

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

Till styrelsen i KlaraBo Sverige AB (publ), org.nr 559029–2727

Vi har granskat fusionsplanen daterad 2026-05-18.

Styrelsernas ansvar för fusionsplanen

Det är styrelserna i Sveafastigheter AB (publ) (övertagande bolag) och KlaraBo Sverige AB (publ) (överlåtande bolag) 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.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att göra våra uttalanden på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FAR:s 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) och KlaraBo Sverige AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uttalanden

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

- använda värderingsmetoder är olämpliga, se beskrivning under Övriga upplysningar,
- 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 betalt för de fordringar som tagits upp i fusionsplanen.

Övriga upplysningar

Genomförandet av fusionen är villkorat av att KlaraBo Sverige AB (publ) ("KlaraBo") före det att fusionen genomförs förvärvar en fastighetsportfölj från SBB i Norden AB, ("Portföljförvärvet" respektive "SBB-Portföljen"). Köpeskillingen för SBB-Portföljen baseras på ett underliggande fastighetsvärde enligt externa värderingsutlåtanden från Savills Sweden AB ("Savills"), med värderingstidpunkt den 31 mars 2026, vilka värderar det långsiktiga substansvärdet i SBB-Portföljen till 3 583 miljoner kronor. Savills har genomfört en marknadsvärdering av 162 värderingsobjekt och projektvärdering av 4 värderingsobjekt (projektvärderingsmetodikerna kan enligt Savills ge ett annat värde än en marknadsvärdebedömning). Genomförandet av Portföljförvärvet är villkorat av (1) att bolagsstämman i KlaraBo godkänner förvärvsemissionen, (2) att bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter AB (publ) ("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.

KlaraBos styrelse kommer, som en del av fusionen och för att uppnå ett lämpligt utbytesförhållande, att 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 och förvärvsemissionen kommer att genomföras efter avstämningsdagen för Extrautdelningen, vilket innebär att vederlagsaktierna inte ger rätt till Extrautdelningen.

Fusionsvederlaget 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.

Värdet för Sveafastigheter har bestämts utifrån bolagets 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 och Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec"). Savills har genomfört en marknadsvärdering av 196 värderingsobjekt och projektvärdering av 44 värderingsobjekt (projektvärderingsmetodikerna kan enligt Savills ge ett annat värde än en marknadsvärdesbedömning). 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 aktierätsprogrammet.

Värdet för KlaraBo samt teckningskursen för vederlagsaktierna har likaledes bestämts utifrån KlaraBos bedömda långsiktiga substansvärde med värderingstidpunkt 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 som har genomfört en marknadsvärdering av samtliga värderingsobjekt. 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, Extrautdelningen om 1,40 kronor per aktie och 11,3 miljoner kronor 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.

Av fusionsplanen framgår att styrelserna anser att fusionen är till fördel för bolagen och deras aktieägare samt att utbytesrelationen är skälig. KlaraBo har inhämtat en fairness opinion från Deloitte AB, daterad den 18 maj 2026, enligt vilken utbytesrelationen är skälig för KlaraBos aktieägare ur ett finansiellt perspektiv. Sveafastigheter har inhämtat en fairness opinion från KPMG AB, daterad den 18 maj 2026, enligt vilken utbytesrelationen är skälig för Sveafastigheters aktieägare ur ett finansiellt perspektiv.

Fusionsvederlaget har, med beaktande av ovan nämnda faktorer och baserat på antalet aktier i Sveafastigheter och KlaraBo per dagen för fusionsplanen, exklusive egna aktier 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 22 B-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla 9 nya B-aktier i Sveafastigheter och 22 A-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla 9 nya A-aktier i Sveafastigheter. Något kontant vederlag utgår inte.

Beräknat på antalet utestående aktier i KlaraBo per dagen för fusionsplanen, 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 och aktieägarna i KlaraBo, efter genomförandet av förvärvsemissionen, skulle således totalt inneha cirka 35 procent av aktierna och rösterna i det sammanslagna bolaget.

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.

Malmö den 18 maj 2026

Revisor utsedd av KlaraBo Sverige AB (publ):s bolagsstämma

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-18 04:54:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Erik Åkerlund

Mats Åkerlund

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post