

# Episurf förvärvar fastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde om 897 miljoner kronor från KlaraBo

Episurf Medical AB (publ) (NASDAQ: EPIS B) ("Episurf" eller "Bolaget") har idag, den 26 januari 2026, ingått avtal avseende förvärv av en fastighetsportfölj bestående av ett bostadsbestånd i Bollnäs, en galleria i Västervik samt två fastigheter i Trelleborg med ett sammanlagt underliggande överenskommet fastighetsvärde om 897 MSEK ("Fastighetsportföljen"). Syftet med Förvärvet är att ytterligare förstärka Bolagets fastighetsvertikal och utöka Bolagets exponering mot en diversifierad portfölj. Den preliminära köpeskillingen för Förvärvet uppgår till cirka 361 MSEK och betalas genom två reverser. En revers om 130 MSEK kommer att återbetalas genom att Episurf emitterar B-aktier till KlaraBo. B-aktierna kommer att emitteras till en teckningskurs om 0,045 kronor per aktie. En revers om ca 231 MSEK löper med en löptid om maximalt 3 år från tillträdesdagen.

## Beskrivning av Förvärvet i korthet:

- Episurf har ingått avtal avseende förvärv av samtliga aktier i Goldcup 38810 AB (u.n.t KlaraBo Empire Holding AB) ("KlaraBo Empire Holding") från Goldcup 38809 AB (u.n.t. KlaraBo Empire Top Holding AB) ("KlaraBo") ("Förvärvet").
- Fastighetsportföljen består av totalt 164 fastigheter som på tillträdesdagen kommer att ägas av fyra dotterbolag till KlaraBo Empire Holding med en total uthyrningsbar yta om cirka 57 250 m<sup>2</sup>.
- Fastighetsportföljens sammanlagda underliggande överenskomna fastighetsvärde uppgår till 897 MSEK och köpeskillingen uppgår preliminärt till ca 361 MSEK med beaktande av ett avdrag för latent skatt om 5,15 procent. Fastighetsportföljen hade ett bokfört värde om ca 913 MSEK per den 30 september 2025.
- De årliga hyresintäkterna i Fastighetsportföljen uppgår totalt till ca 73,4 MSEK. Hyresvärdet uppgår totalt till ca 83 MSEK.
- Tillträde av Fastighetsportföljen är villkorat av att (i) Inspektionen för strategiska produkter har beslutat att lämna Förvärvet utan åtgärd (eller att godkänna Förvärvet), (ii) erforderlig extern finansiering erhålls för Förvärvet och (iii) att Bolaget på bolagsstämma beslutat att ändra verksamhetsföremålet i dess bolagsordning till att omfatta investeringar i fastighetsförvaltande bolag. Tillträde förväntas ske under första halvåret 2026.
- Episurfs styrelse kommer att, till en extra bolagsstämma i Bolaget eller till årsstämman som är planerad att hållas den 10 april 2026 ("Bolagsstämman"), föreslå att Bolagsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen i Episurf att fatta beslut om en riktad emission av B-aktier till KlaraBo.
  - Den preliminära köpeskillingen för Förvärvet av KlaraBo Empire Holding uppgår till cirka 361 MSEK (den "Preliminära Köpeskillingen").
    - Den Preliminära Köpeskillingen ska erläggas på tillträdesdagen i Förvärvet ("Tillträdesdagen") och betalning ska erläggas genom utfärdande av (i) en revers om ca 231 MSEK ("Reversen") och (ii) en revers om 130 MSEK att kvittas mot B-aktier till en teckningskurs om 0,045 kronor per B-aktie.
    - Återbetalning av Reversen sker med halva kapitalbeloppet jämte upplupen ränta två år efter Tillträdesdagen och halva kapitalbeloppet jämte upplupen ränta tre år efter Tillträdesdagen.
    - Teckningskursen för B-aktierna om 0,045 kronor motsvarar en premie om 34 procent i förhållande till stängningskursen för Bolagets B-aktie (0,0336 kronor) på Nasdaq Stockholm den 23 januari 2026.
    - Genom den riktade emissionen av B-aktier kan antalet B-aktier i Bolaget öka med högst 2 888 888 888 B-aktier, medförande en utspädningseffekt för befintliga aktieägare om högst 65,1 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget och en utspädningseffekt för befintliga aktieägare om högst cirka 12,6 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget efter att samtliga aktier som kan komma att emitteras med anledning av den transaktion som Bolaget offentliggjorde den 30 december 2025 har emitterats.
  - I samband med Episurfs tillträde till KlaraBo Empire Holding kommer KlaraBo Sverige AB (publ) att lämna ett kontant penninglån till Episurf med ett belopp motsvarande skillnaden mellan (i) 245 MSEK kronor, och (ii) lånebeloppet per Tillträdesdagen enligt Reversen.

## Bakgrund och motiv

Styrelsen i Episurf offentliggjorde den 30 december 2025 att Bolaget under en tid utvärderat Bolagets finansiella ställning och förmåga att säkra extern finansiering för fortsatt drift av den befintliga verksamheten. Med beaktande av rådande marknadsförhållanden och Bolagets historiska utveckling, konstaterades det vara utmanande att säkra ytterligare extern finansiering till Episurf i dess dåvarande form. Styrelsen hade därför beslutat, villkorat av bolagsstämman i Episurfs godkännande, om förvärv av samtliga aktier i Goldcup 38658 AB (under namnändring till Frusipe Intressenter Target 1 AB) ("Frusipe Intressenter Target 1 AB") och därigenom om indirekt förvärv av Frusipe Intressenter Target 1 AB:s fastighetsportföljer.

Genom förvärvet av KlaraBo Empire Holding förstärker Bolaget ytterligare sin fastighetsvertikal och utökar sin exponering mot en diversifierad portfölj av fastighetstillgångar. Förvärvet är ett led i Bolagets fortsatta satsning på nordiska avkastande fastigheter och utgör ytterligare ett strategiskt viktigt steg i uppbyggnaden av en plattform för expansivt värdeskapande.

Förvärvet bedöms vara välförenligt med aktieägarnas intressen, då det ytterligare stärker Bolagets finansiella förutsättningar genom tillgång till förutsägbara återkommande intäkter och mer pålitliga fria kassaflöden. Förvärvet förväntas även ytterligare stärka Bolagets finansiella ställning genom en ökning av anläggningstillgångar, vilket kan skapa bättre förutsättningar för att säkerställa eventuella framtida behov av extern finansiering.

## Episurfs styrelseordförande kommenterar Förvärvet

*"Förvärvet innebär ett tydligt kliv i vår nya tillväxtresa och mer än fördubblar vårt fastighetsbestånd med en kombination av främst bostäder men även vård och handel. Vi stärker vår position i områden där vi redan är aktiva, vilket ger ett mer sammanhållet bestånd och goda förutsättningar för effektiv förvaltning. Samtidigt breddar vi intäktbasen och skapar en stabilare portfölj, helt i linje med vår ambition att växa med fortsatt fokus på kassaflöde och avkastning",* säger Ulf Grunander, styrelseordförande, Episurf Medical.

## Sammanfattning av tillgångarna i KlaraBo Empire Holding

### Fastigheterna

KlaraBo Empire Holding kommer på Tillträdesdagen äga och förvalta, genom fyra dotterbolag, totalt 164 svenska fastigheter. Fastighetsportföljens överenskomna underliggande fastighetsvärde uppgår till cirka 897 MSEK före avdrag för latent skatt om 5,15 procent. Fastighetsportföljen hade ett sammanlagt bokfört värde om cirka 913 MSEK per den 30 september 2025 och består primärt av följande fastighetstyper (beräkning andelar baserad på driftnetto):

- Bostadsfastigheter – cirka 69 procent
- Kommersiella fastigheter – cirka 31 procent

### Fastighetsförteckning

Trelleborg Väduren 8

Trelleborg Väduren 13

Västervik Fogden 1

Bollnäs Annexet 2

Bollnäs Balder 2, 3, 4

Bollnäs Gnistan 2

Bollnäs Häggesta 4:21

Bollnäs Häggesta 7:101-7:102

Bollnäs Ren 30:17, 30:49, 30:67

Bollnäs Ren 30:204-351

Bollnäs Säversta 7:75

Bollnäs Ren 30:353

Bollnäs Ren 30:184

### Övriga uppgifter om Fastighetsportföljen

Total uthyrningsbar yta: ca 57 250 m<sup>2</sup>

Totalt hyresvärde: ca 83 MSEK

Totala hyresintäkter: ca 73,4 MSEK

## Säljaren

Säljaren är Goldcup 38809 AB (u.n.t. KlaraBo Empire Top Holding AB), ett bolag helägt av KlaraBo Sverige AB (publ). KlaraBo Sverige AB (publ) är noterat på Nasdaq Stockholm.

## Justering av Preliminär Köpeskilling i Förvärvet

Den Preliminära Köpeskillingen uppgår till cirka 361 MSEK. Aktieöverlåtelseavtalet inkluderar sedvanliga justeringsprinciper av den Preliminära Köpeskillingen.

## Betalning av köpeskillingen och planerade emissioner till KlaraBo

Den Preliminära Köpeskillingen för Förvärvet, vilken uppgår till cirka 361 MSEK, betalas genom utfärdande av Reversen om ca 231 MSEK och genom emission av B-aktier till ett belopp om 131 MSEK genom kvittning av revers:

- Reversen förfaller till betalning med halva kapitalbeloppet jämte upplupen ränta två år från Tillträdesdagen och med halva kapitalbeloppet jämte upplupen ränta tre år från Tillträdesdagen.
- Reversen om 131 MSEK kvittas genom riktade emissioner till KlaraBo av B-aktier till en teckningskurs om 0,045 kronor per B-aktie.

Episurfs styrelse kommer att till Bolagsstämman föreslå att Bolagsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen i Episurf att fatta beslut om en riktad emission av B-aktier till KlaraBo. Teckningskursen om 0,045 kr per B-aktie motsvarar:

- en premie om 34 procent i förhållande till stängningskursen för Bolagets B-aktie (0,0336 kronor) på Nasdaq Stockholm den 23 januari 2026,
- en premie om 24 procent mot det volymvägda genomsnittspriset för Bolagets B-aktie (0,0361 kronor) under de trettio (30) senaste handelsdagarna på Nasdaq Stockholm, från och med den 5 december 2025 till och med den 23 januari 2026,
- en premie om 30 procent mot det volymvägda genomsnittspriset för Bolagets B-aktie (0,0345 kronor) under de nittio (90) senaste handelsdagarna på Nasdaq Stockholm, från och med den 12 september 2025 till och med den 23 januari 2026, och
- en premie om 50 procent mot teckningskursen i Bolagets senaste genomförda företrädesemission av units, vilken uppgick till 0,0300 kronor per B-aktie, som styrelsen i Bolaget beslutade om den 2 juli 2025 och som sedermera godkändes av en extra bolagsstämma i Bolaget den 4 augusti 2025.

Teckningskursen har fastställts genom förhandlingar på mellan Bolaget och KlaraBo. Mot bakgrund av detta, samt då teckningskursen motsvarar en premie i förhållande till Bolagets aktiekurs, gör styrelsen bedömningen att teckningskursen är marknadsmässig.

Genom den riktade emissionen av B-aktier kan antalet B-aktier i Bolaget öka med högst 2 888 888 888 B-aktier, medförande en utspädningseffekt för befintliga aktieägare om högst 65,1 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget och en utspädningseffekt för befintliga aktieägare om högst cirka 12,6 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget efter att samtliga aktier som kan komma att emitteras med anledning av den transaktion som Bolaget offentliggjorde den 30 december 2025 har emitterats.

## För mer information, vänligen kontakta:

Pål Ryfors, tillförordnad finanschef, Episurf Medical  
Tel: +46 709 623 669  
Email: [pal.ryfors@episurf.com](mailto:pal.ryfors@episurf.com)

## Om Episurf Medical

*Episurf Medical arbetar för att erbjuda människor med smärtsamma leddskador ett aktivare och friskare liv genom att tillgängliggöra minimalt invasiva samt skraddarsydda behandlingsalternativ. Episurf Medicals individanpassade implantat Episealer® och kirurgiska instrument Epiguide® används för behandling av lokala broskskador i leder. Med Episurf Medicals piFidelity®-system anpassas implantaten kostnadseffektivt till respektive persons unika skada för optimal passform och minimalt ingrepp. Episurf Medical har huvudkontor i Stockholm, Sverige. Aktien (EPIS B) är noterad på Nasdaq Stockholm. Mer information finns på bolagets hemsida: [www.episurf.com](http://www.episurf.com).*

*Denna information är sådan information som Episurf Medical AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl.08:00 CET den 26 januari 2026.*

## Viktig information

**DETTA PRESSMEDDELANDE HAR OFFENTLIGGJORTS PÅ SVENSKA OCH ENGELSKA. VID EN EVENTUELL AVVIKELSE MELLAN SPRÅKVERSIONERNA SKA DEN SVENSKSPRÅKIGA VERSIONEN ÄGA FÖRETRÄDE.**