



**KPMG**  
P.O. Box  
SE-101 27 Stockholm  
Sweden

Office address Vasagatan 16  
Telephone +46 8 723 98 29  
Internet www.kpmg.se

**Till:**

**Oberoende styrelseledamöter i Svenska Nyttobostäder AB (publ)**

*(Notera att detta är en översatt version till svenska från originalet på engelska)*

2024-03-27

**Fairness opinion med anledning av det offentliga uppköpserbudandet från ALM Equity AB (publ)**

KPMG Corporate Finance, en affärsenhet inom KPMG AB, har fått i uppdrag av de oberoende styrelseledamöterna i Svenska Nyttobostäder AB (publ) ("Svenska Nyttobostäder" eller "Bolaget") att utvärdera huruvida det offentliga uppköpserbudandet på Svenska Nyttobostäder från ALM Equity AB (publ) ("ALM Equity" eller "Köparen"), kan anses vara skäligt ur ett finansiellt perspektiv.

I den föreslagna transaktionen som presenterats för KPMG, kommer ALM Equity erbjuda 0,07143 (1/14) ALM Equity stamaktie för varje (1) stamaktie i Svenska Nyttobostäder, och 0,79365 (1/1,26) ALM Equity preferensaktie för varje (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder ("Transaktionen").

Transaktionen motsvarar ett erbjudande om 17,9 kronor per stamaktie i Svenska Nyttobostäder och 64,0 kronor per preferensaktie i Svenska Nyttobostäder, baserat på stängningskurserna för Svenska Nyttobostäders och ALM Equitys stam- och preferensaktie per den 27 mars 2024.

Vi har inte blivit tillfrågade att inhämta, och har inte heller inhämtat, intresseindikationer från tredje part avseende att köpa hela eller delar av Bolaget. Dessutom, på er begäran, har vi inte förhandlat Transaktionen eller rådgivit er kring potentiella alternativ.

I anslutning till detta utlåtande har vi gjort de granskningar, analyser och utredningar som vi ansett vara nödvändiga och lämpliga utifrån de förhållanden som råder. Bland annat, har vi:

- Tagit del av information från Bolaget: verksamhetsbeskrivningar, finansiell historik och beskrivningar samt värderingar av fastighetsbeståndet;
- Tagit del av information från ALM Equity: verksamhetsbeskrivningar, finansiell historik och värderingar av portföljbolagen;
- Intervjuat företagsledningarna i Bolaget och ALM Equity;
- Diskuterat med Bolagets legala rådgivare DLA Piper och ALM Equitys legala rådgivare Schjødt;



- Tagit del av ett utkast av fusionsdokumentet;
- Granskat publik information, inklusive historiska marknadspriser och handelsvolym för Svenska Nyttobostäders och ALM Equitys noterade värdepapper, marknadsdata, och konkurrenters / jämförbara bolags finansiella information;
- Utfört vissa andra studier, analyser och förfrågningar som vi ansåg lämpliga; och
- Utfört oberoende värderingar av Svenska Nyttobostäder och ALM Equity, på antagandet om en så kallad "going concern", baserat på information som delats av Bolaget och ALM Equity.

Vi har förlitat oss på och antagit, utan oberoende verifiering, riktigheten och fullständigheten av den information som presenterats och den som yttrandet bygger på, inklusive den som finns tillgänglig från offentliga källor. Följaktligen tar vi inget ansvar för fel eller utelämnanden i information som vi har fått presenterad för oss, eller för implikationer som sådana fel eller brister kan ha haft på våra slutsatser.

Vårt uttalande är baserat på de affärsmässiga, ekonomiska, marknadsmässiga och övriga förhållanden som råder och kan utvärderas av oss vid tidpunkten för detta utlåtande.

Denna fairness opinion från KPMG är endast avsedd att användas i det sammanhang som beskrivits ovan, och får inte användas i andra syften.

Baserat på ovanstående, och i förlitan på detsamma, är det vår uppfattning att Transaktionen är skälig för Svenska Nyttobostäders aktieägare ur ett finansiellt perspektiv.

Stockholm 27 mars 2024

KPMG Corporate Finance