



Utbyteserbjudande till innehavarna av preferensaktier i Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Prospektets giltighetstid

Detta prospekt har godkänts av Finansinspektionen den 28 mars 2023 och har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). I enlighet med artikel 12.1 i Prospektförordningen löper giltighetstiden för detta prospekt under en tid av tolv månader efter godkännande, förutsatt att prospektet kompletteras med vederbörliga tillägg enligt artikel 23 i nämnda förordning. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter utgången av prospektets giltighetstid.

Nasdaq First North Growth Market

Nasdaq First North Growth Market är en registrerad tillväxtmarknad för små och medelstora företag i enlighet med Europaparlamentets och Rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument så som det implementerats i nationell lagstiftning i Danmark, Finland och Sverige, och drivs av en börs inom Nasdaqkoncernen. Bolag på Nasdaq First North Growth Market är inte underställda samma regler som bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad så som definierat i EU-reglering och implementerat i nationell rätt. I stället är de underställda ett mindre långtgående regelverk anpassat för små tillväxtbolag. Risken vid en investering i ett bolag på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara högre än vid en investering i ett bolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. Alla bolag med aktier upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market har en certified adviser som övervakar att reglerna följs. Berörd Nasdaq-börs godkänner ansökan om upptagande till handel.

Viktig information

Med "**Svenska Nyttobostäder**" eller "**Bolaget**" avses i detta prospekt ("**Prospektet**") Svenska Nyttobostäder AB (publ) eller den koncern vari Svenska Nyttobostäder är moderbolag ("**Koncernen**") och/eller bolag inom Koncernen, beroende på sammanhanget.

Prospektet har upprättats av Svenska Nyttobostäder med anledning av erbjudande till innehavarna av preferensaktier i Bolaget ("**Preferensaktier**") att i ett inlösenerbjudande lösa in Preferensaktier till Bolaget mot betalning i inlösenfordran och att teckna nya stamaktier i Svenska Nyttobostäder ("**Stamaktier**", och tillsammans med Preferensaktierna, "**Aktier**") med betalning genom kvittning av inlösenfordran ("**Utbytesemissionen**"), vilket erbjudande beslutades om på extra bolagsstämma den 22 mars 2023 ("**Utbyteserbjudandet**").

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för Svenska Nyttobostäder och bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Distribution av Prospektet och deltagande i Utbyteserbjudandet är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner i lag och andra regler. Ingen åtgärd har vidtagits och åtgärder kommer inte att vidtas för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Utbyteserbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singaper, Sydafrika, USA eller i någon annan jurisdiktion där deltagande i Utbyteserbjudandet skulle kräva ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller av något tillämpligt undantag. Prospektet och andra handlingar avseende Utbyteserbjudandet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution eller Utbyteserbjudandet kräver sådana åtgärder eller annars strider mot tillämpliga regler, förutom om något undantag är tillämpligt. Teckning och förvärv av värdepapper i Svenska Nyttobostäder i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltiga. Personer som mottar detta prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med sådana restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "*Risikfaktorer*"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och Utbyteserbjudandet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta prospekt och eventuella tillägg till detta prospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta prospekt. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Svenska Nyttobostäder och ingen av dem ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distribution av detta prospekt, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Utbyteserbjudandet, ska anses innebära att informationen i detta prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

För Utbyteserbjudandet och prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av eller i samband med Utbyteserbjudandet eller detta prospekt ska avgöras av svensk domstol.

Information till investerare i USA

Inga aktier har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("**U.S. Securities Act**") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, tilldelas, levereras eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA.

Information till investerare inom EES

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("**EES**") lämnas inget erbjudande till allmänheten av aktier i andra medlemsländer än Sverige. I andra medlemsländer inom EES i vilka Prospektförordningen gäller, direkt eller genom implementering i nationell lagstiftning, kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen eller nationell lagstiftning.

Presentation av finansiell information

Vissa siffror i detta Prospekt har avrundats och således summerar inte nödvändigtvis siffrorna i en kolumn i vissa tabeller exakt med totalen för den kolumnen.

Framåtblickande uttalanden

Detta prospekt innehåller vissa framåtblickande uttalanden som speglar bolagsledningens nuvarande syn på framtida och förväntade finansiella och operativa resultat. Framåtblickande uttalanden kan kännas igen på orden "tro", "förvänta", "förutse", "ämna", "kan", "planera", "uppskatta", "kommer", "sträva", "bör", "skulle kunna", "ha för avsikt att" eller "kanske", eller i varje enskilt fall deras negativa eller liknande uttryck. Eftersom dessa uttalanden grundar sig på antaganden eller uppskattningar och är föremål för risker och osäkerheter, kan de faktiska resultaten eller utfallen skilja sig väsentligt från dem som anges i de framåtblickande uttalandena till följd av flera faktorer. Faktorer som kan leda till att Svenska Nyttobostäders faktiska resultat, prestationer eller insatser skiljer sig väsentligt från de som uttrycks eller antyds i framåtblickande uttalanden innefattar bl.a. de faktorer som diskuteras i avsnittet "*Risikfaktorer*".

Framåtblickande uttalanden gäller endast per dagen för detta prospekt. Svenska Nyttobostäder åtar sig ingen skyldighet att offentligt uppdatera eller revidera några framåtblickande uttalanden, oavsett om det beror på ny information, framtida händelser eller andra omständigheter, utöver vad som krävs enligt lag eller andra regler. Investerare uppmanas därför att inte fästa otillbörlig vikt vid något av dessa framåtblickande uttalanden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Risikfaktorer	11
Utbyteserbjudande till innehavare av Preferensaktier i Svenska Nyttobostäder AB (publ)	23
Bakgrund och motiv	24
Villkor och anvisningar	25
Verksamhetsbeskrivning	28
Utvald historisk finansiell information	33
Proformaredovisning	36
Kapitalisering och skuldsättning	47
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	50
Aktiekapital och ägarförhållanden	53
Legala frågor och kompletterande information	58
Definitioner och ordlista	63
Adresser	64
Bilaga – Värderingsrapporter	65

Utbyteserbjudandet i sammandrag

Innehavare av preferensaktier i Svenska Nyttobostäder erbjuds lösa in sina preferensaktier till Bolaget mot betalning i form av inlösenfordran samt inbjuds teckna stamaktier i Bolaget mot betalning genom kvittning av inlösenfordran.

Varje Preferensaktie som anmäls i Utbyteserbjudandet resulterar i en inlösenfordran om 60 kronor vilken berättigar till teckning av två (2) nya Stamaktier för 30 kronor styck.

Anmälningstid

3 april - 17 april 2023

Besked om utfall

20 april 2023

Finansiell kalender

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022:	20 april 2023
Årsstämma 2023:	15 maj 2023
Q1-rapport:	9 maj 2023
Q2-rapport:	20 juli 2023

Övrig information

Kortnamn (ticker)

Preferensaktier:	NYTTO PREF
Stamaktier:	NYTTO

ISIN

Preferensaktier:	SE0014808861
Stamaktier:	SE0014808853

Sammanfattning

INLEDNING OCH VARNINGAR

Inledning och varningar

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om talan väcks i domstol angående information i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som har lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar härav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i värdepapperen.

Information om emittenten

Emittent av värdepapperen är Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607. Bolagets adress är Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm och dess LEI-kod är 984500D6609E162CB827. ISIN-koden för Preferensaktierna är SE0014808861 och ISIN-koden för Stamaktierna är SE0014808853.

Behörig myndighet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 28 mars 2023. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgränd 3, 111 38 Stockholm och dess postadress är box 7821, 103 97 Stockholm. Finansinspektionens telefonnummer är 08-408 980 00 och dess webbplats är www.fi.se.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?

Information om emittenten

Emittent av värdepapperen är Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt. Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 984500D6609E162CB827.

Huvudverksamhet

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar Fastigheter med nyproducerade och yteffektiva lägenheter. Beståndet finns i Storstockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer. Bolagets kunder är företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter och brukare ett flexibelt boende. Bolaget hyr även ut direkt till privatpersoner.

Större aktieägare

I nedanstående tabell framgår de aktieägare som hade ett direkt eller indirekt aktieinnehav som representerar fem procent eller mer av det totala antalet aktier och röster i Bolaget per den 31 december 2022 (och för Bolaget därefter kända förändringar). Inga fysiska eller juridiska personer innehar mer än fem procent av samtliga aktier och/eller röster i Bolaget utöver vad som anges i nedan tabell. Bolaget kontrolleras i praktiken indirekt av Joakim Alm genom ALM Equity AB.

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel av aktiekapitalet (%)	Andel av rösterna (%)
ALM Equity AB	29 943 051	1 746 427	44	49
Bengtssons Tidnings AB	6 833 562	1 795 321	12	11
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 342 656	1 940 441	12	11
Batten AB	2 844 333	439 676	5	5
Övriga aktieägare	14 537 798	5 088 092	27	24

Totalt	60 501 400	11 009 957	100	100
---------------	-------------------	-------------------	------------	------------

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Bolagets styrelse består av Emma Norburg (ordförande), Joakim Alm, Jonas Bengtsson, Hanna Wachtmeister och Fredrik Arpe (tillika tillförordnad verkställande direktör).

Bolagets ledande befattningshavare är Fredrik Arpe (tillförordnad verkställande direktör), Anna Jakobsson (COO) och Rickard Gerdin (CFO).

Revisorer

Ernst & Young AB är Bolagets revisor. Jonas Svensson, auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer), är huvudansvarig revisor. Revisorns kontorsadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Sammanfattning av finansiell nyckelinformation

Utvalda resultaträkningsposter

(Mkr)	1 januari–31 december¹⁾	
	2021	2022
Nettoomsättning ³⁾	128	188
Rörelseresultat	83	116
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	464	-95

1) Hämtad från Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2021 som är införlivad genom hänvisning.

2) Hämtad från Bolagets oreviderade bokslutskommuniké för helåret 2022 som är införlivad genom hänvisning.

3) I den oreviderade bokslutskommunikén för helåret 2022 anges denna post som "Hysesintäkter".

Utvalda balansräkningsposter

(Mkr)	31 december	
	2021¹⁾	2022²⁾
Summa tillgångar	4 007	5 023
Summa eget kapital	1 491	1 607

1) Hämtad från Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2021 som är införlivad genom hänvisning.

2) Hämtad från Bolagets oreviderade bokslutskommuniké för helåret 2022 som är införlivad genom hänvisning.

Utvalda kassaflödesposter

(Mkr)	1 januari–31 december¹⁾	
	2021	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27	14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-785	-1 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	744	1 072

1) Hämtad från Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2021 som är införlivad genom hänvisning.

2) Hämtad från Bolagets oreviderade bokslutskommuniké för helåret 2022 som är införlivad genom hänvisning.

Proformaredovisning

Sedan den 1 januari 2022 har Svenska Nyttobostäder genomfört totalt fyra förvärv innebärande att två fastighetsägande bolag och två fastighetsägande ekonomiska föreningar har förvärvat och tillträtts från den 31 mars 2022 fram till och med den 26 januari 2023. Därtill har Bolaget ett antal avtalade men ej

tillträdna förvärv. De genomförda förvärven har en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning samtidigt som de avtalade men ej tillträdna förvärven har en väsentlig påverkan på Bolagets finansiella ställning. För att illustrera de hypotetiska effekter som ovanstående förvärv och tillträden (dvs. tillträdna förvärv från 31 mars 2022 till och med 26 januari 2023) skulle ha haft på (i) Bolagets resultaträkning för räkenskapsåret 2022 om transaktionerna hade genomförts den 1 januari 2022 och (ii) Bolagets balansräkning per den 31 december 2022 om samtliga transaktioner (dvs. tillträtt förvärv 26 januari 2023 samt avtalade men ej tillträdna förvärv) hade genomförts vid denna tidpunkt, presenteras en proformaresultaträkning respektive proformabalansräkning nedan. För mer information och förklaringar kring proformaredovisningen, se vidare avsnittet "Proformaredovisning".

Utvalda proformaresultaträkningsposter för perioden 1 januari – 31 december 2022

(Mkr)	Oreviderad Svenska Nyttobostäder	Oreviderade förvärvsjusteringar 1 jan 2022 – 26 jan 2023	Oreviderad Proforma
	1 jan–31 dec 2022		1 jan – 31 dec 2022
Hysesintäkter	188	34	222
Rörelseresultat	116	25	141
Periodens resultat	-110	17	-93

Utvalda proformabalansräkningsposter per den 31 december 2022

(Mkr)	Oreviderad Svenska Nyttobostäder 31 dec 2022	Oreviderade förvärvsjusteringar 1 jan 2022 – 26 jan 2023	Oreviderade avtalade tillträden 2023/2024	Oreviderad Proforma 31 dec 2022
Summa tillgångar	5 023	192	4 236	9 451
Summa eget kapital	1 607	87	2 298	3 992

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer som är specifika för emittenten

Väsentliga riskfaktorer som är specifika för emittenten och dess verksamhet omfattar bl.a.:

Risker relaterade till Bolagets verksamhet

Risker relaterade till förvärv

Bolagets strategi inbegriper fastighetsförvärv. Förvärv av fastigheter exponerar Bolaget för ett flertal risker, till exempel osäkerheter beträffande finansiering av förvärven, fastigheternas förvaltning, oväntade kostnader med avseende på miljöstädning, ombyggnad och hantering av tekniska problem, beslut från myndigheter, krav och önskemål från kommuner, detaljplansrelaterade frågor, bygglovsfrågor och uppkomst av tvister avseende förvärvet, fastighetens skick, exploateringsfrågor och kostnader relaterade därtill.

Bolaget gör i samband med förvärv vissa antaganden och ställningstaganden. Dessa antaganden och ställningstaganden är förknippade med osäkerhet och för det fall dessa visar sig vara felaktiga, eller om

förutsättningarna för antagandena förändras, kan det leda till att Bolaget inte uppnår förväntade fördelar eller kostnadsbesparingar med förvärvet, förseningar och ökade eller oväntade kostnader.

Risker relaterade till hyresförhållanden

Bolaget är per dagen för detta Prospekt delvis verksamt inom så kallad blockuthyrning. Hyresavtalets natur är något av en hybrid mellan bostadshyresavtalet och lokalhyresavtalet då det i avtalen är möjligt att göra avvikelser från 12 kap. jordabalken (1970:994). Förstahandshyresgästen i ett sådant hyresavtal är normalt sett en juridisk person, exempelvis ett företag, stiftelse eller en kommun som hyr ut bostadslägenheter till sina anställda, studenter eller dylikt.

Högsta domstolen har den 28 december 2022 meddelat dom i mål T 7236-21 som innebär att uthyrning av bostäder via en s.k. mellanman inte längre kan ske om det finns en risk att boenden/andrahandshyresgästen i lägenheterna riskerar att gå miste om sina rättigheter enligt lag, såsom rätt till skälig hyra och besittningsskydd. Per dagen för detta Prospekt utvärderas detta av Bolaget (inga nya blockhyresavtal som riskerar att strida mot ovannämnda dom ingås), även om det står klart att det kommer att påverka Bolagets

affärsmodell, och det är inte möjligt att kvantifiera den negativa påverkan detta har eller kan komma att ha på Bolagets verksamhet, dess hyresintäkter och dess framtida potentiella hyresintäkter för såväl befintliga Fastigheter som för avtalade, men ej tillträdde förvärv.

Risker relaterade till branschen och marknaden

Makroekonomiska risker

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som bland annat den allmänna konjunkturutvecklingen, nationell och regionalekonomisk utveckling, den nordiska fastighetsmarknaden, tillväxt, sysselsättningsutvecklingen, produktionsnivå för nya lokaler och bostadsfastigheter, förändringar inom infrastruktur, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Under 2022 har, främst på grund av den makroekonomiska utvecklingen, möjligheterna att anskaffa kapital försämrats samtidigt som räntenivåerna och inflationen har stigit. Detta har bl.a. resulterat i att det blivit svårare och dyrare att finansiera fastighetsförvärv samt att anskaffa finansiering över huvud taget.

Projektrisker och risker med fastighetsutveckling

Möjligheten att genomföra projektutveckling med ekonomisk lönsamhet är beroende av att projekten kommer i produktion och slutförs i tid. Detta är i sin tur beroende av ett antal faktorer såsom tillgången till finansiering, ändamålsenlig exploatering, möjligheten att behålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat byggnation, projektplanering, och dessutom, att erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut, såsom detaljplaner och bygglov, samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på godtagbara villkor.

Vad avser byggrätterna som ännu inte exploaterats och som Bolaget förvärvat under Ändringsavtalen finns det risk för att slutliga myndighetsgodkännande, t.ex. detaljplaner och bygglov, inte erhålls så som tänkt eller endast erhålls med mer betungande, kostnadsökande eller med för Bolagets avsedda användning oförenliga villkor, att förväntade exploateringsvolymerna inte motsvarar Bolagets förväntningar eftersom planerad exploatering förutsätter vissa lösningar kring bl.a. parkeringsytor, buller och dagsljus, att efterfrågan viker för den typ av byggnation som är planerad etc.

Risker relaterade till Bolagets finansiella ställning

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. 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 långivare väljer att inte förlänga Bolagets krediter vid förfall eller att alternativa kreditfaciliteter inte står till Bolagets förfogande 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.

Risker relaterade till fastighetsvärdering och värdeförändringar

Bolagets mest väsentliga tillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter. Värderingar av Fastigheterna baseras bland annat på ett antal antaganden, t.ex. avseende användningsområde för Fastigheter som värderas. Det finns därför en risk att värderingarna i efterhand visar sig vara baserade på antaganden som är helt eller delvis felaktiga, eller att antagandena i efterhand blir inaktuella som en följd av förändrade förhållanden. Med anledning av den ekonomiska utvecklingen under 2022 finns det få referenstransaktioner att använda till ledning för fastighetsvärdering, vilket medför att fastighetsvärderingar för närvarande är föremål för en högre grad av osäkerhet än annars.

Ränterisk

Bolagets verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, till största del genom upplåning med rörlig ränta (3-månadersränta) från bland annat kreditinstitut och genom ett säkerställt obligationslån med rörlig ränta. Bolaget är således exponerat gentemot räntekostnader.

Legala och regulatoriska risker

Risker relaterade till lagstiftning och politiska beslut

Bolagets verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter. Fastighetsverksamhet påverkas väsentligt av generella politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut avseende exempelvis skatter, miljökrav och den reglerade hyressättningen på bostadsmarknaden. Dessa regelverk är föränderliga, både till följd av politiska beslut och den rättsliga tolkningen av regelverken, t.ex. avseende s.k. blockhyresavtal (se vidare riskfaktorn "– Risker relaterade till hyresförhållanden"). En negativ utveckling av t.ex. hyreslagstiftningen i Sverige kan leda till lägre hyresintäkter för Bolaget och/eller hyror som inte ökar till förväntade nivåer.

NYKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPERN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Detta prospekt avser nyemission i Svenska Nyttobostäder av högst 22 019 914 Stamaktier (ISIN: SE0014808853) i samband med ett utbyteserbjudande till innehavare av Preferensaktier i Svenska Nyttobostäder ("**Utbytesemissionen**").

Per dagen för detta Prospekt finns totalt 71 511 357 aktier i Bolaget (varav 60 501 400 är stamaktier och 11 009 957 preferensaktier). Aktiekapitalet uppgår till 2 860 454 kronor och kvotvärdet till 0,04 kronor. Samtliga Aktier är utfärdade enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i SEK.

Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen

Varje Stamaktie berättigar innehavaren till tio (10) röster vid bolagsstämma. Varje Preferensaktie berättigar innehavaren till en (1) röst vid bolagsstämma. Aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som de innehar.

Vid kontantemission eller kvittningsemision ska en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier, som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt).

Vid kontant- eller kvittningsemision av endast ett aktieslag har aktieägare företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger. Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom

Miljörisker

Fastighetsägande och fastighetsförvaltning medför miljöpåverkan och miljöansvar. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening ett ansvar för avhjälpande av föroreningen av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta sådant avhjälpande eller efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav om avhjälpande eller efterbehandling under vissa omständigheter kan riktas mot Bolaget för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten.

kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Upplöses Bolaget ska Preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla etthundra (100) kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av Stamaktier. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

För det fall överskott finns efter det att preferensaktieägare erhållit fullt belopp enligt ovan, ska överskottet utskiftas till ägarna av Stamaktier.

Utdelningspolicy

Svenska Nyttobostäder har tills vidare för avsikt att fortsätta investera i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. Bolaget meddelade den 22 februari 2023 att Bolagets styrelse inför årsstämman 2023 föreslår att det inte ska utgå någon utdelning på vare sig Stamaktien eller Preferensaktien, utöver den redan på årsstämman 2022 beslutade preferensaktieutdelningen i april 2023 om 1,25 kronor per Preferensaktie.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel

Bolagets stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market under kortnamnet (ticker) NYTTO. Stamaktier som emitteras i samband med Utbyteserbjudandet kommer också att tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Väsentliga riskfaktorer som är väsentliga för emittentens värdepapper omfattar bl.a.:

Risker relaterade till aktierna i Svenska Nyttobostäder

Det framtida priset på Bolagets aktier kan inte förutses, aktiekursen kan fluktuera och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad

Noterade värdepapper påverkas tidvis av betydande kurs- och volymfluktuationer som inte nödvändigtvis behöver vara kopplade till Bolagets resultatutveckling. Det finns också en betydande risk att Utbyteserbjudandet påverkar priset på Bolagets aktier, och sådan påverkan är svår att förutse och är beroende av ett flertal faktorer, av vilka flera är utanför Bolagets kontroll.

Framtida emissioner kan påverka aktiernas värde negativt och leda till utspädning

Bolaget kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier, obligationslån eller andra värdepapper. Per dagen för detta Prospekt avser Bolaget att genomföra en företrädesemission av Stamaktier i maj/juni 2023 om cirka 250 miljoner kronor för att få in nytt kapital i Bolaget ("**Företrädesemissionen**"). En företrädesemission eller annan typ av emission kan påverka priset på aktierna negativt. En riktad nyemission, som den som kommer ske i samband med Ändringsavtalen och efter Utbyteserbjudandet genomförts, kan även leda till utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt om emissionen genomförs utan företrädesrätt för de befintliga aktieägarna.

Risker relaterade till Utbyteserbjudandet

Stamaktier har sämre likvidationspreferens än Preferensaktier

Preferensaktierna har likvidationspreferens framför Stamaktierna. Detta innebär att deltagare i Utbyteserbjudandet efter Utbyteserbjudandets fullbordning erhåller en annan likvidationspreferens, än den deras Preferensaktier har per dagen för detta Prospekt.

NYCKELINFORMATION OM UTBYTESERBJUDANDET

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Utbyteserbjudandets former och villkor

Innehavare av preferensaktier i Svenska Nyttobostäder erbjuds lösa in sina preferensaktier till Bolaget mot betalning i form av inlösenfordran samt inbjuds teckna Stamaktier mot betalning genom kvittning av inlösenfordran. Varje Preferensaktie som anmäls i Utbyteserbjudandet resulterar i en inlösenfordran om 60 kronor vilken berättigar till teckning av två (2) nya Stamaktier för 30 kronor styck.

Anmälningens period: 3 april - 17 april 2023 **Besked om utfall:** 20 april 2023

Upptagande till handel på Nasdaq First North Growth Market: omkring 28 april 2023

Utspädning: För stamaktieägarna uppkommer en utspädningseffekt av Utbyteserbjudandet om högst 22 019 914 nya Stamaktier, motsvarande cirka 26,7 procent av det totala antalet aktier i Svenska Nyttobostäder efter Utbyteserbjudandets genomförande (under förutsättning att full teckning sker).

Kostnader för Utbyteserbjudandet: cirka 10,5 miljoner kronor.

Varför upprättas detta Prospekt?

Svenska Nyttobostäder noterade sina stam- och preferensaktier under 2020 på Nasdaq First North Growth Market. I tiden före noteringen ingicks förvärvsavtal ("**Förvärvsavtalen**") avseende ännu ej tillträdna fastigheter. Enligt Förvärvsavtalen har Bolaget åtagit sig att förvärva fastigheter med tillträden planerade till och med år 2025 mot överenskommen fast ersättning, med mindre justeringar för slutgiltig boarea och lokalarea samt ändrings- och tilläggsbeställningar, bestående dels av Stamaktier som emitterades i samband med att Förvärvsavtalen ingicks, dels av en mix av kontant och lånefinansierad ersättning samt nyemitterade Preferensaktier som erlaggs vid tillträde. I dagens marknad, med hög

inflation och stigande räntor, bedöms upplägget som utmanande med en kapitalstruktur som utöver skuldfinansieringen även löpande ska betala utdelning till Preferensaktierna. Utbyteserbjudandet och ändringarna av Förvärvsavtalen ("**Ändringsavtalen**") syftar därför till att möjliggöra en långsiktig lösning som enligt styrelsens bedömning gynnar samtliga aktieägare. I Ändringsavtalen har innehavare av cirka 80 procent av Bolagets utestående preferensaktier åtagit sig, sinsemellan och inbördes, att under vissa villkor lösa in sina preferensaktier i Bolaget och teckna nya Stamaktier, vilket motsvarar cirka 8 807 800 av Bolagets utestående 11 009 957 preferensaktier.

Mot ovanstående bakgrund har Bolaget beslutat att erbjuda preferensaktieägare att byta sitt innehav av Preferensaktier till Stamaktier i Utbyteserbjudandet i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

- Bolaget lämnar Utbyteserbjudandet till innehavare av Preferensaktier, i syfte att minska Bolagets finansiella börda från Preferensaktierna och därigenom skapa förutsättningar för en starkare kapitalstruktur. Utbyteserbjudandet och Ändringsavtalen möjliggör en långsiktig lösning som enligt styrelsens bedömning gynnar samtliga aktieägare i Svenska Nyttobostäder.
- Ändringsavtalen, som är villkorade av att Utbyteserbjudandet genomförs, innebär att Bolagets motparter (dvs. säljarna av fastigheter) i stället för att erhålla nyemitterade Preferensaktier från Bolaget i samband med framtida tillträden av fastigheter i samband med Utbyteserbjudandet erhåller Stamaktier i Bolaget. De fastigheter som är under pågående produktion (sammanlagt sju stycken av de ännu ej tillträdade fastigheterna) avses att färdigställas enligt tidigare affärsupplägg, men med skillnaden att Bolaget i samband med genomförandet av Utbyteserbjudandet emitterar stamaktier, genom Ändringsavtalsemissionen Kategori B, motsvarande 35 procent av det sedan tidigare överenskomna överförsäljningsvärdet (dvs. de överenskomna värdena i Förvärvsavtalen vilka justerats för faktisk boarea och lokalarea samt ändrings- och tilläggsbeställningar) om cirka 2,9 miljarder kronor som ett förskott till säljarna till ett värde om sammanlagt cirka 1,0 miljard kronor. Dessa Stamaktier kommer att levereras till säljarna efter att Utbyteserbjudandet har genomförts.
- Ändringsavtalen innebär vidare, också villkorat av att Utbyteserbjudandet genomförs, att de tio byggrätter som ännu inte produktionsstartats samt ytterligare tre byggrätter förvärfvas av Bolaget till ett marknadsmässigt värde i samband med genomförande av Utbyteserbjudandet. Betalning avses i sådana fall ske i form av nyemitterade Stamaktier, genom Ändringsavtalsemissionen Kategori C, till ett värde om cirka 1,3 miljarder kronor. Betalningen i form av de nya Stamaktierna kommer att levereras till säljarna efter att Utbyteserbjudandet har genomförts i samband med tillträdena till byggrätterna.
- Bolaget avser att, efter Utbyteserbjudandet är genomfört under maj/juni 2023, bjuda in till teckning av Stamaktier med företrädesrätt för befintliga stamaktieägare, om cirka 250 miljoner kronor ("**Företrädesemissionen**"). Tidpunkten för den avsedda Företrädesemissionen syftar till att aktieägare även ska beredas möjlighet att delta med de Stamaktier som har emitteras inom ramen för Utbyteserbjudandet. Förutsatt att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om Företrädesemissionen och att styrelsen beslutar om Företrädesemissionen har Bolagets befintliga aktieägare ALM Equity AB, Bengtssons Tidnings AB, Batten AB och AC Kapital Invest AB meddelat att de är positivt inställda till att teckna aktier, motsvarande sina pro rata-andelar av Företrädesemissionen och avser att rösta för ett bemyndigande på Bolagets årsstämma 2023. Dessa fyra aktieägare innehar cirka 63 procent av kapitalet i Bolaget och bedöms inneha cirka 65 procent av kapitalet i Bolaget efter Utbyteserbjudandet (beräknat på att alla Preferensaktier löses in i Utbyteserbjudandet).

Intressekonflikter

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB har agerat legal rådgivare i samband med Utbyteserbjudandet och kan komma tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Svenska Nyttobostäder.

Risikfaktorer

En investering i Bolagets stamaktier är förenad med risker. Inför ett investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som anses vara väsentliga i förhållande till Bolaget och Bolagets stamaktiers framtida utveckling, såsom finansiella risker, risker relaterade till Bolagets bransch, marknad och verksamhet, legala, regulatoriska och internkontrollrelaterade risker samt risker relaterade till Utbyteserbjudandet och Stamaktierna. De riskfaktorer som per dagen för detta Prospekt anses vara väsentliga för Bolaget, Utbyteserbjudandet och Stamaktierna beskrivs nedan. Riskfaktorernas väsentlighet har bedömts utifrån sannolikheten att de förverkligas och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. De riskfaktorer som för närvarande bedöms vara mest väsentliga i varje underavsnitt presenteras först men i övrigt är riskfaktorerna inte rangordnade i någon särskild väsentlighetsordning. Beskrivningen av nedanstående riskfaktorer baseras på information som är tillgänglig och uppskattningar som har gjorts per dagen för detta Prospekt.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS VERKSAMHET

Risker relaterade till förvärv

Bolagets strategi inbegriper fastighetsförvärv. Under räkenskapsåret 2022 genomfördes tre fastighetsförvärv till ett värde om totalt cirka 1 014 miljoner kronor. Genom Ändringsavtalen (se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal") har Bolaget på sätt som närmare beskrivs däri, åtagit sig att förvärva byggrätter varför de risker som omnämns i detta avsnitt kan komma att aktualiseras i en högre utsträckning i Bolagets verksamhet efter genomförandet av Utbyteserbjudandet.

Förvärv av fastigheter exponerar Bolaget för ett flertal risker, till exempel osäkerheter beträffande finansiering av förvärven, fastigheternas förvaltning, oväntade kostnader med avseende på miljöstädning, ombyggnad och hantering av tekniska problem, beslut från myndigheter, krav och önskemål från kommuner, detaljplansrelaterade frågor, bygglovsfrågor och uppkomst av tvister avseende förvärvet, fastighetens skick, exploateringsfrågor och kostnader relaterade därtill. Vid fastighetsförvärv tillkommer även risker hänförliga till höjda skatter samt högre skuldsättning och räntekostnader.

Bolaget gör i samband med förvärv vissa antaganden och ställningstaganden baserade på en besiktning av fastigheterna som ska förvärvas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader, typ av användningsområde för de färdiga fastigheterna, exploaterings- och utvecklingskostnader, samt andra finansiella parametrar och hur dessa förväntas kunna påverka Bolaget samt de förvärvade tillgångarna. Det förekommer också att Bolaget inte, såsom är

fallet med de förvärv som omfattas av Ändringsavtalen, genomför en fysisk besiktning av förvärvsobjekten. Dessa antaganden och ställningstaganden är förknippade med osäkerhet och för det fall dessa visar sig vara felaktiga, eller om förutsättningarna för antagandena förändras, kan det leda till att Bolaget inte uppnår förväntade fördelar eller kostnadsbesparingar med förvärvet, förseningar och ökade eller oväntade kostnader. Det finns inte heller några garantier för att systemen, åtgärderna eller kontrollerna som krävs för att stötta Bolagets expansion är tillräckliga och det kan kräva fortsatt utveckling.

I fastighetsförvärvsavtal lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. Avseende Ändringsavtalen lämnas dock endast begränsade garantier samtidigt som, med anledning av Utbyteserbjudandet, endast en begränsad s.k. due diligence har kunnat genomföras. Det finns risk för att garantierna inte täcker samtliga fel och brister som kan upptäckas i fastigheten eller att en lämnad garanti inte täcker bristen i tillräckligt hög grad, eller över huvud taget, eller att en brist inte har identifierats i en due diligence inför ett förvärv, eller att Bolaget i anledning av den riskfördelning som de inblandade parterna i en förhandling om ett förvärv enas om innebär att Bolaget trots vetskap om vissa brister inte kan genom garantier eller annat kompensera sig för risken att en identifierad brist realiserar, vilket innebär att Bolaget riskerar få bära kostnader förknippade med bristen (se vidare riskfaktorn "– Miljörisker" nedan). Vidare finns en risk för att garantierna inte kan infrias för att säljaren är på obestånd eller annars har betalningssvårigheter.

Skulle någon av ovan risker avseende tidigare, pågående eller framtida förvärv inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling

Bolaget äger och förvaltar hyresfastigheter som hyrs av bl.a. privatpersoner, företag och myndigheter. Under räkenskapsåret 2022 uppgick hyresintäkterna till cirka 188 miljoner kronor. Hyresintäkterna påverkas framförallt av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Bolagets likviditet och resultat påverkas således negativt om Bolagets uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skälen därtill.

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Per dagen för Prospektet finns det ett antal hyresgäster som representerar en betydande del av Bolagets totala hyresintäkter eller som hyr hela eller en stor del av en fastighet. Om en eller flera av Bolagets största hyresgäster skulle säga upp eller inte förlänger sina hyresavtal när de löper ut finns det risk för att Bolagets vakansgrad ökar och att Bolagets hyresintäkter därmed blir lägre. I tillägg till detta kan en förändring av hyresgästmix, t.ex. en ökning av direktuthyrning till privatpersoner som en följd av Högsta domstolens dom i mål T 7236-21, och slutlig typ av användning för såväl befintliga Fastigheter som fastigheter som utvecklas i Bolagets regi påverka hyresintäkter eller potentiella hyresintäkter negativt. Skulle dessa risker inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget är vidare beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger en risk för att Bolagets hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser gentemot Bolaget, vilket skulle kunna påverka Bolagets tillgång till likviditet och generera tillfälliga eller varaktiga rörelsekapitalunderskott. Denna risk och förekomsten av den riskerar också att bli mer vanligt förekommande i en ekonomisk nedgång. Skulle denna risk inträffa kan det få en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Operationella risker

Bolaget kan inom ramen för den löpande verksamheten åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter, särskilt i samband med uppskalning av verksamheten eller förändringar avseende viss del av Bolagets verksamhet. Sådana förluster kan exempelvis bestå i ekonomisk förlust, utebliven förtjänst, minskat förtroende hos allmänheten, aktieägare och hyresgäster samt svårigheter med kompetensförsörjning. I samband med förvärven av byggrätterna under Ändringsavtalen kommer Bolagets verksamhet, utöver fastighetsförvaltning, även innefatta

fastighetsutveckling. Som en följd av detta avser Bolaget att bygga upp en ny projektorganisation för att kunna hantera även fastighetsutveckling samt även i övrigt genomföra en process för att se över sin affärsmodell.

Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderingar och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Brister i ovannämnda avseende, vilka får bedömas som extra höga i och med inrättande av en ny projektorganisation för att hantera fastighetsutveckling samt ett skifte till en ny affärsmodell, skulle kunna påverka Bolagets möjligheter att bedriva sin verksamhet på önskat sätt, attrahera och behålla personal och hyresgäster, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Drifts- och underhållskostnader

Hyresavtalen med hyresgäster avseende Bolagets Fastigheter reglerar bl.a. ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna så som kostnader för el, renhållning, försäkring, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Ett flertal av dessa taxebundna kostnader har också under 2022 ökat väsentligt i pris jämfört med tidigare som en följd av bl.a. den allmänna makroekonomiska och omvärldsutvecklingen. Sådana driftskostnader som åligger Bolaget kan därmed riskera att öka utan att Bolaget har möjlighet att påverka det, t.ex. har kostnaderna för el under räkenskapsåret 2022 ökat med totalt cirka 2,1 miljoner kronor jämfört med för räkenskapsåret 2021. Om nämnda risker skulle förverkligas och/eller förvärras kan det på kort sikt få en negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning och på lång sikt även få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet.

Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard och ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan komma att väsentligt negativt påverka Bolagets resultat och om nödvändigt underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller alls eller om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre marknadsvärde på sådana fastigheter och Bolaget kan behöva sänka hyresnivåerna i bostadsfastigheterna, vilket även kommer påverka Bolagets totala intäkter.

Därtill kan olika typer av extremväder och annan klimatrisk, exempelvis stora mängder regn eller snö, orsaka stor skada på Bolagets fastighetsbestånd genom bl.a. översvämningar, ras eller liknande. Om nämnda risk skulle inträffa

kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Risker relaterade till hyresförhållanden

Bolaget är per dagen för detta Prospekt delvis verksamt inom så kallad blockuthyrning. Bolaget ingår hyresavtal med en part som hyr fler än tre lägenheter. Hyresgästen kan i sin tur hyra ut bostadslägenheter till hyresgäster i andra hand. Intäkterna från dessa avtal utgjorde under 2022 cirka 82 procent av Bolagets totala hyresintäkter. Hyresavtalets natur är något av en hybrid mellan bostadshyresavtalet och lokalhyresavtalet då det i avtalen är möjligt att göra avvikelser från 12 kap. jordabalken (1970:994). Förstahandshyresgästen i ett sådant hyresavtal är normalt sett en juridisk person, exempelvis ett företag, stiftelse eller en kommun som hyr ut bostadslägenheter till sina anställda, studenter eller dylikt.

Avvikelserna från 12 kap. jordabalken gäller under förutsättning att hyresnämnden godkänner de avvikelser som parterna avtalat om. Om hyresnämndens godkännande inte erhålls blir de delar av avtalet som omfattas av kravet på hyresnämndens godkännande ogiltiga och regler som gäller för bostadshyresavtal blir istället tillämpliga, innebärande bl.a. att hyresgästen har direkt besittningsskydd, rätt till en viss hyresnivå och att hyresvärden får ett större underhållsansvar än vad som är avsett i de hyresförhållanden som regleras av hyresavtalen i fråga. Det finns även en risk för att domstol meddelar vägledande avgöranden till nackdel för Bolagets hyresupplägg. T.ex. avgjorde Svea hovrätt ett antal mål under 2022 som gällde blockuthyrning. Om hyresavtal enligt ovan skulle bli ogiltiga eller om domstol skulle meddela vägledande avgöranden till nackdel för Bolagets hyresupplägg är risken att Bolagets kostnader ökar och flexibiliteten minskar.

Högsta domstolen har även den 28 december 2022 meddelat dom i mål T 7236-21 som innebär att uthyrning av bostäder via en s.k. mellanman inte längre kan ske om det finns en risk att boenden/andrahandshyresgästen i lägenheterna riskerar att gå miste om sina rättigheter enligt lag, såsom rätt till skälig hyra och besittningsskydd. Domen innebär att boenden/andrahandshyresgästerna kan hävda sina rättigheter enligt lag direkt i förhållande till fastighetsägaren även om bostaden har hyrts ut via en mellanman. Om detta skulle aktualiseras i Svenska Nyttobostäders bestånd, där cirka 73 procent hyrs ut via mellanmän, finns det risk att Bolagets kostnader ökar, intäkter och flexibiliteten minskar och förändringar av Bolagets affärsmodell kan komma att behöva genomföras avseende berörda avtal. Per dagen för detta Prospekt utvärderas detta av Bolaget (inga nya blockhyresavtal som riskerar att strida mot ovannämnda dom ingås), även om det står klart

att det kommer att påverka Bolagets affärsmodell, och det är inte möjligt att kvantifiera den negativa påverkan detta har eller kan komma att ha på Bolagets verksamhet, dess hyresintäkter och dess framtida potentiella hyresintäkter för såväl befintliga Fastigheter som för avtalade, men ej tillträdde förvärv. Därtill finns det en risk att efterfrågan på marknaden för Bolagets privatbostäder sjunker till följd av att Bolaget som en följd av att blockhyresavtalsuthyrning helt eller delvis behöver upphöra, behöver hyra ut direkt till privatpersoner, t.ex. genom bostadsförmedlingen, och att Bolaget med anledning därav får högre vakanser som en följd av utbudsökningen.

Risker relaterade till att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation, per dagen för detta Prospekt bestod den av 11 personer, vilket medför att Bolaget är beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på ett antal nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Dessa personer har en omfattande kunskap om såväl Bolaget som branschen i övrigt. Det är viktigt för Bolagets framtida affärsverksamhet och utveckling, särskilt mot bakgrund av att även fastighetsutveckling, utöver fastighetsförvaltning, ska börja bedrivas, att Bolaget kan behålla, motivera och rekrytera kvalificerad personal. Bolaget är särskilt beroende av den kunskap, erfarenhet och engagemang som finns i Bolagets ledning. Om en eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna Bolaget finns en risk att Bolaget inte lyckas ersätta dessa personer eller att processen tar längre tid än planerat. Därutöver, i syfte att attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal, kan Bolaget behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader för Bolaget som följd.

För det fall Bolaget inte lyckas attrahera, motivera och/eller behålla kvalificerad personal och nyckelpersoner eller lyckas rekrytera kvalificerade personal och nyckelpersoner med erfarenhet av fastighetsutveckling, skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning, resultat och framtidsutsikter.

RISKER RELATERADE TILL BRANSCHEN OCH MARKNADEN

Makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som bland annat den allmänna konjunkturutvecklingen, nationell och regionalekonomisk utveckling, den nordiska fastighetsmarknaden, tillväxt, sysselsättningsutvecklingen, produktionsnivå för nya lokaler och bostadsfastigheter, förändringar inom infrastruktur, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer.

Bolaget är verksamt inom Storstockholm och är följaktligen särskilt exponerad för den regionalekonomiska utvecklingen på denna geografiska marknad. Givet att Bolaget i stor utsträckning har s.k. blockhyresavtal (se närmare riskfaktorn "*Risker relaterade till hyresförhållanden*") blir känsligheten för den ekonomiska konjunkturen större än i ett traditionellt bostadsbolag som typiskt sett inte har det i samma utsträckning.

Under 2022 har, främst på grund av den makroekonomiska utvecklingen, möjligheterna att anskaffa kapital försämrats samtidigt som räntenivåerna och inflationen har stigit. Detta har bl.a. resulterat i att det blivit svårare och dyrare att finansiera fastighetsförvärv samt att anskaffa finansiering över huvud taget. I tillägg finns det en risk för att, om inflationen fortsätter att stiga, Bolaget, dess leverantörer och andra aktörer i leverantörskedjan påverkas genom att priserna på produkter och tjänster som Bolaget köper ökar, inklusive att lönekostnader ökar, Bolaget helt eller delvis inte kan föra vidare sådana eventuella lönehöjningar och/eller prishöjningar på hyresgästerna, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets resultat. Om inflationen och räntenivåerna fortsätter stiga skulle det få en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat (se vidare "*Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker*" och "*Ränterisk*").

Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden där Bolaget är aktivt och en ekonomisk nedgång på den globala marknaden som helhet, såsom den som har inträffat under 2022, kan påverka Bolaget eller dess hyresgästers finansiella ställning. Vidare kan försämring av den globala ekonomin, minskad likviditet på den svenska marknaden för bostadsfastigheter eller minskad efterfrågan på Bolagets bostadsfastigheter specifikt väsentligt påverka Bolagets framtida verksamhet. Inflationförväntningar påverkar räntenivåer och förändringar eller förväntningar på förändringar av räntenivåer eller inflation påverkar avkastningskraven på fastigheter och följaktligen marknadsvärdet på Bolagets Fastigheter (se vidare "*Risker relaterade till fastighetsvärdering och värdeförändringar*"), vilket i sin tur kan komma att få en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till försäkringsskydd

Bolaget har tecknat försäkringar som täcker kärnverksamheten mot förluster och/eller potentiellt ansvar i förhållande till krav från tredje man. Vissa typer av förluster täcks generellt sett inte av försäkringar, eftersom sådana förluster inte anses möjliga att försäkra. Detta kan bland annat omfatta skada som orsakats med anledning av terroristattacker, naturkatastrofer och krig samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det förekommit oaktsamhet, uppsåt eller brottslig

handling. Även andra faktorer kan komma att påverka möjligheten att få full försäkringsersättning, exempelvis inflation, skatt, förändringar i byggreglering och miljöhänsyn. Vidare kan det finnas förluster som uttryckligen undantas från försäkringsvillkoren eller av annan anledning inte ingår i Bolagets befintliga försäkringar.

Om Bolaget inte kan upprätthålla ett fullgott försäkringsskydd på villkor som godtagits av Bolaget eller om framtida affärsbehov överstiger eller faller utanför Bolagets försäkringsskydd, eller om Bolagets avsättningar för oförsäkrade kostnader är otillräckliga för att täcka de slutliga kostnaderna kan det komma att få en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Projektrisker och risker med fastighetsutveckling

Per dagen för detta prospekt har Bolaget ett antal fastighetsprojekt som inte är färdigställda. Det finns dels projekt under produktion och dels projekt som inte är produktionsstartade ännu. De projekt som inte är produktionsstartade ännu avses tas över av Bolaget under Ändringsavtalen, varför Bolaget därmed också kommer att överta hela projektrisken för dessa projekt (se vidare riskfaktorn "*Operationella risker*"). Projekten under produktion, sju till antalet, har ett överenskommet förvärvsvärde om cirka 2 750 miljoner kronor. Dessa projekt färdigställs av externa parter och Bolaget avser tillträda dessa först vid projektens färdigställande.

Projekten som ännu inte produktionsstartats, 13 till antalet och vilka Bolaget avser förvärva under Ändringsavtalen, har ett uppskattat fastighetsvärde på cirka 1 400 miljoner kronor. Samtliga dessa projekt, med undantag för enstaka byggnad som delvis är uthyrd men som planeras att renoveras i samband med exploatering, består av byggrätter som ännu inte exploaterats. För några av dessa projekt har genomförandetiden under tillämplig detaljplan passerat, vilket medför ökad osäkerhet kring om och vad som tillåts att byggas på byggrätten.

Möjligheten att genomföra projektutveckling med ekonomisk lönsamhet är beroende av att projekten kommer i produktion och slutförs i tid. Detta är i sin tur beroende av ett antal faktorer såsom tillgången till finansiering, ändamålsenlig exploatering, möjligheten att behålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat byggnation, projektplanering, arkitektur och marknadsföring, och dessutom, att erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut, såsom detaljplaner och bygglov, samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på godtagbara villkor. Bolaget har inte heller tidigare ägnat sig åt projektutveckling, och kommer att, förutsatt att Utbyteserbjudandet och

Ändringsavtalen genomförs, behöva bygga upp sin egen organisation för fastighetsutveckling. Att Bolaget inte tidigare har bedrivit projektutveckling medför att Svenska Nyttobostäder är extra utsatt för de risker som är förenade med projektutveckling (se vidare riskfaktorn ”– Operationella risker”).

Vad avser byggrätterna som ännu inte exploaterats och som Bolaget förvärvar under Ändringsavtalen finns det risk för att slutliga myndighetsgodkännande, t.ex. detaljplaner och bygglov, inte erhålls så som tänkt eller endast erhålls med mer betungande, kostnadsökande eller med för Bolagets avsedda användning oförenliga villkor, att förväntade exploateringsvolymerna inte motsvarar Bolagets förväntningar eftersom planerad exploatering förutsätter vissa lösningar kring bl.a. parkeringsytor, buller och dagsljus, att efterfrågan viker för den typ av byggnation som är planerad, att byggrätter som Bolaget potentiellt väljer att avyttra endast kan göras till förlust, eller över huvud taget eller att tillstånd inte erhålls för planerad exploatering. I tillägg till detta innefattar sådan fastighetsutveckling också risker avseende erhållande av finansiering (se vidare riskfaktorn ”Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker”). Därtill finns det risk för att byggrätterna behöver saneras (se vidare riskfaktorn ”– Miljörisiker”), sedvanliga risker i samband med detaljplaneprocessen, grundläggning och tidsåtgången för själva entreprenaden. Om någon av dessa risker inträffar skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

För det fall Bolaget inte kan tillträda pågående projekt i tid, eller överhuvudtaget, oavsett om detta beror på brist på finansiering eller av annat skäl, om andra projektutvecklingsrisker skulle materialiseras eller om Bolaget inte lyckas med att bygga upp och förvalta samt driva sin egen fastighetsutvecklingsorganisation eller om denna visar sig ha brister, 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.

Risker relaterade till Bolagets renommé

Bolagets renommé är viktigt för Bolagets verksamhet. Om Bolagets Fastigheter eller tjänster inom ramen för verksamheten inte lever upp till Bolagets målgrupps förväntningar eller om Bolagets varumärke förekommer i sammanhang som inte överensstämmer med Bolagets profil finns det risk att hyresgäster, aktieägare och andra intressenter tappat förtroendet för Bolaget, vilket i förlängningen kan skada Bolagets renommé. Bolaget har som exempel under 2022 haft vissa problem med hyresgäster som i Bolagets Fastigheter bedrivit verksamhet som inte är förenlig med Bolagets värderingar samt ingångna avtal, och vidtog med anledning därav åtgärder

mot detta. Under januari 2023 har även en tidskrift publicerat en reportageserie kring blockuthyrning och exemplifierat med ovannämnt exempel från 2022. Därutöver kan Bolagets renommé exempelvis skadas om anställda eller andra personer engagerade av Bolaget agerar i strid med Bolagets värderingar. Även omotiverad negativ publicitet kan skada Bolagets renommé. Försämrat renommé skulle kunna påverka Bolagets möjligheter att bedriva sin verksamhet på önskat sätt, attrahera och behålla personal samt hyresgäster, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Konkurrens

Fastighetsmarknaden är konkurrensutsatt och flera av Bolagets konkurrenter har större ekonomiska resurser än Bolaget. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att identifiera, genomföra och slutföra förvärv, samt dess förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender och att snabbt anpassa sig till befintliga och framtida marknadsbehov samt tillgång på kapital och finansiering, vilket kan leda till ökade kostnader eller krav på prissänkningar eller förändringar av Bolagets affärsmodell, eller försäljningar av del av Bolagets bestånd och tillgångar. Ökad konkurrens från befintliga och nya marknadsaktörer samt/eller försämrade konkurrensmöjligheter kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS FINANSIELLA STÄLLNING

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 tillträdde förvärven (kategori B+C) som Bolaget förvärvar 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 motpartsrisiker" och avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvärsavtal 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 projektrisken, 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.

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.

Risker relaterade till fastighetsvärdering och värdeförändringar

Bolagets mest väsentliga tillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter. Per den 31 december 2022 uppgick värdet av Bolagets förvaltningsfastigheter till totalt cirka 4 812 miljoner kronor. Värderingar av Fastigheterna baseras bland annat på ett antal antaganden, t.ex. avseende användningsområde för Fastigheter som värderas. Det finns därför en risk att värderingarna i efterhand visar sig vara baserade på antaganden som är helt eller delvis felaktiga, eller att antagandena i efterhand blir inaktuella som en följd av förändrade förhållanden. I tillägg till detta baseras också fastighetsvärdering bl.a. på transaktioner i jämförbara fastigheter. Med anledning av den ekonomiska utvecklingen under 2022 finns det få referenstransaktioner att använda till ledning för fastighetsvärdering, vilket medför att fastighetsvärderingar för närvarande är föremål för en högre grad av osäkerhet än annars. Osäkerheten omfattar även de framtida värderingar Bolaget kommer att behöva genomföra rörande förvärvade fastigheter (inklusive byggrätter som är särskilt svåra att värdera i dagens marknad) enligt Ändringsavtalen, efter att fastigheterna har tillträtts. Det finns således en risk i att fastighetsvärderingar kan resultera i en inkorrekt bild av värdet på Bolagets fastighetsbestånd, eller att fastighetsvärderingar medför en negativ förändring jämfört med förvärspriser, och att fastighetens värde behöver skrivas ned med såväl betydande belopp som med mindre belopp.

Värdet på Bolagets Fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom vakansgrad, hyresnivåer, typ av användningsområde för fastigheterna, och driftskostnader, dels marknadsspecifika, såsom direktavkastningskrav, kalkylräntor och andra faktorer som påverkar värdet på fastighetstillgångar. Under 2022 har dessa faktorer utvecklats på ett för fastighetsvärden negativt sett, och det finns en risk för att denna negativa utveckling fortsätter, vilket skulle, om den risken inträffar, negativt påverka värderingen på Bolagets Fastigheter. Därutöver påverkas värdet på Bolagets Fastigheter av möjligheten att avyttra

fastigheterna och marknaden har utvecklats väsentligt negativt under andra halvan av 2022. I tillägg till detta finns det en risk för att Högsta domstolens avgörande i den fråga som beskrivs i riskfaktorn "Risker relaterade till hyresförhållanden" samt de frågor som behandlades i den domen, kan få en negativ inverkan på Bolagets fastighetsvärdering. Väsentliga minskningar i fastighetsvärdet kan försämra Bolagets finansiella ställning och möjligheter att erhålla finansiering samt Bolagets utrymme att investera i nya fastigheter som är en del av Bolagets löpande verksamhet. Lägre fastighetsvärden kan också leda till att Bolaget bryter mot åtaganden beträffande belåningsgrad i Bolagets låneavtal som kan leda till behov av extraamortering. Potentiella extraamorteringar kan bli en belastning på Bolagets likviditet.

En felaktig eller försämrade värdering av Bolagets fastighetsbestånd kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kredit- och motpartsrisiker

Det finns en risk att Bolagets befintliga och potentiella motparter/hyresgäster hamnar i ett sådant finansiellt läge att de inte löpande kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med ingångna avtal. Det nämnda kan komma att påverka Bolagets tillgång till löpande likviditet samt leda till rörelsekapitalsunderskott i Bolaget, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget har vidare i tiden innan Bolaget noterades på Nasdaq First North Growth Market ingått ett flertal aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av bolag och indirekt fastigheter på vilka det bedrivs bostadsutvecklingsprojekt i olika produktionsfaser med motparter som i vissa fall är att betrakta som närtstående till Bolaget. Vissa fastigheter under dessa avtal har tillträtts före dagen för detta Prospekt. Det kvarstår emellertid tillträden under dessa avtal, vilka kommer att tillträdes löpande i takt med färdigställande av projekten fram till och med 2024 avseende de projekt som redan är produktionsstartade. Rörande dessa projekt ska Bolaget förskottsbeta del av köpeskillingen under Ändringsavtalen. Avseende ej produktionsstartade projekt, bestående av byggrätter som tillträds omgående vid förvärv, avser Bolaget förvärva dessa under Ändringsavtalen. Det föreligger således en kredit- och motpartsrisk under Förvärvsavtalen för produktionsstartade projekt. Det föreligger en risk att alla eller några av bolagen (och därmed indirekt fastigheterna) inte kommer tillträdas eller att det uppstår förseningar av tillträdena, vilket kan komma att påverka Bolagets möjligheter att dra ekonomisk fördel av de förvärv som Bolaget träffat avtal om. För det fall tillträde inte sker eller

att förseningar av tillträdet inträffar kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. I tillägg till detta har som en förberedelse för Utbyteserbjudandet motparterna i Förvärvsavtalen ingått avtal med bolag inom Koncernen, Ändringsavtalen, om att bl.a. betalningsmekanik under dessa avtal på sätt som beskrivs i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal" ska ändras. Att motparterna under dessa avtal kan uppfylla och uppfyller sina åtaganden mot Koncernen är en väsentlig förutsättning för att Svenska Nyttobostäders verksamhet ska kunna bedrivas som planerat samt för att kunna omstrukturera Bolagets kapitalstruktur på nödvändigt sätt, och i förlängningen för att Bolaget inte ska behöva helt eller delvis upphöra eller på annat sätt avveckla sin verksamhet/ska behöva vidta insolvensåtgärder.

Risker relaterade till finansieringsåtaganden

Bolaget finansierar sin verksamhet i huvudsak genom eget kapital och lån. Bolagets räntebärande och icke räntebärande lån, som per den 31 december 2022 sammanlagt uppgår till cirka 3 416 miljoner kronor, säkerställs bland annat av Bolagets Fastigheter (vilka ägs av Bolagets dotterbolag), i vissa fall i kombination med efterställningsavtal och skadeslöshetsförbindelser, genom borgensåtaganden från Bolaget eller ALM Equity AB, pant i dotterbolagsaktier och försäkringar. Som en följd av de avsedda transaktionerna under Ändringsavtalen kommer Bolaget eller bolag inom Koncernen också att behöva åta sig borgensåtaganden och lämna andra liknande säkerheter. Långivare är nordiska banker, finansiella institut och institutionella aktörer. Låneavtalen är normalt säkrade genom fastighetsinteckningar. Bolaget har även ett säkerställt obligationslån 2021/2024 om 400 miljoner kronor.

Vissa av Bolagets låneavtal innehåller särskilda åtaganden, såsom ägarförändringsklausuler, bestämmelser som begränsar möjligheten att ta upp ytterligare lån eller ställa ytterligare säkerheter i fastighetsägande bolag med dotterbolag, upprätthållande av belåningsvärdet eller en viss soliditet. Detta innebär att långgivaren har rätt till omedelbar återbetalning av beviljade lån, införa en ändring av villkoren eller att ta säkerheten i anspråk, i händelse av att låntagaren bryter mot villkoren i låneavtalen eller inte fullgör sina skyldigheter enligt låneavtalen. Mot bakgrund av Bolagets finansiella ställning (se vidare under "Kapitalisering och skuldsättning – Redogörelse för rörelsekapital" finns det en ökad risk för att Bolaget i närtid kan komma att bryta mot villkor och åtaganden i låneavtal, t.ex. avseende räntetäckningsgrad.

Även Bolagets obligationslån innehåller särskilda åtaganden avseende bl.a. informationsgivning, restriktioner avseende hur Bolaget får uppta skuld och ställa säkerheter samt åtaganden om att uppfylla vissa finansiella kovenanter kopplade till bland annat belåningsgrad. För det fall Bolaget inte uppfyller sina villkor kan obligationsinnehavarna under vissa förutsättningar kräva återbetalning av lånet.

Om ovanstående risker relaterade till finansieringsåtaganden skulle inträffa kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Bolagets verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, till största del genom upplåning med rörlig ränta (3-månadersränta) från bland annat kreditinstitut (se vidare riskfaktorerna " – Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker och " – Risker relaterade till finansieringsåtaganden" ovan) och genom ett säkerställt obligationslån med rörlig ränta (se vidare riskfaktorn " – Risker relaterade till finansieringsåtaganden"). Bolaget är således exponerat gentemot räntekostnader.

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnader. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av de räntebärande skulderna, främst av nivån av underliggande marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Bolaget väljer för bindningstiden av räntorna. Räntor har historiskt ändrats på grund av, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas av, flertalet olika faktorer. Sådana faktorer omfattar såväl makroekonomiska faktorer, så som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet och självförtroende samt valutapolitik samt även faktorer kopplade till Bolagets verksamhet och bransch och efterfrågan på hyresfastigheter. Vidare kan ränteförändringar leda till förändringar i verkligt värde, förändringar i kassaflöden och fluktuationer i Bolagets resultat.

Per den 31 december 2022 uppgick Bolagets totala räntebärande skulder till cirka 3 123 miljoner kronor (inklusive obligationslån), varav cirka 16 procent var säkrat med s.k. ränteswappar och resterande del av lånestocken är således exponerad för risken med rörlig ränta. Bolagets genomsnittsränta uppgick till 2,81 procent under räkenskapsåret 2021 och 3,5 procent under perioden 1 januari – 31 december 2022. Givet ränteutvecklingen under 2022 och början av 2023 och Bolagets exponering för risken med rörlig ränta, kommer således Bolagets räntekostnader att öka i framtiden. Om exempelvis 3 månaders STIBOR ökar med 200 baspunkter kommer Bolagets räntekostnader för räntebärande skulder per den 31 december 2022 öka med cirka 52

miljoner årligen. En ökning av räntenivåerna kan ha en negativ effekt på Bolagets bostadsfastighetsbestånd och Bolaget kan behöva redovisa förluster på grund av marknadsvärdesjusteringar. Sådana förluster skulle resultera i en motsvarande minskning av värdet på Bolagets Fastigheter i balansräkningen, av Bolagets marknadsvärden och öka Bolagets belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på bostadsfastigheter och ha en negativ effekt på potentiella köparens möjlighet att finansiera fastighetsförvärv.

Ökade räntekostnader kan också leda till att Bolaget bryter mot vissa åtaganden kring räntetäckningsgrad i låneavtal, vilket kan utgöra uppsägningsgrund. Bolaget har t.ex. under två låneavtal krav på viss räntetäckning och Bolaget noterade att det per 31 mars 2023 skulle bryta mot åtaganden kring räntetäckningsgrad i dessa två avtal, varför ändringsavtal ingicks med långivaren varigenom låneavtalen justerades vilket medför att Bolaget per den 31 mars 2023 inte kommer att bryta mot kovenanterna avseende räntetäckningsgrad. Om Bolaget inte skulle klara att möta kovenanter under sina låneavtal kan det leda till uppsägning av krediter, eller att Bolaget behöver ställa andra säkerheter eller vidta andra dispositioner, såsom att extraamortera på lånen för att möta räntetäckningskovenanterna som i sin tur kan bli en belastning på Bolagets likviditet.

Om ovan nämnde ränterisker inträffar kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER

Risker relaterade till lagstiftning och politiska beslut

Bolagets verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter. Fastighetsverksamhet påverkas väsentligt av generella politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut avseende exempelvis skatter, miljökrav och den reglerade hyressättningen på bostadsmarknaden. Dessa regelverk är föränderliga, både till följd av politiska beslut och den rättsliga tolkningen av regelverken, t.ex. avseende s.k. blockhyresavtal (se vidare riskfaktorn " – Risker relaterade till hyresförhållanden"). En negativ utveckling av t.ex. hyreslagstiftningen i Sverige kan leda till lägre hyresintäkter för Bolaget och/eller hyror som inte ökar till förväntade nivåer. Hyror som inte ökar till förväntade nivåer påverkar fastighetsvärderingarna som bl.a. inkluderar ett antagande om att hyran kan höjas över tid. Även andra regler eller politiska beslut kan få stor inverkan på Bolaget såsom exempelvis amorteringskrav eller skuldkvotstak avseende privatpersoner, vilket påverkar möjligheterna till försäljning av Bolagets bostadsfastigheter och

kommande byggrätter (förutsatt att Utbyteserbjudandet och Ändringsavtalen genomförs).

Som ett led i Bolagets fastighetsförvaltning och vid ingående av hyresavtal med nya hyresgäster kan Bolaget komma att uppgradera sina Fastigheter genom till- och ombyggnationer. De regelverk som påverkar Bolagets verksamhet utgörs därmed bland annat av plan och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar. I samband med att byggrätter avses tillträdas under Ändringsavtalen och exploateras kommer Bolaget även vara exponerad för de regelverk som påverkar den typen av fastighetsutveckling, bl.a. på miljöområdet (se vidare riskfaktorn ” – Miljörisker”). Om sådana regelverk skulle ändras kan det medföra ökade kostnader för Bolaget och begränsa möjligheterna att använda och utveckla dess Fastigheter på önskvärt sätt.

För det fall att ovan nämnda risker inträffar kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skatterisker

Skatt har historiskt varit en betydande kostnadspost för Bolaget och verksamheten påverkas av vid var tid gällande skatteregler. Förändringar i skattereglerna kan därför leda till att Bolagets resultat och finansiella ställning påverkas. Detta gäller förändring av gällande skattelagstiftning avseende bland annat bolagsskatt, och särskilt reglerna avseende skattefria avyttringar av aktier, mervärdesskatt, stämpelskatt samt fastighetsskatt.

Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan Bolagets tolkning vara felaktig. En förändring i tolkning av tillämplig skattelagstiftning, t.ex. genom prejudikat från Högsta förvaltningsdomstolen eller ställningstaganden från Skatteverket, kan innebära en ändring i tolkningen av skattelagstiftningen med retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Därutöver kan skattesatser förändras i framtiden och andra regelförändringar kan ske som påverkar förutsättningarna för Bolagets fastighetsägande, fastighetstransaktioner eller verksamhet i övrigt, vilken kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till GDPR

EU:s allmänna dataskyddsförordning 2016/679/EU (”GDPR”) har tillämpats sedan den 25 maj 2018 och Bolaget är skyldigt att efterleva reglerna i GDPR

vad avser personuppgifter. Bolaget behandlar personuppgifter, primärt om sina hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Bolaget behandlar även personuppgifter om anställdas anhöriga, personer och företag som ansöker om hyresrätt eller anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa hyresavtal och/eller anställningsavtal. Om Bolagets system som behandlar personuppgifter blir föremål för intrång, om Bolaget har brister i sin behandling av personuppgifter eller om Bolaget i övrigt brister i sin efterlevnad av GDPR kan Bolaget bli föremål för väsentliga bötesbelopp.

Tillämpningen av GDPR och dess implementering är föremål för tolkning och utveckling. Det finns en risk att dessa bestämmelser tolkas och tillämpas på ett sätt som inte är i linje med Bolagets nuvarande dataskyddsrutiner. Bolaget är således föremål för risken att personuppgifter kan komma att behandlas i strid med gällande regler om skydd för personuppgifter och integritet av Bolaget eller av en tredje part (enligt avtal med Bolaget).

Sanktioner enligt GDPR kan vara omfattande. Om Bolaget behandlar personuppgifter i strid med GDPR riskeras administrativa böter upp till det högsta av (i) fyra procent av Bolagets totala globala årsomsättning och (ii) 20 miljoner euro. Om sådana bötesbelopp skulle behöva betalas ut skulle det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Miljörisker

Fastighetsägande och fastighetsförvaltning medför miljöpåverkan och miljöansvar. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening ett ansvar för avhjälpande av föroreningen av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta sådant avhjälpande eller efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav om avhjälpande eller efterbehandling under vissa omständigheter kan riktas mot Bolaget för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Bolagets Fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Bolagets planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och påverka värdet av Bolagets Fastigheter negativt.

Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha genomfört avhjälpande eller efterbehandling av en fastighet på ett acceptabelt sätt enligt användningen vid den tidpunkten. Till följd av ändrad användning till bostadsändamål kan

kraven för Bolaget vara högre, vilket innebär att Bolaget kan ha kostnader för avhjälpande, efterbehandling och städning för att kunna använda fastigheten enligt önskemål. Denna risk är särskilt hög vad gäller Bolagets framtida bestånd av byggrätter som avses tillföras genom Ändringsavtalen. Sådana kostnader skulle negativt påverka Bolagets resultat, finansiella ställning och verksamhet.

Slutligen kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter på miljöområdet leda till ökade kostnader för Bolaget vad gäller sanering eller efterbehandling av för närvarande innehavda eller i framtiden förvärvade fastigheter. Ökade kostnader för miljöansvar kan negativt påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden

Det finns risk för att Svenska Nyttobostäder i framtiden involveras i tvister med t.ex. hyresgäster, kunder, säljare eller köpare av fastigheter samt leverantörer. Därtill finns risk för att tvist uppkommer med de motparter som ingått avtal i samband med Utbyteserbjudandet (se vidare riskfaktorn ”– Kredit- och motpartsrisker”). Tvister och andra rättsliga förfaranden kan leda till att Bolaget blir skyldigt att t.ex. betala skadestånd, reducera eller återbetala hyror eller upphöra med vissa förfaranden. Sådana tvister och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra höga rättegångskostnader. Följaktligen kan tvister och andra rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet och resultat.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AKTIER OCH UTBYTESERBJUDANDET

Risker relaterade till aktierna i Svenska Nyttobostäder

Det framtida priset på Bolagets aktier kan inte förutses, aktiekursen kan fluktuera och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad

En investerare bör notera att en investering i Bolagets aktier är förknippad med risker. Noterade värdepapper påverkas tidvis av betydande kurs- och volymfluktuationer som inte nödvändigtvis behöver vara kopplade till Bolagets resultatutveckling, däribland förändringar i tillgång och efterfrågan, fluktuationer i nuvarande eller prognostiserade resultat, misslyckanden med att uppnå aktieanalytikerns förväntade vinster, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, liksom lagstiftningsändringar och regulatoriska ändringar samt andra faktorer. Aktiekursen påverkas därutöver av Bolagets prestation i

förhållande till marknadens förväntningar. Det finns också en betydande risk att Utbyteserbjudandet påverkar priset på Bolagets aktier, och sådan påverkan är svår att förutse och är beroende av ett flertal faktorer, av vilka flera är utanför Bolagets kontroll. Det finns således ingen garanti avseende framtida kursutveckling för Bolagets aktier, varför värdet på investeringen kan öka såväl minska. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan vidare bidra till att förstärka fluktuationerna i aktiekursen samt medföra problem för aktieägare att avyttra hela eller delar av sitt innehav i Bolaget till ett godtagbart pris eller överhuvudtaget.

Aktieägare med betydande inflytande

Per dagen för detta prospekt innehar ALM Equity AB cirka 44 procent av aktierna och kontrollerar cirka 49 procent av rösterna i Bolaget. Innehavet gör att nämnda ägare har stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelseledamöter, samt andra val så som utdelning på aktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, aktiekapitalsökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Nämnda ägare kan även ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Bolaget förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande. Även de aktieägare som inom ramen för Utbyteserbjudandet har åtagit sig att konvertera Preferensaktier till Stamaktier i Bolaget kan efter att Utbyteserbjudandet är genomfört komma att ensamt eller tillsammans ha ett betydande inflytande över Bolaget (se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvärvsavtal och ändringsavtal*” för en beskrivning av dessa åtaganden). Det föreligger således en risk att en eller flera större aktieägares intressen avviker från eller konkurrerar med Bolagets intressen och/eller andra aktieägares intressen och kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.

Det föreligger vidare risk för att en omfattande försäljning av aktier i Bolaget, eller uppfattningen om att en sådan omfattande försäljning ligger nära i tiden, påverkar priset för aktierna, särskilt vad gäller omfattande försäljning av aktier av ALM Equity AB.

Bolagets förmåga till framtida utdelning kan begränsas och är beroende av ett flertal faktorer

Enligt Bolagets bolagsordning ska Preferensaktier, före stamaktier, äga rätt till utdelning av Bolagets för vinstutdelning tillgängliga medel. Enligt aktiebolagslagen (2005:551) beslutar bolagsstämman huruvida utdelning ska utbetalas. Utdelning får ske endast om det finns utdelningsbara medel i Bolaget och under

föresättning att ett sådant beslut framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital i Bolaget och Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning. Vidare kan aktieägarna, som huvudregel, inte besluta om högre utdelning än vad som föreslagits och godkänts av styrelsen. Därtill innehåller vissa av Bolagets finansieringsavtal, samt dess obligationslån, utdelningsbegränsningar (se vidare – ”*Risker relaterade till finansieringsåtaganden*”).

Mot bakgrund av ovan föreligger således en risk för att Bolaget inte kommer att generera resultat som möjliggör utdelning i framtiden, att Bolagets finansiella situation inte medger utdelning, att redan beslutad utdelning kan komma att behöva ställas in, eller att bolagsstämman inte har möjlighet att fatta beslut om utdelning, inklusive utdelning enligt bolagsordningen på Bolagets preferensaktier. Även utdelning av eventuella Innestående Belopp och uppräkningsränta enligt bolagsordningen på Bolagets preferensaktier, betraktas som utdelning och är således föremål för de risker som beskrivs i denna riskfaktor. Det finns således en risk att utdelningen på Preferensaktier helt eller delvis kan ställas in och/eller ej beslutas, vilket också har skett 2023 genom att Bolagets styrelse den 22 februari 2023 meddelade att styrelsen inför årsstämman 2023 föreslår att det inte ska utgå någon utdelning på vare sig Stamaktien eller Preferensaktien, utöver den redan på årsstämman 2022 beslutade preferensaktieutdelningen i april 2023 om 1,25 kronor per Preferensaktie. Dessa risker kan få en negativ inverkan på investerarens direktavkastning från aktierna samt aktiens marknadspris, vilket även kan påverka Bolagets möjligheter att attrahera investerare vars investeringsbeslut är särskilt beroende av möjligheten att erhålla aktieutdelning.

Framtida emissioner kan påverka aktiernas värde negativt och leda till utspädning

Bolaget kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier, obligationslån eller andra värdepapper. Per dagen för detta Prospekt avser Bolaget att genomföra en företrädesemission av Stamaktier i maj/juni 2023 om cirka 250 miljoner kronor för att få in nytt kapital i Bolaget (**”Företrädesemissionen”**). En företrädesemission eller annan typ av emission kan påverka priset på aktierna negativt. En riktad nyemission, som den som kommer ske i samband med Ändringsavtalen och efter Utbyteserbjudandet genomförts (se vidare *”Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvärvsavtal och ändringsavtal”*), kan även leda till utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt om

emissionen genomförs utan företrädesrätt för de befintliga aktieägarna.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kan eventuellt inte delta i potentiella framtida företrädesemissioner

Om Bolaget i framtiden emitterar nya aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare kan aktieägare i vissa länder vara föremål för begränsningar som innebär att de inte kan delta i sådana företrädesemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försväras eller begränsas. Aktieägare i USA kan exempelvis inte utöva sina rättigheter att teckna nya aktier såvida det inte finns registreringshandlingar i enlighet med U.S. Securities Act gällande sådana aktier eller om ett undantag från registreringskravet i U.S. Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner än Sverige kan påverkas på liknande sätt.

Bolaget har ingen skyldighet att lämna in registreringshandlingar enligt U.S. Securities Act eller att söka liknande godkännanden eller relevanta undantag enligt någon annan jurisdiktions lagstiftning utanför Sverige, och att göra det i framtiden kan vara förknippat med praktiska svårigheter och kostnader. I den mån Svenska Nyttobostäders aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i eventuella framtida företrädesemissioner kommer deras proportionella ägande i Svenska Nyttobostäder att minska.

Risker relaterade till Utbyteserbjudandet

Stamaktier har sämre likvidationspreferens än Preferensaktier

Preferensaktierna har likvidationspreferens framför Stamaktierna. Likvidationspreferensen innebär att Preferensaktierna vid Bolagets upplösning har företrädesrätt framför Stamaktier att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp uppgående till 100 kronor per Preferensaktie (jämfört eventuellt innestående belopp samt eventuellt uppräkningsbelopp på innestående belopp, såsom definierat i Bolagets bolagsordning). Detta innebär att deltagare i Utbyteserbjudandet efter Utbyteserbjudandets fullbordning erhåller en annan likvidationspreferens, än den deras Preferensaktier har per dagen för detta Prospekt.

Apportreservering av Preferensaktier som anmäls i Utbyteserbjudandet med följd att de inte kan överlåtas

Innehavare av Preferensaktier som accepterar Utbyteserbjudandet kommer under tiden från och med anmälningsperiodens slut, dvs. den 17 april 2023 eller ett senare datum för det fall anmälningsperioden skulle förlängas, till dess att Utbyteserbjudandet är genomfört, dvs. vid

leverans av nya Stamaktier vilket preliminärt kommer att ske under vecka 17 2023, att få sina anmälda Preferensaktier apportreserverade. Under den tid som Preferensaktierna är apportreserverade kan de inte överlåtas. Tiden som Preferensaktierna är apportreserverade kan komma att bli lång och är framförallt beroende av Bolagsverkets registrering av minskning av

Bolagets aktiekapital och nyemission av Stamaktier i samband med Utbyteserbjudandet.

Utbyteserbjudande till innehavare av Preferensaktier i Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Vid extra bolagsstämma den 22 mars 2023, beslutades att erbjuda innehavare av preferensaktier (ISIN: SE0014808861) att i ett inlösenerbjudande lösa in preferensaktier i Bolaget mot betalning i form av en inlösenfordran som endast får användas som betalning vid teckning av nya stamaktier (ISIN: SE0014808853) i Bolaget i samband med en riktad nyemission ("**Utbytesemissionen**") till de preferensaktieägare som accepterar att få sina Preferensaktier inlösta ("**Utbyteserbjudandet**"). Teckning av Stamaktier i Utbyteserbjudandet sker under perioden från och med den 3 april till och med den 17 april 2023 samt i övrigt i enlighet med vad som framgår av avsnittet "*Villkor och anvisninga*". Styrelsen äger rätt att förlänga anmälningsperioden.

Utbyteserbjudandet är ett erbjudande om nyteckning av stamaktier i Bolaget som riktas till innehavare av Preferensaktier. Betalning erläggs genom användande av inlösenfordran, som uppgår till 60 kronor, från inlösen av preferensaktier, varvid varje Preferensaktie räcker till betalning av två (2) nyemitterade stamaktier. Teckningskursen i Utbytesemissionen uppgår till 30 kronor, vilket innebär att två (2) nyemitterade Stamaktier erhålls för varje Preferensaktie som löses in.

De nyemitterade Stamaktierna i Utbyteserbjudandet ska i enlighet med ovan betalas genom kvittning av aktietecknarens fordran på Bolaget. Bolaget kommer således inte att tillföras några kontanta medel genom Utbyteserbjudandet, men ett genomförande av Utbyteserbjudandet innebär en ökning av Bolagets aktiekapital. Genom Utbyteserbjudandet kommer Bolaget att emittera högst 22 019 914 Stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer att ökas med högst 880 796,56 kronor.

Inom ramen för Utbyteserbjudandet har innehavare av cirka 80 procent av Bolagets utestående preferensaktier åtagit sig, sinsemellan och inbördes, att under vissa villkor lösa in sina preferensaktier i Bolaget och teckna nya Stamaktier, vilket motsvarar cirka 8 807 800 av Bolagets utestående 11 009 957 preferensaktier. Åtagandet att lösa in Preferensaktier i Utbyteserbjudandet är villkorat av att bolagsstämman i Bolaget senast 31 maj 2023 beslutar om att genomföra Utbyteserbjudandet samt att motparterna i Ändringsavtalen senast 30 juni 2023 får leverans av Stamaktier i Utbyteserbjudandet samt, senast vid samma datum, också får leverans av stamaktiebetalningen avseende såväl Kategori B-fastigheterna som Kategori C-fastigheterna (se vidare om Ändringsavtalen, avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal*"). Extra bolagsstämma i Bolaget beslutade godkänna Utbyteserbjudandet den 22 mars 2023 och leverans av Stamaktierna i Utbyteserbjudandet förväntas ske under vecka 17 2023 och leverans av Stamaktier avseende Kategori B och Kategori C förväntas ske inom cirka en vecka efter att Stamaktierna i Utbyteserbjudandet har levererats.

Härmed inbjuds innehavare av Preferensaktier att teckna Stamaktier i Utbyteserbjudandet i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

28 mars 2023
Svenska Nyttobostäder AB (publ)
Styrelsen

Bakgrund och motiv

Svenska Nyttobostäder noterade sina stam- och preferensaktier under 2020 på Nasdaq First North Growth Market. I tiden före noteringen ingicks förvärvsavtal ("**Förvärvsavtalen**") avseende ännu ej tillträdna fastigheter. Enligt Förvärvsavtalen har Bolaget åtagit sig att förvärva fastigheter med tillträden planerade till och med år 2025 mot överenskommen fast ersättning, med mindre justeringar för slutgiltig boarea och lokalarea samt ändrings- och tilläggsbeställningar, bestående dels av Stamaktier som emitterades i samband med att Förvärvsavtalen ingicks, dels av en mix av kontant och lånefinansierad ersättning samt nyemitterade Preferensaktier som erlaggs vid tillträde. I dagens marknad, med hög inflation och stigande räntor, bedöms upplägget som utmanande med en kapitalstruktur som utöver skuldfinansieringen även löpande ska betala utdelning till Preferensaktierna. Utbyteserbjudandet och ändringarna av Förvärvsavtalen ("**Ändringsavtalen**") syftar därför till att möjliggöra en långsiktig lösning som enligt styrelsens bedömning gynnar samtliga aktieägare. I Ändringsavtalen har innehavare av cirka 80 procent av Bolagets utestående preferensaktier åtagit sig, sinsemellan och inbördes, att under vissa villkor lösa in sina preferensaktier i Bolaget och teckna nya Stamaktier, vilket motsvarar cirka 8 807 800 av Bolagets utestående 11 009 957 preferensaktier.

Mot ovanstående bakgrund har Bolaget beslutat att erbjuda preferensaktieägare att byta sitt innehav av Preferensaktier till Stamaktier i Utbyteserbjudandet i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

- Bolaget lämnar Utbyteserbjudandet till innehavare av Preferensaktier, i syfte att minska Bolagets finansiella börda från Preferensaktierna och därigenom skapa förutsättningar för en starkare kapitalstruktur. Utbyteserbjudandet och Ändringsavtalen möjliggör en långsiktig lösning som enligt styrelsens bedömning gynnar samtliga aktieägare i Svenska Nyttobostäder.
- Ändringsavtalen, som är villkorade av att Utbyteserbjudandet genomförs, innebär att Bolagets motparter (dvs. säljarna av fastigheter) i stället för att erhålla nyemitterade Preferensaktier från Bolaget i samband med framtida tillträden av fastigheter i samband med Utbyteserbjudandet erhåller stamaktier i Bolaget. De fastigheter som är under pågående produktion (sammanlagt sju stycken av de ännu ej tillträdna fastigheterna) avses att färdigställas enligt tidigare affärsupplägg, men med skillnaden att Bolaget i samband med genomförandet av Utbyteserbjudandet emitterar Stamaktier, genom Ändringsavtalsemissionen Kategori B, motsvarande 35 procent av det sedan tidigare överenskomna överförsäljningsvärdet (dvs. de överenskomna värdena i Förvärvsavtalen vilka justerats för faktisk boarea och lokalarea samt ändrings- och tilläggsbeställningar) om cirka 2,9 miljarder kronor som ett förskott till säljarna till ett värde om sammanlagt cirka 1,0 miljard kronor. Dessa Stamaktier kommer att levereras till säljarna efter att Utbyteserbjudandet har genomförts.
- Ändringsavtalen innebär vidare, också villkorat av att Utbyteserbjudandet genomförs, att de tio byggrätter som ännu inte produktionsstartats samt ytterligare tre byggrätter förvärfvas av Bolaget till ett marknadsmässigt värde i samband med genomförande av Utbyteserbjudandet. Betalning avses i sådana fall ske i form av nyemitterade Stamaktier, genom Ändringsavtalsemissionen Kategori C, till ett värde om cirka 1,3 miljarder kronor. Betalningen i form av de nya Stamaktierna kommer att levereras till säljarna efter att Utbyteserbjudandet har genomförts i samband med tillträden till byggrätterna.
- Bolaget avser att, efter Utbyteserbjudandet är genomfört under maj/juni 2023, bjuda in till teckning av Stamaktier med företrädesrätt för befintliga stamaktieägare, om cirka 250 miljoner kronor ("**Företrädesemissionen**"). Tidpunkten för den avsedda Företrädesemissionen syftar till att aktieägare även ska beredas möjlighet att delta med de Stamaktier som har emitteras inom ramen för Utbyteserbjudandet. Förutsatt att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om Företrädesemissionen och att styrelsen beslutar om Företrädesemissionen har Bolagets befintliga aktieägare ALM Equity AB, Bengtssons Tidnings AB, Batten AB och AC Kapital Invest AB meddelat att de är positivt inställda till att teckna aktier, motsvarande sina pro rata-andelar av Företrädesemissionen och avser att rösta för ett bemyndigande på Bolagets årsstämma 2023. Dessa fyra aktieägare innehar cirka 63 procent av kapitalet i Bolaget och bedöms inneha cirka 65 procent av kapitalet i Bolaget efter Utbyteserbjudandet (beräknat på att alla Preferensaktier löses in i Utbyteserbjudandet).

Bolagets styrelse ansvarar för informationen i detta Prospekt. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

28 mars 2023
Svenska Nyttobostäder AB (publ)
Styrelsen

Villkor och anvisningar

UTBYTESERBJUDANDET

I Utbyteserbjudandet erbjuds innehavare av Preferensaktier (ISIN: SE0014808861) att i ett inlösenerbjudande lösa in samtliga sina preferensaktier i Bolaget mot betalning genom inlösenfordran och därigenom teckna nya stamaktier i Bolaget med betalning genom kvittning av inlösenfordran. Bolaget kommer således inte att tillföras några kontanta medel genom Utbyteserbjudandet, men ett genomförande av Utbyteserbjudandet innebär en ökning av Bolagets aktiekapital. Genom Utbyteserbjudandet kommer Bolaget att emittera högst 22 019 914 Stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer att ökas med högst 880 796,56 kronor.

Inlösenbeloppet i inlösenerbjudandet är 60 kronor per Preferensaktie och betalning erläggs i form av inlösenfordran. Deltagande i inlösenerbjudandet innebär att innehavare av Preferensaktier samtidigt med anmälan om inlösen av samtliga sina aktier tecknar två Stamaktier till en teckningskurs om 30 kronor per Stamaktie för en total teckningslikvid motsvarande inlösenbeloppet för samtliga Preferensaktier som anmälan om inlösen avser. Betalning av tecknade Stamaktier sker genom kvittning av inlösenfordran.

Genom deltagande i Utbyteserbjudandet erhålls två (2) nya stamaktier i Bolaget för varje Preferensaktie som anmälan om inlösen avser.

Observera att det inte är möjligt att acceptera Utbyteserbjudandet för delar av preferensaktieägarens innehav.

Teckningskurs

Stamaktierna i Utbyteserbjudandet emitteras till en kurs motsvarande 30 kronor per Stamaktie. Teckningskursen har fastställts mot bakgrund förhandlingar på armlängds avstånd mellan Bolaget och motparterna under Ändringsavtalen.

Courtaget utgår ej.

Anmälningstid

Anmälningstiden för Utbyteserbjudandet inleds den 3 april 2023. Utbyteserbjudandet kan accepteras senast klockan 15.00 (svensk tid) den 17 april 2023. Anmälan om accept av Utbyteserbjudandet är bindande.

Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden för Utbyteserbjudandet. Sådan förlängning av anmälningstiden, om tillämpligt, kommer att offentliggöras via pressmeddelande före anmälningstidens utgång.

Anmälan om försäljning, teckning och betalning genom kvittning i Utbyteserbjudandet

Direktregistrerade innehav

Innehavare av preferensaktier i Bolaget, vars innehav av Preferensaktier är direktregistrerade hos Euroclear och som önskar acceptera Utbyteserbjudandet ska under anmälningstiden underteckna och lämna in korrekt ifylld anmälningssedel enligt fastställt formulär via e-post till info@nordic-issuing.se.

Blank anmälningssedel samt prospekt kan erhållas från Svenska Nyttbostäder (www.nyttbostader.se)¹ och Nordic Issuing (www.nordic-issuing.se)².

Ifylld anmälningssedel ska vara Nordic Issuing tillhanda senast den 17 april 2023 klockan 15.00 (svensk tid) via e-post till info@nordic-issuing.se.

Det är inte tillåtet att skicka in fler än en anmälningssedel. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den senast mottagna att beaktas. För sent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifylld anmälan kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i förtryckt text.

¹ Webbplatsen är inte införlivad genom hänvisning och ingår inte i Prospektet.

² Webbplatsen är inte införlivad genom hänvisning och ingår inte i Prospektet.

Observera att formell inlösen, teckning och betalning genom kvittning i aktiebolagslagens mening görs på särskild teckningslista av Nordic Issuing, enligt i anmälningssedeln intagen fullmakt, först sedan styrelsen meddelat Nordic Issuing att beslut om tilldelning har fattats.

Förvaltarregistrerade innehav

Innehavare av Preferensaktier vars innehav av Preferensaktier är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare ska lämna anmälan om teckning och betalning genom kvittning av inlösenfordran via sin förvaltare i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatta innehav

För det fall Preferensaktier är pantsatta måste såväl ägaren som panthavare underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträkten upphör då Utbyteserbjudandet fullföljs. Panträkten måste således vara avregistrerad i VPC-systemet avseende berörda Preferensaktier när innehavarens fordran mot Bolaget kvittas mot stamaktier i Bolaget.

Bekräftelse av accept

Efter att korrekt och fullständigt ifylld anmälningssedel har mottagits och registrerats av Nordic Issuing kommer Preferensaktier att överföras till ett för varje direktregistrerad ägare nyöppnat och spärrat VP-konto (så kallat apportkonto) i ägarens namn. I samband därmed erhåller innehavare av Preferensaktier en VP-avi från Euroclear som utvisar antalet Preferensaktier som utbokats från det ursprungliga VP-kontot. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker redovisning genom respektive förvaltare.

Betalning

Som betalning för nyemitterade Stamaktier inom ramen för Utbyteserbjudandet ska kvittning ske mot aktietecknarens inlösenfordran motsvarande inlösenbeloppet för samtliga Preferensaktier som anmälan om försäljning till Bolaget i Utbyteserbjudandet avser. Varje Preferensaktie som omfattas av anmälan om försäljning räcker till betalning av två (2) nyemitterade Stamaktier. Eftersom inlösenbeloppet uppgår till 60 kronor och teckningskursen för de två Stamaktier som inlösenfordran ska användas till teckning av uppgår till 30 kronor per Stamaktie, innebär det att endast hela Stamaktier kommer att ges ut till innehavare av Preferensaktier som accepterar Utbyteserbjudandet och således kommer inget överstigande belopp att betalas ut.

Apportreservering av innehav

Innehavare av Preferensaktier som accepterar Utbyteserbjudandet kommer under tiden från och med anmälningsperiodens slut (dvs. den 17 april 2023 eller ett senare datum för det fall anmälningsperioden skulle förlängas) till dess att Utbyteserbjudandet är genomfört (dvs. vid leverans av nya Stamaktier vilket preliminärt kommer att ske under vecka 17, 2023) att få sina anmälda Preferensaktier apportreserverade. Under den tid som Preferensaktierna är apportreserverade kan de inte överlåtas.

Tilldelning

Tilldelningen av Stamaktier i Utbyteserbjudandet motsvarar inlösenbeloppet för samtliga Preferensaktier som anmälan om inlösen till Bolaget i Utbyteserbjudandet avser.

Leverans av aktier

Leverans av Stamaktier kommer att ske när registrering av Utbytesemissionen har skett hos Bolagsverket. Efter att kvittning mot inlösenfordran för inlösta Preferensaktier har registrerats som betalning för de nyemitterade Stamaktierna hos Bolagsverket för tecknade Stamaktier i Utbyteserbjudandet kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att Stamaktier har bokats in på aktietecknarens VP-konto. Registreringen hos Bolagsverket beräknas ske under vecka 17, 2023.

Rätt till utdelning på nya aktier

Nya Stamaktier medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets stamaktier som infaller efter det att Stamaktierna registrerats hos Bolagsverket.

Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken.

Offentliggörande av utfallet i Utbyteserbjudandet

Det preliminära utfallet i Utbyteserbjudandet beräknas att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 20 april 2023. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Utbyteserbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Svenska Nyttobostäders webbplats (www.nyttobostader.se)³.

Upptagande till handel av Stamaktier

Svenska Nyttobostäders stamaktier är sedan tidigare upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya aktierna kommer även de Stamaktier som ges ut i Utbyteserbjudandet att tas upp till handel och kunna handlas på Nasdaq First North Growth Market.

Övrig information och hantering av personuppgifter

Nordic Issuing agerar emissionsinstitut i anledning av Utbyteserbjudandet. Att Nordic Issuing är emissionsinstitut innebär inte att Nordic Issuing betraktar den som anmält sig för teckning i Utbyteserbjudandet som kund.

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om inlösenfordran är felaktigt eller otillräcklig kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre antal. Om flera anmälningssedlar inges kommer endast den anmälningssedel som senast kommit Nordic Issuing tillhanda att beaktas.

Information om vilka personuppgifter som behandlas av Nordic Issuing och dina rättigheter såsom radering av personuppgifter, begränsning av behandling av personuppgifter, dataportabilitet, eller rättelse av en personuppgift kan begäras hos Nordic Issuings dataskyddsbud och genom att kontakta Nordic Issuing på info@nordic-issuing.se.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Svenska Nyttobostäder.

Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägars specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

³ Webbplatsen är inte införlivad genom hänvisning och ingår inte i Prospektet.

Verksamhetsbeskrivning

INTRODUKTION

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar Fastigheter med nyproducerade och yteffektiva lägenheter. Beståndet finns i Storstockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer. Bolagets kunder är företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter och brukare ett flexibelt boende. Bolaget hyr även ut direkt till privatpersoner.

HISTORIA

Svenska Nyttobostäder har sin grund i och har fått sin företagskultur från ALM Equity AB. Inslag i arvet är entreprenörskap, förmåga att pröva och ompröva gamla sanningar, nyfikenhet och affärsmannaskap. Sommaren 2020 skapade ALM Equity AB tillsammans med en grupp investerare Svenska Nyttobostäder. Den 4 november 2020 inleddes handeln i Svenska Nyttobostäder AB:s (publ) stam- och preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market.

AFFÄRSMODELL

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. 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 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 och i högre grad hyra ut till privatpersoner, för den framtida verksamheten.

Svenska Nyttobostäders koncept

Yteffektiva lägenheter

Yteffektiva lägenheter erbjuds där varje kvadratmeter är noga planerad för att maximera yta och funktion. Inget lämnas åt slumpen. I många av Bolagets fastigheter finns en ambition om att erbjuda gemensamhetsytor genom kommersiella lokaler i bottenvåningarna.

Nyproduktion

Alla lägenheter är nyproducerade och håller genomgående hög standard avseende till exempel materialval. Fastigheterna kan antingen vara nybyggda eller ombyggda från till exempel tidigare kontor.

Kommunikationsnära

Lägenheterna ligger alltid nära allmänna kommunikationer, vilket minskar behovet av bil och möjliggör smidig pendling.

Social infrastruktur

I många av Bolagets Fastigheter finns funktioner och ytor som underlättar hyresgästens vardag och boende samt minskar behovet av transporter eller egna bilar. Bolaget planerar in lokaler för caféer, gym, butiker och annan närservice för att skapa ett lokalt levande samhälle som bjuder in till gemenskap och möjlighet till delningsekonomi samtidigt som det underlättar vardagen för de boende.

Digitalisering som förenklar och förenar

Svenska Nyttobostäder har en hög ambitionsnivå inom digitalisering. Detta för att göra förvaltningen och kundupplevelsen så effektiv och smidig som möjligt, vilket exempelvis innebär att Bolaget kopplar upp

Fastigheterna för att styra och optimera driften och energiförbrukningen baserat på realtidsdata, att digitala lås installeras i Fastigheterna samt att Bolaget erbjuder en digital boendeapp. Genom boendeappen kan den boende kommunicera med grannar och med Bolaget, låsa upp dörrar och hitta relevant information eller boka bokningsbara resurser.

STRATEGI OCH MÅL

Strategi

Svenska Nyttobostäder har som övergripande strategi att successivt, utifrån en hållbarhetsambition, utveckla fastighetsbeståndet med attraktiva, nyproducerade, yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet. En del av Bolagets strategi och ambition är vidare att vara nytänkande. Nytänkande innebär för Bolaget att:

- **Erbjuda** yteffektiva lägenheter som behövs och efterfrågas och som ligger i kommunikationsnära lägen. Av Bolagets Fastigheter ligger de flesta inom 30 minuters pendlingsavstånd till centrala Stockholm med kollektiva färdmedel.
- **Tänka** digitalt, för att erbjuda smarta lösningar för kunder och de boende.
- **Skapa** ett, enligt en långsiktig ambition, socialt och miljömässigt hållbart boende med gemensamhetsytor och servicefunktioner.

Finansiella mål

År 2025 ska det normaliserade driftnettot för fastighetsportföljen uppgå till cirka 600 miljoner kronor.

Per dagen för detta Prospekt har det inte beslutats om att revidera Bolagets finansiella mål. I samband med att det under våren 2023 ska arbetas fram en modifierad affärsplan för Bolagets framtida verksamhet kommer dock även de finansiella målen att anpassas.

HÅLLBARHET OCH BIDRAG TILL SAMHÄLLSNYTTAN

Hållbarhet

Svenska Nyttobostäder strävar efter att ha ett helhetsperspektiv inom hållbarhet och det görs genom att äga och förvalta Fastigheter i kommunikationsnära lägen, där de boende erbjuds välplanerade kvadratmarta lägenheter, ofta med tillgång till delade ytor, tjänster och sociala nätverk.

Att bo och leva miljövänligt i Svenska Nyttobostäders fastigheter

Behovet ökar av att utnyttja naturresurser mer effektivt, minska koldioxidutsläppen samt använda cirkulära materialflöden. Bygg- och fastighetssektorn, som svarar för cirka en femtedel av de svenska klimatutsläppen och en tredjedel av energikonsumtionen som främst går till uppvärmning, förväntas hantera miljöfrågorna ansvarsfullt genom att begränsa fastigheternas och de boendes miljöpåverkan. Svenska Nyttobostäder bidrar till detta genom optimalt planerade och yteffektiva lägenheter i nära anslutning till kommunikationer och genom att möjliggöra resurs- och tjänstedelning, som gör det möjligt för de boende att minimera sina miljöavtryck.

Bolagets klimatavtryck domineras av köpt energi för uppvärmning och elförbrukning i Fastigheterna samt en indirekt klimatpåverkan via de boendes agerande och de byggmaterial och processer som använts vid byggnationen av Fastigheterna. Det är inom dessa områden Svenska Nyttobostäders arbete ger störst effekt på klimatet och energibesparingar. Under 2022 köpte bolaget 100 procent fossilfri el.

Nyproducerade svenska fastigheter har i enlighet med byggnormen en hög energistandard. I tillägg till detta är två av Bolagets Fastigheter miljömärkta. Energiinköpen till Bolagets Fastigheterna görs av Svenska Nyttobostäder. De boende har egna elabonnemang, och debiteras för sin värme- och varmvattenförbrukning. Energiförbrukningen för hushållsel och varmvattenförsörjning hos de boende begränsas dels av förbrukningsdebiteringen samt lägenheternas energisnåla maskiner samt annan utrustning. Bolaget avser att investera i digitala lösningar så som individuell mätning och debitering av elförbrukning på lägenhetsnivå, i syfte att få ner energiförbrukningen hos de boende.

Minskad resursanvändning och mängd avfall

Svenska Nyttobostäder vill äga attraktiva och välskötta fastigheter samtidigt som Bolaget vill slå vakt om cirkulära materialflöden och minimerad resursanvändning. För att klara många års slitage är fastigheterna och lägenheterna inredda med hållfasta och miljövänliga material. Vattenförbrukningen i lägenheterna begränsas av effektiva duschmunstycken samt snålspolande kranar. Samtliga hus är

utrustade med avfallssortering. Över tid vill Svenska Nyttobostäder skapa incitament för både kunder och de boende att ha ett högt engagemang för miljön.

Miljömärkta fastigheter

Av de 12 fastigheter som Svenska Nyttobostäder tillträtt vid utgången av 2022 uppfyller två stycken Miljömärkning Silver. Svenska Nyttobostäder arbetar för att miljöcertifiera redan tillträdde Fastigheter samt ej tillträdde fastigheter genom uppgraderingar och genom kravställning på planering samt material- och energikrav för att möjliggöra framtida miljömärkning.

Bidrag till samhällsnyttan

Svenska Nyttobostäder erbjuder ett boendekoncept som innebär ett helhetstänkande kring att leva och bo. Med smarta, sociala och digitala lösningar underlättas vardagen för såväl kunden som boende. Bolagets kunder är företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter eller brukare ett boende till en överkomlig kostnad. Bolaget har även uthyrning till privatpersoner via bostadsförmedling.

Genom att tillhandahålla möjligheten för fler att bo i yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen bidrar Bolaget till ökad ekonomisk tillväxt och ökad social hållbarhet i region Stockholm. Bidraget till samhällsnyttan kan sammanfattas enligt följande:

- **Ekonomisk tillväxt:** Bolaget tillför lägenheter som innebär att företag, institutioner och samhälle kan växa och bidrar till ökad ekonomisk tillväxt.
- **Samhällsviktiga funktioner och utsatta grupper:** Bolaget möjliggör för samhällsaktörer att erbjuda boende till samhällsviktiga yrkesgrupper samt boende för socialt utsatta grupper i samarbete med kommuner och andra organisationer.
- **Social hållbarhet:** Bolaget erbjuder yteffektiva lägenheter, ofta med gemensamma ytor, digitala tjänster och delningsbara resurser.

ORGANISATION

Per den 31 december 2022 var antalet medarbetare tio stycken samt en inhyrd konsult på heltid. Redovisning är köpt av extern part. I tillägg till detta sysselsätter företaget inhyrd specialistkompetens såsom managementkonsulter, HR, legal rådgivning, IT m.m.

Mångfald bland medarbetare samt en inkluderande affärskultur där skillnader respekteras utgör en tillgång och stärker Bolags förmåga att växa och utvecklas. Olika erfarenheter och bakgrund skapar innovation och kreativitet, samt ger Svenska Nyttobostäder kunskaper och perspektiv för att bättre förstå förändringar i omvärlden. För likvärdigt arbete eftersträvas lika anställningsförhållanden. Könslansen bland medarbetarna var under 2022 70 procent kvinnor och 30 procent män. Åldersfördelningen bland medarbetare var under samma tid 20 procent under 30 år, 70 procent mellan 30 och 50 år samt 10 procent över 50 år.

Om Utbyteserbjudandet genomförs, kommer Bolaget under Ändringsavtalen, att förvärva byggrätter. Bolaget har tidigare inte bedrivit projektutveckling. Med anledning därav avser Bolaget att stärka sin organisation med projektutvecklingskompetens i samband med att Utbyteserbjudandet genomförs. Denna uppskalning av verksamheten kan komma att genomföras med externa konsulter, anlåtande av tjänster från externa leverantörer, genom anställning av egen personal med sådan kompetens, eller en kombination därav.

Bolagets företagskultur präglas av en stark värdegrund som bidrar till organisationens utveckling och baseras på grundstenarna nytänkande, hållbarhet och digitalisering.

FASTIGHETSBESTÅND

Total fastighets- och förvärvsportfölj per 31 december 2022

Tillträdde fastigheter per 31 december 2022

Förvaltningsobjekt	Fastighetsbeteckning	Kommun	Antal lägenheter	Värde (Mkr) per 31 december 2022¹⁾
Brygghuset i Väsjön	Eldstrålen 3-47	Sollentuna	45	216
Mälarterrassen	Myntkabinettet 1-2	Stockholm	161	332

Poeten	Poeten 2-238	Solna	228	739
Skalden	Skalden 3-264	Solna	266	804
Torghuset	Saluhallen 1	Salem	62	162
Esplanaden	Kvarnlaven 9-60	Stockholm	52	112
Ängshuset	Kvarnlaven 61-138	Stockholm	78	156
Fyrlotsen 2	Fyrvaktaren 1	Lidingö	180	434
Kronan Barkarby	Barkarby 2:54 och 2:153-156	Järfälla	276	579
Häggvik Nova 7 & 8	Städet 6-7	Sollentuna	449	946
Skogshusen	Skarpnäs 2:24	Nacka	182	332

1) Dessa värden avser Bolagets interna och bokförda värdering av fastigheterna per den 31 december 2022. För information kring CBRE:s värdering per den 30 september 2022 och per den 22 december 2022 (avser fastigheten Skarpnäs 2:24) och differensen mot Bolagets värdering per den 31 december 2022 se avsnittet "Bilaga – Värderingsutlåtanden".

Fastigheter under uppförande som tillträds eller tillträtts efter 31 december 2022

Förvaltningsobjekt	Fastighetsbeteckning	Kommun	Planerat tillträde/tillträdatedatum	Antal lägenheter ¹⁾	Förvärvspris (Mkr) enligt förvärvsavtal ²⁾
Flädern	Rönninge 1:584	Salem	26 januari 2023	93	175 ³⁾
<i>Kategori B</i>					
Lignum	Majblomstret 3	Stockholm	Q3 2023	204	543
Häggvik 9	Städet 4	Sollentuna	Q3 2023	271	493
Häggvik 10	Städet 5	Sollentuna	Q3 2023	153	246
Alba	Majblomstret 1	Stockholm	Q1/Q2 2024	396	1068
Rubigo	Majblomstret 2	Stockholm	Q1/Q2 2024	70	174
Kastellet	Eldsjälen 1	Sollentuna	Q3 2024	173	228
<i>Kategori C</i>					
Archimedes	Archimedes 1	Stockholm	April/maj 2023	-	758 ⁴⁾
Häggvik ⁵⁾	Städet 8-14	Sollentuna	April/maj 2023	-	428
Kajhusen	Eldsjälen 2 ⁶⁾	Sollentuna	April/maj 2023	-	101
Jarlaberg	Sicklaön 367:5	Nacka	April/maj 2023	-	113

1) Kategori C avser endast byggrätter och inga lägenheter per dagen för detta Prospekt.

2) Dessa förvärvspriser kan komma att justeras enligt förvärvsavtalen, bl.a. utifrån fastigheternas slutliga utformning. Förvärvspriserna avseende förvaltningsobjekten Lignum, Alba och Rubigo inkluderar även tilläggsbeställningar som gjorts inom ramen för dessa projekt.

3) För information kring CBRE:s värdering per den 30 oktober 2022 se avsnittet "Bilaga – Värderingsrapporter".

4) Detta förvärvspris inkluderar övertagande av lån om 130 miljoner kronor.

5) Avser projekten Häggvik View (Städet 8), Häggvik Luna/You (Städet 9-10), Häggvik Entré (Städet 11) och Häggvik övrigt (Städet 12-14).

6) Den 7 mars 2023 fattade Lantmäteriet beslut om att föra över fastigheten Eldsjälen 3 till Eldsjälen 2. Beslutet börjar att gälla förutsatt att ingen överklagar beslutet senast den 4 april 2023.

Ej byggstartade projekt

Utbyteserbjudandet innefattar att Bolaget efter Utbyteserbjudandet och villkorat av att Utbyteserbjudandet genomförs, kommer överta 13 byggrätter som ännu inte produktionsstartat. Bolaget avser projektera dessa de närmsta åren, men kan också komma att överlåta dessa helt eller delvis. Se vidare under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvärvsavtal och ändringsavtal – Kategori C" och "Proformaredovisning – Avtalade men ej tillträdade förvärv (Kategori B+C)".

REGELUTVECKLING

Sedan den 31 december 2021 är det framförallt Högsta domstolens meddelade dom den 28 december 2022 i mål T 7236-21 som påverkat de regelverk och lagar som omfattar Bolaget. Domen innebär att uthyrning av bostäder via en s.k. mellanman inte längre kan ske om det finns en risk att

boenden/andrahandshyresgästen i lägenheterna riskerar att gå miste om sina rättigheter enligt lag, såsom rätt till skälig hyra och besittningsskydd. Domen innebär att boenden/andrahandshyresgästerna kan hävda sina rättigheter enligt lag direkt i förhållande till fastighetsägaren även om bostaden har hyrts ut via en mellanman. För mer information se avsnittet "*Risikfaktorer – Legala och regulatoriska risker – Risker relaterade till lagstiftning och politiska beslut*".

DEN SENASTE UTVECKLINGEN OCH AKTUELLA TRENDER

De senaste utvecklingstrenderna sedan den 31 december 2022 fram till dagen för detta Prospekt framgår särskilt av avsnittet "*Risikfaktorer – Risker relaterade till förvärv*", "*Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling*", "*Risker relaterade till hyresförhållanden*", "*Makroekonomiska faktorer*", "*Projektrisker och risker med fastighetsutveckling*", "*Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker*", "*Risker relaterade till fastighetsvärdering och värdeförändringar*", "*Kredit- och motpartsrisker*", "*Risker relaterade till finansieringsåtaganden*", "*Ränterisk*", "*Risker relaterade till lagstiftning och politiska beslut*" samt "*Miljörisker*". Utöver det som beskrivs i nämnda avsnitt, och Prospektet i övrigt, finns det per dagen för detta Prospekt inga kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter för åtminstone innevarande räkenskapsår.

Inga betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat har skett sedan den 31 december 2022 fram till dagen för detta Prospekt.

Utvald historisk finansiell information

Nedanstående utvalda historiska finansiella information är hämtad från Koncernens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2021 och Koncernens oreviderade konsoliderade bokslutskommuniké för perioden 1 januari–31 december 2022 som är införlivade i Prospektet genom hänvisning. Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Följande information bör läsas tillsammans med avsnittet "Kapitalisering och skuldsättning" och Koncernens finansiella rapporter med tillhörande noter som har införlivats i Prospektet genom hänvisning (se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Historisk finansiell information som införlivas genom hänvisning").

UTVALD INFORMATION FRÅN KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Mkr)	1 januari–31 december 2021	1 januari–31 december 2022
	Reviderat	Ej reviderat
Nettoomsättning ¹⁾	128	188
Fastighetskostnader	-21	-39
Driftnetto	107	149
Centrala administrationskostnader	-24	-33
Rörelseresultat	83	116
Finansiella intäkter ²⁾	0	-
Finansiella kostnader	-60	-98
Förvaltningsresultat	23	18
Orealiserade värdeförändringar derivat ²⁾	-	24
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	595	-170
Resultat före skatt	618	-128
Skatt	-132	18
Periodens resultat	486	-110
Periodens resultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	464	-95
Innehav utan bestämmande inflytande	22	-15
Resultat per stamaktie före utspädning, SEK	7,16	-2,40
Resultat per stamaktie efter utspädning, SEK	7,16	-2,40

1) I den oreviderade bokslutskommunikén för helåret 2022 anges denna post som "Hysesintäkter".

2) Denna post finns ej med i Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Informationen för 2022 är ej reviderad och hämtad från den oreviderade bokslutskommunikén för helåret 2022.

UTVALD INFORMATION FRÅN KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Mkr)	31 december 2021 <i>Reviderat</i>	31 december 2022 <i>Ej reviderat</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 918	4 812
Maskiner och inventarier	5	3
Derivat ¹⁾	-	43
Nyttjanderättstillgångar ¹⁾	-	38
Summa	3 923	4 896
anläggningstillgångar		
 Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	6	29
Övriga kortfristiga fordringar	39	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	33
Likvida medel	5	26
Summa	84	127
omsättningstillgångar		
 SUMMA TILLGÅNGAR	 4 007	 5 023
 EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital inklusive minoritetens andel	1 491	1 607
Summa eget kapital	1 491	1 607
 Långfristiga skulder		
Obligation	400	400
Långfristiga räntebärande lån	1 679	2 507
Leasingskuld ¹⁾	-	38
Uppskjuten skatteskuld	157	139
Summa långfristiga skulder	2 236	3 084
 Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande lån	198	210
Leverantörsskulder	42	42
Aktuell skatteskuld	6	6
Övriga kortfristiga skulder	21	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	45
Summa kortfristiga skulder	280	332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 007	5 023

1) Denna post finns ej med i Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Informationen för 2022 är ej reviderad och hämtad från den oreviderade bokslutskommunikén för helåret 2022.

UTVALD INFORMATION FRÅN KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(Mkr)	1 januari–31 december 2021 <i>Reviderat</i>	1 januari–31 december 2022 <i>Ej reviderat</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	83	116
Justering ej kassaflödespåverkande poster	1	1
Erlagd ränta	-60	-98
Betald skatt	-	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	24	18
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning rörelsefordringar	-11	-45
Ökning/minskning rörelseskulder	14	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27	14
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan	-381	0
Investering i förvaltningsfastigheter	-404	-1 064
Förvärv materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-785	-1 064
Finansieringsverksamheten		
Obligation, upptagen	400	-
Upptagna lån	598	862
Amortering lån	-470	-20
Aktieägartillskott	-	-
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl. kostnader	244	276
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-28	-46
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	744	1 072
Periodens kassaflöde	-14	21
Likvida medel vid periodens början	19	5
Likvida medel vid periodens slut	5	26

Proformaredovisning

INLEDNING

Sedan den 1 januari 2022 har Svenska Nyttobostäder genomfört totalt fyra förvärv innebärandes att två fastighetsägande bolag och två fastighetsägande ekonomiska föreningar har förvärvats och tillträtts från den 31 mars 2022 fram till och med den 26 januari 2023. Därtill har Bolaget ett antal avtalade men ej tillträdde förvärv (se vidare nedan under "Bakgrund – Avtalade men ej tillträdde förvärv (Kategori B+C)". Mot bakgrund av att de genomförda förvärven har en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning presenteras en proformaresultaträkning för perioden 1 januari-31 december 2022 samt en proformabalansräkning per den 31 december 2022. Avtalade men ej tillträdde förvärv presenteras endast i proformabalansräkning per den 31 december 2022 mot bakgrund av att de har en väsentlig påverkan på Bolagets finansiella ställning.

SYFTET MED PROFORMAREDOVISNINGEN

Den finansiella proformainformationen syftar endast till att illustrera de hypotetiska effekter som ovanstående förvärv och avtalade men ej tillträdde förvärv enligt Ändringsavtalen skulle kunna ha haft på Svenska Nyttobostäders:

- resultaträkning för räkenskapsåret 2022 om transaktionerna (dvs. tillträdde förvärv under 2022- 26 januari 2023) hade genomförts den 1 januari 2022 och
- balansräkning per den 31 december 2022 om tillträtt förvärv under januari 2023 samt avtalade men ej tillträdde förvärv hade genomförts vid denna tidpunkt.

Det hypotetiska resultatet och den hypotetiska finansiella ställningen kan skilja sig från det faktiska resultat och den faktiska finansiella ställning som Svenska Nyttobostäder hade haft om transaktionerna hade genomförts per ovanstående datum. Den finansiella proformainformationen syftar inte till att indikera Svenska Nyttobostäders framtida resultat eller finansiella ställning. Läsare av Prospektet bör därför inte lägga för stor vikt vid den finansiella proformainformationen. Den finansiella proformainformationen i Prospektet bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet, däribland avsnittet "Utvald historisk finansiell information" och "Kapitalisering och skuldsättning".

BAKGRUND

Tillträdde förvärv under 2022

Fastighetsägande bolag som tillträtts under 2022	Fastighetsbeteckning	Tillträdesdatum
Ekonomisk förening Häggvik Nova 7	Städet 6	31 mars 2022
Ekonomisk förening Häggvik Nova 8	Städet 7	31 mars 2022
Grafnäs Hyresrätt AB	Skarpnäs 2:24	11 oktober 2022

Tillträdde förvärv under 2023

Fastighetsägande bolag som tillträtts under 2023	Fastighetsbeteckning	Tillträdesdatum
F Rönninge Fastighets 2 AB	Rönninge 1:584	26 januari 2023

Avtalade men ej tillträdde förvärv (Kategori B+C)

Fastighetsägande bolag som avses tillträdas efter Utbyteserbjudandet	Fastighetsbeteckning	Tillträdesdatum
<i>Kategori B</i>		
Apelsinhöjden 9 Holding AB	Städet 4	Kvartal 3 2023
Apelsinhöjden 10 Holding AB	Städet 5	Kvartal 3 2023

Telefonplan Garage Holding AB	Majblomstret 1	Kvartal 1-2 2024
Tfn-plan Timotejen Mitten Mellan AB	Majblomstret 2	Kvartal 1-2 2024
Telefonplan Byggrätt AB	Majblomstret 3	Kvartal 3 2023
Småa Holding Kastellet AB	Eldsjälen 1	Kvartal 3 2024
<i>Kategori C</i>		
Apelsinhöjden Holding B AB	Städet 8-14	April/maj 2023
Archimedes Fastighets AB	Archimedes 1	April/maj 2023
Kajhusen Fastighets AB ¹⁾	Eldsjälen 2 ¹⁾	April/maj 2023
Nacka Jarlaberg Holding AB	Sicklaön 367:5	April/maj 2023

1) Den 7 mars 2023 fattade Lantmäteriet beslut om att föra över fastigheten Eldsjälen 3 till Eldsjälen 2. Beslutet börjar att gälla förutsatt att ingen överklagar beslutet senast den 4 april 2023. För det fall beslutet inte börjat gälla, före planerat tillträde enligt ovan, kommer Småa Holding Kajhusen 2 AB vara det fastighetsägande bolaget som tillträds.

GRUNDER FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Den finansiella proformainformationen för räkenskapsåret 2022 och per den 31 december 2022 är baserad på Svenska Nyttobostäders konsoliderade finansiella rapporter som har hämtats från bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2022. Bokslutskommunikén är inte reviderad eller översiktligt granskad.

Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med Koncernens redovisningsprinciper. Svenska Nyttobostäder tillämpar IFRS utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Därtill tillämpar Svenska Nyttobostäder årsredovisningslagen (1995:1554), rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" och IAS34 Delårsrapportering. Fastigheterna som förvärvats under 2022 och 2023 samt fastigheter som avses förvärfvas (kategori B+C) och vars bolags interna finansiella rapporter ligger till grund för proformaredovisningen, är upprättade i enlighet med K2 eller K3. Avtalade men ej tillrädda fastigheter (kategori B och kategori C) inkluderas enbart i proformabalansräkningen. Bolaget tillträder fastigheterna i kategori B först efter att fastighetsprojekten är färdigställda. Fastigheter i kategori C tillträds som byggrätter och kommer att utvecklas av Bolaget. Först när fastigheter är slutförda kan de börja generera hyresintäkter och generera fastighetskostnader. Därför finns inget resultat att proformera för dessa tillgångar.

Huruvida förvärv som omfattas av proformaredovisningen klassificeras som rörelse- eller tillgångsförvärv får betydelse för proformaredovisningens utformning. Skillnaden mellan dessa två typer av förvärv avser främst hanteringen av uppskjuten skatt i det förvärvade bolaget samt goodwill. Fastigheter som har eller kommer att förvärfvas av Bolaget bedöms utgöra tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Inga förändringar har skett av Bolagets redovisningsprinciper.

Förvärvsavtal och ändringsavtal

Svenska Nyttobostäder har den 17 september 2020 ingått avtal ("**Förvärvsavtalen**") om förvärv av fastighetsägande bolag med totalt 29 fastigheter ("**Projekten**"). Säljare var ALM Equity AB och ett antal investerare. Enligt Förvärvsavtalen ska tillträde ske efter att de bostadsutvecklingsprojekt som säljarna bedriver på fastigheterna färdigställts. Säljarna och Svenska Nyttobostäder har därefter överenskommit att göra om strukturen för de kvarvarande Projekten och träffat avtal härom ("**Ändringsavtalen**") den 3 mars 2023. Avtalen var villkorade av godkännande på extra bolagsstämma. Extra bolagsstämma den 22 mars 2023 godkände Ändringsavtalen. Projekt i pågående produktion, totalt sex stycken, benämns nedan för "**Kategori B**". De Projekt som ännu inte byggstartats, totalt 13 stycken, benämns nedan för "**Kategori C**". Inom ramen för Utbyteserbjudandet har innehavare av cirka 80 procent av Bolagets utestående preferensaktier åtagit sig, sinsemellan och inbördes, att under vissa villkor lösa in sina preferensaktier i Bolaget och teckna nya Stamaktier, vilket motsvarar cirka 8 807 800 av Bolagets utestående 11 009 957 Preferensaktier. Åtagandet att lösa in Preferensaktier i Utbyteserbjudandet är föremål för vissa villkor, se vidare avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvärvsavtal och ändringsavtal*". Proformaredovisningen är upprättad utifrån antagandet att Utbyteserbjudandet genomförts.

PROFORMAJUSTERINGAR FÖR 2022

Följande proformajusteringar har gjorts avseende resultaträkningen

Förvärven som har gjorts under perioden 31 mars 2022 till 26 januari 2023 har inkluderats i proformaresultaträkningen som om de hade förvärvats den 1 januari 2022 utifrån nedan antaganden.

Driftnetto Driftnettot har justerats som om fastigheterna togs i bruk och tillträdde den 1 januari 2022. Hyresintäkterna har justerats som om lägenheter med tecknade hyresavtal var uthyrda 1 januari 2022. Hyresintäkterna utgår från tecknade hyresavtal. Fastighetskostnaderna har tagit utgångspunkt från faktiska kostnader för perioden efter respektive tillträde.

Finansiella kostnader Räntenivån är baserad på avtalade räntemarginaler för de fastigheter som tillträdde 2022 med beaktande av aktuell Stibor för perioden. För fastigheten Rönninge 1:584 som tillträdde 26 januari 2023 övertogs lånet från säljaren och räntan utgår från övertagna villkor. Två av lånen har en tecknad räntesäkring de övriga lånen utgår från Stibor 3M plus avtalad marginal.

Orealiserade värdeförändringar Förvärven utgör tillgångsförvärv och skall värderas till verkligt värde. Orealiserade värdeförändringar för de fastigheter som tillträdde under 2022 ingår i resultaträkningen för 2022. Resultaträkningen påverkas av realiserade värdeförändringar för fastigheten Rönninge 1:584 som tillträdde 26 januari 2023. Vid bedömning om verkligt värde har Bolaget utgått från extern värdering.

Skatt Proforman inkluderar skattemässiga justeringar avseende samtliga resultatposter som justeras för i proforman.

Följande proformajusteringar har gjorts avseende balansräkningen

Justering för fastigheten Rönninge 1:584 som tillträdde 26 januari 2023 påverkar tillgångar, eget kapital och långfristiga skulder.

Finansiering av kategori B förvärv

Såsom beskrivs i avsnitt "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal*" har för befintliga avtal inom Kategori B tilläggsavtal till respektive Förvärvsavtal ingåtts ("**Ändringsavtalen**"). Genom dessa Ändringsavtal ändras betalningstidpunkten så att Svenska Nyttobostäder erlägger 35 procent av överenskommet värde, inklusive vissa hyresgästpassningar, för respektive projekt i förskott i samband med Ändringsavtalens ingående genom utställande av revers. Säljarna har samtidigt som Ändringsavtalen ingåtts även åtagit sig att teckna sig för stamaktier i Svenska Nyttobostäder i kommande Ändringsavtalsemission Kategori B till ett belopp som motsvarar reverserna varefter betalning sker genom kvittning. Ändringsavtalsemission Kategori B som betalning för Kategori B beslutades på samma extra bolagsstämma som beslutade om Utbyteserbjudandet, dvs. extra bolagsstämman den 22 mars 2023.

I proformaredovisningen har 35 procent av köpeskillingen finansierats av Ändringsavtalsemission Kategori B enligt ovan. Resterande del av köpeskillingen har presenterats som skuld i proformaredovisningen. Läsaren ska uppmärksammas på att det vid tidpunkten för proformaredovisningens upprättande inte finns ingångna låneavtal för att finansiera dessa förvärv. Såsom beskrivs i avsnitt "*Kapitalisering och skuldsättning – Redogörelse för rörelsekapital*" bedömer Bolaget att det finns ett rörelsekapitalunderskott som beräknas uppstå i samband med de tillkommande tillträdena.

För de produktionsstartade fastigheterna som tillträds i takt med att de färdigställs (kategori B) görs därmed justering i balansräkningen med värdet av de tillträdda fastigheterna samt genom justering av Bolagets tillgångar, eget kapital och långfristiga skulder.

Finansiering av kategori C förvärv

Såsom beskrivs i avsnitt "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal*" har Ändringsavtalen ingåtts avseende förvärv av Projekten inom Kategori C vilka ersätter de tidigare Förvärvsavtalen för dessa Projekt, som därmed upphör att gälla.

Istället för att Svenska Nyttobostäder tillträder Projekten efter färdigställande av bostadsutvecklingsprojekten förvärvar Svenska Nyttobostäder, enligt de nya avtalen, mark med byggrätter för bostäder. Bolaget tillträder dessa Projekt efter att Utbyteserbjudandet har genomförts. För vissa Projekt är de nya avtalen villkorade av godkännande från extern långgivare. Utöver de Projekt som omfattades av Förvärvsavtalen förvärvar Svenska Nyttobostäder även tre ytterligare etapper/byggrätter inom två av Projekten.

Svenska Nyttobostäder erlägger betalning genom utställande av revers uppgående till totalt 1 269 619 713 kronor. Säljarna har samtidigt som de nya avtalen ingåtts även åtagit sig att teckna sig för stamaktier i Svenska Nyttobostäder i kommande Ändringsavtalsemission Kategori C till ett belopp som motsvarar reverserna varefter betalning sker genom kvittning. Ändringsavtalsemission Kategori C som betalning för Kategori C beslutades på samma extra bolagsstämma som beslutade om Utbyteserbjudandet, dvs. extra bolagsstämman den 22 mars 2023.

I proformaredovisningen har 1 269 miljoner kronor antagits finansierats av Ändringsavtalsemission Kategori C enligt ovan. Resterande del av köpeskillingen om 130 miljoner kronor utgörs av ett befintligt externt lån som kvarstår i projekten. Detta har presenterats som skuld i proformabalansräkningen.

Förvaltningsfastigheter Värdet på förvaltningsfastigheterna justeras med bedömt verkligt värde. Verkligt värde utgår delvis från extern värdering samt genom uppskattade driftnetton i och avkastningskrav i linje med Bolagets redan tillträdna fastigheter.

Exploateringsfastigheter Värdet av de byggrätter som Bolaget kommer att tillträda i samband med genomförandet av Utbyteserbjudandet redovisas i proforma till det lägsta av avtalad köpeskillning och verkligt värde.

Eget kapital Eget kapital justeras med orealiserade värdeförändringar av fastigheter samt med Ändringsavtalsemissionerna, då både Stamaktier för fastigheter under produktion och byggrätter kommer att emitteras.

Långfristiga räntebärande lån Långfristiga räntebärande lån kommer att justeras med upptagande av lån för de fastigheter som kommer att tillträdas.

Uppskjuten skatteskuld Proforma inkluderar skattemässiga justeringar avseende värdeförändringar av förvaltningsfastigheter, motsvarande en skattesats om 20,6 procent.

PROFORMARESLUTATRÄKNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2022

(Mkr)	Oreviderad Svenska Nyttobostäder	Oreviderade förvärvsjusteringar 1 jan 2022 – 31 dec 2022 ^{*)}	Noter	Oreviderad Proforma
	1 jan–31 dec 2022			1 jan – 31 dec 2022
Hysesintäkter	188		34	222
Fastighetskostnader	-39		-9	-48
Driftnetto	149		25	174
Centrala administrationskostnader	-33		-	-33
Rörelseresultat	116		25	141
Finansiella kostnader	-98		-17	-115
Förvaltningsresultat	18		8	26
Orealiserade värdeförändringar derivat	24		-	24
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-170		14	-156
Resultat före skatt	-128		22	-106
Skatt	18		-5	13
Periodens resultat	-110		17	-93

^{*)} Denna kolumn presenterar summan av samtliga tillträdna bolags påverkan på resultatet för perioden 1 januari – 31 december 2022. För en redogörelse av varje enskilt förvärvat bolags påverkan på resultatet för denna period hänvisas till avsnittet "Tilläggsupplysningar till proformaredovisningen – Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2022".

Noter till proformaresultaträkningen

Proformaresultaträkningen utgår från den oreviderade resultaträkningen för Koncernen för perioden 1 januari 2022 - 31 december 2022 så som framgår av Bolagets bokslutskommuniké vilken är införlivad genom hänvisning. Den finansiella informationen är hämtad från Bolagets ekonomisystem och fastighetssystem. Uppgifterna är inte granskade av Bolagets revisorer.

Not 1 – Driftnetto Hysesintäkterna före tillträdet har justerats med hyresintäkter som om lägenheter med tecknade hyresavtal varit uthyrda från 1 januari 2022. Hysesintäkterna utgår från tecknade hyresavtal.

Hysesintäkterna uppgår till 34 miljoner kronor. Fastigheterna i Ekonomisk förening Häggvik Nova 7 och 8 tillträdde den 31 mars och resultaträkningen har justerats med ett kvartal. Grafnäs hyresrätt AB tillträdde den 11 oktober och påverkar med drygt 3 kvartal. F Rönninge Fastighets 2 AB som tillträdde 26 januari 2023 justeras för hela år 2022. Fastighetskostnaderna utgår från faktiskt utfall och uppgår till 9 miljoner kronor. Justeringen bedöms ha en kontinuerlig påverkan på Bolaget.

Not 2 – Finansiella kostnader De finansiella kostnaderna har beräknats som om fastigheterna tillträtts den 1 januari 2022 baserat på den nivå som fastigheterna förvärvats till. Räntenivån är baserad på avtalade räntenivåer. Två av lånen har en tecknad räntesäkring och de övriga två lånen utgår från Stibor 3M plus en avtalad marginal. Totalt har detta inneburit en justering av räntekostnaderna för Bolaget med 17 miljoner kronor. Justeringen bedöms ha en kontinuerlig påverkan på Bolaget.

Not 3 – Orealiserade värdeförändringar fastigheter För de fastigheter som tillträdde under 2022 så ingår orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen för 2022. Orealiserade värdeförändringar för fastigheten Rönninge 1:584 som tillträdde den 26 januari 2023 utgår från en extern värdering av fastigheten och påverkar resultatet med 14 miljoner kronor. Justeringen bedöms ha en kontinuerlig påverkan på Bolaget.

Not 4 – Skatt Proforman inkluderar skattemässiga justeringar avseende samtliga resultatposter som justeras för i proforman och uppgår till 6 miljoner kronor vilket motsvarar den svenska skattesatsen om 20,6 procent. Justeringen bedöms ha en kontinuerlig påverkan på Bolaget.

PROFORMABALANSRÄKNING PER DEN 31 DECEMBER 2022

(Mkr)	Oreviderad Svenska Nyttobostäder r 31 dec 2022	Oreviderade förvärvsjusteringar 31 dec 2022 ¹⁾	Oreviderade avtalade tillträden 2023/2024 ²⁾	Noter	Oreviderad Proforma 31 dec 2022
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	4 812	192	2 836	1	7 840
Exploateringsfastigheter ³⁾	-	-	1 400	2	1 400
Maskiner och inventarier	3	-	-		3
Derivat	43	-	-		43
Nyttjanderättstillgångar	38	-	-		38
Summa anläggningstillgångar	4 896	192	4 236		9 324
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	29	-	-		29
Övriga kortfristiga fordringar	39	-	-		39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	-	-		33
Likvida medel	26	-	-		26
Summa omsättningstillgångar	127	-	0		127
SUMMA TILLGÅNGAR	5 023	192	4 236		9 451
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Eget kapital inklusive minoritetens andel	1 607	87	2 298	3	3992
Summa eget kapital	1 607	87	2 298		3992
Långfristiga skulder					
Obligation	400	-	-		400
Långfristiga räntebärande lån	2 507	102	1 920	4	4 529
Leasingskuld	38	-	-		38
Uppskjuten skatteskuld	139	3	18	5	160
Summa långfristiga skulder	3 084	105	1 938		5 127
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande lån	210	-	-		210
Leverantörsskulder	42	-	-		42
Aktuell skatteskuld	6	-	-		6
Övriga kortfristiga skulder	29	-	-		29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45	-	-		45
Summa kortfristiga skulder	332	0	0		332

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 023	192	4 236	9 451
---	--------------	------------	--------------	--------------

*) Denna kolumn presenterar förvärvet av F Rönninge Fastighets 2 AB den 26 januari 2023.

**) Denna kolumn presenterar summan av avtalade men ej tillträdde förvärv (kategori B+C). För en redogörelse för varje enskilt förvärvs påverkan på posterna i balansräkningen per den 31 december 2022 hänvisas till avsnittet "Tilläggsupplysningar till proformaredovisningen – Proformabalansräkning per den 31 december 2022 – Avtalade men ej tillträdde förvärv (Kategori B)" och "Tilläggsupplysningar till proformaredovisningen – Proformabalansräkning per den 31 december 2022 – Avtalade men ej tillträdde förvärv (Kategori C)".

***) Denna post finns ej med i Bolagets bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2022, men behöver införlivas i proformabalansräkningen för att ge en rättvisande bild, se vidare not 2 nedan.

Noter till proformabalansräkningen

Not 1 – Förvaltningsfastigheter Värdet av förvaltningsfastigheterna justeras med bedömt verkligt värde på den fastighet som tillträds januari 2023 som är gjord av extern värderare. Värdeökningen uppgår till 14 miljoner kronor. Värdeökningen beräknas ha en kontinuerlig inverkan på Bolaget, men värdeförändringar i framtida perioder kan vara både positiva och negativa.

Förvaltningsfastigheterna justeras också med värdet av de fastigheter som har produktionsstartat och som kommer att tillträdas i takt med att fastigheterna färdigställs. Fastigheterna i den här kategorin har värderats genom uppskattade driftnetton vid färdigställande och avkastningskrav i linje med Bolagets redan tillträdde fastigheter. Värdeökning uppgår till 2 836 miljoner kronor.

Not 2 – Exploateringsfastigheter Värdet av de byggrätter som bolaget kommer att tillträda i samband med genomförandet av Utbyteserbjudandet kommer att redovisas här enligt lägst värdets princip. Värdet antas vara detsamma som anskaffningsvärdet.

Not 3 – Eget kapital Eget kapital är justerad med Ändringsavtalsemissionerna, då både Stamaktier för fastigheter under produktion och byggrätter avses att emitteras. För fastigheter i produktion (Kategori B) emitteras 35 procent av förvärvsvärdet medan hela byggrättsvärdet emitteras minskat med räntebärande lån om 130 miljoner kronor (Kategori C). Eget kapital påverkas också av orealiserade värdeförändringar för fastigheten som tillträdde i januari 2023 och fastigheter i produktion som inte tillträtts (kategori B). Sammantaget blir förändringen av Eget kapital kommer att uppgå till 2 385 miljoner kronor.

Not 4 – Långfristiga räntebärande lån Långfristiga räntebärande lån justeras med upptagande av räntebärande lån för den fastighet som tillträdde i januari 2023, motsvarande 65 procent av förvärvsvärde för fastigheter i produktion (Kategori B) samt 130 miljoner kronor i lån hänförligt till byggrätterna (Kategori C). Proformajusteringen uppgår till 2 022 miljoner kronor.

Not 5 – Uppskjuten skatteskuld Skatt på orealiserade värdeförändringar av fastigheten som tillträdde i januari 2023 och de fastigheter i produktion som inte tillträtts (kategori B), förändringen uppgår till 21 miljoner kronor.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL PROFORMAREDOVISNINGEN

Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2022

(Mkr)	Oreviderad Svenska Nyttobostäder ^{r)}	Ekonomisk förening Häggvik Nova 7 ^{r)}	Ekonomisk förening Häggvik Nova 8 ^{r)}	Grafnäs Hyresrätt AB ^{r)}	F Rönninge Fastighets 2 AB ^{r)}	Oreviderad proforma summa
Hysesintäkter	188	7	8	11	8	222
Fastighetskostnader	-39	-1	-2	-3	-2	-48
Driftnetto	149	6	6	8	6	174
Centrala administrationskostnader	-33	-	-	-	-	-33
Rörelseresultat	116	6	6	8	6	141
Finansiella kostnader	-98	-3	-1	-4	-10	-115
Förvaltningsresultat	18	3	5	4	-4	26
Orealiserade värdeförändringar derivat	24	-	-	-	-	24
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-170	-	-	-	14	-156
Resultat före skatt	-128	3	5	4	10	-106
Skatt	18	-1	-1	-1	-2	13
Periodens resultat	-110	2	4	3	8	-93

*) Denna kolumn baseras på Bolagets oreviderade bokslutskommuniké för helåret 2022 som är införlivad genom hänvisning.

***) Denna kolumn baseras på oreviderade interna finansiella rapporter för bolaget.

Proformabalansräkning per den 31 december 2022

Avtalade men ej tillträdde förvärv (Kategori B)

(Mkr)	Oreviderad Svenska Nyttobostäder 31 dec 2022 ^{*)}	Apelsin-höjden 9 Holding AB ^{**)}	Apelsin-höjden 10 Holding AB ^{**)}	Telefonplan Garage Holding AB ^{**)}	Tfn-plan Tímotejen Mitten Mellan AB ^{**)}	Telefonplan Bygggrätt AB ^{**)}	Småa Holding Kastellet AB ^{**)}
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
Förvaltningsfastigheter	4 812	519	255	1 099	181	535	247
Maskiner och inventarier	3	-	-	-	-	-	-
Derivat	43	-	-	-	-	-	-
Nyttjanderättstillgångar	38	-	-	-	-	-	-
Summa	4 896	519	255	1 099	181	535	247
anläggningstillgångar							
Omsättningstillgångar							
Kundfordringar	29	-	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	39	-	-	-	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	-	-	-	-	-	-
Likvida medel	26	-	-	-	-	-	-
Summa	127	0	0	0	0	0	0
omsättningstillgångar							
SUMMA TILLGÅNGAR	5 023	519	255	1 099	181	535	247
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Eget kapital							
Eget kapital inklusive minoritetens andel	1 607	193	93	398	66	183	95
Summa eget kapital	1 607	193	93	398	66	183	95
Långfristiga skulder							
Obligation	400	-	-	-	-	-	-
Långfristiga räntebärande lån	2 507	321	160	694	113	354	148
Leasingskuld	38	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	139	5	2	7	2	-2	4
Summa långfristiga skulder	3 084	326	162	701	115	352	152
Kortfristiga skulder							
Kortfristiga räntebärande lån	210	-	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	42	-	-	-	-	-	-
Aktuell skatteskuld	6	-	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	29	-	-	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45	-	-	-	-	-	-
Summa kortfristiga skulder	332	0	0	0	0	0	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 023	519	255	1 099	181	535	247

*) Denna kolumn baseras på Bolagets oreviderade bokslutskommuniké för helåret 2022 som är införlivad genom hänvisning.

**) Denna kolumn baseras på oreviderade interna finansiella rapporter för bolaget.

Avtalade men ej tillträdde förvärv (Kategori C)

(Mkr)	Oreviderad Svenska Nyttobostäder 31 dec 2022 ^{*)}	Apelsinhöjden Holding B AB ^{**)}	Archimedes Fastighets AB ^{**)}	Kajhusen Fastighets AB ^{**)}	Nacka Jarlaberg Holding AB ^{**)}
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	4 812	-	-	-	-
Exploateringsfastigheter	-	428	758	101	113
Maskiner och inventarier	3	-	-	-	-
Derivat	43	-	-	-	-
Nyttjanderättstillgångar	38	-	-	-	-
Summa	4 896	428	758	101	113
anläggningstillgångar					
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	29	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	39	-	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	-	-	-	-
Likvida medel	26	-	-	-	-
Summa	127	-	-	-	-
omsättningstillgångar					
SUMMA TILLGÅNGAR	5 023	428	758	101	113
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Eget kapital inklusive minoritetens andel	1 607	428	628	101	113
Summa eget kapital	1 607	428	628	101	113
Långfristiga skulder					
Obligation	400	-	-	-	-
Långfristiga räntebärande lån	2 507	-	130	0	0
Leasingskuld	38	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	139	-	-	-	-
Summa långfristiga skulder	3 084	0	130	0	0
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande lån	210	-	-	-	-
Leverantörsskulder	42	-	-	-	-
Aktuell skatteskuld	6	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	29	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45	-	-	-	-
Summa kortfristiga skulder	332	0	0	0	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 023	428	758	101	113

^{*)} Denna kolumn baseras på Bolagets oreviderade bokslutskommuniké för helåret 2022 som är införlivad genom hänvisning.

^{**)} Denna kolumn baseras på oreviderade interna finansiella rapporter för bolaget. Att Kajhusen Fastighets AB är det bolag som avses tillträdas förutsätter att den fastighetsreglering som, per dagen för detta Prospekt, är beslutad men inte ännu gällande, inte överklagas. Se vidare not 1 under "– Bakgrund" ovan.

Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Till styrelsen i Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Svenska Nyttobostäder AB (publ) ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per den 31 december 2022, proformaresultaträkning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 samt tillhörande noter som återfinns på sidorna 36-44 i det prospekt som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidorna 36-39.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärven som beskrivs på sidorna 36-37 i prospektet på bolagets finansiella ställning per 31 december 2022 samt bolagets finansiella resultat för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 som om förvärven hade ägt rum den 31 december 2022 respektive 1 januari 2022. Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, om vilka ingen revisors rapport eller rapport om översiktlig granskning har publicerats.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

Vårt oberoende och vår kvalitetsstyrning

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 *Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt*, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet av förvärven per den 31 december 2022 respektive 1 januari 2022 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på s. 36-39 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 94.246.xxx.xxx

2023-03-28 07:26:42 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Kapitalisering och skuldsättning

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Bolagets kapitalisering och skuldsättning per den 31 december 2022. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för mer information om Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt ska läsas tillsammans med informationen i avsnittet "Utvald historisk finansiell information".

KAPITALISERING

(Mkr)	31 december 2022
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	332
För vilka garanti ställts	0
Mot annan säkerhet	0
Utan säkerhet	332
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	3 084
Garanterade	–
Med säkerhet	2 907
Utan garanti/utan säkerhet	177
Eget kapital	1 607
Aktiekapital	3
Reservfond(er)	0
Övriga reserver	1 604
Totalt	5 023

NETTOSKULDSÄTTNING

Bolagets skuldsättning per den 31 december 2022 presenteras i tabellen nedan.

(Mkr)	31 december 2022
(A) Kassa och bank	26
(B) Andra likvida medel	–
(C) Övriga finansiella tillgångar	43
(D) Likviditet (A) + (B) + (C)	69
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	122
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	210
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E) + (F)	332
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G) - (D)	263
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	2 945
(J) Skuldinstrument	–
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	139
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I) + (J) + (K)	3 084
(M) Summa finansiell skuldsättning (H) + (L)	3 347

INDIREKT SKULDSÄTTNING OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Bolaget har ingått förvärsavtal om ytterligare 16 projekt under Ändringsavtalen. Av dessa är sex fastigheter under produktion och kommer att tillrättas i takt med att de färdigställs fram till och med kvartal 3 år 2024, vilket är det sista tillträdet enligt beräknad tidplan (de s.k. kategori B-fastigheterna). Köpeskillingen för dessa fastigheter uppgår till cirka 2 750 miljoner kronor. De tio fastigheterna som ännu inte är produktionsstartade avses att, tillsammans med ytterligare tre fastigheter, att förvärfas efter att Utbyteserbjudandet har genomförts genom en betalning med Stamaktier (varigenom Bolaget övertar projektutvecklingsrisken samt den potentiella utvecklingsvinsten). Värdet av bygggrätsportföljen, de s.k. kategori C-fastigheterna, uppgår till cirka 1 400 miljoner kronor.

Eventualförpliktelser kan uppkomma i och med HD-domen i mål T 7236-21 som i slutet av år 2022 fastslog under vilka förutsättningar bl.a. skälig hyra skall utgå vid uthyrning genom s.k. mellanmän (se vidare riskfaktorn "Risker relaterade till hyresförhållanden"). Domen kan ligga till grund för återbetalning av för högt satta hyror. Bolaget kan inte för närvarande bedöma storleksordningen av sådana eventuella återbetalningar.

FINANSIERINGSARRANGEMANG

Bolagets lån hos kreditinstitut och andra kreditgivare uppgick 31 december 2022 till 2 723 miljoner kronor, exklusive obligationslån om 400 miljoner kronor. Förfallostruktur för Bolagets lån (miljoner kronor) framgår av tabellen nedan.

År	Lån från kreditinstitut och andra kreditgivare	Obligation
2023	210	
2024	1 425 ¹⁾	400
2025	353	
2026	221	
2027	514	

¹⁾ Ett lån om 909 miljoner kronor förfaller till återbetalning i april 2024 och innefattas därför inte i avsnittet "Redogörelse för rörelsekapital" nedan eftersom det faller utanför 12-månadersperioden.

Bolaget har emitterat ett säkerställt obligationslån om 400 miljoner kronor inom ramen om totalt 1 250 miljoner kronor. Obligationslånet löper till september 2024 med ränta Stibor 3M + 3,375 procent.

Samtliga lån hos kreditinstitut, obligationslån och andra kreditgivare är upptagna till en räntebindningstid på tre månader. Bolaget har två ränteswappar om totalt 514 miljoner kronor som förfaller 2027.

REDOGÖRELSE FÖR RÖRELSEKAPITAL

Det är Bolagets uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets sammanlagda aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Bolaget bedömer, med beaktande av befintliga likvida medel, bedömda kassaflöden och redan ingångna finansieringsavtal samt ett antagande om att Utbyteserbjudandet genomförs och att transaktionerna under Ändringsavtalen slutförs, att Bolaget har ett sammanlagt rörelsekapitalunderskott om drygt 2 030 miljoner kronor för den kommande tolv månadersperioden som beräknas uppstå i samband med kommande tillträden av förvärvade men ej tillträdde fastigheter som är i produktion (dvs. kategori B) och i samband med att tre låneavtal förfaller till återbetalning. Ett lån med ett rambelopp om cirka 80 miljoner kronor förfaller till återbetalning i juli 2023, 102 miljoner kronor förfaller till återbetalning i september 2023 och ett lån om 210 miljoner kronor förfaller till återbetalning i december 2023. När rörelsekapitalsunderskottet uppstår till följd av förvärvade men ej tillträdde fastigheter i produktion är beroende på slutgiltigt tillträdesdatum. Enligt preliminära tillträdestidpunkter uppstår rörelsekapitalsunderskott om cirka 830 miljoner kronor under tredje kvartalet 2023 till följd av tre tillträden (Lignum, Häggvik 9 och Häggvik 10) och cirka 810 miljoner kronor under första kvartalet 2024 till följd av två tillträden (Alba och Rubigo).

De nyemitterade Stamaktierna i Utbyteserbjudandet betalas genom kvittning av aktietecknarens fordran på Bolaget. Bolaget kommer således inte att tillföras några kontanta medel genom Utbyteserbjudandet men genomförande av Utbyteserbjudandet innebär en ökning av Bolagets aktiekapital med högst 880 796,56 kronor genom nyemission av högst 22 019 914 Stamaktier.

För att tillgodose Bolagets rörelsekapitalbehov för den kommande tolv månadersperioden, kommer Bolaget behöva utvärdera möjligheterna att sälja av tillgångar (inbegripet fastigheter och byggrätter), inrätta besparingsprogram, refinansiera befintliga lån, uppta nya fastighetslån, pausa eller skjuta upp utveckling av Bolagets projekt (kategori C) och byggrätter, skjuta upp planerade investeringar och/eller genomföra en företrädesemission av Stamaktier efter att Utbyteserbjudandet är genomfört. Den 16 mars 2023 offentliggjorde Bolagets sin avsikt om att genomföra en företrädesemission om cirka 250 miljoner kronor under maj/juni 2023 för att få in nytt kapital. De ovannämnda åtgärderna måste inbringa åtminstone cirka 2 030 miljoner kronor. Tillsammans med befintliga likvida medel, bedömda kassaflöden och redan ingångna finansieringsavtal bedöms erhållen likvid vid sådana åtgärder (enskilt eller tillsammans) som tillräckligt för att tillgodose Bolagets rörelsekapitalbehov för den kommande tolv månadersperioden.

Om en eller fler åtgärder för att få in kapital enligt ovan inte kan genomföras, eller inte inbringar tillräckligt med kapital (t.ex. att den avsedda företrädesemissionen om 250 miljoner kronor inte tecknas i tillräcklig grad), och därmed inte inbringar tillräckliga medel för att, tillsammans med Bolagets befintliga likvida medel, bedömda kassaflöden och redan ingångna finansieringsavtal, läka Bolagets rörelsekapitalunderskott kommer Bolaget, givet att också omförhandling av låne- och obligationsvillkoren för att möjliggöra upptagande av ytterligare skuldfinansiering misslyckas, tvingas omvärdera sin affärsplan och ställa in investeringar samt i förlängningen tvingas avyttra delar eller kvarvarande delar av verksamheten eller, ytterst, ställa in betalningar.

PÅGÅENDE OCH BESLUTADE VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Bolaget ska under Ändringsavtalen, villkorat av att Utbyteserbjudandet genomförs, tillträda fastigheter fram till 2024 till ett sammanlagt värde av cirka 4 150 miljoner kronor. Tillträdena avser dels påbörjade byggprojekt under Ändringsavtalen till ett totalt belopp om cirka 2 750 miljoner kronor, av vilket cirka 960 miljoner kronor ska erläggas efter att Utbyteserbjudandet är genomfört som en förskottsbetalning i form av Ändringsavtalsemission Kategori B till säljarna av dessa projekt. Den återstående köpeskillingen avses finansieras med en kombination av lånefinansiering och kontant reglering, i samband med att tillträde sker i vardera projekt under Ändringsavtalen. Tillträdena avseende ej påbörjade projekt, byggrätterna, avser ett värde om totalt cirka 1 400 miljoner kronor, av vilket cirka 1 270 miljoner kronor ska erläggas genom Ändringsavtalsemission Kategori C till säljarna av dessa projekt i samband med Utbyteserbjudandet. Resterande del om 130 miljoner kronor utgörs av ett befintligt externt lån som kvarstår i projekten. Koncernen har inte åtagit sig att genomföra några andra investeringar avseende dessa byggrättsprojekt. Utöver Förvärvsavtalen och Ändringsavtalen har Bolaget inga väsentliga kommande investeringar.

BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR I BOLAGETS FINANSIELLA STÄLLNING EFTER DEN 31 DECEMBER 2022

Utöver förslaget till Utbyteserbjudande samt genomförandet av Ändringsavtalen, villkorat av Utbyteserbjudandets genomförande, har det inte förekommit några betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning efter den 31 december 2022.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

STYRELSEN

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre (3) och högst sex (6) ledamöter. Styrelsen består för närvarande av fem (5) ledamöter, utan suppleanter, som är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2023.

I nedanstående tabell presenteras styrelseledamöterna, deras befattning och året då de valdes in i styrelsen för första gången.

Styrelseledamot	Befattning	Styrelseledamot i Bolaget sedan
Emma Norburg	Ordförande	2020
Joakim Alm	Ledamot	2020
Jonas Bengtsson	Ledamot	2020
Hanna Wachtmeister	Ledamot	2020
Fredrik Arpe	Ledamot	2022

Emma Norburg

Styrelseordförande sedan 2020

Född: 1975

Huvudsaklig utbildning: Jur.kand från Lunds universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Styrelseordförande och delägare i Advokatfirma DLA Piper Sweden AB samt kommanditdelägare (via bolag) i Advokatfirma DLA Piper Sweden KB. Styrelseledamot i Advokatfirman Emma Bergström AB. Suppleant i Backwoods Applebay AB och Anna Berntorp Advokat AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (under de senaste fem åren): Suppleant i Information & Invest Stockholm AB.

Aktieinnehav i Bolaget: –

Joakim Alm

Styrelseledamot sedan 2020.

Född: 1961

Huvudsaklig utbildning: Ekonomistudier vid Uppsala universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Styrelseuppdrag och ledningsuppdrag i flertalet dotterbolag till ALM Equity AB och Dammskogen Förvaltning AB. Styrelseledamot i Aros Bostadsutveckling AB, Klöver AB, Kakel Max AB (publ), Barracuda Hotel Holding AB, 3E Property AB, Last Mile Services AB (inklusive dotterbolag), Hemvid Bostad Holding AB (inklusive dotterbolag), mycitywave AB, Joakim Alm GPJ AB (inklusive dotterbolag), Tiririca Surf Hotel AB, Total Asset Management Sverige AB, AP Towers AB och JFSIW Konsult AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (under de senaste fem åren): Styrelseuppdrag och ledningsuppdrag i flertalet dotterbolag till ALM Equity AB, Klöver AB, Bergsporten AB, Kakel Max AB (publ), K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), Kopparnäset AB och Stadsrum Fastigheter AB. Styrelseuppdrag i Högantorp Skog AB, 3E Entertainment AB, Tray Apartments AB, Mörby Villatomter Holding AB, MJW Invest AB, Millmall AB, Burgsviken Utveckling AB, Mossrosen 2 Fastighets AB och Fastighets AB Åldfrun 1.

Aktieinnehav i Bolaget: 30 444 397 stamaktier (varav 29 943 051 via Alm Equity AB) och 1 933 440 preferensaktier (varav 1 746 727 via Alm Equity AB).

Jonas Bengtsson

Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1969

Huvudsaklig utbildning: Civilekonomexamen från Stockholms universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Styrelseuppdrag i Bengtssons Tidnings Aktiebolag, Jonas Bengtsson Invest AB, JB Defense AB, Zensum AB, Kiai Fastigheter AB, Bjärebyholding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Nordic Iron Ore AB, Origo Fonder AB och Atelier Capri AB. Styrelseuppdrag i flertalet dotterbolag till ALM Equity AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (under de senaste fem åren): Styrelseuppdrag i Bengtssons Värdepapper AB, Stenbe Förvaltnings AB, Svenska Landsortstidningars Förlagsaktiebolag och Albyäng Holding AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 7 041 792 stamaktier och 2 440 135 preferensaktier.

Hanna Wachtmeister

Styrelseledamot sedan 2020.

Född: 1989

Huvudsaklig utbildning: Bachelor of Science in Business Finance från Cass Business School och studier inom International Relations & Management vid University of St. Andrews.

Andra nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Verkställande direktör i Flat Capital AB (publ). Styrelseledamot i Klöver AB och MJW Invest AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (under de senaste fem åren): -

Aktieinnehav i Bolaget: 1 246 stamaktier och 500 preferensaktier.

Fredrik Arpe

Styrelseledamot sedan 2022.

Född: 1969

Huvudsaklig utbildning: Civilekonomexamen från Uppsala universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Styrelseuppdrag i Bomodul i Bodafors AB och JärnBesq Projektutveckling AB (inklusive uppdrag i dotterbolag).

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (under de senaste fem åren): Styrelseuppdrag och ledningsuppdrag i flertalet dotterbolag till ALM Equity AB, Dammskogen Förvaltning AB och Järntorget Byggintressenter AB. Styrelseuppdrag och ledningsuppdrag i Ursvik Expolaterings AB och Beckomberga Förvaltnings AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 8 594 stamaktier och 4 123 preferensaktier.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Företagsledningen består för närvarande av tre (3) personer. I nedanstående tabell presenteras de ledande befattningshavarna, deras befattning och det år respektive person blev en ledande befattningshavare.

Namn	Befattning	Ledande befattningshavare i Bolaget sedan
Fredrik Arpe	Tillförordnad verkställande direktör	2023
Rickard Gerdin	CFO	2022
Anna Jakobsson	COO	2022

Fredrik Arpe

Tillförordnad verkställande direktör sedan 2023.

Se ovan under "– Styrelsen".

Anna Jakobsson

COO sedan 2022.

Född: 1987

Huvudsaklig utbildning: Fil. kand. i kommunikation, marknadsföring och ekonomi från Stockholms universitet samt studier i stadsutveckling och digital transformation vid Uppsala universitet och SSE Executive Education.

Andra nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Styrelsesuppleant i Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB och Brieng Invest AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (under de senaste fem åren): Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Glasbruksklippan.

Aktieinnehav i Bolaget: 10 000 teckningsoptioner.

Rickard Gerdin

CFO sedan 2022.

Född: 1984

Huvudsaklig utbildning: Ekonomi magisterexamen från Lunds universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Koncernen: -

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (under de senaste fem åren): -

Aktieinnehav i Bolaget: 10 000 teckningsoptioner.

YTTERLIGARE INFORMATION OM STYRELSELEDAMÖTERNA OCH DE LEDANDE BEFATTNINGSHAVARNA

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress: Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm.

Det föreligger inga familjerelationer mellan styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna. Det finns ett avtal mellan styrelseledamöterna, tillika t.f. VD, Fredrik Arpe och Bolagets huvudägare Alm Equity AB avseende att Fredrik Arpe får vara tjänstledig från sitt arbete på Alm Equity AB i syfte att kunna arbeta som t.f. VD för Bolaget. Därutöver finns det inga arrangemang eller överenskommelser mellan Bolaget och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka någon styrelseledamot har valts in i styrelsen eller någon ledande befattningshavare tillsatts som ledande befattningshavare.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett bolag som försatts i konkurs eller varit föremål för likvidation (annat än frivillig likvidation) eller konkursförvaltning, (iii) bundits vid och/eller blivit föremål för påföljder för brott av en reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att vara medlem i ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller att utöva ledande eller övergripande funktioner i ett bolag.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har några privata intressen som kan stå i strid med deras skyldigheter gentemot Bolaget, utöver det att ett antal styrelseledamöter och ledande befattningshavare har ett ekonomiskt intresse i Bolaget till följd av aktieinnehav. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har ingått avtal med Bolaget avseende förmåner vid uppdragets upphörande.

OBEROENDE REVISOR

Vid årsstämman den 2022 omvaldes Ernst & Young AB, med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor som Bolagets revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2023. Jonas Svensson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Young AB har varit Bolagets revisor sedan 2020 och Jonas Svensson har varit Bolagets revisor sedan 2020. Revisorns kontorsadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

Aktiekapital och ägarförhållanden

INFORMATION OM AKTIERNA

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 2 400 000 kronor och högst 9 600 000 kronor fördelat på lägst 60 000 000 aktier och högst 240 000 000 aktier. Aktier kan ges ut i två olika aktieslag: stamaktier och preferensaktier. Aktier av varje aktieslag kan utges till ett antal motsvarande högst hela aktiekapitalet.

Per den 31 december 2022 uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 2 860 454,280000 kronor fördelat på 71 511 357 aktier (varav 60 501 400 stamaktier och 11 009 957 preferensaktier), var och en med ett kvotvärde om 0,04 kronor. Per dagen för detta Prospekt uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 2 860 454,280000 kronor fördelat på 71 511 357 aktier (varav 60 501 400 stamaktier och 11 009 957 preferensaktier), var och en med ett kvotvärde om 0,04 kronor. Samtliga aktier är fullt betalda. Aktierna har emitterats i enlighet med svensk rätt och är denominerade i kronor.

Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnas till följd av budplikt, inlösenrätt eller inlösenkyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende Aktierna under innehavande eller föregående räkenskapsår.

FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITAL OCH ANTALET AKTIER GENOM UTBYTESERBJUDANDET

Ökning av aktiekapitalet och antalet aktier

Utbyteserbjudandet kommer, vid full teckning, medföra att antalet Stamaktier i Svenska Nyttobostäder ökar från 60 501 400 till 82 521 314, vilket motsvarar en ökning av antalet Stamaktier med cirka 36 procent. Aktiekapitalet kommer samtidigt att öka med 880 796,56 kronor, från 2 860 454 kronor till 3 300 852,56 kronor. Aktiernas kvotvärde kommer att vara oförändrat på 0,04 kronor.

Utspädning

För stamaktieägarna uppkommer en utspädningseffekt av Utbytesemissionen om högst 22 019 914 nya Stamaktier, motsvarande cirka 26,7 procent av det totala antalet aktier i Svenska Nyttobostäder efter Utbyteserbjudandets genomförande (under förutsättning att full teckning sker).

För stamaktieägare uppkommer även ytterligare en utspädningseffekt av Ändringsavtalsemissionerna till Säljarna under Ändringsavtalen om högst 44 655 291 nya Stamaktier, motsvarande ytterligare cirka 35,1 procent av det totala antalet aktier i Svenska Nyttobostäder efter genomförandet av Ändringsavtalsemissionerna.

Utbytesemissionen och Ändringsavtalsemissionerna medför en maximal utspädningseffekt om cirka 52,4 procent (under förutsättning att emission av det högsta möjliga antalet nya Stamaktier inom ramen för Utbytesemissionen och Ändringsavtalsemissionerna sker).

Nettotillgångsvärdet

Av tabellen nedan framgår nettotillgångsvärdet före respektive efter Utbyteserbjudandet baserat på Bolagets egna kapital per den 31 december 2022 och det högsta antalet Stamaktier som kan emitteras i samband med Utbyteserbjudandet.

Kronor	Före Utbyteserbjudandet (per den 31 december 2022)	Direkt efter Utbyteserbjudandet (under förutsättning att full teckning sker)
Eget kapital, Mkr	1 607	1 608
Antal aktier	71 511 357	82 521 314
Nettotillgångsvärdet per aktie, kr	22,47	19,49

VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

Bolagsstämma och rösträtt

Varje Stamaktie berättigar innehavaren till tio (10) röster vid bolagsstämma. Varje Preferensaktie berättigar innehavaren till en (1) röst vid bolagsstämma. Aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som de innehar.

Företrädesrätt till nya aktier

Vid kontantemission eller kvittningsemission ska en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier, som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal aktier de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, sker fördelning genom lottning.

Vid kontant- eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägare företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske genom utgivande av Stamaktier och Preferensaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägare har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal Stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Preferensaktier ska, före Stamaktier, äga rätt till utdelning av bolagets för vinstutdelning tillgängliga medel enligt aktiebolagslagen (2005:551) med ett belopp om fem (5) kronor per Preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om en (1) krona och tjugofem (25) öre per Preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalning ska vara den sista vardagen i juni månad, september månad, december månad och mars månad. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utdelning utbetalas normalt till aktieägare genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Om ingen utdelning lämnas till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigande fem (5) kronor per Preferensaktie och är lämnats under ett eller flera år ska Preferensaktie medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp hänförligt till skillnaden mellan beslutad utdelning per Preferensaktie under ett år och fem (5) kronor ("**Innestående Belopp**") (beskrivet nedan och innefattande på Inestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp, enligt definition nedan) innan utdelning på Stamaktie sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast i utdelning understigande fem (5) kronor per Preferensaktie lämnats under ett eller flera i år ankommer i det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Inestående Belopp. Preferensaktie ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje kvartal läggs skillnaden mellan en (1) krona och tjugofem (25) öre och utbetalad utdelning per Preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämman beslutade utdelningen understiger fem (5) kronor per Preferensaktie) till Inestående Belopp. För det fall utdelning på Preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än på årsstämma ska utdelat belopp på Preferensaktie dras från Inestående belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalningen sker till preferensaktieägare och ska därvid anses utgöra reglering av den del av Inestående Belopp som uppkommit först i tiden. Inestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om fem (5) procent ("**Uppräkningsbeloppet**"). Härvid ska uppräkningsräkning ske fyra (4) gånger per år, varje gång med början från sista vardagen i juni månad, september månad, december månad och mars månad, och baseras på vid respektive tidpunkt Inestående Belopp under ett helt kalenderår. Ökning eller minskning av Inestående Belopp under

respektive år ska beaktas genom justering av Uppräkningsbeloppet räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp. Därvid ska Uppräkningsbeloppet justeras med den del av det för perioden upplupna Uppräkningsbeloppet som avser det belopp som lagts till eller dragits ifrån Innestående Belopp multiplicerad med den kvotdel av året som förflutit med avseende på sådan del. Vid slutet av nämnda kalenderår läggs upplupet Uppräkningsbelopp till Innestående Belopp och utgör därefter del av Innestående Belopp.

Om överskjutande utdelning uppkommer sedan Preferensaktier erhållit det belopp som respektive preferensaktieägare är berättigad till enligt ovan, ska sådan överskjutande utdelning tillfalla Stamaktie. Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska Preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla etthundra (100) kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av Stamaktier. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

För det fall överskott finns efter det att preferensaktieägare erhållit fullt belopp enligt ovan, ska överskottet utskiftas till ägarna av Stamaktier.

Inlösenförbehåll

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av Preferensaktier på följande grunder:

- Bolagsstämman bestämmer det antal Preferensaktier som varje gång ska inlösas. Preferensaktier som är föremål för inlösen fördelas pro rata bland preferensaktieägarna. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka Preferensaktier som ska inlösas.
- Innehavare av till inlösen bestämd Preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av etthundra (100) kronor plus Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

Aktiernas överlåtbarhet

Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara. Bolagets bolagsordning innehåller inte några bestämmelser som inskränker rätten att fritt överlåta Aktierna.

INFORMATION OM UPPKÖPSERBJUDANDEN, BUDPLIKT OCH INLÖSEN AV MINORITETSAKTIER

Bolaget omfattas inte av nationell lagstiftning avseende offentliga uppköpserbudanden. Dock är Kollegiet för svensk bolagsstyrnings takeover-regler för vissa handelsplattformar, liksom Aktiemarknadsnämndens tolkningar av densamma, tillämpligt på Bolaget. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbudanden beträffande Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret. En aktieägare som själv eller genom dotterbolag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägare till de resterande aktierna har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsägaren. Förfarandet för sådan inlösen av minoritetsaktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

ÄGARSTRUKTUR

I nedanstående tabell framgår de aktieägare som hade ett direkt eller indirekt aktieinnehav som representerar fem procent eller mer av det totala antalet aktier och röster i Bolaget per den 31 december 2022 (och för Bolaget därefter kända förändringar). Inga fysiska eller juridiska personer innehar mer än fem procent av samtliga aktier och/eller röster i Bolaget utöver vad som anges i nedan tabell. Joakim Alm (genom Alm Equity AB) har genom kontroll av 49 procent av rösterna i Bolaget ett betydande inflytande över frågor som är föremål för godkännande av aktieägarna och kan på så sätt utöva kontroll över Bolaget. Detta begränsas emellertid av aktiebolagslagens bestämmelser, bolagsordningen och Nasdaq First North Growth Markets emittentregelverk.

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel av aktiekapitalet, %	Andel av rösterna, %
ALM Equity AB	29 943 051	1 746 427	44	49
Bengtssons Tidnings AB	6 833 562	1 795 321	12	11
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 342 656	1 940 441	12	11
Batten AB	2 844 333	439 676	5	5
Övriga aktieägare	14 537 798	5 088 092	27	24
Totalt	60 501 400	11 009 957	100	100

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare i Bolaget som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Styrelsen känner inte heller till några andra överenskommelser, utöver Ändringsavtalen, som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

INCITAMENTSPROGRAM

Årsstämman den 27 maj 2021 beslutade om att införa ett incitamentsprogram för Bolagets anställda baserat på teckningsoptioner samt om en riktad emission av högst 60 000 teckningsoptioner, innebärande en ökning av aktiekapitalet vid fullt utnyttjande med högst 2 400 kronor och en utspädning om mindre än 0,1 procent baserat på antalet aktier per den 31 december 2022. Rätt att teckna teckningsoptionerna tillkom, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, det av bolaget helägda dotterbolaget Svenska Nyttobostäder Management AB, 559214-5766 för vidareöverlåtelse på marknadsmässiga villkor till anställda i Bolaget. Teckningskursen vid utnyttjande av teckningsoptionen ska motsvara 130 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Bolagets stamaktie på Nasdaq First North Growth Market under perioden från och med 17 maj 2021 till och med den 26 maj 2021. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en (1) ny stamaktie i Bolaget under perioden 1 mars 2026 – 15 mars 2026. Teckningsoptionerna omfattas i övrigt av sedvanliga villkor.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman den 25 maj 2022 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av Preferensaktier. Ökningen av aktiekapitalet får, om den sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, motsvara en utspädningseffekt om högst 10 procent av aktiekapitalet per dagen för årsstämman. Betalning får ske kontant och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller i övrigt med villkor. Skälet till att avvikelse från företrädesrätten ska kunna ske är att bolaget ska kunna finansiera eventuella förvärv av bolag eller rörelser, eller åstadkomma en ökad ägarspridning.

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Svenska Nyttobostäder har tills vidare för avsikt att fortsätta investera i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. Bolaget meddelade den 22 februari 2023 att Bolagets styrelse inför årsstämman 2023 föreslår att det inte ska utgå någon utdelning på vare sig Stamaktien eller Preferensaktien, utöver den redan på årsstämman 2022 beslutade preferensaktieutdelningen i april 2023 om 1,25 kronor per Preferensaktie

För räkenskapsåret 2021 skedde ingen utdelning på Stamaktien. Utdelning på Preferensaktien uppgick till fem kronor som utbetalades kvartalsvis om 1,25 kronor.

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Bolagets Aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Avstämningsregistret förs av Euroclear Sweden (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm). ISIN-koden för Stamaktierna är SE0014808853 och ISIN-koden för preferensaktierna är SE0014808861.

Legala frågor och kompletterande information

INFORMATION OM DETTA PROSPEKT

Prospektet har upprättats i form av ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner prospektet enbart i så motto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta prospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Detta Prospekt är giltigt under en tid av tolv månader efter Finansinspektionens godkännande av Prospektet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta Prospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter upphör när Stamaktierna har tagits upp till handel på Nasdaq First North Growth Market. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm och dess postadress är box 7821, 103 97 Stockholm. Finansinspektionens telefonnummer är 08-408 980 00 och dess webbplats är www.fi.se.

Utbyteserbjudandet och Prospektet regleras av svensk rätt. Svensk domstol har exklusiv behörighet att avgöra tvister som uppkommer till följd av eller i samband med Utbyteserbjudandet eller Prospektet.

ALLMÄN BOLAGSINFORMATION

Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 1 april 2020 och registrerades hos Bolagsverket den 2 april 2020. Bolagets LEI-kod är 984500D6609E162CB827. Bolagets webbplats är www.nyttobostader.se. Informationen på Bolagets webbplats ingår inte i Prospektet såvida sådan information inte uttryckligen har införlivats i Prospektet genom hänvisning. Bolagets adress är Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm. Bolagets nuvarande företagsnamn och handelsbeteckning, Svenska Nyttobostäder AB (publ), registrerades hos Bolagsverket den 20 augusti 2020. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och Bolagets bolagsordning.

VÄSENTLIGA AVTAL

Förvärsavtal och ändringsavtal

Svenska Nyttobostäder har den 17 september 2020 ingått avtal ("**Förvärsavtalen**") om förvärv av fastighetsägande bolag med totalt 29 fastigheter ("**Projekt**"). Säljare var ALM Equity AB och ett antal investerare. Enligt Förvärsavtalen ska tillträde ske efter att de bostadsutvecklingsprojekt som säljarna bedriver på fastigheterna färdigställts. Säljarna och Svenska Nyttobostäder har därefter överenskommit att göra om strukturen för de kvarvarande Projektet och träffat avtal härom ("**Ändringsavtalen**") den 3 mars 2023. Projekt i pågående produktion, totalt sex stycken, benämns nedan för "**Kategori B**". De Projekt som ännu inte byggstartats, totalt 13 stycken, benämns nedan för "**Kategori C**". Inom ramen för Utbyteserbjudandet har innehavare av cirka 80 procent av Bolagets utestående preferensaktier åtagit sig, sinsemellan och inbördes, att under vissa villkor lösa in sina preferensaktier i Bolaget och teckna nya Stamaktier, vilket motsvarar cirka 8 807 800 av Bolagets utestående 11 009 957 preferensaktier. Åtagandet att lösa in Preferensaktier i Utbyteserbjudandet är villkorat av att bolagsstämma i Bolaget senast 31 maj 2023 beslutar om att genomföra Utbyteserbjudandet samt att motparterna i Ändringsavtalen senast 30 juni 2023 får leverans av Stamaktier i Utbyteserbjudandet samt, senast vid samma datum, också får leverans av stamaktiebetalningen avseende såväl Kategori B som Kategori C. Extra bolagsstämma i Bolaget beslutade godkänna Utbyteserbjudandet den 22 mars 2023 och leverans av Stamaktierna i Utbyteserbjudandet förväntas ske vecka 17 2023. Leverans av stamaktier avseende Kategori B och Kategori C förväntas ske inom cirka en vecka efter att Stamaktierna i Utbyteserbjudandet har levererats.

Kategori B

För befintliga avtal inom Kategori B har tilläggsavtal till respektive Förvärsavtal ingåtts. Genom dessa tilläggsavtal ändras betalningstidpunkten så att Svenska Nyttobostäder erlägger 35 procent av

överenskommet värde för respektive projekt i förskott i samband med tilläggsavtalens ingående genom utställande av revers uppgående till totalt 963 144 873 kronor. Säljarna har samtidigt som tilläggsavtalen ingåtts även åtagit sig att teckna sig för Stamaktier i Svenska Nyttobostäder i kommande nyemission till ett belopp som motsvarar reverserna varefter betalning sker genom kvittning ("**Ändringsavtalsemissionen Kategori B**"). Ändringsavtalsemissionen Kategori B som betalning för Kategori B beslutades på samma extra bolagsstämma som beslutade om Utbyteserbjudandet, dvs. extra bolagsstämman den 22 mars 2023. Teckningskursen i Ändringsavtalsemissionen Kategori B uppgår till 50 kronor per Stamaktie, innebärandes att maximalt 19 262 897 nya Stamaktier kan komma att levereras till säljarna av Kategori B.

Tilläggsavtalen innebär inte någon förändring avseende projektrisen mellan parterna och Säljarna har ställt säkerhet för förskottsbetalningarna genom en till förmån för Bolaget av ALM Equity AB utställd borgen avseende säljarnas förpliktelser under avtalen.

Kategori C

Nya avtal har ingåtts avseende förvärv av Projekten inom Kategori C vilka ersätter de tidigare Förvärvsavtalen för dessa Projekt, som därmed upphör att gälla.

Istället för att Svenska Nyttobostäder tillträder Projekten efter färdigställande av bostadsutvecklingsprojekten förvärvar Svenska Nyttobostäder, enligt de nya avtalen, mark med byggrätter för bostäder. Bolaget tillträder dessa Projekt efter att Utbyteserbjudandet har genomförts. För vissa Projekt är de nya avtalen villkorade av godkännande från extern långivare. Utöver de Projekt som omfattades av Förvärvsavtalen förvärvar Svenska Nyttobostäder även tre ytterligare etapper/byggrätter inom två av Projekten.

Köpeskillingarna för respektive Projekt som förvärvas inom Kategori C baseras på extern värdering av byggrätterna för respektive Projekt från 2020 med en rabatt om 20 procent. Svenska Nyttobostäder erlägger betalning genom utställande av revers uppgående till totalt 1 269 619 713 kronor. Säljarna har samtidigt som de nya avtalen ingåtts även åtagit sig att teckna sig för Stamaktier i Svenska Nyttobostäder i kommande nyemission till ett belopp som motsvarar reverserna varefter betalning sker genom kvittning ("**Ändringsavtalsemissionen Kategori C**"). Ändringsavtalsemissionen Kategori C som betalning för Kategori C beslutades på samma extra bolagsstämma som beslutade om Utbyteserbjudandet, dvs. extra bolagsstämman den 22 mars 2023. Teckningskursen i Ändringsavtalsemissionen Kategori C uppgår till 50 kronor per Stamaktie, innebärandes att maximalt 25 392 394 nya Stamaktier kan komma att levereras till säljarna av Kategori C.

De nya avtalen innebär en förändrad riskfördelning där Svenska Nyttobostäder övertar riskerna förenade med genomförandet av Projekten, vilka tidigare låg på säljarna. Svenska Nyttobostäder får dock även uppsidan från utvecklingsprojekten samt rådgighet över Projekten och kan välja när i tiden dessa ska genomföras, eller om de ska säljas till extern part. Förvärven av Projekten är även, efter Ändringsavtalsemissionerna, till sin helhet finansierade av säljarna av Projekten vilket medför att inget ytterligare kapital behövs för dessa förvärv.

Obligationslån

Bolaget har per dagen för detta Prospekt ett säkerställt obligationslån (2021/2024, ISIN: SE0016797799) med en löptid om 3 år på den svenska obligationsmarknaden. Volymen på obligationslånet uppgår till 400 miljoner kronor under ett ramverk på 1 250 miljoner kronor. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 3,375 procentenheter med förfall i september 2024. Villkoren för obligationslånet innehåller olika åtaganden för Bolaget, bland annat kring informationsgivning, restriktioner avseende hur Bolaget får uppta skuld och ställa säkerheter samt åtaganden om att uppfylla vissa finansiella kovenanter kopplade till bland annat belåningsgrad. Villkoren för Bolagets obligationslån innehåller dessutom vinstutdelningsbegränsningar som innebär att vissa krav som närmare specificeras i obligationsvillkoren måste vara uppfyllda för att vinstutdelning ska vara tillåten.

Låneavtal

Bolaget har ingått ett flertal låneavtal i syfte att finansiera bl.a. fastighetsförvärv och den löpande verksamheten. Per den 31 december 2022 uppgick Bolagets räntebärande skuld till totalt cirka 3 123 miljoner kronor (inklusive det obligationslån som beskrivs ovan), varav cirka 210 miljoner kronor förfaller till betalning under 2023.

Låneavtalen har uteslutande ingåtts med kreditinstitut och andra kreditgivare som är aktiva på den nordiska marknaden, däribland SBAB. Säkerheter har normalt lämnats i form av moderbolagsborgen och pant i fastighetsinteckningar. Vissa av Bolagets låneavtal innehåller särskilda åtaganden, såsom ägarförändringsklausuler, bestämmelser som begränsar möjligheten att ta upp ytterligare lån eller ställa

ytterligare säkerheter i fastighetsägande bolag med dotterbolag, upprätthållande av belåningsvärdet eller en viss soliditet. Detta innebär att långgivaren har rätt till omedelbar återbetalning av beviljade lån, införa en ändring av villkoren eller att ta säkerheten i anspråk, i händelse av att låntagaren bryter mot villkoren i låneavtalen eller inte fullgör sina skyldigheter enligt låneavtalen.

Bolaget noterade beträffande två av dessa låneavtal att det per den 31 mars 2023 skulle bryta mot åtaganden kring räntetäckningsgrad. Brott mot sådana kovenanter kan utgöra uppsägningsgrund enligt låneavtalen. Bolaget inledde emellertid dialog med långgivaren och ändringsavtal ingicks med långgivaren varigenom låneavtalen justerades, vilket medför att Bolaget per 31 mars 2023 inte kommer att bryta mot kovenanterna avseende räntetäckningsgrad.

Ägarlån från Alm Equity

Bolaget ingick den 16 mars 2023 avtal med ett dotterbolag till Alm Equity AB avseende lån med ett rambelopp om totalt 80 miljoner kronor. Lånet har en löptid till 31 juli 2023 och parterna har tillsammans möjlighet att förlänga lånet som längst till 30 november 2023. Lånet löper med en ränta om 10,25 procent på utnyttjad volym. Alm Equity AB får, om Företrädesemissionen genomförs, kvitta utestående belopp och ränta under lånet i en sådan emission.

MYNDIGHETSFÖRFARANDEN, RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Svenska Nyttobostäder har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Svenska Nyttobostäders kännedom riskerar att inledas) under de senaste tolv månaderna som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Den extra bolagsstämma som hölls den 22 mars 2023 beslutade om att godkänna vissa närståendetransaktioner (ingående av Ändringsavtalen och Ändringsavtalsemissionerna som betalning i enlighet med Ändringsavtalen). Därtill ingick ett dotterbolag till Alm Equity AB ett låneavtal, under ett rambelopp om 80 miljoner kronor, med Bolaget (se vidare under "*Väsentliga avtal*") den 16 mars 2023. I Bolagets bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2022 anges även under not 7 vissa transaktioner med närstående. Inga ytterligare närståendetransaktioner som, enskilt eller tillsammans, är väsentliga för Bolaget har ägt rum efter den 31 december 2022 och under tiden fram till dagen för detta prospekt.

RÅDGIVARES INTRESSEN

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB har agerat legal rådgivare i samband med Utbyteserbjudandet och kan komma tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Svenska Nyttobostäder.

KOSTNADER RELATERADE TILL UTBYTESERBJUDANDET

Bolagets kostnader hänförliga till Utbyteserbjudandet, inklusive betalning av ersättning till rådgivare, samt andra förväntade transaktionskostnader beräknas uppgå till cirka 10,5 miljoner kronor.

SAMMANFATTNING AV INFORMATION SOM HAR OFFENTLIGGJORTS ENLIGT EU:S MARKNADSMISSBRUKSFÖRORDNING

Nedan sammanfattas den information som Svenska Nyttobostäder har offentliggjort i enlighet med EU:s marknadsmissbruksförordning (596:2014) under de senaste tolv månaderna och som är relevant per dagen för detta Prospekt.

Finansiella rapporter

- Den 25 februari 2022 offentliggjordes bokslutskommunikén för perioden 1 januari – 31 december 2021
- Den 19 maj 2022 offentliggjordes delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2022
- Den 23 augusti 2022 offentliggjordes delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2022
- Den 17 november 2022 offentliggjordes delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2022
- Den 22 februari 2023 offentliggjordes bokslutskommunikén för perioden 1 januari – 31 december 2022

Offentliggöranden relaterade till Svenska Nyttobostäders verksamhet

- Den 20 januari 2023 offentliggjordes information om föreslagna ändringar av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell innebärandes att Svenska Nyttobostäder borde erbjuda innehavare av Preferensaktier att omvandla dessa till Stamaktier samt förslag om att ändringar borde göras i de förvärsavtal som Svenska Nyttobostäder ingått avseende ännu ej tillträdna fastigheter.
- Den 31 januari 2023 offentliggjordes information om att Tommy Johansson lämnar posten som VD i Bolaget och att styrelseledamoten Fredrik Arpe utses till Tf. VD.
- Den 9 februari 2023 offentliggjordes kommuniké från extra bolagsstämman som hållits samma dag med information om att beslut tagits om att antalet bolagsstämnovalda ordinarie ledamöter ska vara fem stycken utan suppleanter i stället för sex ordinarie ledamöter utan suppleanter som årsstämman den 25 maj 2022 beslutade om.
- Den 3 mars 2023 offentliggjordes att styrelsen för Svenska Nyttobostäder beslutat att föreslå att en extra bolagsstämman beslutar om att erbjuda ägare av preferensaktier i Bolaget att i ett frivilligt utbyteserbjudande lösa in sina Preferensaktier mot stamaktier i Bolaget, godkänna ändringar i vissa förvärsavtal som innefattar närståendetransaktioner samt besluta om en riktad nyemission av Stamaktier.
- Den 16 mars 2023 offentliggjordes information om att Svenska Nyttobostäder avser att genomföra en företrädesemission av Stamaktier om cirka 250 miljoner kronor under maj/juni 2023.

VIKTIGT INFORMATION OM BESKATTNING

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Bolaget. Beskattning av utdelningar och kapitalvinster samt regler om kapitalförluster i samband med avyttring av värdepapper beror på den enskilde investerarens särskilda förhållanden. Skilda regler gäller för olika kategorier av skattskyldiga och för olika typer av investeringsformer. Varje enskild investerare bör därför rådfråga sin egen skatterådgivare om de skattekonsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive effekten och tillämpningen av utländska skatteregler och skatteavtal.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING

Svenska Nyttobostäders årsredovisning för räkenskapsåret 2021 och delårsrapport för perioden 1 januari–31 december 2022 införlivas genom hänvisning och utgör följaktligen en del av detta Prospekt samt ska läsas som en del härav. Hänvisning görs enligt följande:

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Hänvisningen avser:

- Koncernens rapport över totalresultat (s. 53).
- Koncernens rapport över finansiell ställning (s. 54).
- Koncernens kassaflödesanalys (s. 56).
- Noter (s. 61–86).
- Revisionsberättelsen (s. 88–90).

Bokslutskommuniké Q4 2022

Hänvisningen avser:

- Koncernens totalresultat i sammandrag (s. 13).
- Koncernens balansräkning (s. 14).
- Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag (s. 16).
- Noter (s. 19–20).

HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Under detta Prospekts giltighetstid finns följande handlingar tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats (www.ir.nyttobostader.se)⁴:

- (a) Bolagets bolagsordning och registreringsbevis,
- (b) alla rapporter, brev och andra dokument, historisk finansiell information och uttalanden upprättade av Bolagets revisor som ingår i eller hänvisas till i detta Prospekt, och
- (c) de fullständiga värderingsutlåtandena utarbetade av CBRE avseende Bolagets fastigheter (se avsnittet "*Bilaga – Värderingsrapporter*").

⁴ Webbplatsen är inte införlivad genom hänvisning och ingår inte i Prospektet.

Definitioner och ordlista

“Bolaget”, “Svenska Nyttobostäder” eller “Koncernen”	Avser, beroende på sammanhanget, Svenska Nyttobostäder AB (publ) (organisationsnummer 559250-9607) eller den koncern vari Svenska Nyttobostäder AB (publ) är moderbolag.
“Euroclear Sweden”	Euroclear Sweden AB.
“Fastigheter”	Avser fastigheter och eller/del av fastigheter som direkt eller indirekt ägs av Svenska Nyttobostäder.
“Företrädesemissionen”	Avser den planerade företrädesemissionen om cirka 250 miljoner kronor som Svenska Nyttobostäder avser genomföra under maj/juni 2023.
“Förvärvsavtalen”	Avser de avtal som Svenska Nyttobostäder den 17 september 2020 ingick om förvärv av fastighetsägande bolag med totalt 29 fastigheter.
“Mkr”	Avser miljoner kronor.
“Nasdaq First North”	Avser handelsplattformen (MTF) Nasdaq First North Growth Market.
“Preferensaktier”	Avser preferensaktier i Bolaget med ISIN SE0014808861
“Stamaktier”	Avser stamaktier i Bolaget med ISIN SE0014808853
“Utbyteserbjudandet”	Avser erbjudande till innehavarna av Preferensaktier i Bolaget att i ett inlösenerbjudande lösa in Preferensaktier till Bolaget mot betalning i inlösenfordran och att teckna nya Stamaktier i Svenska Nyttobostäder med betalning genom kvittning av inlösenfordran.
“Utbytesemissionen”	Avser nyemission av högst 22 019 914 Stamaktier till en teckningskurs om 30 kronor per Stamaktie under Utbyteserbjudandet.
“Prospektförordningen”	Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad.
“Ändringsavtalen”	Avser, beroende på sammanhanget, de tilläggsavtal och/eller nya avtal avseende fastigheter under Förvärvsavtalen som träffades den 3 mars 2023.
“Ändringsavtalsemissionen Kategori B”	Avser nyemission av högst 19 262 897 Stamaktier till en teckningskurs om 50 kronor per Stamaktie till säljarna av Kategori B.
“Ändringsavtalsemissionen Kategori C”	Avser nyemission av högst 25 392 394 Stamaktier till en teckningskurs om 50 kronor per Stamaktie till säljarna av Kategori C.
“Ändringsavtalsemissionerna”	Avser Ändringsavtalsemissionen Kategori B och Ändringsavtalsemissionen Kategori C.

Adresser

BOLAGET

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Regeringsgatan 59
111 56 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Hamngatan 2
Box 5747
114 87 Stockholm
Sverige

EMISSIONSINSTITUT

Nordic Issuing AB

Stortorget 3
211 22 Malmö
Sverige

REVISOR

Ernst & Young AB

Box 7850
103 99 Stockholm
Sverige

Bilaga – Värderingsrapporter

Nedanstående värderingsutlåtanden avseende Svenska Nyttobostäders fastigheter har utfärdats av CBRE Sweden AB ("**CBRE**"), med adressen Jakobsbergsgatan 16, 111 44 Stockholm, på uppdrag av Svenska Nyttobostäder. Värderingarna har utförts av oberoende sakkunniga värderingsmän och CBRE har samtyckt till att respektive värderingsutlåtande tagits in i Prospektet. Information i nedanstående värderingsutlåtanden har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att respektive värderingsutlåtande utfärdades.

CBRE har genomfört tre värderingar av Bolagets fastighetsbestånd vilket framgår av de tre värderingsrapporter som bifogas i det efterföljande. Per den 30 september 2022 uppgick värdet av Bolagets tio förvaltningsfastigheter till 4 565 miljoner kronor. Därtill tillträdde Svenska Nyttobostäder fastigheten Skarpnäs 2:24 under oktober 2022 och Rönninge 1:584 under januari 2023 och CBRE:s värdering avseende dessa fastigheter uppgick per den 22 december 2022 och per den 30 oktober 2022 till 332 miljoner kronor respektive 192 miljoner kronor. Svenska Nyttobostäders bokförda värde för dessa förvaltningsfastigheter per den 31 december 2022 (exklusive fastigheten Rönninge 1:584 som tillträdde den 26 januari 2023) uppgick till 4 812 miljoner kronor. Differensen i värdering, motsvarande 85 miljoner kronor, förklaras framförallt av reviderade antaganden om intjäningsförmågan i ett antal av fastigheterna till följd av ändrade förutsättningar för att hyra ut till företag och organisationer.

VÄRDERINGSRAPPORT



CBRE Sweden AB
Jakobsbergsgatan 16
111 44 Stockholm
Sweden

Rapportdatum	28 mars 2023
Uppdragsgivare	Svenska Nyttobostäder AB Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm För kännedom: Rickard Gerdin ("Svenska Nyttobostäder")
Värderingsobjekt	Fastigheter ägda av Svenska Nyttobostäder AB listade i tabellen i bilaga A.
Fastighetsbeskrivning	Bostäder
Syfte med ägande	Investering
Uppdrag	Att värdera Fastigheterna utifrån Fair Value (enligt IFRS 13) per Värderingstidpunkten i enlighet med det uppdragsbrev som ingåtts mellan CBRE och Svenska Nyttobostäder daterad 24 mars 2023.

Värdetidpunkt	30 september 2022. Med hänvisning till RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2 nedan.
Typ av värderare	Extern, som definieras i RICS Valuation – Global Standards 2022
Syfte	<p>CBRE är införstådda med att värderingsrapporten och bilagor till denna (tillsammans "Värderingsrapporten") kommer att ingå i ett prospekt ("Prospektet") vilket ska offentliggöras av Svenska Nyttobostäder i samband med ett erbjudande till innehavarna av preferensaktier i Bolaget ("Preferensaktier") i ett inlösenbudande lösa in preferensaktier i Svenska Nyttobostäder mot betalning av en inlösenfordran som endast får användas som betalning för nya stamaktier i Svenska Nyttobostäder i en kvittningsemission.</p> <p>I enlighet med RICS Valuation – Global Standards (2022) ("Red Book") har CBRE gett särskilda upplysningar i samband med detta uppdrag och vår relation till Svenska Nyttobostäder.</p>
Fair Value för 10 värderingsobjekt per 30 september 2022	<p>SEK 4 565 000 000 (FYRA MILJARDER FEMHUNDRASEXTOFEM MILJONER SVENSKA KRONOR) utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p>CBREs uppfattning av Fair Value är baserat på uppdragets omfattning och värderingsantaganden och har primärt baserats på nyligen genomförda jämförelseförsäljningar utan partsrelationer och CBREs kännedom om marknaden vid den tidpunkten.</p> <p>CBRE bekräftar att "Fair Value" för finansiell rapportering enligt International Financial Reporting Standard 13 i praktiken är detsamma som "Market Value" enligt definitionen i RICS Valuation - Global Standards (2022).</p> <p>CBRE har värderat värderingsobjekten individuellt. Ingen premium eller rabatt läggs till det sammanlagda värdet av de enskilda värderingsobjekten i det fallet att hela eller delar av portföljen släpps ut på marknaden vid någon tidpunkt.</p> <p>Det finns inga negativa värden att rapportera.</p>

CBRE är skyldiga att visa fördelningen mellan värderingsobjekt upplåtna med äganderätt respektive tomträtt.

Upplåtelse- form	Antal Värderings- objekt	Fair Value, SEK
Äganderätt	10	4 565 000 000

Fyra värderingsobjekt har ett marknadsvärde som överstiger 10 % av det samlade marknadsvärdet av portföljen, se bilaga C för mer detaljer om dessa.

RICS Valuation – Global Standards

VPS 3 f) 2

VPS 3 f) 2 i RICS - Valuation - Global Standards kräver att värderaren uppmärksammar alla väsentliga förändringar i marknadsförhållanden eller i omständigheterna för en fastighet mellan värderingsdatumet och datumet för rapporten. I samband med detta noterar vi att belåning sedan värderingsdagen har blivit mer utmanande med högre räntor och marknadens direktavkastningskrav på fastighetsinvesteringar har försvagats.

Marknads- förhållanden – Global volatilitet

Värdena som anges i denna rapport representerar vår objektiva syn om Fair value i enlighet med definitionen ovan från vid värdetidpunkten. Detta förutsätter bland annat att fastigheterna hade marknadsförts ordentligt och att tillträde sker på värdetidpunkten.

Vi vill uppmärksamma er på det faktum att en kombination av globalt inflationstryck, högre räntor, de geopolitiska händelserna i Ukraina, valutarörelser och de pågående effekterna av den globala COVID-19 pandemin på vissa marknader har ökat potentialen för större volatilitet i fastighetsmarknaden på kort till medellång sikt. Tidigare erfarenhet har visat att konsumenternas och investerarnas beteende snabbt kan förändras under perioder med sådan hög volatilitet. Du bör notera att slutsatserna i denna rapport endast är giltiga på värderingstidpunkten. Där så är lämpligt rekommenderar vi att värderingen övervakas noggrant, allt eftersom vi fortsätter att spåra hur marknadsaktörerna reagerar på aktuell marknadsvolatilitet.

Rapportformat

Bilaga A i denna värderingsrapport innehåller en tabell över fastigheterna. Bilaga B innehåller fastighets detaljer och marknadsvärde av portföljen. Bilaga C innehåller mer detaljer om fastigheter som överstiger 10% av

portföljens sammanlagda värde. Denna rapport innehåller totalt 28 sidor.

Värderingsstandard

Värderingen har utförts i enlighet med RICS värderingsstandard (RICS Valuation – Global Standards (2022) ("Red Book"). Varje värdering grundar sig på värderingsobjektets egenskaper, vilka beskrivs i de enskilda värderingsrapporterna.

Värderingarna uppfyller kraven inom IVS. Denna Värderingsrapport är upprättad i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA-uppdateringen av Kommittén för Europeisk Värdepapperstillsyns (CESR) rekommendationer för konsekvent implementering av Europeiska Kommissionens förordning (EG) nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet (och som nu är tillämplig på prospektförordningen ((EU) 2017 / 1129)), Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och NASDAQ Stockholm First North-börsens krav.

CBRE bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fackmannamässigt sätt. Där kunskapen och kraven enligt "Red Book" har uppfyllts av mer än en värderare inom CBRE bekräftar CBRE att en lista med dessa värderare finns i underlagsmaterialet, tillsammans med en bekräftelse på att varje namngiven värderare uppfyller kraven i "Red Book".

Denna Värdering är en professionell åsikt och är uttryckligen inte avsedd att tjäna som en garanti, försäkran eller garanti för något särskilt värde av värderingsobjekten. Andra värderare kan komma till andra slutsatser om värdet av värderingsobjekten. Denna värdering är endast avsedd för att förse den avsedda användaren med de undertecknande värderarnas oberoende professionella åsikt om värdet av föremålsfastigheterna vid värderingsdatumet.

Hållbarhets Antaganden

Där det är lämpligt är hållbarhets- och miljöfrågor en integrerad del av värderingsmetoden. "Hållbarhet" avses att ta hänsyn till sådana frågor som miljö och klimatförändringar, hälsa och välbefinnande och företagsansvar som kan eller påverkar värderingen av en tillgång. I ett värderingssammanhang omfattar

hållbarhet ett brett spektrum av fysiska, sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer som kan påverka värdet. Utbudet av frågor inkluderar viktiga miljörisiker, såsom översvämningar, energieffektivitet och klimat, såväl som frågor om design, konfiguration, tillgänglighet, lagstiftning, förvaltning och skattemässiga överväganden – och aktuell och historisk markanvändning.

Hållbarhet har en inverkan på värdet på en tillgång, även om den inte uttryckligen redovisas. Värderare speglar marknader, de leder dem inte. Där vi inser värdepåverkan av hållbarhet, återspeglar vi vår förståelse för hur marknadsaktörer inkluderar hållbarhetskrav i sina anbud och påverkan på marknadsvärderingar.

Klimat Risk Lagstiftning

Vi förutsätter att aktuell miljö- och klimatlagstiftning efterföljs som till exempel Miljöbalken, Lag om energideklaration för byggnader, Boverkets byggregler och liknande. Inga detaljstudier har genomförts.

Antaganden

Ett antal antaganden har gjorts vad gäller upplåtelseform, nyttjanderätter, planförhållanden samt skick och underhållsbehov av värderingsobjekten – inklusive mark och grundvattenföroreningar. Dessa antaganden redovisas nedan.

Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig kan även det bedömda värdet vara felaktigt och värderingen bör då utföras igen med den korrekta informationen.

Vid värderingar utförda utan besiktning kan ej hänsyn tas till byggnadens fysiska standard eller dess lägesfunktion.

Avvikelse från standardantagande

Inga.

Värderingsmetodik

Fastigheterna har värderats med kassaflödesmetoden. Denna metod innebär att marknadsvärdebedömningen genomförs med en s.k. marknadssimulering, vilket är en avkastningsbaserad metod. Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss tid. I föreliggande fall har valts en kalkylperiod om tio år räknat från kalkylstart.

Antaganden gällande inflationsutvecklingen har baserats på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2022-09-28 och 2022-12-21), Riksbankens inflationsmål samt marknadsobservationer. Baserat på ovanstående har antagits en inflationsutveckling om 8% 2022, 3,5% 2023 och 2 procent 2024 och framåt.

Vi har antagit kalkylräntor och direktavkastningskrav för varje enskild fastighet.

Vi har även tagit ortsprismetoden (marknadsvärde per kvadratmeter) i beaktande.

Det är i Sverige praxis att sälja kommersiella fastigheter genom bolagstransaktioner. Denna praxis dikterar därför grunden för marknadsvärdet.

I händelse av en fastighetstransaktion är köparen skyldig att betala stämpelskatt (för närvarande 4,25 %) och eventuell reavinstskatt.

ESMA 130 (vi)

ESMA 130 (vi) kräver att CBRE kommenterar värdena i den senaste offentliga årsredovisningen från Svenska Nyttobostäder per 31 december 2022.

Värdena inkluderade i redovisningen per 31 december 2022 är inte bedömda av CBRE. Svenska Nyttobostäder har enligt den senaste offentliga årsredovisningen gjort en egen intern värdebedömning för värdering av fastigheterna.

Skillnader i värde mellan de av CBRE bedömda marknadsvärdena per 30 september 2022 och Svenska Nyttobostäders värdering per 31 december 2022 kan bero på olika faktorer så som förändringar på marknaden, förändringar i de enskilda fastigheternas relativa läge, förändringar till följd av detaljplanering, fysiska förändringar hos de enskilda fastigheterna,

hyresförändringar och olika värderingsantaganden eller om nya fastigheter tillträts.

Värderare

Värderingsobjekten har värderats av värderare som har erforderlig kompetens för uppdraget i enlighet med RICS Valuation – Global Standards (2022).

Oberoende

De totala intäkterna från uppdragsgivaren (och andra bolag inom samma företagsgrupp), inklusive arvodet för detta uppdrag till CBRE Sweden AB, understiger 5,0 % av de totala intäkterna för CBRE Sweden AB. Det förväntas inte att denna situation kommer att förändras under resterande del av räkenskapsåret 2023. Vi bekräftar att vi inte har några intressen i Svenska Nyttobostäder eller fastigheterna.

Det arvode som CBRE erhåller för att utföra denna värdering är ett förutbestämt belopp och ej kopplat till fastighetens marknadsvärde.

Vi känner inte till någon intressekonflikt i samband med utförandet av detta uppdrag och Svenska Nyttobostäder har bekräftat för oss att inte heller de anser att en intressekonflikt föreligger.

Upplysningar

I enlighet med "Red Book" ger vi följande upplysningar:

CBRE har genomfört värderingsuppdrag åt Svenska Nyttobostäder sedan 31 december 2021 för bokföringsändamål.

Den huvudsakliga undertecknaren av denna rapport har kontinuerligt undertecknat värderingar för Svenska Nyttobostäder och för finansiella rapporteringsändamål sedan 31 december 2021.

CBRE har enbart utfört värderingstjänster på uppdrag av Svenska Nyttobostäder sedan 31 december 2021.

Ansvar

I enighet med Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet, är vi ansvariga för informationen i denna värderingsrapport och accepterar ansvaret för informationen i denna rapport och bekräftar att så vitt vi känner till (efter att ha vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att så är fallet) är uppgifterna i denna värderingsrapport överensstämmande med fakta och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Denna värderingsrapport uppfyller punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för den konsekventa implementeringen av Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet. (som nu gäller för prospektförordningen) och Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980.

Med undantag av skyldigheter uppkomna under ovan nämnda Förordning (EG) No. 809/2004, accepterar vi inga skyldigheter och tar inget ansvar för förlust som åsamkats som ett resultat av eller uppstått på grund av denna värderingsrapport, vilket enbart ges i syfte att följa av Prospektförordningen.

Värdeutlåtandets användande

Värderingar och rapporter från CBRE är strikt konfidentiella och enbart avsedda för den part som de riktar sig till för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll så som anges i "Ansvar" ovan.

Ingen tillit kan läggas till innehållet i denna värderingsrapport av någon part för annat ändamål än i samband med värderingens syfte.

Publicering

Varken hela eller delar av denna rapport eller hänvisning till denna, kan ingå i offentliga dokument, offentlig förklaring, eller offentliggöras på annat sätt eller muntligen lämnas till tredje part utan ett skriftligt godkännande av CBRE gällande form och sammanhang för publicering eller utlämnande.

Före denna värderingsrapport, eller någon del av rapporten, beskrivs muntligt/skriftligt till tredje part, måste CBRE skriftligen godkänna formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådan publicering eller utlämnande kommer inte tillåtas om den inte, i förekommande fall innehåller de förutsättningar som anges i denna Värderingsrapport. För att tydliggöra, sådana godkännanden krävs oberoende om CBRE anges med namn eller huruvida innehållet i denna rapport kombineras med andra rapporter.

Någon reproduktion av, eller referens till, den här rapporten kommer inte att beviljas om denna inte innehåller tillräckliga referenser till eventuella avsteg från Royal Institute of Chartered Surveyors värderingsstandard eller villkoren för värdebedömningen, vilka specificeras i den här rapporten.

Med vänlig hälsning,



Daniel Holmkvist MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare
RICS Registered Valuer

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

Med vänlig hälsning,



Jacob Edin

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

UPPDRAGETS OMFATTNING & INFORMATIONSKÄLLOR

Informationskällor

Vi har utfört uppdraget baserat på information tillhandahållen av Svenska Nyttobostäder vilka vi har antagit vara korrekta och heltäckande.

Vi har erhållit följande information från uppdragsgivaren:

- Hyresgästlista

Vi har efterfrågat men ej erhållit följande information från uppdragsgivaren:

- Historiska kostnader för drift och underhåll
- Investeringskostnader
- Taxeringsvärden
- Ifylld mall rörande teknik etc per fastighet/byggnad (CBRE förser kunden med mallen)

Fastigheterna

Vår rapport innehåller en kort sammanställning över de fastigheter som legat till grund för värderingen, se bilaga B.

Besiktning

I enlighet med uppdragsbrevet har majoriteten av fastigheterna endast besiktigats av CBRE externt. Där fastigheter inte har besiktigats internt kan det inte uteslutas att det kan finnas saker av väsentlig betydelse för fastigheternas värden som CBRE inte känner till.

Fastighet	Besiktning-Datum	Internt / Externt
Barkarby 2:54, 2:153-156	2023-02-24	Internt
Fyrvaktaren 1	2023-02-18	Externt
Saluhallen 1	Ej besiktigad	
Eldstrålen 3-47	2023-02-24	Internt
Städet 6-7	2022-01-03	Internt
Poeten 2-238	2023-02-24	Internt
Skalden 3-264	2023-02-24	Internt
Kvarnlaven 61-138	2023-02-24	Externt
Kvarnlaven 9-60	2023-02-24	Externt
Myntkabinettet 1-2	2023-02-24	Externt

Areor

CBRE har ej mätt upp värderingsobjektet utan förlitat sig på de areauppgifter som tillhandahållits av Svenska Nyttobostäder och dess rådgivare. Samtliga areor som omnämns i denna rapport är approximativa.

Miljöfrågor

Ingen kontroll har utförts av historisk eller nuvarande användning av värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter, i syfte att upptäcka miljöskador. I denna rapport har antagits att det inte existerar några miljöskador.

CBRE har inte utfört någon undersökning i historisk eller nutida användning av fastigheterna, inte heller för intilliggande mark i syfte att fastställa risken för fel och har därför antagit att fastigheterna är fria från fel.

Installationer

CBRE är införstådda med att alla huvudsakliga installationer, så som VA, el etc, finns inom fastigheterna. Inga av dessa installationer har testats av oss.

Tekniskt skick

CBRE har inte utfört byggnadsundersökningar, testat installationer, gjort egna markundersökningar, undersökt byggnadsdelar av trä, delar som täcktes, oexponerade eller oåtkomliga delar, eller låtit utföra undersökningar för att få reda på om skadliga eller farliga material eller tekniker har använts, eller finns i någon del av värderingsobjektet. Någon försäkran om att fastigheten är fri från fel kan därför inte ges.

Planförhållanden

CBRE har förlitat på utdrag från FDS och antagit att fastigheten stämmer överens med gällande stads- och/eller detaljplan.

**Lagfart,
upplåtelseform och
nyttjanderätter**

Uppgifter avseende lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter har erhållits. Generellt sett har vi varken gått igenom eller haft tillgång till alla servitut, nyttjanderätter eller annan liknande dokumentation. I de fall där uppgifter från servitut, nyttjanderätter eller andra dokument nämns ska det ses som vår tolkning av dessa dokument. Det bör dock betonas att ansvaret för tolkningen av dessa dokument (inklusive relevanta servitut, hyresavtal och bygglov) ligger hos läsarens juridiska rådgivare.

Någon kreditupplysning i syfte att undersöka hyresgästernas finansiella ställning har inte gjorts. Om hyresgästens finansiella situation varit allmänt känd har CBRE tagit hänsyn till detta i värdebedömningen.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Introduktion

Ett antagande är enligt bilaga 3 i "Red Book" definierat som: "en förutsättning som antas vara sann" ("ett antagande").

Antaganden är fakta eller villkor som påverkar värderingen. Antaganden görs när det är rimligt för värderaren att godta att något är sant utan behov av särskild utredning.

Svenska Nyttobostäder och CBRE bekräftar att våra antaganden är korrekta så vitt Svenska Nyttobostäder och CBRE är medvetna om. I händelse av att något av dessa antaganden visar sig vara inkorrekt bör värderingarna göras om. De huvudsakliga antaganden som har gjorts är angivna i denna Värderingsrapport.

För att tydliggöra, gjorda antaganden påverkar inte överensstämelsen med definitionen av marknadsvärde enligt "Red Book".

Fair Value

Varje värdering har genomförts enligt definitionen av "Fair Value", vilket definieras som:

Fair Value är det pris som skulle erhållas för att sälja en tillgång eller betalas för att överföra en skuld i en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingsdagen.

Det uppskattade priset för vilket en tillgång eller skuld skulle uppnås på värderingsdagen mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion på armlängds avstånd efter korrekt marknadsföring och där parterna var och en hade agerat kunnigt, försiktigt och utan tvång."

"Fair Value" i redovisningssyfte enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) motsvarar "Marknadsvärde", som definieras som:

Det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för värderingsobjektet vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer efter ordentlig marknadsföring och där båda parter varit välunderrättade, agerat rationellt och utan tvång.

Värderingen representerar den siffra som skulle återfinnas i ett hypotetiskt köpekontrakt på värderingsdagen. I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som

	<p>kan uppkomma vid avyttring. Förvärvskostnader har ej beaktats i värderingen. Värdena är angivna utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p>Ingen hänsyn har tagits till internhyreskontrakt eller internavtal, inte heller inteckningar, skuldebrev och liknande avgifter.</p> <p>Bidrag från stat och Europeiska Gemenskapen har inte beaktats.</p>
Beskattning, kostnader och realiseringskostnader	<p>I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som kan uppkomma vid avyttring.</p> <p>Värderingen reflekterar inte köparens lagstadgade- och andra normala förvärvskostnader.</p>
Moms	<p>Vi har inte blivit underrättade om huruvida fastigheterna är föremål för moms.</p> <p>Alla ekonomiska siffror i denna rapport är exklusive moms.</p>
Bruttohyra	<p>Utgående bruttohyror i denna rapport är den hyra som betalas enligt hyreskontraktet. Utgående bruttohyror omfattar också, i förekommande fall, omsättningsbaserade hyror och hyrestillägg.</p>
Fastigheterna	<p>I de fall det varit lämpligt har butiks- och showroomfronter betraktats som en del av byggnaden. Byggnadstillbehör såsom hissar, rulltrappor, centralvärme och andra normala installationer har behandlats som en del av byggnaden och ingår i värderingarna.</p>
Miljöfrågor	<p>I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:</p> <p>(a) värderingsobjektet belastas inte av miljöskuld och påverkas inte betydligt av existerande eller kommande miljölagstiftning;</p> <p>(b) samtliga aktiviteter som utförs på värderingsobjektet och regleras i miljölagstiftning finns det erforderliga tillstånd för, utgivna av korrekt myndighet.</p>
Energideklarationer	<p>Vi har antagit att det finns en energideklaration för fastigheten i enlighet med lagen om energideklaration.</p>

Tekniskt skick

I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:

(a) det finns inga onormala markförhållanden eller fornlämningar som markant kan påverka nuvarande eller framtida användning, projekt eller värde av värderingsobjektet;

(b) värderingsobjektet är fri från röta, insektsangrepp samt strukturella eller latenta fel;

(c) inga idag kända skadliga eller farliga material, eller ifrågasatta tekniker, inklusive men inte begränsat till kompositpaneler, har använts vid byggnationen, renoveringar eller tillbyggnationer av värderingsobjektet, och

(d) installationerna, inklusive tillhörande kontrollanordningar och programvaror är i funktionsdugligt skick och felfria.

Om inget annat framgår av rapporten, och i avsaknad av uppgifter om motsatsen, har följande antagits:

(a) värderingsobjektet åtnjuter en lämplig upplåtelseform som går att marknadsföra och är fri från belastningar och begränsande villkor,

(b) alla byggnader har uppförts i enlighet med byggnadslov och åtnjuter permanent bygglov eller erforderliga lov för nuvarande användning;

(c) värderingsobjektet påverkas inte i någon högre grad av detaljplane- eller vägförslag;

(d) samtliga byggnader uppfyller relevanta lag- och lokala myndighetskrav, inklusive byggnad, brand-, hälso- och säkerhetsbestämmelser;

(e) endast mindre eller oväsentliga kostnader kan bli aktuella om förändringar eller modifieringar är nödvändiga för att nyttjarna av varje värderingsobjekt ska följa relevant lagstiftning om handikappanpassning.

(f) det finns inga förändringar utförd av hyresgäst som väsentligt kommer att påverka den hyra som kan uppnås efter omförhandling eller hyreskontraktets utgång;

Lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter

(g) hyresgästerna kommer att uppfylla de skyldigheter de åtagit sig under nuvarande hyreskontrakt;

(h) det finns inga restriktioner eller andra inskränkning i hyresavtalen som påverkar värdet negativt;

(i) i förekommande fall, tillstånd att överlåta värderingsobjektet kommer inte att förvägras av hyresvärden/fastighetsägaren, och

(j) alla lokaler som är outhyrda eller uthyrda till förvaltningen blir vid en hypotetisk försäljning tillgängliga för uthyrning.

VÄRDERINGSPARAMETRAR

Tekniskt skick

Bedömningen av Fair Value baseras på framtida kassaflöden, som återspeglar normala marknadsförväntningar med hänsyn till tidigare siffror från fastigheten eller jämförbara transaktioner. Värderingsparametrarna har bedömts av CBRE med bästa bedömning baserat på informationen från Uppdragsgivaren.

ESG

Enligt uppgift från fastighetsägaren värms fastigheterna generellt upp genom fjärrvärme. CBRE har inte erhållit någon information om att något av värderingsobjekten har certifierats enligt någon miljöklassning. CBRE har inte erhållit några dokument med bedömningar av framtida fysiska risker för fastigheten eller relevanta tredjeparts rapporter om hållbarhet, koldioxidreduktion eller att det skulle finnas några "Gröna" hyresavtal inom någon av värderingsobjekten

Administrationskostnader

För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har administrationskostnader mellan 25 till 30 sek per kvm tillämpats.

Drift och underhållskostnader

De årliga kostnaderna per kvadratmeter som antagits för denna värdering är genomsnittliga siffror för den berörda typanvändningen och bedömdes på grundval av erfarenheter från CBRE-analys av kostnader för liknande byggnader från tredje part och faktiska kostnader erhållna från fastighetsägaren. De tar hänsyn till nödvändiga kostnader för långsiktig drift och underhåll av fastigheterna. De drift- och underhållskostnader som tillämpats i värderingen är mellan 255 sek per kvm till 395 sek per kvm.

Fondering till planerat underhåll

För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har kostnader för fondering till planerat underhåll mellan 75 till 110 sek per kvm tillämpats

Inflation

Kassaflödesmetoden som tillämpats inkluderar en inflation om 8,0% för 2022, 3,5% för 2023 och 2,0% under resterande kassaflödesperioden. Bedömningen grundas på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2022-09-28 och 2022-12-21), Riksbankens

inflationens mål samt marknadsobservationer

Kalkylränta

Kalkylräntan härleds från direktavkastningskravet som uppnåtts i transaktioner med liknande fastigheter som observerats av CBRE och återspeglar marknads-situationen såväl som avkastningsförväntningarna för en potentiell investerare. Det inkluderar antaganden om hyrestillväxt implicit. Kalkylräntan, som uttryckligen återspeglar hyrestillväxten i kassaflödena, härrör från direktavkastningskravet plus den genomsnittliga hyrestillväxten.

Kalkylräntan och direktavkastningskravet justeras individuellt för varje fastighet som värderas utefter följande kriterier:

- kvalitet på läget
- efterfrågan och värden på den relevanta lokala fastighetsmarknaden
- utsikterna för den lokala marknaden
- utveckling av hyror och priser (avkastningskompression)
- den nuvarande uthyrningssituationen i fastigheten
- tillgångens art, storlek och skick
- ytterligare riskjusteringar

Direktavkastningskravet används för att beräkna nettohyresintäkterna efter kassaflödesperioden ("Restvärde"). Denna nettointäkt innefattar de antagna hyresintäkterna vid den tiden minus de icke vidarefaktureringsbara kostnaderna och vakansen.

De resulterande nuvärdena kontrollerades mot vår CBRE-transaktionsdatabas samt officiella databaser för transaktioner. Om resultaten av våra DCF-beräkningar i särskilt fall visade sig inte återspegla "Fair value" för en enskild byggnad, justerades beräkningen med hjälp av en förändring i diskonteringsräntan och kapitaliseringsgraden med hjälp av expert och erfaren bedömning.

Hyror

Hyresutvecklingen har bedömts följa inflationen under kalkylperioden.

Långsiktig vakans

Vi har antagit i värderingen den strukturella vakansgraden i intervall från 0,6% till 2,2% på

tillgångsnivå.

Transaktionskostnader I Sverige är det praxis att sälja kommersiella fastigheter genom att sälja alla aktier i företaget som äger tillgången. Det är också vanlig praxis bland svenska värderingar att rapportera värdet utan att ta hänsyn till säljarens eller köparens kostnader.

Bilaga A: Lista värderingsobjekt

Fastighet	Kommun	Tomträtt/ Äganderätt
Barkarby 2:54, 2:153-156	Järfälla	Äganderätt
Fyrvaktaren 1	Lidingö	Äganderätt
Saluhallen 1	Salem	Äganderätt
Eldstrålen 3-47	Sollentuna	Äganderätt
Städet 6-7	Sollentuna	Äganderätt
Poeten 2-238	Solna	Äganderätt
Skalden 3-264	Solna	Äganderätt
Kvarnlaven 61-138	Stockholm	Äganderätt
Kvarnlaven 9-60	Stockholm	Äganderätt
Myntkabinettet 1-2	Stockholm	Äganderätt

Bilaga B: Samanställning Värderingsobjekt

Värdesamanställning Svenska Nyttobostäder AB 2022-09-30										
Fastighet	Kommun	Beskrivning Byggnad	Hyresgäster	Area	Marknadsvärde (Tkr)		Utgående hyra år			Hyresvärde*
				kvm	Totalt	varav ej ägd del av fastighet*	Bost.	Lok.	Totalt	Tkr
Barkarby 2:54, 2:153-1f Järfälla		Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad med 276 lägenheter i 5-6 plan ovan mark samt garage i källaren	Det finns 276 bostadslägenheter. I bottenplan finns fem lokaler om totalt 1371 kvm varav 34 är vakanta och övriga uthyrda till restaurang/cafe operatörer och ett gym.	8 468	603 000	-	2 934	3 786	3 617	25 569
Fyrvaktaren 1	Lidingö	Värderingsobjektet utgörs av en byggnad ursprungligen byggd 1966 men har sedan dess renoverat till värdeår 1992. Byggnaden är uppför i 7plan ovan mark och utgörs huvudsakligen av bostäder	69 lägenheter är uthyrda som studentlägenheter och utöver detta finns det 111 bostadslägenheter	3 891	444 000	84 960	-	4 213	4 290	14 937
Saluhallen 1	Salem	Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad med 62 lägenheter i 4 plan ovan mark	Totalt finns 62 bostadslägenheter. I bottenplan finns fyra bottenvåningslokaler om totalt 343 kvm.	2 396	163 000	-	2 603	3 938	3 689	7 739
Eldstrålen 3-47	Sollentuna	Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad med 45 lägenheter i 3-4 plan ovan mark samt garage i källaren	Det finns 45 bostadslägenheter.	3 465	216 000	-	-	3 593	3 777	8 494
Städet 6-7	Sollentuna	Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad i 9 plan ovan mark samt ett garage i källarplan. I bottenplan finns två mindre lokaler	Det finns totalt 391 bostadslägenheter samt två bottenlokaler.	10 577	984 000	-	3 376	4 236	4 128	38 672
Poeten 2-238	Solna	Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad i 5 plan ovan mark samt ett garage i källarplan. I bottenplan finns lokaler	Det finns totalt 228 bostadslägenheter. Lokaler utgörs av 8 mindre lokaler om 394 kvm, varav ca 26% av ytan är vakanta.	9 138	739 000	-	-	4 009	4 195	26 643
Skalden 3-264	Solna	Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad i 6 plan ovan mark samt ett garage i källarplan. I bottenplan finns lokaler	Det finns totalt 266 bostadslägenheter. Lokaler utgörs av 5 lokaler om totalt 1 166 kvm, varav 45 kvm är vakanta.	9 922	804 000	-	-	3 991	4 109	29 518
Kvarnlaven 61-138	Stockholm	Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad i 6-7 plan ovan mark samt ett garage.	Det finns totalt 78 bostadslägenheter.	1 910	161 000	-	-	4 415	4 541	6 835
Kvarnlaven 9-60	Stockholm	Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad i 6 plan ovan mark samt ett garage	Det finns totalt 52 bostadslägenheter.	1 441	112 000	-	-	4 197	4 338	4 711
Myntkabinettet 1-2	Stockholm	Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad i 4-6 plan ovan mark samt lokaler i bottenplan	Det finns totalt 161 bostadslägenheter. Det finns två lokaler som utgörs av ett gym och ett apotek.	4 521	339 000	-	-	3 897	3 936	13 749
SUMMA/MEDEL				55 729	4 565 000					176 866

* del av fastigheten som ej ägs av uppdragsgivaren

Bilaga C: Fastigheter som överstiger 10 % av det samlade marknadsvärdet för portföljen, per 30 september 2022

Fastighet	Beskrivning		Hyresgäster	Area		Utgående hyra år 1 (kr/kvm) *			Utgående hyra år 1 (Tkr) *			Kostnader Totalt (kr/kvm)		Hyresvärde* Tkr	Driftnetto (Tkr)		Vakans (%)	
	Kommun	Byggnad		kvm	Totalt	Bost.	Lok.	Totalt	Totalt	Drift inkl admin	Underhåll	oktober-dec 2022	2022 (Helår)		Initial	Lång		
Barkarby 2:54, 2:153-156	Järfälla	Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad med 276 lägenheter i 5-6 plan ovan mark samt garage i källaren	Det finns 276 bostadslägenheter. I bottenplan finns fem lokaler om totalt 1371 kvm varav 34 är vakanta och övriga uthyrda till restaurang/cafe operatörer och ett gym.	8 468	603 000	2 934	3 786	3 617	21 904	365	100	25 569	7 030	28 119	4,0	0,6		
Städet 6-7	Sollentuna	Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad i 9 plan ovan mark samt ett garage i källarplan. I bottenplan finns två mindre lokaler	Det finns totalt 391 bostadslägenheter samt två bottenlokaler.	10 577	984 000	3 376	4 236	4 128	27 442	344	96	38 672	8 402	33 609	12,5	1,6		
Poeten 2-238	Solna	Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad i 5 plan ovan mark samt ett garage i källarplan. I bottenplan finns lokaler	Det finns totalt 228 bostadslägenheter. Lokalerna utgörs av 8 mindre lokaler om 394 kvm, varav ca 26% av ytan är vakanta.	9 138	739 000	-	4 009	4 195	36 223	348	100	26 643	8 396	33 583	1,1	1,5		
Skalden 3-264	Solna	Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad i 6 plan ovan mark samt ett garage i källarplan. I bottenplan finns lokaler	Det finns totalt 266 bostadslägenheter. Lokalerna utgörs av 5 lokaler om totalt 1 166 kvm, varav 45 kvm är vakanta.	9 922	804 000	-	3 991	4 109	39 421	336	100	29 518	8 936	35 745	0,4	1,7		
SUMMA/MEDEL				38 105	3 130 000				124 991			120 402	32 764	131 056				

CBRE Sweden AB – ALLMÄNNA VILLKOR

1. INLEDNING

- 1.1. I dessa Villkor kallas CBRE Sweden AB "vi", "oss" eller "vår" och kunden med vilken vi ingår avtal om tjänster kallas "ni" och "er".
- 1.2. Vårt ansvar är endast gentemot er och vi kommer att utföra våra tjänster med den rimliga noggrannhet, kompetens och aktsamhet som förväntas av behöriga och kvalificerade personer inom de relevanta områdena och som har erfarenhet av att utföra sådana tjänster och kommer vid rätt tillfälle att agera i god tro.
- 1.3. Detta avtal är mellan er och CBRE Sweden AB. Ingen tjänsteman, chef, anställd, medlem eller konsult på CBRE Sweden AB kommer att ingå avtal direkt med er eller personligen åta sig juridiskt ansvar gentemot er avseende arbetet som utförts på uppdrag av CBRE Sweden AB. All korrespondens och annan dokumentation som skickas till er under uppdraget ska i allt väsentligt anses ha skickats på uppdrag av CBRE Sweden AB.
- 1.4. Våra tjänster och avgifter finns angivna i Uppdragsbrevet.
- 1.5. Villkoren för vårt uppdrag är bindande för er och för oss och kan endast ändras genom en mellan oss skriftlig överenskommelse som är skriftligen godkänd av era behöriga firmatecknare.

2. AVGIFTER OCH KOSTNADER

- 1.6. För det fall det förekommer någon väsentlig ändring i uppdragets omfattning, kommer vi skriftligen komma överens med er om en tillägg- eller alternativ avgift.
- 1.7. Om inte annat uttryckligen anges i vårt uppdragsbrev, ska ni, utöver våra avgifter, ansvara för samtliga skäligt upparbetade direkta utgifter inklusive, utan begränsning, utgifter för reklam, kopiering, tryckkostnader, mailshots, signboards, fotografering, mottagningar, utskrifter av ritningar, bud, resor, övernattnings mm, samt allt slags marknadsföringsmaterial.
- 1.8. Om vi ansvarar för att ta fram marknadsföringsmaterial ska vi inhämta kostnadsförslag för marknadsföringsmaterialet samt inhämta ert godkännande innan vi ådrar oss kostnaden.
- 1.9. Samtliga offererade avgifter i vårt uppdragsbrev är exklusive moms, vilket kommer att läggas till enligt gällande räntesats. Moms ska även betalas av er på utlägg och andra belopp, i förekommande fall.
- 1.10. För det fall vårt uppdrag av någon anledning avslutas, förbehåller vi oss rätten att ta betalt för utfört arbete (även om det inte är slutfört) i enlighet med den överenskomna avgiften för uppdraget eller enligt senare överenskomna versioner av avtalsvillkoren.

3. BETALNING

- 1.11. Våra fakturor förfaller till betalning enligt de betalningsvillkor som anges på fakturan.
- 1.12. Vid försening av betalning förbehåller vi oss rätten att debitera ränta i enlighet med Rättelagen (1975:635) samt ta betalt för alla skäliga indrivningskostnader som vi har upparbetat i samband med inkassering av utestående betalningar som ni är skyldiga oss.

4. KVALITETSKONTROLL OCH KLAGOMÅLSFÖRFARANDE

- 4.1. En ökad tillfredsställelse hos kunderna och en fortsatt förbättring är grundläggande förutsättningar för vårt system och vi kommer att sträva efter att förse er med förstklassig personlig service.
- 4.2. Meddela oss om ni anser att vi inte uppnår den höga standard som vi har satt när vi tillhandahåller tjänsterna. Vårt klagomålsförfarande omfattar en fullständig utredning av alla klagomål som vi tar emot och har utformats i enlighet med Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") etiska regler. Kopia av vårt klagomålsförfarande finns tillgänglig på beställning.

5. ANSVAR

- 5.1. All information som vi har tagit emot, eller kommer att ta emot, från er eller era representanter har ansetts, eller kommer att anses, fullständig och korrekt om inte annat anges.
- 5.2. I samband med detta uppdrag ska inte något utesluta eller begränsa en parts ansvar för dödsfall eller personlig skada som orsakats av den partens oaksamhet, eller för missvisande information som lämnats i bedrägligt syfte.
- 5.3. Ingen part i uppdraget ska vara ansvarig gentemot den andra parten för i) några indirekta eller särskilda förluster eller skador, följdförluster eller följdskador, oavsett hur dessa uppkommer, vare sig inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund eller ii) förlust av vinst, förlust av kontrakt, förlust av inkomst, ökade kostnader och utgifter eller slösaktiga utgifter, vare sig direkta eller indirekta.
- 5.4. Part ska ej vara ansvarig gentemot den andra parten för brist eller försening vid utförandet av dess skyldigheter enligt uppdraget då en sådan brist eller försening är på grund av faktorer utom rimlig kontroll.

- 5.5. Vårt maximala sammanlagda ansvar gentemot er till följd av, eller i samband med, detta uppdrag (inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund) oavsett hur det uppkommer, ska inte under några omständigheter överstiga det lägre av: (i) 25% av värdet på den fastighet som uppdraget avser (vid tidpunkten för detta uppdrag samt på grundval av det som anges i uppdraget eller, om inget anges, marknadsvärdet enligt RICS:s definition); eller (ii) ett belopp motsvarande CBRE Sweden AB:s arvode för utförandet av Uppdraget; eller (iii) 1 gång prisbasbeloppet eller dess motsvarighet på dagen för värderingen.
- 5.6. Vi har inget ansvar för eventuella förseningar eller misslyckande att tillhandahålla tjänsterna i enlighet med detta uppdrag i den mån att en sådan försening eller ett sådant misslyckande orsakas av antingen er eller en tredje part för vilken ni är ansvarig. Ifall vi är ansvarig part tillsammans med andra, ska vårt ansvar begränsas till den andel av förlusten som rimligen kan tillskrivas oss under förutsättning att alla andra parter betalar den förlustandel som hänförs till dem (oavsett om de gör det eller ej).
- 5.7. Ni godkänner att ni ej kommer att framställa något krav med anledning av detta uppdrag (inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund) gentemot någon tjänsteman, chef, anställd, medlem eller konsult på CBRE Sweden AB.

6. DOKUMENT

- 6.1. Om inte annat uttryckligen anges i vårt uppdragsbrev, ska samtliga immateriella rättigheter i alla rapporter, ritningar, konton och annan dokumentation som har upprättats ("Dokumenterna") eller framställts av oss i samband med uppdraget (inklusive utan begränsning kalkyler, databaser, elektronisk post eller någon annan elektroniskt framställd eller bevarad dokumentation) tillhöra oss.
- 6.2. Vi beviljar er härmed en oåterkallelig, royaltyfri, världsomfattande licens att använda, kopiera och reproducera Dokumenten. Vi ska ej vara ansvariga för Dokumentens användning i annat syfte än vad de var avsedda för.
- 6.3. Ni har ej tillåtelse att inkludera Dokumenten eller någon del därav i ett prospekt eller annan publikation. I händelse att vi, skriftligen, samtycker till att ni hänvisar till något av Dokumenten i ändamål avsedda för granskning av andra parter, får ni inte distribuera, arkivera eller på annat sätt göra sådant material tillgängligt förrän ni har försett oss med fullständiga kopior av det ni avser göra tillgängligt samt fått vårt skriftliga godkännande. Ni är ersättningskyldiga gentemot oss för eventuella kostnader och utgifter, inklusive advokatkostnader, som uppkommer till följd av juridisk granskning av det material ni ska göra tillgängligt. Om ni begär vårt godkännande för att använda eller publicera Dokumenten eller någon del däri (inklusive alla värderingar som finns i dem) för tredje part måste ni ge oss ett prov på text och layout och identifiera det avsedda forumet och mottagarna. Om vi godkänner utgivningen får ni inte avvika från det vi godkänner.

7. UPPHÖRANDE

- 7.1. Våra tjänster i enlighet med uppdragets villkor ska upphöra i någon av följande situationer:
 - 7.1.1. När arbetet är slutfört; eller
 - 7.1.2. Om båda parter anser att det inte ligger i parternas bästa intresse att vi fortsätter att agera på ert uppdrag; eller
 - 7.1.3. Om ni inte betalar våra fakturor när de förfaller till betalning, eller vi skäligen förutser att så blir fallet; eller
 - 7.1.4. Med omedelbar verkan om antingen ni eller vi blir föremål för sanktioner eller där det skulle komma att vara olagligt eller strider mot de andra parternas intressen att fortsätta arbeta tillsammans; eller
 - 7.1.5. Om någon av oss blir insolvent, eller att en konkursförvaltare, likvidator, förvaltare eller tvångsförvaltare har utsetts; eller
 - 7.1.6. Om någon av oss upphör eller hotar med att upphöra med sin verksamhet.

8. FORCE MAJEURE

- 8.1. En "Force Majeure-händelse" ska definieras som varje händelse utanför rimlig kontroll av någon av parterna som påverkar dess förmåga att fullgöra några av sina skyldigheter (utom betalning) enligt kontraktet som innehåller dessa villkor inklusive utan begränsning.: Covid-19 (inklusive utan begränsning alla åtgärder som införs av någon regering eller tillsynsmyndighet i förhållande till Covid-19); naturkatastrof; , epidemi eller pandemi; terroristattack, civilt uppror eller upplopp, krig, hot eller

- förberedelse för krig; nukleär-, kemisk- eller biologisk kontaminering; lag eller åtgärder som vidtas av en regering eller offentlig myndighet (inklusive utan begränsning lokala, nationella eller internationella restriktioner för resor); kollaps av byggnader, brand, explosion eller olycka; och alla arbets- eller händelstvister, strejker, industriella åtgärder eller lockouts.
- 8.2. Om endera parten förhindrar, hindras eller försenas i eller från att utföra några av sina skyldigheter enligt detta avtal till följd av en Force Majeure-händelse, ska den berörda parten inte bryta mot avtalet eller på annat sätt ansvara för sådant misslyckande eller försening vid fullgörandet av sådana skyldigheter.
- 8.3. Den berörda parten ska, så snart det rimligen är genomförbart, efter starten av en Force Majeure-händelse, underrätta den andra parten om sådana Force Majeure-händelse och effekten av Force Majeure-händelsen på dess förmåga att fullgöra någon av sina skyldigheter enligt avtalet.
- 8.4. Den berörda parten ska använda rimliga ansträngningar för att mildra effekten av Force Majeure-händelsen på fullgörandet av sina skyldigheter.
- 8.5. Om den berörda parten förhindras, hindras eller försenas i eller från att utföra några av sina skyldigheter enligt detta avtal till följd av en Force Majeure-händelse under en kontinuerlig period på mer än 30 dagar:
- 8.5.1. har den berörda parten rätt att avbryta fullgörandet av sina skyldigheter tills de rimligen kan utföras; eller
- 8.5.2. om ett sådan upphävande inte är rimligt eller praktisk under omständigheterna, kan båda parter ömsesidigt komma överens om att säga upp avtalet med dess villkor
- 9. TILLÄGGSVILLKOR** Endast värderingsuppdrag – Vid värdering av en fastighet eller en fastighetsportfölj på uppdrag av er hänvisas till bifogade Tilläggsvillkor för Värderingsuppdrag.
- 10. TILLÄGGSVILLKOR**
- 10.1. När det krävs enligt lag är vi skyldiga att utföra kundkontroller, inklusive, i förekommande fall, identifiera era moderbolag, större aktieägare, verkliga huvudmän och styrelsemedlemmar och inhämta relevanta underlag för att säkerställa att vi följer penningtvättslagen. Då sådan information efterfrågas ska ni förse oss med den omgående så att vi kan fortsätta att tillhandahålla er våra tjänster. Vi ska ej vara ansvariga gentemot er eller någon annan part för någon försening eller försummelse i utförandet av tjänsterna som kan orsakas av vår skyldighet att följa sådana krav.
- 10.2. Ni representerar, åtar er och garanterar att alla pengar i er ersättning för vårt uppdrag (om sådana finns) härrör från legitima källor och inte är relaterade till intäkter från brott, penningtvätt eller annan olaglighet, varken direkt eller indirekt.
- 10.3. Vi utför sanktionskontroller för att säkerställa att vi inte direkt eller indirekt arbetar med sanktionerade personer eller utför transaktioner i strid med tillämpliga sanktionslagar eller förordningar i USA, Europeiska Unionen eller Storbritannien. Vi kan avsluta detta uppdrag utan bestraffning om ni är eller blir föremål för sanktioner eller om en sanktionsanslutning (enligt 50%-regeln) inte avslöjas för oss. "Sanktionerad Person": är en fysisk eller juridisk person a) som är belägen, har hemvist, är bosatt eller är

registrerad i en sanktionsstat, eller b) när det gäller en stat eller en enhet eller part som ägs eller kontrolleras av en sanktionsstat, som är belägen, har hemvist, är bosatt eller är registrerad i en sanktionsstat. "Sanktionsstat": är en stat som är föremål för sanktioner eller ekonomiskt embargo från en eller flera stater

11. ALLMÄNT

- 11.1. Vi ger inte juridisk rådgivning. Vid behov bör ni söka juridisk rådgivning från era advokater. Vi har inget ansvar för innehållet i erhållen juridisk rådgivning.
- 11.2. Vi innehar en yrkesansvarsförsäkring (vilken är tillgänglig på begäran).
- 11.3. Vi följer Dataskyddsförordningen ("GDPR") samt Lag (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning i dess lydelse med anledning av era personuppgifter. Om ni kräver att vi behandlar personuppgifter under uppdragets gång (där ni är personuppgiftsansvariga och vi är personuppgiftsbiträde) ska bestämmelserna i bilagan "Bilaga för databehandling" gälla.
- 11.4. Parterna i uppdraget ska erbjuda det samarbete som krävs för att säkerställa att alla parterna följer svensk lag. Vi kan inte tillhandahålla några tjänster som kan innebära brott mot tillämpliga lagar eller få oss eller våra dotterbolag att bryta mot någon sanktion, förbud eller begränsningar enligt FN:s säkerhetsråds resolutioner eller enligt några andra handels- eller ekonomiska sanktioner, lagar eller förordningar.
- 11.5. Samtliga diskussioner vi håller med er, rådgivning vi ger er och dokumentation som ni förser oss med ska hållas konfidentiella om inte annat överenskommit, bortsett från transaktionsdata som delas med kreditvärderingsinstitut och tredjeparts fastighetsdatatjänstföretag för ändamål som inkluderar statistisk rapportering om branschtrender.
- 11.6. Du samtycker till att vi kan använda informationen som tillhandahålls enligt detta avtal för intern datarevision och analytiska ändamål samt för att bygga databaser och/eller undersökningar för internt bruk av CBREs koncernföretag. Förutsatt att sådan information har blivit tillräckligt anonymiserad, samtycker du också till användningen av informationen för externt forskningsändamål vars syfte är att förbättra kvaliteten på vårt tjänsteerbjudande till alla våra kunder. "Koncernföretag" betyder i förhållande till ett företag, varje dotterbolag eller holdingbolag från tid till annan för det företaget, och varje dotterbolag från tid till annan av ett holdingbolag i det företaget. Om någon del av uppdraget vid något tillfälle anses ogiltigt eller blir ogiltigt eller på annat sätt inte kan verkställas av någon anledning, kommer den delen att anses utelämnad från uppdraget. Giltigheten eller verkställbarheten för de återstående delarna av uppdraget ska inte på något sätt påverkas eller försämrats till följd av det utelämnandet.
- 11.7. Uppdraget, samt alla frågor eller tvister som uppkommer till följd av eller i samband med Uppdraget (kontraktrelaterade eller icke-obligatoriska, såsom skadestånd utom avtalsförhållanden, för brott mot författning eller förordningar, eller annat) ska vara underkastade och tolkas enligt svensk lag och den exklusiva behörigheten för domstolarna i Sverige.
- 11.8. Detta avtal utgör hela avtalet mellan parterna och ersätter alla tidigare avtal, löften, garantier, framställningar och förståelser mellan dem, antingen skriftliga eller muntliga som rör detta uppdrag.

Bilaga för databehandling

"Dataskyddslagen" avser föreskriften om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter som kallas Allmänna dataskyddsförordningen (EU) 2016/679) och all nationell lagstiftning som genomför sådan reglering eller på annat sätt är relaterat till dataskydd och integritet.

"Behandling", "Registrerad", "Personuppgifter" ("Data"), "Personuppgiftsincident", "Tillsynsmyndighet", "Personuppgiftsansvarig" och "Personuppgiftsbiträde" ska ha den innebörd som ges i dataskyddslagen.

1. **Regelefterlevnad:** Båda parter ska följa alla tillämpliga krav i dataskyddslagen. Denna punkt 1 kompletterar, och varken avlägsnar, tar bort eller ersätter, en parts skyldigheter enligt dataskyddslagen.
2. **Parternas förhållande:** Parterna bekräftar att ni är personuppgiftsansvarig och att vi är personuppgiftsbiträde. I den utsträckning som det inte anges någon annanstans i detta avtal är detaljerna i behandlingen enligt följande:
 - 2.1. **Behandlingsföremål:** Att tillhandahålla rådgivningstjänster till kunden i förhållande till ärendet som beskrivs i villkoren.
 - 2.2. **Behandlingens varaktighet:** Såsom krävs för att leverera våra tjänster enligt detta avtal, eller som på annat sätt krävs enligt lag.
 - 2.3. **Behandlingens karaktär och syfte:** För att ge den rådgivning som krävs för uppdraget som beskrivs i detta avtal ska CBRE granska underliggande dokumentation och information (t.ex. hyresavtal, transaktionsdokument) som tillhandahålls av kunden eller deras rådgivare, inspektera fastigheter och prioritera data som anses lämpligt. CBRE kan också kontakta tredje part i förhållande till en fastighet, om kunden instruerar till det.
 - 2.4. **Typ av data som bearbetas:** Data som granskas i syfte att tillhandahålla rådgivningstjänsterna. Detta kan inkludera namn på individer och adresser, som finns i den underliggande dokumentationen som tillhandahålls CBRE. Dessa personuppgifter kan relateras till kunden, ägaren av fastigheten eller tredje part.
3. **CBREs ansvar:** Utan att det påverkar tillämpningen av punkt 1, ska vi, i förhållande till alla uppgifter som behandlas i samband med att vi fullgör våra skyldigheter enligt detta avtal:
 - 3.1. endast behandla data med dokumenterade instruktioner från er för att fullgöra våra skyldigheter enligt detta avtal och se till att vår personal och de av våra underbiträden (definierat nedan) endast behandlar data på instruktioner från er, såvida inte annat krävs enligt tillämplig lag.
 - 3.2. se till att vår personal och personal hos våra underbiträden som har behörighet att behandla data har åtagit sig konfidentialitet eller är under en lämplig lagstadgad tystnadsplikt;
 - 3.3. implementera lämpliga organisatoriska och tekniska åtgärder som krävs för att säkerställa en säkerhetsnivå som är passande för behandlingens karaktär, omfattning, sammanhang och syfte samt kostnad för genomförandet som är lämplig för den risken. Vid bedömningen av lämplig säkerhetsnivå ska vi särskilt ta hänsyn till den risk som utgörs av behandlingen, fysiska personers rättigheter och friheter, särskilt från obehörig eller olaglig behandling, oavsiktlig eller olaglig förstörelse, förlust, ändring, obehörigt avslöjande av eller tillgång till data som överförs, lagras eller på annat sätt behandlas.
 - 3.4. inte utse någon ytterligare tredje part, inklusive konsult, underleverantör, agent eller professionell rådgivare eller annan tredje part som kan ta emot och/eller ha tillgång till data (underbiträde) utan ert tidigare allmänna skriftliga tillstånd med förbehåll för oss:
 - 3.4.1. informera kunden om varje avsedd ersättare för ett underbiträde och ge kunden 10 arbetsdagar att invända mot sådan överenskommelse eller ersättare;
 - 3.4.2. införa skriftliga avtalsförpliktelser med varje underbiträde som väsentligen liknar de skyldigheter som ålagts oss enligt detta tillägg; och
 - 3.4.3. förbli ansvariga gentemot er för eventuella fel ett sådant underbiträde gör med väsentligen liknande skyldigheter för dataskydd.
 - 3.5. med beaktande av behandlingen av oss, rimligen hjälpa er med era skyldigheter, så långt det är möjligt och genom lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder, för att svara på: (i) varje begäran från en registrerad att utöva någon av sina rättigheter enligt dataskyddslagen (inklusive dess rätt till åtkomst, korrigering, invändning, radering och dataportabilitet, i tillämpliga fall); och (ii) all annan korrespondens, förfrågan eller klagomål som mottagits från en registrerad, tillsynsmyndighet eller annan tredje part i samband med behandlingen av uppgifter, som dessa, hänför sig till den information som behandlas av oss på era vägnar enligt detta avtal. I händelse av att en sådan begäran, korrespondens, förfrågan eller klagomål görs direkt till oss, kommer vi omedelbart att informera er och tillhandahålla fullständiga detaljer om den information som finns tillgänglig för oss;
 - 3.6. tillhandahålla rimligt samarbete till er i samband med någon konsekvensbedömning av uppgiftsskydd och/eller samråd med tillsynsmyndigheter som kan krävas enligt dataskyddslagen. För att undvika tvivel ska sådant stöd vara strikt begränsat till behandlingen av data av oss på era vägnar enligt detta avtal, med beaktande av behandlingen och den information som finns tillgänglig för oss;
 - 3.7. om vi blir medvetna om en bekräftad personuppgiftsincident, informera er utan överdrivet dröjsmål och tillhandahålla rimlig information och samarbete till er så att ni kan uppfylla alla rapporteringsskyldigheter för incidenten som ni kan ha enligt dataskyddslagen.
 - 3.8. vid ert skriftliga inval, och i den mån det är tekniskt genomförbart, antingen:
 - 3.8.1. förstöra datan säkert (inklusive alla kopior av den); eller
 - 3.8.2. returnera datan (inklusive befintliga kopior) till er i det format som krävs av er (på er bekostnad);
 - 3.9. inte mer än en gång under en tolv månadersperiod, om inte annat krävs av en tillsynsmyndighet eller om ni rimligen misstänker bristande efterlevnad av detta tillägg, tillhandahålla all information som rimligen är nödvändig för att visa att vi och eventuella underbiträden uppfyller detta tillägg och/eller tillåter ni och/eller era auktoriserade representanter, med minst 15 arbetsdagar i förväg skriftligt meddelande till oss, rimlig tillgång under normala arbetstider till alla relevanta lokaler och dokument för att granska de förfaranden och åtgärder som avses i detta tillägg. Sådana granskningar ska ske på er bekostnad, förutsatt att om en sådan granskning avslöjar att vi bryter mot denna bilaga, ska vi bära alla sådana kostnader. Dessutom ska en sådan revision utföras med minsta möjliga störning i vår verksamhet och där ni eller era auktoriserade representanter undertecknar vårt standardavtal om konfidentialitet.
 - 3.10. Om vi är medvetna om att eller anser att en instruktion som ni har gett i enlighet med punkt 3.9 strider mot dataskyddslagstiftningen eller annan tillämplig lag, kommer vi omedelbart att informera dig om detta och ge detaljer om den potentiella överträdelsen.
4. **Internationella dataöverföringar:**
 - 4.1. Vid tillämpningen av punkterna 4.2 och 4.3:
 - 4.1.1. "Europa" betyder (i) medlemsstaterna i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, och (ii) med omedelbar verkan efter dess utträde ur Europeiska unionen, Storbritannien.
 - 4.1.2. "Storbritanniens och EU:s dataskyddslag" avser dataskyddslagstiftningen och alla tillämpliga brittiska dataskyddslagar (inklusive dataskyddslagen 2018, som kan ändras eller ersättas efter Storbritanniens utträde ur Europeiska unionen)
 - 4.2. Vi ska inte överföra data till (eller tillåter att data behandlas i eller från) ett land utanför Europa såvida det inte vidtar sådana åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa att överföringen överensstämmer med Storbritanniens och EU:s dataskyddslag (inklusive, där tillämpliga, sådana åtgärder som beskrivs i punkt 4.3).
 - 4.3. Om och när unionslagstiftningen upphör att gälla för Storbritannien efter Storbritanniens utträde ur Europeiska Unionen skall:
 - 4.3.1. i den utsträckning som data omfattas av lagstiftningen om dataskydd i enlighet med unionslagstiftningen, ska vi inte överföra data till (eller tillåta att data behandlas i eller från) Storbritannien såvida det inte vidtar nödvändiga åtgärder för att säkerställa att överföringen överensstämmer med dataskyddslagstiftningen; och
 - 4.3.2. vi överför inte data till (eller tillåter att data behandlas i eller från) ett land utanför Europa såvida det inte uppfyller kraven i punkt 4.2.

CBRE Sweden AB – ALLMÄNNA VILLKOR FÖR FASTIGHETSVÄRDERING (Sida 1 av 2)

Nedan finns angivet de allmänna villkor som våra värderingar och värderingsrapporter normalt följer såvida inte något annat uttryckligen avtalats och omnämnts i själva värderingsrapporten. Vi diskuterar gärna särskilda varianter till nedanstående villkor för att passa dina behov.

Dessa kompletterande villkor skall läsas i kombination med våra Allmänna Villkor (Standard terms of business).

<p>1) Värderingsstandard</p> <p>Alla värderingar utförs i enlighet med den senaste utgåvan av de värderingsstandarder som publicerats av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) samt enligt IVS standard och Samhällsbyggarnas (ASPECT:s) riktlinjer och etiska regler. CBRE följer RICS standard vilket medför att värderingsrapporten kan komma att hållas tillgänglig ifall granskning skulle ske av RICS disciplinnämnd.</p> <p>Värderingarna utförs av fastighetsvärderare med hög kompetens och anslutna till RICS och/eller Samhällsbyggarnas (ASPECT:s) och följer de regler och rekommendationer som är utfärdade av RICS ("The Red book", senaste upplagan) samt Samhällsbyggarnas etiska regler.</p> <p>2) Definition Marknadsvärde</p> <p>Alla värderingar utförs på det sätt som överenskommit med kunden samt i enlighet med bestämmelserna och definitionerna av värderingsstandard såvida inte annat överenskommit och avtalats.</p> <p>Om inget annat anges i rapporten har vi förutsatt att "marknadsvärde" är definierat som:</p> <p>"Marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsförings tid, utan partsrelationer och utan tvång."</p> <p>Såvida inte annat är angivet görs inga reservationer i våra värderingar för kostnader vid genomförandet av en försäljning, förvärv eller kostnader kopplade till lån och finansiering.</p> <p>Det bör noteras att marknadsvärderingen är baserad på faktauppgifter och bedömningar per tidpunkten för värderingen. Det rekommenderas därför att marknadsvärderingar regelbundet uppdateras.</p> <p>3) Informationskällor</p> <p>Värdebedömningen grundas vad gäller sakuppgifter på uppgifter som erhållits från fastighetsägaren. Detta avser uthyrbara areor, hyresintäkter och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler etc. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.</p> <p>Om värderingar utförs av fastigheter fullt utrustade som en fungerande enhet, har vi utgått från att den mottagna informationen är korrekt och tillförlitlig och kan styrkas av oberoende revision.</p> <p>4) Besiktning</p> <p>Vi genomför de fastighetsbesiktningar och utredningar som enligt vår bedömning och/eller praxis är nödvändig, lämplig och möjlig med avseende på de särskilda förhållanden som råder. Värdebedömningen grundar sig på objektets skick vid besiktningstillfället.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antas att objektet inte belastas av miljöskuld, föreläggande (av myndighet), annat fel eller brist än vad som framgår av detta utlåtande. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.</p>	<p>5) Dokumentation</p> <p>Vi förutsätter att den fastighet som värderas har de juridiska egenskaper som vanligtvis är förknippat med en fastighet. Såvida vi inte blivit särskilt instruerade, görs ingen kontroll av giltigheten av lagfarten/tomträtten och relaterade juridiska dokument. Om vi blivit försedda med juridisk dokumentation kommer vi att ta hänsyn till detta i det fall vi bedömer det ha en påverkan på marknadsvärdet, men en juridisk tolkning utförs inte av CBRE Sweden AB utan skall istället utföras av juridisk rådgivare.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet utgår vi ifrån att varje fastighet har en juridiskt korrekt lagfart/tomträtt och är fri från alla icke avgjorda rättstvister.</p> <p>Vi förutsätter att all dokumentation som lämnats till oss, vare sig den kommer från uppdragsgivaren eller offentliga register, är tillfredsställande och korrekt.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antar vi att servitut, begränsningar, förbund eller annat inte har betydelse för fastighetens marknadsvärde.</p> <p>6) Hyreskontrakt</p> <p>Såvida vi inte erhållit annan information förutsätts att hyresavtal är tecknade enligt Fastighetsägarnas Standardavtal för hyreskontrakt.</p> <p>7) Hyresgästernas betalningsförmåga</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet, gör vi inte ingående undersökningar avseende hyresgästernas finansiella styrka och betalningsförmåga utan förlitar på vår bedömning av marknadens uppfattning om dem.</p> <p>Såvida inte annat anges förutsätter vi att hyresgästen kan uppfylla sina finansiella skyldigheter enligt hyresavtalet och att det inte finns någon utestående hyresinbetalning eller andra betalningar eller inofficiella överträdelse av hyreskontraktet.</p> <p>8) Area</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet förlitar vi oss på riktigheten i de areaangivelser som vi blivit försedda med från uppdragsgivaren. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.</p> <p>I de fall vi uttryckligen instruerats att göra en uppmätning av ytor utförs den i enlighet med riktlinjerna som utfärdats av RICS, såvida vi inte uttryckligen att vi har förlitat sig på en annan källa eller metod till information.</p> <p>9) Stadsplanering och andra rättsliga bestämmelser</p> <p>Såvida inte annat anges förutsätts i våra värderingar att fastigheterna och lokalerna följer bestämmelser enligt gällande detaljplanering samt att bygglov erhållits, och att fastigheterna och lokalerna uppfyller alla lagstadgade bestämmelser samt att certifikat för detta utfärdats.</p> <p>Vi antar också att alla nödvändiga godkännanden, licenser och tillstånd för användning av fastigheten och den process som utförs i dessa har erhållits och kommer att fortsätta att existera och inte omfattas av någon betungande villkor.</p>
---	---

Allmänna villkor för fastighetsvärdering (Sida 2 av 2)

Om inte annat meddelas till oss, utgår vi ifrån att det inte finns några utestående lagstadgade brott eller hotande tvister i fråga om fastigheten.

10) Tekniska undersökningar

Såvida inte annat avtalats, utförs inte tekniska eller strukturella undersökningar. Vi besiktigar heller inte de delar som är oexponerade eller oåtkomliga, eller undersöker de elektriska, värme-, avlopps- eller andra installationer.

Uppenbara fel eller eftersatt underhåll återspeglas i vår marknadsvärdebedömning, men ingen garanti ges att all egendom är fri från fel. Vi utgår från att de delar som inte har besiktigats inte är behäftade med materialfel i sådan utsträckning att det skulle kunna få oss att ändra vår uppfattning av marknadsvärdet.

11) Skadliga material

Såvida inte särskilt avtalats, utförs inte undersökningar för att fastställa om en byggnad har uppförts med eller byggts om med miljöskadliga material eller metoder. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts i vår värdering att inget sådant material eller sådana metoder har använts. Vanliga exempel på miljöbelastningar är hög aluminiumoxidhalt i betong/cement, kalciumklorid och asbest.

12) Mark och grundläggning

Såvida inte särskilt avtalats, genomförs ej undersökningar på plats för att avgöra lämpligheten av markförhållanden. Vi åtar oss heller inte att själva utföra miljö-, arkeologiska eller geotekniska undersökningar. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts att dessa aspekter är tillfredsställande och att marken är fri från skadliga ämnen under markytan som till exempel metangas eller andra skadliga ämnen.

I de fallen en byggnad har ombyggnadspotential antas, såvida inte annat anges, att marken har tillräcklig bärrighet för den förväntade om-/tillbyggnaden utan behov av ytterligare och kostnadskrävande förstärkning av stomme eller utbyggt dräneringssystem.

Såvida inte annat anges förutsätts att ingen oväntad kostnad kommer att uppstå i samband med rivning och avlägsnande av befintlig huskropp på fastigheten.

13) Miljöföreningar

Såvida inte annat anges har vi antagit att fastigheten ej är belastad med miljöföreningar eller potentiella miljöföreningar. Såvida inte särskilt avtalats, genomför vi inte någon undersökning av tidigare eller nuvarande användning av antingen fastigheten eller någon fastighet som gränsar till eller är belägen i närheten, för att fastställa om det finns någon risk för miljöförening.

Skulle det dock senare fastslås att sådana föreningar finns på fastigheten eller på en angränsande fastighet eller att någon lokal bedrar till en miljöskadlig effekt, kan detta ha en negativ inverkan på marknadsvärdet.

14) Högspanningsutrustning

I det fallet det finns högspanningsförsörjning i närheten av fastigheten har vi, såvida inget annat angetts, inte tagit hänsyn till eventuella sannolika inverkan på framtida försäljning och eventuella förändringar i allmänhetens uppfattning om konsekvenserna för hälsan.

15) Anläggningar och maskiner

Såvida inte annat anges förutsätts att fastigheten i vår värdering innehåller de fasta installationer som består av hyresvärdens fixturer, såsom pannor, uppvärmning, belysning, sprinkler- och ventilationssystem och hissar. Generellt inkluderas dock ej processanläggningar, maskiner och utrustning (tex tryckeriutrustning) och de inventarier som normalt anses vara tillhöriga hyresgästen.

Där fastigheten värderas som en fullt utrustad operativ enhet omfattar vår värdering inventarier, inredning och utrustning som krävs för att generera omsättning och vinst och det antas att dessa ägs och inte hyrs.

16) Beskattning

Inga justeringar av marknadsvärdet görs för de kostnader som kan uppstå för betalning av bolagsskatt, kapitalvinsskatt eller annan skatt, vare sig befintlig skatt eller som kan uppstå vid ombyggnad, utveckling, rivning eller på annat sätt. Vår värdering är exklusive eventuell moms/latent skatt som kan uppkomma.

17) Statliga bidrag

Såvida inte annat anges utförs alla värderingar utan korrigering för bidrag, som erhållits eller kan erhållas vid tidpunkten för värderingen, från regering eller Europeiska Unionen.

18) Värdering av fastighetsportföljer

Vid värdering av fastighetsportföljer (dvs fler än en fastighet), är varje fastighet värderad för sig. Ingen premium eller rabatt läggs till det sammanlagda värdet av de enskilda fastigheterna i det fallet att hela eller delar av portföljen släpps ut på marknaden vid någon tidpunkt.

19) Värdering av fastigheter i andra länder

Vid värdering av fastigheter utanför Sverige redovisas värdet i lämplig lokal valuta och representerar vår uppfattning av det realiserbara värdet i ursprungslandet, beräknad i enlighet med lokal praxis, utan hänsyn gjorts för överföringen av kapital till Sverige.

20) Sekretess

Våra värderingar och rapporter är strikt konfidentiella och enbart avsedd för den part som de riktar sig till, eller andra professionella rådgivare, för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll

21) Publicering

Varken hela eller någon del av vår rapport, eller någon hänvisning till detta, kan ingå i offentliggjorda dokument eller offentlig förklaring, eller offentliggöras på något sätt eller lämnas muntligen till en tredje part utan skriftligt godkännande av formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådant godkännande krävs även om CBRE Sweden AB nämns med namn och i det fall CBRE Sweden AB:s rapport kombineras med andra rapporter.

22) Regler mot pengatvätt

EU:s 3:e penningtvättsdirektiv (2005/60/EG) kräver att vi rapporterar, dokumenterar underlag samt innehar rutiner för kundidentifiering. Som en del i detta kan vi behöva be er om vissa identifikationsdokument.

Vi skall inte hållas ansvariga gentemot er eller annan part för försening i vårt arbete eller misslyckande att utföra tjänsten som orsakas av vår skyldighet att uppfylla dessa krav.

23) Mänskliga rättigheter

Leverantören representerar och garanterar att den är bekant med Förenta Nationernas Deklaration om Mänskliga Rättigheter och dess ansvar att respektera mänskliga rättigheter i dess utförande och att föregå med gott exempel gällande förebyggande av barnarbete och människohandel, frihet mot fördomar och diskriminering samt i enlighet med överenskommelser om anständiga arbetstider och lönekrav.

Leverantören står för att om den observerar, eller har anledning att känna till någon handling som riskerar att strida mot mänskliga rättigheter, ska den omedelbart informera om detta till CBRE.

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 1 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

VÄRDERINGSRAPPORT



CBRE Sweden AB
Jakobsbergsgatan 16
111 44 Stockholm
Sweden

Rapportdatum	28 mars 2023
Uppdragsgivare	Svenska Nyttobostäder AB Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm För kännedom: Rickard Gerdin ("Svenska Nyttobostäder")
Värderingsobjekt	Nacka, Skarpnäs 2:24
Fastighets- beskrivning	Bostäder
Syfte med ägande	Investering
Uppdrag	Att värdera Fastigheten utifrån Fair Value (enligt IFRS 13) per Värderingstidpunkten i enlighet med det uppdragsbrev som ingåtts mellan CBRE och Svenska Nyttobostäder AB daterat 24 mars 2023.

Värdetidpunkt	22 december 2022. Med hänvisning till RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2 nedan.
Typ av värderare	Extern, som definieras i RICS Valuation – Global Standards 2022
Syfte	<p>CBRE är införstådda med att värderingsrapporten och bilagor till denna (tillsammans "Värderingsrapporten") kommer att ingå i ett prospekt ("Prospektet") vilket ska offentliggöras av Svenska Nyttobostäder i samband med ett erbjudande till innehavarna av preferensaktier i Bolaget ("Preferensaktier") i ett inlösenbudande lösa in preferensaktier i Svenska Nyttobostäder mot betalning av en inlösenfordran som endast får användas som betalning för nya stamaktier i Svenska Nyttobostäder i en kvittningsemission.</p> <p>I enlighet med RICS Valuation – Global Standards (2022) ("Red Book") har CBRE gett särskilda upplysningar i samband med detta uppdrag och vår relation till Svenska Nyttobostäder.</p>
Fair Value för värderingsobjektet per 22 december 2022	<p>SEK 332 000 000 (TREHUNDRATRETTIOTVÅ MILJONER SVENSKA KRONOR) utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p>CBREs uppfattning av Fair Value är baserat på uppdragets omfattning och värderingsantaganden och har primärt baserats på nyligen genomförda jämförelseförsäljningar utan partsrelationer.</p> <p>CBRE bekräftar att "Fair Value" för finansiell rapportering enligt International Financial Reporting Standard 13 i praktiken är detsamma som "Market Value" enligt definitionen i RICS Valuation - Global Standards (2022).</p> <p>Det finns inga negativa värden att rapportera. CBRE är skyldiga att redovisa värderingsobjektets upplåtelseform. Värderingsobjektet är en tomträtt.</p>
RICS Valuation – Global Standards	VPS 3 f) 2 i RICS - Valuation - Global Standards kräver att värderaren uppmärksammar alla väsentliga förändringar i marknadsförhållanden eller i

VPS 3 f) 2

omständigheterna för en fastighet mellan värderingsdatumet och datumet för rapporten. I samband med detta noterar vi att belåning sedan värderingsdagen har blivit mer utmanande med högre räntor och marknadens direktavkastningskrav på fastighetsinvesteringar har försvagats.

Marknadsförhållanden – Global volatilitet

Värdena som anges i denna rapport representerar vår objektiva syn om Fair Value i enlighet med definitionen ovan från vid värdetidpunkten. Detta förutsätter bland annat att fastigheten hade marknadsförts ordentligt och att tillträde sker på värdetidpunkten.

Vi vill uppmärksamma er på det faktum att en kombination av globalt inflationstryck, högre räntor, de geopolitiska händelserna i Ukraina, valutarörelser och de pågående effekterna av den globala COVID-19 pandemin på vissa marknader har ökat potentialen för större volatilitet i fastighetsmarknaden på kort till medellång sikt. Tidigare erfarenhet har visat att konsumenternas och investerarnas beteende snabbt kan förändras under perioder med sådan hög volatilitet. Du bör notera att slutsatserna i denna rapport endast är giltiga på värderingstidpunkten. Där så är lämpligt rekommenderar vi att värderingen övervakas noggrant, allt eftersom vi fortsätter att spåra hur marknadsaktörerna reagerar på aktuell marknadsvolatilitet.

Rapportformat

Bilaga A i denna värderingsrapport innehåller en tabell över fastigheten. Bilaga B innehåller fastighets-detaljer.

Denna rapport innehåller totalt 26 sidor.

Värderingsstandard

Värderingen har utförts i enlighet med RICS värderingsstandard (RICS Valuation – Global Standards (2022) ("Red Book"). Varje värdering grundar sig på värderingsobjektets egenskaper, vilka beskrivs i de enskilda värderingsrapporterna.

Värderingarna uppfyller kraven inom IVS. Denna Värderingsrapport är upprättad i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA-uppdateringen av Kommittén för Europeisk Värdepapperstillsyns (CESR) rekommendationer för konsekvent implementering av Europeiska Kommissionens förordning (EG) nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet (och som nu är tillämplig på prospektförordningen ((EU) 2017 / 1129)), Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och NASDAQ Stockholm First North-börsens krav.

CBRE bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fackmannamässigt sätt. Där kunskapen och kraven enligt "Red Book" har uppfyllts av mer än en värderare inom CBRE bekräftar CBRE att en lista med dessa värderare finns i underlagsmaterialet, tillsammans med en bekräftelse på att varje namngiven värderare uppfyller kraven i "Red Book".

Denna Värdering är en professionell åsikt och är uttryckligen inte avsedd att tjäna som en garanti, försäkran eller garanti för något särskilt värde av värderingsobjekten. Andra värderare kan komma till andra slutsatser om värdet av värderingsobjekten. Denna värdering är endast avsedd för att förse den avsedda användaren med de undertecknande värderarnas oberoende professionella åsikt om värdet av föremålsfastigheterna vid värderingsdatumet.

Hållbarhets Antaganden

Där det är lämpligt är hållbarhets- och miljöfrågor en integrerad del av värderingsmetoden. "Hållbarhet" avses att ta hänsyn till sådana frågor som miljö och klimatförändringar, hälsa och välbefinnande och företagsansvar som kan eller påverkar värderingen av en tillgång. I ett värderingssammanhang omfattar hållbarhet ett brett spektrum av fysiska, sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer som kan påverka

värdet. Utbudet av frågor inkluderar viktiga miljörisker, såsom översvämningar, energieffektivitet och klimat, såväl som frågor om design, konfiguration, tillgänglighet, lagstiftning, förvaltning och skattemässiga överväganden – och aktuell och historisk markanvändning.

Hållbarhet har en inverkan på värdet på en tillgång, även om den inte uttryckligen redovisas. Värderare speglar marknader, de leder dem inte. Där vi inser värdepåverkan av hållbarhet, återspeglar vi vår förståelse för hur marknadsaktörer inkluderar hållbarhetskrav i sina anbud och påverkan på marknadsvärderingar.

Klimat Risk Lagstiftning

Vi förutsätter att aktuell miljö- och klimatlagstiftning efterföljs som till exempel Miljöbalken, Lag om energideklaration för byggnader, Boverkets byggregler och liknande. Inga detaljstudier har genomförts.

Antaganden

Ett antal antaganden har gjorts vad gäller upplåtelseform, nyttjanderätter, planförhållanden samt skick och underhållsbehov av värderingsobjekten – inklusive mark och grundvattenföroreningar. Dessa antaganden redovisas nedan.

Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig kan även det bedömda värdet vara felaktigt och värderingen bör då utföras igen med den korrekta informationen.

Vid värderingar utförda utan besiktning kan ej hänsyn tas till byggnadens fysiska standard eller dess lägesfunktion.

Avvikelse från standardantagande

Inga.

Värderingsmetodik

Fastigheten har värderats med kassaflödesmetoden. Denna metod innebär att marknadsvärdebedömningen genomförs med en s.k. marknadssimulering, vilket är en avkastningsbaserad metod. Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss tid. I föreliggande fall har valts en kalkylperiod om tio år räknat från kalkylstart.

Antaganden gällande inflationsutvecklingen har baserats på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2022-09-28), Riksbankens inflationsmål samt marknadsobservationer. Baserat på ovanstående har antagits en inflationsutveckling om 8% 2022, 3,5% 2023 och 2 procent 2024 och framåt.

Vi har antagit kalkylräntor och direktavkastningskrav för varje enskild fastighet.

Vi har även tagit ortsprismetoden (marknadsvärde per kvadratmeter) i beaktande.

Det är i Sverige praxis att sälja kommersiella fastigheter genom bolagstransaktioner. Denna praxis dikterar därför grunden för marknadsvärdet.

I händelse av en fastighetstransaktion är köparen skyldig att betala stämpelskatt (för närvarande 4,25 %) och eventuell reavinstskatt.

ESMA 130 (vi)

ESMA 130 (vi) kräver att CBRE kommenterar värdena i den senaste offentliga årsredovisningen från Svenska Nyttobostäder per 31 december 2022.

De rapporterade marknadsvärdena inkluderade i redovisningen per 31 december 2022 är inte bedömda av CBRE. Svenska Nyttobostäder har enligt den senaste offentliga årsredovisningen gjort en egen intern värdebedömning för värdering av fastigheterna. Denna fastighet tillträdde mellan 30 september då CBRE senast värderade Bolaget bestånd för finansiell rapportering och den senaste av bolaget lämnade årsredovisning.

Värderare

Värderingsobjekten har värderats av värderare som har erforderlig kompetens för uppdraget i enlighet med RICS

Valuation – Global Standards (2022).

Oberoende

De totala intäkterna från uppdragsgivaren (och andra bolag inom samma företagsgrupp), inklusive arvoden för detta uppdrag till CBRE Sweden AB, understiger 5,0 % av de totala intäkterna för CBRE Sweden AB. Det förväntas inte att denna situation kommer att förändras under resterande del av räkenskapsåret 2023. Vi bekräftar att vi inte har några intressen i Svenska Nyttobostäder eller fastigheterna.

Det arvode som CBRE erhåller för att utföra denna värdering är ett förutbestämt belopp och ej kopplat till fastighetens marknadsvärde.

Vi känner inte till någon intressekonflikt i samband med utförandet av detta uppdrag och Svenska Nyttobostäder har bekräftat för oss att inte heller de anser att en intressekonflikt föreligger.

Upplysningar

I enlighet med "Red Book" ger vi följande upplysningar:

CBRE har genomfört värderingsuppdrag åt Svenska Nyttobostäder sedan 31 december 2021 för bokföringsändamål.

Den huvudsakliga undertecknaren av denna rapport har kontinuerligt undertecknat värderingar för Svenska Nyttobostäder och för finansiella rapporteringsändamål sedan 31 december 2021.

CBRE har enbart utfört värderingstjänster på uppdrag av Svenska Nyttobostäder sedan 31 december 2021.

Ansvar

I enighet med Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet, är vi ansvariga för informationen i denna värderingsrapport och accepterar ansvaret för informationen i denna rapport och bekräftar att så vitt vi känner till (efter att ha vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att så är fallet) är uppgifterna i denna värderingsrapport överensstämmande med fakta och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Denna värderingsrapport uppfyller punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för den konsekventa implementeringen av Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet. (som nu gäller för prospektförordningen) och Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980.

Med undantag av skyldigheter uppkomna under ovan nämnda Förordning (EG) No. 809/2004, accepterar vi inga skyldigheter och tar inget ansvar för förlust som åsamkats som ett resultat av eller uppstått på grund av denna värderingsrapport, vilket enbart ges i syfte att följa av Prospektförordningen.

Värdeutlåtandets användande

Värderingar och rapporter från CBRE är strikt konfidentiella och enbart avsedda för den part som de riktar sig till för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll så som anges i "Ansvar" ovan.

Ingen tillit kan läggas till innehållet i denna värderingsrapport av någon part för annat ändamål än i samband med värderingens syfte.

Publicering

Varken hela eller delar av denna rapport eller hänvisning till denna, kan ingå i offentliga dokument, offentlig förklaring, eller offentliggöras på annat sätt eller muntligen lämnas till tredje part utan ett skriftligt godkännande av CBRE gällande form och sammanhang för publicering eller utlämnande.

Före denna värderingsrapport, eller någon del av rapporten, beskrivs muntligt/skriftligt till tredje part, måste CBRE skriftligen godkänna formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådan publicering eller utlämnande kommer inte tillåtas om den inte, i förekommande fall innehåller de förutsättningar som anges i denna Värderingsrapport. För att tydliggöra, sådana godkännanden krävs oberoende om CBRE anges med namn eller huruvida innehållet i denna rapport kombineras med andra rapporter.

Någon reproduktion av, eller referens till, den här rapporten kommer inte att beviljas om denna inte innehåller tillräckliga referenser till eventuella avsteg från Royal Institute of Chartered Surveyors värderingsstandard eller villkoren för värdebedömningen, vilka specificeras i den här rapporten.

Med vänlig hälsning,



Daniel Holmkvist MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare
RICS Registered Valuer

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

Med vänlig hälsning,



Jacob Edin

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

UPPDRAGETS OMFATTNING & INFORMATIONSKÄLLOR

Informationskällor

Vi har utfört uppdraget baserat på information tillhandahållen av Svenska Nyttobostäder vilka vi har antagit vara korrekta och heltäckande.

Vi har erhållit följande information från uppdragsgivaren:

- Hyresgästlista

Vi har efterfrågat men ej erhållit följande information från uppdragsgivaren:

- Historiska kostnader för drift och underhåll
- Investeringskostnader
- Taxeringsvärden
- Ifylld mall rörande teknik etc per fastighet/byggnad (CBRE förser kunden med mallen)

Fastigheterna

Vår rapport innehåller en kort sammanställning över den fastighet som legat till grund för värderingen, se bilaga B.

Besiktning

I enlighet med uppdragsbrevet har fastigheten besiktigats av CBRE. Fastigheten besiktigades internt den 10 mars 2023.

Areor

CBRE har ej mätt upp värderingsobjektet utan förlitat sig på de areauppgifter som tillhandahållits av Svenska Nyttobostäder och dess rådgivare. Samtliga areor som omnämns i denna rapport är approximativa.

Miljöfrågor

Ingen kontroll har utförts av historisk eller nuvarande användning av värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter, i syfte att upptäcka miljöskador. I denna rapport har antagits att det inte existerar några miljöskador.

CBRE har inte utfört någon undersökning i historisk eller nutida användning av fastigheterna, inte heller för intilliggande mark i syfte att fastställa risken för fel och har därför antagit att fastigheterna är fria från fel.

Installationer

CBRE är införstådda med att alla huvudsakliga installationer, så som VA, el etc, finns inom fastigheterna. Inga av dessa installationer har testats av oss.

Tekniskt skick

CBRE har inte utfört byggnadsundersökningar, testat installationer, gjort egna markundersökningar, undersökt byggnadsdelar av trä, delar som täcktes, oexponerade eller oåtkomliga delar, eller låtit utföra undersökningar för att få reda på om skadliga eller farliga material eller tekniker har använts, eller finns i någon del av värderingsobjektet. Någon försäkran om att fastigheten är fri från fel kan därför inte ges.

Planförhållanden

CBRE har förlitat på utdrag från FDS och antagit att fastigheten stämmer överens med gällande stads- och/eller detaljplan.

**Lagfart,
upplåtelseform och
nyttjanderätter**

Uppgifter avseende lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter har erhållits. Generellt sett har vi varken gått igenom eller haft tillgång till alla servitut, nyttjanderätter eller annan liknande dokumentation. I de fall där uppgifter från servitut, nyttjanderätter eller andra dokument nämns ska det ses som vår tolkning av dessa dokument. Det bör dock betonas att ansvaret för tolkningen av dessa dokument (inklusive relevanta servitut, hyresavtal och bygglov) ligger hos läsarens juridiska rådgivare.

Någon kreditupplysning i syfte att undersöka hyresgästernas finansiella ställning har inte gjorts. Om hyresgästens finansiella situation varit allmänt känd har CBRE tagit hänsyn till detta i värdebedömningen.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Introduktion

Ett antagande är enligt bilaga 3 i "Red Book" definierat som: "en förutsättning som antas vara sann" ("ett antagande").

Antaganden är fakta eller villkor som påverkar värderingen. Antaganden görs när det är rimligt för värderaren att godta att något är sant utan behov av särskild utredning.

Svenska Nyttobostäder och CBRE bekräftar att våra antaganden är korrekta så vitt Svenska Nyttobostäder och CBRE är medvetna om. I händelse av att något av dessa antaganden visar sig vara inkorrekt bör värderingarna göras om. De huvudsakliga antaganden som har gjorts är angivna i denna Värderingsrapport.

För att tydliggöra, gjorda antaganden påverkar inte överensställningen med definitionen av marknadsvärde enligt "Red Book".

Fair Value

Varje värdering har genomförts enligt definitionen av "Fair Value", vilket definieras som:

Fair Value är det pris som skulle erhållas för att sälja en tillgång eller betalas för att överföra en skuld i en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingsdagen.

Det uppskattade priset för vilket en tillgång eller skuld skulle uppnås på värderingsdagen mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion på armlängds avstånd efter korrekt marknadsföring och där parterna var och en hade agerat kunnigt, försiktigt och utan tvång."

"Fair Value" i redovisningssyfte enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) motsvarar "Marknadsvärde", som definieras som:

Det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för värderingsobjektet vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer efter ordentlig marknadsföring och där båda parter varit välunderrättade, agerat rationellt och utan tvång.

Värderingen representerar den siffra som skulle återfinnas i ett hypotetiskt köpekontrakt på värderingsdagen. I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som

	<p>kan uppkomma vid avyttring. Förvärvskostnader har ej beaktats i värderingen. Värdena är angivna utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p>Ingen hänsyn har tagits till internhyreskontrakt eller internavtal, inte heller inteckningar, skuldebrev och liknande avgifter.</p> <p>Bidrag från stat och Europeiska Gemenskapen har inte beaktats.</p>
Beskattning, kostnader och realiseringskostnader	<p>I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som kan uppkomma vid avyttring.</p> <p>Värderingen reflekterar inte köparens lagstadgade- och andra normala förvärvskostnader.</p>
Moms	<p>Vi har inte blivit underrättade om huruvida fastigheterna är föremål för moms.</p> <p>Alla ekonomiska siffror i denna rapport är exklusive moms.</p>
Bruttohyra	<p>Utgående bruttohyror i denna rapport är den hyra som betalas enligt hyreskontraktet. Utgående bruttohyror omfattar också, i förekommande fall, omsättningsbaserade hyror och hyrestillägg.</p>
Fastigheterna	<p>I de fall det varit lämpligt har butiks- och showroomfronter betraktats som en del av byggnaden. Byggnadstillbehör såsom hissar, rulltrappor, centralvärme och andra normala installationer har behandlats som en del av byggnaden och ingår i värderingarna.</p>
Miljöfrågor	<p>I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:</p> <p>(a) värderingsobjektet belastas inte av miljöskuld och påverkas inte betydligt av existerande eller kommande miljölagstiftning;</p> <p>(b) samtliga aktiviteter som utförs på värderingsobjektet och regleras i miljölagstiftning finns det erforderliga tillstånd för, utgivna av korrekt myndighet.</p>
Energideklarationer	<p>Vi har antagit att det finns en energideklaration för fastigheten i enlighet med lagen om energideklaration.</p>

Tekniskt skick

I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:

(a) det finns inga onormala markförhållanden eller fornlämningar som markant kan påverka nuvarande eller framtida användning, projekt eller värde av värderingsobjektet;

(b) värderingsobjektet är fri från röta, insektsangrepp samt strukturella eller latent fel;

(c) inga idag kända skadliga eller farliga material, eller ifrågasatta tekniker, inklusive men inte begränsat till kompositpaneler, har använts vid byggnationen, renoveringar eller tillbyggnationer av värderingsobjektet, och

(d) installationerna, inklusive tillhörande kontrollanordningar och programvaror är i funktionsdugligt skick och felfria.

Om inget annat framgår av rapporten, och i avsaknad av uppgifter om motsatsen, har följande antagits:

(a) värderingsobjektet åtnjuter en lämplig upplåtelseform som går att marknadsföra och är fri från belastningar och begränsande villkor,

(b) alla byggnader har uppförts i enlighet med byggnadslov och åtnjuter permanent bygglov eller erforderliga lov för nuvarande användning;

(c) värderingsobjektet påverkas inte i någon högre grad av detaljplane- eller vägförslag;

(d) samtliga byggnader uppfyller relevanta lag- och lokala myndighetskrav, inklusive byggnad, brand-, hälso- och säkerhetsbestämmelser;

(e) endast mindre eller oväsentliga kostnader kan bli aktuella om förändringar eller modifieringar är nödvändiga för att nyttjarna av varje värderingsobjekt ska följa relevant lagstiftning om handikappanpassning.

(f) det finns inga förändringar utförd av hyresgäst som väsentligt kommer att påverka den hyra som kan uppnås efter omförhandling eller hyreskontraktets utgång;

Lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter

(g) hyresgästerna kommer att uppfylla de skyldigheter de åtagit sig under nuvarande hyreskontrakt;

(h) det finns inga restriktioner eller andra inskränkning i hyresavtalen som påverkar värdet negativt;

(i) i förekommande fall, tillstånd att överlåta värderingsobjektet kommer inte att förvägras av hyresvärden/fastighetsägaren, och

(j) alla lokaler som är outhyrda eller uthyrda till förvaltningen blir vid en hypotetisk försäljning tillgängliga för uthyrning.

VÄRDERINGSPARAMETRAR

Tekniskt skick

Bedömningen av Fair Value baseras på framtida kassaflöden, som återspeglar normala marknadsförväntningar med hänsyn till tidigare siffror från fastigheten eller jämförbara transaktioner. Värderingsparametrarna har bedömts av CBRE med bästa bedömning baserat på informationen från Uppdragsgivaren.

ESG

Enligt uppgift från fastighetsägaren värms fastigheterna generellt upp genom fjärrvärme. CBRE har inte erhållit någon information om värderingsobjektet har certifierats enligt någon miljöklassning. CBRE har inte erhållit några dokument med bedömningar av framtida fysiska risker för fastigheten eller relevanta tredjeparts rapporter om hållbarhet, koldioxidreduktion eller att det skulle finnas några "Gröna" hyresavtal i fastigheten,

Administrationskostnader

För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har administrationskostnader om 38 sek per kvm tillämpats.

Drift och underhållskostnader

De årliga kostnaderna per kvadratmeter som antagits för denna värdering är genomsnittliga siffror för den berörda typanvändningen och bedömdes på grundval av erfarenheter från CBRE-analys av kostnader för liknande byggnader från tredje part och faktiska kostnader erhållna från fastighetsägaren. De tar hänsyn till nödvändiga kostnader för långsiktig drift och underhåll av fastigheterna. De drift- och underhållskostnader som tillämpats i värderingen är 390 sek per kvm.

Fondering till planerat underhåll

För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har kostnader för fondering till planerat underhåll om 90 sek per kvm tillämpats

Inflation

Kassaflödesmetoden som tillämpats inkluderar en inflation om 8,0% för 2022, 3,5% för 2023 och 2,0% under resterande kassaflödesperioden. Bedömningen grundas på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2022-09-28), Riksbankens inflationsmål

Kalkylränta

samt marknadsobservationer

Kalkylräntan härleds från direktavkastningskravet som uppnått i transaktioner med liknande fastigheter som observerats av CBRE och återspeglar marknads-situationen såväl som avkastningsförväntningarna för en potentiell investerare. Det inkluderar antaganden om hyrestillväxt implicit. Kalkylräntan, som uttryckligen återspeglar hyrestillväxten i kassaflödena, härrör från direktavkastningskravet plus den genomsnittliga hyrestillväxten.

Kalkylräntan och direktavkastningskravet justeras individuellt för varje fastighet som värderas utefter följande kriterier:

- kvalitet på läget
- efterfrågan och värden på den relevanta lokala fastighetsmarknaden
- utsikterna för den lokala marknaden
- utveckling av hyror och priser
- den nuvarande uthyrningssituationen i fastigheten
- tillgångens art, storlek och skick
- ytterligare riskjusteringar

Direktavkastningskravet används för att beräkna nettohyresintäkterna efter kassaflödesperioden ("Restvärde"). Denna nettointäkt innefattar de antagna hyresintäkterna vid den tiden minus de icke vidarefaktureringsbara kostnaderna och vakansen.

De resulterande nuvärdena kontrollerades mot vår CBRE-transaktionsdatabas samt officiella databaser för transaktioner. Om resultaten av våra DCF-beräkningar i särskilt fall visade sig inte återspegla "Fair value" för en enskild byggnad, justerades beräkningen med hjälp av en förändring i diskonteringsräntan och kapitaliseringsgraden med hjälp av expert och erfaren bedömning.

Hyror

Hyresutvecklingen har långsiktigt bedömts följa inflationen.

Långsiktig vakans

Vi har antagit i värderingen den strukturella vakansgraden till 1,3%.

Transaktionskostnader I Sverige är det praxis att sälja kommersiella fastigheter genom att sälja alla aktier i företaget som äger tillgången. Det är också vanlig praxis bland svenska värderingar att rapportera värdet utan att ta hänsyn till säljarens eller köparens kostnader.

Bilaga A: Lista värderingsobjekt

Fastighet	Kommun	Tomträtt / Äganderätt
Skarpnäs 2:24	Nacka	Tomträtt

Bilaga B: Samanställning Värderingsobjekt

Fastighet	Beskrivning		Area kvm	Marknads värde (Tkr)	Utgående hyra år 1 (kr/kvm) *			Utgående hyra år 1 (Tkr) *	Kostnader Totalt (kr/kvm)		Hyresvärde* Tkr	Driftnetto (Tkr)		Vakans (%)	
	Kommun	Byggnad			Hyresgäster	Bost.	Lok.		Totalt	Drift inkl admin		Underhåll	dec-dec 2022	2022 (Helår)	Initial
Skarpnäs 2:24	Nacka	På fastigheten finns 3 byggnader i 5 plan ovan mark samt 2 garageplan. Totalt finns 182 bostadslägenheter samt en förskolelokal.	5 117	332 000	3 286	2 169	3 343	1 104	428	90	18 519	1 203	14 430	7	1,3

CBRE Sweden AB – ALLMÄNNA VILLKOR

1. INLEDNING

- 1.1. I dessa Villkor kallas CBRE Sweden AB "vi", "oss" eller "vår" och kunden med vilken vi ingår avtal om tjänster kallas "ni" och "er".
- 1.2. Vårt ansvar är endast gentemot er och vi kommer att utföra våra tjänster med den rimliga noggrannhet, kompetens och aktsamhet som förväntas av behöriga och kvalificerade personer inom de relevanta områdena och som har erfarenhet av att utföra sådana tjänster och kommer vid rätt tillfälle att agera i god tro.
- 1.3. Detta avtal är mellan er och CBRE Sweden AB. Ingen tjänsteman, chef, anställd, medlem eller konsult på CBRE Sweden AB kommer att ingå avtal direkt med er eller personligen åta sig juridiskt ansvar gentemot er avseende arbetet som utförts på uppdrag av CBRE Sweden AB. All korrespondens och annan dokumentation som skickas till er under uppdraget ska i allt väsentligt anses ha skickats på uppdrag av CBRE Sweden AB.
- 1.4. Våra tjänster och avgifter finns angivna i Uppdragsbrevet.
- 1.5. Villkoren för vårt uppdrag är bindande för er och för oss och kan endast ändras genom en mellan oss skriftlig överenskommelse som är skriftligen godkänd av era behöriga firmatecknare.

2. AVGIFTER OCH KOSTNADER

- 1.6. För det fall det förekommer någon väsentlig ändring i uppdragets omfattning, kommer vi skriftligen komma överens med er om en tillägg- eller alternativ avgift.
- 1.7. Om inte annat uttryckligen anges i vårt uppdragsbrev, ska ni, utöver våra avgifter, ansvara för samtliga skäligt upparbetade direkta utgifter inklusive, utan begränsning, utgifter för reklam, kopiering, tryckkostnader, mailshots, signboards, fotografering, mottagningar, utskrifter av ritningar, bud, resor, övernattnings mm, samt allt slags marknadsföringsmaterial.
- 1.8. Om vi ansvarar för att ta fram marknadsföringsmaterial ska vi inhämta kostnadsförslag för marknadsföringsmaterialet samt inhämta ert godkännande innan vi ådrar oss kostnaden.
- 1.9. Samtliga offererade avgifter i vårt uppdragsbrev är exklusive moms, vilket kommer att läggas till enligt gällande räntesats. Moms ska även betalas av er på utlägg och andra belopp, i förekommande fall.
- 1.10. För det fall vårt uppdrag av någon anledning avslutas, förbehåller vi oss rätten att ta betalt för utfört arbete (även om det inte är slutfört) i enlighet med den överenskomna avgiften för uppdraget eller enligt senare överenskomna versioner av avtalsvillkoren.

3. BETALNING

- 1.11. Våra fakturor förfaller till betalning enligt de betalningsvillkor som anges på fakturan.
- 1.12. Vid försening av betalning förbehåller vi oss rätten att debitera ränta i enlighet med Rättelagen (1975:635) samt ta betalt för alla skäliga indrivningskostnader som vi har upparbetat i samband med inkassering av utestående betalningar som ni är skyldiga oss.

4. KVALITETSKONTROLL OCH KLAGOMÅLSFÖRFARANDE

- 4.1. En ökad tillfredsställelse hos kunderna och en fortsatt förbättring är grundläggande förutsättningar för vårt system och vi kommer att sträva efter att förse er med förstklassig personlig service.
- 4.2. Meddela oss om ni anser att vi inte uppnår den höga standard som vi har satt när vi tillhandahåller tjänsterna. Vårt klagomålsförfarande omfattar en fullständig utredning av alla klagomål som vi tar emot och har utformats i enlighet med Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") etiska regler. Kopia av vårt klagomålsförfarande finns tillgänglig på beställning.

5. ANSVAR

- 5.1. All information som vi har tagit emot, eller kommer att ta emot, från er eller era representanter har ansetts, eller kommer att anses, fullständig och korrekt om inte annat anges.
- 5.2. I samband med detta uppdrag ska inte något utesluta eller begränsa en parts ansvar för dödsfall eller personlig skada som orsakats av den partens oaktsamhet, eller för missvisande information som lämnats i bedrägligt syfte.
- 5.3. Ingen part i uppdraget ska vara ansvarig gentemot den andra parten för i) några indirekta eller särskilda förluster eller skador, följdförluster eller följdskador, oavsett hur dessa uppkommer, vare sig inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund eller ii) förlust av vinst, förlust av kontrakt, förlust av inkomst, ökade kostnader och utgifter eller slösaktiga utgifter, vare sig direkta eller indirekta.
- 5.4. Part ska ej vara ansvarig gentemot den andra parten för brist eller försening vid utförandet av dess skyldigheter enligt uppdraget då en sådan brist eller försening är på grund av faktorer utom rimlig kontroll.

- 5.5. Vårt maximala sammanlagda ansvar gentemot er till följd av, eller i samband med, detta uppdrag (inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund) oavsett hur det uppkommer, ska inte under några omständigheter överstiga det lägre av: (i) 25% av värdet på den fastighet som uppdraget avser (vid tidpunkten för detta uppdrag samt på grundval av det som anges i uppdraget eller, om inget anges, marknadsvärdet enligt RICS:s definition); eller (ii) ett belopp motsvarande CBRE Sweden AB:s arvode för utförandet av Uppdraget; eller (iii) 1 gång prisbasbeloppet eller dess motsvarighet på dagen för värderingen.
- 5.6. Vi har inget ansvar för eventuella förseningar eller misslyckande att tillhandahålla tjänsterna i enlighet med detta uppdrag i den mån att en sådan försening eller ett sådant misslyckande orsakas av antingen er eller en tredje part för vilken ni är ansvarig. Ifall vi är ansvarig part tillsammans med andra, ska vårt ansvar begränsas till den andel av förlusten som rimligen kan tillskrivas oss under förutsättning att alla andra parter betalar den förlustandel som hänförs till dem (oavsett om de gör det eller ej).
- 5.7. Ni godkänner att ni ej kommer att framställa något krav med anledning av detta uppdrag (inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund) gentemot någon tjänsteman, chef, anställd, medlem eller konsult på CBRE Sweden AB.

6. DOKUMENT

- 6.1. Om inte annat uttryckligen anges i vårt uppdragsbrev, ska samtliga immateriella rättigheter i alla rapporter, ritningar, konton och annan dokumentation som har upprättats ("Dokumenterna") eller framställts av oss i samband med uppdraget (inklusive utan begränsning kalkyler, databaser, elektronisk post eller någon annan elektroniskt framställd eller bevarad dokumentation) tillhöra oss.
- 6.2. Vi beviljar er härmed en oåterkallelig, royaltyfri, världsomfattande licens att använda, kopiera och reproducera Dokumenten. Vi ska ej vara ansvariga för Dokumentens användning i annat syfte än vad de var avsedda för.
- 6.3. Ni har ej tillåtelse att inkludera Dokumenten eller någon del därav i ett prospekt eller annan publikation. I händelse att vi, skriftligen, samtycker till att ni hänvisar till något av Dokumenten i ändamål avsedda för granskning av andra parter, får ni inte distribuera, arkivera eller på annat sätt göra sådant material tillgängligt förrän ni har försett oss med fullständiga kopior av det ni avser göra tillgängligt samt fått vårt skriftliga godkännande. Ni är ersättningskyldiga gentemot oss för eventuella kostnader och utgifter, inklusive advokatkostnader, som uppkommer till följd av juridisk granskning av det material ni ska göra tillgängligt. Om ni begär vårt godkännande för att använda eller publicera Dokumenten eller någon del däri (inklusive alla värderingar som finns i dem) för tredje part måste ni ge oss ett prov på text och layout och identifiera det avsedda forumet och mottagarna. Om vi godkänner utgivningen får ni inte avvika från det vi godkänner.

7. UPPHÖRANDE

- 7.1. Våra tjänster i enlighet med uppdragets villkor ska upphöra i någon av följande situationer:
 - 7.1.1. När arbetet är slutfört; eller
 - 7.1.2. Om båda parter anser att det inte ligger i parternas bästa intresse att vi fortsätter att agera på ert uppdrag; eller
 - 7.1.3. Om ni inte betalar våra fakturor när de förfaller till betalning, eller vi skäligen förutser att så blir fallet; eller
 - 7.1.4. Med omedelbar verkan om antingen ni eller vi blir föremål för sanktioner eller där det skulle komma att vara olagligt eller strider mot de andra parternas intressen att fortsätta arbeta tillsammans; eller
 - 7.1.5. Om någon av oss blir insolvent, eller att en konkursförvaltare, likvidator, förvaltare eller tvångsförvaltare har utsetts; eller
 - 7.1.6. Om någon av oss upphör eller hotar med att upphöra med sin verksamhet.

8. FORCE MAJEURE

- 8.1. En "Force Majeure-händelse" ska definieras som varje händelse utanför rimlig kontroll av någon av parterna som påverkar dess förmåga att fullgöra några av sina skyldigheter (utom betalning) enligt kontraktet som innehåller dessa villkor inklusive utan begränsning.: Covid-19 (inklusive utan begränsning alla åtgärder som införs av någon regering eller tillsynsmyndighet i förhållande till Covid-19); naturkatastrof; , epidemi eller pandemi; terroristattack, civilt uppror eller upplopp, krig, hot eller

- förberedelse för krig; nukleär-, kemisk- eller biologisk kontaminering; lag eller åtgärder som vidtas av en regering eller offentlig myndighet (inklusive utan begränsning lokala, nationella eller internationella restriktioner för resor); kollaps av byggnader, brand, explosion eller olycka; och alla arbets- eller händelstvister, strejker, industriella åtgärder eller lockouts.
- 8.2. Om endera parten förhindrar, hindras eller försenas i eller från att utföra några av sina skyldigheter enligt detta avtal till följd av en Force Majeure-händelse, ska den berörda parten inte bryta mot avtalet eller på annat sätt ansvara för sådant misslyckande eller försening vid fullgörandet av sådana skyldigheter.
- 8.3. Den berörda parten ska, så snart det rimligen är genomförbart, efter starten av en Force Majeure-händelse, underrätta den andra parten om sådana Force Majeure-händelse och effekten av Force Majeure-händelsen på dess förmåga att fullgöra någon av sina skyldigheter enligt avtalet.
- 8.4. Den berörda parten ska använda rimliga ansträngningar för att mildra effekten av Force Majeure-händelsen på fullgörandet av sina skyldigheter.
- 8.5. Om den berörda parten förhindras, hindras eller försenas i eller från att utföra några av sina skyldigheter enligt detta avtal till följd av en Force Majeure-händelse under en kontinuerlig period på mer än 30 dagar:
- 8.5.1. har den berörda parten rätt att avbryta fullgörandet av sina skyldigheter tills de rimligen kan utföras; eller
- 8.5.2. om ett sådan upphävande inte är rimligt eller praktisk under omständigheterna, kan båda parter ömsesidigt komma överens om att säga upp avtalet med dess villkor
- 9. TILLÄGGSVILLKOR** Endast värderingsuppdrag – Vid värdering av en fastighet eller en fastighetsportfölj på uppdrag av er hänvisas till bifogade Tilläggsvillkor för Värderingsuppdrag.
- 10. TILLÄGGSVILLKOR**
- 10.1. När det krävs enligt lag är vi skyldiga att utföra kundkontroller, inklusive, i förekommande fall, identifiera era moderbolag, större aktieägare, verkliga huvudmän och styrelsemedlemmar och inhämta relevanta underlag för att säkerställa att vi följer penningtvättslagen. Då sådan information efterfrågas ska ni förse oss med den omgående så att vi kan fortsätta att tillhandahålla er våra tjänster. Vi ska ej vara ansvariga gentemot er eller någon annan part för någon försening eller försummelse i utförandet av tjänsterna som kan orsakas av vår skyldighet att följa sådana krav.
- 10.2. Ni representerar, åtar er och garanterar att alla pengar i er ersättning för vårt uppdrag (om sådana finns) härrör från legitima källor och inte är relaterade till intäkter från brott, penningtvätt eller annan olaglighet, varken direkt eller indirekt.
- 10.3. Vi utför sanktionskontroller för att säkerställa att vi inte direkt eller indirekt arbetar med sanktionerade personer eller utför transaktioner i strid med tillämpliga sanktionslagar eller förordningar i USA, Europeiska Unionen eller Storbritannien. Vi kan avsluta detta uppdrag utan bestraffning om ni är eller blir föremål för sanktioner eller om en sanktionsanslutning (enligt 50%-regeln) inte avslöjas för oss. "Sanktionerad Person": är en fysisk eller juridisk person a) som är belägen, har hemvist, är bosatt eller är

registrerad i en sanktionsstat, eller b) när det gäller en stat eller en enhet eller part som ägs eller kontrolleras av en sanktionsstat, som är belägen, har hemvist, är bosatt eller är registrerad i en sanktionsstat. "Sanktionsstat": är en stat som är föremål för sanktioner eller ekonomiskt embargo från en eller flera stater

11. ALLMÄNT

- 11.1. Vi ger inte juridisk rådgivning. Vid behov bör ni söka juridisk rådgivning från era advokater. Vi har inget ansvar för innehållet i erhållen juridisk rådgivning.
- 11.2. Vi innehar en yrkesansvarsförsäkring (vilken är tillgänglig på begäran).
- 11.3. Vi följer Dataskyddsförordningen ("GDPR") samt Lag (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning i dess lydelse med anledning av era personuppgifter. Om ni kräver att vi behandlar personuppgifter under uppdragets gång (där ni är personuppgiftsansvariga och vi är personuppgiftsbiträde) ska bestämmelserna i bilagan "Bilaga för databehandling" gälla.
- 11.4. Parterna i uppdraget ska erbjuda det samarbete som krävs för att säkerställa att alla parterna följer svensk lag. Vi kan inte tillhandahålla några tjänster som kan innebära brott mot tillämpliga lagar eller få oss eller våra dotterbolag att bryta mot någon sanktion, förbud eller begränsningar enligt FN:s säkerhetsråds resolutioner eller enligt några andra handels- eller ekonomiska sanktioner, lagar eller förordningar.
- 11.5. Samtliga diskussioner vi håller med er, rådgivning vi ger er och dokumentation som ni förser oss med ska hållas konfidentiella om inte annat överenskommit, bortsett från transaktionsdata som delas med kreditvärderingsinstitut och tredjeparts fastighetsdatatjänstföretag för ändamål som inkluderar statistisk rapportering om branschtrender.
- 11.6. Du samtycker till att vi kan använda informationen som tillhandahålls enligt detta avtal för intern datarevision och analytiska ändamål samt för att bygga databaser och/eller undersökningar för internt bruk av CBREs koncernföretag. Förutsatt att sådan information har blivit tillräckligt anonymiserad, samtycker du också till användningen av informationen för externt forskningsändamål vars syfte är att förbättra kvaliteten på vårt tjänsteerbjudande till alla våra kunder. "Koncernföretag" betyder i förhållande till ett företag, varje dotterbolag eller holdingbolag från tid till annan för det företaget, och varje dotterbolag från tid till annan av ett holdingbolag i det företaget. Om någon del av uppdraget vid något tillfälle anses ogiltigt eller blir ogiltigt eller på annat sätt inte kan verkställas av någon anledning, kommer den delen att anses utelämnad från uppdraget. Giltigheten eller verkställbarheten för de återstående delarna av uppdraget ska inte på något sätt påverkas eller försämrats till följd av det utelämnandet.
- 11.7. Uppdraget, samt alla frågor eller tvister som uppkommer till följd av eller i samband med Uppdraget (kontraktrelaterade eller icke-obligatoriska, såsom skadestånd utom avtalsförhållanden, för brott mot författning eller förordningar, eller annat) ska vara underkastade och tolkas enligt svensk lag och den exklusiva behörigheten för domstolarna i Sverige.
- 11.8. Detta avtal utgör hela avtalet mellan parterna och ersätter alla tidigare avtal, löften, garantier, framställningar och förståelser mellan dem, antingen skriftliga eller muntliga som rör detta uppdrag.

Bilaga för databehandling

"Dataskyddslagen" avser föreskriften om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter som kallas Allmänna dataskyddsförordningen (EU) 2016/679) och all nationell lagstiftning som genomför sådan reglering eller på annat sätt är relaterat till dataskydd och integritet.

"Behandling", "Registrerad", "Personuppgifter" ("Data"), "Personuppgiftsincident", "Tillsynsmyndighet", "Personuppgiftsansvarig" och "Personuppgiftsbiträde" ska ha den innebörd som ges i dataskyddslagen.

1. **Regelefterlevnad:** Båda parter ska följa alla tillämpliga krav i dataskyddslagen. Denna punkt 1 kompletterar, och varken avlägsnar, tar bort eller ersätter, en parts skyldigheter enligt dataskyddslagen.
2. **Parternas förhållande:** Parterna bekräftar att ni är personuppgiftsansvarig och att vi är personuppgiftsbiträde. I den utsträckning som det inte anges någon annanstans i detta avtal är detaljerna i behandlingen enligt följande:
 - 2.1. **Behandlingsföremål:** Att tillhandahålla rådgivningstjänster till kunden i förhållande till ärendet som beskrivs i villkoren.
 - 2.2. **Behandlingens varaktighet:** Såsom krävs för att leverera våra tjänster enligt detta avtal, eller som på annat sätt krävs enligt lag.
 - 2.3. **Behandlingens karaktär och syfte:** För att ge den rådgivning som krävs för uppdraget som beskrivs i detta avtal ska CBRE granska underliggande dokumentation och information (t.ex. hyresavtal, transaktionsdokument) som tillhandahålls av kunden eller deras rådgivare, inspektera fastigheter och prioritera data som anses lämpligt. CBRE kan också kontakta tredje part i förhållande till en fastighet, om kunden instruerar till det.
 - 2.4. **Typ av data som bearbetas:** Data som granskas i syfte att tillhandahålla rådgivningstjänsterna. Detta kan inkludera namn på individer och adresser, som finns i den underliggande dokumentationen som tillhandahålls CBRE. Dessa personuppgifter kan relateras till kunden, ägaren av fastigheten eller tredje part.
3. **CBREs ansvar:** Utan att det påverkar tillämpningen av punkt 1, ska vi, i förhållande till alla uppgifter som behandlas i samband med att vi fullgör våra skyldigheter enligt detta avtal:
 - 3.1. endast behandla data med dokumenterade instruktioner från er för att fullgöra våra skyldigheter enligt detta avtal och se till att vår personal och de av våra underbiträden (definierat nedan) endast behandlar data på instruktioner från er, såvida inte annat krävs enligt tillämplig lag.
 - 3.2. se till att vår personal och personal hos våra underbiträden som har behörighet att behandla data har åtagit sig konfidentialitet eller är under en lämplig lagstadgad tystnadsplikt;
 - 3.3. implementera lämpliga organisatoriska och tekniska åtgärder som krävs för att säkerställa en säkerhetsnivå som är passande för behandlingens karaktär, omfattning, sammanhang och syfte samt kostnad för genomförandet som är lämplig för den risken. Vid bedömningen av lämplig säkerhetsnivå ska vi särskilt ta hänsyn till den risk som utgörs av behandlingen, fysiska personers rättigheter och friheter, särskilt från obehörig eller olaglig behandling, oavsiktlig eller olaglig förstörelse, förlust, ändring, obehörigt avslöjande av eller tillgång till data som överförs, lagras eller på annat sätt behandlas.
 - 3.4. inte utse någon ytterligare tredje part, inklusive konsult, underleverantör, agent eller professionell rådgivare eller annan tredje part som kan ta emot och/eller ha tillgång till data (underbiträde) utan ert tidigare allmänna skriftliga tillstånd med förbehåll för oss:
 - 3.4.1. informera kunden om varje avsedd ersättare för ett underbiträde och ge kunden 10 arbetsdagar att invända mot sådan överenskommelse eller ersättare;
 - 3.4.2. införa skriftliga avtalsförpliktelser med varje underbiträde som väsentligen liknar de skyldigheter som ålagts oss enligt detta tillägg; och
 - 3.4.3. förbli ansvariga gentemot er för eventuella fel ett sådant underbiträde gör med väsentligen liknande skyldigheter för dataskydd.
 - 3.5. med beaktande av behandlingen av oss, rimligen hjälpa er med era skyldigheter, så långt det är möjligt och genom lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder, för att svara på: (i) varje begäran från en registrerad att utöva någon av sina rättigheter enligt dataskyddslagen (inklusive dess rätt till åtkomst, korrigering, invändning, radering och dataportabilitet, i tillämpliga fall); och (ii) all annan korrespondens, förfrågan eller klagomål som mottagits från en registrerad, tillsynsmyndighet eller annan tredje part i samband med behandlingen av uppgifter, som dessa, hänför sig till den information som behandlas av oss på era vägnar enligt detta avtal. I händelse av att en sådan begäran, korrespondens, förfrågan eller klagomål görs direkt till oss, kommer vi omedelbart att informera er och tillhandahålla fullständiga detaljer om den information som finns tillgänglig för oss;
 - 3.6. tillhandahålla rimligt samarbete till er i samband med någon konsekvensbedömning av uppgiftsskydd och/eller samråd med tillsynsmyndigheter som kan krävas enligt dataskyddslagen. För att undvika tvivel ska sådant stöd vara strikt begränsat till behandlingen av data av oss på era vägnar enligt detta avtal, med beaktande av behandlingen och den information som finns tillgänglig för oss;
 - 3.7. om vi blir medvetna om en bekräftad personuppgiftsincident, informera er utan överdrivet dröjsmål och tillhandahålla rimlig information och samarbete till er så att ni kan uppfylla alla rapporteringsskyldigheter för incidenten som ni kan ha enligt dataskyddslagen.
 - 3.8. vid ert skriftliga inval, och i den mån det är tekniskt genomförbart, antingen:
 - 3.8.1. förstöra datan säkert (inklusive alla kopior av den); eller
 - 3.8.2. returnera datan (inklusive befintliga kopior) till er i det format som krävs av er (på er bekostnad);
 - 3.9. inte mer än en gång under en tolv månadersperiod, om inte annat krävs av en tillsynsmyndighet eller om ni rimligen misstänker bristande efterlevnad av detta tillägg, tillhandahålla all information som rimligen är nödvändig för att visa att vi och eventuella underbiträden uppfyller detta tillägg och/eller tillåter ni och/eller era auktoriserade representanter, med minst 15 arbetsdagar i förväg skriftligt meddelande till oss, rimlig tillgång under normala arbetstider till alla relevanta lokaler och dokument för att granska de förfaranden och åtgärder som avses i detta tillägg. Sådana granskningar ska ske på er bekostnad, förutsatt att om en sådan granskning avslöjar att vi bryter mot denna bilaga, ska vi bära alla sådana kostnader. Dessutom ska en sådan revision utföras med minsta möjliga störning i vår verksamhet och där ni eller era auktoriserade representanter undertecknar vårt standardavtal om konfidentialitet.
 - 3.10. Om vi är medvetna om att eller anser att en instruktion som ni har gett i enlighet med punkt 3.9 strider mot dataskyddslagstiftningen eller annan tillämplig lag, kommer vi omedelbart att informera dig om detta och ge detaljer om den potentiella överträdelsen.
4. **Internationella dataöverföringar:**
 - 4.1. Vid tillämpningen av punkterna 4.2 och 4.3:
 - 4.1.1. "Europa" betyder (i) medlemsstaterna i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, och (ii) med omedelbar verkan efter dess utträde ur Europeiska unionen, Storbritannien.
 - 4.1.2. "Storbritanniens och EU:s dataskyddslag" avser dataskyddslagstiftningen och alla tillämpliga brittiska dataskyddslagar (inklusive dataskyddslagen 2018, som kan ändras eller ersättas efter Storbritanniens utträde ur Europeiska unionen)
 - 4.2. Vi ska inte överföra data till (eller tillåter att data behandlas i eller från) ett land utanför Europa såvida det inte vidtar sådana åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa att överföringen överensstämmer med Storbritanniens och EU:s dataskyddslag (inklusive, där tillämpliga, sådana åtgärder som beskrivs i punkt 4.3).
 - 4.3. Om och när unionslagstiftningen upphör att gälla för Storbritannien efter Storbritanniens utträde ur Europeiska Unionen skall:
 - 4.3.1. i den utsträckning som data omfattas av lagstiftningen om dataskydd i enlighet med unionslagstiftningen, ska vi inte överföra data till (eller tillåta att data behandlas i eller från) Storbritannien såvida det inte vidtar nödvändiga åtgärder för att säkerställa att överföringen överensstämmer med dataskyddslagstiftningen; och
 - 4.3.2. vi överför inte data till (eller tillåter att data behandlas i eller från) ett land utanför Europa såvida det inte uppfyller kraven i punkt 4.2.

CBRE Sweden AB – ALLMÄNNA VILLKOR FÖR FASTIGHETSVÄRDERING (Sida 1 av 2)

Nedan finns angivet de allmänna villkor som våra värderingar och värderingsrapporter normalt följer såvida inte något annat uttryckligen avtalats och omnämnts i själva värderingsrapporten. Vi diskuterar gärna särskilda varianter till nedanstående villkor för att passa dina behov.

Dessa kompletterande villkor skall läsas i kombination med våra Allmänna Villkor (Standard terms of business).

<p>1) Värderingsstandard</p> <p>Alla värderingar utförs i enlighet med den senaste utgåvan av de värderingsstandarder som publicerats av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) samt enligt IVS standard och Samhällsbyggarnas (ASPECT:s) riktlinjer och etiska regler. CBRE följer RICS standard vilket medför att värderingsrapporten kan komma att hållas tillgänglig ifall granskning skulle ske av RICS disciplinnämnd.</p> <p>Värderingarna utförs av fastighetsvärderare med hög kompetens och anslutna till RICS och/eller Samhällsbyggarnas (ASPECT:s) och följer de regler och rekommendationer som är utfärdade av RICS ("The Red book", senaste upplagan) samt Samhällsbyggarnas etiska regler.</p> <p>2) Definition Marknadsvärde</p> <p>Alla värderingar utförs på det sätt som överenskommit med kunden samt i enlighet med bestämmelserna och definitionerna av värderingsstandard såvida inte annat överenskommit och avtalats.</p> <p>Om inget annat anges i rapporten har vi förutsatt att "marknadsvärde" är definierat som:</p> <p>"Marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsförings tid, utan partsrelationer och utan tvång."</p> <p>Såvida inte annat är angivet görs inga reservationer i våra värderingar för kostnader vid genomförandet av en försäljning, förvärv eller kostnader kopplade till lån och finansiering.</p> <p>Det bör noteras att marknadsvärderingen är baserad på faktauppgifter och bedömningar per tidpunkten för värderingen. Det rekommenderas därför att marknadsvärderingar regelbundet uppdateras.</p> <p>3) Informationskällor</p> <p>Värdebedömningen grundas vad gäller sakuppgifter på uppgifter som erhållits från fastighetsägaren. Detta avser uthyrbara areor, hyresintäkter och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler etc. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.</p> <p>Om värderingar utförs av fastigheter fullt utrustade som en fungerande enhet, har vi utgått från att den mottagna informationen är korrekt och tillförlitlig och kan styrkas av oberoende revision.</p> <p>4) Besiktning</p> <p>Vi genomför de fastighetsbesiktningar och utredningar som enligt vår bedömning och/eller praxis är nödvändig, lämplig och möjlig med avseende på de särskilda förhållanden som råder. Värdebedömningen grundar sig på objektets skick vid besiktningstillfället.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antas att objektet inte belastas av miljöskuld, föreläggande (av myndighet), annat fel eller brist än vad som framgår av detta utlåtande. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.</p>	<p>5) Dokumentation</p> <p>Vi förutsätter att den fastighet som värderas har de juridiska egenskaper som vanligtvis är förknippat med en fastighet. Såvida vi inte blivit särskilt instruerade, görs ingen kontroll av giltigheten av lagfarten/tomträtten och relaterade juridiska dokument. Om vi blivit försedda med juridisk dokumentation kommer vi att ta hänsyn till detta i det fall vi bedömer det ha en påverkan på marknadsvärdet, men en juridisk tolkning utförs inte av CBRE Sweden AB utan skall istället utföras av juridisk rådgivare.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet utgår vi ifrån att varje fastighet har en juridiskt korrekt lagfart/tomträtt och är fri från alla icke avgjorda rättstvister.</p> <p>Vi förutsätter att all dokumentation som lämnats till oss, vare sig den kommer från uppdragsgivaren eller offentliga register, är tillfredsställande och korrekt.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antar vi att servitut, begränsningar, förbund eller annat inte har betydelse för fastighetens marknadsvärde.</p> <p>6) Hyreskontrakt</p> <p>Såvida vi inte erhållit annan information förutsätts att hyresavtal är tecknade enligt Fastighetsägarnas Standardavtal för hyreskontrakt.</p> <p>7) Hyresgästernas betalningsförmåga</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet, gör vi inte ingående undersökningar avseende hyresgästernas finansiella styrka och betalningsförmåga utan förlitar på vår bedömning av marknadens uppfattning om dem.</p> <p>Såvida inte annat anges förutsätter vi att hyresgästen kan uppfylla sina finansiella skyldigheter enligt hyresavtalet och att det inte finns någon utestående hyresinbetalning eller andra betalningar eller inofficiella överträdelse av hyreskontraktet.</p> <p>8) Area</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet förlitar vi oss på riktigheten i de areaangivelser som vi blivit försedda med från uppdragsgivaren. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.</p> <p>I de fall vi uttryckligen instruerats att göra en uppmätning av ytor utförs den i enlighet med riktlinjerna som utfärdats av RICS, såvida vi inte uttryckligen att vi har förlitat sig på en annan källa eller metod till information.</p> <p>9) Stadsplanering och andra rättsliga bestämmelser</p> <p>Såvida inte annat anges förutsätts i våra värderingar att fastigheterna och lokalerna följer bestämmelser enligt gällande detaljplanering samt att bygglov erhållits, och att fastigheterna och lokalerna uppfyller alla lagstadgade bestämmelser samt att certifikat för detta utfärdats.</p> <p>Vi antar också att alla nödvändiga godkännanden, licenser och tillstånd för användning av fastigheten och den process som utförs i dessa har erhållits och kommer att fortsätta att existera och inte omfattas av någon betungande villkor.</p>
---	---

Allmänna villkor för fastighetsvärdering (Sida 2 av 2)

Om inte annat meddelas till oss, utgår vi ifrån att det inte finns några utestående lagstadgade brott eller hotande tvister i fråga om fastigheten.

10) Tekniska undersökningar

Såvida inte annat avtalats, utförs inte tekniska eller strukturella undersökningar. Vi besiktigar heller inte de delar som är oexponerade eller oåtkomliga, eller undersöker de elektriska, värme-, avlopps- eller andra installationer.

Uppenbara fel eller eftersatt underhåll återspeglas i vår marknadsvärdebedömning, men ingen garanti ges att all egendom är fri från fel. Vi utgår från att de delar som inte har besiktigats inte är behäftade med materialfel i sådan utsträckning att det skulle kunna få oss att ändra vår uppfattning av marknadsvärdet.

11) Skadliga material

Såvida inte särskilt avtalats, utförs inte undersökningar för att fastställa om en byggnad har uppförts med eller byggts om med miljöskadliga material eller metoder. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts i vår värdering att inget sådant material eller sådana metoder har använts. Vanliga exempel på miljöbelastningar är hög aluminiumoxidhalt i betong/cement, kalciumklorid och asbest.

12) Mark och grundläggning

Såvida inte särskilt avtalats, genomförs ej undersökningar på plats för att avgöra lämpligheten av markförhållanden. Vi åtar oss heller inte att själva utföra miljö-, arkeologiska eller geotekniska undersökningar. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts att dessa aspekter är tillfredsställande och att marken är fri från skadliga ämnen under markytan som till exempel metangas eller andra skadliga ämnen.

I de fallen en byggnad har ombyggnadspotential antas, såvida inte annat anges, att marken har tillräcklig bärrighet för den förväntade om-/tillbyggnaden utan behov av ytterligare och kostnadskrävande förstärkning av stomme eller utbyggt dräneringssystem.

Såvida inte annat anges förutsätts att ingen oväntad kostnad kommer att uppstå i samband med rivning och avlägsnande av befintlig huskropp på fastigheten.

13) Miljöföreningar

Såvida inte annat anges har vi antagit att fastigheten ej är belastad med miljöföreningar eller potentiella miljöföreningar. Såvida inte särskilt avtalats, genomför vi inte någon undersökning av tidigare eller nuvarande användning av aningen fastigheten eller någon fastighet som gränsar till eller är belägen i närheten, för att fastställa om det finns någon risk för miljöförening.

Skulle det dock senare fastslås att sådana föreningar finns på fastigheten eller på en angränsande fastighet eller att någon lokal bedrar till en miljöskadlig effekt, kan detta ha en negativ inverkan på marknadsvärdet.

14) Högspanningsutrustning

I det fallet det finns högspanningsförsörjning i närheten av fastigheten har vi, såvida inget annat angetts, inte tagit hänsyn till eventuella sannolika inverkan på framtida försäljning och eventuella förändringar i allmänhetens uppfattning om konsekvenserna för hälsan.

15) Anläggningar och maskiner

Såvida inte annat anges förutsätts att fastigheten i vår värdering innehåller de fasta installationer som består av hyresvärdens fixturer, såsom pannor, uppvärmning, belysning, sprinkler- och ventilationssystem och hissar. Generellt inkluderas dock ej processanläggningar, maskiner och utrustning (tex tryckeriutrustning) och de inventarier som normalt anses vara tillhöriga hyresgästen.

Där fastigheten värderas som en fullt utrustad operativ enhet omfattar vår värdering inventarier, inredning och utrustning som krävs för att generera omsättning och vinst och det antas att dessa ägs och inte hyrs.

16) Beskattning

Inga justeringar av marknadsvärdet görs för de kostnader som kan uppstå för betalning av bolagsskatt, kapitalvinsskatt eller annan skatt, vare sig befintlig skatt eller som kan uppstå vid ombyggnad, utveckling, rivning eller på annat sätt. Vår värdering är exklusive eventuell moms/latent skatt som kan uppkomma.

17) Statliga bidrag

Såvida inte annat anges utförs alla värderingar utan korrigering för bidrag, som erhållits eller kan erhållas vid tidpunkten för värderingen, från regering eller Europeiska Unionen.

18) Värdering av fastighetsportföljer

Vid värdering av fastighetsportföljer (dvs fler än en fastighet), är varje fastighet värderad för sig. Ingen premium eller rabatt läggs till det sammanlagda värdet av de enskilda fastigheterna i det fallet att hela eller delar av portföljen släpps ut på marknaden vid någon tidpunkt.

19) Värdering av fastigheter i andra länder

Vid värdering av fastigheter utanför Sverige redovisas värdet i lämplig lokal valuta och representerar vår uppfattning av det realiserbara värdet i ursprungslandet, beräknad i enlighet med lokal praxis, utan hänsyn gjorts för överföringen av kapital till Sverige.

20) Sekretess

Våra värderingar och rapporter är strikt konfidentiella och enbart avsedd för den part som de riktar sig till, eller andra professionella rådgivare, för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll

21) Publicering

Varken hela eller någon del av vår rapport, eller någon hänvisning till detta, kan ingå i offentliggjorda dokument eller offentlig förklaring, eller offentliggöras på något sätt eller lämnas muntligen till en tredje part utan skriftligt godkännande av formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådant godkännande krävs även om CBRE Sweden AB nämns med namn och i det fall CBRE Sweden AB:s rapport kombineras med andra rapporter.

22) Regler mot pengatvätt

EU:s 3:e penningtvättsdirektiv (2005/60/EG) kräver att vi rapporterar, dokumenterar underlag samt innehar rutiner för kundidentifiering. Som en del i detta kan vi behöva be er om vissa identifikationsdokument.

Vi skall inte hållas ansvariga gentemot er eller annan part för försening i vårt arbete eller misslyckande att utföra tjänsten som orsakas av vår skyldighet att uppfylla dessa krav.

23) Mänskliga rättigheter

Leverantören representerar och garanterar att den är bekant med Förenta Nationernas Deklaration om Mänskliga Rättigheter och dess ansvar att respektera mänskliga rättigheter i dess utförande och att föregå med gott exempel gällande förebyggande av barnarbete och människohandel, frihet mot fördomar och diskriminering samt i enlighet med överenskommelser om anständiga arbetstider och lönekrav.

Leverantören står för att om den observerar, eller har anledning att känna till någon handling som riskerar att strida mot mänskliga rättigheter, ska den omedelbart informera om detta till CBRE.

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 1 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

VÄRDERINGSRAPPORT



CBRE Sweden AB
Jakobsbergsgatan 16
111 44 Stockholm
Sweden

Rapportdatum	28 mars 2023
Uppdragsgivare	Svenska Nyttobostäder AB Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm För kännedom: Rickard Gerdin ("Svenska Nyttobostäder")
Värderingsobjekt	Salem, Rönninge 1:584
Fastighets- beskrivning	Bostäder
Syfte med ägande	Investering
Uppdrag	Att värdera Fastigheten utifrån Fair Value (enligt IFRS 13) per Värderingstidpunkten i enlighet med det uppdragsbrev som ingåtts mellan CBRE och Svenska Nyttobostäder daterad 24 mars 2023.

Värdetidpunkt	30 oktober 2022. Med hänvisning till RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2 nedan.
Typ av värderare	Extern, som definieras i RICS Valuation – Global Standards 2022
Syfte	<p>CBRE är införstådda med att värderingsrapporten och bilagor till denna (tillsammans "Värderingsrapporten") kommer att ingå i ett prospekt ("Prospektet") vilket ska offentliggöras av Svenska Nyttobostäder i samband med ett erbjudande till innehavarna av preferensaktier i Bolaget ("Preferensaktier") i ett inlösenerbjudande lösa in preferensaktier i Svenska Nyttobostäder mot betalning av en inlösenfordran som endast får användas som betalning för nya stamaktier i Svenska Nyttobostäder i en kvittningsemission.</p> <p>I enlighet med RICS Valuation – Global Standards (2022) ("Red Book") har CBRE gett särskilda upplysningar i samband med detta uppdrag och vår relation till Svenska Nyttobostäder.</p>
Fair Value för värderingsobjektet per 30 oktober 2022	<p>SEK 192 000 000 (HUNDRANITTIOTVÅ MILJONER SVENSKA KRONOR) utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p>CBREs uppfattning av Fair Value är baserat på uppdragets omfattning och värderingsantaganden och har primärt baserats på nyligen genomförda jämförelseförsäljningar utan partsrelationer.</p> <p>CBRE bekräftar att "Fair Value" för finansiell rapportering enligt International Financial Reporting Standard 13 i praktiken är detsamma som "Market Value" enligt definitionen i RICS Valuation - Global Standards (2022).</p> <p>Det finns inga negativa värden att rapportera. CBRE är skyldiga att redovisa värderingsobjekts upplåtelseform. Värderingsobjektet är en äganderätt</p>

RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2

VPS 3 f) 2 i RICS - Valuation - Global Standards kräver att värderaren uppmärksammar alla väsentliga förändringar i marknadsförhållanden eller i omständigheterna för en fastighet mellan värderingsdatumet och datumet för rapporten. I samband med detta noterar vi att belåning sedan värderingsdagen har blivit mer utmanande med högre räntor och marknadens direktavkastningskrav på fastighetsinvesteringar har försvagats.

Marknads- förhållanden – Global volatilitet

Värdena som anges i denna rapport representerar vår objektiva syn om Fair value i enlighet med definitionen ovan från vid värdetidpunkten. Detta förutsätter bland annat att fastigheterna hade marknadsförts ordentligt och att tillträde sker på värdetidpunkten.

Vi vill uppmärksamma er på det faktum att en kombination av globalt inflationstryck, högre räntor, de geopolitiska händelserna i Ukraina, valutarörelser och de pågående effekterna av den globala COVID-19 pandemin på vissa marknader har ökat potentialen för större volatilitet i fastighetsmarknaden på kort till medellång sikt. Tidigare erfarenhet har visat att konsumenternas och investerarnas beteende snabbt kan förändras under perioder med sådan hög volatilitet. Du bör notera att slutsatserna i denna rapport endast är giltiga på värderingstidpunkten. Där så är lämpligt rekommenderar vi att värderingen övervakas noggrant, allt eftersom vi fortsätter att spåra hur marknadsaktörerna reagerar på aktuell marknadsvolatilitet.

Rapportformat

Bilaga A i denna värderingsrapport innehåller en tabell över fastigheten. Bilaga B innehåller detaljer om fastigheten.

Denna rapport innehåller totalt 27 sidor.

Värderingsstandard

Värderingen har utförts i enlighet med RICS värderingsstandard (RICS Valuation – Global Standards (2022) ("Red Book"). Varje värdering grundar sig på värderingsobjektets egenskaper, vilka beskrivs i de enskilda värderingsrapporterna.

Värderingarna uppfyller kraven inom IVS. Denna Värderingsrapport är upprättad i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA-uppdateringen av Kommittén för Europeisk Värdepapperstillsyns (CESR) rekommendationer för konsekvent implementering av Europeiska Kommissionens förordning (EG) nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet (och som nu är tillämplig på prospektförordningen ((EU) 2017 / 1129)), Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och NASDAQ Stockholm First North-börsens krav.

CBRE bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fackmannamässigt sätt. Där kunskapen och kraven enligt "Red Book" har uppfyllts av mer än en värderare inom CBRE bekräftar CBRE att en lista med dessa värderare finns i underlagsmaterialet, tillsammans med en bekräftelse på att varje namngiven värderare uppfyller kraven i "Red Book".

Denna Värdering är en professionell åsikt och är uttryckligen inte avsedd att tjäna som en garanti, försäkring eller garanti för något särskilt värde av värderingsobjekten. Andra värderare kan komma till andra slutsatser om värdet av värderingsobjekten. Denna värdering är endast avsedd för att förse den avsedda användaren med de undertecknande värderarnas oberoende professionella åsikt om värdet av föremålsfastigheterna vid värderingsdatumet.

Hållbarhets Antaganden

Där det är lämpligt är hållbarhets- och miljöfrågor en integrerad del av värderingsmetoden. "Hållbarhet" avses att ta hänsyn till sådana frågor som miljö och klimatförändringar, hälsa och välbefinnande och företagsansvar som kan eller påverkar värderingen av en tillgång. I ett värderingssammanhang omfattar hållbarhet ett brett spektrum av fysiska, sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer som kan påverka

värdet. Utbudet av frågor inkluderar viktiga miljörisker, såsom översvämningar, energieffektivitet och klimat, såväl som frågor om design, konfiguration, tillgänglighet, lagstiftning, förvaltning och skattemässiga överväganden – och aktuell och historisk markanvändning.

Hållbarhet har en inverkan på värdet på en tillgång, även om den inte uttryckligen redovisas. Värderare speglar marknader, de leder dem inte. Där vi inser värdepåverkan av hållbarhet, återspeglar vi vår förståelse för hur marknadsaktörer inkluderar hållbarhetskrav i sina anbud och påverkan på marknadsvärderingar.

Klimat Risk Lagstiftning

Vi förutsätter att aktuell miljö- och klimatlagstiftning efterföljs som till exempel Miljöbalken, Lag om energideklaration för byggnader, Boverkets byggregler och liknande. Inga detaljstudier har genomförts.

Antaganden

Ett antal antaganden har gjorts vad gäller upplåtelseform, nyttjanderätter, planförhållanden samt skick och underhållsbehov av värderingsobjekten – inklusive mark och grundvattenföroreningar. Dessa antaganden redovisas nedan.

Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig kan även det bedömda värdet vara felaktigt och värderingen bör då utföras igen med den korrekta informationen.

Vid värderingar utförda utan besiktning kan ej hänsyn tas till byggnadens fysiska standard eller dess lägesfunktion.

Avvikelse från standardantagande

Inga.

Värderingsmetodik

Fastigheten har värderats med kassaflödesmetoden. Denna metod innebär att marknadsvärdebedömningen genomförs med en s.k. marknadssimulering, vilket är en avkastningsbaserad metod. Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss tid. I föreliggande fall har valts en kalkylperiod om tio år räknat från kalkylstart.

Antaganden gällande inflationsutvecklingen har baserats på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2022-09-28), Riksbankens inflationsmål samt marknadsobservationer. Baserat på ovanstående har antagits en inflationsutveckling om 8% 2022, 3,5% 2023 och 2 procent 2024 och framåt.

Vi har antagit kalkylräntor och direktavkastningskrav för varje enskild fastighet.

Vi har även tagit ortsprismetoden (marknadsvärde per kvadratmeter) i beaktande.

Det är i Sverige praxis att sälja kommersiella fastigheter genom bolagstransaktioner. Denna praxis dikterar därför grunden för marknadsvärdet.

I händelse av en fastighetstransaktion är köparen skyldig att betala stämpelskatt (för närvarande 4,25 %) och eventuell reavinstskatt.

ESMA 130 (vi)

ESMA 130 (vi) kräver att CBRE kommenterar värdena i den senaste offentliga årsredovisningen från Svenska Nyttobostäder per 31 december 2022.

De rapporterade fastighetsvärdena inkluderade i redovisningen per 31 december 2022 är inte bedömda av CBRE. Svenska Nyttobostäder har enligt den senaste offentliga årsredovisningen gjort en egen intern värdebedömning för värdering av fastigheterna. Denna fastighet har tillträtts efter den senaste av bolaget lämnade årsredovisning.

Värderare

Värderingsobjektet har värderats av värderare som har erforderlig kompetens för uppdraget i enlighet med RICS Valuation – Global Standards (2022).

Oberoende

De totala intäkterna från uppdragsgivaren (och andra bolag inom samma företagsgrupp), inklusive arvodet för detta uppdrag till CBRE Sweden AB, understiger 5,0 % av de totala intäkterna för CBRE Sweden AB. Det förväntas inte att denna situation kommer att förändras under resterande del av räkenskapsåret 2023. Vi bekräftar att vi inte har några intressen i Svenska Nyttobostäder eller fastigheterna.

Det arvode som CBRE erhåller för att utföra denna värdering är ett förutbestämt belopp och ej kopplat till fastighetens marknadsvärde.

Vi känner inte till någon intressekonflikt i samband med utförandet av detta uppdrag och Svenska Nyttobostäder har bekräftat för oss att inte heller de anser att en intressekonflikt föreligger.

Upplysningar

I enlighet med "Red Book" ger vi följande upplysningar:

CBRE har genomfört värderingsuppdrag åt Svenska Nyttobostäder sedan 31 december 2021 för bokföringsändamål.

Den huvudsakliga undertecknaren av denna rapport har kontinuerligt undertecknat värderingar för Svenska Nyttobostäder och för finansiella rapporteringsändamål sedan 31 december 2021.

CBRE har enbart utfört värderingstjänster på uppdrag av Svenska Nyttobostäder sedan 31 december 2021.

Ansvar

I enighet med Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet, är vi ansvariga för informationen i denna värderingsrapport och accepterar ansvaret för informationen i denna rapport och bekräftar att så vitt vi känner till (efter att ha vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att så är fallet) är uppgifterna i denna värderingsrapport överensstämmande med fakta och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Denna värderingsrapport uppfyller punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för den konsekventa implementeringen av Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet. (som nu gäller för prospektförordningen) och Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980.

Med undantag av skyldigheter uppkomna under ovan nämnda Förordning (EG) No. 809/2004, accepterar vi inga skyldigheter och tar inget ansvar för förlust som åsamkats som ett resultat av eller uppstått på grund av denna värderingsrapport, vilket enbart ges i syfte att följa av Prospektförordningen.

Värdeutlåtandets användande

Värderingar och rapporter från CBRE är strikt konfidentiella och enbart avsedda för den part som de riktar sig till för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll så som anges i "Ansvar" ovan.

Ingen tillit kan läggas till innehållet i denna värderingsrapport av någon part för annat ändamål än i samband med värderingens syfte.

Publicering

Varken hela eller delar av denna rapport eller hänvisning till denna, kan ingå i offentliga dokument, offentlig förklaring, eller offentliggöras på annat sätt eller muntligen lämnas till tredje part utan ett skriftligt godkännande av CBRE gällande form och sammanhang för publicering eller utlämnande.

Före denna värderingsrapport, eller någon del av rapporten, beskrivs muntligt/skriftligt till tredje part, måste CBRE skriftligen godkänna formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådan publicering eller utlämnande kommer inte tillåtas om den inte, i förekommande fall innehåller de förutsättningar som anges i denna Värderingsrapport. För att tydliggöra, sådana godkännanden krävs oberoende om CBRE anges med namn eller huruvida innehållet i denna rapport kombineras med andra rapporter.

Någon reproduktion av, eller referens till, den här rapporten kommer inte att beviljas om denna inte innehåller tillräckliga referenser till eventuella avsteg från Royal Institute of Chartered Surveyors värderingsstandard eller villkoren för värdebedömningen, vilka specificeras i den här rapporten.

Med vänlig hälsning,



Daniel Holmkvist MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare
RICS Registered Valuer

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

Med vänlig hälsning,



Jacob Edin

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

UPPDRAGETS OMFATTNING & INFORMATIONSKÄLLOR

Informationskällor

Vi har utfört uppdraget baserat på information tillhandahållen av Svenska Nyttobostäder vilka vi har antagit vara korrekta och heltäckande.

Vi har erhållit följande information från uppdragsgivaren:

- Hyresgästlista

Vi har efterfrågat men ej erhållit följande information från uppdragsgivaren:

- Historiska kostnader för drift och underhåll
- Investeringskostnader
- Taxeringsvärden
- Ifylld mall rörande teknik etc per fastighet/byggnad (CBRE förser kunden med mallen)

Fastigheten

Vår rapport innehåller en kort sammanställning över den fastighet som legat till grund för värdebedömningen, se bilaga B.

Besiktning

I enlighet med uppdragsbrevet har fastigheten endast besiktigats av CBRE externt. Då fastigheten inte har besiktigats internt kan det inte uteslutas att det kan finnas saker av väsentlig betydelse för fastigheternas värden som CBRE inte känner till. Fastigheten besiktigades externt den 25 mars 2023.

Areor

CBRE har ej mätt upp värderingsobjektet utan förlitat sig på de areauppgifter som tillhandahållits av Svenska Nyttobostäder och dess rådgivare. Samtliga areor som omnämns i denna rapport är approximativa.

Miljöfrågor

Ingen kontroll har utförts av historisk eller nuvarande användning av värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter, i syfte att upptäcka miljöskador. I denna rapport har antagits att det inte existerar några miljöskador.

CBRE har inte utfört någon undersökning i historisk eller nutida användning av fastigheterna, inte heller för intilliggande mark i syfte att fastställa risken för fel och

har därför antagit att fastigheterna är fria från fel.

Installationer

CBRE är införstådda med att alla huvudsakliga installationer, så som VA, el etc, finns inom fastigheterna. Inga av dessa installationer har testats av oss.

Tekniskt skick

CBRE har inte utfört byggnadsundersökningar, testat installationer, gjort egna markundersökningar, undersökt byggnadsdelar av trä, delar som täcktes, oexponerade eller oåtkomliga delar, eller låtit utföra undersökningar för att få reda på om skadliga eller farliga material eller tekniker har använts, eller finns i någon del av värderingsobjektet. Någon försäkran om att fastigheten är fri från fel kan därför inte ges.

Planförhållanden

CBRE har förlitat på utdrag från FDS och antagit att fastigheten stämmer överens med gällande stads- och/eller detaljplan.

**Lagfart,
upplåtelseform och
nyttjanderätter**

Uppgifter avseende lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter har erhållits. Generellt sett har vi varken gått igenom eller haft tillgång till alla servitut, nyttjanderätter eller annan liknande dokumentation. I de fall där uppgifter från servitut, nyttjanderätter eller andra dokument nämns ska det ses som vår tolkning av dessa dokument. Det bör dock betonas att ansvaret för tolkningen av dessa dokument (inklusive relevanta servitut, hyresavtal och bygglov) ligger hos läsarens juridiska rådgivare.

Någon kreditupplysning i syfte att undersöka hyresgästernas finansiella ställning har inte gjorts. Om hyresgästens finansiella situation varit allmänt känd har CBRE tagit hänsyn till detta i värdebedömningen.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Introduktion

Ett antagande är enligt bilaga 3 i "Red Book" definierat som: "en förutsättning som antas vara sann" ("ett antagande").

Antaganden är fakta eller villkor som påverkar värderingen. Antaganden görs när det är rimligt för värderaren att godta att något är sant utan behov av särskild utredning.

Svenska Nyttobostäder och CBRE bekräftar att våra antaganden är korrekta så vitt Svenska Nyttobostäder och CBRE är medvetna om. I händelse av att något av dessa antaganden visar sig vara inkorrekt bör värderingarna göras om. De huvudsakliga antaganden som har gjorts är angivna i denna Värderingsrapport.

För att tydliggöra, gjorda antaganden påverkar inte överensstämelsen med definitionen av marknadsvärde enligt "Red Book".

Fair Value

Varje värdering har genomförts enligt definitionen av "Fair Value", vilket definieras som:

Fair Value är det pris som skulle erhållas för att sälja en tillgång eller betalas för att överföra en skuld i en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingsdagen.

Det uppskattade priset för vilket en tillgång eller skuld skulle uppnås på värderingsdagen mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion på armlängds avstånd efter korrekt marknadsföring och där parterna var och en hade agerat kunnigt, försiktigt och utan tvång."

"Fair Value" i redovisningssyfte enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) motsvarar "Marknadsvärde", som definieras som:

Det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för värderingsobjektet vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer efter ordentlig marknadsföring och där båda parter varit välunderrättade, agerat rationellt och utan tvång.

Värderingen representerar den siffra som skulle återfinnas i ett hypotetiskt köpekontrakt på värderingsdagen. I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som

	<p>kan uppkomma vid avyttring. Förvärvskostnader har ej beaktats i värderingen. Värdena är angivna utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p>Ingen hänsyn har tagits till internhyreskontrakt eller internavtal, inte heller inteckningar, skuldebrev och liknande avgifter.</p> <p>Bidrag från stat och Europeiska Gemenskapen har inte beaktats.</p>
Beskattning, kostnader och realiseringskostnader	<p>I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som kan uppkomma vid avyttring.</p> <p>Värderingen reflekterar inte köparens lagstadgade- och andra normala förvärvskostnader.</p>
Moms	<p>Vi har inte blivit underrättade om huruvida fastigheterna är föremål för moms.</p> <p>Alla ekonomiska siffror i denna rapport är exklusive moms.</p>
Bruttohyra	<p>Utgående bruttohyror i denna rapport är den hyra som betalas enligt hyreskontraktet. Utgående bruttohyror omfattar också, i förekommande fall, omsättningsbaserade hyror och hyrestillägg.</p>
Fastigheterna	<p>I de fall det varit lämpligt har butiks- och showroomfronter betraktats som en del av byggnaden. Byggnadstillbehör såsom hissar, rulltrappor, centralvärme och andra normala installationer har behandlats som en del av byggnaden och ingår i värderingarna.</p>
Miljöfrågor	<p>I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:</p> <p>(a) värderingsobjektet belastas inte av miljöskuld och påverkas inte betydligt av existerande eller kommande miljölagstiftning;</p> <p>(b) samtliga aktiviteter som utförs på värderingsobjektet och regleras i miljölagstiftning finns det erforderliga tillstånd för, utgivna av korrekt myndighet.</p>
Energideklarationer	<p>Vi har antagit att det finns en energideklaration för fastigheten i enlighet med lagen om energideklaration.</p>

Tekniskt skick

I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:

(a) det finns inga onormala markförhållanden eller fornlämningar som markant kan påverka nuvarande eller framtida användning, projekt eller värde av värderingsobjektet;

(b) värderingsobjektet är fri från röta, insektsangrepp samt strukturella eller latent fel;

(c) inga idag kända skadliga eller farliga material, eller ifrågasatta tekniker, inklusive men inte begränsat till kompositpaneler, har använts vid byggnationen, renoveringar eller tillbyggnationer av värderingsobjektet, och

(d) installationerna, inklusive tillhörande kontrollanordningar och programvaror är i funktionsdugligt skick och felfria.

Om inget annat framgår av rapporten, och i avsaknad av uppgifter om motsatsen, har följande antagits:

(a) värderingsobjektet åtnjuter en lämplig upplåtelseform som går att marknadsföra och är fri från belastningar och begränsande villkor,

(b) alla byggnader har uppförts i enlighet med byggnadslov och åtnjuter permanent bygglov eller erforderliga lov för nuvarande användning;

(c) värderingsobjektet påverkas inte i någon högre grad av detaljplane- eller vägförslag;

(d) samtliga byggnader uppfyller relevanta lag- och lokala myndighetskrav, inklusive byggnad, brand-, hälso- och säkerhetsbestämmelser;

(e) endast mindre eller oväsentliga kostnader kan bli aktuella om förändringar eller modifieringar är nödvändiga för att nyttjarna av varje värderingsobjekt ska följa relevant lagstiftning om handikappanpassning.

(f) det finns inga förändringar utförd av hyresgäst som väsentligt kommer att påverka den hyra som kan uppnås efter omförhandling eller hyreskontraktets utgång;

Lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter

(g) hyresgästerna kommer att uppfylla de skyldigheter de åtagit sig under nuvarande hyreskontrakt;

(h) det finns inga restriktioner eller andra inskränkning i hyresavtalen som påverkar värdet negativt;

(i) i förekommande fall, tillstånd att överlåta värderingsobjektet kommer inte att förvägras av hyresvärden/fastighetsägaren, och

(j) alla lokaler som är outhyrda eller uthyrda till förvaltningen blir vid en hypotetisk försäljning tillgängliga för uthyrning.

VÄRDERINGSPARAMETRAR

Tekniskt skick

Bedömningen av Fair Value baseras på framtida kassaflöden, som återspeglar normala marknadsförväntningar med hänsyn till tidigare siffror från fastigheten eller jämförbara transaktioner. Värderingsparametrarna har bedömts av CBRE med bästa bedömning baserat på informationen från Uppdragsgivaren.

ESG

Enligt uppgift från fastighetsägaren värms fastigheterna generellt upp genom fjärrvärme. CBRE har inte erhållit någon information om att något av värderingsobjekten har certifierats enligt någon miljöklassning. CBRE har inte erhållit några dokument med bedömningar av framtida fysiska risker för fastigheten eller relevanta tredjeparts rapporter om hållbarhet, koldioxidreduktion eller att det skulle finnas några "Gröna" hyresavtal inom någon av värderingsobjekten

Administrationskostnader

För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har administrationskostnader om 30 sek per kvm tillämpats.

Drift och underhållskostnader

De årliga kostnaderna per kvadratmeter som antagits för denna värdering är genomsnittliga siffror för den berörda typanvändningen och bedömdes på grundval av erfarenheter från CBRE-analys av kostnader för liknande byggnader från tredje part och faktiska kostnader erhållna från fastighetsägaren. De tar hänsyn till nödvändiga kostnader för långsiktig drift och underhåll av fastigheterna. De drift- och underhållskostnader som tillämpats i värderingen är 313 sek per kvm.

Fondering till planerat underhåll

För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har kostnader för fondering till planerat underhåll om 100 sek per kvm tillämpats

Inflation

Kassaflödesmetoden som tillämpats inkluderar en inflation om 8,0% för 2022, 3,5% för 2023 och 2,0% under resterande kassaflödesperioden. Bedömningen grundas på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2022-09-28), Riksbankens inflationsmål

Kalkylränta

samt marknadsobservationer

Kalkylräntan härleds från direktavkastningskravet som uppnått i transaktioner med liknande fastigheter som observerats av CBRE och återspeglar marknads-situationen såväl som avkastningsförväntningarna för en potentiell investerare. Det inkluderar antaganden om hyrestillväxt implicit. Kalkylräntan, som uttryckligen återspeglar hyrestillväxten i kassaflödena, härrör från direktavkastningskravet plus den genomsnittliga hyrestillväxten.

Kalkylräntan och direktavkastningskravet justeras individuellt för varje fastighet som värderas utefter följande kriterier:

- kvalitet på platsen
- efterfrågan och värden på den relevanta lokala fastighetsmarknaden
- utsikterna för den lokala marknaden
- utveckling av hyror och priser (avkastningskompression)
- den nuvarande uthyrningssituationen i fastigheten
- tillgångens art, storlek och skick
- ytterligare riskjusteringar

Direktavkastningskravet används för att beräkna nettohyresintäkterna efter kassaflödesperioden ("Restvärde"). Denna nettointäkt innefattar de antagna hyresintäkterna vid den tiden minus de icke vidarefaktureringsbara kostnaderna och vakansen.

De resulterande nuvärdena kontrollerades mot vår CBRE-transaktionsdatabas samt officiella databaser för transaktioner. Om resultaten av våra DCF-beräkningar i särskilt fall visade sig inte återspegla "Fair value" för en enskild byggnad, justerades beräkningen med hjälp av en förändring i diskonteringsräntan och kapitaliseringsgraden med hjälp av expert och erfaren bedömning.

Hyror

Hyresutvecklingen har långsiktigt bedömts följa inflationen.

- Långsiktig vakans** Vi har antagit i värderingen den strukturella vakansgraden till 1,1%.
- Transaktionskostnader** I Sverige är det praxis att sälja kommersiella fastigheter genom att sälja alla aktier i företaget som äger tillgången. Det är också vanlig praxis bland svenska värderingar att rapportera värdet utan att ta hänsyn till säljarens eller köparens kostnader.

Bilaga A: Lista värderingsobjekt

Fastighet	Kommun	Tomträtt / Äganderätt
Rönninge 1:584	Salem	Äganderätt

Bilaga B: Samanställning Värderingsobjekt

Fastighet	Beskrivning		Area	Marknads värde (Tkr)		Utgående hyra år 1 (kr/kvm) *			Utgående hyra år 1 (Tkr) *			Kostnader Totalt (kr/kvm)		Hyresvärde*		Driftnetto (Tkr)		Vakans (%)	
				Totalt		Bost.	Lok.	Totalt	Totalt	Drift inkl admin	Underhåll	Tkr	nov-dec 2022	2022 (Helår)	Initial	Lång			
Rönninge 1:584	Salem	Värderingsobjektet utgörs av en nybyggd bostadsbyggnad med 93 lägenheter i 4-5 plan ovan mark samt en mindre lokal i bottenplan	3 048	192 000	3 040	6 000	3 127	114	343	100	9 532	1 417	8 500	1,2	1,1				

CBRE Sweden AB – ALLMÄNNA VILLKOR

1. INLEDNING

- 1.1. I dessa Villkor kallas CBRE Sweden AB "vi", "oss" eller "vår" och kunden med vilken vi ingår avtal om tjänster kallas "ni" och "er".
- 1.2. Vårt ansvar är endast gentemot er och vi kommer att utföra våra tjänster med den rimliga noggrannhet, kompetens och aktsamhet som förväntas av behöriga och kvalificerade personer inom de relevanta områdena och som har erfarenhet av att utföra sådana tjänster och kommer vid rätt tillfälle att agera i god tro.
- 1.3. Detta avtal är mellan er och CBRE Sweden AB. Ingen tjänsteman, chef, anställd, medlem eller konsult på CBRE Sweden AB kommer att ingå avtal direkt med er eller personligen åta sig juridiskt ansvar gentemot er avseende arbetet som utförts på uppdrag av CBRE Sweden AB. All korrespondens och annan dokumentation som skickas till er under uppdraget ska i allt väsentligt anses ha skickats på uppdrag av CBRE Sweden AB.
- 1.4. Våra tjänster och avgifter finns angivna i Uppdragsbrevet.
- 1.5. Villkoren för vårt uppdrag är bindande för er och för oss och kan endast ändras genom en mellan oss skriftlig överenskommelse som är skriftligen godkänd av era behöriga firmatecknare.

2. AVGIFTER OCH KOSTNADER

- 1.6. För det fall det förekommer någon väsentlig ändring i uppdragets omfattning, kommer vi skriftligen komma överens med er om en tillägg- eller alternativ avgift.
- 1.7. Om inte annat uttryckligen anges i vårt uppdragsbrev, ska ni, utöver våra avgifter, ansvara för samtliga skäligt upparbetade direkta utgifter inklusive, utan begränsning, utgifter för reklam, kopiering, tryckkostnader, mailshots, signboards, fotografering, mottagningar, utskrifter av ritningar, bud, resor, övernattnings mm, samt allt slags marknadsföringsmaterial.
- 1.8. Om vi ansvarar för att ta fram marknadsföringsmaterial ska vi inhämta kostnadsförslag för marknadsföringsmaterialet samt inhämta ert godkännande innan vi ådrar oss kostnaden.
- 1.9. Samtliga offererade avgifter i vårt uppdragsbrev är exklusive moms, vilket kommer att läggas till enligt gällande räntesats. Moms ska även betalas av er på utlägg och andra belopp, i förekommande fall.
- 1.10. För det fall vårt uppdrag av någon anledning avslutas, förbehåller vi oss rätten att ta betalt för utfört arbete (även om det inte är slutfört) i enlighet med den överenskomna avgiften för uppdraget eller enligt senare överenskomna versioner av avtalsvillkoren.

3. BETALNING

- 1.11. Våra fakturor förfaller till betalning enligt de betalningsvillkor som anges på fakturan.
- 1.12. Vid försening av betalning förbehåller vi oss rätten att debitera ränta i enlighet med Räntelagen (1975:635) samt ta betalt för alla skäliga indrivningskostnader som vi har upparbetat i samband med inkassering av utestående betalningar som ni är skyldiga oss.

4. KVALITETSKONTROLL OCH KLAGOMÅLSFÖRFARANDE

- 4.1. En ökad tillfredsställelse hos kunderna och en fortsatt förbättring är grundläggande förutsättningar för vårt system och vi kommer att sträva efter att förse er med förstklassig personlig service.
- 4.2. Meddela oss om ni anser att vi inte uppnår den höga standard som vi har satt när vi tillhandahåller tjänsterna. Vårt klagomålsförfarande omfattar en fullständig utredning av alla klagomål som vi tar emot och har utformats i enlighet med Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") etiska regler. Kopia av vårt klagomålsförfarande finns tillgänglig på beställning.

5. ANSVAR

- 5.1. All information som vi har tagit emot, eller kommer att ta emot, från er eller era representanter har ansetts, eller kommer att anses, fullständig och korrekt om inte annat anges.
- 5.2. I samband med detta uppdrag ska inte något utesluta eller begränsa en parts ansvar för dödsfall eller personlig skada som orsakats av den partens oaksamhet, eller för missvisande information som lämnats i bedrägligt syfte.
- 5.3. Ingen part i uppdraget ska vara ansvarig gentemot den andra parten för i) några indirekta eller särskilda förluster eller skador, följdförluster eller följdskador, oavsett hur dessa uppkommer, vare sig inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund eller ii) förlust av vinst, förlust av kontrakt, förlust av inkomst, ökade kostnader och utgifter eller slösaktiga utgifter, vare sig direkta eller indirekta.
- 5.4. Part ska ej vara ansvarig gentemot den andra parten för brist eller försening vid utförandet av dess skyldigheter enligt uppdraget då en sådan brist eller försening är på grund av faktorer utom rimlig kontroll.

- 5.5. Vårt maximala sammanlagda ansvar gentemot er till följd av, eller i samband med, detta uppdrag (inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund) oavsett hur det uppkommer, ska inte under några omständigheter överstiga det lägre av: (i) 25% av värdet på den fastighet som uppdraget avser (vid tidpunkten för detta uppdrag samt på grundval av det som anges i uppdraget eller, om inget anges, marknadsvärdet enligt RICS:s definition); eller (ii) ett belopp motsvarande CBRE Sweden AB:s arvode för utförandet av Uppdraget; eller (iii) 1 gång prisbasbeloppet eller dess motsvarighet på dagen för värderingen.
- 5.6. Vi har inget ansvar för eventuella förseningar eller misslyckande att tillhandahålla tjänsterna i enlighet med detta uppdrag i den mån att en sådan försening eller ett sådant misslyckande orsakas av antingen er eller en tredje part för vilken ni är ansvarig. Ifall vi är ansvarig part tillsammans med andra, ska vårt ansvar begränsas till den andel av förlusten som rimligen kan tillskrivas oss under förutsättning att alla andra parter betalar den förlustandel som hänförs till dem (oavsett om de gör det eller ej).
- 5.7. Ni godkänner att ni ej kommer att framställa något krav med anledning av detta uppdrag (inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund) gentemot någon tjänsteman, chef, anställd, medlem eller konsult på CBRE Sweden AB.

6. DOKUMENT

- 6.1. Om inte annat uttryckligen anges i vårt uppdragsbrev, ska samtliga immateriella rättigheter i alla rapporter, ritningar, konton och annan dokumentation som har upprättats ("Dokumenterna") eller framställts av oss i samband med uppdraget (inklusive utan begränsning kalkyler, databaser, elektronisk post eller någon annan elektroniskt framställd eller bevarad dokumentation) tillhöra oss.
- 6.2. Vi beviljar er härmed en oåterkallelig, royaltyfri, världsomfattande licens att använda, kopiera och reproducera Dokumenten. Vi ska ej vara ansvariga för Dokumentens användning i annat syfte än vad de var avsedda för.
- 6.3. Ni har ej tillåtelse att inkludera Dokumenten eller någon del därav i ett prospekt eller annan publikation. I händelse att vi, skriftligen, samtycker till att ni hänvisar till något av Dokumenten i ändamål avsedda för granskning av andra parter, får ni inte distribuera, arkivera eller på annat sätt göra sådant material tillgängligt förrän ni har försett oss med fullständiga kopior av det ni avser göra tillgängligt samt fått vårt skriftliga godkännande. Ni är ersättningskyldiga gentemot oss för eventuella kostnader och utgifter, inklusive advokatkostnader, som uppkommer till följd av juridisk granskning av det material ni ska göra tillgängligt. Om ni begär vårt godkännande för att använda eller publicera Dokumenten eller någon del däri (inklusive alla värderingar som finns i dem) för tredje part måste ni ge oss ett prov på text och layout och identifiera det avsedda forumet och mottagarna. Om vi godkänner utgivningen får ni inte avvika från det vi godkänner.

7. UPPHÖRANDE

- 7.1. Våra tjänster i enlighet med uppdragets villkor ska upphöra i någon av följande situationer:
 - 7.1.1. När arbetet är slutfört; eller
 - 7.1.2. Om båda parter anser att det inte ligger i parternas bästa intresse att vi fortsätter att agera på ert uppdrag; eller
 - 7.1.3. Om ni inte betalar våra fakturor när de förfaller till betalning, eller vi skäligen förutser att så blir fallet; eller
 - 7.1.4. Med omedelbar verkan om antingen ni eller vi blir föremål för sanktioner eller där det skulle komma att vara olagligt eller strider mot de andra parternas intressen att fortsätta arbeta tillsammans; eller
 - 7.1.5. Om någon av oss blir insolvent, eller att en konkursförvaltare, likvidator, förvaltare eller tvångsförvaltare har utsetts; eller
 - 7.1.6. Om någon av oss upphör eller hotar med att upphöra med sin verksamhet.

8. FORCE MAJEURE

- 8.1. En "Force Majeure-händelse" ska definieras som varje händelse utanför rimlig kontroll av någon av parterna som påverkar dess förmåga att fullgöra några av sina skyldigheter (utom betalning) enligt kontraktet som innehåller dessa villkor inklusive utan begränsning.: Covid-19 (inklusive utan begränsning alla åtgärder som införs av någon regering eller tillsynsmyndighet i förhållande till Covid-19); naturkatastrof; , epidemi eller pandemi; terroristattack, civilt uppror eller upplopp, krig, hot eller

- förberedelse för krig; nukleär-, kemisk- eller biologisk kontaminering; lag eller åtgärder som vidtas av en regering eller offentlig myndighet (inklusive utan begränsning lokala, nationella eller internationella restriktioner för resor); kollaps av byggnader, brand, explosion eller olycka; och alla arbets- eller händelstvister, strejker, industriella åtgärder eller lockouts.
- 8.2. Om endera parten förhindrar, hindras eller försenas i eller från att utföra några av sina skyldigheter enligt detta avtal till följd av en Force Majeure-händelse, ska den berörda parten inte bryta mot avtalet eller på annat sätt ansvara för sådant misslyckande eller försening vid fullgörandet av sådana skyldigheter.
- 8.3. Den berörda parten ska, så snart det rimligen är genomförbart, efter starten av en Force Majeure-händelse, underrätta den andra parten om sådana Force Majeure-händelse och effekten av Force Majeure-händelsen på dess förmåga att fullgöra någon av sina skyldigheter enligt avtalet.
- 8.4. Den berörda parten ska använda rimliga ansträngningar för att mildra effekten av Force Majeure-händelsen på fullgörandet av sina skyldigheter.
- 8.5. Om den berörda parten förhindras, hindras eller försenas i eller från att utföra några av sina skyldigheter enligt detta avtal till följd av en Force Majeure-händelse under en kontinuerlig period på mer än 30 dagar:
- 8.5.1. har den berörda parten rätt att avbryta fullgörandet av sina skyldigheter tills de rimligen kan utföras; eller
- 8.5.2. om ett sådan upphävande inte är rimligt eller praktisk under omständigheterna, kan båda parter ömsesidigt komma överens om att säga upp avtalet med dess villkor
- 9. TILLÄGGSVILLKOR** Endast värderingsuppdrag – Vid värdering av en fastighet eller en fastighetsportfölj på uppdrag av er hänvisas till bifogade Tilläggs villkor för Värderingsuppdrag.
- 10. TILLÄGGSVILLKOR**
- 10.1. När det krävs enligt lag är vi skyldiga att utföra kundkontroller, inklusive, i förekommande fall, identifiera era moderbolag, större aktieägare, verkliga huvudmän och styrelsemedlemmar och inhämta relevanta underlag för att säkerställa att vi följer penningtvättslagen. Då sådan information efterfrågas ska ni förse oss med den omgående så att vi kan fortsätta att tillhandahålla er våra tjänster. Vi ska ej vara ansvariga gentemot er eller någon annan part för någon försening eller försummelse i utförandet av tjänsterna som kan orsakas av vår skyldighet att följa sådana krav.
- 10.2. Ni representerar, åtar er och garanterar att alla pengar i er ersättning för vårt uppdrag (om sådana finns) härrör från legitima källor och inte är relaterade till intäkter från brott, penningtvätt eller annan olaglighet, varken direkt eller indirekt.
- 10.3. Vi utför sanktionskontroller för att säkerställa att vi inte direkt eller indirekt arbetar med sanktionerade personer eller utför transaktioner i strid med tillämpliga sanktionslagar eller förordningar i USA, Europeiska Unionen eller Storbritannien. Vi kan avsluta detta uppdrag utan bestraffning om ni är eller blir föremål för sanktioner eller om en sanktionsanslutning (enligt 50%-regeln) inte avslöjas för oss. "Sanktionerad Person": är en fysisk eller juridisk person a) som är belägen, har hemvist, är bosatt eller är

registrerad i en sanktionsstat, eller b) när det gäller en stat eller en enhet eller part som ägs eller kontrolleras av en sanktionsstat, som är belägen, har hemvist, är bosatt eller är registrerad i en sanktionsstat. "Sanktionsstat": är en stat som är föremål för sanktioner eller ekonomiskt embargo från en eller flera stater

11. ALLMÄNT

- 11.1. Vi ger inte juridisk rådgivning. Vid behov bör ni söka juridisk rådgivning från era advokater. Vi har inget ansvar för innehållet i erhållen juridisk rådgivning.
- 11.2. Vi innehar en yrkesansvarsförsäkring (vilken är tillgänglig på begäran).
- 11.3. Vi följer Dataskyddsförordningen ("GDPR") samt Lag (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning i dess lydelse med anledning av era personuppgifter. Om ni kräver att vi behandlar personuppgifter under uppdragets gång (där ni är personuppgiftsansvariga och vi är personuppgiftsbiträde) ska bestämmelserna i bilagan "Bilaga för databehandling" gälla.
- 11.4. Parterna i uppdraget ska erbjuda det samarbete som krävs för att säkerställa att alla parterna följer svensk lag. Vi kan inte tillhandahålla några tjänster som kan innebära brott mot tillämpliga lagar eller få oss eller våra dotterbolag att bryta mot någon sanktion, förbud eller begränsningar enligt FN:s säkerhetsråds resolutioner eller enligt några andra handels- eller ekonomiska sanktioner, lagar eller förordningar.
- 11.5. Samtliga diskussioner vi håller med er, rådgivning vi ger er och dokumentation som ni förser oss med ska hållas konfidentiella om inte annat överenskommit, bortsett från transaktionsdata som delas med kreditvärderingsinstitut och tredjeparts fastighetsdatatjänstföretag för ändamål som inkluderar statistisk rapportering om branschtrender.
- 11.6. Du samtycker till att vi kan använda informationen som tillhandahålls enligt detta avtal för intern datarevision och analytiska ändamål samt för att bygga databaser och/eller undersökningar för internt bruk av CBREs koncernföretag. Förutsatt att sådan information har blivit tillräckligt anonymiserad, samtycker du också till användningen av informationen för externt forskningsändamål vars syfte är att förbättra kvaliteten på vårt tjänsteerbjudande till alla våra kunder. "Koncernföretag" betyder i förhållande till ett företag, varje dotterbolag eller holdingbolag från tid till annan för det företaget, och varje dotterbolag från tid till annan av ett holdingbolag i det företaget. Om någon del av uppdraget vid något tillfälle anses ogiltigt eller blir ogiltigt eller på annat sätt inte kan verkställas av någon anledning, kommer den delen att anses utelämnad från uppdraget. Giltigheten eller verkställbarheten för de återstående delarna av uppdraget ska inte på något sätt påverkas eller försämrats till följd av det utelämnandet.
- 11.7. Uppdraget, samt alla frågor eller tvister som uppkommer till följd av eller i samband med Uppdraget (kontraktrelaterade eller icke-obligatoriska, såsom skadestånd utom avtalsförhållanden, för brott mot författning eller förordningar, eller annat) ska vara underkastade och tolkas enligt svensk lag och den exklusiva behörigheten för domstolarna i Sverige.
- 11.8. Detta avtal utgör hela avtalet mellan parterna och ersätter alla tidigare avtal, löften, garantier, framställningar och förståelser mellan dem, antingen skriftliga eller muntliga som rör detta uppdrag.

Bilaga för databehandling

"Dataskyddslagen" avser föreskriften om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter som kallas Allmänna dataskyddsförordningen (EU) 2016/679) och all nationell lagstiftning som genomför sådan reglering eller på annat sätt är relaterat till dataskydd och integritet.

"Behandling", "Registrerad", "Personuppgifter" ("Data"), "Personuppgiftsincident", "Tillsynsmyndighet", "Personuppgiftsansvarig" och "Personuppgiftsbiträde" ska ha den innebörd som ges i dataskyddslagen.

1. **Regelefterlevnad:** Båda parter ska följa alla tillämpliga krav i dataskyddslagen. Denna punkt 1 kompletterar, och varken avlägsnar, tar bort eller ersätter, en parts skyldigheter enligt dataskyddslagen.
2. **Parternas förhållande:** Parterna bekräftar att ni är personuppgiftsansvarig och att vi är personuppgiftsbiträde. I den utsträckning som det inte anges någon annanstans i detta avtal är detaljerna i behandlingen enligt följande:
 - 2.1. **Behandlingsföremål:** Att tillhandahålla rådgivningstjänster till kunden i förhållande till ärendet som beskrivs i villkoren.
 - 2.2. **Behandlingens varaktighet:** Såsom krävs för att leverera våra tjänster enligt detta avtal, eller som på annat sätt krävs enligt lag.
 - 2.3. **Behandlingens karaktär och syfte:** För att ge den rådgivning som krävs för uppdraget som beskrivs i detta avtal ska CBRE granska underliggande dokumentation och information (t.ex. hyresavtal, transaktionsdokument) som tillhandahålls av kunden eller deras rådgivare, inspektera fastigheter och prioritera data som anses lämpligt. CBRE kan också kontakta tredje part i förhållande till en fastighet, om kunden instruerar till det.
 - 2.4. **Typ av data som bearbetas:** Data som granskas i syfte att tillhandahålla rådgivningstjänsterna. Detta kan inkludera namn på individer och adresser, som finns i den underliggande dokumentationen som tillhandahålls CBRE. Dessa personuppgifter kan relateras till kunden, ägaren av fastigheten eller tredje part.
3. **CBREs ansvar:** Utan att det påverkar tillämpningen av punkt 1, ska vi, i förhållande till alla uppgifter som behandlas i samband med att vi fullgör våra skyldigheter enligt detta avtal:
 - 3.1. endast behandla data med dokumenterade instruktioner från er för att fullgöra våra skyldigheter enligt detta avtal och se till att vår personal och de av våra underbiträden (definierat nedan) endast behandlar data på instruktioner från er, såvida inte annat krävs enligt tillämplig lag.
 - 3.2. se till att vår personal och personal hos våra underbiträden som har behörighet att behandla data har åtagit sig konfidentialitet eller är under en lämplig lagstadgad tystnadsplikt;
 - 3.3. implementera lämpliga organisatoriska och tekniska åtgärder som krävs för att säkerställa en säkerhetsnivå som är passande för behandlingens karaktär, omfattning, sammanhang och syfte samt kostnad för genomförandet som är lämplig för den risken. Vid bedömningen av lämplig säkerhetsnivå ska vi särskilt ta hänsyn till den risk som utgörs av behandlingen, fysiska personers rättigheter och friheter, särskilt från obehörig eller olaglig behandling, oavsiktlig eller olaglig förstörelse, förlust, ändring, obehörigt avslöjande av eller tillgång till data som överförs, lagras eller på annat sätt behandlas.
 - 3.4. inte utse någon ytterligare tredje part, inklusive konsult, underleverantör, agent eller professionell rådgivare eller annan tredje part som kan ta emot och/eller ha tillgång till data (underbiträde) utan ert tidigare allmänna skriftliga tillstånd med förbehåll för oss:
 - 3.4.1. informera kunden om varje avsedd ersättare för ett underbiträde och ge kunden 10 arbetsdagar att invända mot sådan överenskommelse eller ersättare;
 - 3.4.2. införa skriftliga avtalsförpliktelser med varje underbiträde som väsentligen liknar de skyldigheter som ålagts oss enligt detta tillägg; och
 - 3.4.3. förbli ansvariga gentemot er för eventuella fel ett sådant underbiträde gör med väsentligen liknande skyldigheter för dataskydd.
 - 3.5. med beaktande av behandlingen av oss, rimligen hjälpa er med era skyldigheter, så långt det är möjligt och genom lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder, för att svara på: (i) varje begäran från en registrerad att utöva någon av sina rättigheter enligt dataskyddslagen (inklusive dess rätt till åtkomst, korrigering, invändning, radering och dataportabilitet, i tillämpliga fall); och (ii) all annan korrespondens, förfrågan eller klagomål som mottagits från en registrerad, tillsynsmyndighet eller annan tredje part i samband med behandlingen av uppgifter, som dessa, hänför sig till den information som behandlas av oss på era vägnar enligt detta avtal. I händelse av att en sådan begäran, korrespondens, förfrågan eller klagomål görs direkt till oss, kommer vi omedelbart att informera er och tillhandahålla fullständiga detaljer om den information som finns tillgänglig för oss;
 - 3.6. tillhandahålla rimligt samarbete till er i samband med någon konsekvensbedömning av uppgiftsskydd och/eller samråd med tillsynsmyndigheter som kan krävas enligt dataskyddslagen. För att undvika tvivel ska sådant stöd vara strikt begränsat till behandlingen av data av oss på era vägnar enligt detta avtal, med beaktande av behandlingen och den information som finns tillgänglig för oss;
 - 3.7. om vi blir medvetna om en bekräftad personuppgiftsincident, informera er utan överdrivet dröjsmål och tillhandahålla rimlig information och samarbete till er så att ni kan uppfylla alla rapporteringsskyldigheter för incidenten som ni kan ha enligt dataskyddslagen.
 - 3.8. vid ert skriftliga inval, och i den mån det är tekniskt genomförbart, antingen:
 - 3.8.1. förstöra datan säkert (inklusive alla kopior av den); eller
 - 3.8.2. returnera datan (inklusive befintliga kopior) till er i det format som krävs av er (på er bekostnad);
 - 3.9. inte mer än en gång under en tolv månadersperiod, om inte annat krävs av en tillsynsmyndighet eller om ni rimligen misstänker bristande efterlevnad av detta tillägg, tillhandahålla all information som rimligen är nödvändig för att visa att vi och eventuella underbiträden uppfyller detta tillägg och/eller tillåter ni och/eller era auktoriserade representanter, med minst 15 arbetsdagar i förväg skriftligt meddelande till oss, rimlig tillgång under normala arbetstider till alla relevanta lokaler och dokument för att granska de förfaranden och åtgärder som avses i detta tillägg. Sådana granskningar ska ske på er bekostnad, förutsatt att om en sådan granskning avslöjar att vi bryter mot denna bilaga, ska vi bära alla sådana kostnader. Dessutom ska en sådan revision utföras med minsta möjliga störning i vår verksamhet och där ni eller era auktoriserade representanter undertecknar vårt standardavtal om konfidentialitet.
 - 3.10. Om vi är medvetna om att eller anser att en instruktion som ni har gett i enlighet med punkt 3.9 strider mot dataskyddslagstiftningen eller annan tillämplig lag, kommer vi omedelbart att informera dig om detta och ge detaljer om den potentiella överträdelsen.
4. **Internationella dataöverföringar:**
 - 4.1. Vid tillämpningen av punkterna 4.2 och 4.3:
 - 4.1.1. "Europa" betyder (i) medlemsstaterna i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, och (ii) med omedelbar verkan efter dess utträde ur Europeiska unionen, Storbritannien.
 - 4.1.2. "Storbritanniens och EU:s dataskyddslag" avser dataskyddslagstiftningen och alla tillämpliga brittiska dataskyddslagar (inklusive dataskyddslagen 2018, som kan ändras eller ersättas efter Storbritanniens utträde ur Europeiska unionen)
 - 4.2. Vi ska inte överföra data till (eller tillåter att data behandlas i eller från) ett land utanför Europa såvida det inte vidtar sådana åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa att överföringen överensstämmer med Storbritanniens och EU:s dataskyddslag (inklusive, där tillämpliga, sådana åtgärder som beskrivs i punkt 4.3).
 - 4.3. Om och när unionslagstiftningen upphör att gälla för Storbritannien efter Storbritanniens utträde ur Europeiska Unionen skall:
 - 4.3.1. i den utsträckning som data omfattas av lagstiftningen om dataskydd i enlighet med unionslagstiftningen, ska vi inte överföra data till (eller tillåta att data behandlas i eller från) Storbritannien såvida det inte vidtar nödvändiga åtgärder för att säkerställa att överföringen överensstämmer med dataskyddslagstiftningen; och
 - 4.3.2. vi överför inte data till (eller tillåter att data behandlas i eller från) ett land utanför Europa såvida det inte uppfyller kraven i punkt 4.2.

CBRE Sweden AB – ALLMÄNNA VILLKOR FÖR FASTIGHETSVÄRDERING (Sida 1 av 2)

Nedan finns angivet de allmänna villkor som våra värderingar och värderingsrapporter normalt följer såvida inte något annat uttryckligen avtalats och omnämnts i själva värderingsrapporten. Vi diskuterar gärna särskilda varianter till nedanstående villkor för att passa dina behov.

Dessa kompletterande villkor skall läsas i kombination med våra Allmänna Villkor (Standard terms of business).

<p>1) Värderingsstandard</p> <p>Alla värderingar utförs i enlighet med den senaste utgåvan av de värderingsstandarder som publicerats av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) samt enligt IVS standard och Samhällsbyggarnas (ASPECT:s) riktlinjer och etiska regler. CBRE följer RICS standard vilket medför att värderingsrapporten kan komma att hållas tillgänglig ifall granskning skulle ske av RICS disciplinnämnd.</p> <p>Värderingarna utförs av fastighetsvärderare med hög kompetens och anslutna till RICS och/eller Samhällsbyggarnas (ASPECT:s) och följer de regler och rekommendationer som är utfärdade av RICS ("The Red book", senaste upplagan) samt Samhällsbyggarnas etiska regler.</p> <p>2) Definition Marknadsvärde</p> <p>Alla värderingar utförs på det sätt som överenskommits med kunden samt i enlighet med bestämmelserna och definitionerna av värderingsstandard såvida inte annat överenskommits och avtalats.</p> <p>Om inget annat anges i rapporten har vi förutsatt att "marknadsvärde" är definierat som:</p> <p>"Marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsförings tid, utan partsrelationer och utan tvång."</p> <p>Såvida inte annat är angivet görs inga reservationer i våra värderingar för kostnader vid genomförandet av en försäljning, förvärv eller kostnader kopplade till lån och finansiering.</p> <p>Det bör noteras att marknadsvärderingen är baserad på faktauppgifter och bedömningar per tidpunkten för värderingen. Det rekommenderas därför att marknadsvärderingar regelbundet uppdateras.</p> <p>3) Informationskällor</p> <p>Värdebedömningen grundas vad gäller sakuppgifter på uppgifter som erhållits från fastighetsägaren. Detta avser uthyrbara areor, hyresintäkter och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler etc. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.</p> <p>Om värderingar utförs av fastigheter fullt utrustade som en fungerande enhet, har vi utgått från att den mottagna informationen är korrekt och tillförlitlig och kan styrkas av oberoende revision.</p> <p>4) Besiktning</p> <p>Vi genomför de fastighetsbesiktningar och utredningar som enligt vår bedömning och/eller praxis är nödvändig, lämplig och möjlig med avseende på de särskilda förhållanden som råder. Värdebedömningen grundar sig på objektets skick vid besiktningstillfället.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antas att objektet inte belastas av miljöskuld, föreläggande (av myndighet), annat fel eller brist än vad som framgår av detta utlåtande. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.</p>	<p>5) Dokumentation</p> <p>Vi förutsätter att den fastighet som värderas har de juridiska egenskaper som vanligtvis är förknippat med en fastighet. Såvida vi inte blivit särskilt instruerade, görs ingen kontroll av giltigheten av lagfarten/tomträtten och relaterade juridiska dokument. Om vi blivit försedda med juridisk dokumentation kommer vi att ta hänsyn till detta i det fall vi bedömer det ha en påverkan på marknadsvärdet, men en juridisk tolkning utförs inte av CBRE Sweden AB utan skall istället utföras av juridisk rådgivare.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet utgår vi ifrån att varje fastighet har en juridiskt korrekt lagfart/tomträtt och är fri från alla icke avgjorda rättstvister.</p> <p>Vi förutsätter att all dokumentation som lämnats till oss, vare sig den kommer från uppdragsgivaren eller offentliga register, är tillfredsställande och korrekt.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antar vi att servitut, begränsningar, förbund eller annat inte har betydelse för fastighetens marknadsvärde.</p> <p>6) Hyreskontrakt</p> <p>Såvida vi inte erhållit annan information förutsätts att hyresavtal är tecknade enligt Fastighetsägarnas Standardavtal för hyreskontrakt.</p> <p>7) Hyresgästernas betalningsförmåga</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet, gör vi inte ingående undersökningar avseende hyresgästernas finansiella styrka och betalningsförmåga utan förlitar på vår bedömning av marknadens uppfattning om dem.</p> <p>Såvida inte annat anges förutsätter vi att hyresgästen kan uppfylla sina finansiella skyldigheter enligt hyresavtalet och att det inte finns någon utestående hyresinbetalning eller andra betalningar eller inofficiella överträdelse av hyreskontraktet.</p> <p>8) Area</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet förlitar vi oss på riktigheten i de areaangivelser som vi blivit försedda med från uppdragsgivaren. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.</p> <p>I de fall vi uttryckligen instruerats att göra en uppmätning av ytor utförs den i enlighet med riktlinjerna som utfärdats av RICS, såvida vi inte uttryckligen att vi har förlitat sig på en annan källa eller metod till information.</p> <p>9) Stadsplanering och andra rättsliga bestämmelser</p> <p>Såvida inte annat anges förutsätts i våra värderingar att fastigheterna och lokalerna följer bestämmelser enligt gällande detaljplanering samt att bygglov erhållits, och att fastigheterna och lokalerna uppfyller alla lagstadgade bestämmelser samt att certifikat för detta utfärdats.</p> <p>Vi antar också att alla nödvändiga godkännanden, licenser och tillstånd för användning av fastigheten och den process som utförs i dessa har erhållits och kommer att fortsätta att existera och inte omfattas av någon betungande villkor.</p>
---	---

Allmänna villkor för fastighetsvärdering (Sida 2 av 2)

Om inte annat meddelas till oss, utgår vi ifrån att det inte finns några utestående lagstadgade brott eller hotande tvister i fråga om fastigheten.

10) Tekniska undersökningar

Såvida inte annat avtalats, utförs inte tekniska eller strukturella undersökningar. Vi besiktigar heller inte de delar som är oexponerade eller oåtkomliga, eller undersöker de elektriska, värme-, avlopps- eller andra installationer.

Uppenbara fel eller eftersatt underhåll återspeglas i vår marknadsvärdebedömning, men ingen garanti ges att all egendom är fri från fel. Vi utgår från att de delar som inte har besiktigats inte är behäftade med materialfel i sådan utsträckning att det skulle kunna få oss att ändra vår uppfattning av marknadsvärdet.

11) Skadliga material

Såvida inte särskilt avtalats, utförs inte undersökningar för att fastställa om en byggnad har uppförts med eller byggts om med miljöskadliga material eller metoder. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts i vår värdering att inget sådant material eller sådana metoder har använts. Vanliga exempel på miljöbelastningar är hög aluminiumoxidhalt i betong/cement, kalciumklorid och asbest.

12) Mark och grundläggning

Såvida inte särskilt avtalats, genomförs ej undersökningar på plats för att avgöra lämpligheten av markförhållanden. Vi åtar oss heller inte att själva utföra miljö-, arkeologiska eller geotekniska undersökningar. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts att dessa aspekter är tillfredsställande och att marken är fri från skadliga ämnen under markytan som till exempel metangas eller andra skadliga ämnen.

I de fallen en byggnad har ombyggnadspotential antas, såvida inte annat anges, att marken har tillräcklig bärrighet för den förväntade om-/tillbyggnaden utan behov av ytterligare och kostnadskrävande förstärkning av stomme eller utbyggt dräneringssystem.

Såvida inte annat anges förutsätts att ingen oväntad kostnad kommer att uppstå i samband med rivning och avlägsnande av befintlig huskropp på fastigheten.

13) Miljöföreningar

Såvida inte annat anges har vi antagit att fastigheten ej är belastad med miljöföreningar eller potentiella miljöföreningar. Såvida inte särskilt avtalats, genomför vi inte någon undersökning av tidigare eller nuvarande användning av aningen fastigheten eller någon fastighet som gränsar till eller är belägen i närheten, för att fastställa om det finns någon risk för miljöförening.

Skulle det dock senare fastslås att sådana föreningar finns på fastigheten eller på en angränsande fastighet eller att någon lokal bedrar till en miljöskadlig effekt, kan detta ha en negativ inverkan på marknadsvärdet.

14) Högspanningsutrustning

I det fallet det finns högspanningsförsörjning i närheten av fastigheten har vi, såvida inget annat angetts, inte tagit hänsyn till eventuella sannolika inverkan på framtida försäljning och eventuella förändringar i allmänhetens uppfattning om konsekvenserna för hälsan.

15) Anläggningar och maskiner

Såvida inte annat anges förutsätts att fastigheten i vår värdering innehåller de fasta installationer som består av hyresvärdens fixturer, såsom pannor, uppvärmning, belysning, sprinkler- och ventilationssystem och hissar. Generellt inkluderas dock ej processanläggningar, maskiner och utrustning (tex tryckeriutrustning) och de inventarier som normalt anses vara tillhöriga hyresgästen.

Där fastigheten värderas som en fullt utrustad operativ enhet omfattar vår värdering inventarier, inredning och utrustning som krävs för att generera omsättning och vinst och det antas att dessa ägs och inte hyrs.

16) Beskattning

Inga justeringar av marknadsvärdet görs för de kostnader som kan uppstå för betalning av bolagsskatt, kapitalvinsskatt eller annan skatt, vare sig befintlig skatt eller som kan uppstå vid ombyggnad, utveckling, rivning eller på annat sätt. Vår värdering är exklusive eventuell moms/latent skatt som kan uppkomma.

17) Statliga bidrag

Såvida inte annat anges utförs alla värderingar utan korrigering för bidrag, som erhållits eller kan erhållas vid tidpunkten för värderingen, från regering eller Europeiska Unionen.

18) Värdering av fastighetsportföljer

Vid värdering av fastighetsportföljer (dvs fler än en fastighet), är varje fastighet värderad för sig. Ingen premium eller rabatt läggs till det sammanlagda värdet av de enskilda fastigheterna i det fallet att hela eller delar av portföljen släpps ut på marknaden vid någon tidpunkt.

19) Värdering av fastigheter i andra länder

Vid värdering av fastigheter utanför Sverige redovisas värdet i lämplig lokal valuta och representerar vår uppfattning av det realiserbara värdet i ursprungslandet, beräknad i enlighet med lokal praxis, utan hänsyn gjorts för överföringen av kapital till Sverige.

20) Sekretess

Våra värderingar och rapporter är strikt konfidentiella och enbart avsedd för den part som de riktar sig till, eller andra professionella rådgivare, för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll

21) Publicering

Varken hela eller någon del av vår rapport, eller någon hänvisning till detta, kan ingå i offentliggjorda dokument eller offentlig förklaring, eller offentliggöras på något sätt eller lämnas muntligen till en tredje part utan skriftligt godkännande av formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådant godkännande krävs även om CBRE Sweden AB nämns med namn och i det fall CBRE Sweden AB:s rapport kombineras med andra rapporter.

22) Regler mot pengatvätt

EU:s 3:e penningtvättsdirektiv (2005/60/EG) kräver att vi rapporterar, dokumenterar underlag samt innehar rutiner för kundidentifiering. Som en del i detta kan vi behöva be er om vissa identifikationsdokument.

Vi skall inte hållas ansvariga gentemot er eller annan part för försening i vårt arbete eller misslyckande att utföra tjänsten som orsakas av vår skyldighet att uppfylla dessa krav.

23) Mänskliga rättigheter

Leverantören representerar och garanterar att den är bekant med Förenta Nationernas Deklaration om Mänskliga Rättigheter och dess ansvar att respektera mänskliga rättigheter i dess utförande och att föregå med gott exempel gällande förebyggande av barnarbete och människohandel, frihet mot fördomar och diskriminering samt i enlighet med överenskommelser om anständiga arbetstider och lönekrav.

Leverantören står för att om den observerar, eller har anledning att känna till någon handling som riskerar att strida mot mänskliga rättigheter, ska den omedelbart informera om detta till CBRE.

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 1 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.



SVENSKA
NYTTOBOSTÄDER