

KLÖVERN

Tillägg till

prospekt från den 9 juli 2018
för upptagande till handel av
efterställda, eviga och inlösbara
hybridobligationer med rörlig ränta om högst
1 500 000 000 SEK
på Nasdaq Stockholm Corporate Bond List
serie nr 12

Klövern AB (publ)

ISIN: SE0011337898

VIKTIG INFORMATION

Detta dokument ("Tilläggsprospektet") (FI dnr 18-19371) har upprättats av Klövern AB (publ), org. nr. 556482-5833 ("Klövern" eller "Bolaget") i tillägg till det prospekt med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets efterställda, icke-säkerställda, eviga och inlösbare hybridobligationer med rörlig ränta emitterade under Bolagets obligationslån nr 12 om högst 1 500 000 000 SEK ("Hybridobligationer" respektive "Hybridobligationslånet") på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List som godkändes av och registrerades hos Finansinspektionen den 9 juli 2018 (FI dnr 18-11655) och offentliggjordes av Bolaget samma dag ("Prospektet"). Referenser till Klövern, Bolaget eller "Koncernen" i detta Tilläggsprospekt avser Klövern AB (publ) eller Klövern AB (publ) inklusive dess dotterbolag, beroende på sammanhanget. MAQS Advokatbyrå Stockholm AB, Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) har agerat rådgivare till Klövern i samband med emissionen av Hybridobligationerna och upptagande till handel av Hybridobligationerna. Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB har agerat rådgivare till Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) i samband med emissionen av Hybridobligationerna.

Detta Tilläggsprospekt har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 (inbegripet förordning (EU) nr 486/2012) om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG (inbegripet direktiv 2010/73/EU). Tilläggsprospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument den 31 oktober 2018. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att sakuppgifterna i Tilläggsprospektet är riktiga eller fullständiga. Tilläggsprospektet kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) samt på Klöverns webbplats (www.klovern.se). Papperskopior kan erhållas från Klövern.

Tilläggsprospektet har upprättats med anledning av ytterligare emission av Hybridobligationer och att Bolaget offentliggjort ny information sedan Prospektet offentliggjordes. Tilläggsprospektet utgör inte till någon del ett erbjudande från Klövern om att teckna eller förvärva Hybridobligationer, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion. Tilläggsprospektet eller Prospektet får inte distribueras i något land eller jurisdiktion där distributionen eller försäljning skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller annars strider mot regler i sådant land eller sådan jurisdiktion. Personer som mottar exemplar av detta Tilläggsprospekt, Prospektet eller personer som förvärvar Hybridobligationer måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Hybridobligationerna har inte registrerats och kommer inte att registreras i enlighet med United States Securities Act från 1933 med tillägg, eller annan statlig amerikansk värdepapperslagstiftning. Det är investerarens skyldighet att se till att förvärvet av Hybridobligationer följer tillämplig värdepapperslagstiftning.

Med undantag för där det uttryckligen anges att så har skett har ingen information i Tilläggsprospektet eller Prospektet granskats av eller reviderats av revisorer. Vissa siffror och finansiell information i Tilläggsprospektet eller Prospektet kan ha avrundats och därmed kan totalsumman variera något från den exakta sammanräkningen av de siffror som föregår dem.

Tilläggsprospektet och Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Klöverns verksamhet och den marknad Klövern är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor. I branschpublikationer eller rapporter anges vanligen att information som återges däri har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men riktigheten och fullständigheten i sådan information kan inte garanteras. Klövern har inte verifierat korrektheten i den bransch- och marknadsinformation som finns i Tilläggsprospektet eller Prospektet och som har hämtats från eller härrör från branschpublikationer eller rapporter. Såvitt Bolaget känner till och enligt de slutsatser Bolaget kan dra från annan information som publicerats av dessa tredje parter har inga omständigheter utelämnats som skulle leda till att den återgivna informationen är oriktig eller missvisande.

Tilläggsprospektet och Prospektet kan innehålla framåtriktade uttalanden och antaganden avseende Klövern. Sådana framåtriktade uttalanden och information baseras på Klöverns styrelses kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget, marknadsfaktorer och i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Ord som "överbäger", "avses", "anses", "förväntas", "förutses", "planeras" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Andra sådana uttalanden kan identifieras av sammanhanget. Den framåtriktade informationen i detta Tilläggsprospekt eller i Prospektet innefattar kända och okända risker, osäkerhetsmoment och andra faktorer som kan orsaka att det faktiska resultatet, prestationen eller mål avsevärt kan komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framåtriktade informationen. Faktorer som kan medföra att Klöverns framtida resultat och utveckling avviker från framåtriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsat till, de faktorer som beskrivs i avsnitt 2 ("Riskfaktorer") i Prospektet samt de tillägg som genomförs i nämnda avsnitt genom detta Tilläggsprospekt.

Tilläggsprospektet är en integrerad del av och ska läsas tillsammans med Prospektet och samtliga dokument som införlivats genom hänvisning i Prospektet. Varje potentiell investerare måste utvärdera lämpligheten av en investering i Hybridobligationer mot bakgrund av sina förutsättningar.

Definitioner och termer i Tilläggsprospektet ska ha samma innebörd som i avsnitt 8.2 ("Villkor") i Prospektet. Den engelska versionen av villkoren, som framgår av avsnitt 8.1 ("Terms and Conditions") i Prospektet, är den gällande versionen av villkoren för Hybridobligationslånet. Den svenska versionen av villkoren, som framgår av avsnittet 8.2 ("Villkor") i Prospektet, är en inofficiell översättning och i händelse av konflikt ska den engelska versionen äga företräde.

Svensk lag är tillämplig på Tilläggsprospektet och Prospektet. Tvist rörande, eller som uppkommer i anledning av, innehållet i Tilläggsprospektet eller Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

TILLÄGG TILL PROSPEKT	4
1 SAMMANFATTNING	5
2 RISKFAKTORER	11
3 ANSVAR FÖR INFORMATION I PROSPEKTET OCH TILLÄGGSPROSPEKTET	14
4 BESKRIVNING AV HYBRIDOBIGATIONERNA OCH ANVÄNDNING AV MEDEL	15
5 BOLAGSBESKRIVNING	16
5.1 Historik och utveckling	16
5.2 Verksamheten	16
5.3 Marknader	17
5.9 Större aktieägare och kontroll	17
6 UTVALD FINANSIELL INFORMATION	19
7 LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	23
7.5 Väsentliga förändringar och trender	23
7.8 Handlingar införlivade genom hänvisning	23
7.9 Dokument tillgängliga för granskning	24
KLÖVERN PRESSMEDDELANDE OM OFFENTLIGT UPPKÖPSEBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I AGORA	25
KLÖVERNS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN JANUARI 2018 – SEPTEMBER 2018	33
ADRESSER	53

TILLÄGG TILL PROSPEKT

Detta dokument ("**Tilläggsprospektet**") (FI dnr 18-19371) har upprättats av Klöver AB (publ), organisationsnummer 556482-5833, ("**Klövern**" eller "**Bolaget**") i tillägg till det prospekt med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets efterställda, icke-säkerställda, eviga och inlösbare hybridobligationer med rörlig ränta emitterade under Bolagets obligationslån nr 12 om högst 1 500 000 000 SEK ("**Hybridobligationer**" respektive "**Hybridobligationslånet**") på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List som godkändes av och registrerades hos Finansinspektionen den 9 juli 2018 (FI dnr 18-11655) och offentliggjordes av Bolaget samma dag ("**Prospektet**"). Tilläggsprospektet är en integrerad del av, och ska läsas tillsammans med, Prospektet. De definitioner som finns i Prospektet gäller även för Tilläggsprospektet.

Tilläggsprospektet har upprättats med anledning av att Bolaget den 16 oktober 2018 offentliggjorde att Bolaget emitterat ytterligare Hybridobligationer till ett värde om 500 000 000 SEK inom ramen för Hybridobligationslånet och att Bolaget sedan tidpunkten för Prospektets offentliggörande har publicerat en delårsrapport för perioden januari – september 2018 samt att Bolaget, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, den 4 oktober 2018 lämnade ett offentligt uppköpserbjudande till samtliga aktieägare i A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) ("**Agora**") att överlåta samtliga sina aktier i Agora till Klöver AB mot ett kontant vederlag. Bolaget gör bedömningen att nämnda händelser är sådana händelser som ska redogöras för genom ett tillägg till Prospektet. Beslutet att emittera ytterligare Hybridobligationer och lämna offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora har tagits av Bolagets styrelse.

Klövern kommer att ansöka om inregistrering av Hybridobligationerna på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List. Vid tidpunkten för Finansinspektionens godkännande av Tilläggsprospektet har 1 300 000 000 SEK av det totala rambeloppet emitterats. Ytterligare Hybridobligationer kan komma att emitteras inom rambeloppet och tas upp till handel på grundval av Prospektet.

Tilläggsprospektet har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lag (1991:980) om handel med finansiella instrument och godkändes samt registrerades av Finansinspektionen den 31 oktober 2018.

Tilläggsprospektet och Prospektet finns tillgängliga i elektroniskt format på Bolagets (www.klovern.se), Swedbanks (www.swedbank.se/prospekt) samt på Finansinspektionens (www.fi.se) respektive webbplatser.

För fullständiga villkor och övrig information om Hybridobligationslånet hänvisas till Prospektet som, tillsammans med Tilläggsprospektet, hålls tillgängligt på ovan nämnda webbplatser. Samtliga villkor som beskrivs i Prospektet gäller alltså. Genom Tilläggsprospektet uppdateras Prospektet med det innehåll som anges i detta Tilläggsprospekt.

1 SAMMANFATTNING

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektavsnittet "Sammanfattning" kompletteras enligt nedan. Information i *kursiv stil* är sådan information som ska ersättas med eller kompletteras med till den information som anges i samma Punkter i Prospektet, om inte annat anges. Vad gäller finansiella tabeller i Punkten B.12 ska tabeller i Prospektet för perioden januari – mars 2018 ersättas i sin helhet med tabellerna för perioden januari – september 2018 som anges i detta Tilläggsprospekt. Observera dock att finansiella tabeller i Prospektet för räkenskapsåren 2016 och 2017 ska kvarstå oförändrade.

Avsnitt B – Emittent och eventuella garantier																																
B.5	Koncernen	<p>Klövern är moderbolag i Koncernen, vilken förutom Bolaget, består av 28 direktägda aktiva dotterbolag, vilka i sin tur vardera äger ett visst antal koncernbolag. Klövern bedriver sin verksamhet på fyra olika geografiska marknader i Sverige: (i) Region Stockholm, där Stockholm och Uppsala ingår, (ii) Region Syd, där Göteborg, Karlstad, Halmstad och Malmö ingår; (iii) Region Öst, där Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar ingår, och (iv) Region Mellan, där Västerås, Örebro, Falun, Härnösand och Sollefteå ingår. Dessutom bedriver Klövern utlandsverksamhet i USA och Danmark. Klövern äger sex fastigheter i Köpenhamn samt en tomträtt och en fastighet på Manhattan i New York.</p>																														
B.12	Utvald historisk finansiell information	<p>Den utvalda historiska finansiella informationen i sammandrag som presenteras nedan för räkenskapsåren 2016 och 2017 har hämtats från Klöverns årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017, vilka har reviderats av Klöverns revisor och upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av dessa standarder som antagits av den Europeiska Unionen. Informationen avseende perioderna 1 januari 2018 – 30 september 2018 och 1 januari 2017 – 30 september 2017 är hämtad från Klöverns delårsrapporter för 1 januari 2018 – 30 september 2018 samt 1 januari 2017 – 30 september 2017, vilka är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och översiktligt granskade av Klöverns revisor. Den utvalda finansiella informationen redovisas separat för räkenskapsår respektive delår mot bakgrund av att Bolaget tillämpar förenklad rapportering i delårsrapporterna.</p> <p>***</p> <p>Resultaträkning för Koncernen i sammandrag Januari – september 2018 och januari – september 2017</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Belopp i mkr</th> <th>2018 jan-sep</th> <th>2017 jan-sep</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intäkter</td> <td>2 397</td> <td>2 261</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-751</td> <td>-708</td> </tr> <tr> <td>Driftöverskott</td> <td>1 646</td> <td>1 553</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-83</td> <td>-77</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-516</td> <td>-475</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat fastigheter</td> <td>1 047</td> <td>1 001</td> </tr> <tr> <td>Intäkter bostadsutveckling</td> <td>52</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kostnader bostadsutveckling</td> <td>-72</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto bostadsutveckling</td> <td>-10</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Belopp i mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	Intäkter	2 397	2 261	Fastighetskostnader	-751	-708	Driftöverskott	1 646	1 553	Central administration	-83	-77	Finansnetto	-516	-475	Förvaltningsresultat fastigheter	1 047	1 001	Intäkter bostadsutveckling	52	-	Kostnader bostadsutveckling	-72	-	Finansnetto bostadsutveckling	-10	-
Belopp i mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep																														
Intäkter	2 397	2 261																														
Fastighetskostnader	-751	-708																														
Driftöverskott	1 646	1 553																														
Central administration	-83	-77																														
Finansnetto	-516	-475																														
Förvaltningsresultat fastigheter	1 047	1 001																														
Intäkter bostadsutveckling	52	-																														
Kostnader bostadsutveckling	-72	-																														
Finansnetto bostadsutveckling	-10	-																														

Resultat bostadsutveckling	-30	-
Resultatandelar i intresseföretag	13	-
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	22	-
Värdeförändringar fastigheter	817	1 371
Värdeförändringar derivat	54	82
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-8	-7
Nedskrivning goodwill	-27	-37
Resultat före skatt	1 888	2 410
Skatt	-114	-404
Periodens resultat	1 774	2 006
Periodens resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	1 779	2 006
Innehav utan bestämmande inflytande	-5	0
	1 774	2 006
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen		
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	60	-
Periodens totalresultat	1 834	2 006
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	1 839	2 006
Innehav utan bestämmande inflytande	-5	0
	1 834	2 006
Resultat per stamaktie, kr	1,78	1,93
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	836,6	880,2
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	858,4	910,8
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4
Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.		

Balansräkning för Koncernen i sammandrag		
Januari – september 2018 och januari – september 2017		
	2018-09-30	2017-09-30
Belopp i mkr		
Tillgångar		
Goodwill	155	196
Förvaltningsfastigheter	47 378	41 392
Maskiner och inventarier	21	17
Andelar i intresseföretag	221	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	73	91
Omsättningsfastigheter	1 095	-
Övriga fordringar	2 084	879
Likvida medel	350	391
SUMMA TILLGÅNGAR	51 377	42 966
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 033	13 927
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	453	0
Uppskjuten skatteskuld	2 697	2 351
Räntebärande skulder	30 298	24 874
Derivat	300	394
Leverantörsskulder	86	99
Övriga skulder	699	560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	811	761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 377	42 966

Kassaflödesanalys för Koncernen i sammandrag
Januari – september 2018 och januari – september 2017

<i>Belopp i mkr</i>	<i>2018 jan- sep</i>	<i>2017 jan- sep</i>
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling	1 016	1 001
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	4
Betald inkomstskatt	0	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 020	997
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring omsättningsfastigheter	-313	-
Förändring av rörelsefordringar	-516	27
Förändring av rörelseskulder	-8	-167
Summa förändring av rörelsekapital	-837	-140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183	857
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	1 904	1 232
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-5 513	-2 307
Förvärv av dotterföretag	-174	-
Förvärv av maskiner och inventarier	-9	-3
Förändring finansiella tillgångar	270	198
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 522	-880
Finansieringsverksamheten		
Förändring av räntebärande skulder	3 771	1 004
Förvärv av finansiella instrument	-9	-
Återköp av egna aktier	-445	-381
Utdelning	-514	-338
Hybridobligation	781	-
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	66	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 650	285
Totalt kassaflöde	311	262
Ingående likvida medel	39	129
Utgående likvida medel	350	391

Finansiella nyckeltal

Samtliga nyckeltal i nedan sammanställning är alternativa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS. Klöverns uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Klöverns anser att dessa nyckeltal ger väsentlig kompletterande information om Klöverns och tillsammans med resultat- och balansräkning ger dessa nyckeltal en bra överblick över Klöverns finansiella situation. Klöverns alternativa nyckeltal är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte beaktas separat från, eller som substitut för, Klöverns finansiella information som upprättats enligt IFRS.

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %*	11,6	14,7	18,9	18,6
Soliditet, %*	31,2	32,4	32,8	32,1
Soliditet, justerad, %*	37,0	37,9	38,5	36,7
Belåningsgrad, %*	60	58	58	60
Belåningsgrad fastigheter, %*	46	42	42	44
Räntetäckningsgrad*	2,9	3,1	2,9	2,9
Genomsnittlig ränta, %*	2,5	2,5	2,5	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år*	2,8	2,2	2,8	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år*	4,2	2,9	3,0	3,0
Räntebärande skulder, mkr	30 298	24 874	25 529**	23 869**
* Alternativt nyckeltal. Nyckeltalet har inte reviderats av Klöverns revisor.				
** Alternativt nyckeltal. Nyckeltalet har reviderats av Klöverns revisor.				

Härledning av alternativa nyckeltal				
Härledningen av dessa nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Klöverns revisor.				
(mkr)	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017	2016
Resultat (efter skatt)	1 779	2 006	2 611	2 259
Genomsnittligt eget kapital	15 271	13 614	13 792	12 162
Avkastning på eget kapital, %	11,6	14,7	18,9	18,6
Eget kapital	16 033	13 927	14 505	12 999
Totala tillgångar	51 377	42 966	44 257	40 527
Soliditet, %	31,2	32,4	32,8	32,1
Eget kapital	16 033	13 927	14 505	12 999
Derivat	-300	-394	-367	-482
Goodwill	155	196	183	233
Återköpta aktier	928	388	422	
Skattemässigt värde	24 780	20 871	20 999	20 746
Förvärdad temporär skillnad fastigheter	7 971	7 829	8 144	6 886
Verkligt värde fastigheter	47 378	41 392	42 961	39 234
Totala tillgångar	51 377	42 966	44 257	40 527
Eget kapital, justerad	18 927	16 193	16 972	14 770
Totala tillgångar, justerad	51 221	42 770	44 074	40 294
Soliditet, justerad, %	37,0	37,9	38,5	36,7
Räntebärande skulder	30 298	24 874	25 529	23 869
Marknadsvärde noterade aktieinnehav (inkl. återköpta aktier)	1 431	457	483	77
Likvida medel	350	391	39	129
Verkligt värde fastigheter	47 378	41 392	42 961	39 234
Belåningsgrad, %	60	58	58	60
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter	21 570	17 554	18 188	17 071
Verkligt värde fastigheter	47 378	41 392	42 961	39 234
Belåningsgrad fastigheter, %	46	42	42	44
Förvaltningsresultat	1 017	1 001	1 263	1 180
Finansiella kostnader	-536	-487	-651	-613
Räntetäckningsgrad	2,9	3,1	2,9	2,9

Väsentliga förändringar

Den 4 oktober 2018 lämnade Klöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, ett kontant offentligt uppköpserbud till aktieägarna i Agora. Per den 30 september 2018 uppgick Klöverns innehav i Agora till 2 909 342 stamaktier av serie B motsvarande 9,3 procent av totalt antal aktier. Budvärdet för samtliga övriga aktier i Agora uppgår till 936 mkr. Erbjudandet värderar samtliga aktier i Agora, inklusive de aktier som Klöver äger, till 1 023 mkr. Klöver har villkorat budet av att erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Bolaget erhåller minst nittio (90) procent av det totala antalet aktier i Agora samt att nödvändiga tillstånd från relevanta konkurrensmyndigheter erhålls. Vid offentliggörandet av erbjudandet hade Klöver erhållit bindande åtaganden från aktieägare att acceptera erbjudandet och tillsammans med Bolagets befintliga ägande i Agora har Bolaget säkrat motsvarande 85,3 procent av kapitalet och 93,8 procent av rösterna i Agora. Mer information om erbjudandet finns på Klöverns webbplats (www.klovern.se).

Den 16 oktober emitterade Klöver ytterligare Hybridobligationer om 500 mkr vilket kommer att redovisas som eget kapital.

Inga väsentliga förändringar utöver ovan har inträffat i Klöverns finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 september 2018. Det har inte heller skett några väsentliga negativa förändringar i Klöverns framtidsutsikter sedan den 31 december 2017.

B.16 Ägarstruktur

Klöverns aktier är fritt överlåtbara och noterade på Nasdaq Stockholm. Per den 30 september 2018 uppgick antalet aktieägare i Klöver till 46 900. De 15 största ägarna representerade tillsammans 62,1 procent av antalet registrerade aktier. De 15 största aktieägarna per den 30 september 2018 framgår av nedan tabell:

Aktieägare	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, % ¹
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	16,7
Corem Property Group AB	9 500	129 400	–	14,9	14,8
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,3
Gårdarike	16 474	2 190	50	2,0	11,0
Handelsbanken fonder	–	40 650	–	4,4	2,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	36 909	–	4,0	2,4
Swedbank Robur fonder	1 301	21 605	–	2,5	2,3
CBNY-Norges Bank	527	21 445	91	2,4	1,8
Swedbank AS (Estonia)	1	18 560	58	2,0	1,2
State Street Bank and Trust Co, W9	66	16 870	94	1,8	1,2
SEB Investment Management	147	15 724	–	1,7	1,1
Nordea Investment Funds	123	15 439	60	1,7	1,1
BNY Mellon NA, W9	915	7 050	69	0,9	1,1
Pareto Bank ASA	600	6 000	–	0,7	0,8
Svolder	–	10 000	–	1,1	0,7
Summa största ägare	55 482	522 258	1 762	62,1	71,2
Övriga ägare	18 178	240 656	14 682	29,4	28,8
Summa utestående aktier	73 660	762 914	16 444	91,5	100,0
Återköpta egna aktier ¹	–	79 420	–	8,5	–
Totalt antal registrerade aktier	73 660	842 334	16 444	100,0	100,0

Till följd av nya rutiner hos Ålandsbanken har banken registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Klöver-aktier. Klöver bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

Avsnitt C – Värdepapper		
C.1	Värdepapper som tas upp till handel	Hybridobligationer utgivna av Klövern med ISIN-kod SE0011337898. Hybridobligationer <i>tas upp till handel i två trancher om 800 000 000 SEK respektive 500 000 000 SEK</i> . Det nominella beloppet per Hybridobligation är 100 000 SEK.
C.9	Ränta, löptid och representant för Fordringshavarna	<p>***</p> <p>Räntebetalningsdagar:</p> <p>21 mars, 21 juni, 21 september och 21 december varje år eller, om sådan dag inte är en bankdag, närmast påföljande bankdag. Den första Räntebetalningsdagen för Hybridobligationerna infaller den 21 september 2018, <i>vad gäller de Initiala Hybridobligationerna</i>, och den 21 december 2018, <i>vad gäller de Efterföljande Hybridobligationerna</i>, och den sista Räntebetalningsdagen ska vara den aktuella Inlösendagen och den sista Räntebetalningsdagen infaller på den relevanta Inlösendagen.</p> <p>***</p>
Avsnitt D – Risker		
D.2	Huvudsakliga risker relaterade till emittenten	<p>***</p> <p>Offentligt uppköpserbudande av samtliga aktier i Agora</p> <p><i>Den 4 oktober 2018 lämnade Klövern, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, ett kontant uppköpserbudande till aktieägarna avseende samtliga aktier i Agora. Vid fullföljande av förvärvet kommer Klövern att förvärva Agoras samtliga tillgångar och skulder, vilket innebär att Klöverns procentuella andel belåning i förhållande till eget kapital kommer öka. Vid genomförande av förvärvet av Agora kommer således Klöverns belåningsgrad att öka, vilket riskerar inverka negativt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</i></p> <p>***</p>

2 RISKFAKTORER

Informationen i detta avsnitt ersätts eller kompletteras enligt nedan i tillämpliga delar. Förändrad eller tillagd information anges i kursiv stil.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan på fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig åt mellan geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Klöverns har per den *30 september 2018* en fastighetsportfölj med *403* fastigheter i olika geografiska områden. Det finns en risk att efterfrågan sjunker på flera eller samtliga geografiska marknader där Klöverns är verksam, vilken skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdeförändringar i räntederivat

Samtliga av Koncernens låneavtal löper med rörlig ränta. För att effektivt begränsa ränterisken använder sig Koncernen av räntederivat, huvudsakligen ränteswappar och räntetak. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och som värdeförändringar i resultaträkningen. Det faktiska värdet av derivaten per den *30 september 2018* var cirka *-300 mkr*. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten men som inte är kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket kan få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att Klöverns skulle sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen består av verksamhetskostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsavgifter, investeringar samt ränta på skulder. Om Klöverns tillgång till likvida medel försvåras kommer det ha en negativ påverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Koncernens tillgängliga likvida tillgångar uppgick till *cirka 350 mkr* per den *30 september 2018*. Koncernen hade även per den *30 september 2018* utnyttjade kreditramar uppgående till *cirka 3 154 mkr*, inklusive utnyttjade checkkrediter om *cirka 558 mkr*.

Värdeförändringar i fastigheter

Koncernens fastighetsinvesteringar redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Koncernen genomför kvartalsvisa värderingar av fastighetsinnehavet.

Vanligtvis utförs 20 - 30 procent av värderingarna externt och resterade del utförs av Koncernen, vilket innebär att varje fastighet i portföljen värderas externt under en rullande tolv månadersperiod. Klöverns belåningsgrad uppgick till 60 procent per den 30 september 2018.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer. Dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom avkastningskrav och kapitalkostnader som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Koncernen skriver ned det verkliga värdet på sina fastighetsinvesteringar. Detta kan väsentligt påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Valutarisk

Koncernen äger sex fastigheter i Danmark respektive en tomträtt och en fastighet på Manhattan i New York, vilket medför en exponering mot danska kronan respektive amerikanska dollar. De danska fastigheternas intäkter och kostnader är denominerade i DKK och fastigheterna är främst finansierade genom banklån i DKK. Den amerikanska tomträttens intäkter och kostnader är denominerade i USD. Vid en valutakursförändring som är ofördelaktig för Klöver kommer Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Offentligt uppköpserbjudande av samtliga aktier i Agora

Den 4 oktober 2018 lämnade Klöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, ett kontant uppköpserbjudande till aktieägarna avseende samtliga aktier i Agora. Klöver har ställt upp ett antal villkor för fullföljandet av förvärvet. Erbjudandet är bland annat villkorat av att det accepteras i sådan utsträckning att Klöver blir ägare till mer än nittio (90) procent av det totala antalet aktier i Agora och att erforderliga myndighetstillstånd erhålls inom för Klöver acceptabel tid eller på för Klöver acceptabla villkor. Nämnda villkor ligger utanför Klöverns kontroll, varför det föreligger en risk att förvärvet inte kommer att genomföras.

Vid fullföljande av förvärvet kommer Klöver att förvärva Agoras samtliga tillgångar och skulder, vilket innebär att Klöverns procentuella andel belåning i förhållande till eget kapital kommer öka. Vid genomförande av förvärvet av Agora kommer således Klöverns belåningsgrad att öka, vilket riskerar inverka negativt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skatterisker och risk för ändrad skattelagstiftning

Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar, regler och gällande praxis på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare. Det finns dock en

risk att Koncernens tolkning är felaktig och att regler eller praxis ändras med eventuell retroaktiv verkan. Genom Skatteverkets och förvaltningsdomstolars beslut kan således Koncernens tidigare eller nuvarande skattesituation komma att förändras, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Koncernens verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler i Sverige. Mot bakgrund av att dessa regler historiskt sett ändrats frekvent så förväntas ytterligare förändringar ske i framtiden (eventuellt med retroaktiv verkan), vilket kan ha väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Till exempel beslutade riksdagen den 14 juni 2018 att anta nya ränteavdragsbegränsningsregler. De nya reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion. Reglerna innebär att en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn införs. Begränsningen införs på så sätt att ett bolag endast ges rätt att dra av ett negativt räntenetto (skillnaden mellan bolagets avdragsgilla ränteutgifter och dess ränteinkomster) motsvarande maximalt 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA. Reglerna träder ikraft den 1 januari 2019. I samband med införandet av de generella ränteavdragsbegränsningsreglerna har riksdagen beslutat att reducera gällande bolagsskattesats, först från nuvarande 22 procent till 21,4 procent (per den 1 januari 2019) och i ett andra steg från 21,4 procent till 20,6 procent (per den 1 januari 2021). Då Koncernens verksamhet är kapitalintensiv och då ränteutgifter utgör den största kostnaden i Koncernens verksamhet kan de nya reglerna komma att få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vidare tillsatte regeringen under 2015 en utredning, den så kallade paketeringsutredningen, för att analysera möjligheten att avyttra fastigheter genom skattebefriade överlåtelser av aktier i fastighetsägande bolag samt för att, om det ansågs nödvändigt, föreslå ny lagstiftning för att förhindra sådana transaktioner. Utredningen analyserade även om förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder missbrukas för att undvika stämpelskatt. Utredningen presenterades den 30 mars 2017. Huvudförslaget i utredningen innebär i korthet att om det bestämmande inflytandet upphör över ett bolag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter ska det avyttrade bolaget anses ha avyttrat fastigheterna och åter förvärvat dem för ett pris motsvarande marknadsvärdet, dvs. den latent skatten hänförlig till fastigheterna realiserar. Som ett substitut för stämpelskatt ska det avyttrade bolaget även ta upp en schablonintäkt om 7,09 procent av det högsta av marknadsvärdet och taxeringsvärdet på fastigheterna. Vidare föreslås bland annat att stämpelskatt införs på fastighetsbildningsåtgärder såsom klyvning och fastighetsreglering. Det är för närvarande osäkert om förslaget, eller delar av det, kommer att resultera i ny lagstiftning och när sådan lagstiftning i så fall skulle komma att träda ikraft. Om paketeringsutredningens förslag skulle träda ikraft kan det komma att ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

3 ANSVAR FÖR INFORMATION I PROSPEKTET OCH TILLÄGGSPROSPEKTET

Informationen i detta avsnitt ersätts eller kompletteras enligt nedan i tillämpliga delar. Förändrad eller tillagd information anges i kursiv stil.

Den 21 juni 2018 emitterade Klöveren det Hybridobligationslån, med ett rambelopp om 1 500 000 000 SEK, som avses i Prospektet. Beslutet att emittera Hybridobligationerna har tagits av Bolagets styrelse. Prospektet är upprättat med anledning av att Klöveren kommer att ansöka om inregistrering av Hybridobligationerna på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List. *Tilläggsprospektet är upprättat till följd av att Bolaget, sedan offentliggörande av Prospektet, har offentliggjort en delårsrapport för perioden januari – september 2018 samt att Bolaget lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora avseende samtliga deras aktier.* Vid tidpunkten för Finansinspektionens godkännande av Prospektet har 800 000 000 SEK av det totala rambeloppet emitterats och vid tidpunkten för Finansinspektionens godkännande av *Tilläggsprospektet har ytterligare 500 000 000 SEK av det totala rambeloppet emitterats. Därmed har Klöveren emitterat Hybridobligationer om totalt 1 300 000 000 SEK inom rambeloppet för Hybridobligationslånet.* Ytterligare Hybridobligationer kan komma att emitteras inom rambeloppet och tas upp till handel på grundval av Prospektet.

Klöveren och dess styrelse ansvarar för innehållet i Prospektet *och Tilläggsprospektet* samt försäkras härmed att Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet *och Tilläggsprospektet*, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag ansvarar Bolagets styrelseledamöter för innehållet i Prospektet *och Tilläggsprospektet*. Härmed försäkras att Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet *och Tilläggsprospektet*, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Nordea och Swedbank har inte verifierat innehållet i Prospektet *eller Tilläggsprospektet* och ansvarar inte för dess innehåll.

Stockholm 9 juli 2018 och 31 oktober 2018

Klöveren AB (publ)
Styrelsen

4 BESKRIVNING AV HYBRIDOBLIGATIONERNA OCH ANVÄNDNING AV MEDEL

Informationen i detta avsnitt ersätts eller kompletteras enligt nedan i tillämpliga delar. Förändrad eller tillagd information anges i kursiv stil.

Initiala Hybridobligationer och Efterföljande Hybridobligationer

Hybridobligationerna är denominerade i SEK och varje Hybridobligation har ett Nominellt Belopp om 100 000 SEK. Det Totala Nominella Beloppet för de Initiala Hybridobligationerna är 800 000 000 SEK och totalt har 8 000 Initiala Hybridobligationer emitterats. *Det Totala Nominella Beloppet för de Efterföljande Hybridobligationerna är 500 000 000 SEK och totalt har 5 000 Efterföljande Hybridobligationer emitterats.*

I tillägg till de Initiala Hybridobligationerna kan Klövern vid ett eller flera tillfällen emittera Efterföljande Hybridobligationer i enlighet med Villkoren. Det maximala Totala Nominella Beloppet för Hybridobligationerna (de Initiala Hybridobligationerna och alla Efterföljande Hybridobligationer) får inte överstiga 1 500 000 000 SEK om inte samtycke dessförinnan erhållits från Fodringshavarna i enlighet med Villkoren. Efterföljande Hybridobligationer ska vara föremål för Villkoren, inklusive ISIN, Räntesatsen, det Nominella Beloppet och den eviga karaktären, tillämpliga på de Initiala Hybridobligationerna. Emellertid får priset för de Efterföljande Hybridobligationerna fastställas till ett lägre eller ett högre belopp jämfört med de Initiala Hybridobligationerna.

Räntebetalningsdagar

Med förbehåll för vad som anges nedan under "*Frivilligt uppskjutande av Räntebetalning*" ska Ränta betalas kvartalsvis den 21 mars, 21 juni, 21 september och 21 december varje år, eller om sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer av en tillämpning av Bankdagskonventionen. Första Räntebetalningsdagen ska vara den 21 september 2018, *vad gäller de Initiala Hybridobligationerna, och den 21 december 2018, vad gäller de Efterföljande Hybridobligationerna,* och den sista Räntebetalningsdagen ska vara den aktuella Inlösendagen.

5 BOLAGSBESKRIVNING

Informationen i detta avsnitt ersätts eller kompletteras enligt nedan i tillämpliga delar. Förändrad eller tillagd information anges i kursiv stil.

5.1 Historik och utveckling

Bolagets firma är Klöver AB (publ) och Bolaget är ett svenskt publikt bolag, vars aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, Large Cap och bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets organisationsnummer är 556482-5833 och har sitt säte i Stockholm med adressen Bredgränd 4, 111 30 Stockholm samt telefonnummer 010-482 70 00. Klöver bildades den 10 januari 1994 och registrerades hos Bolagsverket den 4 februari 1994. Bolagets verksamhetsföremål enligt dess bolagsordning är att direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Klöver är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner. Klöverns vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster. Klöver är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler och utveckling av bostadslägenheter som inriktning och vars engagemang är uppdelad i fyra olika regioner. Per den 30 september 2018 uppgick Klöverns fastighetsbestånd till 403 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 779 tkvm, vilket betingade ett hyresvärde om cirka 3 672 mkr. Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till cirka 47 378 mkr.

5.2 Verksamheten

Klöver är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Med cirka 400 fastigheter och en total uthyrningsbar yta på nästan 3 000 tkvm erbjuder Klöver dess hyresgäster attraktiva lokaler inte bara i Stockholm, Göteborg och Malmö utan också i en lång rad av starka regionstäder över hela landet samt i Köpenhamn. Klöver är främst fokuserad på kontor men erbjuder även lokaler för företag och organisationer verksamma inom vård, utbildning och detaljhandel såväl som inom lager och logistik. Dessutom arbetar Klöver Living med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär, vilka befinner sig i olika utvecklingsstadier men gemensamt för dem alla är att de syftar till att tillskapa möjligheten att i framtiden bygga bostäder och boendemiljöer inom Klöverns befintliga fastighetsbestånd. Under varumärket Klöver Living kommer Klöver bidra till ett ökat bostadsbyggande på våra prioriterade orter. Det kan i ett längre perspektiv finnas utrymme för byggnation av så mycket som mellan 8 000 och 12 000 lägenheter inom befintligt bestånd, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås, Nyköping, Karlstad och Linköping.

Klöver äger, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, 81,2 procent av kapitalet och 82,9 procent av rösterna i Tobin Properties AB (publ) ("**Tobin Properties**"). Tobin Properties ägnar sig åt utveckling av bostäder och tillhörande fastigheter, antingen genom förvärv av byggrätter, förvärv av befintliga fastigheter i syfte att riva och producera nya bostäder och tillhörande fastigheter eller konvertering av kommersiella lokaler till bostäder och tillhörande

fastigheter. Tobin Properties inriktar sig på attraktiva bostadslägen i det övre mellansegmentet av marknaden, främst i Storstockholm och Uppsala. Genom ägandet i Tobin Properties positionerar sig Klöver på Stockholmsmarknaden för bostadsutveckling som ett komplement till verksamheten inom Klöver Living.

En central komponent i Klövers affärsidé är närhet och engagemang. Genom lokalt baserad personal på alla prioriterade orter säkerställer Klöver att de cirka 5 000 hyresgästerna, små som stora, ska kunna få bästa möjliga service och bemötande.

Det är viktigt för Klöver att vara en stor fastighetsägare. Det ger en möjlighet att erbjuda flexibla kontorslösningar, både i termer av storlek och i form av skapande av skraddarsydda ytor. Klöver arbetar i dagsläget med runt 300 projekt, alltifrån mindre uppgraderingar av kontorsytor till fullskaliga nybyggnadsprojekt som exempelvis kontors/hotellbyggnaden S7 i Västerås. Klövers ambition är att hela tiden ligga steget före när det kommer till att hjälpa Klövers kunder att skapa den optimala arbetsplatsen.

Hållbarhet ska som en röd tråd löpa genom hela Klövers verksamhet. Detta manifesteras bland annat genom miljöklassning av byggnader och tecknande av gröna hyresavtal. Fastigheternas energiförbrukning och värmeförbrukning är viktiga aspekter i Klövers miljöarbete för vilka tydliga målsättningar har satts upp. Klövers hållbarhetspolicy bedrivs mot bakgrund av att man bland annat tillämpar FN:s Global Compacts-principer och försiktighetsprincipen i alla led i sin verksamhet. Nationella och internationella standarder är ett självklart stöd för Klövers hållbarhetsarbete.

5.3 Marknader

Klöver bedriver sin verksamhet på fyra olika geografiska marknader i Sverige, vilka förklaras närmare nedan. Dessutom *bedriver Klöver utlandsverksamhet i USA och Danmark*. Klöver äger sex fastigheter i Köpenhamn samt en tomträtt *och en fastighet* på Manhattan i New York.

5.9 Större aktieägare och kontroll

Per den 30 september 2018 uppgick antalet aktieägare i Klöver till 46 900. De 15 största ägarna representerade tillsammans 62,1 procent av antalet registrerade aktier. Klövers aktier är fritt överlåtbara och noterade på Nasdaq Stockholm. Det föreligger inga hinder enligt Klövers bolagsordning som inskränker rätten att överlåta aktier i Klöver. Klöver känner inte till några överenskommelser mellan aktieägare som kan föranleda inskränkningar i rätten att överlåta aktier i Klöver. Klöver känner heller inte till någon överenskommelse eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. I syfte att förhindra att större aktieägare missbrukar sin ställning har Klöver bland annat antagit en policy som reglerar formerna för närståendetransaktioner.

Nedan följer en tabell avseende Klöverns 15 största aktieägare per den 30 september 2018.

Aktieägare	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %¹
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	16,7
Corem Property Group AB	9 500	129 400	–	14,9	14,8
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,3
Gårdarike	16 474	2 190	50	2,0	11,0
Handelsbanken fonder	–	40 650	–	4,4	2,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	36 909	–	4,0	2,4
Swedbank Robur fonder	1 301	21 605	–	2,5	2,3
CBNY-Norges Bank	527	21 445	91	2,4	1,8
Swedbank AS (Estonia)	1	18 560	58	2,0	1,2
State Street Bank and Trust Co, W9	66	16 870	94	1,8	1,2
SEB Investment Management	147	15 724	–	1,7	1,1
Nordea Investment Funds	123	15 439	60	1,7	1,1
BNY Mellon NA, W9	915	7 050	69	0,9	1,1
Pareto Bank ASA	600	6 000	–	0,7	0,8
Svolder	–	10 000	–	1,1	0,7
Summa största ägare	55 482	522 258	1 762	62,1	71,2
Övriga ägare	18 178	240 656	14 682	29,4	28,8
Summa utestående aktier	73 660	762 914	16 444	91,5	100,0
Återköpta egna aktier ¹	–	79 420	–	8,5	–
Totalt antal registrerade aktier	73 660	842 334	16 444	100,0	100,0

Till följd av nya rutiner hos Ålandsbanken har banken registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Klöveraktier. Klövern bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

Källa: Klöverns delårsrapport för perioden januari – september 2018.

6 UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Informationen i detta avsnitt ersätts eller kompletteras enligt nedan i tillämpliga delar. Förändrad eller tillagd information anges i kursiv stil. Vad gäller finansiella tabeller ska tabeller i Prospektet för perioden januari – mars 2018 ersättas i sin helhet med tabellerna för perioden januari – september 2018 som anges i detta Tilläggsprospekt. Observera dock att finansiella tabeller i Prospektet för räkenskapsåren 2016 och 2017 ska kvarstå oförändrade.

Nedan presenteras övergripande finansiell information och nyckeltal i sammandrag avseende räkenskapsåren 2016 och 2017 som har hämtats från Klöverns årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017, vilka har reviderats av Klöverns revisor och upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av EU. Vidare har informationen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan presenteras även finansiell information och nyckeltal i sammandrag från Klöverns delårsrapport för perioden 1 januari 2018 - 30 september 2018 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2017 - 30 september 2017, vilka är översiktligt granskade av Klöverns revisor och upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Den utvalda finansiella informationen redovisas separat för räkenskapsår respektive delår mot bakgrund av att Bolaget tillämpar förenklad rapportering i delårsrapporterna.

Informationen nedan ska läsas tillsammans med Klöverns årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017 samt delårsrapporterna för perioden januari – september 2017 respektive januari – september 2018, vilka införlivats i detta Tilläggsprospekt genom hänvisning (se avsnitt 7.8 "Handlingar införlivade genom hänvisning" nedan). Samtliga rapporter finns tillgängliga på Klöverns hemsida, ([www](http://www.klovern.se)). klovern.se.

Resultaträkning för Koncernen i sammandrag

Januari – september 2018 och januari – september 2017

	2018 jan-sep	2017 jan-sep
<i>Belopp i mkr</i>		
<i>Intäkter</i>	2 397	2 261
<i>Fastighetskostnader</i>	-751	-708
Driftöverskott	1 646	1 553
<i>Central administration</i>	-83	-77
<i>Finansnetto</i>	-516	-475
Förvaltningsresultat fastigheter	1 047	1 001
<i>Intäkter bostadsutveckling</i>	52	-
<i>Kostnader bostadsutveckling</i>	-72	-
<i>Finansnetto bostadsutveckling</i>	-10	-
Resultat bostadsutveckling	-30	-
<i>Resultatandelar i intresseföretag</i>	13	-
<i>Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag</i>	22	-
<i>Värdeförändringar fastigheter</i>	817	1 371
<i>Värdeförändringar derivat</i>	54	82
<i>Värdeförändringar finansiella tillgångar</i>	-8	-7
<i>Nedskrivning goodwill</i>	-27	-37
Resultat före skatt	1 888	2 410

Skatt	-114	-404
Periodens resultat	1 774	2 006
Periodens resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	1 779	2 006
Innehav utan bestämmande inflytande	-5	0
	1 774	2 006
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen		
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	60	-
Periodens totalresultat	1 834	2 006
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	1 839	2 006
Innehav utan bestämmande inflytande	-5	0
	1 834	2 006
Resultat per stamaktie, kr	1,78	1,93
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	836,6	880,2
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	858,4	910,8
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4
Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.		

Balansräkning för Koncernen i sammandrag Januari – september 2018 och januari – september 2017

	2018-09-30	2017-09-30
<i>Belopp i mkr</i>		
Tillgångar		
Goodwill	155	196
Förvaltningsfastigheter	47 378	41 392
Maskiner och inventarier	21	17
Andelar i intresseföretag	221	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	73	91
Omsättningsfastigheter	1 095	-
Övriga fordringar	2 084	879
Likvida medel	350	391
SUMMA TILLGÅNGAR	51 377	42 966
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 033	13 927
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	453	0
Uppskjuten skatteskuld	2 697	2 351
Räntebärande skulder	30 298	24 874
Derivat	300	394
Leverantörsskulder	86	99
Övriga skulder	699	560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	811	761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 377	42 966

Kassaflödesanalys för Koncernen i sammandrag

Januari – september 2018 och januari – september 2017

	2018 jan-sep	2017 jan-sep
<i>Belopp i mkr</i>		
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling	1 016	1 001
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	4
Betald inkomstskatt	0	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 020	997
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring omsättningsfastigheter	-313	-
Förändring av rörelsefordringar	-516	27
Förändring av rörelseskulder	-8	-167
Summa förändring av rörelsekapital	-837	-140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183	857
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	1 904	1 232
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-5 513	-2 307
Förvärv av dotterföretag	-174	-
Förvärv av maskiner och inventarier	-9	-3
Förändring finansiella tillgångar	270	198
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 522	-880
Finansieringsverksamheten		
Förändring av räntebärande skulder	3 771	1 004
Förvärv av finansiella instrument	-9	-
Återköp av egna aktier	-445	-381
Utdelning	-514	-338
Hybridobligation	781	-
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	66	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 650	285
Totalt kassaflöde	311	262
Ingående likvida medel	39	129
Utgående likvida medel	350	391

Finansiella nyckeltal

Samtliga nyckeltal i nedan sammanställning är alternativa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS. Klöverns uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Klöverns anser att dessa nyckeltal ger väsentlig kompletterande information om Klöverns och tillsammans med resultat- och balansräkning ger dessa nyckeltal en bra överblick över Klöverns finansiella situation. Klöverns alternativa nyckeltal är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte beaktas separat från, eller som substitut för, Klöverns finansiella information som upprättats enligt IFRS.

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %*	11,6	14,7	18,9	18,6
Soliditet, %*	31,2	32,4	32,8	32,1
Soliditet, justerad, %*	37,0	37,9	38,5	36,7
Belåningsgrad, %*	60	58	58	60
Belåningsgrad fastigheter, %*	46	42	42	44
Räntetäckningsgrad*	2,9	3,1	2,9	2,9
Genomsnittlig ränta, %*	2,5	2,5	2,5	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år*	2,8	2,2	2,8	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år*	4,2	2,9	3,0	3,0
Räntebärande skulder, mkr	30 298	24 874	25 529**	23 869**

* Alternativt nyckeltal. Nyckeltalet har inte reviderats av Klöverns revisor.

** Alternativt nyckeltal. Nyckeltalet har reviderats av Klöverns revisor.

Härledning av alternativa nyckeltal

Härledningen av dessa nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Klöverns revisor.

(mkr)	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017	2016
Resultat (efter skatt)	1 779	2 006	2 611	2 259
Genomsnittligt eget kapital	15 271	13 614	13 792	12 162
Avkastning på eget kapital, %	11,6	14,7	18,9	18,6
Eget kapital	16 033	13 927	14 505	12 999
Totala tillgångar	51 377	42 966	44 257	40 527
Soliditet, %	31,2	32,4	32,8	32,1
Eget kapital	16 033	13 927	14 505	12 999
Derivat	-300	-394	-367	-482
Goodwill	155	196	183	233
Återköpta aktier	928	388	422	
Skattemässigt värde	24 780	20 871	20 999	20 746
Förvärvad temporär skillnad fastigheter	7 971	7 829	8 144	6 886
Verkligt värde fastigheter	47 378	41 392	42 961	39 234
Totala tillgångar	51 377	42 966	44 257	40 527
Eget kapital, justerad	18 927	16 193	16 972	14 770
Totala tillgångar, justerad	51 221	42 770	44 074	40 294
Soliditet, justerad, %	37,0	37,9	38,5	36,7
Räntebärande skulder	30 298	24 874	25 529	23 869
Marknadsvärde noterade aktieinnehav (inkl. återköpta aktier)	1 431	457	483	77
Likvida medel	350	391	39	129
Verkligt värde fastigheter	47 378	41 392	42 961	39 234
Belåningsgrad, %	60	58	58	60
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter	21 570	17 554	18 188	17 071
Verkligt värde fastigheter	47 378	41 392	42 961	39 234
Belåningsgrad fastigheter, %	46	42	42	44
Förvaltningsresultat	1 017	1 001	1 263	1 180
Finansiella kostnader	-536	-487	-651	-613
Räntetäckningsgrad	2,9	3,1	2,9	2,9

7 LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Informationen i detta avsnitt ersätts eller kompletteras enligt nedan i tillämpliga delar. Förändrad eller tillagd information anges i kursiv stil.

7.5 Väsentliga förändringar och trender

Väsentliga förändringar

Den 4 oktober 2018 lämnade Klövern, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora. Per den 30 september 2018 uppgick Klöverns innehav i Agora till 2 909 342 stamaktier av serie B motsvarande 9,3 procent av totalt antal aktier. Budvärdet för samtliga övriga aktier i Agora uppgår till 936 mkr. Erbjudandet värderar samtliga aktier i Agora, inklusive de aktier som Klövern äger, till 1 023 mkr. Klövern har villkorat budet av att erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Bolaget erhåller minst nittio (90) procent av det totala antalet aktier i Agora samt att nödvändiga tillstånd från relevanta konkurrensmyndigheter erhålls. Vid offentliggörandet av erbjudandet hade Klövern erhållit bindande åtaganden från aktieägare att acceptera erbjudandet och tillsammans med Bolagets befintliga ägande i Agora har Bolaget säkrat motsvarande 85,3 procent av kapitalet och 93,8 procent av rösterna i Agora. Mer information om erbjudandet finns på Klöverns webbplats (www.klovern.se).

Den 16 oktober emitterade Klövern ytterligare Hybridobligationer om 500 mkr, vilket kommer att redovisas som eget kapital.

Inga väsentliga förändringar utöver ovan har inträffat i Klöverns finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 september 2018, vilket datum utgör slutet för den senaste perioden för vilken delårsinformation har offentliggjorts. Det har inte heller skett några väsentliga negativa förändringar i Klöverns framtidsutsikter sedan den 31 december 2017. Inga händelser har nyligen inträffat som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på bedömningen av Klöverns solvens.

7.8 Handlingar införlivade genom hänvisning

3. Utdrag ur Klöverns *översiktligt granskade* konsoliderade delårsrapport avseende 1 januari 2017 - 30 september 2017, inkluderande:

- Resultaträkningen, sid. 11,
- Balansräkningen, sid. 11,

- Kassaflödesanalysen, sid 12, samt
- Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 12.

4. Utdrag ur Klöverns *översiktligt granskade* konsoliderade delårsrapport avseende perioden *1 januari 2018 - 30 september 2018*, inkluderande:

- Resultaträkningen, sid. 13,
- Balansräkningen, sid. 14,
- Kassaflödesanalysen, sid. 15, samt
- Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 14.

Information i Prospektet per den 31 december 2017 kommer från Klöverns konsoliderade årsredovisning för räkenskapsåret 2017 och information per den *30 september 2018* kommer från Klöverns konsoliderade delårsrapport för perioden *1 januari 2018 – 30 september 2018*. Förutom Klöverns reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017 *samt de översiktligt granskade delårsrapporterna för perioden januari – september 2017 respektive 2018* har ingen information i Prospektet *eller Tilläggsprospektet* granskats eller reviderats av Klöverns revisor.

7.9 Dokument tillgängliga för granskning

Kopior av följande dokument är tillgängliga för inspektion under Prospektets giltighetstid på Klöverns kontor, Nyckelvägen 14, Nyköping, under ordinarie kontorstid.

- Klöverns bolagsordning,
- Klöverns reviderade konsoliderade årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2016 och 2017 samt årsredovisningar för samtliga dotterbolag avseende räkenskapsåren 2016 och 2017,
- Klöverns översiktligt granskade konsoliderade delårsrapporter avseende perioden *1 januari 2017 - 30 september 2017* och perioden *1 januari 2018 - 30 september 2018*.

Ovan angivna dokument, förutom årsredovisningar för samtliga dotterbolag, finns även tillgängliga via Klöverns hemsida (www.klovern.se) tillsammans med Villkoren för Hybridobligationerna. Villkoren för Hybridobligationerna finns även tillgängliga via Nordic Trustee & Agency AB (publ) hemsida, (<http://nordictrustee.com/obligationsvillkor>).

KLÖVERN PRESSMEDDELANDE OM OFFENTLIGT UPPKÖPSERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I AGORA

Pressmeddelande om offentligt uppköpserbjudande bilägs Tilläggsprospektet för kännedom.

Erbjudandet lämnas inte, och detta pressmeddelande får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i Australien, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Sydafrika eller USA eller något annat land där Erbjudandet, distribution av detta pressmeddelande eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

KLÖVERN

Pressmeddelande
4 oktober 2018

Klövern lämnar ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora

Klövern AB (publ) ("Klövern") lämnar härmed, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB ("Budgivaren"), ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) ("Agora") att överlåta samtliga sina stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier i Agora till Budgivaren ("Erbjudandet"). Agoras stamaktie av serie B respektive preferensaktie är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North ("First North").

Erbjudandet i sammandrag

- Aktieägarna i Agora erbjuds ett kontant vederlag om 30,00 kronor för varje stamaktie av serie A respektive serie B samt 275,00 kronor¹ för varje preferensaktie i Agora.²
- Erbjudandet motsvarar en premie om:
 - 59,6 procent för stamaktier av serie A respektive serie B samt 6,6 procent för preferensaktier jämfört med senaste betalkursen för stamaktien av serie B respektive preferensaktien på First North den 4 oktober 2018, vilket är den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet, och
 - 64,9 procent för stamaktier av serie A respektive serie B samt 6,5 procent för preferensaktier jämfört med den volymviktade genomsnittliga betalkursen för stamaktien av serie B respektive preferensaktien på First North under de senaste tjugo (20) handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet.
- Budgivaren äger vid Erbjudandets offentliggörande 2 909 342 stamaktier av serie B i Agora, vilket motsvarar cirka 9,3 procent av kapitalet och 4,0 procent av rösterna i Agora.

¹ Årsstämman 2018 beslutade att en utdelning om 5 kronor per preferensaktie ska utbetalas kvartalsvis, med återstående avstämningsdagar den 28 december 2018 och den 29 mars 2019, till innehavare av preferensaktier. Det erbjudna vederlaget för preferensaktierna kommer att justeras om Agora genomför sådan utdelning eller för annan värdeöverföring till preferensaktieägarna innan likvid redovisats inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen att minska med ett motsvarande belopp för varje sådan utdelning eller värdeöverföring.

² Det erbjudna vederlaget för aktierna kan komma att justeras om Agora genomför utdelning eller annan värdeöverföring till aktieägarna innan likvid redovisats inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen att minska med ett motsvarande belopp per aktie för varje sådan utdelning och värdeöverföring.

- Aktieägare i Agora som representerar cirka 76,0 procent av kapitalet och 89,8 procent av rösterna i Agora har ovillkorat förbundit sig att acceptera Erbjudandet och aktieägare i Agora som representerar cirka 8,4 procent av kapitalet och 3,6 procent av rösterna har förklarat att de ställer sig positiva till Erbjudandet.
- Budgivarens befintliga innehav tillsammans med aktier som omfattas av bindande ovillkorade åtaganden om att acceptera Erbjudandet och positiva uttalanden om Erbjudandet motsvarar totalt cirka 93,7 procent av aktierna och 97,3 procent av rösterna i Agora.
- Acceptperioden för Erbjudandet beräknas löpa från och med den 12 oktober 2018 till och med den 9 november 2018.
- Styrelsen i Agora kommer att inhämta och offentliggöra ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion), som kommer att offentliggöras senast två veckor före utgången av acceptperioden.
- Erbjudandet är villkorat av bland annat att det accepteras av så många aktieägare att Budgivaren blir ägare till mer än nittio (90) procent av aktierna i Agora samt att Budgivaren erhåller erforderliga myndighetstillstånd, inklusive från konkurrensmyndigheter.

Bakgrund och motiv för Erbjudandet

Agora bildades 2015 och förvärvades samma år av ett antal fastighetsbolag, varav Klöver genom Budgivaren var ett. Fastighetsbolagen förvärvade aktier i Agora genom apportemission där fastigheter till ett totalt värde om cirka 1,8 mdkr användes som vederlag. Det nybildade bolaget fokuserade på ägande och förvaltning av detaljhandelsfastigheter i svenska regionstäder. Budgivaren har sedan dess behållit aktierna i Agora. Agoras fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2018 av 21 fastigheter med en uthyrningsbarbar yta om 242 049 kvm, ett hyresvärde om 422 mkr och ett fastighetsvärde om 4 263 mkr. Agoras fastigheter är centralt belägna på respektive ort.

I spåren av ökande digitalisering och e-handel, har Agora inom sin uthyrningsverksamhet i högre utsträckning börjat fokusera på andra aktörer än traditionella detaljhandelsföretag för att successivt uppnå en bredare mix av hyresgäster inom kontor, utbildning, service, dagligvaror och restaurang.

En betydande del av Agoras fastighetsinnehav finns på orter där Klöver redan är verksam, i Västerås, Malmö, Örebro och Kalmar/Växjö. Klöver har en stark och lokalt förankrad organisation på dessa orter som kan fokusera på uthyrningsarbetet och sedermera accelerera förändringsresan från renodlad handel till mötesplatser. De centralt belägna fastigheterna i Västerås har stor utvecklingspotential, vilket stärker Klövers ställning som stadsutvecklare på orten. Förvärvet stärker även Klövers position i Malmö, Örebro, Kalmar och Växjö. Agoras fastigheter på övriga orter avses att avyttras.

Villkoren i Erbjudandet innebär ett implicit fastighetsvärde för fastighetsportföljen som motsvarar en väsentlig rabatt mot bokfört värde.

Utöver vad som anges ovan avseende avsikten att avyttra vissa av Agoras fastigheter, förutser Budgivaren för tillfället inga väsentliga förändringar till följd av förvärvet för Agoras ledning och anställda (inklusive anställningsvillkor) eller för sysselsättningen och verksamheten på de platser där Agora bedriver verksamhet. Efter fullföljandet av Erbjudandet kommer en noggrann översyn att göras av den sammanslagna verksamheten för att utvärdera hur den nya koncernen kan utvecklas och organiseras på bästa sätt.

Erbjudandet

Budgivaren erbjuder aktieägarna i Agora ett kontantvederlag om 30,00 kronor för varje stamaktie av serie A respektive serie B samt 275,00 kronor för varje preferensaktie.³ Något courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Agoras stamaktie av serie A är inte upptagen till handel på reglerad marknad eller multilateral handelsplattform (MTF). Marknadsvärdet för den noterade stamaktien av serie B i Agora ska i enlighet med Takeover-regler för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning och som trädde i kraft den 1 april 2018 ("Takeover-reglerna") tillämpas även på den noterade stamaktien av serie A i Agora.

Det totala antalet aktier i Agora uppgår till 31 146 713 aktier, fördelat på 4 689 062 stamaktier av serie A, 26 094 011 stamaktier av serie B samt 363 640 preferensaktier. Budgivaren äger vid tidpunkten för Erbjudandets offentliggörande 2 909 342 stamaktier av serie B i Agora. Erbjudandet omfattar totalt de 28 237 371 aktier som inte redan ägs av Budgivaren, fördelat på 4 689 062 stamaktier av serie A, 23 184 669 stamaktier av serie B samt 363 640 preferensaktier i Agora.

Budpremie

Erbjudandet motsvarar en premie om cirka 59,6 procent avseende Agoras stamaktier av serie A respektive serie B jämfört med senaste betalkursen på First North den 4 oktober 2018 avseende stamaktien av serie B samt en premie om cirka 6,6 procent avseende Agoras preferensaktier jämfört med senaste betalkursen på First North den 4 oktober 2018 avseende preferensaktien. Vidare motsvarar Erbjudandet en premie om cirka 64,9 procent avseende Agoras stamaktier av serie A respektive serie B jämfört med den volymviktade genomsnittliga betalkursen för stamaktien av serie B under de senaste tjugo (20) handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet samt en premie om cirka 6,5 procent för Agoras preferensaktier jämfört med den volymviktade genomsnittliga betalkursen för preferensaktien under de senaste tjugo (20) handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet.

Erbjudandets totala värde

Budvärdet för samtliga stamaktier av serie A respektive serie B i Agora i Erbjudandet uppgår till 836 mkr och budvärdet för samtliga preferensaktier i Agora i Erbjudandet uppgår till 100 mkr, vilket innebär att det totala budvärdet för Erbjudandet uppgår till 936 mkr. Erbjudandet värderar samtliga aktier i Agora, inklusive de aktier som Budgivaren äger, till 1 023 mkr.

Åtaganden från aktieägare i Agora

Klövern har erhållit bindande ovillkorade åtaganden om accept av Erbjudandet från följande aktieägare i Agora ("Säljande Aktieägare"):

- M2 Asset Management AB, vars totala ägande uppgår till 2 344 531 stamaktier av serie A, 4 783 943 stamaktier av serie B och 88 872 preferensaktier, motsvarande cirka 23,2 procent av kapitalet och cirka 38,6 procent av rösterna i Agora,
- Kvalitena AB, vars totala ägande uppgår till 2 344 531 stamaktier av serie A, 2 664 062 stamaktier av serie B och 26 400 preferensaktier, motsvarande cirka 16,2 procent av kapitalet och cirka 35,6 procent av rösterna i Agora,

³ Det erbjudna vederlaget för aktierna kan komma att justeras om Agora genomför utdelning eller annan värdeöverföring till aktieägarna innan likvid redovisats inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen att minska med ett motsvarande belopp per aktie för varje sådan utdelning och värdeöverföring.

- Kåpan Pensioner Försäkringsförening, vars totala ägande uppgår till 4 490 391 stamaktier av serie B, motsvarande cirka 14,4 procent av kapitalet och cirka 6,1 procent av rösterna i Agora,
- Fastighets AB Balder, vars totala ägande uppgår till 2 300 000 stamaktier av serie B, motsvarande cirka 7,4 procent av kapitalet och cirka 3,1 procent av rösterna i Agora,
- Länsförsäkringar Fonder, vars totala ägande uppgår till 1 687 500 stamaktier av serie B, motsvarande cirka 5,4 procent av kapitalet och cirka 2,3 procent av rösterna i Agora,
- Sterner Stenhus Förvaltning AB, vars totala ägande uppgår till 1 393 167 stamaktier av serie B, motsvarande cirka 4,5 procent av kapitalet och cirka 1,9 procent av rösterna i Agora,
- Solisto S.A., vars totala ägande uppgår till 843 996 stamaktier av serie B, motsvarande cirka 2,7 procent av kapitalet och cirka 1,2 procent av rösterna i Agora,
- Lipid AB, vars totala ägande uppgår till 516 226 stamaktier av serie B, motsvarande cirka 1,7 procent av kapitalet och cirka 0,7 procent av rösterna i Agora, och
- P&E Persson AB, vars totala ägande uppgår till 188 948 stamaktier av serie B, motsvarande cirka 0,6 procent av kapitalet och cirka 0,3 procent av rösterna i Agora.

Klövern och Budgivaren har således, genom bindande åtaganden från aktieägare om att acceptera Erbjudandet samt genom Budgivarens befintliga innehav, säkerställt acceptans från aktieägare representerande sammanlagt 4 689 062 stamaktier av serie A, 21 777 575 stamaktier av serie B och 115 272 preferensaktier, motsvarande cirka 85,3 procent av aktierna och 93,8 procent av rösterna i Agora.

Därutöver har D. Carnegie & Co. Aktiebolag, vars totala ägande uppgår till 2 606 832 stamaktier av serie B, motsvarande cirka 8,4 procent av kapitalet och cirka 3,6 procent av rösterna i Agora, förklarat att de ställer sig positiva till Erbjudandet. Budgivarens befintliga innehav tillsammans med aktier som omfattas av bindande åtaganden och positiva uttalanden uppgår totalt till 4 689 062 stamaktier av serie A, 24 384 407 stamaktier av serie B och 115 272 preferensaktier, motsvarande cirka 93,7 procent av aktierna och 97,3 procent av rösterna i Agora.

För det fall Budgivaren senast den 31 mars 2019 på ett visst i överenskommelsen reglerat sätt avyttrar aktier som lämnats in i Erbjudandet av de Säljande Aktieägarna, och att detta sker till ett högre pris per aktie än priset i Erbjudandet, ("**Vidareförsäljning**") har Budgivaren åtagit sig att betala en tilläggsköpeskilling till de Säljande Aktieägarna motsvarande hälften av skillnaden mellan priset i Erbjudandet och priset i Vidareförsäljningen. För det fall Budgivaren höjer priset som betalats till de Säljande Aktieägarna i enlighet med denna skyldighet i samband med Vidareförsäljningar åtar sig Budgivaren att göra motsvarande höjning av priset i Erbjudandet till övriga aktieägare i Agora som accepterat Erbjudandet.

Intressekonflikter

Agoras styrelseledamot Rutger Arnhult är även aktieägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Klövern samt styrelseordförande i Budgivaren. Detta medför att Erbjudandet omfattas av bestämmelserna om intressekonflikter i avsnitt II.18-II.19 samt avsnitt IV i Takeover-reglerna, vari

det föreskrivs bland annat att Agoras styrelse är skyldig att inhämta och offentliggöra ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion) från oberoende expertis avseende Erbjudandet samt att acceptperioden i Erbjudandet ska löpa under minst fyra veckor.

Vidare äger Rutger Arnhult samtliga aktier i M2 Asset Management AB och Agoras styrelseledamot Patrik Essehorn är styrelseledamot i M2 Asset Management AB, som i egenskap av större aktieägare i Agora har ingått bindande åtagande gentemot Budgivaren om att acceptera Erbjudandet. Agoras styrelseordförande Knut Pousette är verkställande direktör i Kvalitena AB, som i egenskap av större aktieägare i Agora har ingått bindande åtagande gentemot Budgivaren om att acceptera Erbjudandet.

Ovanstående innebär att Rutger Arnhult, Knut Pousette och Patrik Essehorn är förhindrade att delta i Agoras styrelses handläggning och beslut i frågor relaterade till Erbjudandet.

I och med Rutger Arnhults position i Agora, Budgivaren och Klöveren har Rutger Arnhult inte heller deltagit vid Klöverens och Budgivarens styrelser handläggning och beslut i frågor relaterade till Erbjudandet.

Fairness opinion

Det saknas behörig styrelse i Agora, eftersom endast en styrelseledamot inte är förhindrad att delta i Agoras styrelses handläggning och beslut i frågor relaterade till Erbjudandet. Styrelsen i Agora kommer därför att inhämta och offentliggöra ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion). Fairness opinion ska enligt Takeover-reglerna offentliggöras senast två (2) veckor före utgången av acceptperioden, dvs. senast den 26 oktober 2018, och kommer hållas tillgänglig på Agoras webbplats, www.agoraretail.se.

Budgivarens aktieäggande i Agora

Budgivaren äger vid Erbjudandets offentliggörande 2 909 342 stamaktier av serie B i Agora, vilket motsvarar cirka 9,3 procent av kapitalet och 4,0 procent av rösterna i Agora.

Varken Klöveren eller Budgivaren har de senaste sex månaderna före Erbjudandets offentliggörande förvärvat aktier i Agora. Varken Klöveren eller Budgivaren äger eller kontrollerar några ytterligare finansiella instrument i Agora som medför en finansiell exponering motsvarande aktieinnehav i Agora vid tidpunkten för Erbjudandets offentliggörande.

Klöveren eller Budgivaren kan under acceptperioden för Erbjudandet komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva aktier i Agora. Alla sådana förvärv eller överenskommelser kommer att ske i överensstämmelse med Takeover-reglerna och svensk lag samt offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

Om Budgivaren och Klöveren i korthet

Dagon Sverige AB (Budgivaren) är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 556473-1213 och säte i Nyköping med adressen Box 1024, 611 29 Nyköping. Budgivaren är ett indirekt helägt dotterbolag till Klöveren AB (publ) och bedriver köp, försäljning och förvaltning av fastigheter. Klöveren är noterat på Nasdaq Stockholm. Ytterligare information om Klöveren finns på www.klovern.se.

Erbjudandets finansiering

Erbjudandet är inte föremål för finansieringsvillkor. Budgivaren kommer att finansiera Erbjudandet genom kontanta medel och tillgängliga kreditfaciliteter via Klöveren.

Due diligence

Budgivaren har genomfört en begränsad företagsundersökning (s.k. due diligence) av bekräftande slag av viss kommersiell, finansiell och legal information rörande Agora. Agora har meddelat Budgivaren att ingen information som inte tidigare offentliggjorts och som rimligen kan påverka priset på Agoras aktier har lämnats till Budgivaren under denna process.

Preliminär tidplan

Offentliggörande av erbjudandehandling: 11 oktober 2018

Acceptperiod: 12 oktober 2018 – 9 november 2018

Utbetalning av vederlag: omkring 16 november 2018

Förvärvet av Agora förutsätter godkännande av relevanta konkurrensmyndigheter. Budgivaren kommer att anmäla förvärvet så snart som möjligt efter offentliggörandet av Erbjudandet och erforderliga godkännanden förväntas erhållas före utgången av den ovan angivna acceptperioden.

Budgivaren förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden samt att tidigarelägga eller senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag avseende Erbjudandet.

Fullföljandevillkor för Erbjudandet

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av att:

- i) det accepteras av så många aktieägare i Agora att Budgivaren blir ägare till mer än nittio (90) procent av aktierna i Agora;
- ii) samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Agora erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive från konkurrensmyndigheter, har erhållits, i varje enskilt fall, på för Budgivaren acceptabla villkor;
- iii) någon annan inte offentliggör ett erbjudande att förvärva aktier i Agora på villkor som är mer förmånliga för aktieägare i Agora än villkoren enligt Erbjudandet;
- iv) varken Erbjudandet eller förvärvet av Agora helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet;
- v) inga omständigheter har inträffat som kan ha en väsentligt negativ påverkan, eller rimligen kan förväntas ha en väsentligt negativ påverkan, på Agoras finansiella ställning eller verksamhet, inklusive Agoras försäljning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar;
- vi) ingen information som offentliggjorts av Agora eller lämnats av Agora till Budgivaren är felaktig, ofullständig eller vilseledande, och att Agora har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; och
- vii) Agora inte vidtar någon åtgärd som är ägnad att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande.

Budgivaren förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Såvitt avser villkoren ii)-vii) får ett sådant återkallande bara ske om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Budgivarens förvärv av Agora.

Budgivaren förbehåller sig rätten att helt eller delvis frånfalla ett eller flera av villkoren enligt ovan i enlighet med tillämpliga lagar, regler och föreskrifter, inklusive att, såvitt avser villkor i) ovan, fullfölja Erbjudandet vid en lägre acceptnivå.

Tvångsinlösen och avnotering

För det fall att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Budgivaren i samband med Erbjudandet eller på annat sätt blir ägare till mer än nittio (90) procent av totala antalet aktier i Agora avser Budgivaren att påkalla tvångsinlösen av resterande aktier i Agora i enlighet med tillämpliga regler i aktiebolagslagen (2005:551). Budgivaren avser även i samband härmed att verka för att Agoras stamaktie av serie B och preferensaktie avnoteras från First North.

Viktig information om LEI och NID vid accept

Enligt MiFID II behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. Observera att det är aktieägarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att emissionsinstitutet kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls.

Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Via denna länk hittas godkända institutioner för det globala LEI-systemet: www.gleif.org/en/about-lei/how-to-get-an-lei-find-lei-issuing-organizations.

För fysiska personer som har enbart svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan NID-numret vara någon annan typ av nummer.

Ansök om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på NID-nummer (fysiska personer) i god tid då denna information behöver anges i anmälningssedeln vid accept.

Tillämplig lag, tvister m.m.

Svensk lag, Takeover-reglerna samt Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna är tillämpliga på Erbjudandet. Tvist rörande Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt med Stockholms tingsrätt som första instans.

Rådgivare

JLL och Swedbank är finansiella rådgivare och Advokatfirman Vinge är legal rådgivare till Budgivaren och Klövern i samband med Erbjudandet.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Pia Gideon, Styrelseordförande, 076-768 00 76, pia.gideon@gmail.com
Peeter Kinnunen, Transaktionschef, 076-855 67 03, peeter.kinnunen@klovern.se
Lars Norrby, IR, 076-777 38 00, lars.norrby@klovern.se

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva lokaler i tillväxtregioner. Klövern är noterad på Nasdaq Stockholm. Ytterligare information finns på www.klovern.se.

Klövern AB (publ), Bredgränd 4, 111 30 Stockholm. Tel: 010-482 70 00, E-post: info@klovern.se.

Denna information är sådan som Klövern AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Takeover-reglerna. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 4 oktober 2018 kl. 18:30 CEST.

Viktig information

Detta pressmeddelande har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen ha företräde.

Distribution av detta pressmeddelande och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exemplar av detta pressmeddelande skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar detta pressmeddelande (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktta, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. Budgivaren och Klövern avsägar sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Erbjudandet lämnas inte, och detta pressmeddelande får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i, Australien, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Sydafrika eller USA eller något annat land där Erbjudandet, distribution av detta pressmeddelande eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

Information i detta pressmeddelande som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Budgivarens, Klöverns och Agoras kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och Budgivaren och Klövern har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

KLÖVERN DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN JANUARI 2018 – SEPTEMBER 2018

Klöverns delårsrapport för perioden januari – september 2018 biläggs Tilläggsprospektet för kännedom.

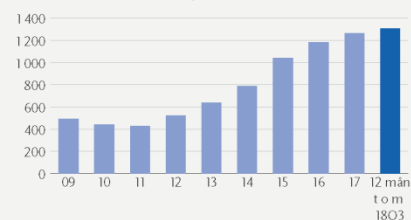


DETTA ÄR KLÖVERN

KLÖVERN ÄR ETT BÖRSNOTERAT FASTIGHETS BOLAG som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva kommersiella lokaler, och utvecklar bostäder, i tillväxtregioner.

Bolagets vision är att skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag och boende. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



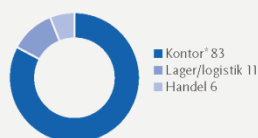
SOLIDITET, justerad, %



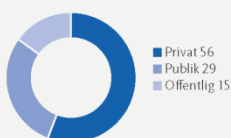
FASTIGHETS VÄRDE, mkr



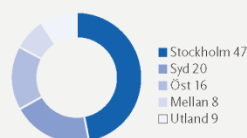
FASTIGHETS VÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



KONTRAKTS VÄRDE PER KUNDKATEGORI, %

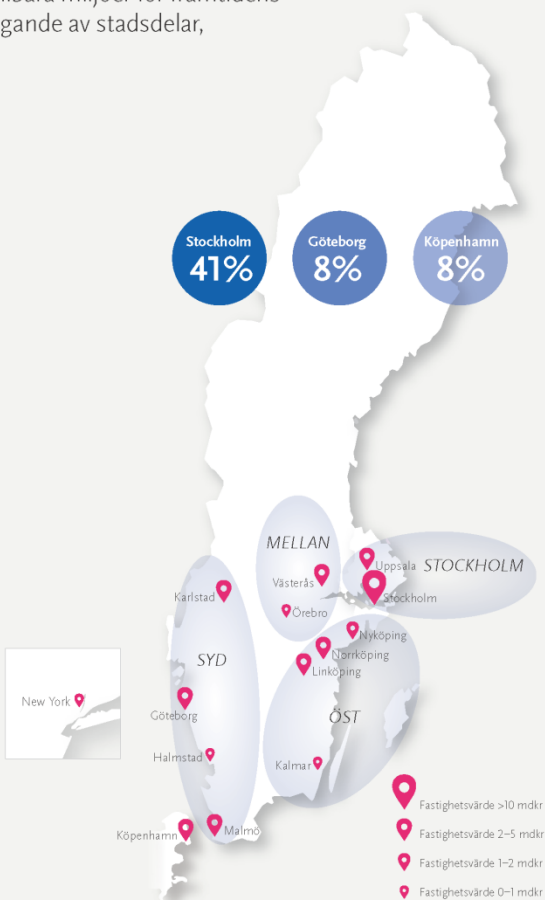


FASTIGHETS VÄRDE PER REGION, %



*Inklusive utbildning/värd/övrigt.

Omslagsbild: Fairway House, Köpenhamn



VD:S KOMMENTAR

Starkt resultat i kombination med internationell expansion

Klövern levererar återigen ett starkt resultat. Samtliga geografiska marknader visar styrka. Den omfattande renodlingen av det svenska beståndet är nu genomförd vilket öppnar upp för nya affärer. Samtidigt har en internationell expansion inletts genom förvärv i Köpenhamn och New York.

Sammantaget har såväl årets första nio månader som det tredje kvartalet varit bra. Affärstempot har varit högt. Vi har fullföljt vår svenska renodling och etablerat oss på två nya intressanta utlandsmarknader. Därutöver har vi under inledningen av oktober lagt ett väl förankrat bud på fastighetsbolaget Agora vilket förstärker Klöverns position på ett antal orter med fastigheter för vilka vi ser spännande utvecklingsmöjligheter genom våra lokalt baserade förvaltnings- och projektorganisationer.

STARK RESULTATUTVECKLING

Under årets tredje kvartal ökade intäkterna med 9 procent till 813 mkr. Samtidigt ökade även förvaltningsresultatet med 9 procent till 367 mkr. Överskottsgraden uppgick till 71 procent, att jämföra med 66 procent under de senaste 12 månaderna. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 90 procent, en förbättring från 89 procent vid årets inledning. Nettoinflyttningen uppgick till 18 mkr under kvartalet och 67 mkr under niomånadersperioden vilket är riktigt starkt. Kvaliteten och stabiliteten i vårt resultat fortsätter att förbättras då en allt större andel av intjäningen härrör från moderna lokaler på starka och stabila hyresmarknader. Detta syns bland annat i stigande genomsnittliga hyresintäkter. De positiva värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 271 mkr under det tredje kvartalet, främst drivet av investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror, sänkta avkastningskrav och utveckling av byggrätsportföljen. Resultatet före skatt var återigen starkt och uppgick under kvartalet till 644 mkr.

BRA HYRESMARKNAD

Samtliga våra geografiska marknader utvecklas fortsatt bra. Särskilt stark upplever vi hyresmarknaden vara i Stockholm och Uppsala. Det är glädjande att den positiva utvecklingen i Kista håller i sig. Det har varit fortsatt högt tempo i uthyrningen. Senast i raden av större uthyrningar var ett hyresavtal med Samsung om etablering av deras nya svenska huvudkontor i fastigheten Kista Gate i Kista Science City. I Kista Gate har under 2017 och 2018 även tecknats hyresavtal med bland annat Baxter Medical, Climeon, Celgene och Novartis.

RENODLING OCH INTERNATIONELL EXPANSION

Vi har under året fortsatt att renodla och fokusera fastighetsbeståndet i Sverige. Under 2016–2018 har Klövernt säljt över 80 fastigheter och helt lämnat ett tiotal mindre orter. Senast i raden av avyttringar var fastighetsbestånden i Härnösand, Sollefteå och Falun som frånträddes den 31 augusti. Klövernt är nu verksam på 14 orter. Av det totala fastighetsbeståndet är hela 95 procent beläget i vad vi betecknar som större städer, dvs. med mer än 100 000 invånare. Storstadsregioner, dvs. med mer än en miljon invånare – i Klöverns fall Stockholm/Uppsala, Göteborg, Köpenhamn/Malmö och New York – utgör närmare 70 procent av fastighetsbeståndet. Under 2018 har vi med kraft

etablerat oss i Köpenhamn. Under det tredje kvartalet tillträdde Klövernt ytterligare fyra fastigheter i den danska huvudstaden för totalt drygt en miljard kronor. Vid slutet av kvartalet uppgick värdet på vår fastighetsportfölj i Köpenhamn till 3,7 miljarder kronor vilket gör staden värdemässigt till Klöverns tredje största. Vi har under året också tagit ett par steg in på den amerikanska marknaden genom förvärv av två projektfastigheter på Manhattan i New York. Ambitionen är att utveckla totalt cirka 20 000 kvm högkvalitativa kontor.

PROJEKTUTVECKLING SKAPAR VÄRDE

Projektutveckling är en viktig del i Klöverns affärsmodell. Vi fokuserar på att hela tiden sondera fram lönsamma projekt utifrån den existerande fastighetsportföljen. Den rullande årliga projektvolymen räknar vi med ska ligga i spannet 1,5–1,8 miljarder kronor. Resultatmässigt, i form av värdeökningar på fastigheter, bidrog projektverksamhetens totalt 375 projekt (inklusive utveckling av byggrätter) med 78 mkr under det tredje kvartalet och med 374 mkr under de senaste 12 månaderna. På bostadsdelen har vi inom Klövernt Living agerat med fortsatt försiktighet genom att fokusera på att driva detaljplaner och utveckla den framtida projektportföljen medan planerade produktionsstarter skjutits på framtiden. Klövernt har trots detta ändå en indirekt pågående projektutveckling även inom bostadssegmentet via ägandet i Tobin Properties.

FINANSIELL STYRKA

Klövernns finansiella styrka är fortsatt god. Under året har vi aktivt arbetat med att förlänga både kapitalbindningen och räntebindningen varefter dessa per den sista september uppgick till 4,2 år respektive 2,8 år. Så mycket som 86 procent av kreditvolymen är räntesäkrad och den genomsnittliga finansieringsräntan uppgår till 2,5 procent. Räntetäckningsgraden är betryggande och uppgick under det tredje kvartalet till 2,8. Den 30 september var den justerade soliditeten 37,0 procent, vilket innebär en förstärkning under det tredje kvartalet.

GOD VÄRDETILLVÄXT

Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) fortsätter att utvecklas väl och uppgick per den 30 september till 15,31 kr, motsvarande en ökning med 9 procent sedan årsskiftet och 17 procent under de senaste 12 månaderna.

FORTSATT STABIL UTVECKLING

Vi har totalt sett en mycket stabil verksamhet som uppvisar hög lönsamhet och därtill har vi betryggande och förmånlig långfristig finansiering. Jag ser med tillförsikt fram emot en fortsatt stabil utveckling under resten av året.

Rutger Arnhult, VD Klövernt

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser juli–september och perioden avser januari–september.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 813 mkr (743) under årets tredje kvartal. Intäktsökningen förklaras främst av förvärv och nettoinflyttning, men även av stigande hyresnivåer. För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 664 mkr (637).

Fastighetskostnaderna uppgick till 233 mkr (222). För jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till 202 mkr (200). Centrala administrationskostnader uppgick till 28 mkr (28).

RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 580 mkr (521). För jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 462 mkr (437). Överskottsgraden uppgick till 71 procent (70). Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar, resultat bostadsutveckling och skatt, uppgick till 367 mkr (336). Driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av förvärv, nettoinflyttning och stigande hyresnivåer. Resultatet före skatt uppgick till 644 mkr (692) och påverkades av värdeförändringar om 271 mkr (346) på fastigheter och 44 mkr (16) avseende derivat.

NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRINGSGRAD

Nettoinflyttningen uppgick till 18 mkr (15) under det tredje kvartalet och 67 mkr (42) under perioden.

En av de största nyinflyttade hyresgästerna under kvartalet var Västerås Stad på 2 143 kvm i fastigheten Stensborg 4 samt på 1 955 kvm i fastigheten Icander 1 i Västerås.

Bland större avtal som är tecknade under det tredje kvartalet, men ännu inte inflyttade, ingår ett 7-årigt avtal med Samsung Electronics Nordic om 4 775 kvm i fastigheten Helgafjäll 7 i Kista och ett 10-årigt avtal med IB Transport Mälardalen som utökar ytan med 5 151 kvm till 6 751 kvm i fastigheten Ringborren 15 i Västerås.

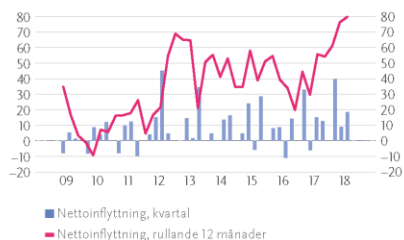
Den största avflyttade hyresgästen under kvartalet var WSP Sverige i fastigheten Bromsaren 4 i Linköping på 1 516 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 30 september var 3,6 år (3,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 90 procent (89) och 82 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent (91) och för förädlingsfastigheter till 58 procent (54).

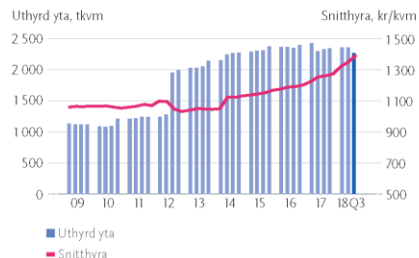
AKTIEINNEHAV

Den 30 september 2018 uppgick Klöverns innehav i fastighetsbolaget A Group Of Retail Assets Sweden (Agora) till 2 909 342 stamaktier av serie B motsvarande 9,3 procent av totalt antal utestående aktier. Hela Klöverns innehav, 300 000 aktier, i fastighetsbolaget Västsvensk Logistik

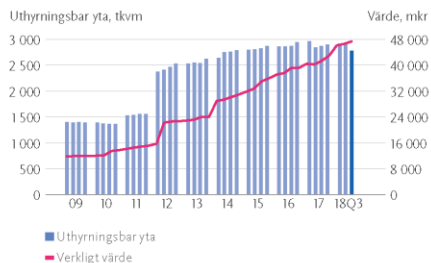
NETTOINFLYTTNING, mkr



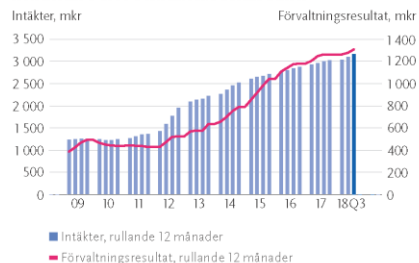
FASTIGHETER: YTA OCH HYRA



FASTIGHETER: YTA OCH VÄRDE



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT





Fastigheten Ikh Rudegård Ny Holte, en av de fyra fastigheter i Köpenhamn som tillträdades den 4 juli.

avyttrades för totalt 31 mkr under årets tredje kvartal. Innehavet i Ågora redovisas som finansiell tillgång värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

Klöverns innehav i fastighetsutvecklingsbolaget Tobin Properties uppgår till 34 018 591 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 81,2 procent av aktiekapitalet och 82,9 procent av det totala röstetalet.

FÖRVARV TOBIN PROPERTIES

Den 17 januari 2018 förvärvade Klöver 7 500 000 stamaktier i Tobin Properties i en riktad nyemission. Klöverns innehav i Tobin Properties uppgick den 31 mars 2018 till 34,9 procent av aktiekapitalet och 36,5 procent av rösterna. Klöver redovisade under det första kvartalet 2018 innehavet i Tobin Properties som andelar i intresseföretag då innehavet översteg 20 procent men understeg 50 procent av rösterna.

Den 4 april 2018 erhöll Klöver ytterligare 5 116 662 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A i Tobin Properties genom ett kontant budpliktsbud. Klöverns innehav i Tobin Properties uppgick därefter till 12 616 662 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, vilket motsvarade 58,9 procent av aktiekapitalet och 61,4 procent av rösterna. Tobin Properties konsolideras i Klöver fr o m 4 april 2018.

Genom en företrädesemission i juni 2018 tecknade Klöver ytterligare 13 407 496 stamaktier, varav 790 834 stamaktier genom ett garantiåtagande, i Tobin Properties. Innehavet uppgick därefter till 26 024 158 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 62,1 procent av kapitalet och 63,4 procent av rösterna.

Under första halvan av september 2018 förvärvade Klöver ytterligare 7 994 433 stamaktier i Tobin Properties. Ågandet uppgår därefter till 34 018 591 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 81,2 procent av kapitalet och 82,9 procent av rösterna.

FÖRVARVADE NETTOTILLGÅNGAR, TOBIN PROPERTIES

mkr	
Andelar i intresseföretag	213
Omsättningsfastigheter	712
Övriga tillgångar	1 069
Innehav utan bestämmande inflytande	-280
Räntebärande skulder	-1 017
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-2
Övriga skulder	-113
Tillkommande uppskjuten skatteskuld enligt preliminär förvarvsanalys	-80
Förvärvade nettotillgångar	502
Kontant reglerad köpeskilling	-268
Likvida medel i förvärvade dotterföretag	216
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	-52
Beräkning övervärde	
Köpeskilling	
- betalt kontant emission januari	150
- omvärderingsresultat emission januari	22
- betalt kontant budpliktsbud april	118
- ej accepterade aktier i samband med budpliktsbud	282
Budvärde Tobin, 100% av aktierna	572
Förvärvade nettotillgångar	-502
Övervärde omsättningsfastigheter	70

I samband med att förvärvskalkylen upprättats, och att förvärvet är klassificerat som ett rörelseförvärv, har en justering av den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen gjorts. Omsättningsfastigheter är värderade till verkligt värde. Övriga poster i balansräkningen har inte omvärderats.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till –103 mkr (336). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –609 mkr (–747), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 66 mkr (505). Totalt uppgick kassaflödet till –646 mkr (94). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 350 mkr jämfört med 391 mkr per sista september 2017.

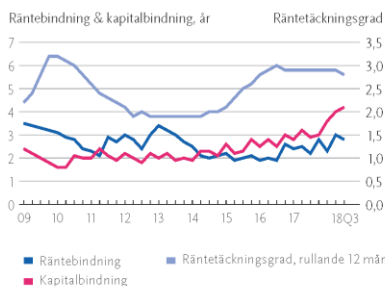
FINANSIERING

Den 30 september 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 30 298 mkr (25 529). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,5 procent (2,5). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till –191 mkr (–157), varav finansiella intäkter utgjorde 7 mkr (6). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,8 (3,1) och till 2,8 under tolv månadersperioden fram till den 30 september 2018.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,8 år (2,8). Kreditvolymen med swapavtal och räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövern ränteswappar om totalt 8 010 mkr (8 325) och räntetak om totalt 17 824 mkr (10 000). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,0 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym var 86 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,2 år (3,0) per den sista september. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 558 mkr (529), uppgick till 3 154 mkr (3 048).

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 2 580 mkr (2 970) respektive 6 148 mkr (4 350) vid periodens slut. Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 4 000 mkr.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Klövern upprättade under hösten 2017 ett Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 miljarder kronor, vilket är säkerställt med en pool av fastigheter som underliggande tillgångar och full pantbrevstäckning. Per sista september 2018 var 850 mkr emitterade inom ramen.

Ränteswappar begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet påverkar normalt Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,7 procentenheter. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till 44 mkr (16). Den sista september var värdet –300 mkr (–367).

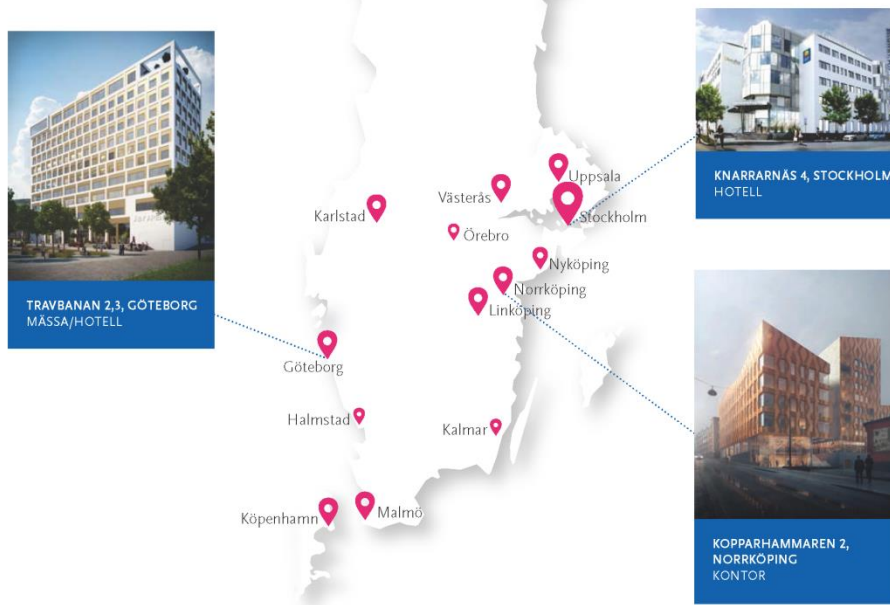
Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande, vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Inga derivat har ändrat klassificering under perioden. Klövern bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

Vid periodens slut uppgick den justerade soliditeten till 37,0 procent (38,5).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	22 212	—	—	—	—
2018	—	2 262	2 262	—	—
2019	1 415	4 635	4 077	1 498	558
2020	1 891	3 424	3 403	2 250	21
2021	2 400	11 898	9 823	2 646	2 075
2022	1 280	4 065	3 565	900	500
2023	1 100	1 683	1 683	—	—
Senare	—	5 485	5 485	—	—
Totalt	30 298	33 452	30 298	7 294	3 154

* Av här redovisad Rörlig volym täcks 17 824 mkr av räntetak.



KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT PER 30 SEPTEMBER 2018

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst, inflyttning/år/kvartal	Projektyta, kvm	Verkligt värde, mkr	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde, mkr	Beräknat färdigt, år, kvartal
Göteborg	Travbanan 2, 3	Mässa/hotell	BRA Bygg	Easyfairs, 19Q1	29 723	510	525	64	54	19Q2
Stockholm	Knarrarnäs 4	Hotell	Wästbygg	Choice Hotels, 18Q4	7 012	250	198	29	12	18Q4
Norrköping	Kopparhammaren 2	Kontor	SEFAB	Gaia, 19Q3	4 775	78	142	73	10	19Q4
Totalt					41 510	838	865	166	76	

PROJEKTUTVECKLING OCH BYGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet. Under perioden januari–september investerades 1 248 mkr (976). Sammanlagt pågår 375 projekt (358) med en återstående investering om 782 mkr (1 246). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgår till 2 853 mkr (2 681).

Alla stora pågående projekt, exempelvis Åby Arena i Göteborg och Kopparhusen i Norrköping, fortskrider enligt plan.

Bedömda och detaljplanlagda byggrätter uppgick vid kvartalets utgång till 1 877 tkvm (1 927) och är värdade till 1 385 mkr (1 288). Av byggrätterna är 612 tkvm (662) detaljplanlagda och resterande klassas som bedömda. Byggrätter för bostäder utgjorde 7 procent av de detaljplanlagda byggrätterna. Inom byggrättsportföljen arbetar Klöver Livning med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klöver bedömer att det inom befintligt bestånd,

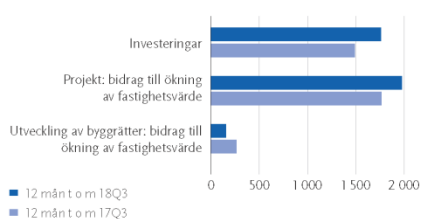
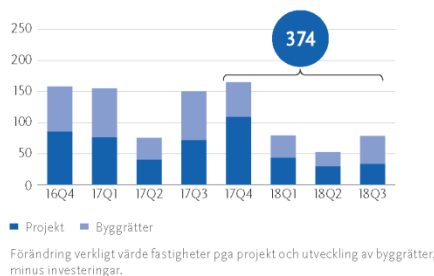
främst genom nya eller förändrade detaljplaner, kan finnas utrymme för så mycket som mellan 8 000 och 12 000 lägenheter, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås, Karlstad och Linköping.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 78 mkr (150) under det tredje kvartalet 2018, eller med 374 mkr (539) under de senaste fyra kvartalen.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–september tillträdde 10 fastigheter (20) för en total köpeskilling om 4 264 mkr (1 338) och 12 fastigheter (48) frånträdde för totalt 1 976 mkr (1 531).

De största transaktionerna under det tredje kvartalet var tillträdet den 4 juli av fyra kontorsfastigheter i Köpenhamn för 735 miljoner DKK och frånträdet den 31 augusti av sju fastigheter i Falun, Härnösand, Sollefteå och Örebro för sammanlagt 1 145 mkr.

VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT/UTVECKLING AV BYGGRÄTTER Rullande 12 månader t o m 18Q3 och 17Q3, mkr.**NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER**, mkr**FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2018: FÖRVARV**

Stad	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Stockholm	Knarrarnäs 6 ¹	Kontor	4 733	Q1
Köpenhamn	26er, 26fg, 26fi Frederiksberg ²	Utbildning/vård/övrigt	19 300	Q1
Köpenhamn	24a (1, 2) Frederiksberg	Kontor	31 109	Q1
New York	1241 Broadway ³	Tomtmark	0	Q2
Köpenhamn	383 Eksercerpladsen	Kontor	15 662	Q3
Köpenhamn	3269b Vanløse	Kontor	6 946	Q3
Köpenhamn	12p Vridsløselille By	Kontor	8 630	Q3
Köpenhamn	1kh Rudegård Ny Holte	Kontor	5 341	Q3
Göteborg	Hårddisken 3	Kontor	3 274	Q3
New York	322–326 7th Ave ⁴	Kontor	2 300	Q3
Totalt			97 295	

¹ Tomträtt² 26er (1, 2, 4) Frederiksberg, 26fg (76) Frederiksberg och 26fi (87, 88) Frederiksberg³ Tomträtt, förädlingsfastighet⁴ Förädlingsfastighet**FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2018: FÖRSÄLJNINGAR**

Stad	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Göteborg	Hästägaren 3	Lager/logistik	48 064	Q1
Stockholm	Brynjan 5	Lager/logistik	2 558	Q1
Helsingborg	Piken 4	Kontor	2 509	Q2
Göteborg	Kåbäcken 11:7	Lager/logistik	2 200	Q2
Falun	Falun 8:9	Kontor	34 863	Q3
Falun	Kvarnberget 1:6	Kontor	12 536	Q3
Härnösand	Seminariet 16	Utbildning/vård/övrigt	4 352	Q3
Härnösand	Ädelstenen 6	Utbildning/vård/övrigt	25 430	Q3
Härnösand	Ön 2:41	Kontor	29 614	Q3
Sollefteå	Remsle 13:64	Kontor	29 321	Q3
Örebro	Vindhjulet 3	Kontor	19 415	Q3
Göteborg	Lexby 11:236	Lager/logistik	14 756	Q3
Totalt			225 618	

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

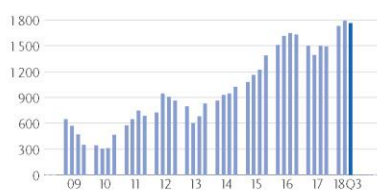
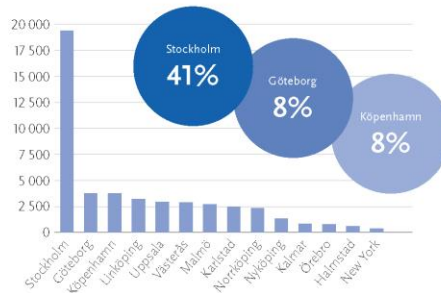
Den 30 september 2018 omfattade Klöverns innehav 403 fastigheter (405). Hyresvärdet uppgick till 3 672 mkr (3 507) och fastigheternas verkliga värde var 47 378 mkr (42 961). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 779 tkvm (2 900).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 817 mkr (1 371) under perioden januari–september, motsvarande 1,9 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om -20 mkr (5) och orealiserade värdeförändringar om 837 mkr (1 366). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 september, värderats med ett avkastningskrav på 5,7 procent (5,9). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror, sänkta avkastningskrav och utveckling av byggrättsportföljen.

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield, Savills och Newsec. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2017.

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 30 september till 932 437 980, varav 73 660 263 stamaktier av serie A, 842 333 717 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. En stamaktie av serie A berättigar till en röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondels röst. Klöverns aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Den 30 september var stängningskursen

INVESTERINGAR, rullande 12 månader, mkr**FASTIGHETSVÄRDE, mkr****FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE**

mkr	2018	2017	2017
	jan–sep	jan–sep	jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	42 961	39 234	39 234
Förvärv	4 264	1 331	2 109
Investeringar	1 248	976	1 489
Försäljningar	-1 974	-1 515	-1 785
Orealiserade värdeförändringar	837	1 366	1 914
Valutakursomräkning	42	—	—
Verkligt värde vid periodens utgång	47 378	41 392	42 961

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER EXKLUSIVE TRANSAKTIONER

mkr	2018			Rullande 12 mån	
	18Q1	18Q2	18Q3	jan–sep	to m 18Q3
Driftöverskott och avkastningskrav	342	98	187	627	1 010
Utveckling av byggrätter	35	22	44	101	156
Projekt >25 mkr	282	179	120	581	884
Projekt <25 mkr	226	236	314	776	1 096
Total, värdeförändring (exklusive transaktioner)	885	535	665	2 085	3 146

11,65 kr per stamaktie av serie A, 11,68 kr per stamaktie av serie B och 329,50 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 16 115 mkr (14 922). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 46 900 (46 000). Av totalt antal aktier innehas 79 procent (79) av svenska ägare. Den 30 september uppgick bolagets innehav av egna aktier till totalt 79 420 000 stamaktier av serie B motsvarande 8,5 procent av totalt antal registrerade aktier. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma.

SKATT

Under det tredje kvartalet uppgick uppskjuten skatt till –66 mkr (–118) och aktuell skatt till 0 mkr (–7).

Under det andra kvartalet meddelade Högsta Förvaltningsdomstolen att prövningstillstånd inte medges avseende en av Klövern överklagad dom. Detta medförde inte någon effekt på kvartalets resultat då skatteeffekten belastade resultatet 2016.

I juni beslutade riksdagen att godkänna förslaget om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att det införs ett maximalt avdrag av räntenettot om 30 procent på skattepliktigt EBITDA samt att bolagsskatten sänks i två steg från dagens 22,0 procent till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019.

Till följd av beslutet om sänkt bolagsskatt har den uppskjutna skatteskulden omräknats till skattesatsen 20,6 procent. I och med det har en redovisningsmässig engångseffekt om cirka 200 mkr påverkat resultatet positivt i det andra kvartalet 2018.

ORGANISATION

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på alla 14 affärsenheter, per 30 september 2018 fördelat på fyra geografiska regioner i Sverige och en utlandsverksamhet i Danmark och USA. De fyra regionerna är Stockholm (Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala), Syd (Göteborg, Malmö, Karlstad och Halmstad), Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar) och Mellan (Västerås och Örebro). Från och med den 1 januari 2018 tillhör affärsenhet Karlstad Region Syd efter att under 2017 tillhört Region Mellan. I och med att alla kommersiella fastigheter i Falun och Härnösand/Sollefteå frånträdde under det tredje kvartalet 2018 upphörde dessa städer att vara affärsenheter inom Klövern.

Den 30 september 2018 uppgick antalet tillsvidareanställda i Klövern till 246 personer (244). Medelåldern var 43 år (43) och andelen kvinnor uppgick till 42 procent (41).

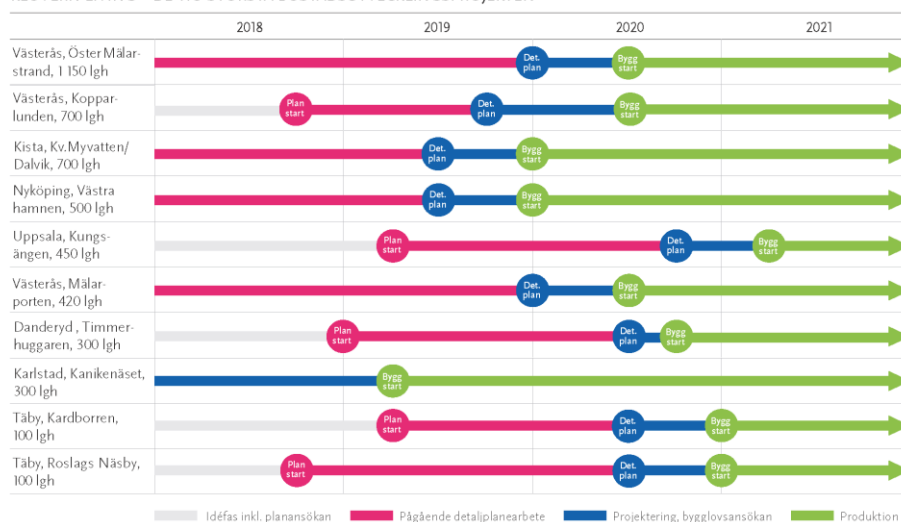
VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Klöverns väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2017 års årsredovisning på sidorna 54–57.

TVISTER

Klövern har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

KLÖVERN LIVING – DE TIO STÖRSTA BOSTADSUTVECKLINGSPROJekten



STÖRSTA AKTIEÄGARE 2018-09-30, SORTERAD PÅ ANDEL AV RÖSTER

	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferens- aktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, % ¹
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	16,7
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	14,8
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,3
Gårdarike	16 474	2 190	50	2,0	11,0
Handelsbanken fonder	—	40 650	—	4,4	2,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	36 909	—	4,0	2,4
Swedbank Robur fonder	1 301	21 605	—	2,5	2,3
CBNY-Norges Bank	527	21 445	91	2,4	1,8
Swedbank AS (Estonia)	1	18 560	58	2,0	1,2
State Street Bank and Trust Co, W9	66	16 870	94	1,8	1,2
SEB Investment Management	147	15 724	—	1,7	1,1
Nordea Investment Funds	123	15 439	60	1,7	1,1
BNY Mellon NA, W9	915	7 050	69	0,9	1,1
Pareto Bank ASA	600	6 000	—	0,7	0,8
Swolder	—	10 000	—	1,1	0,7
Summa största ägare	55 482	522 258	1 762	62,1	71,2
Övriga ägare	18 178	240 656	14 682	29,4	28,8
Summa utestående aktier	73 660	762 914	16 444	91,5	100,0
Återköpta egna aktier ¹	—	79 420	—	8,5	—
Totalt antal registrerade aktier	73 660	842 334	16 444	100,0	100,0

Till följd av nya rutiner hos Ålandsbanken har banken registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Klövern-aktier. Klövern bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.

¹ Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2018 jan–sep	2017 jan–sep
	Region Stockholm	1 004	951	-317	-292	687	659	68	69	401
Region Syd ²	525	519	-173	-164	352	355	67	68	452	389
Region Öst	505	497	-157	-150	348	347	69	70	181	111
Region Mellan ²	285	293	-100	-101	185	192	65	66	161	162
Utland	78	—	-4	—	74	—	95	—	53	—
Förvaltning	2 314	2 144	-699	-648	1 615	1 496	70	70	706	634
Förädling	83	117	-52	-60	31	57	37	49	542	342
Totalt	2 397	2 261	-751	-708	1 646	1 553	69	69	1 248	976

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
	Region Stockholm	22 318	20 779	5,3	5,4	839	847	1 583	1 505	89
Region Syd ²	9 558	8 943	6,3	6,2	773	820	814	803	88	89
Region Öst	7 697	7 125	6,6	6,7	734	712	737	706	92	92
Region Mellan ²	3 687	4 545	6,5	6,9	343	494	328	437	86	87
Utland	4 118	—	4,2	—	89	—	210	—	99	—
Förvaltning	43 544	37 720	5,7	6,0	2 496	2 537	3 460	3 168	92	91
Förädling	3 834	3 672	5,9	5,9	282	336	212	283	58	62
Totalt	47 378	41 392	5,7	6,0	2 779	2 873	3 672	3 451	90	89

¹ Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

² 1 januari 2018 flyttades affärsenhet Karlstad från Region Mellan till Region Syd. Historiska siffror har justerats för detta.

Stockholm: Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala. **Öst:** Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar.

Mellan: Västerås och Örebro. **Syd:** Göteborg, Malmö, Karlstad och Halmstad.

Utland: Köpenhamn och New York.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34, Delårsrapportering, och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2017.

Den 1 januari 2018 trädde IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, i kraft. Koncernens intäkter består till övervägande del av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IAS 17, Leasingavtal. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Klöverna har bedömt att den service som tillhandahålls av Klöverna till hyresgästerna är underordnad hyreskontraktet och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Vidare trädde även IFRS 9, Finansiella instrument, i kraft vid årsskiftet vilken ersätter IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den enskilt största posten som berör Klöverna är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen samt räntebärande skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Den nya nedskrivningsmodellen för fordringar i IFRS 9 påverkar Klöverna marginellt. Således medför IFRS 9 obetydlig påverkan på Klöverns resultat- och balansräkning.

I övrigt är koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper oförändrade jämfört med årsredovisningen 2017.

IFRS 16, Leasing, träder i kraft 1 januari 2019 och kommer att påverka Klöverns redovisning främst avseende ingångna tomträtsavtal. I övrigt är Klöverna leasetagare i begränsad omfattning. Det innebär att förändringen bedöms få en marginell effekt på den finansiella rapporteringen. Effekterna kommer att kvantifieras under innevarande år.

UTDELNING

Under niomånadersperioden har utdelning om totalt 267 mkr utbetalats till stamaktieägarna. Under samma period har ägarna till preferensaktier erhållit totalt 247 mkr.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 4 oktober lämnade Klöverna ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora. Som framgår under rubriken Aktieinnehav på sid 4 uppgick per den 30 september Klöverns innehav i Agora till 2 909 342 stamaktier av serie B motsvarande 9,3 procent av totalt antal utestående aktier. Budvärdet för samtliga övriga aktier i Agora uppgår till 936 mkr. Erbjudandet värderar samtliga aktier i Agora, inklusive de aktier som Klöverna äger, till 1 023 mkr.

Den 16 oktober emitterade Klöverna ytterligare hybridobligationer om 500 mkr vilket kommer att redovisas som eget kapital.

Stockholm den 19 oktober 2018

Styrelsen i Klöverna AB (publ)

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen för Klöverna AB (publ) Org.nr 556482-5833

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Klöverna AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 oktober 2018

Ernst & Young AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning

I sammandrag

mkr	2018 3 mån jul–sep	2017 3 mån jul–sep	2018 9 mån jan–sep	2017 9 mån jan–sep	Rullande 12 mån okt–sep	2017 12 mån jan–dec
Intäkter	813	743	2 397	2 261	3 165	3 029
Fastighetskostnader	-233	-222	-751	-708	-1 066	-1 023
Driftöverskott	580	521	1 646	1 553	2 099	2 006
Central administration	-28	-28	-83	-77	-114	-108
Finansnetto	-185	-157	-516	-475	-676	-635
Förvaltningsresultat fastigheter	367	336	1 047	1 001	1 309	1 263
Intäkter bostadsutveckling	42	—	52	—	52	—
Kostnader bostadsutveckling	-54	—	-72	—	-72	—
Finansnetto bostadsutveckling	-6	—	-10	—	-10	—
Resultat bostadsutveckling	-18	—	-30	—	-30	—
Resultatandelar i intresseföretag	7	—	13	—	13	—
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	—	—	22	—	22	—
Värdoförändringar fastigheter	271	346	817	1 371	1 359	1 913
Värdoförändringar derivat	44	16	54	82	72	100
Värdoförändringar finansiella tillgångar	-2	-6	-8	-7	-16	-15
Nedskrivning goodwill	-25	—	-27	-37	-40	-50
Resultat före skatt	644	692	1 888	2 410	2 689	3 211
Skatt	-66	-125	-114	-404	-310	-600
Periodens resultat	578	567	1 774	2 006	2 379	2 611
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	581	567	1 779	2 006	2 384	2 611
Innehav utan bestämmande inflytande	-3	0	-5	0	-5	0
	578	567	1 774	2 006	2 379	2 611
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-18	—	60	—	60	—
Periodens totalresultat	560	567	1 834	2 006	2 439	2 611
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	563	567	1 839	2 006	2 444	2 611
Innehav utan bestämmande inflytande	-3	0	-5	0	-5	0
	560	567	1 834	2 006	2 439	2 611
Resultat per stamaktie, kr	0,59	0,54	1,78	1,93	2,38	2,53
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	836,6	880,2	836,6	880,2	836,6	876,6
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	847,1	900,5	858,4	910,8	863,7	902,8
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Koncernens balansräkning

I sammandrag

mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	155	196	183
Förvaltningsfastigheter	47 378	41 392	42 961
Maskiner och inventarier	21	17	16
Andelar i intresseföretag	221	—	—
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	73	91	113
Omsättningsfastigheter	1 095	—	—
Övriga fordringar	2 084	879	945
Likvida medel	350	391	39
SUMMA TILLGÅNGAR	51 377	42 966	44 257
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 033	13 927	14 505
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	453	0	0
Uppskjuten skatteskuld	2 697	2 351	2 550
Räntebärande skulder	30 298	24 874	25 529
Derivat	300	394	367
Leverantörsskulder	86	99	368
Övriga skulder	699	560	403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	811	761	535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 377	42 966	44 257

Koncernens förändring av eget kapital

I sammandrag

mkr	Eget kapital hänförligt till		Totalt eget kapital
	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Eget kapital 2016-12-31	12 999	0	12 999
Återköp av egna aktier	-419	—	-419
Utdelning	-686	—	-686
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens resultat	2 611	—	2 611
Eget kapital 2017-12-31	14 505	0	14 505
Återköp av egna aktier	-446	—	-446
Utdelning	-697	-11	-708
Kapitaltillskott	781	—	781
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	51	469	520
Övrigt totalresultat	60	—	60
Periodens resultat	1 779	-5	1 774
Eget kapital 2018-09-30	16 033	453	16 486

Koncernens kassaflödesanalys

I sammandrag

mkr	2018 3 mån jul–sep	2017 3 mån jul–sep	2018 9 mån jan–sep	2017 9 mån jan–sep	2017 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling	348	336	1 016	1 001	1 263
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	4	4	5
Betald inkomstskatt	0	-7	0	-8	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	349	330	1 020	997	1 267
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring omsättningsfastigheter	-298	—	-313	—	—
Förändring av rörelsefordringar	-35	20	-516	27	-136
Förändring av rörelseskulder	-119	-14	-8	-167	-101
Summa förändring av rörelsekapital	-452	6	-837	-140	-237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-103	336	183	857	1 030
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	1 224	-4	1 904	1 232	1 495
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-1 809	-792	-5 513	-2 307	-3 598
Förvärv av dotterföretag	-122	—	-174	—	—
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	0	-9	-3	-3
Förändring finansiella tillgångar	99	49	270	198	253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-609	-747	-3 522	-880	-1 853
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	491	1 060	3 771	1 004	1 660
Förvärv finansiella instrument	—	—	-9	—	—
Återköp av egna aktier	-231	-381	-445	-381	-419
Utdelning	-170	-174	-514	-338	-508
Hybridobligation	-12	—	781	—	—
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-12	—	66	—	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	66	505	3 650	285	733
Totalt kassaflöde	-646	94	311	262	-90
Ingående likvida medel	996	297	39	129	129
Utgående likvida medel	350	391	350	391	39

Moderbolagets resultaträkning

I sammandrag

mkr	2018 3 mån jul–sep	2017 3 mån jul–sep	2018 9 mån jan–sep	2017 9 mån jan–sep	2017 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	62	57	166	165	226
Kostnad sålda tjänster	–42	–43	–139	–134	–186
Bruttoresultat	20	14	27	31	40
Central administration	–28	–28	–83	–77	–108
Rörelseresultat	–8	–14	–56	–46	–68
Finansnetto	–132	–106	–361	–137	808
Resultat före skatt	–140	–120	–417	–183	740
Skatt	–21	—	–21	—	–25
Periodens resultat	–161	–120	–438	–183	715
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	–161	–120	–438	–183	715

Moderbolagets balansräkning

I sammandrag

mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	6	5	3
Andelar i koncernföretag	1 875	1 875	1 875
Fordringar på koncernföretag	24 884	21 199	19 930
Derivat	14	11	14
Uppskjuten skattefordran	309	355	330
Kortfristiga fordringar	351	62	2 369
Likvida medel	246	442	909
SUMMA TILLGÅNGAR	27 685	23 949	25 430
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 201	6 124	6 995
Räntebärande skulder	18 891	15 525	16 510
Skulder till koncernföretag	1 944	1 680	1 472
Leverantörsskulder	4	4	14
Övriga skulder	554	538	363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91	78	76
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 685	23 949	25 430

Nyckeltal

	2018-09-30 3 mån jul–sep	2017-09-30 3 mån jul–sep	2018-09-30 9 mån jan–sep	2017-09-30 9 mån jan–sep	2018-09-30 Rullande 12 mån okt–sep	2017	2016	2015	2014
Fastighet									
Antal fastigheter	403	402	403	402	403	405	431	415	408
Uthyrningsbar area, tkvm	2 779	2 873	2 779	2 873	2 779	2 900	2 943	2 872	2 792
Hysesvärde, mkr	3 672	3 451	3 672	3 451	3 672	3 507	3 386	3 182	2 983
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 321	1 201	1 321	1 201	1 321	1 209	1 151	1 108	1 068
Verkligt värde fastigheter, mkr	47 378	41 392	47 378	41 392	47 378	42 961	39 234	35 032	30 208
Direktavkastningskrav värdering, %	5,7	6,0	5,7	6,0	5,7	5,9	6,2	6,5	6,9
Överskottsgrad, %	71	70	69	69	66	66	66	65	65
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	89	90	89	90	89	89	91	90
Uthyrningsgrad ytmässig, %	82	81	82	81	82	81	82	83	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,6	3,7	3,6	3,7	3,6	3,6	3,7	3,5	3,3
Finans									
Avkastning på eget kapital, %	3,7	4,1	11,6	14,7	15,9	18,9	18,6	18,9	14,5
Soliditet, %	31,2	32,4	31,2	32,4	31,2	32,8	32,1	31,7	31,5
Soliditet, justerad, %	37,0	37,9	37,0	37,9	37,0	38,5	36,7	35,8	35,9
Belåningsgrad, %	60	58	60	58	60	58	60	61	60
Belåningsgrad fastigheter, %	46	42	46	42	46	42	44	47	51
Räntetäckningsgrad	2,8	3,1	2,9	3,1	2,8	2,9	2,9	2,6	2,0
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,7	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	2,2	2,8	2,2	2,8	2,8	2,6	2,1	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,2	2,9	4,2	2,9	4,2	3,0	3,0	2,8	2,1
Räntebärande skulder, mkr	30 298	24 874	30 298	24 874	30 298	25 529	23 869	21 486	18 870
Aktie¹									
Eget kapital per stamaktie, kr	11,73	9,96	11,73	9,96	11,73	10,74	9,01	7,38	5,20
EPRA NAV, kr	15,31	13,08	15,31	13,08	15,31	14,07	11,70	9,53	7,05
Eget kapital per preferensaktie, kr	329,50	314,00	329,50	314,00	329,50	309,60	288,50	281,50	317,50
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,34	0,28	0,93	0,83	1,13	1,03	0,93	0,78	0,61
Resultat per stamaktie, kr	0,59	0,54	1,78	1,93	2,38	2,53	2,11	1,83	1,02
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	11,65	10,89	11,65	10,89	11,65	10,87	9,38	9,45	8,20
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	11,68	10,85	11,68	10,85	11,68	10,72	9,55	9,50	7,60
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	329,50	314,00	329,50	314,00	329,50	309,60	288,50	281,50	317,50
Börsvärde, mkr	16 115	15 105	16 115	15 105	16 115	14 922	13 479	13 327	12 232
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	836,6	880,2	836,6	880,2	836,6	876,6	916,0	916,0	916,0
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	—	—	0,44	0,40	0,35	0,30
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	—	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	57	59	62	77
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	26	28	32	42

¹ Historiska siffror är justerade för den fondemission och sammanläggning (omvänd split) som genomfördes under det fjärde kvartalet 2014. Klövern visar några nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger väsentlig kompletterande information om bolaget. För ytterligare information om dessa nyckeltal se Klöverns webbplats under fliken Finansiell statistik.

FASTIGHETERNAS
VÄRDE, MDKR

47,4

HYRESVÄRDE,
MDKR

3,7

UTHYRNINGSBAR YTA,
TKVM

2 779

Definitioner

FASTIGHET

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING
Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

DRIFTÖVERSKOTT
Intäkter minus fastighetskostnader.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Resultat före värdeförändringar och skatt.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER
Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt som innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna.

HYRESVÄRDE
Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrd ytor.

KONTRAKTSVÄRDE
Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

NETTOINFLYTTNING
Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK
Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

UTHYRNINGSGRAD, YTA
Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, OREALISERADE
Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, försäljningar, investeringar och realiserade värdeförändringar.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, REALISERADE
Fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftöverskott i relation till intäkter.

FINANS

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Resultat (efter skatt) i relation till genomsnittligt eget kapital.

BELÄNINGSGRAD¹⁾
Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav (inkl. återköpta aktier) samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Förvaltningsresultat fastigheter plus resultat bostadsutveckling plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

SOLIDITET
Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar.

SOLIDITET, JUSTERAD¹⁾
Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut) samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar justerat för goodwill.

AKTIE

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE
Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE
Eget kapital efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och hybridobligationer i förhållande till antalet utestående stamaktier.

EPRA NAV
Eget kapital, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och hybridobligationer med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE
Förvaltningsresultat fastigheter, efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

RESULTAT PER PREFERENSAKTIE
Periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 20 kr per preferensaktie utifrån antal utestående preferensaktier vid varje kvartalskifte.

RESULTAT PER STAMAKTIE
Resultat (efter skatt), efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

¹⁾ Definitionen av nyckeltalet omformulerades i samband med delårsrapporten avseende januari–september 2017 för att ta hänsyn till återköpta aktier. Årsstämman den 26 april 2018 beslutade att lämna styrelsen ett bemyndigande att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD,
JAN–SEP

2,9

SOLIDITET,
JUSTERAD, %

37,0

ANTAL AKTIEÄGARE

46 900



Fastigheten Härddisken 3 i Mölndal som tillträdtes den 30 augusti.

Kalendarium

Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till stam- och preferensaktieägare	21 dec 2018
Avstämningsdag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	28 dec 2018
Förväntad dag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	4 jan 2019
Bokslutskommuniké 2018	13 feb 2019
Årsstämma 2019	26 april 2019

Kontaktpersoner

Rutger Arnhult, VD
070-458 24 70, rutger.arnhult@klovern.se

Lars Norrby, IR
076-777 38 00, lars.norrby@klovern.se

Denna information är sådan information som Klöver AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 19 oktober 2018 kl. 07:30 CEST.

Denna delårsrapport har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen ha företräde.

KLÖVERN

Klövern AB (publ), Bredgränd 4, 111 30 Stockholm • Tel 010-482 70 00
Org.nr 556482-5833 • Styrelsens säte: Stockholm • www.klovern.se • info@klovern.se

ADRESSER

Klövern AB (publ)

Bredgränd 4

111 30 Stockholm

Besöksadress: Nyckelvägen 14, 611 29 Nyköping

Tel 010-482 70 00

(www).klovern.se

MAQS Advokatbyrå Stockholm AB

Mäster Samuelsgatan 20

103 86 Stockholm

Swedbank AB (publ)

Malmskillnadsgatan 23

105 34 Stockholm

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 17

111 46 Stockholm

Ernst & Young AB

Jakobsbergsgatan 24

103 99 Stockholm

Euroclear Sweden AB

Regeringsgatan 65

Box 7822, 103 97 Stockholm

Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Norrlandsgatan 23

111 43 Stockholm