

## FUSIONSPLAN

---

Styrelsen för ALM Equity AB (publ), ett svenskt publikt aktiebolag med org.nr 556549–1650, ("**ALM Equity**"), med säte i Stockholm, och styrelsen för Svenska Nyttobostäder AB (publ), ett svenskt publikt aktiebolag med org.nr 559250–9607, ("**Svenska Nyttobostäder**"), med säte i Stockholm, har träffat överenskommelse om fusion mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) ("**Fusionen**"). Fusionen ska ske genom absorption med ALM Equity som övertagande bolag och Svenska Nyttobostäder som överlåtande bolag. Det sammanslagna bolag som blir resultatet av Fusionen refereras till som "**Nya ALM Equity**" häri. Svenska Nyttobostäder upplöses automatiskt till följd av Fusionen.

Med anledning härav har styrelsen för ALM Equity och styrelsen för Svenska Nyttobostäder (tillsammans "**Styrelserna**") upprättat följande fusionsplan ("**Fusionsplanen**").

### 1. SKÅL FÖR FUSIONEN

ALM Equity förvärvar tillgångar för att skapa större värden. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering för att bygga självständiga och stabila verksamheter med långsiktigt hållbar tillväxt.

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar fastigheter med nyproducerade och yteffektiva lägenheter.

ALM Equity är sedan Svenska Nyttobostäders grundande Svenska Nyttobostäders största aktieägare. ALM Equitys aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder, direkt eller indirekt, uppgår per dagen för Fusionsplanen till 51 518 391 stamaktier och 0 preferensaktier, motsvarande cirka 38,8 procent av antalet aktier och 39,3 procent av antalet röster i Svenska Nyttobostäder. Till följd av sitt stora innehav i Svenska Nyttobostäder utövar ALM Equity dessutom ägarstyrning genom sin representant i valberedningen och sina möjligheter att påverka sammansättningen av Svenska Nyttobostäders styrelse. Svenska Nyttobostäder var ett onoterat dotterbolag till ALM Equity fram till november 2020, då det knoppades av genom en notering av Svenska Nyttobostäders aktier på Nasdaq First North Growth Market.

Styrelserna har utrett följderna av ett samgående mellan bolagen och Styrelserna ser en övertygande strategisk fördel med en sammanslagning av ALM Equity och Svenska Nyttobostäder.

Styrelserna har kunnat konstatera att Svenska Nyttobostäders affärsmodell har behövt anpassas efter avgöranden i domstol beträffande blockhyresavtal. För att anpassa verksamheten har Svenska Nyttobostäder utvecklat sin affärsstrategi genom att bland annat implementera en ny uthyrningsmodell som innebär att hyresförhållanden med företagsförmedlare successivt fasas ut och att Svenska Nyttobostäder istället agerar direkt mot kund vid ingåendet av alla nya hyresavtal. Svenska Nyttobostäders organisation var ursprungligen byggd för så kallade single tenant-fastigheter, dvs fastigheter med endast en blockavtalshyresgäst, men sedan den nya affärsmodellen implementerats har organisationen anpassats. Den nya uthyrningsmodellen är mer personalintensiv och den organisatoriska omställningen tar tid. I Nya ALM Equity kommer utvecklingen av organisationen och uthyrningsmodellen att få ett bättre resurstöd för att landa i en stabilare och mer effektiv förvaltning av Svenska Nyttobostäders fastighetsbestånd.

Vidare innehar Svenska Nyttobostäder byggrätter till ett per den 31 december 2023 bokfört värde om 1 319 mkr som kräver kapital och personalresurser för att förverkligas. Marknaden för sådana projekt har radikalt förändrats den senaste tiden. ALM Equity har, såväl självständigt som tillsammans med andra, väsentligt fler verktyg till hands för att navigera och hantera den förändrade marknaden. De

sammanslagna organisationerna skulle ha större tillgång till kapital och bredare kompetensmässiga resurser vilket bedöms vara en fördel för fastighetsutvecklingsverksamheten.

Styrelsen för ALM Equity har även identifierat flera möjligheter för det sammanslagna bolaget att genomföra värdeskapande utveckling och avyttringar. Det ligger i ALM Equitys natur att kreativt förädla och paketera tillgångar som är anpassade efter rådande marknadsläge på ett sätt som samtidigt synliggör värden. I praktiken kommer det Nya ALM Equity att utvärdera lämplig finansieringsstruktur och marknad för de olika tillgångarna för att synliggöra värden, skapa likviditet och lägga grund för framtida affärer. Utvärderingen innefattar även potentiella samarbeten, strukturaffärer och alternativa finansieringskällor. ALM Equity har en grundplan för varje tillgång i Svenska Nyttobostäders portfölj. Vid fullt genomförande uppskattar ALM Equity att handlingsplanen kan skapa aktieägarvärden om sammanlagt cirka 5 mdkr över tid, vilket motsvarar cirka 300 kronor per stamaktie i ALM Equity efter Fusionen.<sup>1</sup>

Sammantaget anser styrelserna att Nya ALM Equity får bättre förutsättningar för att tillvarata möjligheter i den befintliga förvaltningsportföljen och utveckla byggrätter för att maximera värdet för aktieägarna både på kort och lång sikt.

## **2. FASTSTÄLLANDE AV FUSIONSVEDERLAGET OCH OMSTÄNDIGHETER AV VIKT VID UTVÄRDERINGEN AV FUSIONENS LÄMPLIGHET**

### **Bestämmande av utbytesförhållandet och värdering**

Utbytesförhållandet har bestämts med avsikt att ge en skälig fördelning av värdet av Nya ALM Equity mellan aktieägarna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder. Vid bestämmandet av ett skäligt utbytesförhållande för båda bolagens aktieägare har Styrelserna beaktat flera faktorer. Styrelserna har vid värdering av Svenska Nyttobostäders respektive ALM Equitys stamaktier gjort en relativvärdering baserad på primärt justerade substansvärden inom respektive bolag, samt börskurser för stamaktierna i båda bolagen under olika tidsperioder före offentliggörandet av Fusionen. Utbytesförhållandet för stamaktierna har justerats efter simulering av bolagens tillgångar utifrån olika värderingsprinciper.

Styrelserna har vid värderingen av Svenska Nyttobostäders respektive ALM Equitys preferensaktier tagit utgångspunkt i de ekonomiska rättigheterna kopplade till preferensaktierna. Vid fastställandet av utbytesförhållandet har skillnaderna mellan respektive preferensakties inlösenbelopp samt skillnaderna i det utdelningsbelopp som preferensaktierna ger företräde till beaktats, så att utbytet, baserat på respektive preferensakties ekonomiska rättigheter, blir likviditetsneutralt för preferensaktieägarna i Svenska Nyttobostäder på fem års sikt.

Fusionsvederlaget (så som definierat nedan) har, med beaktande av de ovan nämnda faktorerna och baserat på antalet aktier i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder per dagen för Fusionsplanen, avseende stamaktierna bestämts så att för en (1) stamaktie i Svenska Nyttobostäder erhålls 1/14 stamaktie i ALM Equity och avseende preferensaktierna bestämts så att för en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder erhålls 1/1,26 preferensaktie i ALM Equity, dvs för 14 stamaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) stamaktie i ALM Equity och för 1,26 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) preferensaktie i ALM Equity.<sup>2</sup> Något kontant vederlag utgår inte. Se vidare avsnitt 3 "Fusionsvederlag m.m." för information avseende hantering av fraktioner.

---

<sup>1</sup> Antalet stamaktier i ALM Equity efter Fusionen baseras på antagandena att ALM Equitys direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för detta pressmeddelande är oförändrat per dagen för Fusionens verkställande och att inga nya aktier i Svenska Nyttobostäder eller ALM Equity emitteras före Fusionens verkställande.

<sup>2</sup> Baserat på ett antagande om att Ägarregistrering (så som definierat nedan) sker senast den sista vardagen i september 2024. Se vidare avsnitt 3 "Fusionsvederlag m.m.".

## Fusionens lämplighet

Styrelserna anser att Fusionen är till fördel för bolagen och deras aktieägare. Styrelserna anser även att utbytesrelationen är skälig. Denna åsikt stöds även av värderingsutlåtanden, s.k. fairness opinions, inhämtade från oberoende finansiella rådgivare av respektive styrelse.

Svenska Nyttobostäder har inhämtat en fairness opinion från KPMG AB ("**KPMG**"). KPMG anger i sitt utlåtande till Svenska Nyttobostäders styrelse, daterat den 27 mars 2024, som uttrycker KPMGs åsikt per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att utbytesrelationen är skälig för Svenska Nyttobostäders aktieägare ur ett finansiellt perspektiv.

ALM Equity har inhämtat en fairness opinion från Carlsquare AB ("**Carlsquare**"). Carlsquare anger i sitt utlåtande till ALM Equitys styrelse, daterat den 27 mars 2024, som uttrycker Carlsquare åsikt per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att utbytesrelationen är skälig för ALM Equitys aktieägare ur ett finansiellt perspektiv. Carlsquare anger vidare i sitt utlåtande att skillnaden i värde mellan vederlaget för stamaktier respektive preferensaktier i Svenska Nyttobostäder är skäligt.

## 3. FUSIONSVEDERLAG M.M.

### Fusionsvederlag

En (1) stamaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar innehavaren att erhålla 1/14 ny stamaktie i ALM Equity och en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar innehavaren att erhålla 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity, dvs för 14 stamaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) stamaktie i ALM Equity och för 1,26 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) preferensaktie i ALM Equity ("**Fusionsvederlaget**").

Fusionsvederlaget avseende preferensaktierna baseras på att Fusionen verkställs och att preferensaktieägarna registreras som aktieägare i ALM Equitys aktiebok ("**Ägarregistrering**") senast sista vardagen i september 2024 (dvs avstämningsdagen för utdelning till innehavare av preferensaktier i ALM Equity). För det fall Ägarregistrering sker senare än sista vardagen i september 2024, ska Fusionsvederlaget per preferensaktie i Svenska Nyttobostäder justeras upp så att det krävs 0,02 färre preferensaktier i Svenska Nyttobostäder för att erhålla en ny preferensaktie i ALM Equity för varje avstämningsdag för (kvartalsvis) utdelning till innehavare av preferensaktier i ALM Equity som passeras före Ägarregistrering. Det föregående innebär att om Ägarregistrering exempelvis sker efter sista vardagen i september 2024 men inte senare än sista vardagen i december 2024 ska Fusionsvederlaget till preferensaktieägarna i Svenska Nyttobostäder justeras så att 1,24 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder berättigar till erhållande av en (1) preferensaktie i ALM Equity.

### Fraktioner

Endast hela antal stam- och preferensaktier i ALM Equity kommer att erläggas till aktieägare i Svenska Nyttobostäder som Fusionsvederlag. Till följd av fastställt utbytesförhållande för Fusionsvederlaget kommer fraktioner av stam- och preferensaktier uppstå för aktieägare i Svenska Nyttobostäder ("**Fraktioner**"). Om en stamaktieägares Fusionsvederlag inte motsvarar ett helt antal stamaktier i ALM Equity, kommer ALM Equity vederlagsfritt att tillhandahålla det antal stamaktier i Svenska Nyttobostäder som krävs för att samtliga stamaktieägare ska erhålla hela stamaktier i ALM Equity. Om en preferensaktieägares Fusionsvederlag inte motsvarar ett helt antal preferensaktier i ALM Equity, har Joakim ALM GPJ AB åtagit sig att avstå från Fusionsvederlag i den mån det krävs för att övriga preferensaktieägare ska få (ytterligare) en hel preferensaktie i ALM Equity istället för den Fraktion av en preferensaktie som annars skulle uppstå. För det fall Joakim ALM GPJ AB vid tidpunkten för Fusionens genomförande inte innehar tillräckligt många preferensaktier i Svenska Nyttobostäder för att åtagandet ska leda till fullständig utfyllnad (avrundning uppåt) av samtliga Fraktioner till preferensaktieägare i Svenska Nyttobostäder, har Joakim ALM GPJ AB åtagit sig att istället kostnads- och vederlagsfritt

överlåta så många preferensaktier i ALM Equity som krävs för att åstadkomma fullständig utfyllnad, till preferensaktieägare i Svenska Nyttobostäder som annars skulle erhålla Fraktioner. ALM Equity kommer att uppdra åt DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige att på ovan angivet sätt hantera utfyllnaden av alla Fraktioner som inte berättigar till en hel ny stam- eller preferensaktie i ALM Equity.

### **Aktieemission**

Styrelsen föreslår att årsstämman som bland annat kommer att pröva frågan om godkännande av Fusionsplanen beslutar om emission av de stam- och preferensaktier i ALM Equity som avses utgöra Fusionsvederlag.

De aktier som emitteras i ALM Equity som Fusionsvederlag till aktieägarna i Svenska Nyttobostäder ska medföra rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya stam- respektive preferensaktierna registrerats vid Bolagsverket och varje vederlagsberättigad blivit införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Aktieägarna i Svenska Nyttobostäder kommer att ha rätt till vinstutdelning i ALM Equity i enlighet med bestämmelserna i ALM Equitys bolagsordning.

ALM Equity kontrollerar per dagen för Fusionsplanen, direkt eller indirekt, 51 518 391 stamaktier och 0 preferensaktier, motsvarande cirka 38,8 procent av antalet aktier och 39,3 procent av antalet röster i Svenska Nyttobostäder, per dagen för detta pressmeddelande, vilket innebär att Svenska Nyttobostäder är ett intressebolag till ALM Equity.<sup>3</sup> ALM Equitys befintliga innehav av aktier i Svenska Nyttobostäder kommer inte att berättiga till något Fusionsvederlag, med undantag för ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity kommer att tillskjuta stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity.

Därutöver innehar ALM Equity-delägda dotterbolag 20 639 695 stamaktier och 0 preferensaktier, motsvarande cirka 15,5 procent av antalet aktier och 15,7 procent av antalet röster, i Svenska Nyttobostäder.<sup>4</sup>

ALM Equitys aktiekapital, som per dagen för Fusionsplanen uppgår till 253 332 340 kronor, kommer efter Fusionen att öka med cirka 72 562 900 kronor till högst cirka 325 895 240 kronor genom emission av högst cirka 5 677 438 nya stamaktier och högst cirka 1 578 852 nya preferensaktier.<sup>5</sup> Antal aktier och röster i ALM Equity före och efter Fusionen framgår av tabellen nedan.<sup>6</sup> Tabellen nedan tar inte

---

<sup>3</sup> Inklusive ALM Equitys andel av de aktier i Svenska Nyttobostäder som innehas av delägda dotterbolag till ALM Equity men exklusive övriga aktieägares andelar av de aktier i Svenska Nyttobostäder som innehas av dessa delägda dotterbolag.

<sup>4</sup> Exklusive ALM Equitys andel av de aktier i Svenska Nyttobostäder som innehas av dessa dotterbolag.

<sup>5</sup> Baserat på antagandena att ALM Equitys direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för denna Fusionsplan är oförändrat per dagen för Fusionens verkställande, att samtliga utestående teckningsoptioner i Svenska Nyttobostäder utnyttjas för teckning av aktier i Svenska Nyttobostäder, att inga nya aktier i Svenska Nyttobostäder emitteras före Fusionens verkställande, och att fusionsvederlaget avseende preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder uppgår till 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity per en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder. Beräkningen tar inte hänsyn till de ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity tillskjuter stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity. Om den möjliga aktiekapitalökningen istället beräknas baserat på det totala antalet utestående aktier i Svenska Nyttobostäder per dagen för denna Fusionsplan (dvs oaktat ALM Equitys befintliga direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder) men i övrigt på samma antaganden som nämns i det föregående, skulle ALM Equitys aktiekapital efter Fusionen öka med högst cirka 109 361 750 kronor till högst cirka 362 694 090 kronor genom emission av högst cirka 9 357 323 nya stamaktier och högst cirka 1 578 852 nya preferensaktier.

<sup>6</sup> Baserat på antagandena att ALM Equitys direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för denna Fusionsplan är oförändrat per dagen för Fusionens verkställande, att samtliga utestående teckningsoptioner i Svenska Nyttobostäder utnyttjas för teckning av aktier i Svenska Nyttobostäder, att inga nya aktier i Svenska Nyttobostäder emitteras före Fusionens verkställande, och att fusionsvederlaget avseende preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder uppgår till 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity per en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder. Beräkningen tar inte hänsyn till de ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity tillskjuter stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity.

hänsyn till de ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity kommer att tillskjuta stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity.

	<b>Stamaktier</b>	<b>Preferensaktier</b>	<b>Totalt antal aktier</b>	<b>Totalt antal röster</b>
<b>Antal aktier i ALM Equity per dagen för Fusionsplanen</b>	11 003 163	14 330 071	25 333 234	124 361 701
<b>Antal nyemitterade vederlagsaktier</b>	5 677 438	1 578 852	7 256 290	58 353 232
<b>Totalt antal aktier i ALM Equity efter Fusionen</b>	16 680 601	15 908 923	32 589 524	182 714 933

#### 4. REDOVISNING AV FUSIONSVEDERLAG

Berättigade att erhålla Fusionsvederlag kommer att vara de aktieägare som är upptagna i Svenska Nyttobostäder aktiebok på avstämningsdagen för Fusionen, vilken förväntas infalla cirka fyra bankdagar innan Fusionen avses registreras vid Bolagsverket (se avsnitt 7 "Fusionens Genomförande" nedan). Styrelsen äger dock rätt att – för det fall det krävs till följd av den praktiska hanteringen – senarelägga denna dag. En sådan senareläggning kommer att kommuniceras snarast efter att sådant beslut är fattat.

I den mån inte annat följer av nedanstående kommer Fusionsvederlaget att redovisas efter att Bolagsverket registrerat Fusionen genom att Euroclear Sweden AB på varje vederlagsberättigads VP-konto registrerar det antal stam- och preferensaktier i ALM Equity som tillkommer denne. Därefter kommer Euroclear Sweden AB att skicka ut VP-aviser som utvisar antalet aktier som mottagits i form av Fusionsvederlag. Samtidigt ska dennes aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder avregistreras från samma konto. Fusionsvederlaget kommer således att fördelas automatiskt och inga åtgärder kommer att erfordras av Svenska Nyttobostäders aktieägare avseende detta. De nya aktierna i ALM Equity som utges som Fusionsvederlag berättigar till de rättigheter som tillkommer aktieägare från och med det att de nya aktierna har blivit registrerade vid Bolagsverket och varje vederlagsberättigad införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Om aktierna i Svenska Nyttobostäder är pantsatta vid tidpunkten för redovisningen av Fusionsvederlaget ska redovisning till följd därav ske till panthavaren. Om aktierna i Svenska Nyttobostäder är förvaltarregistrerade ska redovisning till följd därav ske till förvaltaren.

Registrering av Fusionen beräknas ske under tredje kvartalet 2024 (se avsnitt 7 "Fusionens Genomförande" nedan).

#### 5. ÅTAGANDEN FÖRE FUSIONEN

ALM Equity respektive Svenska Nyttobostäder åtar sig att, under perioden från det att denna Fusionsplan godkänns av respektive bolagsstämman fram till den dag då Fusionen registreras vid Bolagsverket, vidta samtliga nödvändiga åtgärder som krävs för att genomföra Fusionen på de villkor som anges häri, att fortsätta att bedriva sina respektive verksamheter på ordinarie sätt i linje med tidigare praxis, samt att inte utan skriftligt samtycke från den andra parten:

- (a) besluta om eller betala utdelning eller göra någon annan värdeöverföring till aktieägare, med undantag för ALM Equity att besluta och betala utdelning till preferensaktieägare i ALM Equity;

- (b) emittera aktier eller aktierelaterade värdepapper, med undantag för ALM Equity att emittera aktier som ska utgöra Fusionsvederlag, samt för ALM Equity att genomföra riktade emissioner av aktier eller aktierelaterade värdepapper på marknadsmässiga villkor (inkluderande, för undvikande av tvivel, marknadsmässig rabatt);
- (c) förvärva, avyttra eller avtala om att förvärva eller avyttra betydande aktieinnehav, verksamheter eller tillgångar, med undantag för ALM Equity att genomföra eller avtala om sådana förvärv eller avyttringar på marknadsmässiga villkor och inom ramen för ALM Equitys ordinarie verksamhet;
- (d) ingå eller ändra väsentliga avtal eller andra överenskommelser eller uppta nya betydande lån, utöver vad som faller inom respektive bolags ordinarie verksamhet (för undvikande av tvivel ska refinansiering av befintliga lån anses falla inom den normala verksamheten) och med undantag för ALM Equity att ingå sådana avtal och uppta sådana nya lån på marknadsmässiga villkor; eller
- (e) ändra bolagsordning, med undantag för ändringar som är ett led i genomförande av Fusionen.

## 6. VILLKOR FÖR FUSIONEN

Genomförandet av Fusionen villkoras av:

- (a) att bolagsstämman i ALM Equity, med erforderlig majoritet, godkänner Fusionsplanen och fattar beslut om emission av de stam- och preferensaktier i ALM Equity som ska utgöra Fusionsvederlag;
- (b) att bolagsstämman i Svenska Nyttobostäder, med erforderlig majoritet, godkänner Fusionsplanen;
- (c) att samtliga för Fusionen erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande har erhållits, i varje enskilt fall på villkor som är acceptabla för Svenska Nyttobostäder respektive ALM Equity, enligt respektive styrelses bedömning;
- (d) att Nasdaq Stockholm AB beslutar att uppta de stam- och preferensaktier i ALM Equity som utgör Fusionsvederlaget till handel på Nasdaq First North Growth Market;
- (e) att Fusionen inte, helt eller delvis, omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet;
- (f) att varken Svenska Nyttobostäder eller ALM Equity bryter mot sina åtaganden enligt punkterna (a) – (e) i avsnitt 5 "Åtaganden före Fusionen" under perioden från det att Fusionsplanen godkänns av respektive bolagsstämman fram till den dag då Fusionen registrerats vid Bolagsverket på ett sådant sätt att det väsentligen påverkar Fusionen eller Nya ALM Equity; och
- (g) att inte någon förändring, omständighet eller händelse eller följd av förändring, omständighet eller händelse inträffar som har eller rimligen skulle kunna förväntas få en väsentligt negativ effekt på ALM Equitys, Svenska Nyttobostäders eller Nya ALM Equitys finansiella ställning eller verksamhet och till följd därav den andra parten inte rimligen kan förväntas genomföra Fusionen.

Har de villkor som framgår av detta avsnitt inte uppfyllts och Genomförandet (så som definierat nedan) inte skett senast den 30 september 2024 kommer Fusionen inte att genomföras och denna Fusionsplan upphöra att gälla, dock att Fusionen ska avbrytas och Fusionsplanen upphöra att gälla endast, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Fusionen eller för Nya ALM Equity. Styrelserna förbehåller sig rätten att genom ett gemensamt beslut helt eller delvis frånfalla vart och ett eller flera av villkoren i (c) – (e) och (g) ovan. Vidare förbehåller sig styrelsen i ALM Equity respektive Svenska Nyttobostäder rätten att helt eller delvis frånfalla villkoret i (f) ovan för det fall det andra bolaget har brutit mot de åtaganden som hänvisas till däri.

Styrelserna har, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, rätt att genom ett gemensamt beslut bestämma att skjuta upp det senaste datumet för uppfyllande av villkoren från den 30 september 2024 till ett senare datum.

## **7. FUSIONENS GENOMFÖRANDE**

### **Planerad registrering av Fusionen**

Under förutsättning att de villkor för Fusionen som framgår ovan har uppfyllts kommer Fusionen att få rättsverkan från den dag som Bolagsverket registrerar Fusionen ("**Genomförandet**"). Med hänsyn till den tid som den regulatoriska processen tar i anspråk förväntas datumet för sådan registrering infalla under tredje kvartalet 2024. ALM Equity och Svenska Nyttobostäder kommer senare att offentliggöra vilken dag Bolagsverket förväntas registrera Fusionen.

### **Planerad tidpunkt för Svenska Nyttobostäders upplösning**

Svenska Nyttobostäder kommer att upplösas och alla dess tillgångar och skulder kommer att övergå till ALM Equity vid Genomförandet.

Sista dag för handel med Svenska Nyttobostäders aktier förväntas vara den handelsdag som infaller sex (6) handelsdagar före datumet för Genomförandet samt två (2) handelsdagar före avstämningsdagen för Fusionen.

### **Notering av de emitterade aktierna som utgör Fusionsvederlag**

Den första dagen för handel på Nasdaq First North Growth Market i de nya stam- och preferensaktierna som kommer att emitteras av ALM Equity som Fusionsvederlag beräknas infalla en (1) handelsdag efter Genomförandet och därmed fem (5) handelsdagar efter avstämningsdagen för Fusionen.

## **8. DUE DILIGENCE**

I samband med förberedelserna för Fusionen, har det genomförts sedvanliga begränsade due diligence-undersökningar av bekräftande natur av viss verksamhetsrelaterad, finansiell och legal information avseende Svenska Nyttobostäder respektive ALM Equity. Under due diligence-undersökningarna har ingen information som inte tidigare varit offentliggjord och som skulle kunna utgöra insiderinformation i förhållande till ALM Equity respektive Svenska Nyttobostäder lämnats.

## **9. RÖSTNINGSÅTAGANDEN**

Aktieägare i ALM Equity representerande cirka 34,0 procent av aktierna och cirka 63,4 procent av rösterna i ALM Equity har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionsplanen samt för att besluta om emission av fusionsvederlaget vid ALM Equitys årsstämma. Röstningsåtagandena omfattar cirka 70,9 procent av stamaktierna och cirka 5,6 procent av preferensaktierna i ALM Equity.<sup>7</sup> Bland de aktieägare

---

<sup>7</sup> I den mån röstningsåtagandena omfattar aktier som innehas genom försäkring och den som innehar försäkringen inte har möjlighet att rösta för aktierna vid årsstämman har de som avgett röstningsåtagandena istället åtagit sig att tillse att den som innehar rösträtten inte röstar emot Fusionen.

som åtagit sig att rösta för Fusionen återfinns styrelseledamöterna Maria Wideroth, Joakim Alm, Johan Unger, Gerard Versteegh och Johan Wachtmeister.<sup>8</sup>

Aktieägare i Svenska Nyttobostäder representerande cirka 79,9 procent av aktierna och cirka 79,4 procent av rösterna i Svenska Nyttobostäder, exklusive aktier och röster som direkt eller indirekt innehas av ALM Equity, har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionsplanen vid Svenska Nyttobostäders årsstämma.<sup>9</sup> Röstningsåtagandena omfattar cirka 79,3 procent av stamaktierna och cirka 97,6 procent av preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder.<sup>10</sup> Bland de aktieägare som åtagit sig att rösta för Fusionen återfinns styrelseledamöterna Joakim Alm och Jonas Bengtsson.<sup>11</sup>

Joakim Alms röstningsåtagande avseende bolagsstämman i ALM Equity, vilket omfattar aktier som Joakim Alm äger direkt och indirekt, är villkorade av att innehavarna av ALM Equitys utestående obligationslån (med ISIN-kod SE0015191978 respektive SE0016074595) ("**ALM Equity-Obligationerna**") och Svenska Nyttobostäders utestående obligationslån (med ISIN-kod SE0016797799) ("**Svenska Nyttobostäder-Obligationen**"), före stämmorna, har godkänt de ändringar av villkoren för Svenska Nyttobostäder-Obligationen respektive ALM Equity-Obligationerna som framgår av pressmeddelanden som offentliggjordes av ALM Equity respektive Svenska Nyttobostäder den 28 mars 2024.

#### **10. INNEHAVARE AV VÄRDEPAPPER MED SÄRSKILDA RÄTTIGHETER I SVENSKA NYTTOBOSTÄDER**

Svenska Nyttobostäder har, som ett led i ett incitamentsprogram till ledande befattningshavare och andra anställda, emitterat sammanlagt 60 000 teckningsoptioner i enlighet med beslut vid årsstämman som hölls den 27 maj 2021 ("**Teckningsoptionerna**"). Fusionen omfattar inte Teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt till ett av Svenska Nyttobostäder helägt dotterbolag för vidareöverlåtelse på marknadsmässiga villkor till anställda i Svenska Nyttobostäder.

Varje Teckningsoption berättigar innehavaren att under perioden från och med den 1 mars 2026 till och med den 15 mars 2026 teckna sig för en ny stamaktie i Svenska Nyttobostäder till en teckningskurs om 148,20 kronor. Teckningskursen motsvarar 130 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Svenska Nyttobostäders stamaktie på Nasdaq First North Growth Market under perioden från och med den 17 maj 2021 till och med den 26 maj 2021.

Enligt villkoren för Teckningsoptionerna accelereras Teckningsoptionernas utnyttjandeperiod i händelse av en fusion. Teckning av aktier genom nyttjande av Teckningsoptionerna måste i händelse av en fusion ske senast den tionde kalenderdagen före den bolagsstämma vid vilken fusionsplanen ska godkännas. Innehavare har därmed rätt att när som helst fram till och med den 31 maj 2024 påkalla aktieteckning. Teckningsoptioner som inte har utnyttjats under ovan angiven period kan inte användas för att påkalla aktieteckning.

---

<sup>8</sup> Omfattande aktier som innehas direkt och indirekt.

<sup>9</sup> Enligt aktiebolagslagen och Takeover-reglerna ska, vid beslut om godkännande av fusionsplanen i Svenska Nyttobostäder, aktier som innehas av ALM Equity eller dess dotterbolag inte beaktas. Aktier som innehas av ALM Equity och dess dotterbolag har därför inte beaktats vid beräkningen av andelen aktier och röster i Svenska Nyttobostäder som omfattas av röstningsåtaganden.

<sup>10</sup> I den mån röstningsåtagandena omfattar aktier som innehas genom försäkring och den som innehar försäkringen inte har möjlighet att rösta för aktierna vid årsstämman har de som avgett röstningsåtagandena istället åtagit sig att tillse att den som innehar rösträtten inte röstar emot Fusionen.

<sup>11</sup> Omfattande aktier som innehas direkt och indirekt.



Bortsett från det ovan nämnda finns det inte några utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra värdepapper som berättigar innehavaren till särskilda rättigheter i Svenska Nyttobostäder.

Bortsett från det ovan nämnda finns det inte några incitamentsprogram för styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller andra anställda vilka kommer att påverkas av Fusionen.

## **11. ARVODEN M.M. MED ANLEDNING AV FUSIONEN**

Inga särskilda arvoden eller förmåner, i den mening som avses i aktiebolagslagen, kommer att utbetalas till någon av ALM Equitys eller Svenska Nyttobostäders styrelseledamöter eller verkställande direktörer i samband med Fusionen. Utöver vad som framgår nedan kommer inte heller några sådana arvoden eller förmåner att utgå till bolagens revisorer.

Arvoden till revisorerna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder ska utgå enligt godkänd räkning för bland annat, deras yttrande över Fusionsplanen, deras granskning av fusionsdokumentet och annat arbete som utförs av revisorerna med anledning av Fusionen.

## **12. ÖVRIGT**

Joakim Alm är styrelseledamot och verkställande direktör i ALM Equity samt styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder samt aktieägare (direkt och indirekt) i såväl ALM Equity som Svenska Nyttobostäder och har åtagit sig att rösta för Fusionen vid bolagsstämorna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder. Han har med anledning därav inte deltagit i handläggningen av frågor rörande Fusionen eller upprättandet av Fusionsplanen i någon av bolagens styrelser.

Fredrik Arpe är tjänstledig från sin tjänst hos ALM Equity och verkställande direktör samt styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder. Han har med anledning därav inte deltagit i handläggningen av frågor rörande Fusionen eller upprättandet av Fusionsplanen i Svenska Nyttobostäders styrelse.

Styrelseordföranden för ALM Equity och styrelseordföranden för Svenska Nyttobostäder ska äga rätt att gemensamt vidta de smärre förändringar av denna Fusionsplan som kan visa sig erforderliga i samband med registrering av Fusionsplanen eller Fusionen hos Bolagsverket, eller Euroclear Sweden AB i samband med redovisningen av Fusionsvederlaget.

---

Till denna Fusionsplan biläggs även:

1. ALM Equitys årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2021 och 2022.
2. Svenska Nyttobostäders årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2021 och 2022.
3. ALM Equitys bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2023.
4. Svenska Nyttobostäders bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2023.
5. Revisorernas yttranden avseende Fusionsplanen enligt 23 kap. 11 § aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 mars 2024

**ALM Equity AB (publ)**

*Styrelsen*

---

Maria Wideroth

---

Johan Unger

---

Gerard Versteegh

---

Johan Wachtmeister

---

Stockholm den 28 mars 2024

**Svenska Nyttobostäder AB (publ)**

*Styrelsen*

---

Emma Norburg

---

Jonas Bengtsson

---

Hanna Andreen