter ("**Fusionsvederlaget**"). Fusionsvederlaget innehåller inget kontant vederlag.

Emission av Fusionsvederlag

Styrelsen i Sveafastigheter kommer att föreslå att den extra bolagsstämman som beslutar om Fusionsplanen, som planeras att hållas omkring den 26 juni 2026, även beslutar att emittera de aktier som utgör Fusionsvederlaget samt om de ändringar i Sveafastigheters bolagsordning som är nödvändiga för att genomföra Aktieomstruktureringen.

De aktier i Sveafastigheter som emitteras till KlaraBos aktieägare som Fusionsvederlag kommer att medföra rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag som infaller efter det att Fusionen har registrerats hos Bolagsverket (“**Genomförandet**”).

Antalet aktier som ska emitteras som Fusionsvederlag till aktieägarna i KlaraBo kommer att baseras på antalet aktier i KlaraBo per dagen för Genomförandet, exklusive egna aktier samt med tillägg av antalet aktier som kommer att utges inom ramen för Förvärvsemissionen.³ Beräknat på antalet utestående aktier i KlaraBo per dagen för denna Fusionsplan (med tillägg av Vederlagsaktierna) kommer det totala antalet nyemitterade aktier i Sveafastigheter att uppgå till 105 500 557, varav 20 004 545 A-aktier och 85 496 012 B-aktier. Därmed skulle det totala antalet utestående aktier i Sveafastigheter efter Genomförandet uppgå till 302 850 327, varav 20 004 545 A-aktier och 282 845 782 B-aktier, och aktieägarna i KlaraBo (efter genomförandet av Förvärvsemissionen) skulle således totalt inneha cirka 35 procent av aktierna och rösterna i det Sammanslagna Bolaget. Därigenom ökar aktiekapitalet i Sveafastigheter med 263 751,393 kronor.

De nya A-aktierna ska vara föremål för omvandlingsförbehåll enligt 4 kap 6 § Aktiebolagslagen, enligt vilket A-aktier kan konverteras till B-aktier när som helst.

Eventuella aktier i KlaraBo som innehas av eller för KlaraBos räkning kommer att dras in i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen.

SBB kontrollerar per dagen för Fusionsplanen 124 300 038 stamaktier i Sveafastigheter (motsvarande cirka 62,15 procent av aktierna och rösterna i Sveafastigheter), vilket innebär att Sveafastigheter är ett koncernbolag till SBB. SBB kontrollerar per dagen för denna Fusionsplan 21 647 035 B-aktier i KlaraBo (motsvarande cirka 14,4 procent av aktierna och 7,3 procent av rösterna i KlaraBo) och kommer genom Förvärvsemissionen att kontrollera 32 600 001 A-aktier och 96 644 437 B-aktier i KlaraBo (motsvarande cirka 50,1 procent av aktierna och 60,6 procent av rösterna i KlaraBo).

Fraktioner

Endast hela aktier i Sveafastigheter kommer att erläggas till aktieägare i KlaraBo som Fusionsvederlag. Sveafastigheter och KlaraBo kommer därför att uppdra åt ett finansiellt institut eller annan liknande aktör (“**Institutet**”) att lägga samman alla fraktioner av aktier i KlaraBo (“**Fraktioner**”) som inte berättigar innehavaren till hela nya aktier i Sveafastigheter och det sammanlagda antalet aktier i Sveafastigheter som motsvarar sådana Fraktioner kommer därefter att säljas av Institutet (på Nasdaq Stockholm såvitt avser B-aktier). Försäljningen ska ske snarast efter Genomförandet. Redovisningen av försäljningslikviden för försäljningen av Fraktioner ska ske genom Institutets försorg och därefter utbetalas till de som är berättigade till det i proportion till värdet av de Fraktioner som innehas omedelbart innan försäljningen. Denna betalning ska ske senast tio (10) bankdagar efter sådan försäljning av Fraktionerna.

Vissa aktieägare bosatta i utländska jurisdiktioner

För aktieägare i KlaraBo i vissa utländska jurisdiktioner till vilka Sveafastigheter inte kan erlægga aktier i Sveafastigheter som Fusionsvederlag enligt villkoren för Fusionen, till exempel på grund av att aktieägaren inte kan visa erforderlig kvalificerad investerarstatus enligt lokala värdepappersregler, gäller att Institutet ska lägga samman alla sådana aktier i KlaraBo, sälja dem på Nasdaq Stockholm och betala ut försäljningslikviden till dem som är berättigade till det, enligt motsvarande principer som anges i avsnittet “*Fraktioner*”. Detta gäller inte i förhållande till, inklusive men inte begränsat till, Schweiz, USA, eller någon annan jurisdiktion där totalt mer än 3 procent av aktierna i KlaraBo är lokaliserade.

³ Vid datumet för denna Fusionsplan finns det 157 885 751 aktier i KlaraBo, varav 7 592 900 B-aktier innehas i eget förvar.

4 REDOVISNING AV FUSIONSVEDERLAG

Berättigade att erhålla Fusionsvederlag kommer att vara de aktieägare som är upptagna i KlaraBos aktiebok per dagen för Genomförandet.

I den mån inte annat följer nedan kommer Fusionsvederlaget redovisas efter Genomförandet genom att Euroclear Sweden AB på varje vederlagsberättigads VP-konto registrerar det antal aktier i Sveafastigheter som tillkommer denne. Samtidigt kommer dennes aktieinnehav i KlaraBo att avregistreras från samma konto. Fusionsvederlaget kommer således att fördelas automatiskt och inga åtgärder kommer att erfordras av aktieägarna i KlaraBo avseende detta. De nya aktierna i Sveafastigheter som utges som Fusionsvederlag berättigar till de rättigheter som tillkommer aktieägare från och med dagen för registrering av aktierna hos Bolagsverket.

Om aktier i KlaraBo är pantsatta vid tidpunkten för redovisningen av Fusionsvederlaget ska redovisning till följd därav ske till panthavaren. Om aktier i KlaraBo är förvaltarregistrerade ska redovisning till följd därav ske till förvaltaren.

Registrering av Fusionen beräknas ske i september 2026 (se avsnitt 7 (*Fusionens genomförande*) nedan).

5 ÅTAGANDEN FÖRE FUSIONEN

Sveafastigheter respektive KlaraBo har åtagit sig att vidta samtliga nödvändiga åtgärder som krävs för att genomföra Fusionen på de villkor som anges häri.

Under perioden från och med antagandet av denna Fusionsplan till Genomförandet, ska Sveafastigheter och KlaraBo fortsätta att bedriva sina respektive verksamheter på sedvanligt sätt och ska inte vidta någon av följande åtgärder utan föregående skriftligt medgivande från det andra bolaget:

- (a) besluta om eller betala utdelning eller göra någon annan värdeöverföring till aktieägare, med undantag för Extrautdelningen;
- (b) emittera aktier eller andra värdepapper, utöver (i) emission av aktier i Sveafastigheter för redovisning av Fusionsvederlaget och (ii) Förvärvsemissionen i KlaraBo riktad till SBB som betalning för Portföljförvärvet;
- (c) besluta om uppdelning av aktier eller liknande bolagsåtgärd;
- (d) förvärva, avyttra eller ingå avtal om att förvärva eller avyttra betydande aktieinnehav, verksamheter eller tillgångar (utöver förvärvet av SBB-Portföljen, som avses betalas genom Förvärvsemissionen, samt slutförande av KlaraBos transaktion med Episurf Medical AB (publ) som offentliggjordes den 26 januari 2026);
- (e) ingå, ändra eller säga upp några väsentliga avtal eller överenskommelser, eller dra på sig ytterligare skulder utöver vad som faller inom bolagets normala affärsverksamhet (för tydlighets skull ska de ändringar och medgivanden som avses göras inom ramen för Fusionen och i samband med upptagandet av de lån som är nödvändiga för Portföljförvärvet anses utgöra normal affärsverksamhet) (utöver de lån till KlaraBo från SBB för Extrautdelningen och från Sveafastigheter för betalningen av inlösenpriset för preferensaktier i det relevanta bolaget som äger del av SBB-Portföljen); eller
- (f) ändra bolagsordningen eller andra konstitutionella dokument, utöver ändring av KlaraBos bolagsordning såvitt gäller aktiekapitals- och antalet aktier-gränser för att möjliggöra Förvärvsemissionen samt ändring av Sveafastigheters bolagsordning såvitt gäller de ändringar som är nödvändiga för att möjliggöra Fusionen.

6 VILLKOR FÖR FUSIONEN

Genomförandet av Fusionen är villkorat av:

- (a) att bolagsstämman i KlaraBo beslutar att (i) godkänna Fusionsplanen, (ii) godkänna Extrautdelningen, (iii) godkänna Förvärvsemissionen och (iv) göra de ändringar i bolagsordningen som är nödvändiga för att möjliggöra Fusionen;
- (b) att bolagsstämman i Sveafastigheter beslutar att (i) godkänna Fusionsplanen, (ii) emittera aktier som Fusionsvederlag, och (iii) göra de ändringar i bolagsordningen som är nödvändiga för att möjliggöra Fusionen;
- (c) att Extrautdelningen har betalats ut av KlaraBo;
- (d) att Portföljförvärvet slutförs⁴ och Vederlagsaktierna har registrerats hos Bolagsverket;
- (e) att Fusionen och Portföljförvärvet har erhållit samtliga nödvändiga regulatoriska, statliga eller liknande godkännanden och tillstånd, inklusive beslut från Konkursverket, i varje fall på villkor som är acceptabla enligt Styrelserna vid en bedömning i god tro;
- (f) att Nasdaq Stockholm har beslutat att uppta de B-aktier som ska emitteras som Fusionsvederlag till handel;
- (g) att Fusionen inte omöjliggörs eller väsentligt försvåras, helt eller delvis, på grund av lagar, domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller liknande;
- (h) att varken Sveafastigheter eller KlaraBo, innan Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger bolagen tillstånd att verkställa Fusionen, brutit mot de åtaganden som anges i avsnitt 5 ovan (*Åtaganden före Fusionen*) på ett sådant sätt som skulle leda till en väsentlig negativ effekt för Fusionen eller det Sammanslagna Bolaget; och
- (i) att det inte, innan Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger bolagen tillstånd att verkställa Fusionen, inträffar någon förändring, omständighet eller händelse till följd av förändringar, omständigheter eller händelser som har haft eller rimligen skulle kunna förväntas ha en väsentlig negativ effekt på den finansiella ställningen, verksamheten eller tillgångarna i Sveafastigheter, KlaraBo (inklusive SBB-Portföljen) eller det Sammanslagna Bolaget, och till följd varav det andra bolaget inte rimligen kan förväntas genomföra Fusionen.

Har de villkor som framgår av detta avsnitt inte uppfyllts och Genomförandet inte har skett senast den 31 december 2026 kommer Fusionen inte att genomföras och denna Fusionsplan upphör att gälla, dock att Fusionen ska avbrytas och Fusionsplanen upphöra att gälla endast, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Fusionen eller det Sammanslagna Bolaget. Envar av Styrelserna förbehåller sig rätten att genom ett gemensamt beslut helt eller delvis frånfalla ett, flera eller samtliga av ovanstående villkor i (a)–(g) samt (i). Vidare förbehåller sig envar av Styrelserna rätten att helt eller delvis frånfalla villkoret i (h) ovan för det fall det andra bolaget har brutit mot de åtaganden som hänvisas till däri.

⁴ Genomförandet av Portföljförvärvet är villkorat av (1) att bolagsstämman i KlaraBo godkänner Förvärvsemissionen, (2) att bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter godkänner Fusionen (och de tillhörande villkorade besluten), (3) att Konkursverket godkänner Fusionen (inklusive Portföljförvärvet), samt (4) att Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger KlaraBo och Sveafastigheter tillstånd att verkställa Fusionen.

Styrelserna har, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, rätt att genom ett gemensamt beslut bestämma att skjuta upp det senaste datumet för uppfyllande av villkoren från den 31 december 2026 till ett senare datum.

7 FUSIONENS GENOMFÖRANDE

Fusionens planerade registrering

Under förutsättning att villkoren för Fusionen som framgår av avsnitt 6 (*Villkor för Fusionen*) ovan har uppfyllts kommer Fusionen att få rättsverkan vid Genomförandet, dvs. från den dag som Bolagsverket registrerar Fusionen. Datumet för sådan registrering förväntas ske i september 2026. Sveafastigheter och KlaraBo kommer senare att offentliggöra vilken dag som Bolagsverket förväntas registrera Fusionen.

KlaraBos upplösning

KlaraBo kommer att upplösas utan likvidation och dess tillgångar och skulder, inklusive SBB-Portföljen, övergå till Sveafastigheter vid Genomförandet.

Sista dag för handel med KlaraBos B-aktier förväntas vara den handelsdag som infaller två (2) handelsdagar före datumet för Genomförandet.

Sveafastigheter kommer att ansöka om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av de nya B-aktier som emitteras av Sveafastigheter som Fusionsvederlag till innehavare av B-aktier i KlaraBo och den första handelsdagen för sådana B-aktier beräknas äga rum två (2) handelsdagar efter Genomförandet.

8 DUE DILIGENCE

I samband med förberedelserna inför Fusionen har bolagen genomfört sedvanliga begränsade due diligence-undersökningar av bekräftande natur av viss verksamhetsrelaterad, finansiell, kommersiell och legal information avseende Sveafastigheter respektive KlaraBo (inklusive såvitt avser SBB-Portföljen, de bolag som äger SBB-Portföljen). Under due diligence-undersökningarna har ingen information som inte tidigare varit offentliggjord och som skulle kunna utgöra insiderinformation i förhållande till Sveafastigheter respektive KlaraBo lämnats (förutom såvitt avser del av bolagens resultaträkning, balansräkning samt intjäning för det första kvartalet 2026, vilken information sedermera har offentliggjorts av Sveafastigheter respektive KlaraBo i respektive bolags kvartalsrapport för det första kvartalet 2026).

9 RÖSTNINGSÅTAGANDEN

Sveafastigheters största aktieägare, SBB och APG Invest AS (ett indirekt helägt dotterbolag till Aker ASA), som tillsammans innehar 70,6 procent av de utestående aktierna och rösterna i Sveafastigheter, har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionsplanen, att besluta om emission av Fusionsvederlaget samt att besluta om bolagsordningsändring vid extra bolagsstämma i Sveafastigheter.

KlaraBos aktieägare Investment Aktiebolaget Spiltan, Ralph Mührad, Anders Pettersson, Lennart Sten, Andreas Morfiadakis och Richard Mührad som tillsammans innehar cirka 39,1 procent av de på den extra bolagsstämman röstberättigade aktierna, vilket motsvarar cirka 58,4 procent av rösterna, varav 75,3 procent av A-aktierna, motsvarande cirka 44,6 procent av rösterna, samt cirka 33,9 procent av de på den extra bolagsstämman röstberättigade B-aktierna, motsvarande cirka 13,8 procent av rösterna, i KlaraBo har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionen, att besluta om emission av Förvärvsemissionen, att

godkänna Extrautdelningen och att besluta om bolagsordningsändring vid extra bolagsstämma i KlaraBo.⁵

Röstningsåtagandena omfattar samtliga aktier som innehas av varje aktieägare samt eventuella aktier som förvärfvas efter datumet för respektive röstningsåtagande, och varje aktieägare åtar sig att rösta för Fusionen (och, vad gäller KlaraBos aktieägare, Portföljförvärvet och Extrautdelningen) samt nödvändiga ändringar av bolagsordningen. I den mån någon person innehar aktier genom en kapitalförsäkring och kapitalförsäkringsbolaget inte tillåter bolaget att rösta för aktierna, ska sådan person säkerställa att kapitalförsäkringsbolaget varken närvarar vid eller röstar för aktierna vid den relevanta extra bolagsstämman. Röstningsåtagandena gäller till den 31 augusti 2026 och upphör att gälla om ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i KlaraBo offentliggörs före den relevanta extra bolagsstämman.

10 INNEHAVARE AV VÄRDEPAPPER MED SÄRSKILDA RÄTTIGHETER I KLARABO

KlaraBo har, som ett led i ett incitamentsprogram till ledande befattningshavare och andra anställda, emitterat sammanlagt 2 000 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 ("**2024/2027-teckningsoptioner**") samt 3 000 000 teckningsoptioner av serie 2025/2029 ("**2025/2029-teckningsoptioner**") (2024/2027-teckningsoptioner och 2025/2029-teckningsoptioner tillsammans, "**Teckningsoptionerna**"). Samtliga 2024/2027-teckningsoptioner och 670 519 av 2025/2029-teckningsoptionerna innehas av KlaraBo. Övriga Teckningsoptioner har erbjudits till innehavarna på marknadsmässiga villkor.

Styrelsen i KlaraBo har beslutat att de utestående Teckningsoptionerna ska förvärfvas från innehavarna och återköpas av KlaraBo till marknadsvärde innan Genomförandet. För detta syfte har KlaraBo inhämtat en marknadsvärdering för 2025/2029-teckningsoptionerna från Deloitte. Enligt denna värdering, har varje utestående 2025/2029-teckningsoption ett värde om 2,71 kronor. Dessutom kommer relevanta ledande befattningshavare och andra anställda att erhålla en kontantbonus i syfte att hålla dem finansiellt opåverkade av återköpet som inträffar till följd av Fusionen. Kostnaderna uppgår till 11,3 mkr och har beaktats i relativvärderingen som ligger till grund för fastställandet av Fusionsvederlaget. Detta medför att samtliga Teckningsoptioner kommer att förvärfvas av KlaraBo och makuleras innan Genomförandet.

Bortsett från vad som nämns ovan finns inte några teckningsoptioner, konvertibler eller andra värdepapper som berättigar innehavaren till särskilda rättigheter i KlaraBo.

11 ARVODEN M.M. MED ANLEDNING AV FUSIONEN

Bortsett från vad som anges nedan kommer inte några särskilda arvoden eller förmåner, i den mening som avses i Aktiebolagslagen, utbetalas till någon av Sveafastigheters eller KlaraBos styrelseledamöter, verkställande direktörer eller revisorer i samband med Fusionen.

Arvoden till revisorerna i Sveafastigheter och KlaraBo ska utgå enligt godkänd räkning för bland annat deras arbete med deras respektive yttrande avseende Fusionsplanen, sin granskning av Fusionsplanen och annat arbete som utförts i samband med Fusionen.

12 ÖVRIGT

Lennart Sten, Anders Pettersson och Per Håkan Börjesson har en intressekonflikt i förhållande till KlaraBos handläggning av Fusionen enligt avsnitt II.18 i Aktiemarknadens självregleringskommittés

⁵ Enligt Aktiebolagslagen och Takeover-reglerna ska, vid beslut om godkännande av Fusionsplanen i KlaraBo, aktier som innehas av SBB eller dess dotterbolag inte beaktas. Aktier som innehas av SBB och dess dotterbolag har därför inte beaktats vid beräkningen av andelen aktier och röster i KlaraBo som omfattas av röstningsåtaganden.

Takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM ("Takeover-reglerna") och har inte deltagit i KlaraBos styrelses handläggning av Fusionen. Lennart Sten är styrelseordförande i SBB, som i egenskap av Sveafastigheters moderbolag, likställs med Sveafastigheter i egenskap av budgivare enligt Takeover-reglerna, har en intressekonflikt enligt avsnitt II.18 i Takeover-reglerna, och följaktligen är avsnitt III i Takeover-reglerna tillämpligt på Fusionen och KlaraBo är enligt avsnitt III.3 i Takeover-reglerna skyldigt att inhämta, samt senast två veckor före dagen för KlaraBos extra bolagsstämma offentliggöra, ett värderingsutlåtande (s.k. *fairness opinion*) avseende Fusionen från oberoende experter. Styrelsen i KlaraBo har inhämtat en fairness opinion från Deloitte, enligt vilken Fusionsvederlaget är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för KlaraBos aktieägare, till stöd för styrelsens rekommendation till aktieägarna att rösta för Fusionsplanen vid KlaraBos extra bolagsstämma.

Leiv Synnes har en intressekonflikt i förhållande till Sveafastigheters handläggning av Fusionen och har inte deltagit i Sveafastigheters styrelses handläggning av Fusionen. Inte heller Jens-Fredrik Jalland har deltagit i Sveafastigheters styrelses handläggning av Fusionen.

Sveafastigheters verkställande direktör och KlaraBos verkställande direktör ska ha rätt att gemensamt vidta de mindre förändringar i denna Fusionsplan som kan visa sig erforderliga i samband med registreringen av Fusionsplanen eller Fusionen hos Bolagsverket, eller Euroclear Sweden AB i samband med redovisningen av Fusionsvederlaget.

Till denna Fusionsplan biläggs:

- (a) Sveafastigheters årsredovisningar för det förkortade räkenskapsåret 2023 och för räkenskapsåren 2024 samt 2025;
- (b) KlaraBos årsredovisningar för räkenskapsåren 2023, 2024 och 2025; och
- (c) Revisorernas yttranden enligt 23 kap. 11 § Aktiebolagslagen.

(Signatursida följer)

Datum: 18 maj 2026

KLARABO SVERIGE AB

Styrelsen

Karin Gunnarsson

Sophia Mattsson-Linnala

Ralph Mühlrad

Joacim Sjöberg

Datum: 18 maj 2026

SVEAFÄSTIGHETER AB (PUBL)

Styrelsen

Peter Wågström

Peder Johnson

Christer Nerlich

Jenny Wärmé