

Fairness opinion

avseende det offentliga budpliktsbudet från Krona BidCo AB till aktieägarna i Krona Public Real Estate AB (publ)

Till styrelsen för
Krona Public Real Estate AB (publ)
c/o Pareto Business Management
Box 7415
103 91 Stockholm

6 mars 2026

Till styrelsen för Krona Public Real Estate AB (publ)

Den 19 februari 2026 offentliggjorde Krona BidCo AB, ett nybildat holdingbolag till vilket Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) och Sterner Stenhus Holding AB överlätit samtliga sina aktier i Krona Public Real Estate AB (publ) ("Krona"), ett budpliktsbud till aktieägarna i Krona. Erbjudandet avser förvärv av samtliga utestående aktier i Krona mot ett kontant vederlag om 35,75 kronor per aktie ("Erbjudandet"). Acceptfristen för Erbjudandet löper från och med den 20 februari 2026 till och med den 20 mars 2026. Kronas aktie är upptagen till handel på Spotlight Stock Market.

Kronas styrelse har uppdragit åt BDO Mälardalen AB ("BDO", "vi" eller "oss") att i egenskap av oberoende expert avge ett utlåtande ("Fairness opinion") avseende skäligheten, utifrån ett finansiellt perspektiv, i Erbjudandet till aktieägarna i Krona.

I framtagandet av denna Fairness opinion har BDO tillämpat accepterade värderingsansatser och metoder inklusive substansvärdering och kassaflödesvärdering, analys av noterade jämförbara bolag och analys av historiska budpremier på aktiemarknaden.

Som grund för vårt utlåtande har vi beaktat och analyserat, bland annat, följande informationskällor:

- Pressmeddelanden avseende Erbjudandet
- Publikt tillgänglig information om Krona, såsom årsredovisningar, delårsrapporter och pressmeddelanden
- Information tillhandahållen av Kronas ledning, inklusive bolagsinformation och externa fastighetsvärderingar
- Information erhållen genom intervjuer med ledningen och styrelsen i Krona
- Marknadsdata, såsom:
 - Handelsaktivitet och aktiekursutveckling för Krona
- Historiska budpremier på aktiemarknaden
- Information från finansiella databaser och källor, inklusive:
 - S&P Capital IQ, Riksbanken, MergerMarket, Nasdaq och MSCI Datscha
- Övrig information som BDO har bedömt relevant och nödvändig för denna Fairness opinion



Erhållna uppgifter och information från Bolaget, information från databaskällor, samt annan offentligt tillgänglig information har förutsatts vara korrekta och fullständiga. BDO tar inte något ansvar för fullständigheten, riktigheten eller eventuella fel och brister i den information som erhållits, samt förutsätter att ingen väsentlig information har undanhållits oss. Om det till oss tillhandahållna informationsmaterialet visar sig vara felaktigt eller ofullständigt kan detta innebära att vår slutsats är felaktig.

Vår Fairness opinion baseras på för oss tillgängliga uppgifter vid datumet för vårt utlåtande och har avgivits med anledning av vårt uppdrag enligt ovan och kan inte åberopas eller begagnas för något annat ändamål. Händelser eller omständigheter som inträffar eller blir kända efter denna Fairness opinion kan göra utlåtandet inaktuellt. BDO påtar sig inte något ansvar för att uppdatera eller revidera detta utlåtande på grund av sådana händelser eller omständigheter.

Vårt uppdrag och denna Fairness opinion är endast avsett att utgöra underlag för styrelsen för dess utvärdering av Erbjudandet. Vår Fairness opinion berör inte Erbjudandets för- eller nackdelar i förhållande till andra alternativa affärsmöjligheter tillgängliga för Krona eller andra investeringsmöjligheter tillgängliga för Kronas aktieägare. Denna Fairness opinion utgör ej någon rekommendation till aktieägarna i Krona huruvida Erbjudandet skall accepteras eller ej.

Baserat på ovanstående analyser, antaganden och förbehåll anser BDO, per det datum som detta dokument är daterat, att Erbjudandet inte är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för Kronas aktieägare.

BDO har en oberoende och självständig ställning i samband med leveransen av våra tjänster. BDOs ersättning utgörs av en fast ersättning och är inte betingad av Erbjudandets storlek, eller utfallet av Erbjudandet. Denna Fairness opinion får endast publiceras i sin helhet och är uteslutande riktad till styrelsen för Krona för att tjäna som underlag för dess ställningstagande i fråga om Erbjudandet. Ingen annan part har rätt att förlita sig eller i övrigt grunda några rättigheter på detta utlåtande.

Detta utlåtande skall tolkas i enlighet med svensk lag. Tvister rörande detta utlåtande skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

BDO Mälardalen AB

Sara Grenmark
Partner Deal Advisory