



Dokument upprättat av KlaraBo Sverige AB i enlighet med artikel 1.5 ba) i EU förordning 2017/1129 i samband med upptagande till handel av B-aktier i KlaraBo Sverige AB – 23 september 2026

Viktig information

Detta dokument ("Undantagsdokumentet") har upprättats med anledning av KlaraBo Sverige AB:s ("KlaraBo", "Bolaget" och "Emittenten", tillsammans med dess direkta och indirekta dotterbolag, "Koncernen") ansökan om upptagande till handel av totalt 74 997 402 B-aktier i KlaraBo, i enlighet med artikel 1.5 ba) och bilaga IX i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Prospektförordningen"). Undantagsdokumentet utgör inget prospekt och har inte granskats av Finansinspektionen. Undantagsdokumentet har registrerats hos Finansinspektionen den 23 september 2026.

Distribution av Undantagsdokumentet är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner i lag och andra regler. Ingen åtgärd har vidtagits och åtgärder kommer inte att vidtas för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon sådan jurisdiktion. Undantagsdokumentet innehåller inget erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller annat finansiellt instrument i Bolaget, vare sig i Sverige, Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") eller i någon annan jurisdiktion, och riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Storbritannien, Australien, Kanada, Hongkong, Japan, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där Undantagsdokumentet och till Undantagsdokumentet hänförligt material skulle kräva ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller av något tillämpligt undantag. Undantagsdokumentet och till Undantagsdokumentet hänförligt material får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution kräver sådana åtgärder eller annars strider mot tillämpliga regler, förutom om något undantag är tillämpligt. Teckning eller förvärv av värdepapper i KlaraBo i strid med ovanstående begränsning kan vara ogiltigt. Personer som mottar detta Undantagsdokument måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid mot sådana restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Inga aktier eller andra värdepapper har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse eller värdepapperslagstiftningen i någon annan delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas eller pantsättas, säljas, återförsäljas, tilldelas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA.

För Undantagsdokumentet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av eller i samband med Undantagsdokumentet ska avgöras av svensk domstol.

1. INFORMATION OM EMITTENTEN

Emittentens företagsnamn är KlaraBo Sverige AB och dess organisationsnummer är 559029-2727. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag registrerat i Sverige. Bolaget regleras av, och verksamheten bedrivs i enlighet med, aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets webbplats är www.klarabo.se och dess LEI-kod är 5493001FIOIXOKMHG857. Emittentens B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm.

2. ANSVARFÖRKLARING

Styrelsen för KlaraBo ("Styrelsen") är ansvarig för innehållet i Undantagsdokumentet. Enligt Styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Undantagsdokumentet med sakförhållandena vid tiden för Undantagsdokumentets offentliggörande och ingen uppgift som kan påverka dess innebörd har utelämnats.

3. BEHÖRIG MYNDIGHET

Finansinspektionen är behörig myndighet i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen. Detta Undantagsdokument utgör inte ett prospekt i den mening som avses i Prospektförordningen och har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen.

4. EFTERLEVNADSINTYG

Bolaget har fortlöpande efterlevt sin rapporteringsskyldighet och skyldighet att offentliggöra information under hela den period då B-aktierna har varit upptagna till handel, inbegripet enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2004/109/EG av den 15 december 2004, i förekommande fall, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 och, i förekommande fall, Kommissionens delegerade förordning (EU) 2017/565 av den 25 april 2016.

5. UPPGIFT OM OBLIGATORISK INFORMATION

Obligatorisk information som Bolaget offentliggör i enlighet med skyldigheter att offentliggöra löpande information, samt Bolagets senast offentliggjorda prospekt, finns tillgängliga på Bolagets hemsida (www.klarabo.se).

6. BAKGRUND TILL EMISSIONEN

KlaraBo är ett svenskt börsnoterat fastighetsbolag, vars affärsidé är att skapa värde genom att förvärva, utveckla, förädla och förvalta bostäder med långsiktighet i fokus. Fastighetsportföljen är koncentrerad till svenska tillväxtregioner med stabil efterfrågan och begränsad nybyggnation, med tydliga kluster i bland annat Trelleborg, Helsingborg, Visby och Östersund.

Portföljförvärvet

Den 18 maj 2026 offentliggjorde KlaraBo att Bolaget ingått ett avtal med SBB i Norden AB, org.nr 559053-5174, ("SBB"), avseende förvärv av en fastighetsportfölj omfattande totalt cirka 4 100 lägenheter ("Portföljförvärvet") genom ett aktieöverlåtelseavtal ("Aktieöverlåtelseavtalet"). Enligt villkoren i Aktieöverlåtelseavtalet ska KlaraBo vid tillträde, som en del av köpeskillingen, utställa en revers på cirka 3 583 miljoner kronor till SBB. Reversen ska kvittas mot A-aktier och B-aktier i KlaraBo, varvid SBB ska vara berättigat att teckna aktier i KlaraBo genom kvittning av reversen.

Den 26 juni 2026 beslutade extra bolagsstämma i KlaraBo att öka Bolagets aktiekapital med 5 379 870,15 kronor genom en riktad nyemission av 32 600 001 A-aktier och 74 997 402 B-aktier i KlaraBo mot betalning genom kvittning av reversen ("Emissionen"). Skälet till Emissionen är att, i enlighet med Aktieöverlåtelseavtalet, möjliggöra betalning av köpeskillingen för Portföljförvärvet genom utgivande av A-aktier och B-aktier och därigenom genomföra Portföljförvärvet.

Emissionen genomfördes den 23 september 2026, vilket var dagen för tillträdet i Portföljförvärvet, varpå 32 600 001 A-aktier och 74 997 402 B-aktier tecknades av och tilldelades SBB. De nyemitterade B-aktierna tillhör ett aktieslag som redan är noterat på Nasdaq Stockholm och ska därför tas upp till handel.

Fusionen med Sveafastigheter

Den 18 maj 2026 offentliggjorde KlaraBo och Sveafastigheter AB (publ), org.nr 559449-4329, ("Sveafastigheter") att styrelserna antagit en gemensam fusionsplan ("Fusionsplanen") enligt vilken Sveafastigheter ska absorbera KlaraBo genom en aktiebolagsrättslig fusion genom absorption i enlighet med 23 kap. 1 § aktiebolagslagen ("Fusionen"). Fusionsplanen har godkänts genom beslut vid de extra bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter den 26 juni 2026 och Bolagsverket har gett tillstånd att verkställa Fusionsplanen den 7 september 2026. Vid genomförandet av Fusionen med Sveafastigheter kommer KlaraBo att upplösas utan likvidation och varje A-aktie respektive B-aktie i KlaraBo kommer berättiga innehavaren att erhålla cirka 0,4091 A-aktier respektive B-aktier i Sveafastigheter, vilket beskrivs närmare under rubriken "Aktiernas kännetecken" nedan. Fusionen beräknas vara registrerad hos Bolagsverket den 30 september 2026.

7. RISKFAKTORER

En investering i Bolagets värdepapper och i Emissionen är förenad med risker och en investerare eller potentiell investerare i Bolagets värdepapper bör noggrant överväga dessa risker. Var och en av följande risker skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolaget, dess verksamhet och framtidsutsikter. I enlighet med Bilaga IX till Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som Bolaget bedömer är specifika för Emittenten. De riskfaktorer som anges nedan är inte rangordnade eller presenterade i någon särskild ordning av betydelse. Beskrivningen av nedanstående riskfaktorer baseras på information som är tillgänglig och uppskattningar som har gjorts per dagen för Undantagsdokumentet.

Risker relaterade till affärs- och verksamhetsinriktning

Förändrade hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning

KlaraBos intäkter består till största del av hyresintäkter, vilka påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, hyresnivåer samt hyresgästernas förmåga att uppfylla sina betalningsförpliktelser. Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret 2025 till cirka 707,6 miljoner kronor, varav cirka 89 procent harrörde från bostäder och cirka 11 procent från kommersiella lokaler, samhällsfastigheter samt förråd och parkeringsplatser. Hyressättningen för bostäder förhandlas fram inom det kollektiva förhandlingssystemet tillsammans med lokala hyresgästföreningar, medan hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, lokaltyp, utformning, standard och läge.

En minskad uthyrningsgrad, lägre hyresnivåer, sämre betalningsförmåga hos hyresgästerna samt felaktiga antaganden om marknad, konkurrens och kunder kan påverka KlaraBos hyresintäkter negativt. Om KlaraBo inte kan omförhandla, förnya eller förlänga villkoren i hyresavtal vid deras utgång, behålla och/eller fylla vakanser, eller inte lyckas kompensera ökade kostnader med höjda hyresnivåer, kan detta leda till minskade intäkter för Bolaget, vilket i sin tur skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på KlaraBos resultat och finansiella ställning.

Förändrade drift- och underhållskostnader

KlaraBos driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Under räkenskapsåret 2025 uppgick Koncernens driftkostnader till cirka 227,9 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 72,8 procent av de totala fastighetskostnaderna på cirka 313,2 miljoner kronor under samma period. Till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav är KlaraBo vidare skyldig att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard. En stor del av KlaraBos fastighetskostnader är därför hänförliga till underhållskostnader, vilket bland annat innefattar det tekniska underhållet av fastigheterna, andra dolda fel och brister, skador (till exempel elavbrott, fuktskador, brand, asbest eller mögel) och föroreningar. Under räkenskapsåret 2025 uppgick underhållskostnader till cirka 35,4 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 11,3 procent av Koncernens totala fastighetskostnader under samma period.

Stigande kostnader för drift eller underhåll medför ökade kostnader för KlaraBo i den mån eventuella kostnadshöjningar inte kan, helt eller delvis, överföras till KlaraBos hyresgäster genom reglering i hyresavtalen. 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 kan kompensera för ökade kostnader genom reglering av hyresavtalen eller genom att höja hyran vid omförhandling av hyresavtalet, skulle detta kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till fastighetsförvärv

Förvärv av fastigheter utgör en del av KlaraBos löpande verksamhet. Under räkenskapsåret 2025 tillträdde KlaraBo en fastighetsportfölj om 740 lägenheter i Helsingborg med ett fastighetsvärde om cirka 850 miljoner kronor. Den 18 maj 2026 ingick Bolaget även ett avtal med SBB avseende Portföljförvärvet (se ”Risker relaterade till Portföljförvärvet” nedan).

Vid genomförande av förvärv gör KlaraBo vissa antaganden, bland annat avseende den förvärvade fastighetens framtida avkastning, risken för bortfall av hyresgäster samt oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav. Om dessa antaganden visar sig vara felaktiga eller om förutsättningarna förändras, finns det en risk att de förväntade fördelarna eller kostnadsbesparingarna inte uppnås. Det finns även en risk att KlaraBo misslyckas med att korrekt värdera förvärvade fastigheter och därmed betalar ett överpris, vilket i efterhand kan leda till betydande nedskrivningar och påverka Bolagets resultat negativt.

Fastighetstransaktioner kan även medföra betydande transaktionskostnader som inte alltid kan kompenseras, exempelvis om en transaktion inte fullföljs eller om ett förvärv återgår till följd av att bestämmelser i avtalsvillkoren eller finansieringsförbehåll aktualiseras. Fastighetsförvärv innebär vidare osäkerheter, bland annat avseende hanteringen av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering och ombyggnad, tekniska problem samt myndighetsbeslut och eventuella tvister om förvärvet eller fastighetens skick. Exponering för risker i samband med fastighetsförvärv kan, om dessa förverkligas, leda till oförutsedda kostnader, vilket i sin tur skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till Portföljförvärvet

Den 18 maj 2026 ingick Bolaget ett avtal med SBB avseende Portföljförvärvet, i enlighet med vilket KlaraBo ska förvärva en fastighetsportfölj omfattande totalt cirka 4 100 lägenheter genom Aktieöverlåtelseavtalet. Enligt villkoren för Portföljförvärvet ska KlaraBo som en del av köpeskillingen i transaktionen vid tillträde erlagga betalning till SBB genom utställande av en revers på cirka 3 583 miljoner kronor som ska kvittas mot A-aktier och B-aktier i KlaraBo. Portföljförvärvet slutfördes, och Bolaget tillträdde fastighetsportföljen, den 23 september 2026.

Inför Portföljförvärvet genomförde KlaraBo due diligence-granskningar i syfte att identifiera och undersöka de risker som Portföljförvärvet är föremål för. Det finns dock en risk för att dessa due diligence-granskningar inte har varit tillräckliga eller är behäftade med brister, och att de antaganden som KlaraBo gjort om Portföljförvärvet därför är felaktiga. SBB har i Aktieöverlåtelseavtalet lämnat vissa garantier och åtaganden till KlaraBo avseende fastighetsportföljen. Det finns en risk att dessa garantier och åtaganden inte är heltäckande. 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 åtaganden 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, ett åtagande eller något motsvarande skydd, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till nybyggnation och projektutveckling

En del av KlaraBos verksamhet består av nybyggnation, om- och tillbyggnationer samt hyresgäst Anpassningar. Under räkenskapsåret 2025 har Koncernen investerat cirka 172,7 miljoner kronor i befintliga förvaltningsfastigheter och nyproduktionsinvesteringar uppgick under samma period till cirka 2,9 miljoner kronor. Per den 30 juni 2026 hade Koncernen 781 lägenheter i projektutveckling.

KlaraBos möjlighet att genomföra förädling av befintliga fastigheter och nybyggnation är bland annat beroende av strategiska leverantörer för leverans av material och specialanpassade lösningar i samband med byggnation, samt andra entreprenörer för utförandet av olika typer av arbeten på fastigheterna. Om en viss leverantör eller entreprenör inte förmår att fullgöra sina åtaganden, exempelvis på grund av kvalitetsbrister eller förseningar, eller om samarbetet med en viss leverantör eller entreprenör inte fungerar väl eller avbryts på grund av exempelvis konkurs, och avtal med viktiga leverantörer eller entreprenörer försenas eller upphör med kort varsel, finns det en risk att KlaraBo inte kan anlita ersättare på motsvarande villkor, vilket kan leda till ökade kostnader och förseningar i projekten.

Vidare är nybyggnation och större anpassningsprojekt förenade med betydande investeringar, och det finns en risk att kostnaderna, helt eller delvis, inte kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta kostnader. Investerings- och projektkostnader kan även bli högre än förväntat till följd av förseningar, oförutsedda händelser eller förändringar i regelverk och detaljplaner. KlaraBo kan även misslyckas med att erhålla nödvändiga

myndighetstillstånd, vilket kan leda till att projekt inte genomförs alls. Även ett slutfört projekt kan misslyckas med att uppnå avsedda resultat, vilket kan minska lönsamheten eller leda till negativ avkastning på investeringarna.

Om ovan nämnda risker skulle förverkligas och KlaraBo inte kan erhålla kompensation för sådana ökade kostnader eller inkomstbortfall, skulle detta kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets tillväxt och resultat.

Negativ publicitet

Ryktesrisk är risken att en händelse eller omständighet kan påverka Bolagets anseende negativt bland hyresgäster, anställda, myndigheter, samarbetspartners och andra intressenter, vilket i sin tur kan leda till intäktsförluster för Bolaget. Ett gott anseende är därför avgörande för Bolaget, dess verksamhet och resultatförmåga. Om Bolagets fastigheter eller tjänster inom ramen för verksamheten inte lever upp till målgruppens förväntningar, finns det en risk för att hyresgäster och andra intressenter tappar förtroende för Bolaget, vilket i förlängningen kan skada Bolagets renommé. Därutöver kan Bolagets renommé skadas om anställda eller styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller nyckelpersoner i Bolaget agerar i strid med Bolagets värderingar. Även omotiverad negativ publicitet kan skada Bolagets renommé. Försämrat renommé kan påverka Bolagets möjligheter att bedriva sin verksamhet på önskat sätt, attrahera och behålla personal samt hyresgäster, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till makroekonomiska faktorer

KlaraBos verksamhet påverkas i hög grad av förhållandena på fastighetsmarknaden, som i sin tur påverkas av makroekonomiska faktorer, såsom konjunkturutveckling, ekonomisk tillväxt, sysselsättningsgrad, byggnadsaktivitet, demografiska förändringar, energikostnader, inflation och räntefluktuationer och andra faktorer utanför Koncernens kontroll. En försämrad global makroekonomisk och geopolitisk miljö, inklusive politisk instabilitet, väpnade konflikter, naturkatastrofer, pandemier och ökade energikostnader, kan ha en väsentlig negativ påverkan på den globala ekonomin och i sin tur på Bolaget. Exempelvis har konflikten i Ukraina, utvecklingen i Gaza samt handelskonflikter mellan USA och Kina haft en direkt och väsentlig påverkan på den globala ekonomin. Sanktionerna mot Ryssland och de eskalerade spänningarna mellan Ryssland och Europa och USA har historiskt negativt påverkat, och kommer sannolikt i framtiden att negativt påverka, den globala ekonomin och därmed KlaraBo. Osäkerheten och inflationen till följd av sådana globala händelser har en direkt påverkan på hyresmarknaden, hyresgästernas betalningsförmåga, vakansgrader och fastighetsvärderingar.

Koncernens intäkter är till stor del beroende av hyresintäkter. Makroekonomiska faktorer som inverkar på efterfrågan på hyresmarknaden, vakansgrader och hyresnivåer kan därför få en väsentligt negativ effekt på Koncernens resultat. Ökad inflation riskerar även att påverka Koncernens lönsamhet och KlaraBos operativa kostnader.

Eventuella långsiktiga ekonomiska effekter till följd av geopolitiska händelser och makroekonomisk instabilitet är osäkra, men risken är att Bolagets intäkter minskar i den mån vakansgraden, hyresnivåerna, hyresgästernas betalningsförmåga och fastighetsvärderingar påverkas negativt. Om någon av ovan nämnda risker skulle realiseras kan detta ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Fusionen med Sveafastigheter

Fusionen med Sveafastigheter exponerar Bolaget för flertalet risker, däribland att en del eller alla förväntade fördelar med Fusionen inte förverkligas, eller inte inträffar inom den tid som förväntas. En effektiv integration av KlaraBos och Sveafastigheters verksamheter och förverkligandet av relaterade kostnads- och intäktssynergier förväntas öka resultatet för den sammanslagna koncern som blir resultatet av Fusionen (det ”**Sammanslagna Bolaget**”) både på lång och kort sikt, men risken finns att detta inte sker. Övåntade svårigheter när det gäller integration eller ledning av de sammanslagna verksamheterna kan leda till att ledningen för det Sammanslagna Bolaget vänder sin uppmärksamhet från den befintliga verksamheten och även till att de väntade fördelarna inte förverkligas inom den förväntade tidsramen eller överhuvudtaget. Om ledningens uppmärksamhet avleds och det uppstår fördröjningar eller svårigheter i samband med Fusionen och samordningen av de två bolagens verksamhet, kan det få en negativ effekt på verksamheten, de finansiella resultaten, den finansiella ställningen eller kursen på det Sammanslagna Bolagets aktier efter Fusionen. Vidare, om inte samtliga av de förväntade fördelarna med

Fusionen förverkligas, eller om det Sammanslagna Bolaget inte lyckas hantera integrationen, kan det få en väsentlig negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vidare förutsätter genomförandet av Fusionen fortfarande att ett antal villkor uppfylls eller avstås från enligt Fusionsplanen, inklusive att Emissionen har registrerats hos Bolagsverket, att Nasdaq Stockholm har beslutat att uppta de B-aktier som ska emitteras som fusionsvederlag till handel och att Fusionen inte omöjliggörs eller väsentligt försvåras, helt eller delvis, på grund av lagar, domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller liknande. Det kan inte garanteras när villkoren kommer att uppfyllas eller avstås från eller att inga andra händelser inträffar som fördröjer Fusionen eller leder till att den inte kan fullföljas.

Om ovan nämnda risker skulle förverkligas, skulle detta, var och en för sig eller tillsammans, kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolaget, dess finansiella ställning och resultat.

Bolagets finansiella situation

Ränterisk

Ränterisk är risken för att förändringar i räntorna påverkar KlaraBos räntekostnader och därmed får en negativ effekt på Koncernens resultat och kassaflöden. KlaraBos verksamhet finansieras, förutom med eget kapital, genom upplåning från kreditinstitut som löper med rörlig ränta, och räntekostnader utgör en av Koncernens största kostnadsposter. Detta medför att KlaraBo är exponerat för ränterisk. Per den 30 juni 2026 uppgick Koncernens belåningsgrad till cirka 49,8 procent och Koncernens räntebärande skulder till cirka 5 060,8 miljoner kronor. Koncernens genomsnittliga ränta per den 30 juni 2026 uppgick till cirka 3,7 procent, inklusive derivat.

Räntor har historiskt påverkats av, och kommer sannolikt även i framtiden att påverkas av, ett flertal faktorer, såsom makroekonomiska faktorer, som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet, valutapolitik och de marginaler som kreditinstituten tillämpar samt faktorer kopplade till Koncernens verksamhet och bransch. Ökade räntor och finansiella kostnader kan, mot bakgrund av Koncernens totala räntebärande skulder och att räntekostnader utgör en av Koncernens största kostnadsposter, ha en väsentlig negativ påverkan på KlaraBos finansiella ställning.

Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av KlaraBos skulder som omfattas av ränteswappar, vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen. När marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten som inte är kassaflödespåverkande. Om marknadsräntorna sjunker minskar marknadsvärdet på KlaraBos räntederivat, vilket påverkar KlaraBos resultat negativt och skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på KlaraBos finansiella ställning.

Fastigheternas värdeförändring

KlaraBo är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. KlaraBo redovisar sina fastigheter till verkligt värde och samtliga fastigheter, med undantag av pågående nyproduktion, värderas per bokslutsdatum av externa värderingsfirmor auktoriserade i enlighet med MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors). Värdet på KlaraBos förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2025 till cirka 10 600,8 miljoner kronor.

Underlaget för värderingen utgörs i samtliga fall av information om fastighetens skick, hyreskontrakt, löpande driftkostnader, vakanser och planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster. Det finns en risk att värderingarna har baserats på antaganden som helt eller delvis inte stämmer, eller att antagandena i efterhand blir inaktuella till följd av ändrade förhållanden, vilket kan ge en felaktig bild av värdet på Koncernens fastighetsportfölj och därmed även av Koncernens finansiella ställning. Värdet på Koncernens fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på KlaraBos verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ett minskat fastighetsvärde kan även medföra en risk att KlaraBo inte erhåller ny finansiering, eller att ny finansiering måste ske till ett högre pris än tidigare. Detta kan i sin tur leda till minskade

intäkter, eftersom KlaraBo inte kan ta till vara investeringsmöjligheter, eller ökade kostnader till följd av dyrare finansiering.

Eftersom KlaraBos redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för KlaraBo. Om fastighetsspecifika och/eller marknadsspecifika faktorer inträffar som påverkar värdet på Koncernens fastigheter negativt, skulle detta i sin tur kunna ha en väsentlig negativ påverkan på KlaraBos finansiella ställning.

Finansierings- och refinansieringsrisk

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

En stor del av KlaraBos verksamhet finansieras med externt kapital och finansieringen sker genom traditionella banklån med primärt fastighetsinteckningar som säkerhet. Koncernen är därför beroende av tillförlitlig tillgång till finansiering. Om KlaraBo inte kan refinansiera, förlänga eller öka befintlig finansiering, eller endast kan erhålla sådan finansiering på icke-tillfredsställande villkor, eller om befintliga lån sägs upp till omedelbar betalning, skulle detta kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Låneavtal kan vidare innehålla villkor som innebär begränsningar för KlaraBos verksamhet. KlaraBos åtaganden i låneavtalen avser bland annat räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Om KlaraBo i framtiden skulle bryta mot sådana villkor eller andra åtaganden kan det ge långivaren rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning, varigenom Bolaget kan behöva ta in ytterligare externt kapital för att fullgöra sina åtaganden. Detta skulle kunna leda till minskade intäkter då KlaraBo inte kan ta till vara olika investeringsmöjligheter, alternativt ökade kostnader till följd av dyrare finansiering, vilket i sin tur skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet. Om KlaraBo skulle bryta mot något eller några av sina åtaganden kan det även leda till att säkerheter tas i anspråk av långivare, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning.

Juridiska och regulatoriska risker

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, subventioner, säkerhet och byggnormer. Framtida eventuella förändringar i lagar såsom skattelagstiftningen, regleringar och myndighetsföreskrifter ställer krav på KlaraBo och dess förmåga att anpassa sig till sådana förändringar och kan komma att få en negativ effekt på Koncernens resultat. Lagar och regelverk som omfattar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska beslut och kan därför komma att ändras med kort varsel, vilket kan påverka KlaraBos dagliga verksamhet i olika avseenden. Vidare kan förändringar i subventioner såsom investeringsstöd, skattelagstiftning och förordningar i betydande utsträckning påverka förutsättningarna för KlaraBos verksamhet.

En del av KlaraBos verksamhet utgörs 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, exempelvis bygglov, detaljplaner och fastighetsbildningar. Det finns en risk att Koncernen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att använda och utveckla dess fastigheter på ett önskvärt sätt. 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. Om förändringar i lagar och regler inträffar som medför ökade kostnader för KlaraBo, skulle detta kunna ha en väsentlig negativ påverkan på KlaraBos resultat och finansiella ställning.

Miljörisker

KlaraBo är föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagstiftning samt andra regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Exempelvis följer det av miljöbalken (1998:808) att den part som bedrivit verksamhet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om ingen sådan part kan verkställa eller betala för saneringen ska ansvaret bäras av den part som förvärvat fastigheten efter det att miljöbalken trädde i

kraft den 1 januari 1999, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föroreningen eller borde ha upptäckt denna. Detta innebär att krav under vissa omständigheter kan riktas mot KlaraBo för sanering eller efterbehandling på grund av förekomst av eller misstanke om föroreningar i mark, vattenområden eller grundvatten, för att säkerställa att fastigheten är i ett sådant skick som krävs enligt miljöbalken.

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, och kan vara mer omfattande än vad Bolaget räknat med.

Ovan nämnda risker skulle, om de realiserats, kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Twister, anspråk, utredningar och rättsprocesser

KlaraBo kan bli inblandat i tvister i samband med sin verksamhet. Tvister kan avse fordringar från eller på hyresgäster, leverantörer till Bolaget eller göras av myndigheter mot Bolaget. Tvister kan också uppstå i samband med förvärv eller avyttringar av fastigheter eller avse miljöförhållanden. Om en rättsprocess inleds och Bolagets motparter vinner framgång kan detta, och andra tvister, rättsliga förfaranden eller andra utredningar och stämningar, ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

8. AKTIERNAS KÄNNETECKEN

Bolagets aktiekapital ska utgöra lägst 7 500 000 kronor och högst 30 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 150 000 000 stycken och högst 600 000 000 stycken. Bolaget har två aktieslag, A-aktier och B-aktier. A-aktier berättigar till tio (10) röster per aktie och B-aktier berättigar till en (1) röst per aktie.

Aktier av varje aktieslag kan utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Per dagen för detta Undantagsdokument uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 7 894 287,55 kronor och antalet utgivna aktier uppgår till 157 885 751, varav 16 300 000 A-aktier och 141 585 751 B-aktier. När Emissionen har registrerats kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till 13 274 157,70 kronor. Antalet utgivna aktier kommer att uppgå till totalt 265 483 154 stycken, varav 48 900 001 A-aktier och 216 583 153 B-aktier.

B-aktier i KlaraBo är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Nordics AB, Box 191, 101 23 Stockholm. ISIN-koden för Bolagets B-aktier är SE0010832287. KlaraBos B-aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm och handlas under kortnamnet "KLARA B".

Vid genomförandet av Fusionen med Sveafastigheter kommer KlaraBo att upplösas utan likvidation och 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. Detta motsvarar cirka 0,4091 nya A-aktier respektive B-aktier i Sveafastigheter per A-aktie respektive B-aktie i KlaraBo.

9. UTSPÄDNING OCH AKTIEINNEHAV EFTER EMISSIONEN

Före Emissionen uppgick det totala antalet utgivna aktier i KlaraBo till 157 885 751, varav 16 300 000 A-aktier och 141 585 751 B-aktier. Genom Emissionen blir utspädningen för befintliga aktieägare cirka 40,5 procent. Efter genomförande av Emissionen uppgår antalet emitterade och utestående aktier i KlaraBo till 265 483 154 aktier, varav 48 900 001 A-aktier och 216 583 153 B-aktier.

10. UPPTAGANDE TILL HANDEL

De B-aktier som emitteras i Bolaget genom Emissionen förväntas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 24 september 2026.