



**Shape the future
with confidence**

Revisorsyttrande över fusionsplan enligt 23 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551)

Auditor's statement pursuant to Chapter 23, section 11 of the Swedish Companies Act regarding merger plan

Till styrelsen i Sveafastigheter AB (publ), org.nr 559449-4329

To the board of directors of Sveafastigheter AB (publ), reg.no 559449-4329

Vi har granskat fusionsplanen daterad den 18 maj 2026.

We have reviewed the merger plan dated May 18, 2026.

Styrelsernas ansvar för fusionsplanen / The boards of directors' responsibility for the merger plan

Det är styrelserna i Sveafastigheter AB (publ) och KlaraBo Sverige AB (publ), org.nr 559029-2727 som har ansvaret för att ta fram fusionsplanen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelserna bedömer nödvändig för att kunna ta fram fusionsplanen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

The boards of directors of Sveafastigheter AB (publ) and KlaraBo Sverige AB (publ), reg.no 559029-2727 are responsible for producing the merger plan pursuant to the Swedish Companies Act and for ensuring that there is the degree of internal control which the boards deem necessary to enable them to produce the merger plan without any material inaccuracies, whether they be due to improprieties or mistakes.

Revisorns ansvar / Auditor's responsibility

Vår uppgift är att göra våra uttalanden på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 4 Granskning av fusionsplan. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet att fusionsplanen inte innehåller väsentliga felaktigheter och att fusionen inte medför fara för att borgenärerna i det övertagande bolaget inte ska få sina fordringar betalda. Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Our responsibility is to provide our opinion based on our review. We have performed the review in accordance with FAR's recommendation RevR 4, "Review of merger plan". This recommendation requires us to plan and carry out the review in order to obtain limited assurance that the merger plan does not contain any material inaccuracies and that the merger does not pose a risk that the creditors of the acquiring company will not have their claims paid. The firm applies ISQM 1 (International Standard on Quality Management), which requires the firm to design, implement and operate a system of quality management including policies or procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements. We are independent of Sveafastigheter AB (publ) in accordance with the rules of professional ethics for accountants in Sweden and have complied with all professional ethics requirements in accordance with these rules.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om belopp och annan information i fusionsplanen, vilka metoder som använts vid värderingen, bestämmande av fusionsvederlaget och fara för att borgenärerna inte ska få sina fordringar betalda. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i fusionsplanen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelserna tagit fram fusionsplanen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagens interna kontroll. Granskningen har begränsats till översiktlig analys av fusionsplanen och underlag till denna samt förfrågningar hos bolagens personal. Vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört

The English text is an in-house translation. In the event of any differences between this translation and the original Swedish version, the latter shall prevail.

Shape the future with confidence

med en revision. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

The review comprises, through various measures, collecting evidence regarding amounts and other information in the merger plan, the methods used for valuation, the determination of the merger consideration, and the risk that creditors will not have their claims paid. The auditor selects which procedures to perform, including assessing the risks of material inaccuracies in the merger plan, whether these are due to improprieties or mistakes. In this risk assessment, the auditor considers those aspects of the internal control that are relevant to how the boards have prepared the merger plan, with the aim of designing review procedures that are appropriate given the circumstances, but not with the aim of expressing an opinion on the effectiveness of the companies' internal control. The review has been limited to an overall analysis of the merger plan and its supporting documentation, and to enquiries with the companies' staff. Our assurance is therefore based on a limited level of assurance compared to an audit. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate as a basis for our statements.

Uttalanden / Statements

Grundat på vår granskning har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att

- använda värderingsmetoder är olämpliga,
- fusionsvederlaget och grunderna för dess fördelning inte har bestämts på ett sakligt och korrekt sätt eller att fusionsplanen i övrigt inte uppfyller aktiebolagslagens krav,
- fusionen medför fara för att borgenärerna i Sveafastigheter AB (publ) (det övertagande bolaget) inte ska få sina fordringar betalda.

Based on our review, no circumstances have been revealed which give us cause to believe that

- *the valuation methods used are inappropriate,*
- *the merger consideration and the grounds for its allocation have not been determined in an objective and correct manner, or that the merger plan otherwise fails to comply with the requirements of the Swedish Companies Act,*
- *the merger leads to a risk that the creditors of Sveafastigheter AB (publ) (the transferee company) will not be paid for their claims.*

Övriga upplysningar / Other information

Som framgår av fusionsplanen är Sveafastigheter AB (publ) ("Sveafastigheter") det övertagande bolaget, medan KlaraBo Sverige AB ("KlaraBo") tillgångar och skulder ska övertas av Sveafastigheter.

Fusionsvederlaget har bestämts med avsikt att ge en skälig fördelning av värdet av det sammanslagna bolaget mellan aktieägarna i Sveafastigheter och KlaraBo.

As stated in the merger plan, Sveafastigheter AB (publ) ("Sveafastigheter") is the acquiring company, while the assets and liabilities of KlaraBo Sverige AB ("KlaraBo") will be assumed by Sveafastigheter. The merger consideration has been determined with the intention of providing a fair allocation of the value of the combined company between the shareholders of Sveafastigheter and KlaraBo.

Genomförandet av fusionen är villkorat av att KlaraBo före det att fusionen genomförs förvärvar en fastighetsportfölj från SBB i Norden AB ("SBB"), omfattande totalt cirka sammanlagt 4 100 lägenheter, varav samtliga fastigheter i förvaltning redan förvaltas av Sveafastigheter ("Portföljförvärvet"). 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 Portföljförvärvet baseras på ett underliggande fastighetsvärde som motsvarar verkligt värde enligt externa värderingsutlåtanden från Savills Sweden AB med värderingsdatum den 31 mars 2026.

The completion of the merger is conditional upon KlaraBo, prior to the completion of the merger, acquiring a property portfolio from SBB i Norden AB ("SBB"), comprising approximately 4,100 apartments in total, of which all properties are already managed by Sveafastigheter (the "Portfolio Transaction"). The purchase price for the Portfolio Transaction shall be paid by KlaraBo issuing consideration shares to SBB in the form of 32,600,001 Class A shares and 74,997,402 Class B shares in KlaraBo (the "Consideration Shares" and the "Acquisition Issue", respectively). The purchase price for the Portfolio Transaction is based on an underlying property value



Shape the future with confidence

corresponding to the fair value according to external valuation reports from Savills Sweden AB, with a valuation date of 31 March 2026.

Vidare kommer KlaraBos styrelse 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. 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.

Further, KlaraBo's board of directors will, as part of the merger and in order to achieve an appropriate exchange ratio, propose that an extraordinary general meeting resolves to approve a conditional extraordinary dividend of SEK 1.40 per share (the "Extraordinary Dividend") and that the board of directors is authorised to determine the record date for the Extraordinary Dividend. The completion of the Acquisition Issue will take place after the record date for the Extraordinary Dividend and consequently, the Consideration Shares will not entitle to the Extraordinary Dividend. The record date for the Extraordinary Dividend will be set by KlaraBo's board of directors in accordance with the above. Since the Extraordinary Dividend is an integral part of the merger, it is also conditional upon the conditions for the Extraordinary Dividend being met prior to 1 December 2026.

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. Sveafastigheter har emitterat stamaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm. Sveafastigheter har även möjlighet att ge ut C-aktier. Några C-aktier finns emellertid för närvarande inte utgivna. Värdet för Sveafastigheter har bestämts utifrån Sveafastigheters bedömda långsiktiga substansvärde med värderingstidpunkt den 31 mars 2026. Detta uppgår till 16 065 miljoner kronor (motsvarande 81,40 kronor per aktie, exklusive egna aktier), vilket stöds av värderingsrapporter framtagna av Savills Sweden AB och Newsec Advisory Sweden AB. I förhållande till relativvärderingen har det långsiktiga substansvärdet för Sveafastigheter justerats ned med ett totalt belopp om 3,1 miljoner kronor hänförligt till värdet av Sveafastigheters aktierätsprogram. KlaraBo har emitterat B-aktier som är noterade på Nasdaq Stockholm och A-aktier som inte är noterade på någon marknadsplats. Marknadsvärdet för KlaraBo samt teckningskursen för Vederlagsaktierna har likaledes bestämts utifrån KlaraBos bedömda långsiktiga substansvärde med värderingspunkt den 31 mars 2026. Detta uppgår till 5 264 miljoner kronor (motsvarande 35,03 kronor per aktie, exklusive egna aktier), vilket stöds av värderingsrapporter framtagna av Savills Sweden AB. 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 miljoner kronor hänförligt till kostnader kopplade till återköp och makulering av KlaraBos utestående teckningsoptioner. 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 miljoner kronor.

In determining a fair merger consideration for both the shareholders of Sveafastigheter and KlaraBo, the boards have agreed upon a relative valuation based on the estimated long-term net asset value of each company, and taking into account certain specifically identified adjustment items. Sveafastigheter has issued ordinary shares which are listed on Nasdaq Stockholm. Sveafastigheter also has the possibility of issuing Class C shares; however, no Class C shares are currently issued. The value of Sveafastigheter has been determined on the basis of the company's estimated long-term net asset, with a valuation date of 31 March 2026. This amounts to SEK 16,065 million (equivalent to SEK 81.40 per share, excluding treasury shares), which is supported by valuation

The English text is an in-house translation. In the event of any differences between this translation and the original Swedish version, the latter shall prevail.



Shape the future with confidence

reports prepared by Savills Sweden AB and Newsec Advisory Sweden AB. In relation to the relative valuation, the long-term net asset value for Sveafastigheter has been adjusted downwards by a total amount of SEK 3.1 million attributable to the value of the Sveafastigheter's share rights program. KlaraBo has issued Class B shares which are listed on Nasdaq Stockholm and Class A shares which are not listed on any marketplace. The value for KlaraBo, as well as the subscription price for the Consideration Shares, has likewise been determined based on the company's estimated long-term net asset value, with a valuation date of 31 March 2026. This amounts to SEK 5,264 million (equivalent to SEK 35.03 per share, excluding treasury shares), which is supported by valuation reports prepared by Savills Sweden AB. In relation to the relative valuation, the long-term net asset value for KlaraBo has been adjusted downwards by the share dividend of SEK 0.25 per dividend-entitled share in KlaraBo resolved at the annual general meeting of KlaraBo on 29 April 2026 (the "Ordinary Dividend"), the Extraordinary Dividend of SEK 1.40 per share (to be paid out subject to the permissions necessary to implement the Merger Plan) and SEK 11.3 million attributable to costs associated with the repurchase and cancellation of KlaraBo's outstanding warrants. The purchase price for the SBB Portfolio is based on an underlying property value corresponding to the fair value according to external valuation reports from Savills, with a valuation date of 31 March 2026, valuing the long-term net asset value in the SBB Portfolio to SEK 3,583 million.

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, och 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. Som framgår av fusionsplanen har utbytesförhållandet fastställts så att 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 innehåller inget kontant vederlag.

At the extraordinary general meeting of Sveafastigheter intended to approve, among other things, the merger and is scheduled to be held around June 26, 2026, a restructuring of Sveafastigheter's share structure will be proposed through an amendment to the articles of association (the "Share Restructuring"). The Share Restructuring, which will be conditional upon the approval of the merger, will mean that Sveafastigheter will remove the existing share class of Class C shares (there are currently no issued Class C shares in Sveafastigheter). It is also proposed that Sveafastigheter introduces a new class of shares in its articles of association, Class A shares, meaning that the now existing ordinary shares in Sveafastigheter will be called Class B shares after such amendment of the articles of association has been implemented. The ordinary shares are, and the Class B shares will therefore under the new share structure continue to be, listed on Nasdaq Stockholm. The Class A shares in the new share structure are not intended to be listed. The Class A shares in the new share structure are not intended to be listed. The new Class A shares will carry 1.01 votes per share and the Class B shares will carry 1.00 vote per share, and otherwise carry the same rights. Sveafastigheter will also implement a conversion clause, whereby Class A shares can be converted to Class B shares at any time. As stated in the merger plan, the exchange ratio has been set so that twenty-two (22) Class B shares in KlaraBo entitles the holder to receive nine (9) new Class B shares in Sveafastigheter, and twenty-two (22) Class A shares in KlaraBo entitles the holder to receive nine (9) new Class A shares in Sveafastigheter. The merger consideration does not contain any cash consideration.

The English text is an in-house translation. In the event of any differences between this translation and the original Swedish version, the latter shall prevail.



Shape the future with confidence

Som vidare framgår av fusionsplanen kommer styrelsen i Sveafastigheter att föreslå att extra bolagsstämman som beslutar om fusionsplanen, även beslutar att emittera de aktier som utgör fusionsvederlaget samt om de ändringar i Sveafastigheters bolagsordning som är nödvändiga för att genomföra Aktieomstruktureringen. Antalet aktier som ska emitteras som fusionsvederlag till aktieägarna i KlaraBo kommer att baseras på antalet aktier i KlaraBo per den dag som Bolagsverket registrerar fusionen, exklusive egna aktier samt med tillägg av antalet aktier som kommer utges inom ramen för Förvärvsemissionen. Beräknat på antalet utestående aktier i KlaraBo per dagen för denna fusionsplan (med tillägg av Vederlagsaktierna) kommer det totala antalet nyemitterade aktier i Sveafastigheter efter genomförandet 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. 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 att lägga samman alla fraktioner av aktier i KlaraBo som inte berättigar till en hel ny aktie i Sveafastigheter och det sammanslagna antalet aktier i Sveafastigheter som motsvarar sådana fraktioner kommer därefter att säljas av institutet på Nasdaq Stockholm.

As further stated in the merger plan, the board of directors of Sveafastigheter will propose that the general meeting resolving on the merger plan, also resolves to issue the shares constituting the merger consideration as well as the amendments of the articles of association which are necessary to implement the Share Restructuring. The number of shares to be issued as merger consideration to the shareholders in KlaraBo will be based on the number of outstanding shares in KlaraBo as at the date the Swedish Companies Registration Office registers the merger, excluding treasury shares and including the number of shares to be issued under the Acquisition Issue. Based on the number of outstanding shares in KlaraBo as at the date of this merger plan (including the Consideration Shares), the total number of newly issued shares in Sveafastigheter after completion will amount to 105,500,557, of which 20,004,545 Class A shares and 85,496,012 Class B. Thereby, the total number of outstanding shares in Sveafastigheter following Completion will be 302,850,327, of which 20,004,545 Class A shares and 282,845,782 Class B shares, and the shareholders of KlaraBo (after the implementation of the Acquisition Issue) would, thus in total own approximately 35 percent of the shares and votes in the combined company. Only whole shares in Sveafastigheter will be paid to shareholders in KlaraBo as merger consideration. Sveafastigheter and KlaraBo will therefore instruct a financial institution or another similar actor to aggregate all fractions of shares in KlaraBo which do not entitle the holder to a whole new share in Sveafastigheter, and the aggregated number of shares in Sveafastigheter corresponding to such fractions will thereafter be sold by the institution on Nasdaq Stockholm.

Av fusionsplanen framgår vidare att styrelserna anser att fusionen är till fördel för bolagen och dess aktieägare, samt att utbytesrelationen är skälig. KlaraBo har inhämtat en fairness opinion från Deloitte AB daterad 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 daterad 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.

The merger plan further states that the boards are of the opinion that the merger is beneficial to the companies and the shareholders, and that the exchange ratio is fair. KlaraBo has obtained a fairness opinion from Deloitte AB dated May 18, 2026, which expresses Deloitte's view as per that date, based on the considerations set out therein, that the exchange ratio is fair to KlaraBo's shareholders from a financial perspective. Sveafastigheter has obtained a fairness opinion from KPMG AB dated May 18, 2026, which expresses KPMG's view as of that date, based on the considerations set out therein, that the exchange ratio is fair to Sveafastigheter's shareholders from a financial perspective.

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 23 kap. 11 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

The English text is an in-house translation. In the event of any differences between this translation and the original Swedish version, the latter shall prevail.



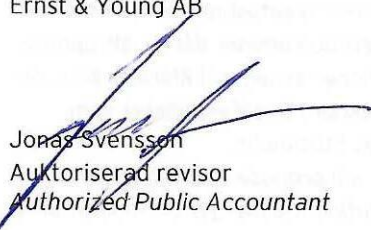
**Shape the future
with confidence**

This statement is solely intended to fulfil the requirement set out in Chapter 23, Section 11 of the Swedish Companies Act and may not be used for any other purpose.

Stockholm 18 Maj 2026
Stockholm May 18th 2026

Revisor utsedd av bolagsstämman i Sveafastigheter AB (publ):
Auditor appointed by the general meeting of Sveafastigheter AB (publ):

Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Authorized Public Accountant