

Revisorns yttrande över fusionsplan enligt 23 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551)

Till styrelserna i ALM Equity AB (publ), org.nr 556549-1650 ("ALM Equity") och Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607 ("Svenska Nyttobostäder")

Vi har granskat fusionsplanen mellan ALM Equity (Övertagande bolag) och Svenska Nyttobostäder (Överlåtande bolag), daterad den 28 mars 2024.

Styrelsernas ansvar för fusionsplanen

Det är styrelserna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder 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.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att göra vårt uttalande på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 4 *Granskning av fusionsplan*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet om att fusionen inte medför fara för att borgenärerna i det övertagande bolaget inte ska få sina fordringar betalda. Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), 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 ALM Equity och Svenska Nyttobostäder 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, vilka metoder som använts vid värderingen, 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, 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 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 översiktlig analys av fusionsplanen och underlag till denna 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;
- anse att fusionen medför fara för att borgenärerna i ALM Equity AB (publ) (det övertagande bolaget) inte ska få sina fordringar betalda.

Övriga upplysningar

Som framgår av fusionsplanen är ALM Equity det övertagande bolaget, medan Svenska Nyttobostäders tillgångar och skulder ska övertas av ALM Equity. 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 primärt beaktat de ekonomiska rättigheterna kopplade till preferensaktierna. Vid fastställandet av utbytesförhållandet har utgångspunkt tagits i skillnaderna mellan respektive preferensakties inlösenbelopp samt skillnaderna i det utdelningsbelopp som preferensaktierna ger företräde till, så att utbytet, baserat på respektive preferensakties ekonomiska rättigheter, blir likviditetsneutralt för preferensaktieägarna i Svenska Nyttobostäder på fem års sikt.

Som vidare framgår av fusionsplanen ska aktieägarna i Nyttobostäders som fusionsvederlag erhålla nyemitterade aktier i ALM Equity, varvid 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. Något kontant vederlag utgår inte.

Per dagen för fusionsplanen äger ALM Equity, direkt eller indirekt, 51 518 391 stamaktier och 0 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder. ALM Equitys befintliga innehav av aktier i Svenska Nyttobostäder kommer inte att berättiga till något fusionsvederlag. Om en stamaktieägars 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 preferensaktieägars 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.

Vi har tagit del av en fariness opinion från KPMG AB ("KPMG"), daterad den 27 mars 2024, som uttrycker KPMGs åsikt per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att fusionsvederlaget är skäligt från en finansiell utgångspunkt för Svenska Nyttobostäders aktieägare. Vidare har vi tagit del av en fariness opinion från Carlsquare AB ("Carlsquare"), daterad den 27 mars 2024, som uttrycker Carlsquares åsikt per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att fusionsvederlaget är skäligt från en finansiell utgångspunkt för ALM Equitys aktieägare. Carlsquare anger vidare i sitt utlåtande att skillnaden i värde mellan vederlaget för stamaktier respektive preferensaktier i Svenska Nyttobostäder är skäligt.

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 23 kap. 11 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

Stockholm den 28 mars 2024

Revisor i ALM Equity AB (publ) och Svenska Nyttobostäder AB (publ)
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor