



**Tillägg till prospekt avseende  
Utbyteserbjudande till innehavarna  
av preferensaktier i  
Svenska Nyttobostäder AB (publ)**

---

Distribution av detta Tilläggsprospekt och inlösen av Preferensaktier är föremål för vissa begränsningar i vissa jurisdiktioner, se avsnittet "*Viktig information*" i Prospektet.

# Tillägg till Prospektet

## Bakgrund

Detta prospekt ("Tilläggsprospektet") har upprättats av Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607, ("Svenska Nyttobostäder" eller "Bolaget") och utgör ett tillägg till det prospekt avseende utbyteserbjudande till innehavarna av preferensaktier i Svenska Nyttobostäder som godkändes av Finansinspektionen den 28 mars 2023 (Finansinspektionens diarienummer: 23-4024) ("Prospektet"). Tilläggsprospektet är en del av, och ska läsas tillsammans med, Prospektet. De definitioner och förkortningar som används i Prospektet gäller även för Tilläggsprospektet.

Tilläggsprospektet har upprättats med anledning av det pressmeddelande som offentliggjorts av Bolaget den 4 april 2023. Pressmeddelandet anger bl.a. att Bolaget, vad gäller projektet Lignum som omfattar 204 lägenheter, avser att styra om projektet och sälja dessa som bostadsrätter mot privatmarknaden istället för att behålla projektet i egen förvaltning under förutsättning att vissa villkor uppfylls avseende bl.a. finansiering och försäljningsgrad. Pressmeddelandet i sin helhet finns tillgängligt på Bolagets hemsida, [www.nyttobostader.se](http://www.nyttobostader.se)<sup>1</sup>.

Tilläggsprospektet har upprättats i enlighet med artikel 23 i förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") och godkänts av Finansinspektionen den 6 april 2023 (Finansinspektionens diarienummer: 23-10508).

Prospektet och Tilläggsprospektet finns tillgängliga på Svenska Nyttobostäders hemsida, [www.nyttobostader.se](http://www.nyttobostader.se)<sup>2</sup>, och på Nordic Issuing ABs hemsida, [www.nordic-issuing.se](http://www.nordic-issuing.se)<sup>3</sup>.

För att underlätta läsning är uppdaterad information genomgående understruken i detta Tilläggsprospekt.

## Återkallelserätt

Preferensaktieägare som innan Tilläggsprospektet offentliggjordes redan har accepterat inlösenerbjudandet avseende Preferensaktier har rätt att återkalla sin accept inom två arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggsprospektet, dvs. fram till och med den 12 april 2023. Accept av Utbyteserbjudandet som inte återkallas inom den angivna tiden kommer att förbli bindande och preferensaktieägare som önskar kvarstå vid sin accept av Utbyteserbjudandet behöver inte vidta någon åtgärd.

Om en Preferensaktieägare vill återkalla sin accept av Utbyteserbjudandet ska det göras i enlighet med instruktionerna nedan.

### Direktregistrerade preferensaktieägare

Återkallelse av accept ska ske skriftligen till Nordic Issuing AB via e-post till [info@nordic-issuing.se](mailto:info@nordic-issuing.se). I återkallelsen ska preferensaktieägaren uppge sitt namn, person-/organisationsnummer och VP-/Servicekonto hos Euroclear.

### Förvaltarregistrerade preferensaktieägare

Återkallelse av accept som gjorts hos bank eller annan förvaltare ska ske hos denne i enlighet med dennes instruktioner.

---

<sup>1</sup> Webbplatsen ingår inte i Tilläggsprospektet och har inte granskats av Finansinspektionen.

<sup>2</sup> Webbplatsen ingår inte i Tilläggsprospektet och har inte granskats av Finansinspektionen.

<sup>3</sup> Webbplatsen ingår inte i Tilläggsprospektet och har inte granskats av Finansinspektionen.

## Tillägg till "Riskfaktorer"

**Underavsnittet "Risker relaterade till Bolagets verksamhet" på s. 11-13 i Prospektet ska kompletteras med följande riskfaktor.**

### **Risker relaterade till avyttring mot privatmarknaden**

I enlighet med pressmeddelande den 4 april 2023 offentliggjorde Bolaget sin avsikt, vad gäller projektet Lignum som omfattar 204 lägenheter med planerat tillträde under kvartal 3 2023, att sälja dessa som bostadsrätter mot privatmarknaden istället för att behålla dem i egen förvaltning under förutsättning att vissa villkor är uppfyllda avseende bl.a. finansiering och försäljningsgrad. Per dagen för detta Tilläggsprospekt kan det inte uteslutas att ytterligare projekt och fastigheter, både redan tillträdna och sådana som ännu inte tillträtts, också kan komma att försälas enligt samma eller liknande upplägg mot privatmarknaden. Ett liknade upplägg kan exempelvis vara försäljning av ägarlägenheter. Således kan Bolaget komma att ägna sig åt försäljning och utveckling av bostäder mot privatmarknaden i varierande omfattning baserat på de marknadsmöjligheter Bolaget kan komma att identifiera.

Möjligheten att avyttra mot privatmarknaden är beroende av en mängd faktorer, däribland viljan och förmågan hos bostadsköpare att betala för bostäder. Viljan att betala för bostäder beror framförallt på hur väl en viss bostad motsvarar efterfrågan på marknaden och utbudet på den lokala marknaden vid tidpunkten för försäljning. Förmågan att betala för bostäder påverkas bl.a. av hushållens ekonomi vilket i sin tur beror på framförallt räntenivåer, bankernas kreditvillighet, inflationstryck och andra makroekonomiska faktorer.

Det finns risk för att Bolaget inte lyckas sälja hela, eller delar av, den planerade försäljningen mot privatmarknaden, eller endast kan sälja bostäder, helt eller delvis, till förlust. Därtill finns det risk för att Bolaget tar på sig nya finansieringsrisker, beroende på det slutliga försäljningsupplägget vid försäljning till privatmarknaden, eller att finansieringsriskerna ökar (se vidare riskfaktorn "*Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker*" nedan). I tillägg till detta är projektutveckling för försäljning mot privatmarknaden också utsatt för projektutvecklingsrisker (se vidare riskfaktorn "*Projektrisker och risker med fastighetsutveckling*" i Prospektet).

Om någon av de ovannämnda riskerna inträffar skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning samt i förlängningen leda till att Bolaget behöver revidera sin affärsmodell.

**Underavsnittet "Risker relaterade till Bolagets finansiella ställning - Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker" på s. 15-16 i Prospektet ska kompletteras med följande understrukna skrivning.**

### **Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker**

Bolaget är beroende av extern finansiering bland annat för att refinansiera befintliga skulder och genomföra fastighetsförvärv, för att kunna förvärva och utveckla byggrätterna under Ändringsavtalen samt för att kunna fortsätta bedriva verksamheten som planerat. Per den 31 december 2022 uppgick Bolagets räntebärande skuld till totalt cirka 3 123 miljoner kronor (inklusive obligationslån). Under december 2023 behöver befintliga lån om 210 miljoner kronor refinansieras. Under 2024 behöver befintliga lån om totalt 1 825 miljoner kronor refinansieras, varav 909 miljoner kronor i april 2024, 400 miljoner kronor i september 2024 (Bolagets utestående obligationslån) och i oktober samt december 2024 behöver befintliga lån om 516 miljoner kronor refinansieras. För de produktionsstartade projekten i Bolagets förvärvsportfölj behöver Bolaget i samband med tillträden finansiera den del som inte täcks av eget kapital vilket för 2023 innefattar ett finansieringsbehov om totalt cirka 830 miljoner kronor och för 2024 om totalt cirka 955 miljoner kronor. För de avtalade men ej tillträdna förvärven (kategori B+C) som Bolaget förvärvat under Ändringsavtalen kommer Bolaget att behöva anskaffa finansiering för den fastighetsutveckling som avses bedrivas för dessa projekt samt för återstående del av köpeskillingen avseende kategori B. Storleken på nödvändig finansiering för dessa kan för närvarande inte fullt ut bedömas av Bolaget. Om Bolaget inte kan erhålla finansiering till acceptabla villkor, eller överhuvudtaget i samband med att upplåning i framtiden kan behöva ske till högre kostnader än idag (se vidare riskfaktorn "*Ränterisk*" nedan) eller om långgivare väljer att inte förlänga Bolagets krediter vid förfall eller att alternativa kreditfaciliteter inte står till Bolagets förfogande eller att inte långgivare avseende kategori B-fastigheterna accepterar Bolaget som motpart, finns en risk att Bolaget inte kan genomföra förvärv eller underhålla och förvalta eller utveckla Bolagets Fastigheter i enlighet med Bolagets mål och strategier eller över huvud taget. Som en förberedelse till Utbyteserbjudandet har bolag inom Koncernen också ingått ändringsavtal med vissa motparter (se närmare riskfaktorn "*Kredit- och motpartsrisker*" och

avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvärvsavtal och ändringsavtal"). Att den däri omnämnda kapital- och finansieringsomstruktureringen kan genomföras är en förutsättning för att Bolagets verksamhet ska kunna bedrivas som planerat. Om den avsedda kapitalomstruktureringen enligt Ändringsavtalen, vilket innefattar även genomförandet av Utbyteserbjudandet, skulle helt eller delvis misslyckas, finns det en risk för att Bolaget kan behöva helt eller delvis upphöra eller på annat sätt avveckla sin verksamhet/vidta insolvensåtgärder.

Bolagets möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av Bolagets finansiella ställning utan kan även påverkas av makroekonomiska faktorer. Exempelvis kan störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden påverka Bolagets möjlighet att erhålla finansiering negativt, såsom har varit fallet under 2022 när långgivare i allmänhet har blivit restriktivare med utlåning. Om Bolagets finansiering inte är tillräcklig för att tillgodose dess behov, inklusive refinansieringsbehov, kommer Bolaget att tvingas vidta åtgärder så som att skala ner sin verksamhet, fördröja förvärv och investeringar, avyttra tillgångar, omstrukturera eller refinansiera sina skulder eller anskaffa ytterligare eget kapital, eller ytterst helt eller delvis upphöra med sin verksamhet/vidta insolvensåtgärder. I samband med att Bolaget kommer att ta på sig projektutvecklingsrisker (se riskfaktorn "– *Projektrisker och risker med fastighetsutveckling*" ovan) och inrätta en ny projektutvecklingsorganisation kommer även Bolagets finansieringsbehov att öka. Finansieringsriskerna i samband med fastighetsutvecklingen kan också komma att medföra en ökad utsatthet för projektrisker, bland annat i det avseendet att om Bolaget inte lyckas anskaffa nödvändig finansiering för fastighetsutveckling i tid, kan genomförandetiden under detaljplaner gå ut och därmed leda till behov av omprojektering, vilket skulle få en negativ effekt för Bolagets verksamhet och framtida potentiella intäkter. Därtill kan Bolagets finansieringsbehov komma att öka med anledning av att projektet Lignum som planeras tillträdas i kvartal 3 2023, och möjliga framtida projekt som ännu inte tillträtts eller redan tillträdade fastigheter, kan komma att säljas mot privatmarknaden istället för att behållas i egen förvaltning eller att Bolaget genom utveckling för försäljning mot privatmarknaden blir föremål för utökad finansieringsrisk. För bostadsrättsprojekt är den potentiella ökade finansieringsrisken hänförlig till upptagande av finansiering i bostadsrättsföreningar samt att Bolaget kan komma att behöva garantera försäljning av föreningarnas bostadsrätter, behöva åta sig att förvärva osålda bostadsrättslägenheter eller på annat sätt behöva finansiera osålda bostadsrättslägenheter, vilket kan medföra ökade kostnader jämfört med om projekten hade utvecklats i egen förvaltning. Utveckling med avsikt att försälja som bostadsrätter eller ägarlägenheter kan också medföra att Bolaget får svårare att erhålla finansiering för utvecklingen av dessa projekt jämfört med om projektet hade utvecklats för egen förvaltning, eftersom ett projekt som utvecklas för försäljning mot privatmarknaden i högre utsträckning kan riskera att vara utsatt för marknadsrisk mot den privata marknaden (Se riskfaktorn "– *Risker relaterade till avyttring mot privatmarknaden*" ovan).

Om Bolaget inte förmår erhålla finansiering på acceptabla villkor eller överhuvudtaget kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

## Tillägg till "Verksamhetsbeskrivning"

**Underavsnittet "Affärsmodell" på s. 28 i Prospektet ska kompletteras med följande understrukna skrivningar.**

### **Affärsidé och vision**

Svenska Nyttobostäder affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholm.

Svenska Nyttobostäders vision är att vara den mest flexibla och lyhörda förvaltaren inom uthyrning av bostäder och lokaler till företag, myndigheter och privatpersoner.

Per dagen för detta Prospekt har det inte beslutats om eller genomförts en ändring av Bolagets affärsmodell jämfört med vad som anges i detta avsnitt. Med anledning av att byggrätter tillträds enligt Ändringsavtalen kommer dock Bolaget att börja ägna sig åt fastighetsutveckling utöver fastighetsförvaltning. Bolaget har även den 4 april 2023 genom pressmeddelande offentliggjort att Bolaget avser, vad gäller projektet Lignum som omfattar 204 lägenheter, sälja dessa som bostadsrätter mot privatmarknaden istället för att behålla projektet i egen förvaltning, under förutsättning att vissa villkor är uppfyllda avseende bl.a. finansiering och försäljningsgrad. Således kan Bolaget komma att framöver, utöver att långsiktigt äga och förvalta fastigheter, och avseende såväl Bolagets redan tillträdde fastigheter som Bolagets ännu ej tillträdde projekt, börja ägna sig åt utveckling av projekt för försäljning mot privatmarknaden (t.ex. för avyttring som bostadsrätter eller som ägarlägenheter). Bolaget avser att, tack vare dess flexibilitet i beståndet av fastigheter och projekt, kontinuerligt utvärdera olika lösningar och potentiella utvecklingsmöjligheter i syfte att utveckla Bolagets portfölj på ett sätt som maximerar värdeskapandet. Därtill kommer HD-domen den 28 december 2022 (mål T 7236-21) påverka affärsmodellen i Bolaget när det kommer till blockuthyrning (se vidare "– Regelutveckling").

Med anledning av ovan detta avser Bolaget att genomföra ett arbete som innebär att det under våren 2023 ska arbetas fram en modifierad affärsmodell, som bl.a. beaktar att Bolaget kommer ägna sig åt fastighetsutveckling, potentiell utveckling för försäljning mot privatmarknaden och i högre grad hyra ut till privatpersoner, för den framtida verksamheten.

