

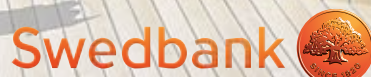
KLÖVERN

INFORMATION TILL DIG SOM ÄR AKTIEÄGARE I KLÖVERN AB (PUBL)

Klövern har beslutat att genomföra en nyemission av preferensaktier där du som aktieägare i Klövern har möjlighet att delta ("Erbjudandet").

Broschyren belyser även den fondemission av stamaktier av serie B där du som stamaktieägare, utan åtgärd, vederlagsfritt kommer att erhålla stamaktier av serie B. Efter genomförd fondemission kommer det även att ske en sammanläggning av aktier, vilket berör samtliga aktieslag.

Broschyren är inte, och ska inte anses utgöra ett prospekt enligt gällande lagar och regler. Prospektet, som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen, har offentliggjorts och finns tillgängliga på Klöverns hemsida (www.klovern.se) och Finansinspektionens hemsida (www.fi.se). Prospektet innehåller bland annat en presentation av Klövern, Erbjudandet och de risker som är förenade med en investering i Klövern och deltagande i Erbjudandet. Broschyren är inte avsedd att ersätta prospektet som grund för beslut att delta i Erbjudandet och utgör ingen rekommendation att delta i Erbjudandet.





Viktig information

Broschyren är en förenklad beskrivning av Transaktionerna och har inte godkänts av någon tillsynsmyndighet. Broschyren innehåller endast översiktlig information och utgör inte ett prospekt. Investerare skall inte teckna eller förvärva några värdepapper som avses i Broschyren förutom på grundval av den information som finns i de fullständiga Prospekten som har upprättats med anledning av Erbjudandet respektive Fondemissionen. Prospekten innehåller bland annat en utförlig beskrivning av Klövern, Erbjudandet respektive Fondemissionen samt de risker som är förenade med deltagande i Erbjudandet och en investering i Klövern. Prospekten finns tillgängliga på Klöverns hemsida www.klovern.se och Finansinspektionens hemsida www.fi.se.

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte heller i övrigt till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Broschyren, Prospekten, anmälningssedlen eller andra till Erbjudandet hänförliga handlingar får inte distribueras i något land där distributionen eller Erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot reglerna i sådant land. Distribution av Broschyren eller Prospekten till något land där Erbjudandet förutsätter någon av ovanstående åtgärder eller som sker i strid med reglerna i dessa länder är förbjuden. Anmälan om teckning av preferensaktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. De preferensaktier som omfattas av Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande United States Securities Act från 1933 eller några andra delstatliga värdepapperslagar i USA, och preferensaktierna erbjuds endast till vissa icke-amerikanska personer i transaktioner utanför USA i förlitande på Regulation S i den vid var tid gällande United States Securities Act från 1933.

Du bör vara uppmärksam på att investeringar på kapitalmarknaden, bland annat sådana som presenteras i Broschyren är förenade med ekonomiska risker och att uttalanden om framtidsbedömningar är förenade med osäkerhet. Du ansvarar själv för dessa risker. Du bör därför komplettera ditt beslutsunderlag med nödvändigt material, inklusive kunskap om de finansiella instrumentens egenskaper och de villkor som gäller för handel med dessa instrument.

Nordea eller Swedbank påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust eller skada av vad slag det än må vara, som grundar sig på användande av Broschyren.

Broschyren är inte avsedd att ersätta Prospekten som grund för beslut att teckna preferensaktier i Klövern och utgör ingen rekommendation att teckna preferensaktier i Klövern.

Innehåll

Sammanfattning	2	Sammanläggning av aktier	9
Nyemission av preferensaktier	4	Klövern i korthet	10
Fondemission av stamaktier av serie B	8	Riskfaktorer	17

Viktiga datum för Erbjudandet

Anmälningssperiod (Erbjudandet till allmänheten)	7 november – 17 november 2014
Anmälningssperiod (det institutionella Erbjudandet)	7 november – 18 november 2014
Besked om tilldelning	19 november 2014
Likviddag	21 november 2014
Första dag för handel	26 november 2014

Viktiga datum för Fondemissionen

Sista dag för handel i stamaktie av serie A inkl. rätt att erhålla nya stamaktier av serie B	3 december 2014
Första dag för handel i stamaktie av serie A exkl. rätt att erhålla nya stamaktier av serie B	4 december 2014
Avstämningsdag för Fondemissionen	5 december 2014
Första dag för handel på Nasdaq Stockholm	9 december 2014

Definitioner

Broschyren	Denna broschyr är en förenklad beskrivning av Erbjudandet, Fondemissionen och Sammanläggningen. Broschyren har inte godkänts av någon tillsynsmyndighet
Fondemissionen	Avser den fondemission av de stamaktier av serie B som Klövern emitterat och som upptas till handel i enlighet med prospektet "Upptagande till handel av stamaktier av serie B i Klövern AB (publ)"
Klövern, Bolaget eller Koncernen	Klövern AB (publ), med organisationsnummer 556482-5833, med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang
mkr eller mdkr	Med "mkr" avses miljoner svenska kronor och med "mdkr" avses miljarder svenska kronor
Nasdaq Stockholm	NASDAQ OMX Stockholm AB
Nordea	Nordea Bank AB (publ)
Nyemissionen eller Erbjudandet	Inbjudan till teckning av preferensaktier i Klövern i enlighet med Prospektet "Inbjudan till teckning av preferensaktier i Klövern AB (publ)"
Prospekten	De av Klövern upprättade prospekten "Inbjudan till teckning av preferensaktier i Klövern AB (publ)" och "Upptagande till handel av stamaktier av serie B i Klövern AB (publ)" daterade och offentliggjorda den 6 november 2014, vilka har registrerats och godkänts av Finansinspektionen
Sammanläggningen	Avser den sammanläggning av aktier där två (2) befintliga aktier, av samma aktieslag, slås samman till en (1) aktie
Swedbank	Swedbank AB (publ)
Transaktionerna	Avser Nyemissionen, Fondemissionen och Sammanläggningen

SAMMANFATTNING

Klövern är ett tillväxtorienterat fastighetsbolag med visionen att skapa miljöer för framtidens företagande och med affärsidén att med närhet och engagemang erbjuda kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner. Under de senaste åren har Klövern varit aktivt och genomfört ett antal väsentliga fastighetsförvärv, samtidigt som den befintliga fastighetsportföljen har utvecklats väl med stark nettoinflyttning och förbättrad överskottsgrad.

Marknadsvärdet av Klöverns fastighetsportfölj har sedan 31 december 2011 vuxit från 14,9 mdkr till 29,4 mdkr per 30 september 2014. Tillväxten har uppnåtts genom fortsatta investeringar i befintligt bestånd samt genom förvärv av fastigheter. Exempelvis tillträdde Globen City och Startboxen 3 i Solna under det andra kvartalet 2014 med en total uthyrningsbar yta om cirka 140 000 kvm och ett fastighetsvärde om cirka 4 mdkr. Fastighetsbeståndet per 30 september 2014 utgjordes av 406 fastigheter med ett bedömt hyresvärde om cirka 2,9 mdkr.

Bolaget ser fortsatt goda möjligheter till såväl nya förvärv som hyresgästanpassningar och tillbyggnationer på befintliga fastigheter och för att kunna tillvarata dessa möjligheter och samtidigt bibehålla en balans mellan eget kapital och skulder som möjliggör en fortsatt tillväxt beslutade Klöverns styrelse den 6 november 2014 om en nyemission av preferensaktier med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 22 oktober 2014 om en nyemission av preferensaktier.

Den totala emissionslikviden uppgår vid fulltecknande av Erbjudandet till 1 050 mkr före emissionskostnader. Styrelsen förbehåller sig dock rätten att utöka Erbjudandet och härigenom kan Klövern tillföras ytterligare 825 mkr.

Den extra bolagsstämman beslutade även om en fondemission genom vilken varje innehavare av en stamaktie av serie A ska erhålla 10 stamaktier av serie B med en tiondels (1/10) röst i syfte att skapa förutsättningar för flexibilitet vid kapitalanskaffning med låg röstmässig utspädning för befintliga aktieägare. Då Fondemissionen innebär en teoretisk minskning av aktiekursen per stamaktie, beslutade den extra bolagsstämman den 22 oktober 2014 även om en sammanläggning, en så kallad omvänd split (1:2), varvid två (2) aktier, av samma aktieslag, slås samman till en (1) aktie. Styrelsen beslutade den 6 november att avstämningsdagen för Sammanläggningen är den 22 december 2014.

Broschyren är i första hand framtagen för att informera dig om Klövern och hur du skall gå tillväga för att delta i Erbjudandet. För det fullständiga Erbjudandet hänvisas till prospektet "Inbjudan till teckning av preferensaktier i Klövern AB (publ)". Broschyren informerar dig även i korthet om Fondemissionen och Sammanläggningen, se prospektet "Upptagande till handel av stamaktier av Serie B i Klövern AB (publ)".

Transaktionerna i korthet

Nyemissionen

1

Nyemissionen av preferensaktier omfattar högst 7 000 000 preferensaktier (styrelsen förbehåller sig dock rätten att utöka Erbjudandet till totalt högst 12 500 000 preferensaktier) och teckningskursen uppgår till 150 kronor.

Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt, inklusive Klöverns befintliga aktieägare.

Anmälningsperiod för allmänheten i Sverige löper från och med den 7 november 2014 till och med den 17 november 2014 och för institutionella investerare från och med den 7 november 2014 till och med den 18 november 2014.

Observera att det krävs en aktiv åtgärd från dig som är aktieägare för det fall du vill teckna preferensaktier.

Anmälningsperiod
för allmänhetenAnmälningsperiod
för institutionerOffentliggörande
av utfall

Likviddag

Första dag för handel

November

Fondemissionen

2

Fondemission av nya stamaktier av serie B, varvid aktieägare som på avstämningsdagen den 5 december 2014 är registrerade ägare av befintliga stamaktier av serie A i den av Euroclear förda aktieboken vederlagsfritt och utan åtgärd erhåller tio (10) nya stamaktier av serie B för varje befintlig stamaktie av serie A. Preferensaktier omfattas inte av Fondemissionen.

Observera att ingen åtgärd krävs från dig som är aktieägare.

Sista dag för handel
inkl. rätt till stamaktier
av serie BAvstämningsdag för
rätt att erhålla
stamaktier av serie BFörsta dag för handel
exkl. rätt till stamaktier
av serie BBeräknad första dag
för handel med
stamaktier av serie B

December

Sammanläggningen

3

Sammanläggning av aktier (omvänd split) med förhållande 1:2 varvid två (2) befintliga aktier, oavsett aktieslag, läggs samman till en (1) aktie av samma aktieslag på avstämningsdagen den 22 december 2014. Villkor för preferensaktier justeras i förhållande till sammanläggningen.

Observera att ingen åtgärd krävs från dig som är aktieägare.

Första dag för handel
efter sammanläggningSista dag för handel
före sammanläggningAvstämningsdag
för sammanläggning

Datum

NYEMISSION AV PREFERENSAKTIER

Erbjudandet att teckna preferensaktier

Erbjudandet riktas, med avvikelse från aktieägares företrädesrätt, till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands. Erbjudandet omfattar högst 7 000 000 preferensaktier och är uppdelat i två delar: ett erbjudande till allmänheten i Sverige ("Erbjudandet till allmänheten") och ett erbjudande till institutionella investerare i Sverige och utomlands (det "Institutionella erbjudandet"). Styrelsen förbehåller sig rätten att, fram till och med offentliggörandet av utfallet beräknat till 19 november 2014, utöka Erbjudandet med högst 5 500 000 ytterligare preferensaktier, till högst 12 500 000 preferensaktier totalt.

Teckningskurs

Preferensaktierna emitteras till en kurs om 150 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej. Teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse, i samråd med och efter rekommendation av Nordea och Swedbank baserat på bedömd efterfrågan från institutionella investerare efter en form av anbudsförfarande som genomförts under perioden 3 november–5 november 2014.

Viktig information angående investeringssparkonto m m

Den som vill använda konton med specifika regler för värdepaperverstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, för teckning av preferensaktier i Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller institut som för kontot respektive tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt och i så fall ska anmälan om teckning ske via sådan bank eller sådant institut. Den som vill använda investeringssparkonto som förs av Swedbank eller Avanza kan dock göra anmälan i enlighet med vad som anges i prospektet för Erbjudandet under "Anmälan – Erbjudandet till allmänheten".

ANMÄLAN FRÅN ALLMÄNHETEN

Anmälan om teckning av preferensaktier från allmänheten i Sverige ska avse lägst 50 preferensaktier och därutöver i jämna poster om 10 preferensaktier. Anmälan ska, för det fall tecknaren önskar få preferensaktier levererade till ett VP-konto, göras på den för Erbjudandet särskilt

upprättade anmälningssedeln. Anmälan om teckning ska ske under perioden 7 november–17 november 2014. Kunder i Swedbank och Avanza kan anmäla sig via respektive banks internetbank. Anmälan måste ha inkommit till Swedbank eller Avanza senast klockan 17.00 den 17 november 2014. Observera att vissa bankkontor stänger före klockan 17.00.

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE I KLÖVERN

Direktregistrerade aktieägare, med hemvist i Sverige och med känd adress för Klövern baserat på den av Euroclear förda aktieboken per 7 november 2014 kommer att erhålla en informationsbroschyr tillsammans med en anmälningssedel som ska användas för anmälan om teckning. Kunder i Swedbank och Avanza kan anmäla sig via respektive banks internetbank och förvaltare kommer att informeras om Erbjudandet. Anmälningssedeln måste vara Swedbank tillhanda senast klockan 17.00 den 17 november 2014. Observera att vissa bankkontor stänger före klockan 17.00.

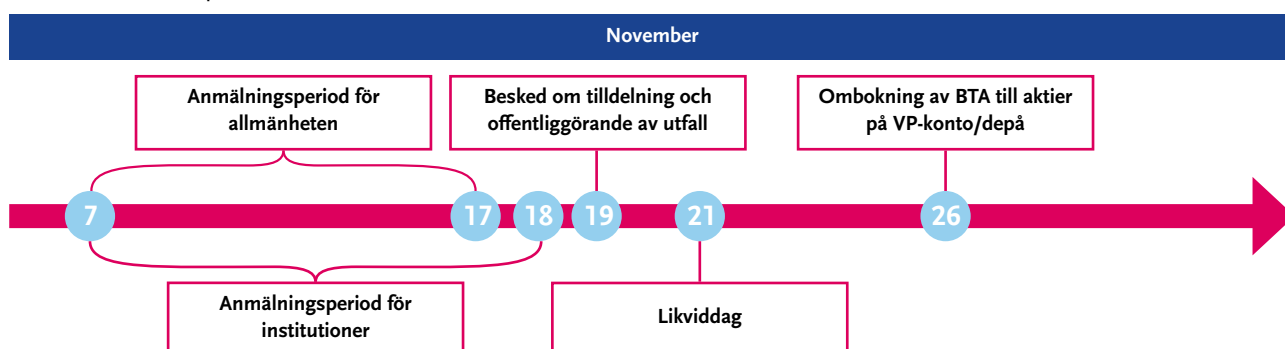
TILDELNING

Tilldelning av preferensaktier kommer att beslutas av styrelsen för Klövern i samråd med Swedbank och Nordea, varvid målet är att ytterligare stärka Klöverns institutionella ägarbas och ytterligare öka spridningen av preferensaktierna bland allmänheten.

RÄTT ATT ÅTERKALLA ERBJUDANDET

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet under teckningsperioden för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer inkomna anmälningar att bortses ifrån samt eventuell inbetald likvid att återbetalas.

Indikativ tidplan



Vanliga frågor och svar

VARFÖR GENOMFÖR KLÖVERN ERBJUDANDET?

Genom nyemission av preferensaktier kommer Klövern kunna ta tillvara på möjligheter till såväl nya förvärv som hyresgästpassningar och tillbyggnationer på befintliga fastigheter och samtidigt bibehålla en balans mellan eget kapital och skulder som möjliggör en fortsatt tillväxt.

HUR PÅVERKAS BEFINTLIGA AKTIEÄGARE AV ERBJUDANDET?

Erbjudandet genomförs med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, men befintliga aktieägare i Sverige kan anmäla sig för deltagande i Erbjudandet i likhet med övriga allmänheten i Sverige. I händelse av överteckning kan befintliga aktieägare i Klövern komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Utspädningen för befintliga aktieägare som inte tecknar eller erhåller preferensaktier blir emellertid mycket begränsad, högst cirka 3,6 procent av det totala antalet aktier och cirka 0,4 procent av det totala antalet röster i bolaget efter nyemissionen (eller högst 6,3 procent respektive 0,7 procent om styrelsen beslutar att utöka Erbjudandet).

FÅR JAG SOM AKTIEÄGARE NÅGRA TECKNINGSRÄTTER?

Eftersom Erbjudandet inte genomförs med företrädesrätt för befintliga aktieägare i Klövern erhålls inga teckningsrätter.

HUR STORT ÄR ERBJUDANDET?

7 000 000 preferensaktier erbjuds till teckning, motsvarande ett belopp om 1 050 mkr. Vid övertecknat Erbjudande förbehåller sig styrelsen dock rätten att utöka Erbjudandet och härigenom kan Klövern emittera ytterligare 5 500 000 preferensaktier, motsvarande 825 mkr.

VILKA KAN ANMÄLA SIG I ERBJUDANDET?

Allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands.

VAR KAN JAG HITTA YTTERLIGARE INFORMATION OCH ANMÄLNINGSSEDEL?

Prospektet "Inbjudan till teckning av preferensaktier i Klövern AB (publ)" och anmälningssedlar finns tillgäng-

ligt via Klöverns hemsida (www.klovern.se), Nordeas hemsida (www.nordea.se under Sparande/Handla och placera) samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt).

HUR GÖR MAN FÖR ATT ANMÄLA INTRESSE FÖR ERBJUDANDET?

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under tiden från och med den 7 november 2014 till och med den 17 november 2014. Anmälan ska omfatta lägst 50 preferensaktier och därutöver, i jämna poster om 10 preferensaktier.

Privatpersoner och företag som är kunder i Swedbanks eller sparbankernas internetbank och innehar en värdepapperstjänst kan anmäla sig via sin internetbank.

Kunder som är anslutna till Swedbanks eller sparbankernas telefonbank med tjänsten personlig service kan anmäla sig via telefon.

Anmälan ska annars, för det fall tecknaren önskar få aktier levererade till ett VP-konto, göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln som kan erhållas från Swedbank eller Klövern. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt). Anmälan ska lämnas till något av Swedbanks eller sparbankernas kontor i Sverige eller skickas till Swedbank Emissioner, 105 34 Stockholm.

Den som är depå- och internetkund hos Avanza kan anmäla sig via Avanzas internettjänst.

Tecknare som önskar få aktier levererade till en depå hos bank eller annan förvaltare ska kontakta sin respektive förvaltare för vidare instruktion.

NÄR KAN JAG ANMÄLA MITT INTRESSE FÖR ERBJUDANDET?

Anmälan måste vara Swedbank eller Avanza tillhanda senast klockan 17.00 den 17 november 2014. Anmälan som skickas via post måste sändas i god tid för att kunna vara Swedbank Emissioner tillhanda till dess.

VAD ÄR TECKNINGSKURSEN?

Teckningskursen är 150 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.

NÄR ERHÅLLS DEN FÖRSTA UTDELNINGEN?

Första avstämningsdag för utdelning förväntas vara den 30 december 2014 och första dag för utbetalning av utdelning förväntas infalla den 7 januari 2015.

KAN JAG ÅNGRA MIG?

Nej, anmälan är bindande. Endast en anmälningssedel per person kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer den sist mottagna att gälla.

MÅSTE MAN HA VP-KONTO ELLER DEPÅ?

Ja. Den som anmäler sig för teckning av preferensaktier måste ha ett VP-konto eller en depå hos bank eller annan förvaltare till vilken leverans av preferensaktier kan ske. Observera att öppnandet av VP-konto eller värdepappersdepå kan ta viss tid.

MÅSTE MAN HA BANKKONTO I NORDEA, SWEDBANK ELLER SPARBANKERNA?

Nej.

HUR VET JAG OM JAG BLIR TILLDELAD NÅGRA PREFERENSAKTIER?

Tilldelning förväntas ske omkring den 19 november 2014. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning. De som inte tilldelats prefe-

rensaktier får inget meddelande. Tilldelning är inte beroende av när under teckningsperioden anmälan inkommer. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med lägre antal preferensaktier än anmälan avser eller helt utebli. Tilldelning kan helt eller delvis komma att ske genom slumpmässigt urval.

NÄR ÄR FÖRSTA DAG FÖR HANDEL?

Omkring den 26 november 2014 förväntas bokföring av preferensaktierna göras på tecknarens VP-konto eller depå hos bank eller annan förvaltare. Därefter går det att handla med preferensaktierna.

NÄR ÄR LIKVIDDAGEN (BETALNINGSDAGEN)?

Senast den 21 november 2014 klockan 16.00 ska betalning för preferensaktier, likviden, vara Swedbank tillhanda.

Klöversns preferensaktier i korthet**VILLKOR I SAMMANDRAG FÖR KLÖVERNS PREFERENSAKTIER OCH ERBJUDANDET***

Teckningskurs:	150 kronor per preferensaktie.
Utdelning:	10,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie före Sammanläggningen och 20,00 kronor per år med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie efter Sammanläggningen. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Nyemitterade preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya preferensaktierna införts i Klöversns aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag för utdelning förväntas vara den 30 december 2014 och första dag för utbetalning av utdelning förväntas infalla den 7 januari 2015.
Direktavkastning:	6,7 procent årlig kontant avkastning baserat på teckningskursen om 150 kronor per preferensaktie (6,8 procent effektiv årsavkastning).
Rösträtt:	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	I det fall bolagsstämma i Klövern beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 2,50 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska del som understiger 2,50 kronor läggas till Innestående Belopp (såsom definierat i Klöversns bolagsordning), vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.
Inlösen:	Kan, från och med 2015, ske på Bolagets begäran efter beslut på bolagsstämma till 175 kronor före sammanläggningen och 350 kronor efter Sammanläggningen med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Upplösning:	Vid Bolagets upplösning har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett värde om 150 kronor före Sammanläggningen och 300 kronor efter Sammanläggningen med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Notering:	Preferensaktien är, i likhet med Bolagets stamaktie, föremål för handel på Nasdaq Stockholm.

* Utdelning, inlösenbelopp och skiftesandel kommer att justeras i förhållande till Sammanläggningen.

Så här gör du för att delta i Erbjudandet

Anmälan via anmälningssedeln för tecknare med VP-konto. Om du har depå gör du din anmälan till din bank/förvaltare.

1. Här fyller du i det antal preferensaktier som du/ni anmäler dig/er för. Anmälan ska avse lägst 50 preferensaktier och därutöver i jämna poster om 10 preferensaktier.
2. Ange eventuellt bankkonto i Swedbank eller sparbanker från vilket likvid för tilldelade preferensaktier skall dras. Saknas konto i Swedbank eller sparbanker betalas preferensaktierna med en bankgiroavi som följer med avräkningsnotan.
3. Ange VP-konto. Om du har depå gör du din anmälan hos din förvaltare.
4. Fyll i dina personuppgifter och skriv under anmälningssedeln.

KLÖVERN

Anmälan kan inlämnas till något av Swedbanks eller sparbankernas¹⁾ kontor, alternativt skickas till:

Swedbank AB (publ)
Emissioner
105 34 STOCKHOLM

Kunder i Swedbank eller sparbanker¹⁾ kan anmäla sig via Swedbanks eller sparbankernas internetbank (värdepappers-tjänst), telefonbanken personlig service, sin rådgivare, personliga mäklare eller affärscenter aktiehandel.

Om du har depå gör du din anmälan till din bank/förvaltare.

Anmälningssedeln skall vara Swedbank, Emissioner tillhanda senast kl. 17.00 den 17 november 2014

Undertecknad anmäler sig härmed för teckning, enligt villkor i prospekt upprättat av styrelsen för Klövern daterat i november 2014 ("Prospektet"), av nedan angivet antal preferensaktier.

1.

st preferensaktier i Klövern
(anmälan ska ske i jämna poster om 10-tal preferensaktier, dock lägst 50 preferensaktier och högst 5 000 preferensaktier)

Teckningskursen uppgår till 150 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.

För information avseende besked om tilldelning, betalning och erhållande av preferensaktier, se Prospektet under avsnittet "Villkor och anvisningar".

Prospekt finns tillgängligt på Klöverns hemsida www.klovern.se, Swedbanks hemsida www.swedbank.se/prospekt samt Finansinspektionens hemsida www.fi.se.

Undertecknad har tagit del av Prospektet och är medveten om, samt godkänner att:

- anmälan är bindande. Endast en anmälningsedel per person kommer att beaktas och endast den anmälan som sist inkommit beaktas,
- inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text,
- ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende,
- likvidkonto för betalning måste disponeras av den som anmäler sig för teckning av preferensaktier,
- tilldelning kan komma att ske med mindre antal än anmälan avser och även helt utebli,
- uppgifter om VP-konto och adress kan komma att hämtas via ADB-media från Euroclear Sweden AB,
- avräkningsnota beräknas utsändas snarast efter besked om tilldelning, vilket beräknas ske omkring den 19 november 2014. Inget meddelande kommer att skickas till dem som inte erhållit tilldelning,
- om likvida medel inte finns tillgängliga i rätt tid kan tilldelade preferensaktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga teckningskursen i erbjudandet kan den som ursprungligen erhölet tilldelning av preferensaktier i erbjudandet att få svara för mellanskillnaden.

Likvidkonto i Swedbank eller sparbank

(Saknas konto i Swedbank eller sparbank betalas preferensaktierna med den bankgiroavi som följer med avräkningsnotan)

2.

Clearingnummer	Kontonummer

Tilldelade preferensaktier bokförs på (obligatorisk uppgift)

(Om du har depå gör du din anmälan till din bank/förvaltare)

3.

VP-konto	

För investeringssparkonto m.m. se anmälningssedelns baksida "Observera särskilt förvar"

Undertecknad befullmäktigat Swedbank AB (publ) att verkställa teckning av preferensaktier och debitera ovanstående likvidkonto för min/vår räkning enligt de villkor som angivits i Prospektet samt att vidta övriga åtgärder som banken bedömer nödvändiga för att tecknade preferensaktier ska överföras till VP-kontot tillhörande undertecknad. Vidare bekräftas att jag/vi har tagit del av vad som anges på anmälningssedelns baksida under "Viktig information" och "Observera särskilt förvar".

4.

Obligatoriska uppgifter avseende tecknaren

Personnummer / Organisationsnummer		Telefon dagtid
Namn		E-postadress
Postutdelningsadress (gata, box e dyl)		
Postnummer	Adressort	
Ort och datum	Underskrift	

1) De banker som ingår i sparbankssåren och som har samarbete med Swedbank.

VIKTIGA DATUM OCH HÄNDELSER

- Korrekt ifyllt anmälningsedel måste vara Swedbank tillhanda senast klockan 17.00 den 17 november 2014. Anmälan som skickas per post måste därvid sändas i god tid.
- Observera att anmälan är bindande.
- Tilldelning av preferensaktier beräknas ske omkring den 19 november 2014. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats preferensaktier får inget meddelande.

FONDEMISSION AV STAMAKTIER AV SERIE B

- Aktieägarna erhåller tio (10) stamaktier av serie B för varje befintlig stamaktie av serie A
- Stamaktier av serie B erhålls vederlagsfritt och utan åtgärd
- Stamaktier av serie B beräknas tas upp till handel omkring den 9 december 2014
- Preferensaktierna omfattas inte av Fondemissionen



Fondemission

Vid extra bolagsstämma den 22 oktober 2014 beslutades om en fondemission där tio (10) stamaktier av serie B skulle erhållas vederlagsfritt för varje befintlig stamaktie av serie A. Innehavare av stamaktier av serie A behöver inte vidta några åtgärder för att delta i Fondemissionen utan kommer automatiskt erhålla nya stamaktier av serie B. Totalt antal utestående stamaktier efter genomförd Fondemission uppgår till 1 831 987 960 stamaktier varav 166 544 360 stamaktier av serie A och 1 665 443 600 stamaktier av serie B. Stamaktierna av serie A och serie B medför samma ekonomiska rättigheter. I enlighet med Klöverns bolagsordning kommer stamaktie av serie A fortsatt att ha en (1) röst och en stamaktie av serie B en tiondels (1/10) röst. Preferensaktierna omfattas inte av Fondemissionen.

Avstämningsdag för deltagande i Fondemissionen är den 5 december 2014. Sista dag för handel av stamaktier av serie A inklusive rätt att erhålla nya stamaktier av serie B är den 3 december 2014. De nya stamaktierna av serie B beräknas vara tillgängliga på aktieägarnas VP-konton omkring den 8 december 2014. Första dag för handel i de nya stamaktierna av serie B beräknas infalla omkring den 9 december 2014.

Aktiekapital och antal utestående aktier

Extra bolagsstämma beslutade den 22 oktober 2014 att Fondemissionen ska föregås av en aktiekapitalminskning med 747 729 440 kronor, utan indragning av aktier. Efter minskningen av aktiekapitalet (men före Fondemissionen) uppgår Klöverns aktiekapital till 186 932 360 kronor fördelat på 186 932 360 aktier, envar aktie med ett kvotvärde om 1,00 krona.

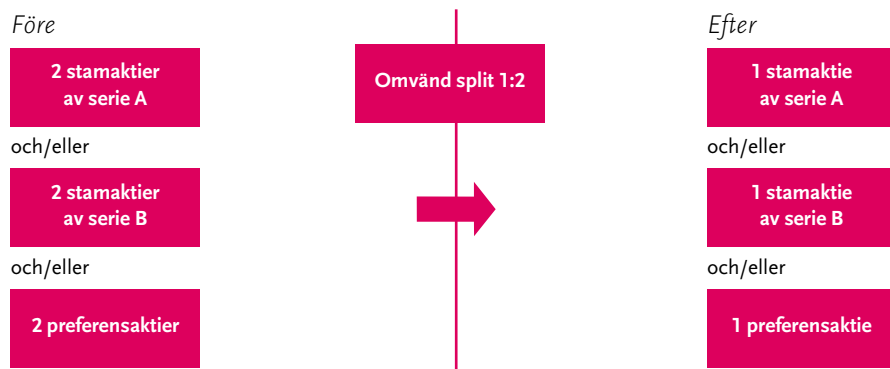
Genom Fondemissionen emitteras 1 665 443 600 stamaktier av serie B vilket ökar aktiekapitalet med 1 665 443 600 kronor. Totalt uppgår aktiekapitalet till 1 852 375 960, fördelat på 166 544 360 stamaktier av serie A, 1 665 443 600 stamaktier av serie B och 20 388 000 preferensaktier (före Nyemissionen), alltså till ett kvotvärde om 1,00 krona.

Ändring av bolagsordningen

För att möjliggöra Fondemissionen har gränserna för bolagets aktier och aktiekapital ändrats i bolagsordningen. I anslutning härtil har ett omvandlingsförbehåll införts i Klöverns bolagsordning, genom vilken innehavare av stamaktier av serie A ges rätt att påkalla omvandling av sådana aktier till stamaktier av serie B. För beslutad bolagsordning, se avsnittet "Bolagsordning" i prospektet "Upptagande till handel av stamaktier av serie B i Klöver AB (publ)" daterat den 6 november 2014.

SAMMANLÄGGNING AV AKTIER

- Utdelning, inlösen och skiftesandel för preferensaktier justeras i förhållande till Sammanläggningen



Vid extra bolagsstämma den 22 oktober 2014 beslutades även om en sammanläggning (omvänd split) av Bolagets samtliga aktieslag 1:2 varigenom två (2) befintliga aktier av samma aktieslag slås samman till en (1) aktie. Sammanläggningen berör samtliga aktieslag.

Styrelsen i Klövern beslutade den [6 november] 2014 att avstämningsdagen för Sammanläggningen ska vara den 22 december 2014, vilket är efter Nyemissionen och Fondemissionen. Sista dag för handel före Sammanläggning är den 18 december 2014.

För de aktieägare vars innehav av aktier på avstämningsdagen, efter Sammanläggningen, inte motsvarar ett fullt antal nya aktier (dvs. inte jämnt delbart på två), kommer Klövern på Bolagets bekostnad att ombesörja att överskjutande aktier säljs via Swedbank.

Efter Sammanläggningen kommer antalet aktier i Bolaget att uppgå till 926 187 980 aktier fördelat på 83 272 180 stamaktier av serie A, 832 721 800 stamaktier av serie B och 10 194 000 preferensaktier (före genomförande av Erbjudandet). Detta innebär att efter Sammanläggningen kommer utdelning per preferensaktie att uppgå till 20 kronor per år, inlösenbeloppet kommer att uppgå till 350 kronor och preferensaktierna kommer att medföra rätt att erhålla 300 kronor per preferensaktie vid Bolagets upplösning. För fullständiga villkor för Bolagets preferensaktier, se avsnittet "Bolagsordning" i prospektet "Inbjudan till teckning av preferensaktier i Klövern AB (publ)" daterat den 6 november 2014.

KLÖVERN I KORTHET

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning. Klövern ägde 406 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 2 765 tkvm och ett totalt fastighetsvärde om cirka 29,4 mdkr per 30 september 2014. Klöverns preferensaktier och stamaktier är noterade på Nasdaq Stockholm (Mid Cap).

Affärsidé, mål och strategi

Klöverns övergripande mål är att generera god avkastning till aktieägarna. I syfte att uppnå avkastningsmålet har ett antal delmål definierats och strategier utarbetats.

Vision

KLÖVERN SKAPAR MILJÖER FÖR FRAMTIDENS FÖRETAGANDE.

Bolagets strategi är att vara delaktig i skapandet av inre och yttre miljöer som på ett positivt sätt bidrar till att företag utvecklas. Framtidens företagande inkluderar allt från små till stora företag med den gemensamma nämnaren att det finns en ökande efterfråga på de varor eller tjänster som företagen tillhandahåller.

Motto

VAR DAG UNDERLÄTTA KUNDENS VARDAG.

Om Klöverns hyresgäster känner att Bolaget gör deras liv lättare kommer det att vara ett tungt vägande argument för att stanna kvar som hyresgäst när hyresavtalet löper ut och det är dags för omförhandling. Klövern ska underlätta

kundernas vardag. Det innebär helt enkelt att ligga steget före och förutse även morgondagens behov. Nöjda hyresgäster är en viktig förutsättning för att uppnå målet för nettoinflyttning.

Affärsidé

KLÖVERN SKA MED NÄRHET OCH ENGAGEMANG ERBJUDA KUNDEN EFFEKTIVA LOKALER I VALDA TILLVÄXTREGIONER.

Klöverns produkt är självklart lokalerna. Lokalerna ska vara anpassade efter kundens önskemål och behov oavsett vad dessa är och oavsett vilken typ av lokaler som efterfrågas. Lokalerna ska tillhandahållas, och kunder ska bemötas, med närhet och engagemang. Endast genom att ha en nära kontakt med kunden kan Bolaget förutsäga morgondagens behov. Den närhet och det engagemang som Klövern eftersträvar kan bara uppnås med egen personal. Marknaden begränsas till valda tillväxtregioner. Dessa kan variera över tiden beroende på tillgång och efterfrågan inom såväl hyres- som fastighetsmarknad. Gemensamt för tillväxtregioner är ett växande näringsliv och en ökande befolkningensmängd.

STRATEGI		MÅL
Finans	- Eget kapital ska utgöras av både stam- och preferensaktier - Ränterisken ska begränsas genom att en viss del av kreditportföljen är räntesäkrad - Refinansieringsrisken bör begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare - Bankupplåning bör kompletteras med alternativa finansieringsformer	- Avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till riskfri ränta plus minst 9 procentenheter - Utdelning till aktieägarna bör långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet - Soliditeten bör uppgå till minst 30 procent - Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 ggr - Kapitalbindningen ska vara minst 1,5 år
Förvaltning	- Förvaltning ska ske i egen regi och med lokalt engagemang - Kundundersökning ska genomföras och ligga till grund för förbättrat kundvårdsarbete - Försäljningen ska effektiviseras genom produktifiering - Energiförbrukning per kvm ska långsiktigt minska - Effektiviteten i förvaltningen ska utvecklas genom fokus på förbättrat överskottsgrad	- Nettoinflyttningen bör uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet per år - Överskottsgraden bör långsiktigt uppgå till minst 65 procent - Värmeförbrukningen ska minska med minst 12 procent från och med 2013 till 2015 - Fastighetsvärdet bör öka till minst 30 mdkr
Förvärv, försäljning och projekt	- Förvärv och försäljningar ska ha fokus på geografisk renodling i syfte att skapa effektiv förvaltning på prioriterade orter - Prioritering av projekt med högst avkastning - Skapa värden genom exploatering av byggrätter alternativt nyproduktionsprojekt för egen förvaltning eller avyttring	- Förvärvade förvaltningsfastigheter ska ha en långsiktig direktavkastning på cirka 7 procent per år - Projektinvesteringar ska ge en avkastning på minst 15 procent
Medarbetare	- Ärliga utvecklingssamtal med individuella utvecklingsplaner - Hälsoundersökning med individuell stöttning för förbättrat hälsa - Nära samarbete med prioriterade skolor	- Personalomsättningen bör långsiktigt uppgå till cirka 10 procent per år - Sjukfrånvaron bör understiga 3 procent per år

Organisation och medarbetare

Klöverns lokala förankring är avgörande för relationen till kunden. En decentraliserad organisation med engagerade medarbetare som tar väl hand om sina kunder och verkar för ömsesidigt lönande relationer, är en av Klöverns framgångsfaktorer. Bolaget är organiserat med huvudkontor i Stockholm, ett servicekontor beläget i Nyköping samt affärsenheter i prioriterade städer. Per 30 september 2014 hade Klöver totalt 192 medarbetare.

Finansiering

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2014 till 7 925 mkr.

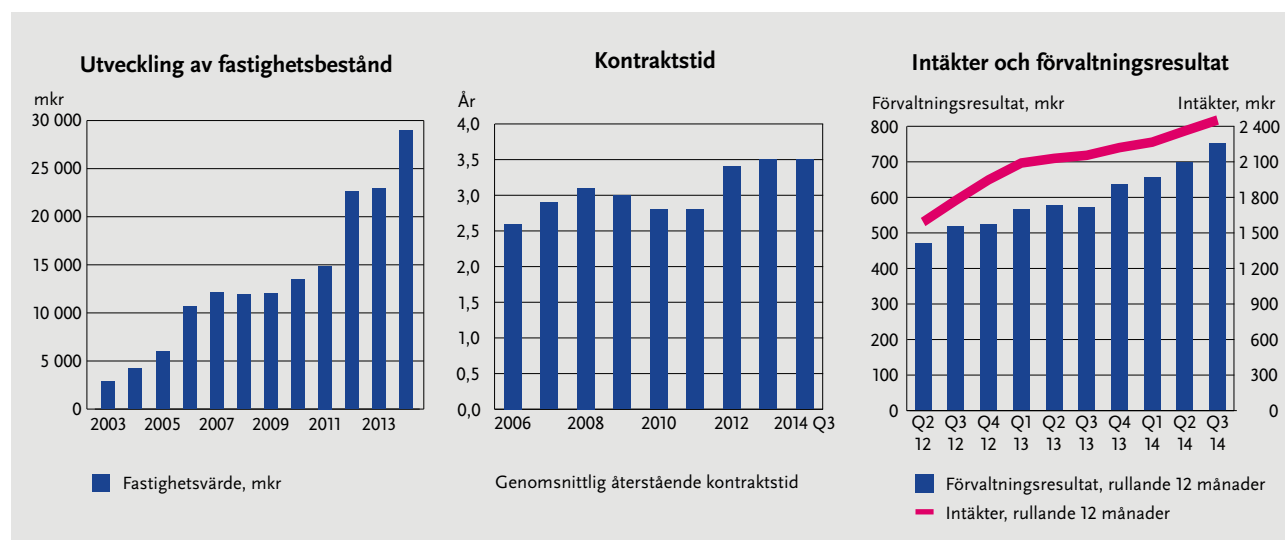
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Av de totala skulderna om 22 617 mkr per 30 september 2014 var 20 212 mkr räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om totalt 2 405 mkr bestod av

uppskjuten skatteskuld, derivat, leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt övriga skulder. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden per 30 september uppgick till 2,3 år och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,0 år. Klöver har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på Klöverns räntederivat minskar i ett nedåtgående ränteläge och ökar i ett uppåtgående ränteläge. Värdet på derivaten är alltid noll om de bibehålls till löptidens slut.

LIKVIDITET

Per 30 september 2014 uppgick Klöverns likvida medel och outnyttjade kreditramar till 1 259 mkr.



Fastighetsbeståndet

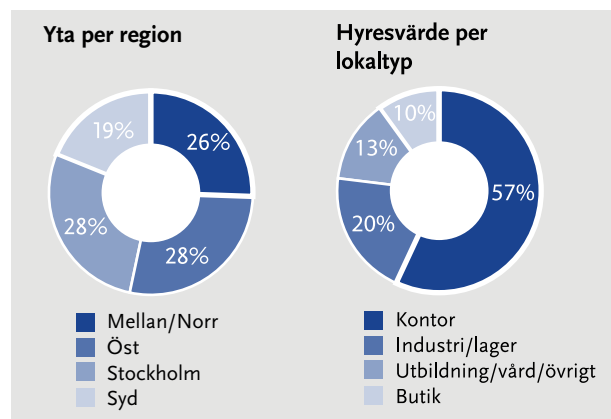
Klövern ägde 406 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 2 765 tkvm och ett totalt värde om cirka 29,4 mdkr per 30 september 2014. Klövern fokuserar på kommersiella lokaler inom ramen för Business och Science Parks, småföretagsparker samt cityfastigheter. Hyresvärdet, det vill säga hyresintäkterna om samtliga lokaler var uthyrda, uppgick till cirka 2,9 mdkr och uthyrningsgraden mätt som yta uppgick till 82 procent per 30 september 2014.

Per 30 september fanns cirka 18 procent av fastighetsvärdet i region Mellan/Norr, cirka 21 procent i region Öst, cirka 47 i region Stockholm och cirka 13 procent i region Syd.

Av värdeförändringarna i fastighetsbeståndet under perioden januari till september 2014 kan 4 183 mkr härledas till förvärv, 654 mkr till investeringar, -389 mkr till försäljningar och 880 mkr till värdeförändringar.

VERKLIGT VÄRDE

mkr	2014 jan-sep	2013 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	24 059	22 624
Förvärv	4 183	1 020
Investeringar	654	830
Försäljningar	-389	-387
Värdeförändringar	880	-28
Verkligt värde vid periodens utgång	29 387	24 059



RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION (JAN-SEP 2014)

	Intäkter, mkr	Kostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskottsgrad, %	Investeringar, mkr
Syd	247	-92	154	63	139
Öst	474	-157	317	67	145
Stockholm	713	-223	490	69	236
Mellan/Norr	429	-153	277	64	134
<i>Förvaltning</i>	1 783	-564	1 218	68	482
<i>Förädling</i>	80	-61	20	25	172
Totalt	1 863	-625	1 238	66	654

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION (30 SEPTEMBER 2014)

	Verkligt värde, mkr	Avkastningskrav, % ¹	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Syd	3 851	7,4	521	366	90
Öst	6 268	7,2	762	712	91
Stockholm	13 915	6,5	766	1 228	90
Mellan/Norr	5 353	7,5	716	636	89
<i>Förvaltning</i>	27 288	6,9	2 447	2 759	92
<i>Förädling</i>	2 099	7,7	318	183	56
Totalt	29 387	6,9	2 765	2 942	90

¹ Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter. Avkastningskrav avser fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

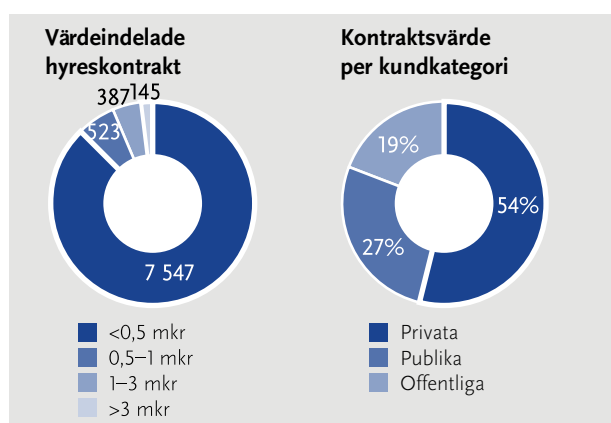
KONTRAKTSSTRUKTUR OCH KONTRAKTSVÄRDE

Av hyreskontrakten per 30 september 2014 hade cirka 88 procent ett årligt hyresvärde understigande 0,5 mkr, cirka 6 procent hade ett årligt hyresvärde mellan 0,5–1 mkr, cirka 4 procent hade ett årligt hyresvärde mellan 1–3 mkr och cirka 2 hade ett årligt hyresvärde överstigande 3 mkr. Per 30 september 2014 svarade privata företag för 54 procent, publika företag för 27 procent och offentlig verksamhet för 19 procent av kontraktsvärdet.

PROJEKTVERKSAMHETEN

Inom ramen för Klöverns projektverksamhet utvecklas och förädlas befintliga fastigheter i samband med uthyrning av vakanta ytor, energibesparande åtgärder samt nyproduktion av byggrätter. Investeringarna sker i syfte att öka fastigheternas värde genom förbättrade kassaflöden.

Per den 30 september 2014 pågick totalt 326 projekt till en kalkylerad utgift på sammanlagt 2 729 mkr, varav 1 507 mkr återstod att investera. Byggrätterna uppgick per samma datum till 1 432 tkvm. Drygt hälften av byggrätterna utgörs av kontor och närmare en tredjedel av bostäder. Av byggrätterna är 594 tkvm detaljplanelagda.



KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT (30 SEPTEMBER 2014)

Stad	Fastighet	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad uthyrningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år
Kista/Stockholm	Isafjord 1	26 112	26 112	100	700	644	62	202	2016
Uppsala	Kungsängen 10:1, 10:2	11 376	11 376	100	250	178	15	21	2016
Örebro	Vindhjulet 3	19 343	19 343	100	154	112	11	28	2016
Norrköping	Kopparhammaren 2	36 613	5 130	84	99	4	8	46	2014
Alingsås	Fodret 14	7 700	7 700	100	88	14	10	10	2014
Malmö	Dragör 1	2 322	2 322	100	66	3	5	5	2014
Linköping	Brevduvan 17	7 603	4 998	90	49	4	3	11	2014
Uppsala	Fyrislund 6:6	62 835	2 700	87	44	5	5	102	2014
Karlskrona	Skeppsbron 3	1 980	1 980	100	42	40	5	5	2014
Halmstad	Halmstad 2:49	3 330	3 330	100	32	14	4	6	2015
Totalt		179 214	84 991		1 524	1 018	128	436	

Finansiell information i sammandrag

Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskaps-åren 2013, 2012 och 2011 är hämtad ur Klöverns reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsperio-

derna januari till september i 2014 och 2013 är hämtad ur Klöverns översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2014.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING					
mkr	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec
Intäkter	1 863	1 630	2 220	1 948	1 364
Fastighetskostnader	–625	–597	–828	–733	–507
Driftsöverskott	1 238	1 033	1 392	1 215	857
Central administration	–59	–57	–78	–86	–71
Finansnetto	–585	–500	–678	–605	–358
Förvaltningsresultat	594	476	636	524	428
Resultatandel intressebolag	–79	3	5	–	–
Värdetförändringar fastigheter	880	–96	–28	–33	435
Värdetförändring derivat	–424	345	337	–175	–225
Värdetförändring värdepapper	–	71	71	10	–
Nedskrivning goodwill	–10	–33	–34	–95	–
Resultat före skatt	961	766	987	231	638
Aktuell skatt	0	0	–1	–2	0
Uppskjuten skatt	–69	–134	–178	110	–173
Periodens resultat	892	632	808	339	465

KONCERNENS BALANSRÄKNING					
mkr	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec
Goodwill	245	257	255	289	–
Förvaltningsfastigheter	29 387	23 170	24 059	22 624	14 880
Maskiner och inventarier	12	12	12	14	8
Andelar i intresseföretag	492	478	488	–	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	38	–	32	330	–
Övriga fordringar	363	270	300	163	491
Likvida medel	5	195	84	375	11
Summa tillgångar	30 542	24 382	25 230	23 795	15 390
Eget kapital	7 925	7 022	7 198	6 696	4 740
Minoritetsintresse	0	0	0	–	–
Uppskjuten skatteskuld	929	813	861	681	673
Räntebärande skulder	20 212	15 634	16 163	15 229	9 345
Derivat	568	88	144	432	242
Leverantörsskulder	111	90	193	158	49
Övriga skulder	141	156	132	114	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	656	579	539	485	307
Summa eget kapital och skulder	30 542	24 382	25 230	23 795	15 390

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec
mkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	597	479	638	526	433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	528	474	657	712	341
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–4 549	–800	–1 625	–2 457	–953
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 942	146	677	2 110	587
Periodens kassaflöde	–79	–180	–291	365	–25
Likvida medel vid periodens början	84	375	375	11	36
Likvida medel vid periodens slut	5	195	84	376	11

NYCKELTAL*

	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec
Fastighet					
Antal fastigheter	406	390	402	387	255
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 765	2 540	2 624	2 529	1 561
Hysesvärde, mkr	2 942	2 485	2 570	2 468	1 554
Verkligt värde fastigheter, mkr	29 387	23 170	24 059	22 624	14 880
Direktavkastningskrav värdering, %	6,9	7,2	7,2	7,2	7,1
Överskottsgrad, %	66	63	63	62	63
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	90	88	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	82	81	82	81	80
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,5	3,5	3,4	2,8
Finans					
Avkastning eget kapital, %	11,8	9,1	11,6	5,8	10,1
Soliditet, %	25,9	28,8	28,5	28,1	31,6
Soliditet, justerad %	29,7	31,5	31,4	31,9	35,8
Belåningsgrad, %	67	65	65	64	63
Belåningsgrad fastigheter, %	57	57	57	59	63
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,9	1,9	2,2
Genomsnittlig ränta, %	3,7	4,3	4,3	4,3	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,0	3,0	2,7	3,0	2,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,3	1,9	2,0	2,2	1,9
Räntebärande skulder, mkr	20 212	15 634	16 163	15 229	9 345
Aktie och övrigt					
Resultat per stamaktie, kr	4,46	2,96	3,75	1,24	2,89
Resultat per preferensaktie, kr	7,31	7,50	10,00	7,52	–
Eget kapital per aktie, kr	42,40	37,94	38,90	37,18	29,48
Börskurs stamaktie vid periodens utgång, kr	34,80	28,00	28,50	25,60	25,90
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	163,50	147,75	150,00	136,75	–
Börsvärde, utestående aktier, mkr	9 129	7 402	7 527	6 670	4 165
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	161,5	160,8
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	20,4	18,5	18,5	18,5	–
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	20,4	18,5	18,5	18,5	–
Utdelning per stamaktie, kr	–	–	1,50	1,50	1,25
Utdelning per preferensaktie, kr	–	–	10	10	10
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	–	–	68	83	79

* Före Sammanläggningen.

Aktien och ägarna

Aktiekapitalet i Klöver uppgick per 30 september 2014 till 934 661 800 kronor fördelat på 166 544 360 stamaktier av serie A samt 20 388 000 preferensaktier, vardera med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt inbetalda.

Aktiekapitalet är bestämt i svenska kronor. Varje stamaktie berättigar till en röst medan en preferensaktie

berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier.

I tabellen nedan redovisas de största aktieägarna i Klöver per 30 september 2014.

ÄGARFÖRHÅLLANDE				
Per 2014-09-30	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	32 200	–	17,2	19,1
Arvid Svensson Invest	26 599	1 180	14,9	15,8
Rutger Arnhult via bolag	18 300	43	9,8	10,9
Länsförsäkringar fondförvaltning	15 827	–	8,5	9,4
Handelsbanken fonder	6 798	–	3,6	4,0
JPM Chase NA	4 936	122	2,7	2,9
Swedbank Robur fonder	4 492	84	2,4	2,7
JPMorgan Chase NA	1 293	–	0,7	0,8
Robur Försäkring	1 167	775	1,0	0,7
Client OMI for Ishare Europe	1 163	–	0,6	0,7
SEB Investment Management	1 116	0	0,6	0,7
Aktie-Ansvar fonder	1 000	96	0,6	0,6
Avanza Pension	900	661	0,8	0,6
Klöverns Vinstandelsstiftelse	962	30	0,5	0,6
Invus Investment	871	22	0,5	0,5
Skandia fonder	794	16	0,4	0,5
JPM Chase NA	785	0	0,4	0,5
State Street BK-West	776	–	0,4	0,5
SSB Client Omnibus AC OM03	769	43	0,4	0,5
JP Morgan Europe Limited	754	–	0,4	0,4
Summa största ägare	121 502	3 072	66,4	72,4
Övriga ägare	45 042	17 316	33,6	27,6
Summa utestående aktier	166 544	20 388	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	–	–		
Totalt antal registrerade aktier	166 544	20 388		

Källa: Euroclear

RISKFAKTORER

En investering i aktier är alltid förenat med risker. Det finns ett antal faktorer som påverkar och som kan komma att påverka verksamheten i Klövern i positiv eller negativ riktning. Sammanfattningen nedan är endast en uppräkningslista av de riskfaktorer som beskrivs närmare i avsnittet Riskfaktorer i prospekten "Inbjudan till teckning av preferensaktier i Klövern AB (publ)" daterat den [6 november] 2014 (sidorna 10–15) och "Upp- tagande till handel av stamaktier av serie B i Klövern AB (publ)" daterat den [6 november] 2014 (sidorna 9–14), som potentiella investerare noggrant bör överväga. Risker finns beträffande både sådana förhållanden som har direkt anknytning till Klövern och sådana som saknar specifik anknytning till Klövern, men som påverkar den bransch där Klövern är verksam. Vid en bedömning av Klöverns framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan om möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Klöverns verksamhet.

Nedan beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms ha betydelse för Klöverns framtida utveckling. Riskfaktorerna beskrivs utan inbördes rangordning och redogörelsen gör inte anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som Klövern för närvarande inte känner till kan också komma att utvecklas till viktiga faktorer som påverkar Klöverns verksamhet och framtida utveckling. Sådana risker kan leda till att priset på Klöverns preferensaktie eller stamaktier sjunker väsentligt och att investerare därmed kan förlora hela eller delar av sin investering.

Nedan angivna riskfaktorer skulle kunna innebära en negativ effekt på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta utöver de specifika riskfaktorer som anges i detta avsnitt, övrig information i Prospekten samt en allmän omvärldsbedömning.

Klöverns verksamhet, Erbjudandet och ägandet av preferensaktier påverkas av bland annat följande risker:

Marknads- och operationella risker

MARKNADSRISKER

- Makroekonomiska aktier
- Geografiska risker
- Hyresintäkter och hyresutveckling
- Drifts- och underhållskostnader
- Ränterisk
- Värdeförändringar räntederivat
- Kreditrisk
- Refinansieringsrisk
- Finansiella åtaganden
- Kontrollförändringar
- Likviditetsrisker
- Värdeförändringar fastigheter
- Transaktioner
- Projektrisker
- Ledande befattningshavare, övrig personal och organisation
- Operationell risk
- Konkurrens
- Tekniska risker
- Legala risker
- Miljörisker
- Skatterisker och underskottsavdrag
- Förändrade redovisningsregler
- Tvister

RISKER RELATERADE TILL

PREFERENSAKTIE OCH ERBJUDANDET

- Aktiemarknadsrisker och volatilitet
- Utdelning och andra villkor för preferensaktierna
- Villkor för Erbjudandets fullföljande
- Valutakursförändringar
- Klövern har aktieägare med betydande inflytande



Klövern AB (publ)
Nyckelvägen 14, Nyköping
611 29 Nyköping
www.klovern.se

Joint Lead Managers och Joint Bookrunners
Nordea
Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm

Swedbank
Landsvägen 40, Sundbyberg
105 34 Stockholm