



TILLÄGG TILL COREM PROPERTY GROUP AB  
(PUBL):S ERBJUDANDEHANDLING  
AVSEENDE ERBJUDANDET TILL  
AKTIEÄGARNA I KLÖVERN AB (PUBL)

## VIKTIG INFORMATION

Detta dokument ("Tilläggs handlingen") utgör ett tillägg till erbjudandehandlingen ("Erbjudandehandlingen") som har upprättats av Corem Property Group AB (publ), org. nr. 556463-9440 ("Corem") eller ("Bolaget") med anledning av det offentliga uppköpserbjudandet som lämnades av Corem den 29 mars 2021 till aktieägarna i Klövern AB (publ), org. nr. 556482-5833 ("Klövern") avseende samtliga aktier i Klövern och den av styrelsen i Corem föreslagna emissionen av stamaktier och preferensaktier i Corem såsom aktievederlag i erbjudandet samt för upptagande till handel av sådana aktier på Nasdaq Stockholm ("Erbjudandet").

### TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Tilläggs handlingen ska regleras och tolkas enligt svensk rätt. Tvist rörande Tilläggs handlingen, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras exklusivt av svensk domstol, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Denna Tilläggs handling har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("Takeover-lagen") och 2 a kap. 11 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt artikel 23.1 och 23.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Varken godkännande av eller registrering hos Finansinspektionen innebär någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Erbjudandehandlingen eller Tilläggs handlingen är riktiga eller fullständiga.

Informationen i denna Tilläggs handling avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per tidpunkten för offentliggörandet av Tilläggs handlingen. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Nasdaq Stockholms Takeover-regler utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning den 1 januari 2021 ("Takeover-reglerna") eller tillämplig lag, frånsäger sig Corem uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende Tilläggs handlingen.

De siffror som redovisas i denna Tilläggs handling har i vissa fall avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Tilläggs handlingen korrekt. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("SEK") om inget annat anges. Förutom där så uttryckligen anges, har ingen information i Tilläggs handlingen granskats eller reviderats av revisor. Informationen i Tilläggs handlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

### RESTRIKTIONER

Tilläggs handlingen utgör inte ett erbjudande, vare sig direkt eller indirekt, i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika, eller i någon annan jurisdiktion där ett sådant erbjudande enligt lagar, restriktioner och förordningar i sådan relevant jurisdiktion skulle vara förbjudet enligt tillämplig lag. Denna Tilläggs handling och annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer inte att publiceras i eller distribueras i eller till, och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas till eller in i något land där detta skulle kräva att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle strida mot lagar eller regler i det landet. Aktieägare i Klövern hänvisas till de restriktioner som framgår i avsnittet *Viktig Information – Restriktioner* på sidorna 2-3 i Erbjudandehandlingen. Aktieägare i Klövern i USA hänvisas särskilt till restriktionerna som framgår under *Viktig Information – Information till amerikanska aktieägare* på sidan 3 i Erbjudandehandlingen. Ytterligare information om de villkor, restriktioner och ansvarsbegränsningar som gäller för Erbjudandet framgår av Erbjudandehandlingen.

### FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Uttalanden i denna Tilläggs handling som avser framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive uttalanden avseende framtida resultat, tillväxt och andra prognoser såväl som fördelarna med Erbjudandet, är framtidsinriktad information. Framtidsinriktad information är generellt sett, men inte alltid, all sådan information som inte avser historiska eller aktuella fakta och inkluderar, men begränsas inte till, uttryck såsom "kan", "kommer", "förväntas", "tros", "förutser", "planeras", "avses", "uppskattas", "bedöms", "mål", "prognostiserar", "har för avsikt att" eller "borde", såväl som negationer och varianter av dessa samt liknande uttryck. Framtidsinriktad information inkluderar, men begränsas inte till, information rörande Erbjudandets förväntade inverkan på Klöverns affärsverksamhet. Framtidsinriktad information är föremål för risk och osäkerhet till sin natur eftersom de hänför sig till händelser och beror på omständigheter som kommer att ske i framtiden. Det finns inga garantier för att de faktiska resultaten inte väsentligt kommer att skilja sig från de som uttrycks eller antyds i den framtidsinriktade informationen på grund av ett flertal faktorer, varav många är utanför Corems och Klöverns kontroll. All framtidsinriktad information baseras uteslutande på de förhållanden som rådde när informationen lämnades och varken Corem eller Klövern har (eller åtar sig) någon skyldighet att uppdatera eller ändra sådan framtidsinriktad information, oavsett om detta är en följd av ny information, nya förhållanden eller något annat, förutom när det krävs av tillämpliga lagar och regler, inklusive Takeover-reglerna.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

Tillägg till Erbjudandehandlingen	4
Uttalande från Klöverns styrelse	5
Fairness opinion från SHB	13
Adresser	15

# TILLÄGG TILL ERBJUDANDEHANDLINGEN

Den 29 mars 2021 lämnade Corem Property Group AB (publ), org. nr. 556463-9440 ("**Corem**"), ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern AB (publ), org. nr. 556482-5833 ("**Klövern**"), att förvärva samtliga utestående stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier i Klövern mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Corem ("**Erbjudandet**"). Den 19 april 2021 justerade Corem utbytesrelationen för stamaktier av serie B i Klövern så att det motsvarar utbytesrelationen som har fastställts för stamaktier av serie A i Klövern. Erbjudandet innebär efter justeringen att Corem erbjuder aktieägarna i Klövern (i) 0,88 nyemitterade stamaktier av serie A i Corem för varje stamaktie av serie A i Klövern, (ii) 0,88 nyemitterade stamaktier av serie B i Corem för varje stamaktie av serie B i Klövern, samt (iii) 1,12 nyemitterade stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Klövern. Som ett alternativt vederlag kan preferensaktieägarna i Klövern välja att erhålla 1,00 nyemitterade preferensaktier i Corem för varje preferensaktie i Klövern.

Detta dokument ("**Tillägghandlingen**") utgör ett tillägg till den av Corem upprättade erbjudandehandlingen, som godkändes och registrerades av Finansinspektionen ("**FI**") den 12 maj 2021 (FI:s diarienummer 21-9008), med anledning av Erbjudandet ("**Erbjudandehandlingen**"). Erbjudandehandlingen publicerades den 12 maj 2021 på Corems webbplats ([www.corem.se](http://www.corem.se)) och på Swedbank AB (publ):s ("**Swedbank**") webbplats ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)).

Tillägghandlingen, vilken har upprättats i enlighet med 2 a kap. 11 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt artikel 23.1 och 23.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"), godkändes och registrerades av FI den 3 juni 2021 (FI:s diarienummer 21-14457) och offentliggjordes den 3 juni 2021 på ovan nämnda webbplatser. Tillägghandlingen ska läsas tillsammans med och utgör en inte-

grerad del av Erbjudandehandlingen i alla avseenden. De definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även i Tillägghandlingen.

Tillägghandlingen har upprättats med anledning av uttalandet från Klöverns styrelse som offentliggjordes den 27 maj 2021 samt avgivandet av värderingsutlåtande (så kallad fairness opinion) från Svenska Handelsbanken AB ("**SHB**"). Uttalandet från Klöverns styrelse samt fairness opinion från SHB är i sin helhet inkluderade i denna Tillägghandling.

## ÅTERKALLELSE

Aktieägare i Klövern som har accepterat Erbjudandet före offentliggörandet av denna Tillägghandling har, enligt Nasdaq Stockholms Takeover-regler utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning den 1 januari 2021 ("**Takeover-reglerna**"), rätt att återkalla avgiven accept inom fem (5) arbetsdagar från offentliggörandet av Tillägghandlingen, dvs. senast den 10 juni 2021. För att en återkallelse av lämnad accept ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit Swedbank Emissioner tillhanda (adress nedan) eller, vad avser aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade, till sådan person som anges i instruktionen från aktieägarens förvaltare, senast den 10 juni 2021. I övrigt föreligger rätt att återkalla avgiven accept av Erbjudandet i enlighet med vad som anges i Erbjudandehandlingen.

**Swedbank AB** (publ)  
Emissioner C66  
SE-105 34 Stockholm  
Sverige

För fullständiga villkor och övrig information om Erbjudandet, hänvisas till Erbjudandehandlingen som, tillsammans med Tillägghandlingen, hålls tillgängliga på ovan nämnda webbplatser.

# UTTALANDE FRÅN KLÖVERN STYRELSE

## KLÖVERN

Pressmeddelande  
27 maj 2021

### Uttalande från Klöverns styrelse med anledning av uppköpserbjudandet från Corem

Styrelsen för Klöver rekommenderar A- och B-aktieägarna i Klöver att acceptera Corems erbjudande, vilket innebär att de erhåller A- respektive B-aktier i Corem som vederlag. Preferensaktieägarna i Klöver rekommenderas också att acceptera Corems erbjudande och därvid välja det alternativ som innebär att preferensaktier i Corem erhålls som vederlag och inte D-aktier. Styrelsen bedömer dock att det sannolikt skulle förbättra kreditprofilen för Corem, och därmed för Corem och Klöver som sammanslagen koncern, om D-aktier väljs framför preferensaktier.

Detta uttalande görs av styrelsen för Klöver AB ("Klöver") i enlighet med punkt II.19 i Nasdaq Stockholms takeover-regler ("takeover-reglerna").

#### Erbjudandet

Corem Property Group AB (publ) ("Corem") lämnade den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klöver ("Erbjudandet"). Den 19 april 2021 justerades B-aktievederlaget upp på grund av ett uttalande av Aktiemarknadsnämnden. Därefter innebär Erbjudandet att 0,88 A-aktier i Corem erbjuds per A-aktie i Klöver och att 0,88 B-aktier i Corem erbjuds per B-aktie i Klöver. För en preferensaktie i Klöver erbjuds, efter vad ägaren väljer, antingen 1,12 D-aktier i Corem eller 1,00 preferensaktie i Corem.

Erbjudandets totala värde för samtliga aktier i Klöver, exklusive återköpta aktier i Klöver och aktier som innehas av Corem, motsvarar cirka 19 780 miljoner kronor.<sup>1</sup>

Vid Erbjudandets offentliggörande innebar det en premie om:

- För stamaktier av serie A: 28,1 procent baserat på stängningskurserna för respektive bolags stamaktier av serie A per 26 mars 2021, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet; och 27,8 procent baserat på den volymviktade genomsnittliga betalkursen för respektive bolags stamaktier av serie A under de senaste 20 handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet;
- För stamaktier av serie B: 30,1 procent baserat på stängningskurserna för respektive bolags stamaktier av serie B per 26 mars 2021, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet; och 29,5 procent baserat på den volymviktade genomsnittliga betalkursen för respektive bolags stamaktier av serie B under de senaste 20 handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet;

<sup>1</sup> Baserat på stängningskurserna för Corems stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier den 26 mars 2021, vilket motsvarar ett vederlag om cirka 16,59 kronor per stamaktie av serie A, cirka 16,90 kronor per stamaktie av serie B och 323,00 kronor per preferensaktie i Klöver. Vid beräkningen har aktier som Corem äger i Klöver samt av Klöver återköpta och innehavda aktier ej beaktats.

- För preferensaktier där vederlaget erhålls i form av stamaktier av serie D i Corem: motsvarande premieberäkning saknas då några stamaktier av serie D ännu inte emitterats och upptagits till handel på Nasdaq Stockholm. För preferensaktier där vederlaget erhålls i form av preferensaktier i Corem: 0,2 procent baserat på stängningskurserna för respektive bolags preferensaktier per 26 mars 2021, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet; och 1,2 procent baserat på den volymviktade genomsnittliga betalkursen för respektive bolags preferensaktier under de senaste 20 handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet.

Acceptfristen för Erbjudandet avslutas den 11 juni 2021. Acceptfristen kan förlängas. Erbjudandets fullföljande är villkorat bland annat av att det accepteras i sådan utsträckning att Corem blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i Klövern. Corem har förbehållit sig rätten att helt eller delvis frånfalla ett eller flera av villkoren.

#### **Styrelsens åtgärder**

Corem har i samband med förberedelserna inför Erbjudandet inte genomfört någon så kallad due diligence-undersökning av Klövern. Klöverns styrelse har dock tillåtit Corem att med biträde av Klövern söka förhandsgodkännande från Klöverns kreditgivare för undantag från kreditbestämmelser rörande bland annat ägarförändring och fortsatt börsnotering. Klövern har därvid inte lämnat någon insiderinformation till Corem.

Klövern har inte genomfört någon due diligence-undersökning av Corem i form av egen dokumentgranskning avseende Corems förhållanden. Klövern har således förlitat sig på publik information avseende Corem, men har därutöver fått möjlighet att ställa verifierande frågor till Corem och därvid fått nöjaktiga svar från Corem rörande avsaknaden av icke-publika negativa värdepåverkande omständigheter rörande Corem.

Klöverns styrelse har anlitat Carnegie Investment Bank AB (publ) som finansiell rådgivare och Advokatfirman Vinge KB som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Styrelsen har också uppdragit åt Handelsbanken Capital Markets att avge en så kallad fairness opinion avseende Erbjudandet. Utlåtandet biläggs.

Klöverns styrelse har begärt Aktiemarknadsnämndens uttalande<sup>2</sup> angående huruvida de ursprungligen erbjudna vederlagen för A- respektive B-aktierna i Klövern i Erbjudandet var korrekt likabehandlande, vilket föranledde den ovannämnda uppjusteringen av B-aktieverdelaget i Erbjudandet.

Styrelseledamöterna Eva Landén, Rutger Arnhult<sup>3</sup> och Lars Höckenström har på grund av intressekonflikt inte deltagit och kommer inte att delta i styrelsens handläggning av eller beslut i frågor som är relaterade till Erbjudandet. De oberoende styrelseledamöterna är Pia Gideon (styrelsens ordförande), Ulf Ivarsson och Johanna Fagrell Köhler. Dessa ledamöter utgör således den oberoende styrelsen i Klövern när det gäller frågor som rör Erbjudandet.

#### **Bedömningsgrunder för styrelsens utvärdering**

<sup>2</sup> Se Aktiemarknadsnämndens uttalande 2021:22.

<sup>3</sup> Styrelseledamot i Klövern till och med den 25 mars 2021.



Genom Erbjudandet, förutsatt att det accepteras av Klöverns aktieägare i sådan utsträckning att Corem blir ägare till mer än 90 procent av aktierna och därmed kan genomföra tvångsinlösen av resterande aktier, kommer Klöver att bli ett helägt dotterbolag till Corem. Härigenom bildas en ny koncern ("**Den Nya Koncernen**"). Eftersom vederlaget i Erbjudandet utgörs av nyemitterade aktier i Corem innebär Erbjudandet att Klöverns aktieägare erbjuds bli delägare tillsammans med Corems befintliga aktieägare i Den Nya Koncernen. En central bedömningsgrund för styrelsen har därför varit den beräknade framtida utvecklingen för Den Nya Koncernen i termer av substans- och resultattillväxt med beaktande av risk relativt Klöverns egen förväntade utveckling. Detta för att bedöma skillnaden mellan vad man å ena sidan har som aktieägare i Klöver och vid accept av Erbjudandet kan förväntas få som aktieägare i Den Nya Koncernen.

Styrelsen konstaterar att Den Nya Koncernens fastighetsvärde på basis av Klöverns och Corems redovisade fastighetsvärden den 31 mars 2021, är cirka 25 procent högre än Klöverns fastighetsvärde vid samma tidpunkt. Den Nya Koncernens verksamhet i termer av fastighetsvärde kommer till cirka 80 procent att utgöras av Klöverns nuvarande verksamhet. Fastighetsbeståndet ökas med de fastigheter som Corem äger inom fastighetssegmentet lager- och logistik. Andelen lager- och logistikfastigheter för Den Nya Koncernen utgör cirka 25 procent av fastighetsvärdet, att jämföra med Klöverns motsvarande andel som uppgår till cirka 7 procent. Samtidigt beräknas andelen kontorsfastigheter minska till cirka 45 procent från Klöverns nuvarande andel om cirka 57 procent. Förädlingsfastigheter och omsättningsfastigheter har vid beräkningen av dessa siffror hanterats som separata segment. Andelen fastigheter för utbildning/vård respektive förädlingsfastigheter minskar med cirka 2 respektive 3 procentenheter. Corems geografiska fördelning av fastighetsbeståndet liknar Klöverns fördelning, vilket ger en likartad geografisk fördelning av fastighetsbeståndet för Den Nya Koncernen, med cirka 54 procent av fastighetsvärdet i Region Stockholm, cirka 15 procent i Region Öst och cirka 18 procent i Region Väst. Andelen av fastighetsvärdet beläget utanför Sverige minskar med cirka 3 procentenheter. Geografiskt kompletterar Corems och Klöverns fastigheter varandra i vissa delar, vilket styrelsen bedömer skapar förutsättningar för ökad effektivitet i fastighetsförvaltningen för Den Nya Koncernen, vilket därmed kan bidra till operativa samordningsvinster.

Samtidigt som Den Nya Koncernens fastighetsvärde ökar med cirka 25 procent beräknas både driftsoverskottet och förvaltningsresultat fastigheter på årsbasis per 31 mars 2021 öka med cirka 30 procent, exklusive eventuella synergier, varigenom kassaflödesprofilen för Den Nya Koncernen stärks relativt Klöverns kassaflödesprofil. Det bedöms vara fördelaktigt för Klöverns aktieägare.

Styrelsen noterar att Corem framhåller att det förväntas skapas synergier till följd av samordning av Corems och Klöverns verksamheter i form av intäktssynergier om 30 miljoner kronor årligen (med förväntad full effekt inom tre år), operativa kostnadssynergier om 40 miljoner kronor årligen (med förväntad full effekt inom två år) och finansiella synergier om 130 miljoner kronor årligen (med förväntad full effekt inom två år). Styrelsen delar Corems bedömning att det finns förutsättningar för synergier i Den Nya Koncernen. Dock har styrelsen inte fått ta del av Corems underlag för och detaljerade beräkningar av de förväntade synergier som Corem redogjort för och kan således inte självständigt bedöma möjligheten att realisera dessa.

Styrelsen noterar att Corem framhåller positiva effekter som på sikt förväntas skapa förutsättningar för att reducera den operativa risken och förbättra Den Nya Koncernens kreditprofil. Styrelsen delar Corems bedömning om att sådana förutsättningar torde föreligga, men konstaterar också att nettobelåningsgraden<sup>4</sup> initialt ökar något i Den Nya Koncernen jämfört med Klöverns aktuella

<sup>4</sup> Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärde

nettobelåningsgrad, samtidigt som skuldkvoten<sup>5</sup> minskar något. På sikt är Corem av uppfattningen att förutsättningar föreligger för Den Nya Koncernen att erhålla en rating motsvarande investment grade och Corem uppdaterade sina finansiella mål den 6 maj 2021 varav ett mål är att nå investment grade inom två år.

Styrelsen bedömer att en central del för att Den Nya Koncernen ska uppnå målet om investment grade inom två år är att en relevant andel av utestående preferensaktier i både Klöver och Corem ersätts av stamaktier av serie D, vilket bedöms vara positivt för Den Nya Koncernens kreditprofil och kapitalförsörjning. Som styrelsen återkommer till nedan rekommenderar dock styrelsen Klöverns preferensaktieägare att acceptera Erbjudandet med vederlag i form av preferensaktier i Corem. Styrelsen bedömer därför att det finns en risk att utbytet av preferensaktier till stamaktier av serie D i Den Nya Koncernen inte kommer ske i sådan omfattning och tid som Corem beräknar, vilket bedöms öka osäkerheten att nå målet om investment grade inom två år.

#### **Särskilda finansiella effekter för stamaktier av serie A och B i Klöver**

Med utgångspunkt i Corems respektive Klöverns långsiktiga substansvärde, hänförligt till stamaktier den 31 mars 2021, med avdrag för därefter utbetald utdelning på stamaktier i Corem och utbytesrelationen för stamaktier i Erbjudandet, ökar – om än bara marginellt – det långsiktiga substansvärdet per stamaktie för Klöverns stamaktieägare i Den Nya Koncernen enligt styrelsens beräkningar. Detta innebär att det genom Erbjudandet sker en värdeöverföring i termer av långsiktigt substansvärde från Corems stamaktieägare av serie A och B till Klöverns stamaktieägare av serie A och B. Enligt styrelsens beräkningar föreligger förutsättningar för att tillväxttakten av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie av serie A och B i Den Nya Koncernen ska motsvara den tillväxttakt som Klöver beräknas kunna åstadkomma på egen hand på medellång sikt.

Vid en omvandling av preferensaktier till stamaktier av serie D sker en värdeöverföring från preferensaktieägare till stamaktieägare av serie A och B i den Nya Koncernen. Om samtliga utestående preferensaktier i Corem och Klöver omvandlas till stamaktier av serie D i relationen 1,12 så medför detta en ökning av det långsiktiga substansvärdet (enligt och i jämförelse med ovan) per stamaktie för Klöverns stamaktieägare i Den Nya Koncernen med cirka 20 procent enligt styrelsens beräkningar (se vidare nedan).

Förvaltningsresultat fastigheter för Den Nya Koncernen hänförligt till stamaktieägare av serie A och B på årsbasis den 31 mars 2021 beräknas innebära en ökning med cirka 9 till 13<sup>6</sup> procent per stamaktie på basis av utbytesrelationen i Erbjudandet för stamaktier, exklusive synergier, jämfört med motsvarande resultat per stamaktie i Klöver. Enligt styrelsens beräkningar föreligger förutsättningar för att tillväxttakten i förvaltningsresultat per stamaktie av serie A och B i Den Nya Koncernen ska bli något högre än den tillväxttakt som Klöver beräknas kunna åstadkomma på egen hand på medellång sikt.

#### **Särskilda finansiella effekter för preferensaktier i Klöver**

Bolagsordningarnas bestämmelser avseende Corems respektive Klöverns preferensaktier motsvarar varandra avseende rätten till utdelning, dess storlek och frekvens samt principen om ett så kallat inestående belopp i händelse av utebliven utdelning på preferensaktier. Både Corems

<sup>5</sup> Räntebärande nettoskuld i förhållande till EBITDA

<sup>6</sup> Intervallet beror på hur många preferensaktier i Klöver som accepterar vederlag i form av nya stamaktier av serie D i Corem och hur många preferensaktier i Corem som accepterar utbyteserbjudandet till nya stamaktier av serie D i Corem.



och Klöverns preferensaktier är också inlösenbara efter bolagsstämans beslut till samma belopp per preferensaktie.<sup>7</sup>

Styrelsen konstaterar dock att det föreligger skillnader i bestämmelserna om det förekommer ett innestående belopp, varvid sådant belopp i Corems fall ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju procent och i Klöverns fall åtta procent. Vidare noterar styrelsen att det belopp en preferensaktie berättigar till före stamaktier i händelse av bolagets upplösning i Corem uppgår till 450 kronor per preferensaktie och i Klöverns fall till 400 kronor per preferensaktie.

Styrelsen noterar att Corems bolagsordning med bestämmelser avseende stamaktier av serie D skiljer sig i flera avseenden mot bestämmelserna avseende preferensaktier. Stamaktier av serie D har inte företrädesrätt framför stamaktier av serie A och B till utdelning. En förutsättning för att utdelning på stamaktier av serie D ska utgå är att utdelning beslutas även på stamaktier av serie A och B. Annan värdeöverföring till stamaktier av serie A och B, såsom återköp eller inlösen av stamaktier av serie A och B, ger inte förutsättningar för eller krav på att Corem ska kunna lämna utdelning på stamaktier av serie D. I jämförelse med preferensaktier förekommer inget så kallat innestående belopp av utebliven utdelning på preferensaktier och följaktligen heller inget krav på uppräkningsfaktor för utebliven utdelning och inget hinder att betala utdelning på stamaktier av serie A och B innan innestående belopp betalats till fulla på preferensaktier.<sup>8</sup>

Styrelsen noterar vidare att i händelse av bolagets upplösning ska samtliga stamaktier av serie A, B eller D ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock ha rätt till maximalt 300 kronor per aktie. I korhet innebär denna skillnad att den företrädesrätt preferensaktier har till Den Nya Koncernens egna kapital framför stamaktier ersätts, vid vederlagsform i stamaktier av serie D i Corem, med samma rätt per aktie som övriga stamaktier av serie A och B. Beräknat på basis av substansvärde proforma per 31 mars 2021 motsvarar det ett belopp i ett intervall om cirka 23,70 till cirka 28,60<sup>9</sup> kronor (beroende av hur många preferensaktier som omvandlas till stamaktier av serie D) per stamaktie (oavsett serie A, B eller D) enligt styrelsens beräkningar, vilket innebär att emissionskursen för stamaktier av serie D väsentligt överstiger D-

<sup>7</sup> Både Corems och Klöverns preferensaktier har företrädesrätt framför stamaktier till årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie med kvartalsvisa utbetalningar om 5,00 kronor per preferensaktie och samma avstämningsdagar. Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigande 20 kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla innestående belopp (såsom definierat i respektive bolagsordning) innan utdelning på stamaktierna får ske. Även i fråga om inlösen av preferensaktier motsvarar bolagsordningens bestämmelser varandra såtillvida att preferensaktierna i både Corem och Klövern är inlösenbara efter bolagsstämans beslut till ett förutbestämt belopp om 500 kronor per preferensaktie.

<sup>8</sup> I stället gäller att vid beslut om utdelning på stamaktier av serie A och B ska stamaktier av serie D ha rätt till 50 gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 20 kronor per stamaktie av serie D och år. Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger 20 kronor ska utdelningsbegränsningen om 20 kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit 20 kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktier av serie A och B beslutas för att möjliggöra sådan utdelning varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till 20 kronor.

<sup>9</sup> Intervallet beror på hur många preferensaktier i Klövern som accepterar vederlag i form av nya stamaktier av serie D i Corem. 23,70 kronor per stamaktie motsvarar substansvärdet per stamaktie av serie A och B enligt Corems erbjudandehandling avseende Erbjudandet (dock justerat för utbetalad utdelning på stamaktier i Corem om cirka 223 mkr, samt justerat för preferensaktier i Klövern som på förhand ingått åtagande om att acceptera vederlag i D-aktier vilket ökar stamaktieägarnas gemensamma substans med cirka 227 mkr och ökar antalet stamaktier med cirka 0,8 miljoner). I erbjudandehandlingens uppställning över hur substansvärdet har beräknats, görs avdrag för ett belopp om 7 490 mkr hänförligt till preferensaktie, hybridobligationer samt stamaktier av serie D, varav beloppet hänförligt till hybridobligationer uppgår till 1 300 mkr och följaktligen 6 190 mkr för preferensaktier. Vid byte från preferensaktier till stamaktier av serie D har dessa aktier enligt bolagsordningens bestämmelser samma rätt till det egna kapitalet som stamaktier av serie A och B och dessas kapital ska delas lika per stamaktie. Om således samtliga preferensaktier i Corem och Klövern omvandlas till stamaktier av serie D ökar stamaktieägarnas gemensamma substans med 6 190 mkr som ska delas lika per stamaktie och det tillkommer maximalt cirka 22,4 miljoner stamaktier av serie D vid omvandling av samtliga preferensaktier till relationen 1,12 som tillsammans med 1 097,9 miljoner stamaktier av serie A och B ska ha lika rätt till det gemensamma stamkapitalet, vilket motsvarar ett substansvärde per stamaktie av serie A, B och D om cirka 28,60 kronor.

aktiens substansvärde till skillnad från andra noterade stamaktier av serie D av liknande karaktär som prissätts under eller i linje med respektive D-akties substansvärde. Substansvärdet kan i detta sammanhang också jämföras med den företrädesrätt preferensaktier har framför stamaktier i händelse av Den Nya Koncernens upplösning om 450 kronor per preferensaktie.

Vidare medger bolagsordningens lydelse ökning av aktiekapitalet genom fondemission, varvid nya aktier ges ut, till ägare av stamaktier av serie A och B. Konsekvensen av ett sådant förfarande skulle kunna bli att antalet stamaktier av serie A och B ökar och att skiftesbeloppet per samtliga stamaktier och därmed också stamaktier av serie D, i händelse av bolagets upplösning, minskar ytterligare. I tillägg tillåter även bolagsordningens lydelse fondemission till ägare av stamaktier av serie A och B, men inte av serie D, av nya preferensaktier, vilket skulle möjliggöra för ägare av stamaktier av serie A och B att skapa sig en företrädesrätt till både utdelning och utbetalning i händelse av bolagets upplösning före ägare av stamaktier av serie D.

Erbjudandet till preferensaktieägarna i Klövern omfattar två alternativa vederlagsformer, varvid för varje preferensaktie i Klövern erhålls antingen i) en ny preferensaktie i Corem (Den Nya Koncernen) eller ii) 1,12 nya stamaktier av serie D i Corem (Den Nya Koncernen). Skillnaden i utbytesrelation motsvarar maximalt cirka 0,75 procent högre årlig avkastning<sup>10</sup> för nya stamaktier av serie D jämfört nya preferensaktier. Som framgår av beskrivningen ovan är emellertid stamaktier av serie D efterställda preferensaktierna i Corem och därtill lämnar bolagsordningens ordalydelse utrymme för dispositioner som skulle kunna påverka stamaktieägare av serie D mer negativt än vad som är fallet avseende preferensaktier. Preferensaktierna i såväl Corem som Klövern är sedan tidigare noterade instrument, har en etablerad marknadsprissättning och känd likviditet, vilket inte gäller avseende stamaktierna av serie D i Corem. Hur marknadsprissättningen – med beaktande av de osäkerheter och risker som redogörs för ovan och som i flera avseenden är speciella i jämförelse med andra noterade D-aktier av liknande karaktär – och likviditeten för stamaktierna av serie D kommer att bli är okänt. Detta medför ytterligare osäkerhet vid bedömningen av värdet på vederlaget i form av stamaktier av serie D.

### **Styrelsens rekommendation**

Styrelsens uppfattning om Erbjudandet baseras på ett antal faktorer och bedömningsgrunder som styrelsen har ansett relevanta vid utvärderingen av Erbjudandet. De viktigaste bedömningsgrunderna redogörs för mer utförligt ovan. Styrelsen har beaktat Klöverns – och i den mån det varit möjligt, Corems – nuvarande ställning, förväntade framtida utveckling och potential inklusive möjligheter och risker. Styrelsen har analyserat Erbjudandet med hjälp av metoder som normalt används vid offentliga uppköpserbjudanden, innefattande Klöverns och Corems värdering i förhållande till jämförbara noterade bolag, budpremier i tidigare offentliga uppköpserbjudanden på Nasdaq Stockholm, aktiemarknadens förväntningar på Klöverns och Corems lönsamhets- och kursutveckling, samt styrelsens förväntningar på Klöverns långsiktiga värdeutveckling baserat på förväntad framtida utveckling av Klöverns substansvärde och resultat.

Handelsbanken Capital Markets anser i sin fairness opinion att Erbjudandet ur finansiell synvinkel är skäligt för Klöverns stamaktieägare – och även skäligt för preferensaktieägarna i Klövern avseende vederlagsalternativet nya preferensaktier i Corem – men inte skäligt vad avser vederlagsalternativet nya stamaktier av serie D i Corem för preferensaktier i Klövern.

<sup>10</sup> Förutsatt utbetalning av den maximala möjliga utdelningen för respektive aktieserie och ett värde på cirka 320 kronor per preferensaktie i Corem

Sammantaget är styrelsens enhälliga slutsats följande:

- Erbjudandet reflekterar i allt väsentligt Klöverns verkliga värde på stamaktier av serie A och B och möjliga tillväxt liksom därtill relaterade möjligheter och risker. Mot denna bakgrund *rekommenderar styrelsen stamaktieägare av serie A och B i Klövern att acceptera Erbjudandet.*
- Erbjudandet med vederlagsalternativet nya preferensaktier i Corem reflekterar i allt väsentligt Klöverns verkliga värde på preferensaktier och därtill relaterade möjligheter och risker. I korthet innebär ett aktiebyte från preferensaktier i Klövern till preferensaktier i Corem samma företrädesrätt framför stamaktier till utdelning, och i händelse av bolagets upplösning ökar rätten till bolagets behållna tillgångar från 400 kronor till 450 kronor per preferensaktie. Styrelsen bedömer det som positivt för Den Nya Koncernen och stamaktieägare av serie A och B om antalet utestående preferensaktier minskar till förmån för stamaktier av serie D i Corem. Trots det förordar styrelsen inte vederlagsalternativet stamaktier av serie D i Corem för ägare av preferensaktier i Klövern. Styrelsen bedömer nämligen att den maximala möjliga högre avkastningen (vid utbetalning av den enligt bolagsordningen maximala möjliga utdelningen på stamaktier av serie D respektive preferensaktier) inte står i proportion till de ökade osäkerheter och de högre risker som är förknippade med stamaktier av serie D jämfört med preferensaktier. Styrelsen *rekommenderar därför preferensaktieägarna i Klövern att acceptera Erbjudandet med vederlag i form av preferensaktier i Corem.*

Aktieägarna i Klövern uppmanas att följa värdet på Corems aktier under den återstående delen av acceptfristen och notera att värdet på stamaktierna av serie A och B respektive preferensaktierna förändras över tid.

#### **Effekter för Klövern och dess anställda**

Enligt takeover-reglerna ska styrelsen redovisa sin uppfattning om den inverkan som genomförandet av Erbjudandet kan komma att ha på Klövern, särskilt sysselsättning, och sin uppfattning om Corems strategiska planer för bolaget och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättning och på de platser där Klövern bedriver sin verksamhet. Corem anger följande i sin erbjudandehandling avseende Erbjudandet:

"Corem förväntar sig att den föreslagna sammanslagningen av verksamheterna kommer att medföra positiva effekter även organisatoriskt samt att bolagens kompetenser och styrkor väl kompletterar och stärker varandra. För att realisera mervärden kommer integrationen av Klövern och Corem sannolikt innebära vissa organisatoriska och operationella förändringar, samt förändringar för de anställda, i det sammanslagna Bolaget. Corems nuvarande styrelseordförande, Patrik Essehorn, kommer tillsammans med resterande styrelseledamöter fortsatt inneha sina nuvarande poster efter sammanslagningen. Likaså kommer Corems VD, Eva Landén och CFO, Anna-Karin Hag, fortsätta i sina respektive roller efter sammanslagningen. Vilka specifika förändringar som kommer att vidtas i samband med integrationen kommer att beslutas efter Erbjudandets genomförande samt en följande noggrann utvärdering av den sammanslagna verksamheten, så att bolagens kompletterande kunskap och kompetens kan tillgodogöras det sammanslagna Bolaget på bästa sätt. Före Erbjudandets fullföljande är det för tidigt att säga vilka åtgärder som kommer att vidtas och dess effekter. Inga beslut är fattade om några förändringar avseende Corems eller Klöverns anställda och ledning eller avseende den nuvarande organisationen eller verksamheterna, innefattande anställningsvillkor, sysselsättning och de platser där Klövern bedriver verksamhet."

Styrelsen utgår från att Budgivarens beskrivning är korrekt och har i relevanta hänseenden ingen anledning att ha någon annan uppfattning.

---

Detta uttalande regleras av och ska tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvister i anledning av detta uttalande ska exklusivt avgöras av svensk domstol.

Stockholm den 27 maj 2021

**Klövern AB (publ)**  
Styrelsen

**För mer information, vänligen kontakta:**

Pia Gideon, styrelseordförande i Klöver  
Tel: 070-546 71 00

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva lokaler i tillväxtregioner. Klöver är noterat på Nasdaq Stockholm. Ytterligare information finns på [www.klovern.se](http://www.klovern.se).

Klövern AB (publ), Bredgränd 4, 111 30 Stockholm. Tel: 010-482 70 00, Email: [info@klovern.se](mailto:info@klovern.se).

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

# FAIRNESS OPINION FRÅN SHB

Handelsbanken Capital Markets

1(2)

Stockholm den 27 maj 2021

Till

Styrelsen i Klöver AB (publ)

Styrelsen i Klöver AB (publ) ("Klöver") har uppdragit åt Handelsbanken Capital Markets att avge ett utlåtande om skäligheten ur finansiell synvinkel av det från Corem Property Group AB (publ) ("Corem") lämnade offentliga erbjudande till aktieägarna i Klöver ("erbjudandet"). För information om erbjudandet och dess villkor hänvisas till de pressmeddelanden som Corem offentliggjort den 29 mars och 19 april 2021 samt till den erbjudandehandling som offentliggjordes den 12 maj 2021.

Inför avgivandet av detta utlåtande har vi bland annat tagit del av och beaktat villkoren för erbjudandet (inklusive villkoren för de stamaktier av serie A, B och D samt de preferensaktier som ingår i erbjudandet och som framgår av Corems bolagsordning), offentlig information utgiven av Klöver och Corem, inklusive årsredovisningar och delårsrapporter, samt därutöver viss annan allmänt tillgänglig information rörande Klöver och Corem, inklusive vissa marknadsrapporter och rapporter som upprättats av aktieanalytiker. Vi har också diskuterat Klövers verksamhet, finansiella ställning, resultatutveckling, strategi, och framtida utsikter med ledande befattningshavare för Klöver.

Vi har beaktat viss finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende Klöver och Corem i jämförelse med vissa andra bolag med liknande verksamhet samt jämförbara förvävsaffärer. Vi har också beaktat kursutvecklingen och handeln i Klövers och Corems aktier samt genomfört sådana andra analyser och studier som vi ansett lämpliga som underlag för detta utlåtande.

Vi har inte genomfört någon s.k. "due diligence" för att kontrollera riktigheten av den information som erhållits från Klöver eller annorstädes och vi har inte gjort någon oberoende värdering eller bedömning av Klövers eller Corems tillgångar och skulder. Utan att göra en oberoende verifiering härav, har vi förlitat oss på att all den finansiella och övrig information som legat till grund för utlåtandet i allt väsentligt är korrekt samt att ingen information av väsentlig betydelse för bedömningen av Klövers framtida intjäningsförmåga eller för vår bedömning i övrigt utelämnats eller undanhållits oss.

Vårt utlåtande baseras på det svenska regelsystemet samt nu rådande marknadsmässiga, ekonomiska, finansiella och andra förhållanden och sådan information

SE-106 70 Stockholm, Sweden

Tel. +46 8 701 10 00

[www.handelsbanken.com/capitalmarkets](http://www.handelsbanken.com/capitalmarkets)

Handelsbanken Capital Markets is a division of Svenska Handelsbanken AB (publ), registered in Stockholm Sweden, No 502007-7862.

som tillhandahållits per denna dag. Förändringar i angivna förutsättningar kan medföra omprövning av detta utlåtande. Vårt utlåtande innefattar inte någon bedömning om de kurser till vilka aktierna i Klövern kan komma att handlas i framtiden.

Baserat på och under de förutsättningar som ovan angivits, är det vår uppfattning att (i) vederlaget i erbjudandet till A- och B-aktieägarna i Klövern samt (ii) det alternativa vederlaget i erbjudandet till preferensaktieägarna i Klövern, bestående av nyemitterade preferensaktier i Corem, per dagens datum ur finansiell synvinkel är skäligt och (iii) att vederlaget i erbjudandet bestående av nyemitterade D-aktier i Corem till preferensaktieägarna i Klövern, per dagens datum ur finansiell synvinkel inte är skäligt.

Handelsbanken Capital Markets är ett affärsområde inom Svenska Handelsbanken AB med verksamhet inom värdepappershandel och mäklari, aktieanalys samt corporate finance. Inom ramen för den normala verksamheten inom värdepappershandel och mäklari kan Handelsbanken Capital Markets från tid till annan inneha långa eller korta positioner i, och kan för egen eller kunders räkning delta i handel med, aktier och andra värdepapper relaterade till Klövern och Corem. Vidare kan Svenska Handelsbanken AB ha beviljat krediter till Klövern och Corem och kan inneha aktierelaterade värdepapper i Klövern och Corem som säkerhet.

Vi kommer att erhålla en fast ersättning för detta utlåtande och annan finansiell rådgivning i samband med erbjudandet som är oberoende av om erbjudandet fullföljs.

Detta värderingsutlåtande är endast avsett som underlag för styrelsen i Klövern i samband med dess övervägande av erbjudandet och ska som sådant inte tolkas som en rekommendation till aktieägarna i Klövern. Utlåtandet får inte användas, citeras, reproduceras eller på annat sätt återges utan skriftligt medgivande från oss utöver att en kopia av utlåtandet får inkluderas i sin helhet i erbjudandehandling eller svarsdokument eller pressmeddelande som styrelsen för Klövern är ålagt att presentera i samband med erbjudandet. Svensk materiell rätt är applicerbar på detta utlåtande och tvist med anledning av utlåtandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta utlåtande har tillställts styrelsen på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen äga företräde.

**Handelsbanken Capital Markets**  
*Corporate Finance*



# ADRESSER

---

## **BOLAGET**

### **Corem Property Group AB (publ)**

Box 56085

102 17 Stockholm

Besöksadress: Riddargatan 13 C, 114 51 Stockholm

Tel 08-503 85 333

[www.corem.se](http://www.corem.se)

## **LEGALA RÅDGIVARE TILL BOLAGET**

### **Walthon Advokater AB**

Stureplan 4a

114 35 Stockholm

### **Linklaters Advokatbyrå AB**

Regeringsgatan 67

103 98 Stockholm

## **FINANSIELLA RÅDGIVARE**

### **Nordea Bank Abp, filial i Sverige**

Smålandsgatan 17

111 46 Stockholm

### **Swedbank AB (publ)**

Malmskillnadsgatan 23

105 34 Stockholm

## **BOLAGETS REVISOR**

### **Ernst & Young AB**

Jakobsbergsgatan 24

103 99 Stockholm

## **VÄRDEPAPPERSCENTRAL**

### **Euroclear Sweden AB**

Klarabergsviadukten 63

Box 191

101 23 Stockholm