



ALM Equity avyttrar 60 procent av tillgångarna från Svenska Nyttobostäder till en fond förvaltd av Aermont Capital för 1,9 mdkr och bildar gemensamt bolag för vidare expansion

ALM Equity AB (publ), **"ALM Equity"** och Aermont Capital Real Estate Fund V SVSp, **"Aermont"** har tecknat avtal om att bilda ett Joint Venture för portföljen av tillgångar som ALM Equity fusionerar in från Svenska Nyttobostäder AB (publ) **"Nyttobostäder"**. Syftet är att genomföra och accelerera den av ALM Equity kommunicerade affärsplanen och utveckla nya bostäder, avyttra färdigställda lägenheter på bostadsrättsmarknaden samt att förvalta hyresbostäder. Parternas ambitioner är att förvärva ytterligare mark för utveckling av bostäder i Stockholm. För ALM Equitys del innebär transaktionen även att likviditet frigörs vilket sänker nettoskuldsättningen och momentant skapar en nettokassa i moderbolaget.

*"Vi har upplevt ett stort intresse för samarbeten från finansiella aktörer i fastighetssektorn och det känns väldigt tillfredsställande att ha landat detta strategiska samarbete med en erfaren fastighetsinvestorare som Aermont. Det kommer att ge oss möjligheter att gasa på genomförandet av vår kommunicerade affärsplan för tillgångarna från Nyttobostäder, muskler att fånga intressanta möjligheter som nu kommer att dyka upp på marknaden samt långsiktigt minskad skuldsättning i moderbolaget. Jag ser fram emot att vara delaktig för att både kunna byggstarta projekt och hitta nya tillgångar att förvärva "*säger Joakim Alm, VD ALM Equity.

Det gemensamma bolaget kommer att ägas till 40 procent av ALM Equity och 60 procent av Aermont, innehavet kommer efter transaktionen att redovisas som ett intressebolag. ALM Equity säljer 60 procent av Nyttobostäder för 1,9 mdkr baserat på bokförda värden där det underliggande fastighetsvärdet totalt är cirka 8,4 mdkr. Totalt innefattar transaktionen cirka 2 200 förvaltningsbostäder, 1 000 färdigställda bostäder under avyttring på bostadsrättsmarknaden och lagakraftvunna byggrätter för ytterligare cirka 2 100 bostäder. Affären innehåller cirka 100 000 kvadratmeter uthyrbar area är samt byggrätter om cirka 130 000 kvadratmeter ljus BTA.

ALM Equity återkommer med mer fullständiga effekter på eget kapital och resultatet av transaktionen efter att samtliga villkor för fusionen är uppfyllda. Utifrån antagandet om en aktiekurs i ALM Equity om 200 kr för stamaktien samt 78 kr för preferensaktien vid tidpunkten för fusionen med Nyttobostäder så beräknas den kombinerade resultateffekten av fusionen av Nyttobostäder och transaktionen med Aermont uppgå till cirka - 600 mkr.

ALM Equity kommer att ansvara för driften av det gemensamma bolaget och dess tillgångar. Kopplat till transaktionen åtar sig ALM Equity att erbjuda entreprenadavtal där dotterbolaget 2XA Entreprenad får möjlighet att få utföra entreprenader till ett bedömt ordervärde om cirka 1,5 mdkr. Parterna har vidare åtagit sig att tillskjuta ytterligare kapital för att finansiera kommande tillgångsförvärv. ALM Equitys åtagande kopplat till detta uppgår maximalt till 600 mkr. ALM Equity har förbundit sig att under en tvåårsperiod ge det gemensamma bolaget en "first right of refusal" att genomföra möjliga investeringar i byggrätter som ALM Equity identifierar, i relation till att genomföra investeringar i ALM Equitys egen regi. För att säkerställa utveckling av byggrätterna har parterna även åtagit sig att tillhandahålla mer kapital, varav ALM Equitys åtagande är maximerat till 200 mkr.

Långsiktigt förväntas transaktionen skapa kassaflödeseffekter om cirka 3,6 mdkr för ALM Equity, inklusive de avgifter som kommer att erhållas för att förvalta det gemensamma bolaget. Det momentana likviditetstillskottet uppgår till 1,9 mdkr. Utdelning från det gemensamma bolaget kommer att göras enligt en överenskommen fördelning, enligt vilket Aermont ska ha företräde till utdelning relaterat till befintliga tillgångar med cirka 200 mkr årligen, utdelning därefter ska ske pro rata tills dess att vissa avkastningskrav uppnås då ALM Equity har rätt till en ökad andel av utdelning överstigande sin pro rata andel.

Aktieägaravtalet mellan parterna kommer att ingås vid tillträde och inkludera bland annat regleringar kring bolagsstyrning, vetokatalog, överlåtelsebegränsningar, exit och åtagande relaterade till Joakim Alm som nyckelperson (innebärande krav på att han behåller viss del av sitt aktieägarande i ALM Equity och har ett engagemang i det gemensamma bolagets verksamhet). Parterna har en sedvanlig ömsesidig rätt att köpa motpartens aktier till en rabatt upp till maximalt 25 procent vid betydande brott mot avtalet, exempelvis vid brott mot ALM Equitys åtaganden relaterade till Joakim Alm som nyckelperson. Sådana brott från ALM Equitys sida skulle kunna innebära väsentlig ekonomisk skada.

Transaktionen är villkorad av att påbörjad fusionsprocess mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder slutförs samt av godkännande från berörda långivare. Villkoren bedöms vara uppfyllda under oktober månad.

Efter transaktionen kommer ALM Equity förutom likviditet om 1,9 mdkr att ha ett innehav om 40 procent i det gemensamma bolaget, vilket värderas till cirka 700 mkr.

Rådgivare

ALM Equity har anlitat Tango Capital Markets som finansiell rådgivare, Skierfe Advokatfirma som legal rådgivare i samband med Transaktionen samt haft kapitalmarknadsrådgivning av Advokatfirmaet Schjødt AS. Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB, PWC och Cushman & Wakefield har agerat rådgivare åt Aermont.

Om Aermont

Aermont är en europeisk kapitalförvaltningsgrupp som fokuserar på fastighets- och fastighetsrelaterade investeringar. Företaget fokuserar på stora komplexa investeringar som erbjuder långsiktiga värdeskapande möjligheter för tillhörande tillgångar och verksamheter. Aermont har hittills satt upp fem europeiska investeringsfonder och relaterade strukturer, inklusive Aermont Capital Real Estate Fund V SVSp som har kapitalåtaganden från investerare om totalt 3,8 miljarder Euro. Hittills genomförda investeringar representerar cirka 19 miljarder Euro av marknadsvärdet på skuldfri basis (*enterprise value*). Affärsplanen för investeringarna fokuserar typiskt sett på att skapa tillväxt för ledande bolag i attraktiva sektorer eller att generera förstklassiga tillgångar i storstäder. Investeringar har hittills genomförts i Tyskland, Frankrike, Nederländerna, Storbritannien, Danmark, Italien, Iberiska halvön och andra länder inom bland annat bostäder, studentbostäder, kontor, hotell och köpcentrum.

För mer information kontakta:

Joakim Alm, +46 (0) 73 396 97 27

Offentliggörande

Denna information är sådan som ALM Equity är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU nr 596/2014). Informationen lämnades, genom angiven kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2 augusti 2024 kl.14:15.

Om ALM Equity

ALM Equity utvecklar och investerar i tillgångar och verksamheter inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. ALM Equitys aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market med kortnamnet ALM och preferensaktien med kortnamnet ALM PREF. Bolagets Certified Adviser är Carnegie Investment Bank AB (publ).

Mer information om bolaget finns på www.almequity.se