

KLÖVERN

Inbjudan till teckning av aktier i Klövern AB (publ)

NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE.

För att inte teckningsrätternas värde ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 3 december 2020, eller
- avyttra de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier senast den 1 december 2020.

Observera att det även är möjligt att anmäla sig för teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter och att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav med depå hos bank eller annan förvaltare ska kontakta sin bank eller förvaltare för instruktioner om hur teckning och betalning ska ske.

DISTRIBUTION AV DETTA PROSPEKT OCH TECKNING AV NYA AKTIER ÄR FÖREMÅL FÖR BEGRÄNSNINGAR I VISSA JURISDIKTIONER, se "Viktig information".

Nordea

Swedbank 

Danske Bank

VIKTIG INFORMATION

För definitioner av vissa termer som används i detta prospekt, se avsnittet "Vissa definitioner" på sida 79.

Detta prospekt har utarbetats med anledning av den förestående nyemissionen i Klövern AB (publ) ("Klövern" eller "Bolaget"), om högst 206 259 309 nya aktier som emitteras med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen"). Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea"), Swedbank AB (publ) ("Swedbank") och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial ("Danske Bank") är joint global coordinators ("Joint Global Coordinators") i samband med Företrädesemissionen.

Detta prospekt har godkänts av Finansinspektionen i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Finansinspektionens godkännande och registrering av prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i prospektet är fullständiga eller korrekta.

För prospektet och Erbjudandet enligt prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av prospektet, Företrädesemissionen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas, av Klövern för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i ett annat land än Sverige. Varken teckningsrätterna i Företrädesemissionen, betalda tecknade aktier ("BTA") eller nya aktier som tecknats i Företrädesemissionen har registrerats eller kommer att registreras enligt U.S. Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("Securities Act"). Inget erbjudande avseende värdepapper i Bolaget lämnas till allmänheten i USA. Värdepapper får inte utbjudas eller försälas, direkt eller indirekt, i eller till USA eller till personer med hemvist där förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act till ett begränsat antal personer som är (i) qualified institutional buyers enligt definitionen i Rule 144A under Securities Act och (ii) som har som undertecknat och skickat ett s.k. investor letter till Klövern. Joint Global Coordinators kommer inte att genomföra transaktioner eller föranleda eller försöka föranleda köp eller försäljning av några värdepapper i eller till USA i samband med Företrädesemissionen. Ett erbjudande av värdepapper till berättigade aktieägare kommer Klövern vara ensamt ansvarig för. Registreringskraven i Securities Act beskrivs nedan under "Information till investerare i USA". Erbjudandet riktar sig inte heller i övrigt till personer i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Schweiz eller Sydafrika eller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i något land eller någon jurisdiktion, där distribution eller Företrädesemissionen kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Anmälningar om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. Personer som sätter exempel av prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av aktier i andra jurisdiktioner än Sverige. I andra medlemsländer i den Europeiska Unionen ("EU") kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen. I andra länder i EES som implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen och/eller i enlighet med varje relevant implementeringsåtgärd. I övriga länder i EES som inte implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med tillämpligt undantag i den nationella lagstiftningen.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Klövern, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta prospekt samt eventuella tillägg till detta prospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta prospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Klövern och Klövern ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av detta prospekt eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska anses innebära att informationen i detta prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av detta prospekt eller att det inte har förekommit någon förändring i Klöverns verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i detta prospekt under tiden som Erbjudandet gäller kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

Prospektet finns tillgängligt på Klöverns webbplats, (www.klovern.se) och Swedbank webbplats, (www.swedbank.se), och kommer även att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) (informationen på webbplatserna ingår inte i prospektet). Övrig information på Bolagets webbplats utgör inte en del av detta prospekt såvida inte informationen uttryckligen har införlivats i prospektet genom hänvisning.

Information till investerare i USA

Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller aktier utgivna av Klövern har registrerats eller kommer att registreras enligt Securities Act eller hos någon tillsynsmyndighet för värdepapper i någon av USA:s delstater eller annan jurisdiktion i USA och kommer heller inte att registreras hos dessa. Det är inte tillåtet att distribuera prospektet till någon annan person än den som erbjuds att köpa aktier enligt Bolagets specifikationer, samt till eventuella personer som ombetts att ge råd till de personer som erbjuds att köpa aktier i samband med Företrädesemissionen. Det är förbjudat att reproducera eller distribuera hela eller delar av prospektet i USA. Prospektet är avsett för varje individuell person som erbjuds att köpa aktier och utgör inte ett erbjudande till någon annan person eller till allmänheten att köpa de aktier som är föremål för Företrädesemissionen. Inga teckningsrätter, BTA eller aktier får erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, tilldelas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Joint Global Coordinators kommer inte att genomföra transaktioner eller föranleda eller försöka föranleda köp eller försäljning av några värdepapper i eller till USA i samband med Företrädesemissionen. Ett erbjudande av värdepapper till berättigade aktieägare kommer Klövern vara ensamt ansvarig för. Aktierna erbjuds utanför USA i enlighet med Regulation S i Securities Act. Det kommer inte att genomföras något erbjudande till allmänheten i USA. Fram till 40 dagar efter påbörjandet av Företrädesemissionen kan ett erbjudande eller en överlåtelse av värdepapper inom USA som genomförs av en värdepappersmäklare (oavsett om denne deltar i Företrädesemissionen eller inte) innebära ett åsidosättande av registreringskraven i Securities Act. Aktierna som omfattas av Företrädesemissionen har inte rekommenderats av någon federal eller delstatlig värdepapperskommission eller tillsynsmyndighet i USA. Dessa myndigheter har inte heller bekräftat att innehållet i detta prospekt är korrekt och har inte fastställt att informationen är tillräcklig. Att påstå motsatsen kan utgöra en brottslig handling i USA.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i prospektet har avrundats. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Om inget annat anges har ingen information i detta prospekt reviderats eller granskats av en revisor.

Information till distributörer

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, ("MiFID II"), (b) artiklarna 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2, (sammantaget "MiFID II:s produktstyrningskrav"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" (i enlighet med MiFID II:s produktstyrningskrav) i övrigt kan ha därtill, har aktier, teckningsrätter och BTA i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för aktier, teckningsrätter och BTA i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II ("målmarknaden"), samt (ii) lämpliga för distribution genom alla distributionskanaler som är tillåtna enligt MiFID II. Oaktat målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på aktierna, teckningsrätter och BTA i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; aktier, teckningsrätter och BTA i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i aktier, teckningsrätter och BTA i Bolaget är endast lämpad för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enbart eller ihop med en lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Företrädesemissionen. Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighets eller passandebedömning i enlighet med MiFID II; eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, införskaffa, eller vidta någon annan åtgärd rörande aktier i Bolaget. Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande aktier, teckningsrätter och BTA i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.

Framåtriktad information

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Klöverns aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "anser", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är abhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att skilja sig väsentligen från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att Klöverns framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i prospektet gäller endast per dagen för prospektets offentliggörande och Klövern åtar sig inte att uppdatera eller revidera framåtriktad information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande annat än om det krävs av tillämplig lag.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller marknadsinformation och branschprognoser från tredje part. Även om Klövern anser att dessa källor är tillförlitliga och informationen har återgivits korrekt i prospektet, har Klövern inte oberoende verifierat informationen varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Bolaget har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utvärdera, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	2	KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION	44
RISKFÄKTORER	8	STYRELSE, LEDANDE BEFÄTTNINGSHAVARE OCH REVISORER	46
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I KLÖVERN	15	AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	50
BAKGRUND OCH MOTIV	16	LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	54
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	17	VÄRDERINGSINTYG	58
VERKSAMHETSBEKRIVNING	23	VISSA DEFINITIONER	79
PRESENTATION AV FINANSIELL INFORMATION	37	ADRESSER	80

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Företrädesrätt

För varje befintlig stamaktie av serie A respektive serie B i Klöver som innehas på avstämningsdagen erhåller innehavaren 1 teckningsrätt av serie A respektive serie B. Teckningsrätter berättigar innehavaren att teckna nya stamaktier av serie A respektive serie B i Klöver varvid 4 teckningsrätter av serie A respektive serie B ger rätt till teckning av 1 ny stamaktie av serie A respektive serie B.

Viktiga datum 2020

Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen	17 november 2020
Teckningsperiod	19 november 2020 – 3 december 2020
Handel med teckningsrätter	19 november 2020 – 1 december 2020
Handel med BTA	19 november 2020 – 14 december 2020
Offentliggörande av utfall	4–7 december 2020

Teckningskurs

10 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B.

Stamaktier av serie A

Kortnamn: KLOV A
 ISIN-kod: SE0006593901
 ISIN-kod TR A: SE0015195409
 ISIN-kod BTA A: SE0015195417

Stamaktier av serie B

Kortnamn: KLOV B
 ISIN-kod: SE0006593919
 ISIN-kod TR B: SE0015195425
 ISIN-kod BTA B: SE0015195433

Sammanfattning

INTRODUKTION OCH VARNING

Detta prospekt har upprättats med anledning av ett erbjudande till allmänheten samt upptagande till handel av stamaktier av serie A, ISIN SE0006593901, respektive stamaktier av serie B, ISIN SE0006593919, i Klövern AB (publ) (organisationsnummer 556482-5833), LEI-kod 549300D4GJAZR1EMIA07, Bredgränd 4, 111 30 Stockholm, på Nasdaq Stockholm. Detta prospekt har godkänts av Finansinspektionen (med postadress Box 7821, 103 97 Stockholm, telefonnummer +46 (0)8 408 980 00 och hemsida ((www.) fi .se)) i egenskap av behörig myndighet enligt Prospektförordningen per dagen för prospektets godkännande. Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av prospektet i dess helhet från investerarens sida. En investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Om talan väcks i domstol angående informationen i prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som har lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningen av den, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepappren?

Klövern AB (publ) (organisationsnummer 556482-5833) är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige vars verksamhet bedrivs i enlighet med svensk lagstiftning, däribland aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554).

Bolagets verksamhetsföremål är att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Klöverns styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Större aktieägare

Tabellen nedan visar Klöverns ägare som har ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar minst fem procent av antalet aktier eller röster i Bolaget per den 30 september 2020. Det finns såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som kan leda till förändrad kontroll av Bolaget.

Aktieägare	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, % ¹⁾
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	17,3
Corem Property Group	9 500	129 400	-	14,9	15,3
Gårdarike	31 550	61 475	50	10,0	25,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning	-	58 977	-	6,3	4,0
Handelsbanken Fonder	-	49 730	-	5,3	3,4
SUMMA STÖRSTA ÄGARE	53 578	427 001	705	51,6	65,7
Övriga aktieägare	15 781	328 677	15 739	38,6	34,3
SUMMA UTESTÅENDE AKTIER	69 359	755 678	16 444	90,2	100,0
Återköpta egna aktier	-	90 957	-	9,8	-
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	69 359	846 635	16 444	100,0	100,0

Till följd av rutiner hos Ålandsbanken och Banque Internationale à Luxembourg har bankerna 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 största ägare.

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma och har således exkluderats vid beräkning av andel röster.

Bolagets styrelse

Av tabellen nedan framgår medlemmarna i Klöverns styrelse per dagen för detta prospekt.

Namn	Befattning
Pia Gideon	Ordförande
Rutger Arnhult	Ledamot
Eva Landén	Ledamot
Ulf Ivarsson	Ledamot
Johanna Fagrell Köhler	Ledamot

Bolagets koncernledning

Av tabellen nedan framgår medlemmarna i Klöverns koncernledning per dagen för detta prospekt.

Namn	Befattning
Rutger Arnhult	VD
Peeter Kinnunen	Transaktionschef
Jens Andersson	Finanschef
Malin Löveborg	Chefsjurist
Susanne Hörnfeldt	Chef Affärsstöd

Revisor

Revisionsbolaget Ernst & Young, Box 7850, 103 99 Stockholm är Klöverns revisor, med auktoriserade revisorn Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. Fredric Hävrén är medlem i FAR.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Den utvalda historiska finansiella informationen nedan har hämtats från Klöverns reviderade årsredovisningar för räkenskapsåret 2019 och 2018, vad avser finansiell information per 31 december, och Klöverns översiktligt granskade delårsrapport för perioden januari – september 2020, vad avser finansiell information per 30 september 2020. Årsredovisningarna har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards, såsom de har antagits av EU ("IFRS") och delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2019-12-31	2018-12-31	1 jan–30 sep 2020
Totala intäkter	3 638	3 250	2 457
Driftöverskott	2 463	2 170	1 664
Förvaltningsresultat	1 462	1 344	982
Resultat bostadsutveckling	-164	-59	-61
Periodens resultat	3 023	3 334	1 301
Periodens resultat hänförlig till moderbolagets aktieägare	3 003	3 345	1 299

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2019-12-31	2018-12-31	1 jan–30 sep 2020
Summa tillgångar	57 713	56 462	61 615
Summa eget kapital ¹⁾	20 283	18 144	20 622

1) Avser Bolagets totala egna kapital.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	2019-12-31	2018-12-31	1 jan–30 sep 2020
Löpande verksamheten	768	1 248	720
Investeringsverksamheten	1 765	-5 324	-3 285
Finansieringsverksamheten	-2 660	4 613	2 762
Periodens kassaflöde	-127	537	197

Specifika nyckelrisker för emittenten

Nedan presenteras de mest väsentliga riskfaktorerna som är specifika för Bolaget.

Klövern är exponerad mot risker relaterade till värdeförändringar på fastigheter

Värdet av Klöverns förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2019 till 52 377 miljoner kronor, motsvarande 91 procent av Koncernens totala tillgångar. Under 2019 uppgick värdeförändringar på fastigheter till 2 125 miljoner kronor, motsvarande 4 procent av fastigheternas värde vid inledningen av året, eller 62 procent av 2019 års redovisade resultat före skatt. Värdeförändringarna påverkas av ett stort antal faktorer som exempelvis beståndets geografiska och produktmässiga sammansättning, mixen av kunder och hur väl Klöver lyckas förvalta och utveckla fastigheterna vilket i sin tur avspeglas i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Därutöver påverkar även konjunkturen, liksom avkastningskravet vid värdering, storleken och riktningen på värdeförändringarna. För det fall värdeförändringarna på fastigheterna utvecklas negativt kommer det att ha en negativ påverkan på Klöverns balansräkning och resultat.

Projektrisker

Utvecklings- och nybyggnationsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser och riskerna ökar beroende på projektens komplexitet. Det gäller såväl det totala projektgenomförandet som leverantörsrisker, arbetsplatsolyckor och risken för att uthyrning av lokaler inte går som planerat. Det finns en risk att utvecklings- och nybyggnationsprojekt drabbas av förseningar eller andra oförutsedda omständigheter, vilket kan ha en negativ inverkan på lönsamheten av berörda projekt.

Risker relaterade till fastighetstransaktioner

Det finns en risk att fastighetsförvärv och avyttringar försenas eller leder till ökade eller oväntade kostnader, att avyttringar inbringar lägre intäkter än förväntat, att förvärvade fastigheter värderas lägre än förväntat och att framtida fastighetstransaktioner inte leder till den positiva effekt som förväntades på förhand, vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernens balansräkning och rörelseresultat.

Likviditets- och finansieringsrisker

Koncernens verksamhet finansieras över tid huvudsakligen av eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut samt kapitalmarknaden via obligationer och certifikat. Koncernens kapitalstruktur medför att finansiella kostnader, vilket innefattar räntekostnader, är den enskilt största kostnadsposten, vilken för räkenskapsåret 2019 uppgick till 861 miljoner kronor. Per den 30 september 2020 bestod Koncernens räntebärande skulder till 76 procent av upplåning från banker och kreditinstitut och till 24 procent av upplåning från kapitalmarknaden via obligationer och certifikat. Koncernens totala utestående räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2020 till 34 955 miljoner kronor, vilka huvudsakligen är säkerställda genom pantbrev i Koncernens fastigheter. Bolaget har även utfärdat garantier för vissa av dessa lån, exempelvis i form av moderbolagsborgen. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen kan det leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk eller garantiåtaganden realiserar av behörigt kreditinstitut. Vidare föreligger en risk att långivare inte förlänger Klöverns krediter vid krediternas slutförfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande eller att krediter kommer att erhållas till väsentligt högre kostnader än i dagsläget vilket skulle få en negativ inverkan på Koncernens förmåga att uppfylla sina betalningsskyldigheter.

Risker relaterade till Covid-19 och andra pandemier

Om Klöverns kommersiella hyresgäster drabbas negativt av Covid-19 finns det en risk att Klöver beviljar hyresnedsättningar och/eller tillfälliga rabatter, att hyresgästerna ställer in hyresbetalningarna samt att Klöverns hyresvakansgrad ökar, vilket kan påverka Klöverns intäkter, kassaflöde, rörelseresultat och balansräkning negativt. Det föreligger även en risk att Klöverns verksamhet påverkas på ett negativt sätt till följd av myndigheters beslut eller rekommendationer, till exempel vad gäller Bolagets möjlighet att lämna utdelning.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN**Värdepapperens viktigaste egenskaper**

Bolaget har utfärdat tre aktieslag; stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier. Företrädesemissionen avser stamaktier av serie A, med ISIN SE0006593901, respektive stamaktier av serie B, med ISIN SE0006593919. Klöverns stamaktier av serie A respektive serie B är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm och handlas under kortnamnet KLOV A respektive KLOV B.

Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK). Per dagen för prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 1 864 875 960 kronor fördelat på 932 437 980 aktier, innebärande ett kvotvärde per aktie om 2,00 kronor. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Genom Företrädesemissionen kan högst 17 339 675 nya stamaktier av serie A samt högst 188 919 634 nya stamaktier av serie B tillkomma.

Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen

Varje stamaktie av serie A berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma och varje stamaktie av serie B berättigar aktieägaren till en tiondel (1/10) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga av denne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten.

Alla stamaktier har inbördes lika rätt till andel av Bolagets vinst och överskott vid likvidation.

Utdelning till ägare av stamaktier beslutas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Rätt till utdelning förfaller i enlighet med normala preskriptionstider (10 år). Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning sker på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte har skatterättslig hemvist i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

Om Bolaget beslutar att emittera nya stamaktier, mot annan betalning än apportegendom, ska befintliga innehavare av stamaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (sekundär företrädesrätt).

Utdelningspolicy

Klövern har antagit en utdelningspolicy som innebär att den långsiktiga utdelningen ska uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Utdelningen till preferensaktieägarna ska långsiktigt inte överstiga 30 procent av förvaltningsresultatet. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Utdelning per stamaktie avseende räkenskapsåret 2019 har fastställts till 0,26 kronor (0,13 kronor respektive 0,13 kronor med avstämningsdagar 30 december 2020 och 31 mars 2021). För räkenskapsåren 2018 och 2017 uppgick utdelningen till 0,46 kronor respektive 0,44 kronor per stamaktie.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Aktierna kommer att handlas på Nasdaq Stockholm. Kortnamnet för stamaktierna av serie A är KLOV A och kortnamnet för stamaktierna av serie B är KLOV B.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Värdepapperen som erbjuds inom ramen för Företrädesemissionen är föremål för följande specifika nyckelrisker.

Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad faktorer

Eftersom en investering i aktier kan minska i värde finns det en risk att en investerare inte kommer att få tillbaka det investerade kapitalet. Klövern's aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Under perioden 1 januari – 30 september 2020 har aktiekursen för stamaktier av serie A uppgått till som lägst 11,25 kronor och som högst 27,80 kronor och aktiekursen för stamaktier av serie B uppgått till som lägst 10,92 kronor och som högst 27,58 kronor. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Ett investeringsbeslut avseende de nya aktierna bör därför föregås av en noggrann analys.

Klövern's största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande

Klövern har olika serier av aktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst och varje stamaktie av serie B samt varje preferensaktie berättigar till en tiondel (1/10) röst. De tre största aktieägarna Rutger Arnhult (via bolag), Corem Property Group AB (publ) samt Gårdarrike AB var den 30 september 2020 innehavare av sammanlagt 40,0 procent av kapitalet och 58,3 procent av rösterna¹⁾ och kan således utöva ett bestämmande inflytande över Klövern i frågor som kan vara till nackdel för andra aktieägare.

Risker relaterade till utspädning

Aktieägare som avstår från att utnyttja alla eller några av sina teckningsrätter för att teckna nya aktier i Företrädesemissionen kommer att bli innehavare av en minskad andel av Klövern's aktiekapital, respektive röstandel. Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen uppgår till cirka 18,1 procent av aktierna och 19,8 procent av rösterna¹⁾.

Teckningsåtaganden och avsiktsförklaringar är inte säkerställda

Aktieägare till 33,8 procent av antalet utestående stamaktier och 32,6 procent av antalet röster¹⁾ har åtagit sig att teckna sina respektive pro-rata andelar i Företrädesemissionen. Därutöver har Länsförsäkringar Fastighetsfond och Handelsbanken Fonder, som tillsammans innehar 11,9 procent av utestående stamaktier och 6,7 procent av det totala antalet röster i Klövern¹⁾, uttryckt sin avsikt att teckna sin pro rata-andel i Företrädesemissionen. Det finns en risk att berörda aktieägare inte infriar sina åtaganden vilket skulle kunna få en negativ effekt på Företrädesemissionens genomförande. Teckningsåtaganden och avsiktsförklaringar är inte säkerställda genom bankgaranti, pant eller på annat sätt.

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma och har således exkluderats från det totala antalet röster.

Risker relaterade till handel i teckningsrätter och BTA

Den som på avstämningsdagen är registrerad som innehavare av stamaktie i Klöveren erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätter förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 3 december 2020 eller säljer dem senast den 1 december 2020. Efter den 1 december 2020 kommer, utan avisering, utnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren helt går miste om det förväntade ekonomiska värdet av teckningsrätterna. Teckningsrätter och BTA kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 19 november 2020 till och med den 1 december 2020 respektive från och med den 19 november 2020 till och med den 14 december 2020. Handeln i dessa instrument kan vara begränsad och det finns en risk att det inte utvecklas en aktiv handel i teckningsrätterna respektive BTA, att tillräcklig likviditet inte kommer att finnas eller att teckningsrätterna respektive BTA inte kan avyttras. Investerare riskerar därmed att inte kunna realisera värdet av sina teckningsrätter eller BTA. En begränsad likviditet kan också förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisbildningen för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande.

NYCKELINFORMATION OM FÖRETRÄDESEMISSIONEN**På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?****Allmänt**

Klöverens styrelse beslutade den 6 oktober 2020, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom en Företrädesemission med företrädesrätt för Klöverens aktieägare. Styrelsens beslut om Företrädesemission godkändes vid extra bolagsstämma den 13 november 2020.

Bolagets aktieägare har primär företrädesrätt att teckna nya stamaktier av serie A respektive serie B i Klöveren i förhållande till det antal stamaktier av serie A respektive serie B de äger på avstämningsdagen¹⁾. Avstämningsdagen för fastställande av vem som har rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 17 november 2020. För varje befintlig stamaktie av serie A respektive serie B som innehas på avstämningsdagen erhålls 1 teckningsrätt. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att teckna nya stamaktier av serie A respektive serie B med primär företrädesrätt, varvid 4 teckningsrätter ger rätt till teckning av 1 ny stamaktie av serie A respektive serie B. Aktier som inte tecknas av teckningsberättigade aktieägare med stöd av primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt).

Om antalet aktier för teckning med subsidiär företrädesrätt inte räcker till ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till deras tidigare aktieinnehav och om detta inte är möjligt ska fördelningen ske genom lottning.

Härutöver erbjuds även investerare att anmäla intresse om teckning av nya stamaktier utan primär eller subsidiär företrädesrätt (utan företrädesrätt).

Slutligen ska tilldelning av resterande stamaktier ske till emissionsgaranten M2 Asset Management AB (publ).

Teckning av nya stamaktier ska ske under perioden från och med den 19 november 2020 till och med den 3 december 2020 eller den senare dag som bestäms av styrelsen.

Efter att Bolagsverket har registrerat de nya aktierna kommer dessa att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Slutlig registrering hos Bolagsverket av de nya aktierna beräknas ske omkring vecka 50 2020.

Teckningskurs

Teckningskursen har fastställts till 10 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B.

Utspädning till följd av Företrädesemissionen

Företrädesemissionen medför vid full teckning att det totala antalet stamaktier av serie A i Bolaget ökar från 69 358 703 till 86 698 378, att det totala antalet stamaktier av serie B i Bolaget ökar från 846 635 277 till 1 035 554 911 och att det totala antalet aktier ökar från 932 437 980 till 1 138 697 289 aktier. Varje stamaktie av serie A berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma och varje stamaktie av serie B berättigar innehavaren till en tiondels (1/10) röst. Utspädningen för de aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen uppgår således till 18,1 procent av kapitalet och 19,8 procent av rösterna¹⁾.

Intäkter och kostnader förenade med Företrädesemissionen

Vid full teckning i Företrädesemissionen kommer Klöveren att tillföras 2 063 miljoner kronor²⁾ före avdrag för kostnader relaterade till Företrädesemissionen, vilka beräknas uppgå till cirka 35 miljoner kronor.

1) Återköpta aktier berättigar inte till teckningsrätter. Klöveren deltar därför inte i erbjudandet.

2) Vid bestämmandet av högsta antalet nyemitterade aktier i Företrädesemissionen har beaktats att Bolaget innehar 90 956 740 antal aktier, vilka inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.

Varför upprättas detta prospekt?

Klöverns styrelse beslutade den 6 oktober 2020, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom en företrädesemission med företrädesrätt för Klöverns aktieägare. Styrelsens beslut om företrädesemissionen godkändes vid extra bolagsstämman den 13 november 2020. Emissionsbeslutet innebär att Bolagets aktiekapital ökas med högst 412 518 618 kronor, från 1 864 875 960 kronor till högst 2 277 394 578 kronor, genom utgivande av högst 206 259 309 nya stamaktier av serie A respektive serie B. Teckningskursen har fastställts till 10 kronor per stamaktie, oavsett stamaktieslag, vilket innebär att Företrädesemissionen, vid fullteckning, sammanlagt tillför Klöver 2 063 miljoner kronor före avdrag för kostnader relaterade till Företrädesemissionen.

Bolaget ser goda möjligheter för fortsatt värdeskapande genom tilläggsförvärv till fastighetsportföljen samt förädling och utveckling av den byggrättsportfölj som Bolaget byggt upp under en längre tid. Företrädesemissionen genomförs i syfte att tillvarata dessa möjligheter och samtidigt bibehålla en balans mellan eget kapital och skulder. Enligt Bolagets bedömning kommer en stärkt balansräkning sänka Klöverns finansieringskostnader vilket innebär en ökad räntetäckningsgrad, förbättrade kassaflöden och ett ökat utrymme för fortsatt värdeskapande genom kompletterande förvärv, samt ökade möjligheter att addera ytterligare utvecklingsprojekt till portföljen i enlighet med Bolagets strategi.

Den tillförda likviden från Företrädesemissionen avses användas för att fortsätta verkställa Bolagets strategi. Följaktligen kommer emissionslikviden användas för att:

1. ge Bolaget utrymme för fortsatt värdeskapande genom selektiva förvärv till den svenska eller utländska fastighetsportföljen samt projektutveckling av kommersiella lokaler och bostäder, samt
2. ge Bolaget en stärkt balansräkning, lägre belåningsgrad och ökad finansiell flexibilitet.

Justerat för emissionslikviden uppskattar Klöver att belåningsgraden hade uppgått till cirka 50 procent och den justerade soliditeten till cirka 43,5 procent per den 30 september 2020. Detta kan jämföras med bolagets målsättning om att justerad soliditet långsiktigt ska uppgå till lägst 40 procent.

Teckningsåtagande och emissionsgaranti***Teckningsåtagande och avsiktsförklaringar***

Aktieägare till 33,8 procent av utestående stamaktier och 32,6 procent av rösterna i Klöver¹⁾ har åtagit sig att teckna sina respektive pro-rata andelar i Företrädesemissionen. Därutöver har aktieägare som tillsammans innehar 11,9 procent av utestående stamaktier och 6,7 procent av det totala antalet röster i Klöver¹⁾, uttryckt sin avsikt att teckna sin pro rata-andel i Företrädesemissionen. Varken teckningsåtagande eller avsiktsförklaringar] är säkerställda genom bankgaranti, pant eller på annat sätt. För ytterligare information, se avsnittet *”Teckningsåtaganden och avsiktsförklaringar är inte säkerställda”* under avsnittet *”Risker”* nedan.

Garantiåtagande

Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsåtagandena garanteras av Rutger Arnhults bolag M2 Asset Management AB (publ). För ytterligare information, se avsnittet *”Risker - Ej säkerställt garantiåtagande”* samt *”Legala frågor och kompletterande information – Teckningsförbindelse och garantiåtaganden i företrädesemissionen”*.

Rådgivare m.m.

Nordea Bank Abp, filial i Sverige (**”Nordea”**), Swedbank AB (publ) (**”Swedbank”**) samt Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial (**”Danske Bank”**) tillhandhåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Klöver. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) är per dagen för detta prospekt långgivare till Bolaget och har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Klöver för vilka de erhållit eller kan komma att erhålla ersättning. Walthon Advokater AB är legal rådgivare till Klöver i samband med Företrädesemissionen. Walthon Advokater AB har tillhandahållit och kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämman och har således exkluderats från det totala antalet röster.

Risikfaktorer

En investering i värdepapper är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Klöver och aktiens framtida utveckling. Det gäller bland annat risker som är hänförliga till Klöverns verksamhet och bransch, legala risker, finansiella risker, risker relaterade till utdelningen av aktierna i Klöver samt risker relaterade till aktien och Företrädesemissionen. Nedan beskrivs de riskfaktorer som för närvarande bedöms vara väsentliga för Klöver. Riskfaktorerna har bedömts på grundval av sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter om riskerna skulle materialiseras. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskilt rangordning. Redogörelsen är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta prospekt.

RISKER HÄNFÖRLIGA TILL KLÖVERN

Risker hänförliga till Klöverns verksamhet och bransch

Klöver är exponerad mot risker relaterade till värdeförändringar på fastigheter

Värdet av Klöverns förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2019 till 52 377 miljoner kronor, motsvarande 91 procent av Koncernens totala tillgångar. Under 2019 uppgick värdeförändringar på fastigheter till 2 125 miljoner kronor, motsvarande 4 procent av fastigheternas värde vid inledningen av året, eller 62 procent av 2019 års redovisade resultat före skatt. Värdeförändringarna påverkas av ett stort antal faktorer som exempelvis beståndets geografiska och produktmässiga sammansättning, mixen av kunder och hur väl Klöver lyckas förvalta och utveckla fastigheterna vilket i sin tur avspeglas i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Därutöver påverkar även konjunkturen, liksom avkastningskravet vid värdering, storleken och riktningen på värdeförändringarna. Klöver följer IFRS och redovisar därför fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen. Om någon av ovan nämnda risker skulle förverkligas kan det få en hög negativ inverkan på Klöverns balansräkning, resultat och finansiella ställning. Klöver bedömer sannolikheten för riskens förekomst som låg.

Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresintäkter för kommersiella fastigheter styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan. Klöverns hyresintäkter kommer att påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga.

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Koncernens resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De tio

största hyresgästerna (Ericsson, WSP Sverige, Tele2 Sverige m.fl.) stod per den 31 december 2019 för 18,6 procent av Koncernens totala kontraktsvärde, där Ericsson som den största hyresgästen stod för 7,4 procent av det totala kontraktsvärdet. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till 168 stycken per den 31 december 2019, vilka löper med olika kontraktstider men med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 5,0 år per den 31 december 2019. Det finns en risk för att Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut och att Koncernen inte hittar nya hyresgäster, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Koncernens resultat och kassaflöde kommer att påverkas negativt om hyresgästerna ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på Koncernens hyresintäkter och i förlängningen på resultatet.

Projektrisker

Koncernens verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt. Dessa är förknippade med risker i samtliga faser och riskerna ökar beroende på projektens komplexitet. Det gäller såväl det totala projektgenomförandet som leverantörsrisker, arbetsplatsolyckor och risken för att uthyrning av lokaler inte går som planerat. Per den 30 september 2020 hade Koncernen sammanlagt 372 pågående fastighetsutvecklingsprojekt och den sammanlagda beräknade kostnaden uppgick vid tidpunkten till 4 806 miljoner kronor, med en återstående investeringskostnad om 2 040 miljoner kronor. Vid samma tidpunkt stod de fyra största pågående projekten för cirka 44 procent (2 114 miljoner kronor) av den sammanlagda beräknade projektkostnaden och för cirka 53 procent (1 086 miljoner kronor) av den återstående

investeringskostnaden. Det finns därför en koncentrationsrisk i förhållande till de största projekten som består i att förändringar på de lokala marknaderna, avseende exempelvis efterfrågan och tillgång på hyresgäster, kan påverka lönsamheten för dessa projekt som i sin tur kan ha en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och lönsamhet i helhet. Koncernens mål är att projektinvesteringar ska ge en avkastning på eget kapital om minst 15 procent och förmågan att uppnå målet är beroende av ett antal faktorer såsom möjligheten att rekrytera och behålla rätt kompetens avseende bland annat projektplanering, byggnad och arkitektur, att erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt att erhålla finansiering av pågående och nya projekt på acceptabla villkor. Fastighetsutvecklingsprojektens lönsamhet påverkas vidare av förändringar i marknadens efterfrågan, möjligheten att attrahera och behålla stabila hyresgäster som har förmågan att uppfylla sina åtaganden mot Koncernen, otillräcklig planering och kostnadskontroll med efterföljande förseningar och andra faktorer som kan leda till oförutsedda kostnader och i förlängningen till att värdet på Koncernens fastigheter minskar. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är hög. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en hög negativ inverkan på Koncernens fastighetskostnader och värdet av fastigheter som är under utveckling.

Risker relaterade till bostäder

Delar av Koncernens verksamhet består i att förvalta och delta i fastighetsprojekt avseende utveckling och försäljning av bostäder. Koncernens bostads-utvecklingsprojekt sker både i Klöverns egen regi, men även genom dotterbolaget Tobin Properties AB (publ). Av Koncernens totala antal detaljplanlagda byggrätter utgjorde bostäder 18 procent per den 30 september 2020.

Koncernen påverkas av både viljan och förmågan att betala för bostäder på de aktuella marknaderna. Betalningsviljan är bland annat beroende av hur väl bostaden motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder och demografiska faktorer som till exempel människor som flyttar till och från de aktuella regionerna, samt tillgången till och kostnaden för alternativa bostadsformer. Betalningsförmågan är bland annat beroende av löneutvecklingen, sysselsättningsgraden, skatte- och avgiftsnivåer samt andra faktorer som allmänt påverkar hushållens ekonomi. Betalningsförmågan påverkas även av hushållens möjligheter att göra ränteavdrag och erhålla lånefinansiering samt ränteutvecklingen för bostadslån och lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, regler för maximal upplåning och amortering. Om kunders betalningsvilja eller betalningsförmåga minskar kommer det ha en negativ inverkan på Koncernens resultat från bostadsutvecklingen samt på värdet av berörda fastigheter. Bolaget bedömer att sannolikheten för förändringar i betalningsförmågan och betalningsviljan hos potentiella köpare är medelhög. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att det skulle ha en hög negativ inverkan på Koncernens resultat från bostadsutvecklingen, men låg negativ inverkan på Koncernens totala resultat.

Risker relaterade till transaktioner

Att förvärva och avyttra fastigheter är en del av Koncernens verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Under perioden 1 januari 2020 – 30 september 2020 tillträdde Koncernen fastigheter för en total köpeskilling om 2 334 miljoner kronor samt frånträdde under samma period fastigheter till ett värde av 379 miljoner kronor. Alla investeringar är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen eller att den förvärvade fastighetens värde är lägre än förväntat. Det föreligger en risk för att framtida förvärv av verksamheter eller fastigheter inte får den positiva effekt som förväntades vilket kan ha en negativ inverkan på värdet av Koncernens fastigheter samt på Koncernens kostnader. Vidare finns det en risk för att säljaren vid ett förvärv inte kan fullgöra sina förpliktelser, till exempel på grund av ekonomiska svårigheter, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att erhålla ersättning vid brott mot avtalade garantier eller skadelöshetsförbindelser (vilka också kan vara begränsade i belopp och tid).

Vid försäljning av fastigheter föreligger osäkerhet avseende bland annat pris och faktisk möjlighet till avyttring av fastigheterna, innefattande viljan och förmågan hos potentiella köpare att betala för fastigheterna. Vidare kan krav komma att riktas mot Klöverns med anledning av försäljningen eller den sålda fastighetens skick. Om Klöverns inte kan avyttra fastigheterna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Klöverns kan det innebära förseningar i projekt samt ökade och oförutsedda kostnader för fastigheterna och transaktionerna.

Bolaget bedömer att sannolikheten för ökade kostnader och förekomsten av övriga risker som beskrivs ovan är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på främst Koncernens resultat från förvaltningsverksamheten, men även på värdet av berörda fastigheter (se avsnittet "Klöverns är exponerad mot risker relaterade till värdeförändringar på fastigheter" ovan för ytterligare information).

IT-säkerhet

Klöverns är beroende av IT-system för driften av viktiga affärssystem, inklusive de som används av administrativa och finansiella funktioner inom bolaget. Förknippat med detta finns det ett antal underliggande risker i form av exempelvis driftstopp av servrar och virusattacker vilka skulle kunna ha en stor negativ inverkan på bolagets verksamhet. Det finns även en risk att obehöriga genom intrång i bolagets IT-system orsakar skada för Klöverns eller Bolagets hyresgäster. Digitalisering skapar nya affärsmöjligheter men kan också innebära nya riskmoment, bland annat vad gäller hantering av persondata. Bolaget bedömer sannolikheten för att risken skulle aktualiseras som låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligades skulle det ha en hög negativ inverkan på Bolaget.

Risker relaterade till utbrottet av Covid-19

Utbrottet av Covid-19 har inneburit, och kommer sannolikt fortsätta innebära, en omfattande påverkan på de samhällen och marknader som Klövern är verksam på. Klövern påverkas främst indirekt när samhällen stänger ned i enlighet med myndigheternas beslut och/eller rekommendationer. I takt med att Klöverns hyresgäster utsätts för effekterna av virusutbrottet, framförallt i form av minskad omsättning, påverkas Klövern genom krav på sänkta hyresnivåer och tillfälliga hyresrabatter samt en risk för ökade vakansgrader och hyresfallissemang. För det fall Klövern accepterar sänkta hyresnivåer, lämnar tillfälliga hyresrabatter eller om vakansgraden och/eller hyresfallissemangen ökar kan det komma att påverka Klöverns omsättning, kassaflöde och värderingen på Klöverns fastighetsportfölj negativt. Vidare föreligger en risk att Klöverns möjlighet att bedriva verksamheten på ett effektivt eller i övrigt önskvärt sätt, till exempel vad avser möjligheten att lämna utdelning till Bolagets aktieägare, begränsas genom myndigheters beslut eller rekommendationer med anledning av pågående pandemi. Klövern bedömer att risken för att Bolaget påverkas negativt av Covid-19 är hög och att detta kommer att ha en medelhög negativ inverkan på Klöverns omsättning och kassaflöde på kort sikt men låg negativ inverkan på Klöverns omsättning och kassaflöde på medellång sikt, samt en låg negativ inverkan på värdet av Klöverns fastighetsportfölj på såväl kort som medellång sikt.

Legala risker**Skatterisker och risk för ändrad skattelagstiftning**

Koncernens verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler. Mot bakgrund av att dessa regler historiskt sett ändrats frekvent förväntas ytterligare förändringar komma att ske i framtiden (eventuellt med retroaktiv verkan), vilket kan ha väsentlig negativ inverkan på främst Koncernens kostnader. Exempelvis trädde nya ränteavdragsbegränsningsregler i kraft i Sverige den 1 januari 2019. De nya reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion. De nya reglerna innebär att ett bolag endast ges rätt att dra av ett negativt räntenetto (skillnaden mellan avdragsgilla ränteutgifter och dess räntekomster) motsvarande maximalt 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA. I samband med införandet av de generella ränteavdragsbegränsningsreglerna reduceras även bolagsskatten, i ett första steg 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). Koncernens verksamhet är kapitalintensiv och finansiella kostnader, inbegripet ränteutgifter, utgör den största kostnaden i Koncernens verksamhet (för räkenskapsåret 2019 uppgick Koncernens finansiella kostnader till 861 miljoner kronor). Koncernens totala räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2020 till 34 955 miljoner kronor och genomsnittsräntan var vid samma tidpunkt 2,4 procent. Trots sänkningen av bolagsskatten, kan de nya reglerna komma att öka Koncernens skattebelastning, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på Koncernens finansiella och skattemässiga kostnader.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan och miljöansvar. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening ett ansvar för efterbehandling av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Per den 30 september 2020 ägde Koncernen 347 fastigheter med 372 pågående fastighetsprojekt av olika slag och storlek. Det innebär att krav om avhjälpande under vissa omständigheter kan riktas mot Koncernen för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller påverka värdet av Koncernens fastigheter negativt. Bolaget bedömer att sannolikheten för förekomsten av krav och föroreningar är låg. Bolaget bedömer att om någon av riskerna förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på Koncernens resultat, men även på värdet av berörda fastigheter (se avsnittet "Klövern är exponerad mot risker relaterade till värdeförändringar på fastigheter" ovan för ytterligare information).

Risker relaterade till tvister

Koncernen kan komma att bli inblandad i tvister och andra rättsliga förfaranden eller bli föremål för fordringskrav. Rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande och medföra oförutsebara kostnader.

Region Uppsala har framställt krav på ersättning om cirka 77 miljoner kronor mot Klöverns dotterbolag Tobin Properties AB (publ) med anledning av att ett antal fastighetsöverlåtelseavtal som träffades 2016 har hävts. Tvisten är föremål för prövning i tingsrätt. Det finns en risk att Tobin Properties AB (publ) åläggs, alternativt godtar, att betala hela eller delar av skadeståndsanspråket och eventuellt därtill relaterade rättegångskostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Klövern, genom Dagon Sverige AB, är innehavare till cirka 93,7 procent av samtliga aktier i Tobin Properties AB (publ) och har i egenskap av majoritetsaktieägare påkallat inlösen av aktieägarminoritetens aktier. Frågan om inlösen av aktier är hänskjuten till prövning av skiljenämnd i enlighet med 22 kapitlet aktiebolagslagen. Det finns en risk att inlösenbeloppet som Klövern åläggs att betala för aktierna i Tobin Properties AB (publ) blir högre än det pris som Klövern yrkat som skäligt.

Det finns en risk för negativt utfall i framtida tvister, vilket kan medföra väsentliga viten och skadestånd. Bolaget bedömer att sannolikheten för att Koncernen blir part i andra tvister i allmänhet är låg och att den potentiellt negativa inverkan på Koncernens resultat är låg.

Finansiella risker

Likviditets- och refinansieringsrisk

Koncernens verksamhet finansieras över tid huvudsakligen av eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut samt kapitalmarknaden via obligationer och certifikat. Koncernens kapitalstruktur medför att finansiella kostnader, vilket innefattar räntekostnader, är den enskilt största kostnadsposten och uppgick till 861 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019.

Per den 30 september 2020 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 34 955 miljoner kronor, varav 18 228 (motsvarande 52 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två år och 10 852 miljoner kronor (motsvarande 31 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två till fem år. Vid samma tidpunkt uppgick Koncernens utnyttjade kreditfaciliteter till 2 159 miljoner kronor. Sedan den 30 september 2020 har kreditfaciliteter om 1,5 miljarder kronor förfallit och återbetalats och nya kreditfaciliteter om 2,0 miljarder kronor har upptagits, med slutligt förfall i april 2024.

Det finns en risk att långivarna inte kommer att förlänga Klöverns krediter vid krediternas slutförfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande, eller att krediter kommer att erhållas till väsentligt högre kostnader än i dagsläget. Det finns även en risk att Bolagets nuvarande eller framtida kreditrating försämras, vilket kan leda till att Bolaget inte kan erhålla lån på förmånliga villkor och därmed leda till ökade kostnader för Bolaget. Koncernens förmåga att refinansiera utestående skulder begränsas också av villkor i befintliga låneavtal, såsom krav på räntetäckningsgrad och soliditet.

Om Koncernen, till följd av otillräckligt utbud på kapitalmarknaden eller av annan anledning, inte kan refinansiera befintliga krediter eller erhålla ytterligare finansiering på marknadsmässiga villkor, skulle det ha en negativ inverkan på Koncernens förmåga att uppfylla sina betalningsskyldigheter. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle den negativa inverkan på Koncernens likviditet och tillgång till likvida medel vara hög.

Risker relaterade till finansiella åtaganden

Koncernen har erhållit finansiering från banker och från skuld kapitalmarknaden. Per den 30 september bestod Koncernens räntebärande skulder till drygt 76 procent av upplåning från banker och kreditinstitut och till cirka 24 procent av upplåning från kapitalmarknaden via obligationer och certifikat. Bolaget har även utfärdat garantier för vissa av dessa lån, exempelvis i form av moderbolagsborgen. Vissa låneavtal innehåller finansiella åtaganden avseende exempelvis ägandet av bolagen som är part till sådana låneavtal (bestämmelser om kontrollägarförändring) och åtaganden avseende räntetäckningsgrad och låne-

volym i förhållande till verkligt värde på fastigheter. Några av Koncernens kreditavtal innehåller även cross default-klausuler (ung. klausuler avseende uppsägning på grund av inträffad uppsägningshändelse i annat koncernbolags finansieringsavtal), vilka innebär att brott mot ett åtagande enligt ett visst kreditavtal kan ge rätt att säga upp andra kreditavtal. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen kan det leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk eller garantiåtaganden realiserar av behörigt kreditinstitut, vilket kan ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet, medföra ökade kostnader och/eller leda till att Koncernens tillgångar minskar. Således kan försämrade marknadsvillkor, minskade intäkter eller ökade kostnader för Koncernen medföra att Bolaget inte kan uppfylla sina åtaganden, med följden att låneavtal kan sägas upp eller panträtter tas i anspråk. Bolaget bedömer att risken för att Koncernen inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en hög negativ inverkan på omfattningen och värdet av Koncernens fastighetsbestånd samt likviditet.

Risker relaterade till värdeförändringar på derivat, räntor och valutor

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Klöver utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och valutarisk. Som en del av riskhanteringen handlar Koncernen med finansiella derivat i syfte att motverka fluktuationerna. Det finns en risk att handeln med finansiella derivat inte utvecklas så som Bolaget förväntar sig vilket kan få en negativ effekt på Koncernens resultat och kassaflöde.

RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA OCH FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Aktiens marknadspris

Eftersom en aktieinvestering både kan komma att öka och minska i värde finns det en risk att en investerare inte kommer att få tillbaka det investerade kapitalet. Kursen på Klöverns stamaktier kan komma att sjunka under teckningskursen i Företrädesemissionen. Den som väljer att teckna nya aktier i Företrädesemissionen skulle då kunna göra en förlust vid en försäljning av sådana aktier. Under perioden 1 januari – 30 september 2020 har aktiekursen för stamaktier av serie A uppgått till som lägst 11,25 kronor och som högst 27,80 kronor och aktiekursen för stamaktier av serie B uppgått till som lägst 10,92 kronor och som högst 27,58 kronor. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika och andra är hänförliga till trender på aktiemarknaden som helhet. Sådana faktorer kan också öka aktiekursens volatilitet. Ett investeringsbeslut avseende de nya aktierna bör därför föregås av en noggrann analys.

Risker relaterade till aktieägare med betydande inflytande
 Klövern har olika serier av aktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst samtidigt som varje stamaktie av serie B samt varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. De tre största aktieägarna Rutger Arnhult (genom bolag), Corem Property Group AB (publ) samt Gårdarrike AB var den 30 september 2020 innehavare av totalt 40,0 procent av kapitalet och 58,3 procent av rösterna.¹⁾ Givet att Företrädesemissionen fulltecknas kommer Rutger Arnhult (via bolag) ha en ägarandel motsvarande motsvarande 15,4 procent av aktiekapitalet och 17,3 procent av rösterna¹⁾ i Klövern, Corem Property Group AB (publ) ha en ägarandel motsvarande 15,2 procent av aktiekapitalet och 15,3 procent av rösterna¹⁾ i Klövern samt Gårdarrike AB ha en ägarandel motsvarande 10,2 procent av aktiekapitalet och 25,8 procent av rösterna¹⁾ i Klövern. Nämda huvudaktieägare kan komma att öka sina respektive ägarandelar i Klövern i händelse av att Företrädesemissionen inte fulltecknas. Huvudaktie-ägarna kommer således även efter Företrädes-emissionen utöva ett betydande inflytande över Bolaget i frågor som är föremål för godkännande av aktie-ägarna. Det finns en risk att huvudaktieägarnas intressen därvid kan komma att skilja sig från övriga aktie-ägares intressen.

Risker relaterade till utspädning

Aktieägare som avstår från att utnyttja alla eller några av sina teckningsrätter för att teckna nya aktier i Företrädesemissionen kommer att bli innehavare av en minskad andel av Klöverns aktiekapital, respektive röstandel, till följd av att det totala antalet aktier och röster i Bolaget kommer att öka vid tilldelning av nya aktier i Företrädesemissionen. Företrädesemissionen medför vid full teckning att antalet aktier i Bolaget ökar från 932 437 980 aktier till 1 138 697 289 aktier. Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen uppgår till cirka 18,1 procent av aktierna och 19,8 procent av rösterna¹⁾.

Handel i teckningsrätter och BTA

Teckningsrätter och BTA kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 19 november 2020 till och med den 1 december 2020 respektive från och med den 19 november 2020 till och med den 14 december 2020. Det finns en risk att det inte utvecklas en aktiv handel i teckningsrätterna respektive BTA, att tillräcklig likviditet inte kommer att finnas eller att teckningsrätterna respektive BTA inte kan avyttras. Om en aktiv handel utvecklas kommer kursen på teckningsrätterna och BTA bland annat bero på kursutvecklingen för Klöverns stamaktie av serie A respektive serie B och kan bli föremål för större volatilitet än vad som gäller för nämnda aktier. Priset på Klöverns stamaktie av serie A respektive serie B kan falla under teckningskursen i Företrädesemissionen till följd av orsaker hänförliga till Klövern såväl som en generell nedgång på aktiemarknaden.

Teckningsåtaganden och avsiktsförklaringar är inte säkerställda
 Klöverns två största aktieägare; Rutger Arnhult (genom bolag) och Corem Property Group AB (publ), vilka innehar totalt 33,8 procent av antalet utestående stamaktier och 32,6 procent av rösterna¹⁾ i Bolaget, har åtagit sig att teckna sina respektive pro-rata andelar i Företrädesemissionen. Därutöver har Länsförsäkringar Fastighetsfond och Handelsbanken Fonder, som tillsammans innehar 11,9 procent av utestående stamaktier och 6,7 procent av det totala antalet röster i Klövern⁷, uttryckt sin avsikt att teckna sin pro rata-andel i Företrädesemissionen.

Aktieägare till 45,7 procent av antalet utestående stamaktier och 39,3 procent av rösterna¹⁾ har således åtagit sig eller uttryckt avsikt att teckna sina respektive pro-rata andelar i Företrädesemissionen. Varken teckningsåtagandet eller avsiktsförklaringar är säkerställda genom bankgaranti, pant eller på annat sätt. Det finns en risk att berörda parter inte infriar sina åtaganden vilket skulle kunna få en negativ effekt på Företrädesemissionens genomförande.

Ej säkerställt garantiåtagande

Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsåtagandena garanteras av Rutger Arnhults bolag M2 Asset Management AB (publ). Garantiåtagandet gentemot Bolaget är dock inte säkerställt genom pantsättning, spärade medel eller andra liknande arrangemang för att säkerställa att emissionslikviden från Företrädesemissionen kommer att tillföras Bolaget. Det finns en risk att lämnat garantiåtagande i Företrädesemissionen inte uppfylls, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Företrädesemissionens genomförande.

Investerare med en annan referensvaluta än svenska kronor kommer att vara föremål för vissa valutarisker om de investerar i aktierna.

Bolagets aktier är noterade i svenska kronor och all utdelning hänförlig till aktierna kommer att betalas ut i svenska kronor. Investerare som har en annan referensvaluta än svenska kronor kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på svenska kronor i förhållande till respektive investerares referensvaluta. Dessutom kan sådana investerare drabbas av extra transaktionskostnader för att växla svenska kronor till annan valuta.

Aktieägare i USA eller övriga länder utanför Sverige kanske inte kan utnyttja företrädesrätt för att delta i emissioner eller återköpserbjudanden

Enligt svensk rätt kommer aktieägare att ha företrädesrätt vid vissa emissioner av aktier, om inte dessa rättigheter frångås genom ett beslut av aktieägarna på en bolagsstämma, eller av Klöverns styrelse om aktierna emitteras med stöd av ett bemyndigande till styrelsen enligt vilket styrelsen har rätt att frångå företrädesrätten. Värdepapperslagstiftningen i vissa jurisdiktioner kan dock begränsa Klöverns möjligheter att tillåta aktieägare från sådana jurisdiktioner att utnyttja

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma och har således exkluderats från det totala antalet röster.

sin företrädesrätt vid eventuella framtida emissioner. Aktieägare i USA, liksom i vissa andra länder, kanske inte kan utöva sin företrädesrätt att delta i emissioner eller återköpserbjudanden, innefattande även erbjudanden under marknadsvärdet, om inte Klövern beslutar att uppfylla lokala krav och, avseende USA, om det finns ett *registration statement* enligt *Securities Act* rörande dessa rättigheter eller om ett undantag från registreringsplikten är tillämpligt. I sådana fall kan innehav hänförligt till aktieägare med hemvist i andra länder än Sverige komma att spädas ut, eventuellt utan att utspädningen uppvägs av ersättning som erhållits för teckningsrätter. Klövern ämnar vid tidpunkten för eventuella framtida emissioner av aktier som är föremål för företrädesrätt eller ett återköpserbjudande, i förekommande fall, att utvärdera kostnaden och potentiella åtaganden som hänger samman med att uppfylla lokala krav, inklusive eventuellt *registration statement* i USA, liksom de indirekta fördelarna för Klövern att möjliggöra för aktieägare från andra länder än Sverige att utöva sin företrädesrätt till aktierna eller delta i återköpserbjudande, i förekommande fall, och eventuella andra faktorer som anses lämpliga vid den tidpunkten, och därefter besluta om huruvida Klövern ska uppfylla lokala krav, inklusive att lämna in ett *registration statement* i USA. Det finns en risk för att lokala krav inte kommer att uppfyllas eller att ett *registration statement* inte kommer att lämnas i USA för att möjliggöra för dessa ägare att utöva sin företrädesrätt eller delta i återköpserbjudanden.

Det kan vara svårt för aktieägare utanför Sverige att föra talan samt verkställa utländska avgöranden mot Bolaget

De rättigheter som tillkommer Bolagets aktieägare styrs av bolagsordningen och svensk rätt. Dessa rättigheter kan skilja sig från rättigheter som tillkommer aktieägare i icke-svenska bolag. Merparten av Bolagets tillgångar är belägna i Sverige. Till följd av detta kan det bli kostsamt och tidskrävande för aktieägare utanför Sverige att inleda förfaranden eller verkställa utländska avgöranden mot Bolaget eller dess ledamöter.

Inbjudan till teckning av aktier i Klöver



Inbjudan till teckning av aktier i Klöver

Klöverns styrelse beslutade den 6 oktober 2020, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom en Företrädesemission med företrädesrätt för Klöverns aktieägare. Styrelsens beslut om Företrädesemission godkändes vid extra bolagsstämma den 13 november 2020.

Emissionsbeslutet innebär att Bolagets aktiekapital ökas med högst 412 518 618 kronor, från 1 864 875 960 kronor till högst 2 277 394 578 kronor, genom utgivande av högst 206 259 309 nya stamaktier av serie A respektive serie B. Bolagets aktieägare har primär företrädesrätt att teckna nya stamaktier av serie A respektive serie B i Klöver i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen¹. Avstämningsdagen för fastställande av vem som har rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 17 november 2020. För varje befintlig aktie av serie A respektive serie B erhålls 1 teckningsrätt. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att teckna nya stamaktier av serie A respektive serie B med primär företrädesrätt, varvid 4 teckningsrätter ger rätt till teckning av 1 ny stamaktie nya stamaktier av serie A respektive serie B. För det fall inte samtliga nya stamaktier tecknats med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska styrelsen bestämma om tilldelning av stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter inom ramen för emissionens högsta belopp.

Därvid ska i första hand stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de äger i Bolaget per avstämningsdagen, oavsett om aktierna är stamaktier eller preferensaktier, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I andra hand ska, om samtliga stamaktier inte tilldelas enligt ovan, tilldelning ske till personer som anmält intresse av att teckna stamaktier utan företrädesrätt och, vid överteckning, i förhållande till det antal stamaktier som anges i respektive teckningsanmälan, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Slutligen ska tilldelning av resterande stamaktier ske till emissionsgaranten M2 Asset Management AB (publ). Teckning av nya stamaktier av serie A respektive serie B ska ske under perioden från och med den 19 november till och med den 3 december 2020, eller den senare dag som bestäms av styrelsen och i övrigt i enlighet med de instruktioner som finns i avsnittet "*Villkor och anvisningar*".

Teckningskursen har fastställts till 10 kronor per stamaktie, oavsett stamaktieslag, vilket innebär att Företrädesemissionen, vid fullteckning, sammanlagt tillför Klöver cirka 2 063 miljoner kronor före avdrag för kostnader relaterade till Företrädesemissionen, vilka beräknas uppgå till cirka 35 miljoner kronor. Vid full teckning i Företrädesemissionen kommer antalet stamaktier i Klöver att öka med 206 259 309 stamaktier, från 915 993 980 stamaktier till 1 122 253 289 stamaktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 18,1 procent av det totala antalet aktier och 19,8 procent av det totala antalet röster i Bolaget². De nya stamaktierna kommer medföra samma rättigheter som befintliga stamaktier av serie A respektive serie B.

TECKNINGSFÖRBINDELSER OCH GARANTIÅTAGANDEN

Klöverns två största aktieägare, sett till antalet aktier, Rutger Arnhult (genom bolag) och Corem Property Group AB (publ) vilka tillsammans innehar och representerar 33,8 procent av utestående stamaktier och 32,6 procent av det totala antalet röster i Klöver², ställer sig bakom beslutet om nyemission och har lämnat bindande teckningsåtaganden för teckning av aktier motsvarande sina respektive pro-rata andelar i Företrädesemissionen. Därutöver har Länsförsäkringar Fastighetsfond och Handelsbanken Fonder, som tillsammans innehar 11,9 procent av utestående stamaktier och 6,7 procent av det totala antalet röster i Klöver², uttryckt sin avsikt att teckna sin pro-rata andel i Företrädesemissionen. Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsåtagandena garanteras av Rutger Arnhults bolag M2 Asset Management AB (publ). För det fall garantiåtagandet utnyttjas kan M2 Asset Management ABs (publ) innehav av aktier i Klöver komma att öka till högst 27,4 procent av kapitalet och 29,2 procent av samtliga röster i Klöver. Företrädesemissionen är således fullt garanterad. Garantiersättning om 1 procent av garanterat belopp kommer att utgå till M2 Asset Management AB (publ).

Härmed inbjuds aktieägarna i Klöver AB att med företrädesrätt teckna nyemitterade stamaktier av serie A respektive serie B i Klöver i enlighet med villkoren i prospektet.

Stockholm den 16 november 2020

Klöver AB (publ)
Styrelsen

1) Återköpta aktier berättigar inte till teckningsrätter. Klöver deltar därför inte i erbjudandet.

2) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma och har således exkluderats från det totala antalet röster.

Bakgrund och motiv

Klövern är ett tillväxtorienterat fastighetsbolag med visionen att skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle genom affärsidén att med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner. Under de senaste åren har Klövernt uppvisat en god tillväxt med en stark nettoinflyttning och förbättrad överskottsgrad samtidigt som Bolaget aktivt arbetat med att renodla fastighetsportföljen, både geografiskt och produktmässigt.

Klövern ser goda möjligheter för fortsatt värdeskapande genom tilläggsförvärv till fastighetsportföljen samt förädling och utveckling av den byggrättsportfölj som Bolaget har byggt upp under en längre tid. I syfte att tillvarata dessa möjligheter och samtidigt bibehålla en balans mellan eget kapital och skulder, har Klövernt styrelse beslutat att, med stöd av bemyndigande som lämnades vid den extra bolagsstämman den 13 november 2020, genomföra en fullt garanterad nyemission av stamaktier med företrädesrätt för befintliga stamaktieägare, där den totala emissionslikviden uppgår till cirka 2 miljarder kronor.

”Klövern har en fantastiskt intressant projektpipeline med en mix av samhällsfastigheter, kontor och bostäder. För att kunna driva denna utveckling och expansion optimalt krävs det en stark kapitalbas. Förbättrad finansiell styrka säkerställer även Bolagets möjligheter att fortsätta erhålla konkurrenskraftiga finansieringsvillkor till nya hållbara projekt och selektiva förvärv. Företrädesemissionen är i det sammanhanget en positiv och viktig förutsättning för möjligheterna att nuvarande kreditrating ska kunna höjas ytterligare.”, säger Klövernt VD Rutger Arnhult.

ANVÄNDNING AV EMISSIONSLIKVIDEN

Vid full teckning kommer Företrädesemissionen tillföra Klövernt 2 063 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader. Från emissionslikviden kommer avdrag att göras för emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 35 miljoner kronor (inklusive ersättning för emissionsgarantin). Den tillförda likviden från Företrädesemissionen avses användas för att fortsätta verkställa Bolagets strategi.

Följaktligen kommer nettoemissionslikviden användas för att ge Bolaget utrymme för fortsatt värdeskapande, exempelvis genom selektiva förvärv till den svenska eller utländska fastighetsportföljen samt projektutveckling av kommersiella lokaler och bostäder, genom en stärkt balansräkning, lägre belåningsgrad och därigenom ökad finansiell flexibilitet.

Enligt Klövernt bedömning kommer en stärkt balansräkning sänka Bolagets finansieringskostnader vilket medför en ökad räntetäckningsgrad, förbättrade kassaflöden och ett ökat utrymme för fortsatt värdeskapande genom kompletterande förvärv samt ökade möjligheter att addera ytterligare utvecklingsprojekt till portföljen i enlighet med Bolagets strategi.

Justerat för emissionslikviden uppskattar Klövernt att belåningsgraden hade uppgått till cirka 50 procent och den justerade soliditeten till cirka 43,5 procent per den 30 september 2020. Detta kan jämföras med bolagets målsättning om att justerad soliditet långsiktigt ska uppgå till lägst 40 procent.

Styrelsen i Klövernt är ansvarig för innehållet i detta prospekt. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som lämnas i prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Stockholm den 16 november 2020

Klövern AB (publ)
Styrelsen

Villkor och anvisningar

FÖRETRÄDESRÄTT OCH TECKNINGSRÄTTER

Den som på avstämningsdagen den 17 november 2020 är registrerad som ägare av stamaktie av serie A med ISIN-kod SE0006593901 och serie B med ISIN-kod SE0006593919 i den av Euroclear Sweden förda aktieboken för Klöver, äger företrädesrätt att teckna nya stamaktier i Företrädesemissionen i förhållande till det på avstämningsdagen registrerade innehav av stamaktier av serie A respektive serie B (primär företrädesrätt)¹⁾. För varje innehavd stamaktie av serie A respektive serie B, erhåller aktieägare 1 teckningsrätt av serie A respektive serie B. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna aktier, varvid 4 teckningsrätter av serie A respektive serie B ger rätt till teckning av 1 ny stamaktie av serie A respektive serie B. Nya stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjuds samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt).

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel respektive röstandel²⁾ utspädd med 18,1 respektive 19,8 procent vid full teckning i Företrädesemissionen.

TECKNINGSKURS

De nya stamaktierna i Klöver emitteras till en teckningskurs om 10 kronor per ny stamaktie oavsett stamaktieslag. Courtagen utgår ej.

AVSTÄMNINGS DAG

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för fastställande av vilka stamaktieägare som har företrädesrätt och därmed rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 17 november 2020. Stamaktierna handlades exklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen från och med den 16 november 2020. Sista dag för handel inklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 13 november 2020.

TECKNINGSPERIOD

Teckning av nya stamaktier ska ske under tiden från och med den 19 november 2020 till och med den 3 december 2020. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats och senast den 3 december 2020. Bolagets pressmeddelanden finns tillgängliga på Bolagets webbplats (www.klovern.se).

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med teckningsrätter av serie A respektive serie B äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 19 november 2020 till och med den 1 december 2020 under beteckning KLOV TR A respektive KLOV TR B. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0015195409 för av

serie A och SE0015195425 för av serie B. Swedbank och andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Om en aktieägare inte utnyttjar sina teckningsrätter genom betalning senast den 3 december 2020 eller inte säljer sina teckningsrätter senast den 1 december 2020, kommer sådan aktieägares outnyttjade teckningsrätter att förfalla utan värde och innehavaren kommer inte att erhålla någon kompensation.

LISTNING AV DE NYA STAMAKTIERNA

De nya stamaktierna kommer att tas upp till handel vid Nasdaq Stockholm i samband med genomförandet av Företrädesemissionen. Handel i nya stamaktier som tecknats med stöd av teckningsrätter beräknas påbörjas omkring den 18 december 2020.

RÄTT TILL UTDELNING

De nya stamaktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya stamaktierna registrerats hos Bolagsverket och stamaktierna har införts i aktieboken hos Euroclear Sweden.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Teckningsresultatet i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande från Klöver omkring den 7 december 2020.

EMISSIONSREDOVISNING

Direktregistrerade aktieägare

VD-brev, "Så här gör du", "Frågor och svar" och förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear Sweden för Klöverns räkning förda aktieboken över stamaktier, dock med undantag för sådana som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner, se nedan. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal nya stamaktier som kan tecknas. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut. Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inget informationsbrev eller emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

1) Återköpta aktier berättigar inte till teckningsrätter och Klöver deltar därför inte i erbjudandet.

2) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma och har således exkluderats från det totala antalet röster.

Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya stamaktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta eller medborgare i länder utanför EES kan påverkas av värdepapperslagstiftning i sådana länder. Med anledning härav kommer, med vissa eventuella undantag, aktieägare som har sina befintliga stamaktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika, Schweiz och Singapore inte erhålla VD-brev, "Så här gör du", "Frågor och svar" och förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi. Detsamma gäller aktieägare i andra jurisdiktioner vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt eller registrerings- eller andra åtgärder än dem som följer av svensk rätt. Sådana aktieägare kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till berörda aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

TECKNING AV NYA STAMAKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER (PRIMÄR FÖRETRÄDESRÄTT)

Teckning av nya stamaktier med primär företrädesrätt genom nyttjande av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning av exakt belopp under perioden från och med den 19 november 2020 till och med den 3 december 2020. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavarens VP-konto. För att inte värdet av erhållna teckningsrätter ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna och teckna nya stamaktier senast den 3 december 2020; eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 1 december 2020.

En teckning av nya stamaktier med primär företrädesrätt är oåterkallelig och aktieägare kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya stamaktier.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av nya stamaktier med stöd av teckningsrätter sker genom kontant betalning, genom att använda antingen den förtryckta bankgiroavin eller därför avsedd anmälningsedel, med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

- bankgiroavin används om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden ska utnyttjas; eller
- anmälningssedeln används om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning. Betalning för tecknade nya stamaktier ska göras samtidigt som insändandet av anmälningssedeln. Anmälningsedel kan erhållas från Swedbank (www.swedbank.se/prospekt) eller Klövern (www.klovern.se).

Betalning av exakt belopp ska vara Swedbank tillhanda senast den 3 december 2020.

Direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte är föremål för de restriktioner som beskrivs i "Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner" och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin kan betala i svenska kronor genom bank i utlandet i enlighet med följande:

Klövern AB (publ)
c/o Swedbank Emissioner C66
SE-105 34 Stockholm, Sverige
SWIFT: SWEDSESS
IBAN-nummer: SE2780000890117046291741
Kontonamn: Klövern AB

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen "Klövern" anges. Anmälningsedel och betalning ska vara Swedbank, Emissioner C66, SE-105 34 Stockholm, Sverige tillhanda senast den 3 december 2020.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya stamaktier med stöd av teckningsrätter anmäler sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

Betalda tecknade aktier (BTA)

Efter teckning och erlagd betalning avseende stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter kommer Euroclear Sweden att sända ut en VP-avi som bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens konto. De nya stamaktierna tecknade med stöd av teckningsrätter kommer att bokföras som BTA på kontot till dess att registrering av Företrädesemissionen har skett hos Bolagsverket. Registrering av stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 9 december 2020. Därefter kommer BTA att bokas om till stamaktier, vilket beräknas ske omkring den 18 december 2020. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning.

Handel med BTA

BTA avseende nya stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter kommer att upptas till handel på Nasdaq Stockholm. Handel med BTA avseende stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter beräknas äga rum på Nasdaq Stockholm från och med den 19 november 2020 till och med den 14 december 2020. Swedbank och övriga värdepappersinstitut står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA tecknade med stöd av teckningsrätter.

TECKNING AV STAMAKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER (SUBSIDIÄR FÖRETRÄDESRÄTT OCH UTAN FÖRETRÄDESRÄTT)

Direktregistrerade aktieägare

Anmälan om teckning av nya stamaktier med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt (dvs. utan stöd av teckningsrätter) ska göras på därför avsedd anmälningssedel. Ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Observera att anmälan är bindande. Endast en anmälan per person får inges. Om flera anmälningssedlar inges kommer endast den anmälningssedel som först kommit Swedbank tillhanda att beaktas.

Anmälningssedel kan erhållas från Swedbank (www.swedbank.se/prospekt) eller Klövern (www.klovern.se/om-klovern/investor-relations/prospekt-aktieemissioner/). Anmälningssedeln ska skickas till Swedbank, Emissioner C66, SE-105 34 Stockholm, Sverige och vara Swedbank tillhanda senast den 3 december 2020.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya stamaktier med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt (dvs. utan stöd av teckningsrätter) kan anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

VIKTIG INFORMATION VID TECKNING AV STAMAKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2014/65 ("MIFID II") har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer inte anges kan Swedbank vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du har enbart svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta ditt bankkontor. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Swedbank inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga. Tecknare som behöver skaffa en LEI-kod för att kunna teckna stamaktier i Bolaget kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden behöver anges i anmälningssedeln. Via denna länk hittar du godkända institutioner för det globala LEI-systemet: (www.gleif.org/en/about-lei/get-an-lei-find-lei-issuing-organizations). Mer information om LEI-kraven finns bland annat på

Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/privat/spara-och-placera/mifid/lei) och Finansinspektionens hemsida (www.fi.se).

Tilldelning vid teckning utan stöd av teckningsrätter

För det fall inte samtliga nya stamaktier tecknats med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska Bolagets styrelse bestämma om tilldelning av stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter (subsidiär företrädesrätt och utan företrädesrätt) inom ramen för emissionens högsta belopp.

Därvid ska i första hand stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de äger i Bolaget per avstämningsdagen, oavsett om aktierna är stamaktier eller preferensaktier, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I andra hand ska, om samtliga stamaktier inte tilldelas enligt ovan, tilldelning ske till personer som anmält intresse av att teckna stamaktier utan företrädesrätt och, vid överteckning, i förhållande till det antal stamaktier som anges i respektive teckningsanmälan, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Slutligen ska tilldelning av resterande stamaktier ske till emissionsgaranten M2 Asset Management AB (publ).

Som bekräftelse på tilldelning av nya stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter (subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt) kommer en avräkningsnota att skickas till tecknare omkring den 8 december 2020. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya stamaktier ska betalas kontant inom två bankdagar, i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren. Efter att dels betalning av tecknade och tilldelade nya stamaktier skett, dels de nya stamaktierna har registrerats hos Bolagsverket kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi som bekräftar inbokningen av de nya stamaktierna på tecknarens VP-konto. Inga BTA kommer att bokas in på tecknarens VP-konto utan tecknaren erhåller stamaktier direkt. Registrering av stamaktier tecknade med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 17 december 2020. Inbokning av stamaktier på VP-konton beräknas ske omkring den 18 december 2020. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning samt betalning i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Övrig information och hantering av personuppgifter

Bolaget äger inte rätt att avbryta Erbjudandet enligt detta prospekt. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya stamaktierna kommer Klövern att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. En teckning av nya stamaktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya stamaktier. Ofullständiga eller felaktigt

ifyllda anmälningsblad kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

Swedbank är så kallat emissionsinstitut för Företrädesemissionen, vilket innebär att Swedbank bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Företrädesemissionen. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att Swedbank betraktar tecknaren som kund hos Swedbank. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos Swedbank om Swedbank har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har ett existerande kundförhållande till banken. Följden av att Swedbank inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Den som tecknar sig i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnas till bolag i Swedbankkoncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka bolag i Swedbankkoncernen samarbetar. För information om Swedbank och sparbankers behandling av personuppgifter, vänligen se hemsida eller kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank och relevant sparbank. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

Vid eventuella frågor beträffande företrädesemissionen, vänligen kontakta din bank eller värdepappersinstitut, alternativt Klöverns IR: Lars Norrby, Mobil: +46 (0)76-777 38 00, Email: lars.norrby@klovern.se.

SÅ HÄR GÖR DU

VILLKOR

För varje befintlig stamaktie (oavsett serie) i Klöveren får du en (1) teckningsrätt. För stamaktier av serie A får du teckningsrätter av serie A och för stamaktier av serie B får du teckningsrätter av serie B. Fyra (4) teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny stamaktie med primär företrädesrätt (teckningsrätter av serie A ger rätt till teckning av stamaktie av serie A och teckningsrätter av serie B ger rätt till teckning av stamaktie av serie B). Teckning kan även ske utan stöd av teckningsrätter, det vill säga med subsidiär företrädesrätt eller utan företrädesrätt. Notera att betalning ska ske till exakt belopp.

Teckningskurs	Avstämningsdag	Teckningstid	Handel med teckningsrätter
10 kronor per stamaktie (oavsett serie)	17 november 2020	19 november 2020 – 3 december 2020	19 november 2020 – 1 december 2020

TECKNING AV STAMAKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER (PRIMÄR FÖRETRÄDESRÄTT)

1. Du tilldelas teckningsrätter

För varje stamaktie, oavsett aktieslag, i Klöveren som du innehar den 17 november 2020 erhåller du 1 teckningsrätt



2. Så här utnyttjar du teckningsrätter

4 teckningsrätter + 10 kronor ger 1 ny stamaktie i Klöveren



3. Är du direktregistrerad stamaktieägare eller har du stamaktierna hos förvaltare?

Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad) och bor i Sverige	→	Om du utnyttjar samtliga teckningsrätter, använd den utsända förtryckta bankgiroavin från Euroclear Sweden.
Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad) och bor utomlands ¹⁾	→	Om du har köpt, sålt eller överfört teckningsrätter till/från ditt VP-konto, fyll i anmälningsedel för teckning med stöd av teckningsrätter. Anmälningsedel kan erhållas från Swedbank (hemsida: www.swedbank.se/prospekt) och från Klöveren (hemsida: www.klovern.se/om-klovern/investor-relations/prospekt-aktieemissioner/). Betalning görs i enlighet med instruktionerna på anmälningssedeln.
Du har depå (dvs förvaltarregistrerade aktieägare)	→	Se ovan. Betalning görs i enlighet med instruktionerna under "Direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige" i avsnittet "Villkor och anvisningar".
Du har depå (dvs förvaltarregistrerade aktieägare)	→	Om du har dina stamaktier i Klöveren i en eller flera depåer hos bank eller värdepappersinstitut får du information från din/dina förvaltare om antal teckningsrätter. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.

TECKNING AV STAMAKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER (SUBSIDIÄR FÖRETRÄDESRÄTT OCH UTAN FÖRETRÄDESRÄTT²⁾)

Du har VP-konto	→	Använd anmälningsedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. Anmälningsedel kan erhållas från Swedbank (hemsida: www.swedbank.se/prospekt) och från Klöveren (hemsida: www.klovern.se/om-klovern/investor-relations/prospekt-aktieemissioner/).
Du har depå (dvs förvaltarregistrerade aktieägare)	→	Teckning och betalning ska ske genom respektive förvaltare. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.

Notera att vissa förvaltare kan ha kortare anmälningsstid. Kontrollera instruktionerna från respektive förvaltare.

1) Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra jurisdiktioner. Se "Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner" i avsnittet "Villkor och anvisningar".
2) Eventuell tilldelning kommer att ske i enlighet med vad som anges i "Tilldelning vid teckning utan stöd av teckningsrätter (subsidiär företrädesrätt och utan företrädesrätt)" i avsnittet "Villkor och anvisningar".

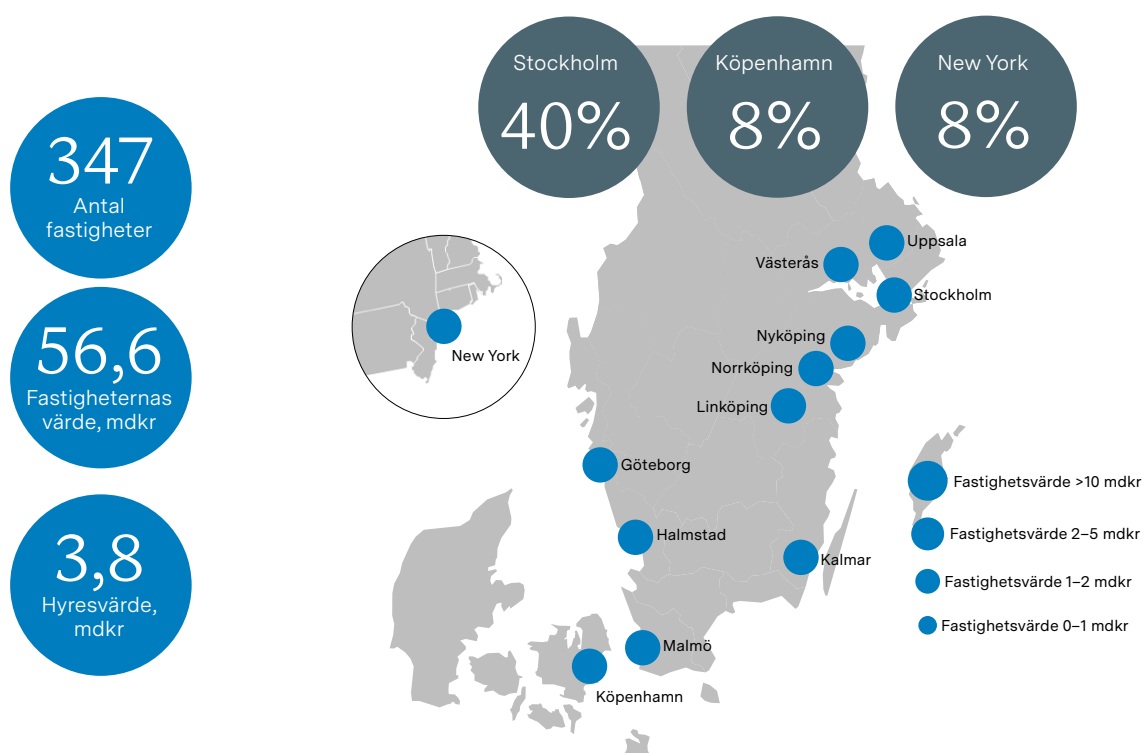
Verksamhetsbeskrivning



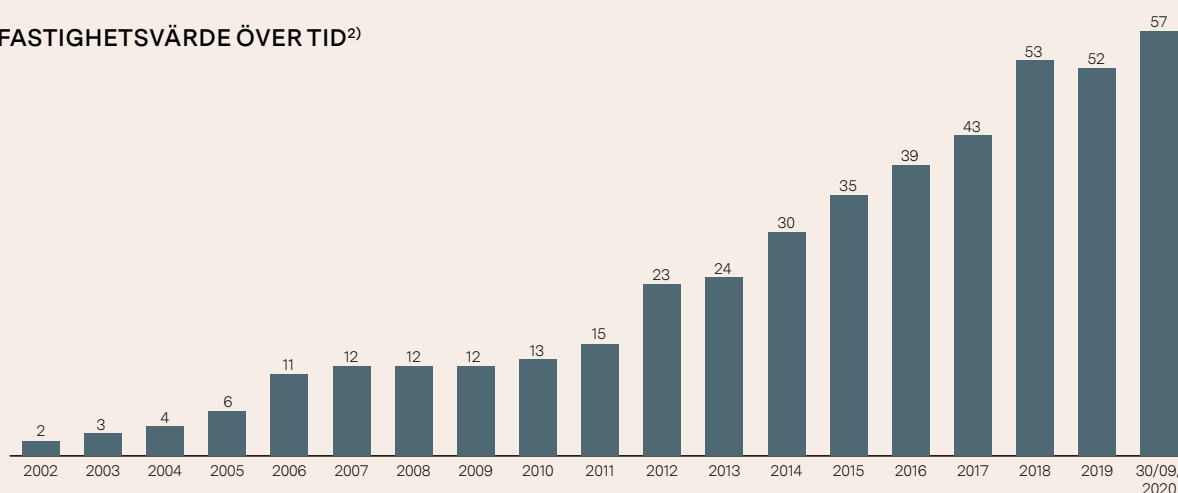
Verksamhetsbeskrivning

Detta är Klöver

Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med kommersiella fastigheter som huvudinriktning. En överblick av fastighetsbeståndet per den 30 september 2020 visas nedan¹⁾.



FASTIGHETSVÄRDE ÖVER TID²⁾



1) Värdena är hämtade från koncernens oreviderade rapport för det tredje kvartalet 2020.

2) Fastighetsvärde per den 31 december respektive år om inte annat anges. Fastighetsvärdet per den 30 september 2020 har hämtats ur koncernens oreviderade rapport för det tredje kvartalet 2020 som införlivats genom hänvisning.

HISTORIK

Januari – september 2020

Under de första nio månaderna av 2020 tillträdde 6 fastigheter för en total köpeskilling om 2 334 miljoner kronor, bland annat en fastighet på Park Avenue i New York. Under samma period frånträdde 3 fastigheter för totalt 379 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 56 619 miljoner kronor per 30 september.

2019

Under året förvärvade Klöver tre fastigheter för 959 miljoner kronor och sålde 86 fastigheter för 5 029 miljoner kronor, bland annat köptes ytterligare en fastighet i New York medan hela fastighetsbeståndet i Karlstad, bestående av 42 fastigheter, avyttrades. Därutöver tecknades avtal om att förvärva en stor kontorsfastighet i Köpenhamn med beräknat tillträde 2021. Fastighetsvärdet uppgick till 52 377 miljoner kronor per 31 december.

2018

Klövern förvärvade 38 fastigheter för 8 056 miljoner kronor, bland annat sju fastigheter i Köpenhamn och två fastigheter i New York. 17 fastigheter såldes för 2 464 miljoner kronor, bland annat bestånden i Härnösand, Sollefteå och Falun. Tobin Properties och Agora konsolideras i Klöver. Fastighetsvärdet uppgick till 52 713 miljoner kronor per 31 december.

2017

Klövern förvärvade 27 fastigheter för 2 116 miljoner kronor och sålde 54 fastigheter för 1 796 miljoner kronor. Avyttringarna innefattade bland annat hela bestånden i Borås och Karlskrona. Dessutom tecknades avtal om att förvärva en fastighet i Danmark med tillträde under 2018. Fastighetsvärdet uppgick till 42 961 miljoner kronor per 31 december.

2016

Klövern förvärvade 32 fastigheter för 1 484 miljoner kronor och sålde 15 fastigheter för 630 miljoner kronor. I den största enskilda affären förvärvades totalt 28 fastigheter i Malmö och Lund. Klöver kommunicerade att man avser att utöka produktportföljen med bostadsrättsprojekt. Fastighetsvärdet uppgick till 39 234 miljoner kronor per 31 december.

2015

Under året förvärvades 19 fastigheter för 2 732 miljoner kronor. Största förvärvet var fastigheten Aprikosen 2, mer känd under namnet Solna Gate. Den uthyrningsbara ytan omfattar cirka 35 200 kvadratmeter och utgörs till största del av kontorsytor. 14 fastigheter avyttrades för totalt 546 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 35 032 miljoner kronor per 31 december.

2014

Klövern förvärvade 19 fastigheter för totalt 4 452 miljoner kronor, bland annat Globen City, omfattande nästan 115 000 kvadratmeter. Under året lanserade Klöver verksamheten inom kontorshotell under varumärket First Office. Även verksamheten inom self storage lanserades under ett eget

varumärke: Big Pink. Under 2014 såldes 13 fastigheter för totalt 531 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 30 208 miljoner kronor per 31 december.

2013

Under 2013 tillträdde Klöver 23 fastigheter för totalt 1 020 miljoner kronor. Bland annat förvärvades en stor logistikenhet i Jordbro, söder om Stockholm, med en uthyrningsbar area om 28 000 kvadratmeter, och två kontorsfastigheter i Göteborgsområdet omfattande 9 800 kvadratmeter. Klöver kommunicerade även att man avser att konceptualisera kontorshotellen under det gemensamma namnet First Office. Renodlingen av fastigheter fortsatte under året och totalt sålde Klöver 12 fastigheter för 387 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 24 059 miljoner kronor per 31 december.

2012

Rutger Arnhult tillträdde som VD i januari 2012. Klöver förvärvade totalt 137 fastigheter för 7 459 miljoner kronor, varav 124 stycken genom förvärvet av Dagon. I och med köpet av Dagon etablerade sig Klöver på nya expansiva marknader i bland annat Öresund och Göteborg. Elva fastigheter avyttrades för totalt 543 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 22 624 miljoner kronor per 31 december.

2011

Klövern förvärvade åtta fastigheter för 315 miljoner kronor och sålde fem fastigheter för totalt 48 miljoner kronor. I början av december lämnades ett offentligt uppköps-erbjudande avseende samtliga aktier i Dagon AB (publ). Gustaf Hermelin avgick som VD vid årsskiftet. Fastighetsvärdet uppgick till 14 880 miljoner kronor per 31 december.

2010

Klövern förvärvade en stor fastighetsportfölj om 37 fastigheter med en totalyta på 157 000 kvadratmeter. Av fastigheterna är 31 belägna i Linköping, fyra i Norrköping och två i Örebro. Köpeskillingen uppgick till 1 055 miljoner kronor. Klöver sålde totalt nio fastigheter till ett värde om 368 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 13 493 miljoner kronor per 31 december.

2009

Kistamässan färdigställdes i början av maj och intill mässan togs det första spadtaget till det 120 meter höga hotell och konferenshuset Victoria Tower. Klöver sålde fyra fastigheter i Karlstad, Linköping och Nyköping till ett värde av 162 miljoner kronor och förvärvade fem fastigheter i Borås, Kista och Nyköping, samt 17 tomträtter i Karlstad, för totalt 179 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 12 032 miljoner kronor per 31 december.

2008

Kistamässan öppnade i början av september. Försäljning av tre fastigheter i Karlstad, Kista och Nyköping till ett pris om 327 miljoner kronor. Tre fastigheter förvärvades i Kista för totalt 135 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 11 895 miljoner kronor per 31 december.



I fastigheten Järnvägen 3, känd som Halmstad Gate, öppnade First Office ett helt nytt kontorshotell under 2019.

2007

Klövern träffade avtal om att uppföra den nya Kistamässan samt omförhandlade och nytecknade avtal med Ericsson om cirka 50 000 kvadratmeter. Fastighetsbestånden och Klöverns verksamhet i Kalmar och Eskilstuna samt ytterligare tolv fastigheter såldes till ett pris om 1 236 miljoner kronor. Förvärv om totalt 47 fastigheter genomfördes i bland annat Karlstad, Västerås och Nyköping till ett värde av 989 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 12 154 miljoner kronor per 31 december.

2006

Genom förvärv av Pfizers huvudkontor i Uppsala för 235 miljoner kronor stärktes Klöverns satsning på Science och Business Parks. I juni förvärvades sju fastigheter i Nyköping till ett värde av 245 miljoner kronor och i slutet av året förvärvades 46 fastigheter i Kista och Täby förvärvades för drygt 4 miljarder kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 10 701 miljoner kronor per 31 december.

2005

Sammanlagt såldes 36 fastigheter för 557 miljoner kronor. Klövern förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Linköping och Norrköping, för 1 700 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 5 968 miljoner kronor per 31 december.

2004

I januari etablerade sig Klövern i Borås genom förvärv av fastigheter för 210 miljoner kronor. Under året skedde även etablering i Västerås genom förvärv av 41 fastigheter med ett värde om 1 miljarder kronor. Försäljning av totalt 20 fastigheter för 307 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 4 193 miljoner kronor per 31 december.

2003

Klövern noterades på börsens O-lista. I augusti förvärvades fastigheter i Kalmar, Karlstad, Linköping, Norrköping, Örebro och Kumla för 1 107 miljoner kronor. Under året avyttrades 15 fastigheter på oprioriterade orter till ett värde om 185 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 2 890 miljoner kronor per 31 december.

2002

Dåvarande It-bolaget Adcores verksamhet delades upp och Adcore AB namnändrades till Klövern AB med inriktning mot fastigheter. Klövern förvärvade sitt första bestånd bestående av Postfastigheter för 1,3 miljarder kronor. Under året förvärvades fastigheter i Nyköping och Norrköping. I december tillträdde Gustaf Hermelin som VD. Fastighetsvärdet uppgick till 1 876 miljoner kronor per 31 december.

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

Vision

Klövern skapar attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle.

Genom att vara delaktig i skapandet av trygga, stimulerande och hållbara arbets- och boendemiljöer kan Klövern bidra till innovativ stadsutveckling.

Affärsidé

Klövern ska med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.

De lokaler och bostäder som Klövern utvecklar och tillhandahåller ska på ett proaktivt, lyhört och hållbart sätt vara anpassade efter kundernas önskemål och behov. Lokalerna ska tillhandahållas, och kunderna bemötas, med närhet och engagemang. Den närhet och engagemang som Klövern eftersträvar kan bara uppnås med lokalt baserad egen personal. Genom lokalt baserad personal på alla prioriterade orter säkerställer Klövern att samtliga hyresgäster, små som stora, får bästa möjliga service och bemötande.

Fastighetsbeståndet ska vara fokuserat på tillväxtregioner. Gemensamt för tillväxtregioner är ett växande näringsliv och en ökande befolkningssmängd.

Det är viktigt för Klövern att vara en stor fastighetsägare. Det ger en möjlighet att erbjuda flexibla kontorslösningar, både i termer av storlek och i form av skräddarsydda ytor. Under de senaste åren har olika koncept för uthyrning av kontorsplatser fått stor uppmärksamhet. De kallas ibland co-working och ibland helt enkelt kontorshotell. Flexibla kontor och arbetsplatser är en konsekvens av en förändrad arbetsmarknad med allt från distansarbete till så kallad gig-ekonomi. Klövern bedriver sin verksamhet inom

co-working/kontorshotell inom det egna varumärket First Office. Klöverns ambition är att hela tiden ligga steget före när det gäller att hjälpa Klöverns kunder att skapa den optimala arbetsplatsen.

Effektiv finansiering är en förutsättning för att fullt ut kunna realisera affärsidén. Klövern arbetar på ett strukturerat sätt med finansiering och använder en palett av instrument, som exempelvis obligationer och företagscertifikat, utöver konventionella banklån. Belåningsgraden och mixen av finansiella instrument ska bidra till god värdetillväxt för aktieägarna samtidigt som finansiell stabilitet alltid säkerställs.

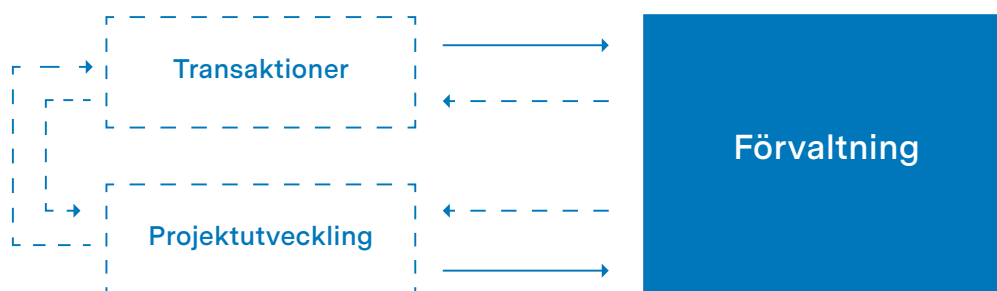
Affärsmodell

Den centrala punkten i Klöverns affärsmodell är förvaltning av Bolagets fastigheter. Förvaltning ska ske i egen regi för att säkerställa hög kvalitet i allt ifrån kundservice till energioptimering.

Genom transaktioner tillförs ytterligare fastigheter till beståndet på de tillväxtorter Bolaget valt att fokusera på. Därmed uppnås ytterligare skalfördelar i förvaltningen samtidigt som förmågan att erbjuda en variation av attraktiva lokaler förbättras. Genom avyttring av geografiskt lägre prioriterade fastigheter och fastigheter som från Klöverns perspektiv är färdigutvecklade, eftersträvas löpande renodling och optimering av beståndet. En naturlig del av Klöverns verksamhet är även förvärv och avyttring av byggrätter och fastigheter i olika projektstadium, bland annat gällande projektutveckling av bostäder, som bedrivs i affärsområdet Projektutveckling Sverige som skapades under 2019.

Klövern arbetar med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär, vilka befinner sig i olika utvecklingsstadium men gemensamt för dem alla är att de syftar till skapa möjligheten att i framtiden bygga bostäder och boendemiljöer inom Klöverns befintliga fastighetsbestånd. Genom sin projektutveckling kommer Klövern bidra till ett ökat bostadsbyggande på Bolagets prioriterade orter. Per den 30 september 2020 bedömde bolaget att det i ett längre perspektiv kan finnas utrymme för byggnation av så mycket som 11 000 bostäder inom befintligt bestånd, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås och Nyköping. Därutöver tillkommer cirka 1 400 planerade, ej byggstartade, bostäder inom Tobin Properties. Takten och omfattningen av den framtida expansionen beror delvis på vilken volym av detaljplanlagda byggrätter för bostäder som skapas framöver samt bostadsmarknadens utveckling. Alternativa sätt att exploatera värdet av byggrätter ger stor flexibilitet vad gäller investeringsvolym och balans mellan risknivå och värdeskapande.

Projektutveckling av kommersiella fastigheter har, i linje med Bolagets strategi, vuxit i omfattning under de senaste åren. Därigenom tillförs även på detta sätt ytterligare fastigheter till det bestånd som förvaltas. Projektutveckling innefattar allt från skapandet av helt nya byggnader, till förädling av befintliga lokaler i samband med byte av hyresgäst.



MÅL OCH STRATEGI

Klöverns övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt för aktieägarna. I syfte att uppnå detta har ett antal mål definierats inom kategorierna Finans, Förvaltning Transaktioner & Projekt samt ur ett socialt perspektiv. I tillägg till dessa mål har även ett antal hållbarhetsmål valts ut inom ekonomi, miljö och ur ett

socialt perspektiv. Alla dessa målsättningar, liksom Bolagets vision och affärsidé är centrala delar av den strategi och affärsplan som fastställs av styrelsen en gång per år. Klöverns långsiktiga finansiella mål är oförändrade i förhållande till de mål som kommunicerades i början av året med undantag av en mindre omformulering av målsättningen för justerad soliditet.

FOKUSOMRÅDE	STRATEGI	MÅL
FINANS	<ul style="list-style-type: none"> Ränterisken begränsas genom att viss del av kreditportföljen är räntesäkrad Refinansieringsrisken bör begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare Bankupplåning bör kompletteras med alternativa finansieringsformer 	<ul style="list-style-type: none"> Avkastningen på eget kapital ska långsiktigt uppgå till minst 10 procent Utdelningen till aktieägarna ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet Utdelningen till preferensaktieägarna ska långsiktigt inte överstiga 30 procent av förvaltningsresultatet Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 Kapitalbindningen ska vara minst 2,0 år Räntebindningen ska vara minst 2,0 år
FÖRVALTNING	<ul style="list-style-type: none"> Förvaltning ska ske i egen regi och med lokalt engagemang Effektiviteten i förvaltningen ska utvecklas genom fokus på förbättrad överskottsgrad Ett fokuserat uthyrningsarbete ska höja den ekonomiska uthyrningsgraden Kundundersökning ska genomföras och ligga till grund för förbättrat kundvårdsarbete Klimatpåverkan ska kontinuerligt minska genom låg energianvändning, ökad andel förnybar energi och ökad resurseffektivitet En gemensam strävan om hållbara arbetsplatser ska vara central i dialogen med nya och befintliga hyresgäster 	<ul style="list-style-type: none"> Nettoinflyttningen ska uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet per år Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent Den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent Nöjd-kund-index (NKI) ska uppgå till minst 75 År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor År 2022 ska minst 60 procent av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor Antalet leverantörer ska minska med 10 procent per år
TRANSAKTIONER & PROJEKT	<ul style="list-style-type: none"> Förvärv och försäljningar ska ha fokus på geografisk renodling i syfte att nå en stärkt marknadsposition och skapa effektiv förvaltning på prioriterade marknader Projekt med högst avkastning ska prioriteras Värdeskapande ska ske genom utveckling och exploatering av byggrätter alternativt genom nyproduktionsprojekt för egen förvaltning eller för avyttring 	<ul style="list-style-type: none"> Förvärvade förvaltningsfastigheter ska i snitt ha en långsiktig direktavkastning på minst 5 procent per år Projektinvesteringar ska ge en avkastning på eget kapital om minst 15 procent
SOCIALT	<p><i>Externt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Klövern utvecklar fastigheter i hållbar och innovativ riktning för att skapa attraktiva stadsdelar med långsiktig värdeutveckling Ett nära samarbete ska föras med prioriterade skolor i syfte att säkerställa en systematisk hantering av praktikanter och studenter som önskar skriva examensarbete och söka arbete hos Klöver <p><i>Internt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Årliga utvecklingssamtal ska hållas med individuella mål kopplat till ersättningsnivå Medarbetare ska ha möjlighet till interna karriärvägar, att kunna utvecklas och gå vidare i nya roller inom Bolaget Systematisk uppföljning av medarbetarundersökning ska ske årligen på ledarnivå med handlingsplan mot uppsatta mål 	<ul style="list-style-type: none"> I alla stadsutvecklingsprojekt ska ett hållbarhetsramverk tas fram Klöverns leverantörer ska arbeta i enlighet med Klöverns uppförandekod för leverantörer Klövern ska ha engagerade affärsdrivna medarbetare som lever upp till Bolagets värderingar och är goda ambassadörer Klövern ska erbjuda en sund och säker arbetsmiljö där alla mår bra



Fastigheten Kopperhammaren 2 i Norrköping är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Guld och Silver.

HÅLLBARHET

För Klöver är hållbart företagande en självklarhet. Förutom ett omfattande miljöarbete vill Bolaget ta ett socialt ansvar för sina medarbetare och de människor som vistas i och omkring Klöverns fastigheter. Klöver är övertygad om att hållbarhet är en förutsättning för goda affärer, attraktiva fastigheter, nöjda kunder och engagerade medarbetare. Genom hållbarhet skapar Klöver värde.

Hållbarhet ska löpa som en röd tråd genom hela Klöverns verksamhet. Detta manifesteras bland annat genom miljöklassning av byggnader och tecknande av gröna hyresavtal. Fastigheternas energianvändning och elanvändning är viktiga aspekter i Klöverns miljöarbete för vilka tydliga målsättningar har satts upp. Ett strategiskt förhållningssätt gör det möjligt att styra verksamheten ansvarsfullt och samtidigt hantera hållbarhetsrelaterade utmaningar och möjligheter. Ansvaret fördelas tydligt inom organisationen genom policyer riktlinjer, övergripande mål och detaljerade handlingsplaner.

Klöverns hållbarhetspolicy bedrivs mot bakgrund av att Bolaget bland annat tillämpar FN:s Global Compact-principer och försiktighetsprincipen i alla led av sin verksamhet. Nationella och internationella standarder är ett självklart stöd för Klöverns hållbarhetsarbete.

Miljö

Klöver är en del av en hållbar framtid. Genom höga krav och ambitioner skapas varaktiga lösningar för framtidens företag, individer och samhällen.

Lönsamhet och finansiell stabilitet

Klöverns övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt för aktieägarna. Bra lönsamhet är en förutsättning för att kunna investera med full kraft inom hållbarhet, vilket i sin tur kan bidra till Bolagets lönsamhet i en god cirkel.

Socialt

Klöver tar ansvar för hållbarhet i egenskap av arbetsgivare, näringsidkare och samhällsaktör. Det innebär att skapa förutsättningar för alla medarbetare att förebygga arbets-skador och ohälsa, lika mycket som det handlar om att se hur människors olikheter och kompetenser bidrar till en innovativ företagskultur.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Värdegrund

Klöverns värdegrund består av tre delar, *drivkraft*, *närhet* och *engagemang*. *Drivkraft* står för kreativitet, nyfikenhet och att våga prova. *Närhet* står för Klöverns sätt att med omtanke arbeta tillsammans med kunder och kollegor. *Engagemang* betyder att ge det lilla extra och bidra till god stämning, men även ett personligt ansvar för affärsverksamheten. Bolagets värdegrund är central för affärsidén och återspeglas i Klöverns uppförandekod och hållbarhetspolicy.

Engagerade medarbetare

Engagerade och affärsdrivna medarbetare är Klöverns främsta tillgång. Bolaget vill tillsammans med sina medarbetare skapa en företagskultur man som medarbetare mår bra av och känner sig stolt över – det stärker Klöverns varumärke både som arbetsgivare och fastighetsbolag.

Per den 30 september 2020 uppgick antalet anställda i Klöver till 272, varav 45 procent kvinnor, med en snittålder om 44 år.

ANSTÄLLDA

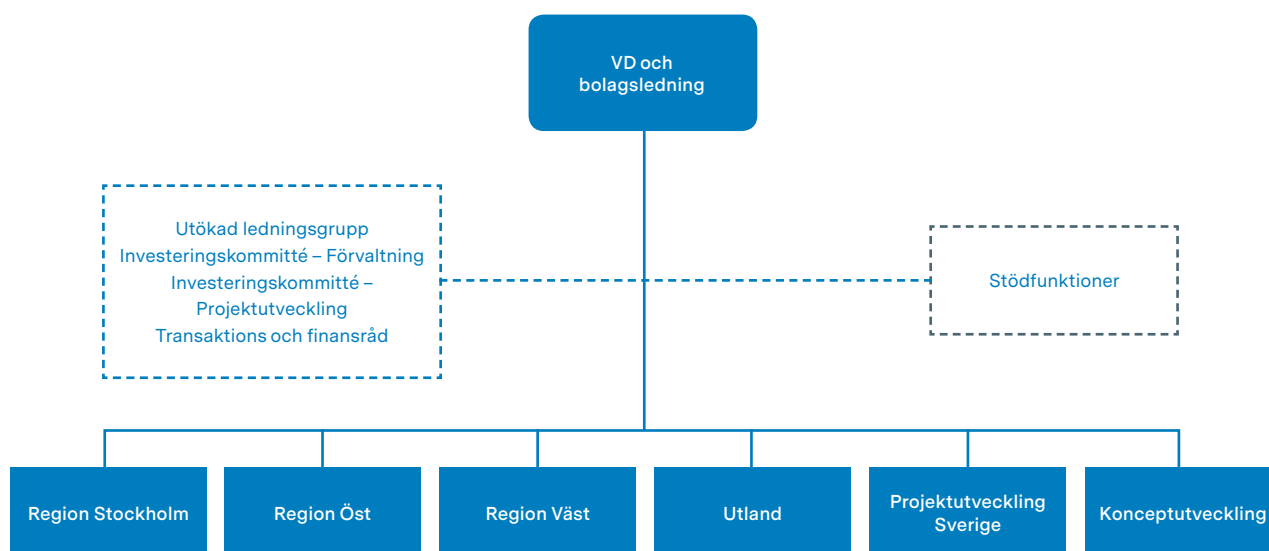
	30/09/2020	2019	2018	2017
Anställda vid periodens slut, antal	272	247	248	244
Andel kvinnor	45%	43%	42%	42%
Snittålder, år	44	44	43	43

Arbetsmiljö

Det är viktigt att Klöverns medarbetare känner att de arbetar i en trygg och säker arbetsmiljö. Det finns en tydligt förankrad arbetsmiljöpolicy med riktlinjer för hur organisationen ska arbeta. I början av 2019 initierades projektet Arbetsmiljö 2.0 med syfte att förbättra Klöverns arbete ytterligare och som ytterst handlar om att alla som befinner sig i Klöverns byggnader ska ha en säker och sund miljö att arbeta i. Projektet omfattar uppdatering av rutiner och instruktioner, utbildningar men också fokus på en förändrad kultur där medarbetarna agerar på ett sådant sätt att det skapas en bra säkerhetskultur och arbetsmiljö.

Organisation

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på 12 geografiska affärsenheter fördelade på tre regioner i Sverige samt en utlandsverksamhet, baserad i Köpenhamn (som är en egen affärsenhet) och New York. Sedan 1 januari 2020 ingår även Projektutveckling Sverige och Konzeptutveckling i organisationsstrukturen då dessa delar blivit en allt viktigare del av verksamheten.



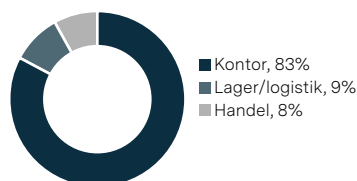
Organisation fr o m 1 januari 2020

FASTIGHETSBESTÅND

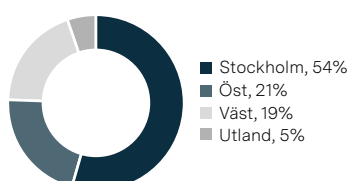
Beskrivning av fastighetsbestånd

Klövern ägde per 30 september 2020 347 fastigheter – exklusive de fastigheter som ingår i Tobin Properties bestånd, vilka samtliga klassificeras som omsättningsfastigheter – med en total uthyrningsbar yta på 2 550 tusen kvadratmeter och ett totalt fastighetsvärde om 56 619 miljoner kronor. Av den uthyrningsbara ytan om 2 550 tusen kvadratmeter, var 2 242 tusen kvadratmeter relaterade till förvaltning och 308 tusen kvadratmeter till förädling. Hyresvärdet, det vill säga hyresintäkterna om samtliga lokaler var uthyrda, uppgick till 3 822 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet är fokuserat på tillväxtregioner och per 30 september 2020 stod region Stockholm (Stockholm, Västerås, Uppsala) för 54 procent av hyresvärdet, region Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping, Kalmar) för 21 procent, region Väst (Göteborg, Malmö, Halmstad) för 19 procent och region Utland (Köpenhamn, New York) för 5 procent. Vidare är Bolagets fastighetsbestånd produktmässigt inriktat mot kontorsfastigheter och per 30 september 2020 stod kontorsfastigheter¹⁾ för 83 procent av fastighetsvärdet, lager/logistik för 9 procent och handelsfastigheter för 8 procent.

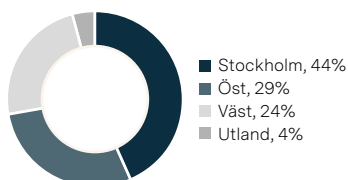
FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



HYRESVÄRDE PER REGION, %



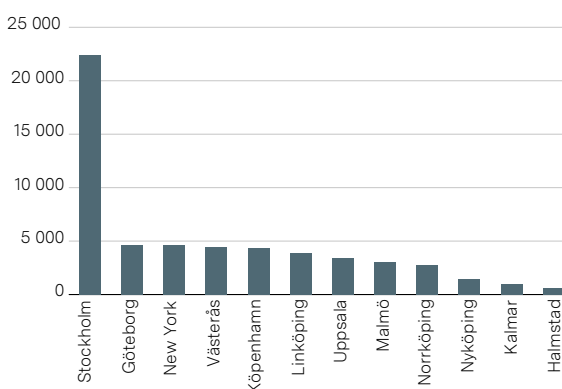
YTA PER REGION, %



KLÖVERNS NUVARANDE BESTÅND

	30/09/2020
Yta, tkvm	2 550
Verkligt värde, Mkr	56 619
Avkastningskrav, %	5,3%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88%
Ytmässig uthyrningsgrad, %	79%
Hyresvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 499
Mkr	2020 jan-sep
Intäkter	2 457
Fastighetskostnader	-793
Driftöverskott	1 664

FASTIGHETSVÄRDE PER ORT DEN 30 SEPTEMBER 2020, MKR



RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Intäkter Mkr	Fastighetskost. Mkr	Driftöverskott Mkr	Överskottsgrad %	Investeringar Mkr
	2020 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-sep
Region Stockholm	1 306	-449	857	66	413
Region Väst	534	-163	371	69	330
Region Öst	462	-154	308	67	222
Utland	155	-27	128	83	745
<i>varav</i>					
Förvaltning	2 277	-693	1 584	70	757
Förädling	180	-100	80	44	953
Totalt	2 457	-793	1 664	68	1 710

1) Inklusiv utbildning/vård/övrigt

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde Mkr	Avkastningskrav %	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Ek. uthyrningsgrad %
	2020-09-30	2020-09-30	2020-09-30	2020-09-30	2020-09-30
Region Stockholm	30 244	5,1	1 118	2 067	87
Region Väst	9 128	6,3	728	820	89
Region Öst	8 273	6,2	611	739	87
Utland	8 974	4,0	93	196	96
<i>varav</i>					
Förvaltning	47 424	5,4	2 242	3 480	90
Förädling	9 195	4,6	308	342	67
Totalt	56 619	5,3	2 550	3 822	88

HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

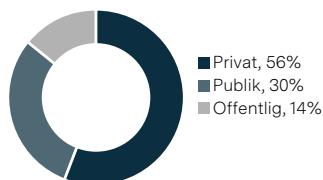
Klöverns totala hyresvärde per 30 september 2020 uppgick till 3 822 miljoner kronor och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,5 år där 17 procent av lokalhyresavtalen, mätt som andel av kontraktsvärdet, förfaller under de kommande tolv månaderna. Klöverna har en diversifierad kundbas över ett brett spektrum av branscher och kundgrupper där privata företag svarade för 56 procent, publika företag för 30 procent och offentlig verksamhet för 14 procent av kontraktsvärdet per den 30 september.

Av de cirka 6 900 hyreskontrakten hade cirka 26 procent ett årligt hyresvärde understigande 1 miljoner kronor, cirka 24 procent hade ett årligt hyresvärde mellan 1–3 miljoner kronor och cirka 50 procent hade ett hyresvärde överstigande 3 miljoner kronor. Totalt har Klöverna cirka 4 100 hyresgäster där den största hyresgästen är Ericsson vars totala kontraktsvärde den 30 september 2020 uppgick till 258 miljoner kronor, tillika 8 procent av Klöverns totala kontraktsvärde. De 10 största kundernas kontraktsvärde uppgick per den 30 september 2020 till 620 miljoner kronor, tillika 19 procent av Klöverns totala kontraktsvärde och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 5,1 år.

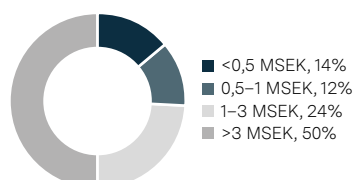


Fastigheten Blåfjäll 1 i Kista, förvärvat under 2019.

KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, MKR



VÄRDEINDELADE HYRESKONTRAKT, MKR



KLÖVERNS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 SEPTEMBER 2020

Hyresgäst	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av total kontraktsvärde %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Ericsson	258	8	3,2	25	129
Tele2 Sverige	73	2	7,2	33	24
WSP Sverige	57	2	4,7	12	22
Codan	42	1	1,5	1	19
Copenhagen Business School	41	1	8,2	1	19
CGI Sverige	35	1	2,6	19	17
Region Östergötland	32	1	6,9	15	20
Arbetsförmedlingen	29	1	2,5	21	14
ECDC	28	1	12,4	1	9
Elite Hotels	25	1	16,4	2	10
Totalt	620	19	5,1	130	283

Covid-19

Klövern har observerat en begränsad påverkan av Covid-19 på sin verksamhet. Per den 30 september 2020 har totalt 10 miljoner kronor i hyresrabatter beviljats varav 1 miljon kronor i det tredje kvartalet. Reserverade och konstaterade kundförluster, vilket belastar fastighetskostnaderna, uppgår till 22 miljoner kronor fram till den 30 september varav 1 miljon kronor avser det tredje kvartalet. Det ska sättas i relation till intäkter om 2 457 miljoner kronor under de nio första månaderna 2020.

För att hjälpa de hyresgäster som påverkats mest av pandemin har Klövern en löpande dialog med dessa kunder, vilket exempelvis föranlett ändringar från kvartalsvisa till månadsvisa betalningar i vissa fall. Av aviserade hyresintäkter för det fjärde kvartalet 2020 betalas 76 procent kvartalsvis i förskott, medan 24 procent förväntas betalas månadsvis i förskott. Detta kan jämföras med 22 procent månadsvisa betalningar för motsvarande period föregående år för jämförbart bestånd, det vill säga fastigheter som ägts under hela 2019 och 2020. Justerat för de hyresgäster som betalar månadsvis uppgick Klöverns erhållna och bedömda säkra hyresinbetalningar avseende det fjärde kvartalet till totalt 98 procent av de fakturerade hyrorna. Vid motsvarande tidpunkt 2019 hade 99 procent av hyrorna erhållits.

Under det andra och tredje kvartalet 2020 uppgick nettoinflyttningen till -14 miljoner kronor respektive -46 miljoner kronor. Utöver redan kända avflyttningar har nettoinflyttningen påverkats av avflyttningar relaterade till pandemin. Den enskilt största förklaringen till den negativa nettoinflyttningen i det tredje kvartalet är en avflyttning av ett hotell. Hotellet är dock, från och med oktober 2020, återigen i drift. Klövern upplever att efterfrågan på hyres- och transaktionsmarknaden blir allt högre samtidigt som finansieringsförutsättningarna förbättras.

Därutöver bedömer Bolaget att exponeringen är låg mot de branscher som har drabbats hårdast av pandemin. Enligt Klöverns bedömning har branscherna hotell, restaurang och mässor, vilka utgjorde 6 procent av kontraktsvärdet per den 30 september 2020, drabbats hårdast av pandemin. Klövern bedömer också att Bolaget gynnas av dess avtalsbundna hyresintäkter och diversifierade sammansättning av hyresgäster där merparten av hyresgästerna klarat av att möta den pågående pandemin utan alltför stora konsekvenser.

Projektverksamhet

Klöverns projektverksamhet fokuserar på att skapa attraktiva miljöer genom moderna, effektiva arbetsplatser, utbildningslokaler och bostäder. I projektverksamheten inriktar sig Bolaget på nyproduktion, utveckling och förädling av befintliga fastigheter samt uthyrning av vakanta ytor. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att modernisera och anpassa lokalerna och därmed öka hyresvärdet. I samband med dessa anpassningar genomförs ofta även energibesparande åtgärder för att på så sätt skapa hållbara stadsmiljöer och öka fastigheternas värde genom förbättrade kassaflöden. Under perioden första januari till sista september 2020 investerades 1 710 miljoner kronor för utveckling av både kommersiella fastigheter och bostäder. Per den 30 september 2020 pågick det totalt 372 projekt till en sammanlagd kalkylerad investering om 4 806 miljoner kronor, med en återstående investering om 2 040 miljoner kronor.

Bostadsprojekt

Klövern arbetar med ett stort antal bostadsprojekt. I portföljen finns också flertalet planerade, ej byggstartade bostadsprojekt som syftar till att ge Klövern möjligheten att i framtiden bygga ytterligare bostäder inom befintligt fastighetsbestånd.



Skiss av projektfastigheten 28&7 i New York.

KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT PER 30 SEPTEMBER 2020

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst, inflyttning år/kvartal	Projektarea kvm	Verkligt värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Kvarvarande investering Mkr	Ökning hyresvärde Mkr	Beräknat färdigt år/kvartal
New York	1245 Broadway ¹⁾	Kontor	Triton Construction	-	16 700	1 054	1 148	573	170	21Q2
New York	322-326 7th Ave ¹⁾	Kontor	Triton Construction	-	7 800	710	582	278	74	22Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Hotell/kontor	Peab	Scandic Hotels, 21Q4	8 638	110	274	200	22	22Q1
Linköping	Morellen 1	Kontor	Åhlin & Ekroth	Trafikverket 21Q2	3 687	108	110	35	9	21Q2
Totalt					36 825	1 982	2 114	1 086	275	

1) Klöver, som äger 100 procent av projektet, har ingått ett vinstdelningsavtal med samarbetspartnern GDS NY innebärande att GDS NY har rätt till tio procent av eventuell projektvinst.

TOBIN PROPERTIES STÖRSTA PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT PER 30 SEPTEMBER 2020

Stad	Plats	Projektnamn	Ägarandel	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BOA kvm	Säljstart år	Beräknat färdigt, år
Stockholm	Sundbyberg	Rio	100,0	Detaljplan	173	156	90	8 700	2017	2020
Stockholm	Nacka	Vyn	100,0	Detaljplan	96	61	64	7 500	2016	2021
Stockholm	Roslags-Näsby	Unum	30,0	Detaljplan	148	126	85	5 000	2017	2019
Totalt					417	343	82	21 200		

TOBIN PROPERTIES OCH KLÖVERN'S STÖRSTA PLANERADE BOSTADSPROJEKT PER 30 SEPTEMBER 2020

Stad	Plats	Projektnamn	Ägarandel	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BOA kvm	Säljstart år	Beräknat färdigt, år
Tobin Properties										
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 1	44,4	Ej detaljplan	167	–	–	10 300	2021	2024
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 2	44,4	Ej detaljplan	150	–	–	9 700	2022	2025
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 1	100,0	Detaljplan	240	–	–	15 100	2021/2022	2022/2024
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 2 ¹⁾	100,0	Detaljplan	160	–	–	11 500	2025	2028/2029
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 3	100,0	Detaljplan	160	–	–	11 600	2024	2028
Stockholm	Sundbyberg	Slaktaren 1 ¹⁾	100,0	Ej detaljplan	60	–	–	3 200	2022	2024
Stockholm	Sundbyberg	Slaktaren 2 ²⁾	100,0	–	–	–	–	–	–	–
Stockholm	Lidingö	Torsvik ¹⁾	75,0	Detaljplan	46	–	–	3 700	2021	2023
Stockholm	Liljeholmen	Marievik ¹⁾	100,0	Ej detaljplan	300	–	–	17 000	2022	2024/2026
Stockholm	Nacka	Orminge ¹⁾	100,0	Ej detaljplan	150	–	–	10 000	–	–
Summa					1 433			92 100		

Stad	Plats	Projektnamn	Ägarandel	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BOA kvm	Säljstart år	Beräknat färdigt, år
Klövern										
Västerås	Västerås	Öster Mälarstrand ¹⁾	100,0	Ej detaljplan	1 150	–	–	74 100	2022	2034
Stockholm	Kista	Kista Square ¹⁾	49,9	Ej detaljplan	1 000	–	–	20 500	2021	2027
Stockholm	Kista	Myvatten/Dalvik ¹⁾	100,0	Detaljplan	700	–	–	39 800	2021	2031
Nyköping	Nyköping	Spelhamnen ^{1),3)}	100,0	Ej detaljplan	470	–	–	34 900	2021	2033
Uppsala	Uppsala	Kungstorget ¹⁾	100,0	Ej detaljplan	450	–	–	31 200	2023	2027
Västerås	Västerås	Mälarporten ¹⁾	100,0	Ej detaljplan	420	–	–	28 900	2021	2036
Stockholm	Danderyd	Timmerhuggaren ¹⁾	100,0	Ej detaljplan	300	–	–	19 000	2022	2029
Västerås	Västerås	Kopparlunden Syd ¹⁾	100,0	Ej detaljplan	150	–	–	13 300	2021	2028
Summa					4 640			261 700		
Totalt					6 073			353 800		

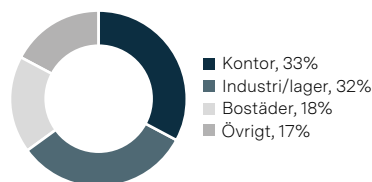
1) Inkluderar fastighet som genererar driftnetto under bostadsutveckling.

2) Markanvisning saknas.

3) Detaljplan inkluderar bland annat fastigheten Spelhamnen 1:7.

Byggrätter

Klövern arbetar ständigt med att utveckla Bolagets byggrättsportfölj, dels genom att utveckla befintliga byggrätter samt tillskapande av nya byggrätter. Klövern har, som en följd av detta arbete, detaljplanlagda och/eller därutöver bedömda byggrätter¹⁾ på samtliga prioriterade orter i Sverige. Detaljplanlagda och bedömda byggrätter, exklusive Tobin Properties, uppgick per 30 september 2020, både avseende kommersiellt och bostäder, till totalt 1 922 tusen kvadratmeter och värderades till 1 735 miljoner kronor. Av dessa var 450 tusen kvadratmeter detaljplanlagda byggrätter där cirka en tredjedel utgörs av kontor och närmre en tredjedel utgörs av lager/logistik.



1) Bedömda byggrätter avser byggrätter som rimligtvis kan tillskapas inom en aktuell fastighet utifrån vad som anges i översiktsplaner och kringliggande detaljplaner, givet fastighetens beskaffenhet och läge.



Fastigheten Arenan 3 i Stockholm, alldeles intill Globen.

Transaktioner

Under perioden januari till september 2020 tillträdde Klöver totalt 6 fastigheter den totala köpeskillingen uppgick till 2 334 miljoner kronor. Under samma period har Klöver frånträtt 3 fastigheter för totalt 379 miljoner kronor

Transaktioner under januari – september 2020:

- Den 17 januari frånträdde en del av fastigheten Fyrislund 6:6 i Uppsala för ett underliggande fastighetsvärde om 258 miljoner kronor.
- Den 30 januari tillträdde två utvecklingsfastigheter i Linköping. Förvärvet gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 345 miljoner kronor.
- I februari tillkännagav Klöver att alla andelarna i en bostadsrättsförening (Engelska: co-op), som äger en 14 våningar hög bostadsbyggnad på Manhattan, hade förvärvats. Den totala köpeskillingen summerade till 184 miljoner USD.
- Byggnaden, som omfattar cirka 8 300 kvm, har adressen 417 Park Avenue.
- Den 1 juli frånträdde två fastigheter i Västerås för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 116 mkr
- I september tillträdde en liten kompletterande fastighet i New York, vägg-i-vägg med Klöverns projektfastighet på 118 10th Avenue, i syfte att förbättra utvecklingsmöjligheterna för det projektet ytterligare
- Den 1 oktober tillträdde tomträtten till en fastighet i Göteborg med uthyrningsbar yta om 1 745 kvm. Samma dag tillträdde även nästa 33 000 kvm mark i Fyrislund i Uppsala som ett led i den framtida utvecklingen av Uppsala Business Park.

Presentation av finansiell informasjon



Presentation av finansiell information

ALLMÄNT

Nedanstående utvalda historiska finansiella information för räkenskapsåren 2019 och 2018 är hämtad från Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 respektive 2018. Årsredovisningarna har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) som antagits av EU och har reviderats av Klöverns revisor, Ernst & Young Aktiebolag, i enlighet med vad som anges i deras revisionsberättelse som införlivats i prospektet genom hänvisning (se *"Dokument införlivade genom hänvisning"* i avsnittet *"Legala frågor och kompletterande information"*). Den utvalda historiska finansiella informationen för Koncernen för perioden 1 januari – 30 september 2020 och 2019 som återges nedan är hämtad från Bolagets delårsrapport för 1 januari – 30 september 2020 inklusive jämförelsesiffror för samma period 2019, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. Delårsrapporten har översiktligt granskats av Bolagets revisor i enlighet med den granskningsrapport som införlivats i prospektet genom hänvisning (se *"Dokument införlivade genom hänvisning"* i avsnittet *"Legala frågor och kompletterande information"*). Klöverns finansiella rapporter för räkenskapsåret 2019 och 2018 samt för perioden 1 januari – 30 september 2020 inklusive jämförelsesiffror för samma period 2019 införlivas i prospektet genom hänvisning (se *"Dokument införlivade genom hänvisning"* i avsnittet *"Legala frågor och kompletterande information"*).

REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med 2020 övergick Klöver till att konsolidera projekt med bostadsrättsföreningar i koncernen och redovisar intäkter enligt färdigställandemetoden istället för successiv vinstavräkning. Ändringen är en följd av Finansinspektionens beslut avseende tillämpningen av IFRS 10 Koncernredovisning. Detta medför att tidpunkten förändras för när projektintäkter och projektkostnader ska avräknas. Intäkten för att upplåta och överlåta ett bostadsprojekt till en bostadsrättsförening redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till den slutliga bostadsrättsköparen. Den förändrade redovisningsprincipen har inte medfört någon väsentlig påverkan på Klöverns resultat- och balansräkning. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 Justerings retroaktivt för jämförelsetal i senare års- och delårsrapporter. Historiska nyckeltal har inte omräknats då skillnaden inte är väsentlig i koncernen.

IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statliga stöd har tillämpats avseende statligt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror som förväntas erhållas. Statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Stöden redovisas inom Intäkter i Förvaltningsresultatet i samma period som den minskade hyresintäkten. Under perioden januari–september 2020 har 10 mkr i form av statligt stöd redovisats. I övrigt är koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper oförändrade jämfört med årsredovisningen 2019.

Följande information bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella rapporter, inklusive noter, som införlivats i prospektet genom hänvisning.

UTVALD INFORMATION FRÅN KONCERNRESULTATRÄKNINGEN

	2020-09-30 9 mån jan-sep (Ej reviderad)	2019-09-30 9 mån jan-sep (Ej reviderad)	2019-12-31 12 mån jan-dec (Reviderad)	2018-12-31 12 mån jan-dec (Reviderad)
Utvald information från koncernresultaträkningen, Mkr				
Intäkter	2 457	2 738	3 638	3 250
Fastighetskostnader	-793	-844	-1 175	-1 080
Driftöverskott	1 664	1 894	2 463	2 170
Central administration	-103	-106	-159	-126
Finansnetto	-579	-639	-799	-700
Kostnader avseende nyttjanderätter	-	-	-44	-
Förvaltningsresultat fastigheter	982	1 149	1 462	1 344
Intäkter bostadsutveckling	22	10	0	123
Kostnader bostadsutveckling	-66	-115	-173	-160
Finansnetto bostadsutveckling	-17	10	9	-22
Resultat bostadsutveckling	-61	-95	-164	-59
Resultatandelar i intresseföretag	11	8	17	7
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	-	-	22
Värdförändringar fastigheter	818	1 097	2 125	2 309
Värdförändringar derivat	-80	-29	-14	67
Värdförändringar finansiella tillgångar	-9	14	13	25
Nedskrivning goodwill	-	-4	-6	-27
Resultat före skatt	1 661	2 140	3 433	3 688
Skatt	-360	-441	-410	-354
PERIODENS RESULTAT	1 301	1 699	3 023	3 334
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	1 299	1 688	3 003	3 345
Innehav utan bestämmande inflytande	2	11	20	-11
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
Periodens totalresultat	1 068	1 879	3 023	3 334
<i>Poster som kan omföras eller har omförts till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-233	180	33	63
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 068	1 879	3 056	3 397
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	1 066	1 868	3 036	3 408
Innehav utan bestämmande inflytande	2	11	20	-11
	1 068	1 879	3 056	3 397
Resultat per stamaktie, kr	-	-	3,15	3,50

UTVALD INFORMATION FRÅN KONCERNBALANSRÄKNINGEN

Utvald information från balansräkningen, Mkr	2020-09-30 (Ej reviderad)	2019-09-30 (Ej reviderad)	2019-12-31 (Reviderad)	2018-12-31 (Reviderad)
TILLGÅNGAR				
Goodwill	148	151	148	155
Förvaltningsfastigheter	56 619	54 153	52 377	52 713
Nyttjanderätter	732	691	733	–
Maskiner och inventarier	53	39	28	27
Andelar i intresseföretag	424	66	414	217
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	128	144	145	74
Omsättningsfastigheter	1 112	953	650	444
Övriga fordringar	1 750	2 916	2 769	2 256
Likvida medel	649	427	449	576
SUMMA TILLGÅNGAR	61 615	59 540	57 713	56 462
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	20 504	18 936	20 152	17 972
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	118	136	131	172
Övriga avsättningar	48	–	48	–
Uppskjuten skatteskuld	3 565	3 306	3 220	2 884
Räntebärande skulder	34 836	33 657	31 515	33 688
Derivat	135	86	65	85
Skulder avseende nyttjanderätter	732	691	733	–
Leverantörsskulder	114	88	247	270
Övriga skulder	617	1 706	680	486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	946	935	970	905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 615	59 540	57 713	56 462

UTVALD INFORMATION FRÅN KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Utvald information från Koncernens kassaflödesanalys, Mkr	2020-09-30 9 mån jan–sep (Ej reviderad)	2019-09-30 9 mån jan–sep (Ej reviderad)	2019-12-31 12 mån jan–dec (Reviderad)	2018-12-31 12 mån jan–dec (Reviderad)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	892	1 015	1 328	1 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten	720	430	768	1 248
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–3 285	–247	1 765	–5 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 762	–334	–2 660	4 613
Periodens kassaflöde	197	–151	–127	537
Likvida medel vid periodens början	449	576	576	39
Likvida medel vid periodens slut	649	425	449	576

UTVALDA NYCKELTAL

Detta prospekt innehåller vissa nyckeltal som inte definieras i enlighet med IFRS (s.k. alternativa nyckeltal). Bolaget anser att dessa nyckeltal ger investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter väsentlig kompletterande information om Bolagets resultatutveckling och finansiella ställning. Eftersom inte alla bolag beräknar dessa och andra alternativa nyckeltal på samma sätt är Klöverns alternativa nyckeltal inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som ett substitut för, Koncernens finansiella informa-

tion som har upprättats i enlighet med IFRS. De alternativa nyckeltalen som avser perioden januari – december har hämtats från Klöverns reviderade årsredovisningar för räkenskapsåret 2019 respektive 2018. De alternativa nyckeltalen som avser perioden januari – september har hämtats från Klöverns översiktligt granskade delårsrapporter för perioden januari – september 2020 respektive 2019.

För definitioner och motivering av anledningen till användning av de alternativa nyckeltalen, se *”Definitioner av utvalda nyckeltal – Alternativa nyckeltal”*. För avstämningsstabeller för de alternativa nyckeltalen se *”Avstämning alternativa nyckeltal”*.

Utvalda nyckeltal	2020-09-30 9 mån jan-sep	2019-09-30 9 mån jan-sep	2019-12-31 12 mån jan-dec	2018-12-31 12 mån jan-dec
Fastighet				
Antal fastigheter	347	395	343	426
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 550	2 848	2 542	2 969
Hysesvärde, Mkr	3 822	4 116	3 819	4 063
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 499	1 445	1 502	1 368
Verkligt värde fastigheter, Mkr	56 619	54 153	52 377	52 713
Direktavkastningskrav värdering, %	5,3	5,6	5,4	5,7
Överskottsgrad, %	68	69	68	67
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	90	90	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	79	82	81	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,6	3,6	3,5
Finans				
Avkastning på eget kapital, %	6,3	9,1	15,9	21,2
Soliditet, %	33,3	32,0	34,9	31,8
Soliditet, justerad, %	40,2	39,6	43,5	37,4
Belåningsgrad, %	53	53	50	56
Belåningsgrad säkerställd, %	40	36	34	42
Räntetäckningsgrad	2,6	2,7	2,6	2,7
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,2	2,3	2,3
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	2,3	2,5	2,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,1	4,1	4,1	4,3
Räntebärande skulder, Mkr	34 955	33 757	31 630	33 688
Aktie				
Eget kapital per stamaktie, kr	17,62	15,86	17,19	14,54
NRV per stamaktie, kr	22,10	19,98	21,17	18,13
Eget kapital per preferensaktie, kr	283,92	283,92	283,92	283,92
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,82	1,02	1,28	1,16
Resultat per stamaktie, kr	1,20	1,68	3,15	3,50
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	16,50	18,05	22,90	10,15
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	16,54	18,37	22,98	10,28
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	338,00	361,50	373,00	307,00
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	20 706	22 748	27 177	14 455
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	825,0	825,0	825,0	825,8
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	0,26	0,46
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	-	-	37	53
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	-	-	22	24

DEFINITIONER AV UTVALDA NYCKELTAL

Alternativa nyckeltal (fastighet)**Hyresvärde**

Kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Direktavkastningskrav, värdering

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktswärde i relation till hyresvärde.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd yta i relation till uthyrningsbar yta.

Alternativa nyckeltal (finans)**Avkastning på eget kapital**

Resultat (efter skatt) i relation till genomsnittligt eget kapital¹⁾. Mått på avkastning på aktieägarnas kapital.

Soliditet

Eget kapital¹⁾ i relation till redovisade totala tillgångar. Mått på koncernens finansiella risk.

Soliditet, justerad

Eget kapital¹⁾ 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 och nyttjanderättstillgångar. Mått på koncernens finansiella risk.

Belåningsgrad³⁾

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till totala tillgångar. Mått på koncernens finansiella risk.

Belåningsgrad säkerställd

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till totala tillgångar. Mått på koncernens finansiella risk.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat fastigheter plus resultat bostadsutveckling exklusive finansiella kostnader²⁾ i relation till finansiella kostnader²⁾. Mått på koncernens förmåga att betala finansieringskostnaderna.

Genomsnittlig ränta

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen vid periodens utgång. Mått på koncernens finansieringskostnader.

Genomsnittlig räntebindning

Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder. Mått på koncernens finansiella risk.

Genomsnittlig kapitalbindning

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder. Mått på koncernens likviditetsrisk.

Alternativa nyckeltal (aktie)**Eget kapital per stamaktie**

Eget kapital¹⁾, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktieägarna och hybridobligationer i förhållande till antalet utestående stamaktier.

NRV per stamaktie⁴⁾

Eget kapital¹⁾, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktieägarna och hybridobligationer med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Eget kapital per preferensaktie⁵⁾

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Förvaltningsresultat per stamaktie⁶⁾

Förvaltningsresultat fastigheter, efter avdrag för utdelning på preferensaktier och ränta på hybridobligationer, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Resultat per stamaktie

Resultat (efter skatt), efter avdrag för utdelning på preferensaktier och ränta på hybridobligationer, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

1) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

2) Exklusive tomträttsavgäld

3) Definitionen av nyckeltalet ändrades i samband med bokslutskommunikén 2019. Tidigare har nämnaren i beräkningen utgjorts av fastigheternas verkliga värde. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen

4) Namnet på nyckeltalet NAV har ändrats till NRV i samband med delårsrapporten avseende januari – september 2020. Beräkningen av nyckeltalet justerades i samband med bokslutskommunikén 2019 på grund av att definitionen av eget kapital per preferensaktie ändrades. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen

5) Definitionen av nyckeltalet ändrades i samband med bokslutskommunikén 2019. Tidigare har nyckeltalet baserats på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen

6) Definitionen av nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten för januari – juni 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Tabellen nedan visar hur de alternativa nyckeltalen har beräknats.

Utvalda nyckeltal	2020-09-30 9 mån jan-sep	2019-09-30 9 mån jan-sep	2019-12-31 12 mån jan-dec	2018-12-31 12 mån jan-dec
Resultat (efter skatt) hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 299	1 688	3 003	3 345
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	20 493	18 516	18 843	15 811
Avkastning på eget kapital, %	6,3	9,1	15,9	21,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	20 504	19 058	20 152	17 972
Totala tillgångar	61 615	59 631	57 713	56 462
Soliditet, %	33,3	32,0	34,9	31,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	20 504	19 058	20 152	17 972
Derivat	-135	-86	-65	-85
Goodwill	148	151	148	155
Nyttjanderättstillgångar	732	698	733	-
Återköpta aktier	1 504	1 671	2 090	927
Skattemässigt värde	30 197	27 171	25 215	27 916
Förvärvad temporär skillnad fastigheter	8 116	7 735	7 929	8 002
Verkligt värde fastigheter	56 619	54 153	52 377	52 713
Totala tillgångar	61 615	59 631	57 713	56 462
Eget kapital, justerad	24 418	23 261	24 750	21 031
Totala tillgångar, justerad	60 735	58 788	56 832	56 306
Soliditet, justerad, %	40,2	39,6	43,5	37,4
Räntebärande skulder	34 955	33 757	31 630	33 688
Marknadsvärde noterade aktieinnehav (inkl återköpta aktier)	-1 589	-1 768	-2 185	-1 342
Likvida medel	-649	-425	-449	-576
Totala tillgångar	61 615	59 631	57 713	56 462
Belåningsgrad, %	53	53	50	56
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter	27 115	23 955	22 208	25 543
Marknadsvärde noterade aktieinnehav (inkl återköpta aktier)	-1 589	-1 768	-2 185	-1 342
Likvida medel	-649	-425	-449	-576
Totala tillgångar	61 615	59 631	57 713	56 462
Belåningsgrad säkerställd, %	40	36	34	42
Förvaltningsresultat fastigheter plus resultat bostadsutveckling	921	1 054	1 298	1 285
Finansiella kostnader (exklusive tomträttsavgäld)	580	622	818	743
Räntetäckningsgrad	2,6	2,7	2,6	2,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	20 504	19 058	20 152	17 972
Derivat	135	86	65	85
Uppskjuten skatteskuld	3 565	3 306	3 220	2 884
Eget kapital hänförligt till preferensaktieägare	-4 669	-4 669	-4 669	-4 669
Hybridobligation	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, miljoner	825,0	825,0	825,0	825,8
NRV per stamaktie, kr	22,10	19,98	21,17	18,13
Förvaltningsresultat fastigheter	982	1 149	1 462	1 344
Utdelning preferensaktier	-247	-247	-329	-329
Ränta på hybridobligationer	-61	-59	-78	-30
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	825,0	824,8	824,9	852,4
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,82	1,02	1,28	1,16

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 30 september 2020. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Klöverns aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Presentation av finansiell och annan information" och Klöverns finansiella rapporter, med tillhörande noter, som införlivats genom hänvisning, se "Dokument införlivade genom hänvisning" i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".

KAPITALISERING

Klöverns kapitalisering och skuldsättning per den 30 september 2020 presenteras i tabellerna nedan.

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING, Mkr	2019-09-30
Summa kortfristiga skulder	9 517
Mot garanti eller borgen	–
Mot säkerhet	4 877
Blancokrediter	4 640
Summa långfristiga skulder	25 438
Mot garanti eller borgen	–
Mot säkerhet	22 238
Blancokrediter	3 200
Summa eget kapital	20 504
Aktiekapital	1 865
Övrigt tillskjutet kapital	5 633
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	13 006

NETTOSKULDSÄTTNING

NETTOSKULDSÄTTNING, SEK	2019-09-30
(A) Kassa	649
(B) Andra likvida medel	2 113
(C) Lätt realiserbara värdepapper	1 588
(D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)	4 350
(E) Kortfristiga finansiella fordringar	–
(F) Kortfristiga banklån	4 711
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	166
(H) Andra kortfristiga skulder	4 640
(I) Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	9 517
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	5 167
(K) Långfristiga banklån	21 788
(L) Emitterade obligationer	3 650
(M) Andra långfristiga skulder	–
(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	25 438
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	30 605

STÄLLDA SÄKERHETER

Bolagets ställda säkerheter avser säkerheter för krediter i banker samt för säkerställda obligationer.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventalförpliktelse redovisas

när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

RÖRELSEKAPITALUTLÅTANDE

Klöverns styrelse bedömer att Bolagets befintliga rörelsekapital inte är tillräckligt för Bolagets behov för den kommande tolv månadersperioden. Rörelsekapitalet i detta sammanhang definieras som Bolagets tillgång till likvida medel exklusive lånefinansiering. Bolaget finansierar sin verksamhet med egna medel och genom banklån, obligationslån och företagscertifikat. Bolagets totala låneförfall under den kommande tolv månadersperioden uppgår till 7 851 miljoner kronor. Bolaget avser refinansiera en majoritet av dessa genom förlängning av befintliga bankfaciliteter och/eller genom upptagande av nya lån på kapitalmarknaden i takt med att befintliga lån förfaller till betalning.

VÄSENTLIGA FINANSIELLA HÄNDELSER EFTER 30 SEPTEMBER 2020

Den 9 oktober 2020 offentliggjorde Klöver att Bolaget emitterat seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 2 miljarder kronor under Bolagets nyligen etablerade MTN-program. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 325 baspunkter och slutligt förfall 16 april 2024.

Klöver offentliggjorde den 6 oktober 2020 att styrelsen har beslutat om Företrädesemissionen, under förutsättning av godkännande vid en extra bolagsstämma den 13 november 2020.

Utöver detta har det inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan det senaste rapporteringstillfället.

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR SEDAN**31 DECEMBER 2019**

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 2020 investerades 1 710 miljoner kronor. Per den 30 september 2020 pågick sammanlagt 372 projekt med en återstående investering om 2 040 miljoner kronor. Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgick till 4 806 miljoner kronor. De pågående projekten förväntas ha en stor positiv effekt på nettoinflyttningen under de kommande två åren.

Projektet Kopparhusen i Norrköping och det nya stadsbiblioteket i Kalmar slutfördes båda, som planerat, under det andra kvartalet. Övriga stora pågående kommersiella projekt fortskrider enligt plan. De två pågående projekten i New York, 1245 Broadway och 28&7 (322–326 7th Ave), planeras oförändrat att slutföras under det andra kvartalet 2021 respektive det första kvartalet 2022. Från och med det andra kvartalet 2020 aktiveras räntekostnader hänförliga till projekt i New York.

Totalt sett bidrog projektutveckling, inklusive utveckling av bygggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 246 miljoner kronor under de tre första kvartalen 2020.

VÄSENTLIGA TRENDER

Flera makroekonomiska indikatorer visar på en återhämtning i ekonomin jämfört med andra kvartalet 2020. Klöverns upplever en allt högre efterfrågan i hyres- och transaktionsmarknaden jämfört med första halvåret samt förbättrade finansieringsförutsättningar i kapitalmarknaden. De kommande veckornas utveckling av pandemin i Europa kan komma att påverka takten i ekonomins återhämtning.

Utöver det som beskrivs ovan samt i avsnitten ”*Risikfaktorer*” och ”*Verksamhetsbeskrivning*” finns per dagen för prospektet inte några för Bolaget kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Klöverns affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

FRAMTIDSUTSIKTER

Trots den avmattning i ekonomin som indikerades i makrostatistiken redan under slutet av 2019 och som accelererades under det andra kvartalet 2020 är marknadsförutsättningarna i fastighetsbranschen fortfarande relativt gynnsamma. Klöverns hyresgäster har generellt sett påverkats i relativt liten utsträckning av pandemin. En begränsad del av kundbasen, inte minst inom hotell-, restaurang- och mässverksamhet, har dock av naturliga skäl haft det mer utmanande. Klövern för en mycket nära dialog med de hyresgäster som på något sätt sökt hyreslättnader och i varje enskilt fall görs bedömningen huruvida det finns förutsättningar för exempelvis rabatter och anstånd att betala hyra. Att marknaden håller på att återhämta sig noteras genom en allt högre efterfrågan i hyres- och transaktionsmarknaden samt genom allt bättre finansieringsförutsättningar i kapitalmarknaden. Det konstateras också att Klöverns hyresgäster i allt större utsträckning återigen är på plats på sina kontor, dock att den senaste tidens ökning av antalet smittade i Covid-19 kan komma att få en negativ påverkan på den begynnande återhämtningen.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

STYRELSEN

Enligt Klöverns bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter utan suppleanter, valda av aktieägarna på bolagsstämman. Styrelsen består för närvarande av fem styrelseledamöter. Samtliga styrelseledamöter valdes vid årsstämman 2020 för tiden intill slutet av årsstämman 2021.

Nedan tabell visar styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången samt huruvida de anses oberoende dels i förhållande till Bolaget, dels i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Pia Gideon	Ordförande	2013	Ja	Ja
Rutger Arnhult	Ledamot	2009	Nej	Nej
Eva Landén	Ledamot	2011	Nej	Nej
Johanna Fagrell Köhler	Ledamot	2018	Ja	Ja
Ulf Ivarsson	Ledamot	2018	Ja	Ja



PIA GIDEON (född 1954)

Befattning: Styrelseordförande, invald i styrelsen 2013 och ordförande sedan 2016.

Aktieinnehav i Klöver: 31 500 stamaktier av serie B per den 30 september 2020, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom och Executive Training vid Columbia University. Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete under många år i såväl statliga som privata och noterade företag.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Pia Gideon är idag styrelseledamot i Apoteket AB, Gideon & Partners AB, Metria AB samt styrelseordförande i Qlucose AB och i den ideella föreningen ActionAid International Sweden.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Pia Gideon har tidigare varit styrelseledamot i Simris Alg AB (publ), Svevia AB (publ), ScandBook Holding AB, INKL Proact IT Group AB samt MD International AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



RUTGER ARNHULT (född 1967)

Befattning: Verkställande direktör, invald i styrelsen 2009, VD sedan 2012

Aktieinnehav i Klöver: 12 528 484 stamaktier av serie A, 127 419 499 stamaktier av serie B och 655 284 preferensaktier per den 30 september 2020, via bolag, direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom med erfarenhet från företagsledning under 20 år samt erfarenhet från fastighetsbranschen och som finansanalytiker.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Rutger Arnhult är idag styrelseordförande i M2 Asset Management AB, Kloster Invest AB och Carolus Retail AB. Rutger är även styrelseledamot i A Group of Retail Assets Sweden AB (publ), Corem Property Group AB (publ), Tobin Properties AB (publ), Suburban Properties Stockholm AB, Kanholmsfjärdens Marina Holding AB, Arna-hammar Fastighets AB och Läst Holding AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Rutger Arnhult har tidigare varit styrelseledamot i Devyser Holding AB, Tribona AB samt Initia Property Partners AB.

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



EVA LANDÉN (född 1965)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 30 september 2020.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom med erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Eva Landén är idag verkställande direktör i Corem Property Group AB (publ) och styrelseordförande i Specialfastigheter Sverige AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Eva Landén har tidigare varit styrelseledamot och vice verkställande direktör i Corem Property Group AB (publ).

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



ULF IVARSSON (född 1961)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2018.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 30 september 2020.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag/befattningar:

Ulf Ivarsson är idag styrelseordförande i Aktiebolaget Stratio, FlexQube AB (publ), Negotium Curago Göteborg AB, Playground TV AB, Smart-Home4U Sweden AB samt Syntegra Invest AB. Ulf är även styrelseledamot i Exsultat Aktiebolag med dotterbolag, samt PostProcess Technologies, Inc.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Ulf Ivarsson har tidigare varit styrelseordförande i SERNEKE Group AB (publ), Relevant Innovation RLA AB samt Arccore AB. Ulf har även varit styrelseledamot i Idrottsföreningen Kamraterna Göteborg, Vårdväskan AB och i Bokus AB samt styrelsesuppleant i Appello Systems AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



JOHANNA FAGRELL KÖHLER (född 1966)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2018.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 30 september 2020.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom med över 19 års erfarenhet av styrelsearbete i noterade och onoterade bolag.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Johanna Fagrell Köhler är verkställande direktör och styrelseordförande i ClayPort AB och verkställande direktör samt styrelseledamot i Creuna AB. Johanna är även styrelseledamot i S-GROUP Holding AB och i G5 Entertainment AB (publ).

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Johanna Fagrell Köhler har tidigare varit extern verkställande direktör i Mobiento Group AB. Johanna har även varit styrelseordförande i Glimr AB, Independent Hotel Group AB, 2progres OBM AB, FSport Aktiebolag samt i PricewaterhouseCoopers Information Technology Services Sweden AB. Johanna har varit styrelseledamot i Julia Holding Aktiebolag, Engaging Care Sweden AB, HiQ International AB, Åkesson & Curry AB, Hotelhunters AB, Butikskonsult Kumla AB, Hotelhunters AB och i SWEDMA Aktiebolag.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Klöverns koncernledning består av fem personer. Nedan redovisas uppgifter om deras befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag under de senaste fem åren, samt aktieinnehav i Klövern. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.

Namn	Uppdrag	Anställd inom Klövern sedan
Rutger Arnhult	VD	2012
Peeter Kinnunen	Transaktionschef	2012
Jens Andersson	Finanschef	2013
Malin Löveborg	Chefsjurist	2017
Susanne Hörnfeldt	Chef Affärsstöd	2014



RUTGER ARNHULT

Verkställande direktör, se ovan under "Styrelsen".



PEETER KINNUNEN (född 1973)

Befattning: Transaktionschef, anställd sedan 2012.

Aktieinnehav i Klövern: 119 568 stamaktier av serie B och 1 685 preferensaktier, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav per den 30 september 2020.

Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör med erfarenhet som COO vid Vanir Asset Management under 2010–2012 och Chef för Transaktion & Analys Kungsleden AB under 2007–2010.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Peeter Kinnunen är idag styrelseledamot i Ebbenvig AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Peeter Kinnunen har tidigare varit styrelseledamot i Aktiebolaget Eesti Maja-- Estniska Huset.



JENS ANDERSSON (född 1973)

Befattning: Finanschef, anställd sedan 2013.

Aktieinnehav i Klövern: 67 000 stamaktier av serie A och 107 000 stamaktier av serie B inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav per den 30 september 2020.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom med erfarenhet som projektledare vid Catella Corporate Finance under 2012–2013, såsom CFO vid Vanir Asset Management under 2010–2012 och i egenkap av Senior Vice President Aareal Bank under 2001–2010.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Jens Andersson är idag styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Fältprästen 1, styrelseledamot i Malmö Gjutaren Förvaltning AB, Trummelsberg Förvaltning AB, Pardes Holding AB, First Floor AB samt styrelsesuppleant i Kista Square Garden Förvaltning AB och Fyrsidan Holding AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Jens Andersson har tidigare varit styrelseledamot i Crownridge AB och i Bostadsrättsföreningen Storskär.

**MALIN LÖVEBORG** (född 1978)

Befattning: Chefsjurist, anställd sedan 2017.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 30 september 2020.

Utbildning/erfarenhet: Juristexamen från Stockholms universitet med erfarenhet som biträdande jurist och advokat vid Setterwalls Advokatbyrå under 2007–2017 samt biträdande jurist vid Hamilton Advokatbyrå under 2005–2007.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Inga.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Inga.

**SUSANNE HÖRNFELDT** (född 1969)

Befattning: Chef Affärsstöd, anställd sedan 2014.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 30 september 2020.

Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör med erfarenhet som konsult och partner i Newsec under 2001–2014.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Susanne Hörnfeldt är idag styrelseledamot i Årila Golf AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Inga.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Rutger Arnhult var styrelseledamot i Initia Property Partners AB från den 3 juni 2010 till och med den 15 september 2017. Den 5 augusti 2017 försattes bolaget i likvidation och den 14 december 2018 avslutades likvidationen. Ulf Ivarsson var styrelseordförande i Relevant Innovation RLA AB under perioden december 2003 till och med den 20 juli 2016, därefter var han styrelsesuppleant i bolaget till och med den 1 november 2016. Relevant Innovation RLA AB försattes i konkurs den 19 december 2016 och konkursen avslutades den 21 juli 2017. Den 28 januari 2015 tillträdde Ulf Ivarsson som styrelsesuppleant i Appello Systems AB. Bolaget försattes härefter i konkurs och konkursen avslutades den 25 januari 2016.

Utöver vad som anges ovan har ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterat mål, (ii) varit ställföreträdare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation eller genomgått företagsrekonstruktion, (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden

gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Rutger Arnhult, styrelseledamot och VD i Klöver, är dock ägare av M2-Gruppen och innehar ägande av Wästbygg AB via bolag i M2-koncernen. Klöver har pågående avtalsförhållanden med Wästbygg AB avseende byggprojekt. Klöver är även part i hyresavtal avseende uthyrning till Wästbygg AB med ett årligt kontraktsvärde om 2 miljoner kronor. Klöver har också tecknat ett hyresavtal om förhyrning från M2-Gruppen med ett årligt kontraktsvärde om 1 miljon kronor. Vidare har Klövers styrelseordförande Pia Gideon varit styrelseledamot i Svevia AB (publ) samt är styrelseledamot i Metria AB och Apoteket AB. Klöver är part i hyresavtal om uthyrning till Apoteket AB, Metria AB respektive Svevia AB (publ). Under hösten 2017 köpte Klöver även tjänster av Svevia AB (publ), huvudsakligen avseende snöröjning.

Samtliga styrelseledamöter och medlemmar i koncernledningen kan nås via Bolagets adress, Bredgränd 4, 111 30 Stockholm.

REVISORER

Enligt Klövers bolagsordning ska Bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Klövers revisor utses årligen av årsstämman. Bolagets revisor är sedan 2014 Ernst & Young Aktiebolag, som vid årsstämman 2020 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Huvudansvarig revisor är Fredric Hävrén (född 1971). Fredric Hävrén är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Ernst & Young Aktiebolags adress är Box 7850, 103 99 Stockholm.

Aktiekapital och ägarförhållanden

AKTIEINFORMATION

Enligt Klöverns bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 1 600 000 000 kronor och högst 6 400 000 000 kronor, fördelat på lägst 800 000 000 och högst 3 200 000 000 aktier. Det finns tre aktieslag utgivna av Bolaget; stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier. Vid tidpunkten för detta prospekt uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 1 864 875 960 kronor, fördelat på 932 437 980 aktier, varav 69 358 703 stamaktier av serie A, 846 635 277 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier, med ett kvotvärde om 2,00 kronor per aktie.

Aktierna i Klöver är utgivna enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i svenska kronor. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar. Såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några ytterligare överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras på det sätt som anges i aktiebolagslagen och i bolagsordningen.

FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Företrädesemissionen kommer, vid full teckning, medföra att antal aktier ökar från 932 437 980 aktier till högst 1 138 697 289 aktier, vilket motsvarar en ökning om cirka 22 procent.

Utspädning

För de aktieägare som avstår från att teckna aktier i Företrädesemissionen uppkommer en utspädningseffekt om totalt högst 206 259 309 nya aktier, motsvarande cirka 18,1 procent av det totala antalet aktier och 19,8 procent av det totala antalet röster i Bolaget¹⁾ efter Företrädesemissionen.

Av tabellen nedan framgår substansvärde (Eng. *net asset value*) per aktie före respektive efter förestående nyemission baserat på eget kapital per den 30 september 2020 och det högsta antalet aktier som kan komma att ges ut i den förestående nyemissionen. Teckningskursen i nyemissionen är 10 kronor.

	Före Företrädesemissionen	Efter Företrädesemissionen
Eget kapital ¹⁾ , Mkr	20 622	22 685 ²⁾
Antal aktier	932 437 980,00	1 138 697 289
Substansvärdet per aktie, SEK	22,1	19,9

1) Avser totalt eget kapital

2) Avser Koncernens eget kapital per den 30 september ökat med likviden från Företrädesemissionen före avdrag för emissionskostnader.

VISSA RÄTTIGHETER KOPPLADE TILL AKTIERNA

Bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Upplösning om att kallelse har skett ska lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Rätt att delta vid bolagsstämman har den aktieägare som är införd i aktieboken sex bankdagar före stämman och som har anmält sitt deltagande till Bolaget senast den dagen som anges i kallelsen till bolagsstämman.

Rösträtt

Stamaktie av serie A medför en (1) röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels (1/10) röst. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga av denne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten.

Rätt till vinstutdelning och överskott vid likvidation

Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 400 kronor per preferensaktie samt eventuellt inestående belopp beräknat på sätt som framgår av bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. Stamaktier av serie A och serie B har lika rätt till andel av Bolagets vinst och överskott vid likvidation.

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per aktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Rätt till utdelning tillkommer den som innehar preferensaktier den sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utbetalningsbara medel också erhålla inestående belopp beräknat på sätt som framgår av bolagsordningen, innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Utdelning till ägare av stamaktie av serie A och stamaktie av serie B beslutas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

Utdelning får endast lämnas om Bolaget, efter utdelning, fortfarande har full täckning för sitt bundna egna kapital och om utdelningen då framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och (ii) Bolagets

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma och har således exkluderats från det totala antalet röster.

och Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s.k. försiktighetsregeln). Som huvudregel får bolagsstämman inte besluta om utdelning av ett högre belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Rätt till utdelning förfaller i enlighet med normala preskriptionstider (10 år). Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för eventuella restriktioner som införts av banker eller clearingsystem i relevant jurisdiktion sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Aktieägare som inte är skatteskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk källskatt. Se avsnittet ”Vissa skattefrågor” nedan för mer information rörande reavinstskatt.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsmission har aktieägare som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inget i bolagsordningen som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Inlösen och omvandlingsförbehåll

Ägare till stamaktier av serie A ska ha rätt att begära att stamaktie av serie A omvandlas till stamaktie av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange hur många aktier som önskas omvandlade om begäran inte omfattar hela innehavet, ska göras till Bolagets styrelse. Begäran ska vara styrelsen tillhanda under januari respektive juli månad och ska genast anmälas av styrelsen för registrering hos Bolagsverket. Omvandlingen är verkställd när registrering har skett och anteckning i avstämningsregistret gjorts.

Preferensaktier i Bolaget omfattas av inlösenförbehåll i bolagsordningen. Minskning av aktiekapitalet genom inlösen av preferensaktier kan äga rum efter beslut av bolagsstämman på sätt som föreskrivs i bolagsordningen.

Information om offentliga uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

Aktierna i Klövern är inte föremål för något offentligt uppköpserbudande. Det har inte förekommit offentliga uppköpserbudanden ifråga om Klöverns aktier under det innevarande eller det föregående året.

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköps-erbjudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier, eller som innehar aktier som representerar mindre än 30 procent av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad, och som genom förvärv av aktier i ett sådant bolag, ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst 30 procent av röstetalet omedelbart offentliggöra hur stort dennes aktieinnehav i bolaget är samt inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägare till de resterande aktierna har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsägaren. Förfarandet för sådan inlösen av minoritetsaktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

Handel i stamaktier av serie A

Stamaktier av serie A är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, med kortnamnet ”KLOV A”. ISIN-koden för stamaktierna av serie A är SE0006593901.

Handel i stamaktier av serie B

Stamaktier av serie B är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, med kortnamnet ”KLOV B”. ISIN-koden för stamaktierna av serie B är SE0006593919.

Utdelningspolicy och utdelning för verksamhetsåret 2019

Klövern har antagit en utdelningspolicy som innebär att den långsiktiga utdelningen ska uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Utdelningen till preferensaktieägarna ska långsiktigt inte överstiga 30 procent av förvaltningsresultatet. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Utdelning per stamaktie avseende räkenskapsåret 2019 har fastställts till 0,26 kronor per aktie (0,13 kronor respektive 0,13 kronor med avstämningsdagar 30 december 2020 och 31 mars 2021). För räkenskapsåren 2018 och 2017 uppgick utdelningen till 0,46 kronor respektive 0,44 kronor per stamaktie.

ÄGARSTRUKTUR

Per den 30 september 2020 hade Klöver totalt cirka 60 900 aktieägare. Tabellen nedan visar Klöverns ägare som har ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar minst fem procent av antalet aktier eller röster i Bolaget per den 30 september 2020. Nämnda aktieägare kan utöva ett betydande inflytande på Bolaget. Det finns såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som kan leda till förändrad kontroll av Bolaget.

Namn	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, % ¹⁾
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	17,3
Corem Property Group	9 500	129 400	–	14,9	15,3
Gårdarike	31 550	61 475	50	10,0	25,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning	–	58 977	–	6,3	4,0
Handelsbanken Fonder	–	49 730	–	5,3	3,4
SUMMA STÖRSTA ÄGARE	53 578	427 001	705	51,6	65,7
Övriga aktieägare	15 781	328 677	15 739	38,6	34,3
SUMMA UTESTÅENDE AKTIER	69 359	755 678	16 444	90,2	100,0
Återköpta egna aktier	–	90 957	–	9,8	–
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	69 359	846 635	16 444	100,0	100,0

Till följd av rutiner hos Ålandsbanken och Banque Internationale à Luxembourg har bankerna 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 och har således exkluderats vid beräkning av andel röster.

I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (s.k. flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier.

CENTRAL VÄRDEPAPERSFÖRVARING

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden (Box 191, 101 23 Stockholm). Aktierna registreras på person. Inga aktiebrev har utfärdats för aktierna eller kommer att utfärdas för nya aktier. ISIN-koden för stamaktie av serie A är SE0006593901 och ISIN koden för stamaktie av serie B är SE0006593919.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman den 24 april 2020 bemyndigade styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under tiden intill nästa årsstämma, besluta om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, och/eller stamaktier av serie B och/eller preferensaktier enligt följande.

Nyemission med stöd av bemyndigandet får ske av så många aktier som sammanlagt motsvarar en ökning av aktiekapitalet om högst tio (10) procent, baserat på det totala aktiekapitalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2020. Antalet stamaktier av serie A som får emitteras med stöd av bemyndigandet får dock högst uppgå till tio (10) procent av aktiekapitalet som utgörs av stamaktier av serie A utgivna vid tidpunkten för årsstämman 2020, antalet

stamaktier av serie B som får emitteras med stöd av bemyndigandet får dock högst uppgå till tio (10) procent av aktiekapitalet som utgörs av stamaktier av serie B utgivna vid tidpunkten för årsstämman 2020, och antalet preferensaktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet får högst uppgå till tio (10) procent av aktiekapitalet som utgörs av preferensaktier utgivna vid tidpunkten för årsstämman 2020.

Syftet med bemyndigandet och en eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet ska kunna ske i syfte att förvärva fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter samt i syfte att kapitalisera Bolaget inför sådana förvärv. Enligt bemyndigandet ska de nyemitterade aktierna kunna tecknas kontant, genom apport, med kvittningsrätt eller på villkor som följer av 2 kap. 5 § aktiebolagslagen. Nyemission som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, beslutad med stöd av bemyndigandet, ska ske till marknadsmässig teckningskurs. Vid nyemissioner av preferensaktier och/eller stamaktier av serie B som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och som tecknas kontant får dock marknadsmässig emissionsrabatt ges. Vid företrädesemissioner ska marknadsmässig emissionsrabatt ges.

Bemyndigandet har per dagen för detta prospekt inte utnyttjats.

OPTIONSPROGRAM 2020

Årsstämman 2020 har beslutat att införa ett kontantavräknat syntetiskt optionsprogram till Klöverns ledande befattningshavare, exklusive verkställande direktören, och nyckelpersoner i Bolaget relaterat till kursutvecklingen för Klöverns stamaktier av serie B ("Optionsprogram 2020"). Optionsprogram 2020 förväntas medföra ökat engagemang och ökad motivation för programmets deltagare samt medföra att de som omfattas av programmet knyts starkare till Klövern. Dessutom förväntas Optionsprogram 2020 medföra att deltagarnas och aktieägarnas långsiktiga intressen sammanlänkas. Optionsprogram 2020 har utarbetats tillsammans med externa rådgivare och avses omfatta maximalt 30 nuvarande och framtida ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Klövern. Optionsprogrammets löptid är minst tre år. Bolagets maximala kostnad för Optionsprogram 2020 uppgår till 75 miljoner kronor. Övriga kostnader för Optionsprogram 2020 är ersättning till externa rådgivare och administration av programmet. Då optionerna i Optionsprogram 2020 är syntetiska leder detta inte till någon utspädning för aktieägarna.

Legala frågor och kompletterande information

INFORMATION OM PROSPEKTET

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

Detta prospekt är giltigt i tolv månader efter godkännandet av prospektet. Skyldigheten att upprätta tillägg till detta prospekt med anledning av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter är inte tillämpligt när aktierna i Klöver AB har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm.

ALLMÄN BOLAGS- OCH KONCERNINFORMATION

Bolagets företagsnamn, tillika kommersiell beteckning, är Klöver AB (publ). Klöverns organisationsnummer är 556482-5833 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Klöver AB bildades den 10 januari 1994 och registrerades i aktiebolsregistret den 4 februari 1994. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolslagen (2005:551). Klöverns LEI-kod är 549300D4GJAZR1E-MIA07. Klöverns hemsida har adressen (www.) klovern.se. Information som finns på hemsidan utgör inte del av detta prospekt.

Bolagets verksamhetsföremål ska vara att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

KONCERNSTRUKTUR OCH DOTTERBOLAG

Klöver AB är moderbolag i Koncernen, som per 30 september 2020 består av cirka 280 legala enheter (exklusive Tobin-koncernen som ägs till ca 93,7 procent) i Sverige, Danmark och USA. Varje dotterbolag äger i sin tur ett visst antal fastighetsägarbolag. Koncernstrukturen per dagen för detta prospekt utvisas enligt nedan tabell. Tabellen utvisar endast Klöverns 28 direktägda aktiva dotterbolag.

Dotterföretag/Org.nr/Säte	Dotterföretag/Org.nr/Säte
Klöver Ström AB, 556603-1067, Nyköping	Klöver Gerhard AB, 556634-5723, Nyköping
Klöver Komp Ström AB, 556688-5256, Nyköping	Klöver Helmut AB, 556634-5731, Nyköping
Klöver Adam AB, 556594-9699, Nyköping	Klöver Ingmar AB, 556634-6598, Nyköping
Klöver Komp Adam AB, 556643-6647, Nyköping	Klöver Linus AB, 556896-7409, Nyköping
Klöver Barkenlund AB, 556554-8772, Nyköping	Klöver Lovisa AB, 559068-5334, Nyköping
Klöver Bobby AB, 556594-9780, Nyköping	Klöver Verner AB, 556896-7474, Nyköping
Klöver Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping	Klöver Signe AB, 559171-8779, Nyköping
Klöver Dante AB, 556594-9830, Nyköping	Klöver Tage AB, 559171-8761, Nyköping
Klöver Efraim AB, 556594-9855, Nyköping	Klöver Johan AB, 559101-2116, Nyköping
Klöver Ett AB, 556610-3106, Nyköping	Klöver Mari AB, 556944-2196, Nyköping
Klöver Frippe AB, 556634-5657, Nyköping	Klöver Valdemar AB, 559003-2446, Nyköping
Klöver Komp Ett AB, 556613-4085, Nyköping	Klöver Gabriella AB, 556983-7544, Nyköping
Klöver Karl AB, 556708-7985, Nyköping	Klöver Alfred AB, 556922-4255, Nyköping
Dagon AB, 556431-0067, Nyköping	Klöver CPH AB, 559042-7562, Nyköping

VÄSENTLIGA AVTAL

Klövern har inte ingått några väsentliga avtal utanför ramen för Bolagets normala verksamhet under de senaste två åren. Klövern har inte heller ingått annat avtal som innehåller en bestämmelse enligt vilken Koncernen har en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för koncernen som helhet per dagen för detta prospekt.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDE OCH TVISTER

Region Uppsala har i april 2020 ansökt om stämning gentemot Tobin Properties AB (publ), ett ej helägt dotterbolag till Klövern, med anledning av flera fastighetsöverlåtelseavtal som ingicks mellan parterna 2016. Då Tobin Properties AB (publ) inte tillträdde de berörda fastigheterna på tillträdesdagen valde Region Uppsala, efter vissa diskussioner, att häva avtalet. Region Uppsala har cirka två år därefter överlåtit de aktuella fastigheterna till en ny köpare till ett pris som understiger priset som avtalades med Tobin Properties AB (publ). Skadeståndskravet som Region Uppsala gör gällande avser ersättning för utebliven vinst och omkostnader om ett sammanlagt belopp om cirka 77 miljoner kronor. Tobin Properties AB (publ) bestrider kravet, men det kan inte utslutas att det slutliga utfallet kan få en negativ påverkan på Koncernens resultat och kassaflöde.

Klövern, genom Dagon Sverige AB, är innehavare till 93,7 procent av samtliga aktier i Tobin Properties AB (publ) och har i egenskap av majoritetsaktieägare påkallat inlösen av aktieägarminoritetens aktier. Frågan om inlösen av aktier är hänskjuten till prövning av skiljenämnd i enlighet med 22 kapitlet aktiebolagslagen.

Utöver ovan nämnda tvist är Klövern inte, och har inte varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Klöverns kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna, vilka kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Bolaget och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Se även *”Risker relaterade till tvister”* i avsnittet *”Riskfaktorer”*.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Nedan presenteras transaktioner med närstående som har skett sedan den 31 december 2019 och fram till dagen för prospektet, varav samtliga skett på marknadsmässiga villkor.

Rutger Arnhult, som är Klöverns VD och ledamot i styrelsen, är ägare av M2-Gruppen och innehar ägande i Västbygg AB via bolag i M2-koncernen. Västbygg och Klövern har tecknat entreprenadkontrakt i projektet Nacka Strand 1, omfattande 60 bostadslägenheter, vilket uppgår till ett kontraktsvärde om sammanlagt 115,3 miljoner kronor. Vidare har Klövern tecknat hyresavtal om uthyrning till Västbygg AB, vilket har ett årligt kontraktsvärde om 2 miljoner kronor.

Klövern AB har tecknat ett hyresavtal om förhyrning av M2-Gruppen med ett årligt kontraktsvärde om 1 miljon kronor.

Pia Gideon är styrelseledamot i Apoteket AB samt styrelseordförande i Klövern AB. Hyresavtal om uthyrning till Apoteket AB har ett årligt kontraktsvärde uppgående till 4 miljoner kronor.

Johanna Fagrell Köhler är VD i Creuna AB och ledamot i Klöverns styrelse. Under 2019 och inledningen av 2020 har Creuna AB fakturerat Klövern totalt 0,25 miljoner kronor.

TECKNINGSFÖRBINDELSE OCH GARANTIÅTAGANDEN I FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Klöverns två största aktieägare sett till antalet aktier, Rutger Arnhult (genom bolag) och Corem Property Group AB (publ), vilka tillsammans innehar och representerar 33,8 procent av utestående stamaktier och 32,6 procent av antalet röster¹⁾ i Klövern, har åtagit sig att teckna sina respektive pro-rata andelar i Företrädesemissionen. Därutöver har Länsförsäkringar Fastighetsfond och Handelsbanken Fonder, som tillsammans innehar 11,9 procent av utestående stamaktier och 6,7 procent av det totala antalet röster i Klövern¹⁾, uttryckt sin avsikt att teckna sin pro rata-andel i Företrädesemissionen. Aktieägare till 45,7 procent av antalet utestående stamaktier och 39,3 procent av rösterna¹⁾ har således åtagit sig eller uttryckt avsikt att teckna sina respektive pro-rata andelar i Företrädesemissionen. Varken teckningsåtagandet eller avsiktsförklaringar är säkerställda genom bankgaranti, pant eller på annat sätt.

Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsåtagandena garanteras av Rutger Arnhults bolag M2 Asset Management AB (publ), organisationsnummer 556559-3349, med adress Bredgränd 4, 111 30 Stockholm. Garantiåtagandet från M2 Asset Management AB (publ) ingicks av båda parter den 6 oktober 2020. Garantiersättning om 1,0 procent av det maximala garantiåtagandet, med avdrag för belopp motsvarande lämnade teckningsförbindelser, utgår i samband med garantiåtagandet.

Icke-säkerställda åtaganden

Varken garantiåtagande, teckningsförbindelser[eller avsiktsförklaringar] är säkerställda genom bankgaranti, pant eller på annat sätt. Följaktligen finns det en risk att en eller flera berörda parter helt eller delvis inte kommer att kunna uppfylla sina respektive åtaganden. Se även *”Teckningsåtaganden[och avsiktsförklaringar] är inte säkerställda”* och *”Ej säkerställt garantiåtagande”* under avsnittet *”Riskfaktorer”*.

Totala åtaganden

Befintliga teckningsförbindelser och garantiåtaganden summeras till 2 063 miljoner kronor, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen.

LAGSTADGADE OFFENTLIGGÖRANDE

Nedan följer en sammanfattning av den information som Bolaget under den senaste tolv månadersperioden har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om mark-

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma och har således exkluderats från det totala antalet röster.

nadsmissbruk (Marknadsmissbruks-förordningen), och som enligt Bolagets bedömning fortfarande är av betydelse per dagen för detta prospekt.

Finansiella rapporter

- Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2019, vilken publicerades den 12 februari 2020.
- Årsredovisning och hållbarhetsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2019, vilken publicerades den 20 mars 2020.
- Delårsrapport för perioden 1 januari 2020 – 31 mars 2020, vilken publicerades den 24 april 2020.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2020, vilken publicerades den 14 juli 2020.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020, vilken publicerades den 21 oktober 2020.

Information rörande fastighetsavyttringar

Klövern offentliggjorde den 21 oktober 2019 att Klöverns säljer 42 fastigheter i Karlstad för 2 610 miljoner kronor. Avyttringen avsåg samtliga Klöverns fastigheter i Karlstad och gjordes i syfte att geografiskt renodla Klöverns fastighetsportfölj till färre orter.

Information rörande fastighetsförvärv

Klövern offentliggjorde den 18 februari 2020 att Klöverns har förvärvat alla andelarna i en bostadsrättsförening (Eng.: *co-op*) i New York, USA, som äger en 14 våningar hög bostadsbyggnad på Manhattan med adressen 417 Park Avenue, i hörnet av Park Avenue och East 55th Street.

Information rörande utdelning

Klövern offentliggjorde den 26 mars 2020 styrelsens justerade förslag till utdelning avseende räkenskapsåret 2019. Till följd av den osäkerhet om konjunkturutvecklingen som spridningen av coronaviruset orsakat beslutade styrelsen i Klöverns att justera förslaget till utdelning. Det nya förslaget innebar en utdelning för räkenskapsåret 2019 om totalt 0,26 kronor per stamaktie, att utbetalas vid två tillfällen om vardera 0,13 kronor, samt en utdelning per preferensaktie om totalt 20,00 kronor att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kronor. Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier är den 30 december 2020 och den 31 mars 2021. Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier är den 30 juni 2020, den 30 september 2020, den 30 december 2020 och den 31 mars 2021. Det tidigare förslaget, vilket kommunicerades i bokslutskommunikén 2019 som publicerades 12 februari 2020, innebar en utdelning om totalt 0,50 kronor per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om 0,12 kronor, 0,12 kronor, 0,13 kronor respektive 0,13 kronor samt en utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kronor.

Information rörande finansiering

Klövern offentliggjorde den 28 april 2020 ett frivilligt återköpserbjudande av utestående säkerställda SEK-obligationer med ISIN SE0010546747 vilka emitterats under Bolagets MTN-program som etablerades 2017. Erbjudandet avsåg ett kontant vederlag upp till ett nominellt belopp om 400 miljoner kronor till ett pris om 100 procent av det nominella beloppet.

Klövern offentliggjorde den 4 maj 2020 att Bolaget genomfört det tidigare aviserade återköpet om 400 miljoner kronor av Bolagets seniora säkerställda SEK-obligationer med ISIN SE0010546747. Efter att återköpserbjudandet genomfördes har de återköpta obligationerna makulerats.

Klövern offentliggjorde den 19 maj 2020 att Bolaget under det andra kvartalet 2020 refinansierat 5,0 miljarder kronor i befintliga banklån och säkerställda obligationer samt erhållit nya lån och kreditbeslut avseende nya lån om totalt 3,8 miljarder kronor. De nya lånen avsågs bland annat användas vid förfall av ett obligationslån om 750 miljoner kronor i juni 2020.

Klövern offentliggjorde den 10 juni 2020 att Klöverns erhållit en BBB- rating med stabila utsikter från Scope Ratings.

Klövern offentliggjorde den 6 oktober 2020 att styrelsen har beslutat om Företrädesemissionen, under förutsättning av godkännande vid en extra bolagsstämma den 13 november 2020.

Klövern offentliggjorde den 7 oktober 2020 att Bolaget avser undersöka möjligheten att emittera nya gröna seniora icke-säkerställda SEK-obligationer. I samband med emissionen av de nya obligationerna, erbjuder Klöverns innehavare av Bolagets utestående icke-säkerställda obligationer med rörlig ränta och med utestående volym om 1 500 miljoner kronor att delta i ett återköp där Bolaget köper tillbaka samtliga obligationer mot kontant vederlag till ett pris om 100,20 procent av nominellt belopp.

Den 9 oktober 2020 offentliggjorde Klöverns att Bolaget emitterat seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 2 miljarder kronor under Bolagets nyligen etablerade MTN-program. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 325 baspunkter och slutligt förfall 16 april 2024. Klöverns avser att ansöka om upptagande till handel av de Nya Obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Klöverns. Kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalför-luster vid avyttring av värdepapper, beror på varje aktieägar-es specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

RÅDGIVARE M.M.

Klöverns finansiella rådgivare i samband med Företrädesemissionen är Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea"), Swedbank AB (publ) ("Swedbank") samt Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial ("Danske Bank"). Nordea, Swedbank och Danske Bank (samt till Nordea, Swedbank och Danske Bank närstående företag) är per dagen för detta prospekt långgivare till Bolaget och har från tid till annan inom ramen för den löpande verksamheten tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella-, och andra tjänster åt Klöver för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Linklaters Advokatbyrå AB är rådgivare åt Nordea, Swedbank och Danske Bank i samband med Företrädesemissionen.

Walthon Advokater AB är Klöverns legala rådgivare i samband med Företrädesemissionen. Walthon Advokater AB tillhandahåller från tid till annan även andra legala tjänster åt Klöver för vilka de erhållit och kan komma att erhålla ersättning.

TRANSAKTIONSKOSTNADER

Bolagets kostnader hänförliga till Företrädesemissionen beräknas uppgå till omkring cirka 35 miljoner kronor. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för finansiella rådgivare, legala rådgivare, och andra kostnader relaterade till marknadsföringsmaterial och andra presentationer.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Följande räkenskaper införlivas i prospektet genom hänvisning. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida <https://www.klovern.se/sv/om-klovern/investor-relations/finansiella-rapporter/>.

- Klöverns reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2019, där hänvisning görs till Koncernens resultaträkning på sida 94, Koncernens balansräkning på sida 95, Koncernens förändring i eget kapital på sida 96, Koncernens kassaflödesanalys på sida 97, noter på sidorna 102–125 samt revisionsberättelsen på sidorna 128–131.
- Klöverns reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2018, där hänvisning görs till Koncernens resultaträkning på sida 84, Koncernens balansräkning på sida 85, Koncernens förändring i eget kapital på sida 86, Koncernens kassaflödesanalys på sida 87, noter på sidorna 92–111 samt revisionsberättelsen på sidorna 114–116.
- Klöverns oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020, och i tillämpliga fall jämförelsesiffror för samma period 2019, där hänvisning görs till Koncernens resultaträkning på sida 16, Koncernens balansräkning på sida 17, Koncernens förändring i eget kapital på sida 17, Koncernens kassaflödesanalys på sida 18 samt revisors granskningsrapport på sida 20.
- Klöverns oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2019 där hänvisning görs till Koncernens resultaträkning på sida 14, Koncernens balansräkning på sida 15, Koncernens förändring i eget kapital på sida 15 samt Koncernens kassaflödesanalys på sida 16.

HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Klöverns finansiella rapporter, bolagsordning och registreringsbevis finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida (www.klovern.se) (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i prospektet) samt på Bolagets besöksadress Spelhagsvägen 13, 611 31 Nyköping.

Värderingsintyg

Värderingsintyg avseende Klöverns fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Klöver. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsintyget utfärdades. Värderingsintygen presenteras på nästkommande sidor.

Värderingsintygen har utfärdats av Cushman & Wakefield Sweden AB med adress: Regeringsgatan 59, 103 59 Stockholm och Savills Sweden AB med adress: Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm, vad gäller fastigheter belägna i Sverige, samt Newsec Advice AB, med adress: Stureplan 3, PO Box 7795, 103 96 Stockholm, vad gäller fastigheter belägna i Sverige och Danmark. Fastigheterna belägna i USA har värderats av Newmark Knight Frank Valuation & Advisory, LLC, med adress: 125 Park Avenue, New York, NY 10017, USA. Samtliga värderingsmän har samtyckt till att värderingsintygen har tagits in i prospektet. Informationen i

nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Klöverns värdering av dess fastigheter per den 30 september 2020 uppgår till 56 619 miljoner kronor. Motsvarande värde enligt värderingsintygen uppgår till 54 425 miljoner kronor¹⁾, det vill säga en avvikelse om 3,9 procent i förhållande till Klöverns värdering. Flertalet fastigheter är värderade per tidigare datum än prospektet. Investeringar och värdeförändringar i tiden därefter återspeglas därför inte alla gånger i värderingsintygen. Fastighetsvärderingar är i allmänhet föremål för osäkerhetsintervall om cirka 5–10 procent, det vill säga den osäkerhet som finns i de antaganden och beräkningar som gjorts i samband med värderingarna. Det är Klöverns bedömning att nämnda avvikelse ryms inom detta osäkerhetsintervall.

1) Justerat för valutakurser per 2020-09-30 (SEK/DKK 1,415594. SEK/USD 8,9883).

Värderingsintyg från Cushman & Wakefield



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel +46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield har fått i uppdrag av Klöver AB att uppskatta marknadsvärdet av 204 värderingsobjekt. 178 värderingsobjekt är upplåtna med äganderätt samt 26 med tomträtt. Samtliga fastigheter är belägna i Sverige. Flertalet fastigheter nyttjas för kontors-, handels- eller industri/lagerändamål men i portföljen ingår även bostads- och hotellfastigheter.

Datum för värdebedömningarna är satta till den 31 december 2019 för 41 av värderingsobjekten, till den 31 mars 2020 för 85 av värderingsobjekten, till den 30 juni 2020 för 29 av värderingsobjekten och till den 30 september 2020 för 49 av värderingsobjekten. Den totala uthyrningsbara ytan är 1 558 593 kvm, varav 4 968 kvm utgörs av bostäder och 1 553 625 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Beställarhandledning för Fastighetsvärdering. Värderingarna upprättas i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS"), som ingår i RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation Standards (EVS), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ("TEGoVA"). Värderingarna uppfyller också de krav som ställs i redovisningsstandarderna IFRS 13 samt IAS 40.

Vi förstår att vår värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som skall offentliggöras av Klöver AB. Enligt RICS Valuation - Professional Standards, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Klöver AB, se nedan.

Alla objekt har besiktigats av representanter från Cushman & Wakefield under åren 2017 till 2020.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller något antagande som värderingen bygger på befinns vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärde har bedömts för 204 värderingsobjekt, per värdetidpunkten 31 december 2019 för 41 av värderingsobjekten, den 31 mars 2020 för 85 av värderingsobjekten, den 30 juni 2020 för 29 av värderingsobjekten och den 30 september 2020 för 49 av värderingsobjekten till:

Summa Marknadsvärde: **33.633.400.000 kronor**
(Trettio tre miljarder Sexhundra trettio tre miljoner Fyrahundra tusen kronor)

Stockholm 2020-10-16
Cushman & Wakefield Sweden AB

Annika Engströmer, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
fastighetsvärderare

Sven-Erik Hugosson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
fastighetsvärderare

Värderingsintyg från Cushman & Wakefield



- Vi är ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.
- Denna rapport användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.

Värderingsintyg från Cushman & Wakefield



Fastighetsbeteckning	Kommun
Ackordet 10	Linköping
Amor 1	Linköping
Antennen 15, 16, 23 och 24	Linköping
Antennen 5 och 6	Linköping
Antennen 9	Linköping
Beridaren 12	Linköping
Brevduvan 17	Linköping
Brevduvan 20	Linköping
Brevduvan 21	Linköping
Bromsaren 4	Linköping
Bävern 13	Linköping
Bävern 2	Linköping
Dahlian 18	Linköping
Elefanten 17	Linköping
Galgen 3	Linköping
Ganymeden 7	Linköping
Garvaren 9	Linköping
Glasberget 1	Linköping
Glasbiten 1	Linköping
Glasbiten 7	Linköping
Glasblåsaren 7	Linköping
Guvernören 13	Linköping
Gymnasten 2	Linköping
Gården 1	Linköping
Idégivaren 1	Linköping
Idéläran 1, del av, D11	Linköping
Idéläran 1, del av, T2	Linköping
Idéläran 1, del av, T6	Linköping
Idéskaparen 2	Linköping
Idéskissen 1	Linköping
Idétävlingen 4, del av	Linköping
Idétävlingen 4, T8 del av (f.d. 2)	Linköping
Kvarnen 4	Linköping
Magasinet 1	Linköping
Magneten 2 och Megafonen 4	Linköping
Mekanikern 22, 24	Linköping
Morellen 1, Mekanikern 18	Linköping
Oboisten 2	Linköping
Paletten 1	Linköping
Tannefors 1:89 och 1:90	Linköping
Basfiolen 9	Norrköping
Bommen 6	Norrköping
Bronsen 2	Norrköping
Diket 10	Norrköping

Värderingsintyg från Cushman & Wakefield



Gryt 21	Norrköping
Järnet 5	Norrköping
Kabeln 1	Norrköping
Kondensatorn 1 (fd Reläet 9)	Norrköping
Kopparhammaren 2	Norrköping
Kopparhammaren 7	Norrköping
Kopparhusen Bommen 6, Nyproduktion	Norrköping
Kopparn 10	Norrköping
Kvarnholmen 4	Norrköping
Malmen 5	Norrköping
Malmen 8	Norrköping
Omformaren 7, del av (f.d. 5)	Norrköping
Omformaren 7, del av (f.d. 6)	Norrköping
Omformaren 7, del av (f.d. 7)	Norrköping
Platinan 1	Norrköping
Regulatorn 3	Norrköping
Ritsaren 10	Norrköping
Rotfjärilen 1	Norrköping
Silvret 2	Norrköping
Slakthuset 14	Norrköping
Statorn 10	Norrköping
Stjärnan 15 och 16	Norrköping
Stålet 3	Norrköping
Svärdet 8	Norrköping
Vävstolen 8 (del av Kopparhammaren 2)	Norrköping
Ana 11, del av, KLMN	Nyköping
Ana 11, del av, R6	Nyköping
Ana 12	Nyköping
Ana 13	Nyköping
Bagaren 20	Nyköping
Biografen 19	Nyköping
Brandholmen 1:9	Nyköping
Brädgården 3	Nyköping
Fabrikatet 1, 4 och 5	Nyköping
Fors 11	Nyköping
Furan 2	Nyköping
Glödlampan 16	Nyköping
Glödlampan 17	Nyköping
Gripen 1	Nyköping
Jarlen 1	Nyköping
Klädeshandlaren 15	Nyköping
Kungshagen 1:6	Nyköping
Lansen 13	Nyköping
Mjölklaskan 8	Nyköping
Nyköpings Bruk 1	Nyköping

Värderingsintyg från Cushman & Wakefield



Nyköpings Bruk 7	Nyköping
Skölden 2	Nyköping
Spelhagen 1:7	Nyköping
Spänten 7	Nyköping
Standard 17, del av (f.d. 16)	Nyköping
Standard 17, del av (f.d. 17)	Nyköping
Stensötan 5	Nyköping
Säven 4	Nyköping
Aprikosen 2	Solna
Hilton 3	Solna
Startboxen 3	Solna
Alptanäs 2	Stockholm
Alptanäs 3	Stockholm
Arenan 2 (Globen shopping)	Stockholm
Arenan 2 (Kontor)	Stockholm
Arenan 2 P1 (plan 1)	Stockholm
Arenan 3	Stockholm
Arenan 6	Stockholm
Arenan 6 P2	Stockholm
Arenan 8	Stockholm
Blåfjäll 1	Stockholm
Borg 1	Stockholm
Borg 2	Stockholm
Borg 3	Stockholm
Borg 4	Stockholm
Borg 6	Stockholm
Borgarfjord 4	Stockholm
Geysir 1	Stockholm
Geysir 2	Stockholm
Gullfoss 3	Stockholm
Gullfoss 5	Stockholm
Helgafjäll 1 Hus 2	Stockholm
Helgafjäll 2 Hus 3	Stockholm
Helgafjäll 2 Hus 4	Stockholm
Helgafjäll 3	Stockholm
Helgafjäll 4	Stockholm
Helgafjäll 5	Stockholm
Helgafjäll 7	Stockholm
Isafjord 1 (Dalvik/Myvatten)	Stockholm
Isafjord 4	Stockholm
Isafjord 5	Stockholm
Isafjord 6 (Actic)	Stockholm
Isafjord 7 (Markparkering)	Stockholm
Isafjord 8 (Tele 2)	Stockholm
Knarrarnäs 3, inkl samf.garage	Stockholm

Värderingsintyg från Cushman & Wakefield



Knarrarnäs 4, inkl samf.garage	Stockholm
Knarrarnäs 9, inkl samf.garage	Stockholm
Lidarände 1	Stockholm
Orgelpipan 4	Stockholm
Röros 1	Stockholm
Singeln 13	Stockholm
Skaftå 1	Stockholm
Skogsparkering	Stockholm
Kannringen 1	Täby
Kannringen 2	Täby
Kardborren 13	Täby
Linjalen 60	Täby
Linjalen 61	Täby
Linjalen 65	Täby
Linjalen 66	Täby
Linjalen 7	Täby
Linjalen 8	Täby
Lodet 2	Täby
Mätstången 2	Täby
Roslags-Näsby 24:44, 24:45, 25:7, 25:8	Täby
Smygvinkeln 10	Täby
Smygvinkeln 11	Täby
Smygvinkeln 12	Täby
Smygvinkeln 9	Täby
Svänghjulet 1	Täby
Svänghjulet 2	Täby
Svänghjulet 3	Täby
Tryckaren 3	Täby
Ventilen 1	Täby
Växellådan 1	Täby
Växellådan 3	Täby
Åkerby 10	Täby
Fyrislund 6:6, fd 6:8 GE	Uppsala
Fyrislund 6:6, Hus 51	Uppsala
Fyrislund 6:6, ICA	Uppsala
Fyrislund 6:6, Kontor	Uppsala
Fyrislund 6:6, Labb	Uppsala
Fyrislund 6:6, Mark	Uppsala
Fyrislund 6:6, Övrigt	Uppsala
Kungsängen 10:1, 10:2	Uppsala
Kungsängen 24:3	Uppsala
Kungsängen 29:1	Uppsala
Kungsängen 37:13	Uppsala
Bogserbåten 1	Västerås
Finnslätten 2	Västerås

Värderingsintyg från Cushman & Wakefield



Friledning 18	Västerås
Gastuben 5	Västerås
Gustavsvik 13	Västerås
Icander 1	Västerås
Inge 10	Västerås
Klas 8	Västerås
Kranlinan 1	Västerås
Köpmannen 5	Västerås
Leif 19	Västerås
Livia 16	Västerås
Omformaren 6	Västerås
Regattan 46 och Kryssen 3	Västerås
Sigurd 3	Västerås
Sigurd 7	Västerås
Sjöhagen 12	Västerås
Stensborg 2	Västerås
Stensborg 4	Västerås
Traversföraren 1	Västerås
Traversföraren 3	Västerås
Turbinen 1	Västerås
Verkstaden 11	Västerås
Verkstaden 6, del av	Västerås
Västerås 2:5	Västerås
Fläkten 11	Växjö
Fläkten 14	Växjö

Värderingsintyg från Newsec Advice

NEWSEC

Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning**Syfte och uppdragsgivare**

Av Klöver AB, genom Susanne Hörnfeldt, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av nedanstående 14 fastigheter i Sverige (grupperade som 11 värderingsenheter) och 7 fastigheter i Danmark, se tabell nedan, med värdetidpunkt 30 juni 2020. Värderingarna utfördes i juni 2020. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Värderingsobjekten

Det totala värdet av fastigheterna uppgår till 2 093 300 TSEK respektive 3 095 300 TDKK. Samtliga fastigheter innehas med äganderätt. Av de 14 fastigheterna i Sverige har samtliga besiktigats under 2019. De 7 fastigheterna i Danmark har besiktigats under 2018 och 2019.

FASTIGHETSLISTA SVERIGE

Fastighet	Kommun	värdetidpunkt
Bromsen 3, 4, Spindeln 13,14	Borås	2020-06-30
Carolus 32	Malmö	2020-06-30
Innerstaden 1.152	Malmö	2020-06-30
Lennart 17	Västerås	2020-06-30
Loke 24	Västerås	2020-06-30
Mats 5	Västerås	2020-06-30
Termiten 1	Borås	2020-06-30
Vampyren 9	Eskilstuna	2020-06-30
Vestalen 10	Eskilstuna	2020-06-30
Äldermannen 25	Kalmar	2020-06-30
Vestalen 8	Eskilstuna	2020-06-30

FASTIGHETSLISTA DANMARK

Fastighet	Ort	värdetidpunkt
Amerika Plads	2100 København Ø	2020-06-30
Codanhus	1850 Frederiksberg C	2020-06-30
Fairway	2300 København S	2020-06-30
G4S	2620 Albertslund	2020-06-30
IBM	2840 Holte	2020-06-30
Porcelænshaven	2000 Frederikberg	2020-06-30
Sundhedshuset	2720 Vanløse	2020-06-30

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Klöver AB, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.



Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard. Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten 30 juni 2020 till **2 093 300 000 SEK (två miljarder nittiotre miljoner trehundra tusen kronor)** respektive **3 095 300 000 DKK (tre miljarder nittiofem miljoner trehundra tusen kronor)**.

Stockholm 2020-10-09

Newsec Advice AB

Morten Jensen

Head of Advisory Denmark
MRICS Registered Valuer

Annika Drotz

MRICS, Av Samhällsbyggarna
auktorerad fastighetsvärderare

Värderingsintyg från Savills

VÄRDEINTYG

På uppdrag av Klöver AB genom Susanne Hörnfeldt har Savills Sweden AB genomfört en marknadsvärdering av ett antal fastigheter tillhöriga Klöver, se sammanställning i bilaga 1. Värdetidpunkt är Q4 2019, Q1 2020, Q2 2020 och Q3 2020. Varje fastighet har värderats vid ett tillfälle under perioden Q4 2019--Q3 2020.

Fastighetsbeståndet som ingår i föreliggande värdeintyg utgörs av 117 fastigheter varav 20 är upplåtna med tomträtt.

Värdetidpunkt	Fastighetsvärde (Kr)	Antal fastigheter	Varav tomträtter
2019-01-01	3 290 200 000	34	9
2020-04-01	3 760 600 000	38	7
2020-07-01	1 437 000 000	27	4
2020-10-01	1 406 400 000	18	0
Summa	9 894 200 000	117	20

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden fem år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver femårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Uppdraget har huvudsakligen utförts i enlighet med internationella värderingsstandarder (IVS) samt RICS instruktioner ("Red Book").

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden AB utgör marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna avrundat **9 894 200 000 kronor (Nio miljarder åttahundra nittiofyra miljoner tvåhundra tusen kronor)** per de värdetidpunkter som specificerats ovan.

Stockholm den 13 oktober 2020

Savills Sweden AB



Karin Zakariasson

Head of Valuation, MRICS

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA



Sven-Arne Larsson

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA



Värderingsintyg från Savills

Bilaga 1

Q4 2019		
Fastighet	Kommun	Area m2
Inom Vallgraven 15:2	Göteborg	4 340
Majorna 219:7	Göteborg	15 699
Majorna 220:4	Göteborg	5 749
Majorna 220:5	Göteborg	4 410
Nordstaden 18:3, 18:4	Göteborg	2 271
Annedal 9	Lund	1 296
Traktorn 4	Lund	14 001
Trumlan 1	Lund	2 517
Välten 4	Lund	3 100
Välten 5	Lund	3 645
Årdret 12	Lund	2 049
Betongen 11	Malmö	4 909
Brandnåvan 1	Malmö	272
Brandnåvan 2	Malmö	2 822
Flygfyren 1	Malmö	12 148
Flygledaren 3	Malmö	1 597
Flygvårdinnan 4	Malmö	9 258
Höjdrodret 3	Malmö	1 344
Murman 11	Malmö	8 442
Murman 7	Malmö	6 510
Murman 8	Malmö	7 198
Nejlikebuketten 4	Malmö	6 543
Nejlikebuketten 6	Malmö	1 750
Skevrodret 1	Malmö	1 982
Stapelbädden 2	Malmö	4 492
Stapelbädden 4	Malmö	8 035
Stillman 40	Malmö	1 753
Svedjenåvan 3	Malmö	4 905
Svedjenåvan 4	Malmö	0
Vårbuketten 3	Malmö	3 317
Gastuben 3	Mölnadal	5 990
Spinnaren 5	Mölnadal	0
Violen 1	Mölnadal	956
Malten 1	Sollentuna	13 863
		167 163



Värderingsintyg från Savills

Q1 2020		
Fastighet	Kommun	Area m2
Timmerhuggaren 2	Danderyd	10 628
Gamlestaden 39:13	Göteborg	13 565
Sävenäs 169:1	Göteborg	7 648
Sävenäs 170:13	Göteborg	2 089
Sävenäs 170:14	Göteborg	5 459
Ellipsen 5	Huddinge	2 800
Rektangeln 3	Huddinge	3 131
Valen 2	Huddinge	4 480
Apotekaren 20	Kalmar	1 871
Fredriksdal 1	Kalmar	3 150
Guldfisken 2	Kalmar	3 848
Gumsen 31	Kalmar	24 930
Koljan 24	Kalmar	5 743
Korpen 18	Kalmar	3 811
Korpen 20	Kalmar	6 274
Lärlingen 5	Kalmar	4 574
Matrosen 1	Kalmar	2 259
Mästaren 28	Kalmar	1 348
Tennjytaren 1	Kalmar	1 588
Kvartsen 6	Lund	5 010
Fältsippan 8	Malmö	3 975
Krukskärvan 9	Malmö	2 680
Kullen 1	Malmö	85 421
Stigglädret 10	Malmö	2 985
Sufflören 4	Malmö	5 313
Tränsbettet 2	Malmö	3 615
Ventilen 4	Malmö	2 392
Västerbotten 11	Malmö	14 785
Västerbotten 9	Malmö	20 367
Travbanan 2	Mölnadal	13 208
Travbanan 3	Mölnadal	15 646
Väskan 2	Mölnadal	2 284
Ugglum 1:76	Partille	4 482
Ekplantan 1	Sollentuna	2 600
Domnarvet 11	Stockholm	3 673
Stenmjölet 1	Stockholm	5 179
Stenmjölet 2	Stockholm	4 824
Boländerna 33:2	Uppsala	18 880
		326 514



Värderingsintyg från Savills

Q2 2020		
Fastighet	Kommun	Area m2
Sunnanå 12:26	Burlöv	0
Sävenäs 170:12, 170:17	Göteborg	4 062
Sävenäs 67:4	Göteborg	2 336
Tuve 86:2	Göteborg	5 301
Tynnered 1:15	Göteborg	2 600
Eketånga 24:37	Halmstad	1 718
Eketånga 24:49	Halmstad	5 324
Eketånga 5:417	Halmstad	3 552
Fotbollen 17	Halmstad	480
Fregatten 7	Halmstad	1 517
Halmstad 2:25 & 2:28	Halmstad	14 780
Halmstad 2:49	Halmstad	3 025
Orkanen 1	Halmstad	1 406
Orkanen 2	Halmstad	1 300
Ostkupan 3	Halmstad	12 629
Elefanten 3	Kalmar	8 495
Gumsen 41	Kalmar	2 042
Rybsen 1	Kalmar	1 112
Timotejen 1	Kalmar	1 552
Dragör 1	Malmö	2 358
Flygfyren 3	Malmö	5 162
Stockrosen 2	Möndal	3 039
Mellby 3:198	Partille	2 576
Ugglum 7:117	Partille	3 320
Ugglum 9:242	Partille	16 076
Johannelund 7	Stockholm	22 134
Stenen 1	Stockholm	11 353
		139 249



Värderingsintyg från Savills

Q3 2020		
Fastighet	Kommun	Area m2
Gamlestaden 39:14	Göteborg	880
Kallebäck 17:1	Göteborg	20 370
Järnvägen 3	Halmstad	5 504
Slättern 2	Halmstad	3 616
Förstugan 1	Huddinge	1 600
Öislanda 1:255	Lerum	4 801
Hårddisken 3	Möndal	3 274
Mejramen 1	Möndal	15 114
Pottegården 2	Möndal	1 800
Pottegården 4	Möndal	4 930
Stockrosen 7	Möndal	4 767
Törnrosen 4	Möndal	3 460
Ängsviolen 1	Möndal	5 548
Mellby 5:120	Partille	5 092
Partille 4:2, 4:25	Partille	2 843
Ugglum 8:37	Partille	3 667
Ugglum 8:92	Partille	5 920
Ugglum 9:243	Partille	0
		93 186



Värderingsintyg från Newmark Knight Frank Valuation & Advisory, LLC



November 3, 2020

Mr. Jens Andersson
Chief Financial Officer (CFO)
Klöver AB
Bredgränd 4
Stockholm, 11130, Sweden

RE: Appraisal of Four Proposed Class A Office Buildings located throughout Manhattan prepared by Newmark Knight Frank Valuation & Advisory, LLC (herein "Firm" or "NKF")

NKF Job No.: 20-0123370-1

Dear Mr. Anderson:

Newmark Knight Frank – Valuation & Advisory has prepared an appraisal of the market value of the referenced properties presented in the following Appraisal Report. Below is a highlight and overview of each individual property that encompasses the subject portfolio that is the subject of this appraisal. The properties were inspected by NKF on October 22, 2020 and October 23, 2020.

Summary of the Subject Property

The proposed office buildings are located throughout the Midtown and Midtown South Office submarkets of Manhattan. An overview of the four respective buildings have been further outlined below:

- ❖ **28&7 (205 West 28th Street)** consists of a 12-story, plus lower level, boutique Class A office building that is currently under construction and is proposed to be completed in October 2021. The property will feature 7,200 square feet of retail space and 93,270 square feet of office space comprising 100,470 square feet of net rentable area, upon completion. The office space will offer prospective tenants with unique amenities such as state of the art construction, usable rooftop terrace space.
- ❖ **1241-1245 Broadway** represents the leasehold interest in a 21-story, plus lower level, boutique Class A office building that is currently under construction and is proposed to be completed in April 2021. The property will feature 7,901 square feet of retail space and 181,345 square feet of office space comprising 100,470 square feet of net rentable area, upon completion.
- ❖ **118 Tenth Avenue** represents the leasehold interest in a proposed 10-story boutique Class A office building that has not started construction. The proposed completion date for the property is during first quarter of 2023. The property will feature 8,164 square feet of retail space and 133,654 square feet of office space comprising 141,850 square feet of net rentable area, upon completion. The development has been

Newmark Knight Frank
125 Park Avenue
New York, NY 10017
www.ngkf.com

Värderingsintyg från Newmark Knight Frank Valuation & Advisory, LLC

November 3, 2020
Mr. Jens Andersson

assembled by acquiring air rights from an adjacent property and through the Special West Chelsea Highline Transfer corridor.

- ❖ **417 Park Avenue** represents an existing residential cooperative building that is currently in the process of being demolished by the developer as vacant possession was realized in August 2020. The site is located within the Park Avenue subarea of the Midtown East Rezoning District which will allow a floor area ratio of 25.0 times the lot area through the acquisition of air rights from an identified landmark site within the district. This appraisal assumes that the air rights have been massed on the site and the necessary acquisition and demolition costs have been considered within our estimated market value.

Except for 417 Park Avenue, the As Is market values were determined utilizing the Discounted Cash Flow methodology. The cash flows commence on the respective completion dates for 28&7, 1241-1245 Broadway and 118 Tenth Avenue. Thereafter, the outstanding costs and the associated discounting from the date of completion and the As Is date of value were utilized to estimate the market values reported herein. 417 Park Avenue has utilized comparable land sales in order to determine the market value.

COVID-19 Pandemic

The COVID-19 Pandemic has had a significant impact on the economy and, by extension, real estate markets. Commercial real estate is transforming and adapting with some similarities and some differences to previous crises. As the Pandemic has progressed, there has been greater clarity about the effects through metric and transactional data as well as market participant information and expectations. Although transactional data is hard to come by, month over month sales volumes are turning positive – they are just still significantly depressed as evidenced by 2nd Quarter U.S. sales volume decreasing 68% from the same period last year according to Real Capital Analytics. Available data and analyses are contained within this appraisal report and are a foundation to the appraisal.

Klövern AB Manhattan Office Portfolio



Värderingsintyg från Newmark Knight Frank Valuation & Advisory, LLC

November 3, 2020
Mr. Jens Andersson

Based on the analysis contained in the following report, the opinion of value for the subject is:

Value Conclusions			
Appraisal Premise	Interest Appraised	As Is Date of Value	As Is Value Conclusion
205 West 28th Street (28&7)	Fee Simple	10/22/2020	\$80,000,000
1241-1245 Broadway	Leasehold	10/22/2020	\$105,000,000
118 Tenth Avenue	Leasehold	10/22/2020	\$82,000,000
417 Park Avenue	Fee Simple	10/23/2020	\$225,000,000
Total Portfolio Valuation			\$492,000,000

Compiled by NKF

Extraordinary Assumptions

An extraordinary assumption is defined in USPAP as an assignment-specific assumption as of the effective date regarding uncertain information used in an analysis which, if found to be false, could alter the appraiser's opinions or conclusions. The value conclusions are subject to the following extraordinary assumptions that may affect the assignment results.

1. We have been provided with limited property information regarding the proposed improvements for the four development sites. We have utilized the information provided by the ownership to determine the market value for the subject property upon completion of the improvements into Class A office buildings. The ownership has indicated that construction of the proposed developments will be completed during the course of: the second quarter of 2021 for 1241-1245 Broadway; the fourth Quarter of 2021 for 28&7; and the first quarter 2023 for 118 Tenth Avenue. We assume the timely and workmanlike completion of the proposed projects, which will be commensurate with similar excellent quality Class A office buildings in the marketplace. 417 Park Avenue was valued as vacant land so the proposed improvements are not pertinent in order to estimate the subject's market value.
2. The client has provided an assemblage and massing study which outlines the as of right floor area for 417 Park Avenue, along with the acquisition of air rights that will allow the property to maximize the floor area ratio (FAR) permitted by the adopted Midtown East Rezoning text of 25.0 times the lot area as-of-right: i.e. without receiving approval of their Uniform Land Use Review Procedure (ULURP) by the City of New York. That said, this analysis assumes that the ownership successfully receives approval of their ULURP by the City of New York to allow for the massing proposed by the developer. The ULURP should be approved as it has received initial support from relevant stakeholders. In the event the information provided were to be amended, we reserve the right to change our market value indications as this will have a result on the reported values.
3. The client has provided an assemblage and massing study which outlines the as of right floor area for 116 and 118 Tenth Avenue, along with the acquisition of air rights that will allow the property to maximize the zoning envelope allowable by the Special West Chelsea Zoning District. This analysis assumes that the ownership completes its site assemblage by acquiring the remaining 30,510 square feet from the West Chelsea Affordable Housing Fund. In the event the information provided were to be amended, we reserve the right to change our market value indications as this will have a result on the reported values.
4. Based on our conversations with the developer, there is \$7.5 million in planned demolition costs for 417 Park Avenue which we have utilized in order to estimate market value reported herein for 417 Park Avenue.

The use of these extraordinary assumptions might have affected assignment results.

Klövern AB Manhattan Office Portfolio



Värderingsintyg från Newmark Knight Frank Valuation & Advisory, LLC

November 3, 2020
Mr. Jens Andersson

Hypothetical Conditions

A hypothetical condition is defined in USPAP as a condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known by the appraiser to exist on the effective date of the assignment results but is used for analysis. The value conclusions are based on the following hypothetical conditions that may affect the assignment results.

1. None

Client Reliance Statement

This report was prepared in order to be used in a prospectus under Regulation (EU) 2017/1129 of The European Parliament and of the Council.

The appraisal was developed based on, and this report has been prepared in conformance with the Client's appraisal requirements, the guidelines and recommendations set forth in the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), and the requirements of the Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice of the Appraisal Institute.

Market Value is described in USPAP as "a type of value, stated as an opinion, that presumes the transfer of a property (i.e., a right of ownership, or a bundle of such rights), as of a certain date, under specific conditions set forth in the definition of the term identified by the appraiser as applicable in an appraisal."

The opinions of value expressed in this report are based on estimates and forecasts that are prospective in nature and subject to considerable risk and uncertainty. Events may occur that could cause the performance of the property to differ materially from our estimates, such as changes in the economy, interest rates, capitalization rates, financial strength of tenants, and behavior of investors, lenders, and consumers. Additionally, our opinions and forecasts are based partly on data obtained from interviews and third-party sources, which are not always completely reliable. Although we are of the opinion that our findings are reasonable based on available evidence, we are not responsible for the effects of future occurrences that cannot reasonably be foreseen at this time.

Klövern AB Manhattan Office Portfolio



Certification

We certify that, to the best of our knowledge and belief:

1. The statements of fact contained in this report are true and correct.
2. The reported analyses, opinions, and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions and are our personal, impartial and unbiased professional analyses, opinions, and
3. We have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report and no personal interest with respect to the parties involved.
4. We have no bias with respect to the property that is the subject of this report or to the parties involved with this assignment.
5. Our engagement in this assignment was not contingent upon developing or reporting predetermined
6. Our compensation for completing this assignment is not contingent upon the development or reporting of a predetermined value or direction in value that favors the cause of the client, the amount of the value opinion, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event directly related to the intended use of this appraisal.
7. This appraisal assignment was not based upon a requested minimum valuation, a specific valuation, or the approval of a loan.
8. Our analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, as well as the requirements of the State of New York.
9. The reported analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice of the Appraisal Institute.
10. The use of this report is subject to the requirements of the Appraisal Institute relating to review by its duly authorized representatives.
11. As of the date of this report, Raymond Cirz, MAI, CRE, FRICS has completed the continuing education program for Designated Members of the Appraisal Institute.
12. As of the date of this report, Douglas Larson has completed the Standards and Ethics Education Requirements for Candidates of the Appraisal Institute.
13. Significant real property appraisal assistance was provided by Justin Larkin and Jon Spierer who have not signed this certification. The assistance of Justin Larkin and Jon Spierer consisted of conducting research on the market, subject property, and transactions involving comparable properties, performing certain appraisal analyses, and assisting in report writing, all under the supervision of the person(s) signing this report.
13. Significant real property appraisal assistance was provided by Justin Larkin and Jon Spierer who have not signed this certification. The assistance of Justin Larkin and Jon Spierer consisted of conducting research on the market, subject property, and transactions involving comparable properties, performing certain appraisal analyses, and assisting in report writing, all under the supervision of the person(s) signing this report.
14. Within this report, "Newmark Knight Frank", "NKF Valuation & Advisory", "NKF, Inc.", and similar forms of reference refer only to the appraiser(s) who have signed this certification and any persons noted above as having provided significant real property appraisal assistance to the persons signing this report.



Certification

8

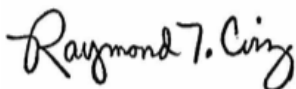
15. Douglas Larson has not performed any services, as an appraiser or in any other capacity, regarding the property that is the subject of this report within the three-year period immediately preceding acceptance of this assignment. Charles Looney has not performed any services, as an appraiser or in any other capacity, regarding the property that is the subject of this report within the three-year period immediately preceding acceptance of this assignment. Raymond Cirz, MAI, CRE, FRICS has not performed any services, as an appraiser or in any other capacity, regarding the property that is the subject of this report within the three-year period immediately preceding acceptance of this assignment.



Douglas Larson
Executive Vice President
Certified General Real Estate Appraiser
New York # 46-39300
Telephone: 212-372-2193
Email: douglas.larson@ngkf.com



Charles Looney
Vice President
Telephone: 212-372-2293
Email: charles.looney@ngkf.com



Raymond Cirz, MAI, CRE, FRICS
Senior Managing Director
Certified General Real Estate Appraiser
New York #46-18410
Telephone: 212-372-2472
Email: raymond.cirz@ngkf.com

Vissa definitioner

”**Bolaget**” eller ”**Klövern**” avser Klöver AB (publ), org. nr. 556482-5833.

”**BTA**” avser betald tecknad aktie.

”**Erbjudandet**” avser det erbjudande att teckna sig för nyemitterade aktier i Bolaget som framgår av prospektet.

”**Euroclear Sweden**” avser Euroclear Sweden AB.

”**Företrädesemissionen**” avser den emission av nya aktier med företrädesrätt för Klöverns aktieägare som framgår av prospektet.

”**IAS**” avser International Accounting Standards.

”**IFRS**” avser International Financial Reporting Standards.

”**Koncernen**” avser den koncern i vilken Klöver är moderbolag.

”**Nasdaq Stockholm**” avser Nasdaq Stockholm AB, organisationsnummer 556420-8394, eller den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, beroende på sammanhang.

”**Prospektförordningen**” avser Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG av betydelse för EES

”**SEK**” eller ”**kr**” avser svenska kronor.

”**USD**” avser amerikanska dollar.

”**MKR**” avser miljoner kronor.

”**MDKR**” avser miljarder kronor.

”**VP-konto**” avser det värdepapperskonto hos Euroclear Sweden enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.

Adresser

BOLAGET

Klövern AB (publ)
Bredgränd 4
111 30 Stockholm
Besöksadress: Spelhagsvägen 13, 611 31 Nyköping
Tel 010-482 70 00
(www.) klovern.se

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Walthon Advokater AB
Stureplan 4a
114 35 Stockholm

JOINT GLOBAL COORDINATORS OCH BOOKRUNNERS

Nordea Bank Abp, filial i Sverige
Smålandsgatan 17
111 46 Stockholm

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
Norrmalmsgatan 1
111 46 Stockholm

Swedbank AB (publ)
Malmskillnadsgatan 23
105 34 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE TILL JOINT GLOBAL COORDINATORS

Linklaters Advokatbyrå AB
Regeringsgatan 67
111 56 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

Ernst & Young AB
Jakobsbergsgatan 24
103 99 Stockholm

VÄRDEPAPPERSCENTRAL

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm

Denna sida har avsiktligen lämnats blank.

