

Revisorsyttrande enligt 23 kap. 11 och 40 §§ aktiebolagslagen (2005:551) över fusionsplan respektive styrelsernas redogörelse vid gränsöverskridande fusion

Till styrelserna i SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)), org.nr 559547-5061, och Public Property Invest ASA, org.nr 921 563 108

Vi har granskat fusionsplanen daterad 2026-02-09 och redogörelsen daterad 2026-02-09

Styrelsernas ansvar för fusionsplanen och redogörelsen enligt 23 kap. 39-39 b §§ aktiebolagslagen

Det är styrelserna i SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)) och Public Property Invest ASA 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. Det är vidare styrelserna i SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)) och Public Property Invest ASA som har ansvar för att upprätta en redogörelse för de omständigheter som kan vara av vikt vid bedömningen av om fusionen är lämplig för bolagen.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om fusionsplanen och redogörelsen 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, att fusionen inte medför fara för att borgenärerna i det övertagande bolaget inte ska få sina fordringar betalda och att redogörelsen i allt väsentligt är komplett och uppfyller de krav som ställs i aktiebolagslagen. 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 SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)) och Public Property Invest ASA 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 och redogörelsen, vilka metoder som använts vid värderingen samt vid fastställandet av utbytesförhållande, kontantärsättning och inlösenbelopp, 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 och redogörelsen, 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 och redogörelsen 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 en översiktlig analys av fusionsplanen och redogörelsen och underlag till dessa 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,
- 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 SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)) (det övertagande bolaget) inte ska få betalt för sina fordringar som tagits upp i fusionsplanen.

Vi anser vidare att det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att styrelsernas redogörelse enligt 23 kap. 39-39 b §§ aktiebolagslagen inte i allt väsentligt är komplett och uppfyller de krav som anges i de paragraferna.

Övriga upplysningar

SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)) är ett helägt dotterbolag till Public Property Invest ASA. Som framgår av fusionsplanen är SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)) det övertagande bolaget, medan Public Property Invest ASAs tillgångar och skulder ska övertas av SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)).

Vederlaget till aktieägarna, som beskrivs i fusionsplan avsnitt 4.1, i Public Property Invest ASA betalas uteslutande i form av aktier i SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)), varvid som fusionsvederlag ska erhållas en (1) ny aktie i SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)) för varje aktie som de äger i Public Property Invest ASA. Enligt fusionsplanen finns 575,370,989 röstberättigade A-aktier och 369,317,325 icke-röstberättigade B-aktier, totalt 944,688,314 aktier. Ägare av icke-röstberättigade B-aktier i Public Property Invest ASA har rätt att be att de konverteras till röstberättigade A-aktier. Alla aktier i det övertagande bolaget kommer att ha rösträtt.

Utbytesförhållandet har fastställts till 1:1, så att varje aktie i Public Property Invest ASA ger rätt till 1 aktie i SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)). Antalet aktier i SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)) uppgår till samma antal aktier som i Public Property Invest ASA. Vid detta utbytesförhållande blir det ingen förändring i aktiekapitalet i SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)) efter fusionen.

Som anges i fusionsplanen, baserat på bilaga 7 innehållande delårsräkenskaper för Public Property Invest ASA, uppgår det överlåtande bolagets tillgångar och skulder per den 30 september 2025 till följande (kNOK):

Public Property Invest ASA	Tillgångar: 17 561 989	Skulder: 10 211 425
----------------------------	------------------------	---------------------

Ovan tillgångar och skulder är upptagna till bokförda värden med undantag för räntederivat som värderas till verkligt värde. Några särskilda svårigheter att uppskatta värdet av egendomen har inte förelegat.

I samband med avlämnade av detta yttrande har SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)):s koncerninterna skulder inom Public Property Invest ASA-koncernen, övriga skulder samt skatteskulder, se årsredovisning som är bilagt till fusionsplanen.

Stockholm den 9 februari 2026

Revisor utsedd av SocialCo Fastigheter 2 AB (publ) (u.n.c.t. Public Property Invest AB (publ)):s bolagsstämma

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrik Adolfson', written over a horizontal line.

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor