



Information till aktieägare i ALM Equity AB (publ) inför beslutet om utdelning av aktier i Svenska Nyttobostäder AB (publ) vid extra bolagsstämma den 19 november 2021

Denna informationsbroschyr är inte ett prospekt och utgör inte ett erbjudande om att köpa eller sälja aktier.

Informationsbroschyren är avsedd att ge information till aktieägarna i ALM Equity AB (publ), org.nr 556549-1650 ("ALM Equity") inför beslutet om utdelning av aktier i Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607 ("Svenska Nyttobostäder") vid extra bolagsstämma den 19 november 2021. Styrelsens förslag till utdelning finns intaget i kallelsen till den extra bolagsstämman vilken offentliggjordes den 3 november 2021 och finns, tillsammans med förslaget i dess helhet och formella handlingar enligt 18 kapitlet aktiebolagslagen, tillgängliga på Bolagets hemsida www.almquity.se under underrubriken "Bolagsstämma" till rubrikerna "IR & Press" och underrubriken "Bolagsstyrning". Handlingarna skickas till aktieägare på begäran. Samma adress kan användas för att beställa kallelsen som för anmälan till den extra bolagsstämman.

För information om Svenska Nyttobostäder och Svenska Nyttobostäders aktie, se www.nyttobostader.se.

Om extra bolagsstämman i ALM Equity fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag behöver aktieägare i ALM Equity inte vidta några åtgärder för att erhålla aktier i Svenska Nyttobostäder, utöver att vara registrerad som aktieägare (direktregistrerad eller genom förvaltare) på avstämningsdagen för utdelningen av aktier i Svenska Nyttobostäder. För personer med begränsad skattskyldighet i Sverige, se avsnittet "Skattefrågor" om kupongskatt.

Tidplanen för utdelningen av aktierna i Svenska Nyttobostäder liksom alla datum i denna informationsbroschyr är preliminära.

Aktierna i Svenska Nyttobostäder som delas ut har inte registrerats och kommer inte heller att registreras hos den amerikanska US Securities and Exchange Commission ("SEC") enligt US Securities Act of 1933 med tillägg ("US Securities Act") eller delstatlig värdepapperslagstiftning i USA, eller under någon annan jurisdiktion. Varken SEC eller någon delstatlig värdepappersmyndighet i USA eller annan svensk eller utländsk myndighet har godkänt eller underkänt aktierna i Svenska Nyttobostäder och inte heller bedömt eller uttalat sig om huruvida informationen i denna informationsbroschyr är korrekt.

Innehållsförteckning

UTDELNINGEN AV AKTIER I SVENSKA NYTTOBOSTÄDER TILL AKTIEÄGARNA I ALM EQUITY	3
BAKGRUND OCH MOTIV	5
FINANSIELLA EFFEKTER	6
PRELIMINÄR TIDPLAN FÖR UTDELNINGEN	7
SKATTEFRÅGOR.....	8
INFORMATION OM SVENSKA NYTTOBOSTÄDER OCH AKTIERNA I SVENSKA NYTTOBOSTÄDER	11

Utdelningen av aktier i Svenska Nyttobostäder till aktieägarna i ALM Equity

Utdelningen av aktier i Svenska Nyttobostäder

Den 19 november 2021 kommer en extra bolagsstämma ("**Stämman**") i ALM Equity att hållas, för att fatta beslut om ALM Equitys styrelses förslag att dela ut 3 188 961 stamaktier i Svenska Nyttobostäder till aktieägarna i ALM Equity ("**Utdelningen**"). ALM Equity äger för närvarande indirekt 36 982 012 stamaktier och 1 186 654 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder genom dotterbolag, vilket motsvarar cirka 55,52 procent av aktiekapitalet och 60,5 procent av rösterna i Svenska Nyttobostäder. ALM Equity kommer att förvärva de 3 188 961 stamaktierna i Svenska Nyttobostäder, som ska delas ut genom Utdelningen, från det helägda dotterbolaget Bostadsnytta i Sverige AB, org.nr 559259-5861 ("**Bostadsnytta i Sverige**"), innan Utdelningen verkställs så att dessa vid Utdelningen ägs direkt utav ALM Equity.

Utdelningen fördelas i förhållande till varje aktieägars innehav av aktier i ALM Equity på avstämningsdagen. Utdelningen motsvarar cirka 5,2 procent av Svenska Nyttobostäders totala antal stamaktier och cirka 8,6 procent av ALM Equitys totala indirekta innehav av stamaktier i Svenska Nyttobostäder. Efter genomförd sakutdelning kommer Bolaget inneha ett indirekt aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder uppgående till 33 793 051 stamaktier och 1 186 654 preferensaktier.

Avstämningsdag

Om beslut fattas på Stämman om Utdelningen i enlighet med styrelsens förslag kommer styrelsen bemyndigas fastställa avstämningsdagen för rätten att erhålla aktier i Svenska Nyttobostäder. Avstämningsdagen kommer att offentliggöras separat.

Utdelningsrelation och försäljning av aktier i Svenska Nyttobostäder och andelar av aktier

Utdelningen föreslås ske med tre (3) stamaktier i Svenska Nyttobostäder för varje fullt antal av tio (10) innehavda stamaktier i ALM Equity på avstämningsdagen. Detta innebär att varje stamaktie i ALM Equity ger rätt till 0,3 stamaktier i Svenska Nyttobostäder, vilket motsvarar en utdelning om 29,76 kronor per aktie beräknat utifrån Svenska Nyttobostäders stängningskurs om 99,20 kronor per stamaktie den 1 november 2021. Värdet på utdelningen av Aktierna får dock aldrig överstiga utdelningsbara medel.

Endast hela aktier i Svenska Nyttobostäder, med avrundning nedåt, kommer att delas ut. I den mån en direktregistrerad aktieägare i ALM Equity innehar sådant antal aktier att det antal aktier i Svenska Nyttobostäder som ska erhållas inte är ett jämnt heltal kommer andelar av sådana aktier att säljas på Nasdaq First North Growth Market efter sammanläggning med andra sådana andelar. Försäljningslikviden kommer att fördelas proportionerligt mellan de berörda aktieägarna, baserat på den andel av en aktie i Svenska Nyttobostäder som sådan respektive aktieägare annars skulle ha erhållit. När försäljningen är genomförd tillsänds aktieägaren en avräkningsnota. Utbetalning sker till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-konto där aktierna i ALM Equity finns registrerade. Om avkastningskonto saknas, är felaktigt eller är ett postgirokonto sker utbetalning genom utbetalningsavi. Utbetalningen sker några dagar efter utsänd avräkningsnota. Någon särskild avi från Euroclear kommer inte sändas ut i samband med detta.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade kommer att hanteras i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Ingen åtgärd krävs

Om beslut fattas på Stämman om Utdelningen i enlighet med styrelsens förslag behöver aktieägare i ALM Equity (direktregistrerade eller genom förvaltare) på avstämningsdagen för Utdelningen inte vidta några åtgärder eller fatta något investeringsbeslut för att erhålla Utdelningen.

För personer med begränsad skattskyldighet i Sverige, se avsnittet "Skattefrågor" om kupongskatt.

Erhållande av aktier i Svenska Nyttobostäder m.m.

För de direktregistrerade aktieägare som är berättigade till Utdelningen kommer aktierna i Svenska Nyttobostäder att finnas tillgängliga på deras VP-konton två bankdagar efter avstämningsdagen, Därefter kommer Euroclear sända ut en avi med uppgift om del antal aktier i Svenska Nyttobostäder som finns registrerade på mottagarens VP-konto.

För information om andelar av aktier, se avsnittet "Utdelningsrelation och försäljning av andelar av aktier". Aktieägare som istället har sina aktier i depå och därmed har förvaltarregistrerat innehav kommer att hanteras i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Bakgrund och motiv

ALM Equity offentliggjorde den 3 november 2021 att ALM Equitys styrelse beslutat att föreslå en sakutdelning av aktier i Svenska Nyttobostäder i vilken tio (10) stamaktier i ALM Equity ger rätt till tre (3) stamaktier i Svenska Nyttobostäder, vilket motsvarar cirka 5,2 procent av det totala antalet stamaktier i Svenska Nyttobostäder.

ALM Equity har tidigare offentliggjort att det är ALM Equitys ambition att öka ägarspridningen i Svenska Nyttobostäder och minska ägandet till under 50 procent genom försäljning eller utdelning. När ALM Equity inte längre är majoritetsägare och utövar ett bestämmande inflytande över Svenska Nyttobostäder kommer det inte längre att konsolideras in i ALM Equitys redovisning utan bli en finansiell tillgång och därmed synliggöra de värden som skapas på ett tydligare sätt. Den föreslagna Utdelningen är således ett första steg i tidigare beskriven ambition att minska ägandet i Svenska Nyttobostäder till under 50 procent.

Finansiella effekter

Om beslut fattas på Stämman om den föreslagna Utdelningen kommer stamaktier i Svenska Nyttobostäder till ett värde om totalt cirka 316,35 miljoner kronor (beräknat utifrån Svenska Nyttobostäders stängningskurs om 99,20 kronor per stamaktie den 1 november 2021) att delas ut till ALM Equitys aktieägare. Värdet på utdelningen av Aktierna kan dock aldrig överstiga utdelningsbara medel i ALM Equity vilka uppgår till 931 437 638 kronor. ALM Equity kommer att förvärva de 3 188 961 stamaktierna i Svenska Nyttobostäder från det helägda dotterbolaget Bostadsnytta i Sverige innan Utdelningen verkställs så att dessa vid Utdelningen ägs direkt utav ALM Equity.

ALM Equitys utdelning av delar av innehavet i stamaktier i Svenska Nyttobostäder kommer ej ge några finansiella effekter på ALM Equitys resultaträkning då aktieinnehavet löpande kommer värderas under tiden som det ligger i moderbolagets balansräkning och på samma sätt kommer också skulden till aktieägarna omvärderas fram till dess att utdelningen lämnas. På moderbolagsnivå kommer ALM Equitys soliditet gå ned med cirka 7 procentenheter som ett resultat av utdelningen. I det delägda dotterbolaget Bostadsnytta i Sverige AB blir det en motsvarande positiv resultateffekt i samband att aktierna säljs över till moderbolaget eftersom anskaffningsvärdet uppgår till endast 4 öre per stamaktie. På koncernnivå påverkas inte soliditeten för ALM Equity.

Preliminär tidplan för Utdelningen

Vänligen notera att nedan tidplan för Utdelningen, inklusive alla datum, är preliminär och bland annat är beroende utav beslutad avstämningsdag samt att ALM Equitys utdelning av aktierna i Svenska Nyttobostäder i Euroclears kontobaserade system inte tar längre tid än beräknat.

Händelse	Datum	Kommentar
Extra bolagsstämman i ALM Equity beslutar om utdelning av aktier i Svenska Nyttobostäder	19 november 2021	Kallelsen till den extra bolagsstämman finns tillgänglig på ALM Equitys hemsida www.almequity.se och innehåller information om anmälan, poströstning m.m.
Sista dagen för handel i ALM Equitys aktie <i>inklusive</i> rätten att erhålla aktier i Svenska Nyttobostäder	Två bankdagar före avstämningsdag	Sista dagen för köp av aktier i ALM Equity för att kunna erhålla utdelning av aktier i Svenska Nyttobostäder.
Första dagen för handel i ALM Equitys aktie <i>exklusive</i> rätten att erhålla utdelning av aktier i Svenska Nyttobostäder	En bankdag före avstämningsdag	Från och med denna dag handlas ALM Equitys aktie utan rätten att erhålla utdelning av aktier i Svenska Nyttobostäder.
Avstämningsdag för utdelning av aktier i Svenska Nyttobostäder	I slutet av november 2021	Aktieägare som äger aktier i ALM Equity aktuellt datum kommer att ha rätt att erhålla utdelning av aktier i Svenska Nyttobostäder.
ALM Equitys aktier i Svenska Nyttobostäder som är föremål för Utdelningen bokas ut till ALM Equitys aktieägare	Två bankdagar efter avstämningsdag	Aktierna i Svenska Nyttobostäder kommer att göras tillgängliga på direktregistrerade aktieägares VP-konton, medan förvaltarregistrerade aktieinnehav hanteras enligt respektive förvaltares rutiner.
Utbetalning av likviden från försäljningen av andelar, s.k. fraktioner, av aktier i Svenska Nyttobostäder	Någon vecka efter att aktierna i Svenska Nyttobostäder blivit tillgängliga på direktregistrerade aktieägares VP-konton	Likviden kommer att betalas ut till det avkastningskonto som är kopplat till direktregistrerad aktieägares VP-konto, medan förvaltarregistrerade aktieinnehav hanteras enligt respektive förvaltares rutiner.

Skattefrågor

Med anledning av ALM Equitys utdelning av stamaktier i Svenska Nyttobostäder följer nedan en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser rörande utdelningen. Sammanfattningen gäller endast obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och är endast avsedd som allmän information.

Sammanfattningen omfattar inte värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet. Vidare omfattas inte de särskilda reglerna för skattefri utdelning och kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade. Inte heller omfattas de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av s.k. kvalificerade andelar. Sammanfattningen omfattar inte heller aktier eller andra delägarätter som förvaras på ett s.k. investeringssparkonto och som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och försäkringsföretag.

Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes specifika situation. Varje aktieägare 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 regler och skatteavtal.

Fysiska personer

Skatt på utdelning

För aktieägare i ALM Equity som erhåller stamaktier i Svenska Nyttobostäder ska marknadsvärdet av dessa aktier beskattas såsom utdelning. ALM Equity kommer att anhålla om allmänna råd från Skatteverket för att fastställa detta värde. Informationen om detta värde kommer att finnas på ALM Equitys hemsida www.almquity.se och på Skatteverkets hemsida www.skatteverket.se. Utdelningar beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls normalt preliminärskatt avseende utdelning med 30 procent; vid utdelning av aktier görs dock inte något preliminärskatteavdrag.

Kapitalvinstbeskattning

När marknadsnoterade aktier eller andra delägarätter säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Angående de stamaktier i Svenska Nyttobostäder som tilldelats genom utdelningen utgörs anskaffningsutgiften av det beskattningsvärde som lagts till grund för skatt på utdelningen. Omkostnadsbeloppet för alla delägarätter av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Alternativt får omkostnadsbeloppet vid försäljning av marknadsnoterade aktier, som stamaktier i Svenska Nyttobostäder, bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter, förutom andelar i värdepappersfonder och specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder. Kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Endast hela antal stamaktier i Svenska Nyttobostäder kommer att delas ut till aktieägare i ALM Equity. I den mån aktieägare i ALM Equity erhåller en andel av en stamaktie i Svenska Nyttobostäder kommer den andel som erhållits, efter sammanläggning med andra sådana överskjutande andelar, att avyttras av ALM Equity för aktieägarnas räkning. Kontant ersättning från en sådan avyttring kommer att bli föremål för kapitalvinstbeskattning såsom har beskrivits ovan.

Skatt på kapitalvinster och utdelningar i aktiebolag

För ett aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivs ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier och andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Endast hela antal stamaktier i Svenska Nyttobostäder kommer att delas ut till aktieägare i ALM Equity. I den mån aktieägare i ALM Equity erhåller en andel av en stamaktie i Svenska Nyttobostäder kommer den andel som erhållits, efter sammanläggning med andra sådana överskjutande andelar, att avyttras av ALM Equity för aktieägarnas räkning. Kontant ersättning från en sådan avyttring kommer att bli föremål för kapitalvinstbeskattning såsom har beskrivits ovan.

Särskilda skattefrågor för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör för nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear. För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige kommer samtliga utdelade stamaktier i Svenska Nyttobostäder på VP-konton att innehållas till dess att den enskilde aktieägaren betalar in kupongskatten kontant. Direktregistrerade aktieägare erhåller information och instruktion från ALM Equity brevlades för betalning av kupongskatt. Förvaltarregistrerade aktieinnehav hanteras enligt respektive förvaltarens rutiner.

I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehålls, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

Kapitalvinstbeskattning

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av sådana värdepapper. Aktieägarna kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild skatteregel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av vissa värdepapper (såsom aktier) om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

Överlåtelsebegränsningar i USA

Aktieägare ombeds observera att de stamaktier i Svenska Nyttobostäder som ska delas ut till ALM Equitys aktieägare inte har registrerats och inte heller kommer att registreras hos SEC enligt US Securities Act eller någon delstatlig värdepappersmyndighet i USA. Stamaktierna i Svenska Nyttobostäder får därför inte erbjudas, säljas, pantsättas eller på annat sätt överlätas med undantag för (i) till en person som aktieägaren, eller en person som handlar på uppdrag av aktieägaren, rimligen kan anta är en s.k. "qualified institutional buyer", enligt definitionen i, och i enlighet med, Rule 144A i US Securities Act, som handlar för sin egen räkning eller för en annan "qualified institutional buyer's" räkning, (ii) i en utlandstransaktion i enlighet med Rule 903 eller Rule 904 i Regulation S i US Securities Act, eller (iii) i enlighet med något annat tillämpligt undantag från registreringskraven i US Securities Act och, i varje fall, i enlighet med tillämplig lagstiftning. Det görs ingen utfästelse om att något av de undantag som föreskrivs i Rule 144 i US Securities Act är tillämpligt på en vidareförsäljning av stamaktierna i Svenska Nyttobostäder.

Information om Svenska Nyttobostäder och aktierna i Svenska Nyttobostäder

Om Stämman fattar beslut om den föreslagna Utdelningen kommer ALM Equitys aktieägare att bli aktieägare i Svenska Nyttobostäder, vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market.

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar fastigheter med huvudsakligen kvadrat- och klimatsmarta lägenheter för mindre hushåll. Genom köpeavtal önskar Svenska Nyttobostäder växa snabbt de närmaste åren och 2025 äga och förvalta ungefär 6 000 lägenheter. Beståndet finns i Storstockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer. Lägenheterna hyrs bl.a. ut till skolor, sjukvård och företag. Svenska Nyttobostäders vision är att fylla behovet av bostäder för mindre hushåll till priser som alla med inkomst ska ha råd med.

För ytterligare information om Svenska Nyttobostäder, och Svenska Nyttobostäders aktie, se Svenska Nyttobostäders hemsida www.nyttobostader.se, där Svenska Nyttobostäders historiska finansiella rapporter finns tillgängliga under rubriken "Rapporter och presentationer", information om Svenska Nyttobostäders aktie finns tillgänglig under rubriken "Aktien".

Svenska Nyttobostäders offentliggjorda bolagsbeskrivning som togs fram med anledning av att bolagets aktier erbjöds till allmänheten och som publicerades den 30 oktober 2020, och uppdaterades den 3 november 2020, finns tillgängligt under rubriken "Rapporter och presentationer" (alla rubriker som räknats upp i detta avsnitt finns under avsnittet "Investor Relations").