

KLÖVERN

INBJUDAN TILL TECKNING AV PREFERENSAKTIER I KLÖVERN AB (PUBL)

Anmälan
om teckning
ska ske under perioden
20 september –
28 september 2012

Broschyren är inte och skall inte anses utgöra ett prospekt enligt gällande lagar och regler. Prospektet, som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen, har offentliggjorts och finns tillgängligt på Klöverns hemsida www.klovern.se samt på Swedbanks hemsida www.swedbank.se/prospekt. Prospektet innehåller bland annat en presentation av Klöver, Erbjudandet och de risker som är förenade med en investering i Klöver och deltagande i Erbjudandet. Broschyren är inte avsedd att ersätta Prospektet som grund för beslut att teckna preferensaktier i Klöver och utgör ingen rekommendation att teckna preferensaktier i Klöver.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	3
Så här gör du för att delta i erbjudandet	4
Inbjudan till teckning av preferensaktier	5
Bakgrund och motiv	7
Vanliga frågor och svar	8
Klöverns preferensaktier i korthet	10
Klövern i korthet	11
Finansiell information i sammandrag	15

DEFINITIONER

Klövern, Bolaget eller Koncernen

Klövern AB (publ), med organisationsnummer 556482-5833, med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang

Nyemissionen eller Erbjudandet

Inbjudan till teckning av preferensaktier i Klövern i enlighet med Prospektet

mkr eller mdkr

Med "mkr" avses miljoner svenska kronor och med "mdkr" avses miljarder svenska kronor

NASDAQ OMX Stockholm

NASDAQ OMX Stockholm AB

Swedbank Corporate Finance

Swedbank AB (publ)

Broschyren

Denna broschyr som är en förenklad beskrivning av Erbjudandet och som inte godkänts av någon tillsynsmyndighet

Prospektet

Det av Klövern upprättade prospektet daterat den 19 september 2012 som avser erbjudande till teckning av preferensaktier i Klövern och som registrerats och godkänts av Finansinspektionen

VIKTIG INFORMATION

Broschyren är en förenklad beskrivning av Erbjudandet och har inte godkänts av någon tillsynsmyndighet. Broschyren innehåller endast översiktlig information och utgör inte ett prospekt. Investerare skall inte teckna eller förvärva några värdepapper som avses i Broschyren förutom på grundval av den information som finns i det fullständiga Prospektet som har upprättats med anledning av Erbjudandet. Prospektet innehåller bland annat en utförlig beskrivning av Klövern, Erbjudandet och de risker som är förenade med deltagande i Erbjudandet och en investering i Klövern. Prospektet finns tillgängligt på Klöverns hemsida www.klovern.se och på Swedbanks hemsida www.swedbank.se/prospekt.

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

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

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



SAMMANFATTNING

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning. Fastigheternas värde uppgick till 21,5 mdkr och hyresvärdet till 2,3 mdkr per 30 juni 2012. Klöverns aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Klövern har en tillväxtambition som innebär en målsättning om en nettotillväxt i fastighetsbeståndet om minst 1 mdkr per år och på sikt ett fastighetsvärde om minst 25 mdkr.

Klövern ser fortsatt goda möjligheter till nya förvärv och för att kunna tillvarata dessa möjligheter och samtidigt bibehålla en lämplig kapitalstruktur har Klöverns styrelse beslutat om en nyemission av preferensaktier om högst 503 mkr. Emissionslikviden avses användas för att anpassa kapitalstrukturen genom att öka andelen eget kapital samt för att finansiera ytterligare förvärv, hyresgäst Anpassningar och tillbyggnationer inom intressanta tillväxtregioner och fastighetssegment.

Erbjudandet i sammandrag

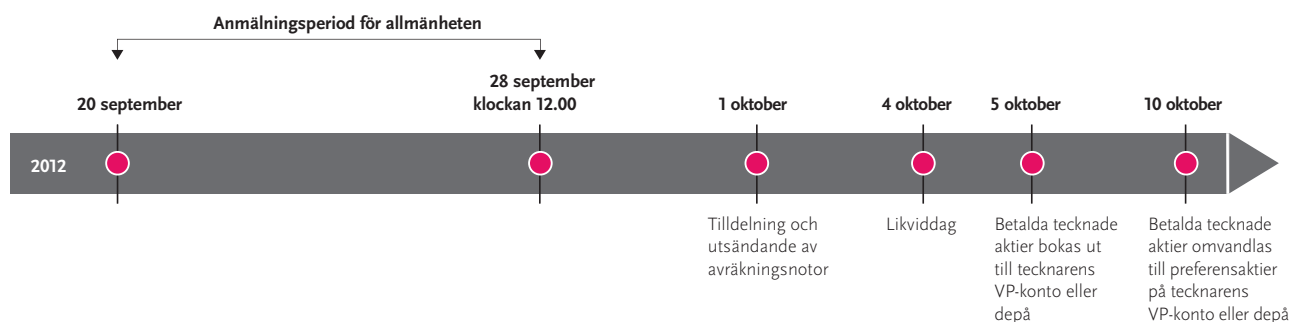
Klöverns styrelse beslutade den 19 september 2012, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Klövern den 14 september 2012, att genomföra en nyemission av preferensaktier. Nyemissionen omfattar högst 3 700 000 preferensaktier och teckningskursen uppgår till 136 kronor per preferensaktie, vilket medför att Klövern vid full teckning tillförs totalt 503 mkr före emissionskostnader.

Broschyren är i första hand framtagen för att informera dig om Klövern och hur du skall gå tillväga för att delta i Erbjudandet. För det fullständiga Erbjudandet hänvisas till Prospektet.

Anmälan om teckning av preferensaktier ska omfatta minst 50 preferensaktier, i jämna poster om 10 preferensaktier. Anmälningssperioden löper från den 20 september 2012 till och med den 28 september 2012.

Anmälningar från befintliga aktieägare i Klövern, med hänsyn tagen till det antal aktier de äger, samt kunder i Swedbank och sparbankerna kommer att särskilt beaktas.

Viktiga datum

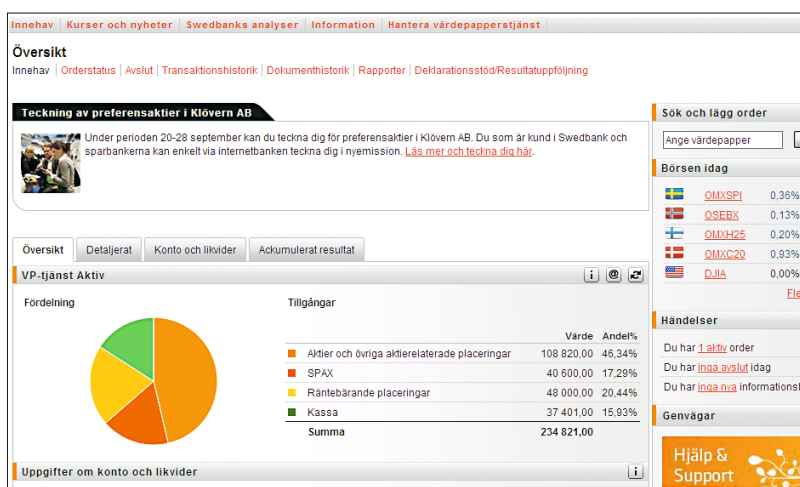


SÅ HÄR GÖR DU FÖR ATT DELTA I ERBJUDANDET

Kunder i Swedbank och sparbankerna kan anmäla sig via internetbankens värdepapperstjänst, telefonbanken (personlig service), sin personliga rådgivare/mäklare eller via kontor. Anmälan från kunder i andra banker eller annan förvaltare ska, för det fall tecknaren önskar få aktier levererade till ett VP-konto, ske via den för Erbjudandet upprättade anmälningseddelen, vilken kan erhållas från Swedbanks hemsida, www.swedbank.se/prospekt alternativt Klövern's hemsida www.klovern.se. Tecknare som önskar få aktier levererade till en depå hos bank eller annan förvaltare ska kontakta sin respektive förvaltare.

Anmälan via Swedbanks eller sparbankernas internetbank

Kunder i Swedbank eller sparbankerna kan anmäla sig för teckning via internetbanken.



Anmälan via Swedbanks eller sparbankernas telefonbank

Kunder i Swedbanks eller sparbankernas telefonbank med personlig service kan anmäla sig för teckning via telefonbanken

Anmälan via Swedbanks eller sparbankernas personliga rådgivare/mäklare

Kunder i Swedbank eller sparbankerna kan anmäla sig för teckning via sin personliga rådgivare eller sin personliga mäklare

Anmälan via Swedbanks eller sparbankernas kontor

Kunder i Swedbank eller sparbankerna kan anmäla sig för teckning via kontor genom att fylla anmälningseddelen, se nästa sida för ytterligare information

Anmälan via anmälnings-sedeln (möjligt för såväl Swedbanks och sparbankernas kunder som kunder i andra banker och förvaltare)

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

KLÖVERN

Inbjudan till teckning av preferensaktier i Klöver AB (publ) ("Klöver")

Anmälningsperiod: 20–28 september 2012 kl. 12.00
Likviddag: 4 oktober 2012
Teckningskurs: 136 kronor per preferensaktie

Kunder i Swedbank och sparbanker¹⁾ kan även anmäla sig via Swedbanks eller sparbankernas internetbank/värdepapperstjänst eller telefonbanken personlig service.

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

Skickas till
Swedbank AB
Emissioner
c/o BancTec AB
20621186
110 00 Stockholm
Ange FRISVAR

Anmälningssedeln skall vara Swedbank, Emissioner tillhanda senast klockan 12.00 den 28 september 2012

Undertecknad anmäler sig härmed för teckning, enligt villkor i prospekt upprättat av styrelsen för Klöver, daterat den 19 september 2012 ("Prospektet"), av nedan angivet antal preferensaktier

1.

st preferensaktier i Klöver (lägst 50 preferensaktier i poster om 10 preferensaktier).
Teckningskursen är 136 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.

Vänligen skriv tydligt,
anmälningssedeln
läses maskinellt

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

- anmälan är bindande,
- endast en anmälningsedel per person kommer att beaktas,
- inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text,
- ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende,
- likvidkontot för betalning måste disponeras av den som anmäler sig för teckning av preferensaktier,
- tilldelning kan komma att ske med mindre antal än anmälan avser och även helt utebli,
- uppgifter om VP-konto och adress kan komma att hämtas via ADB-media från Euroclear Sweden AB,
- avräkningsnota beräknas utsändas omkring den 1 oktober 2012. Inget meddelande kommer att skickas till dem som inte erhållit tilldelning, samt
- om full betalning inte görs i rätt tid kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan eller säljas. Skulle försäljningspriset understiga teckningskursen kan den som erhöll tilldelning få svara för mellanskillnaden.

Likvidkonto i Swedbank eller sparbank

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

2.

Clearingnummer	Kontonummer

Tilldelade preferensaktier bokförs på (Obligatorisk uppgift)

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

3.

VP-konto

Undertecknad befullmäktigar Swedbank AB att verkställa teckning av preferensaktier och debitera ovanstående likvidkonto för min/vår räkning enligt de villkor som angivits i Prospektet.

Obligatorisk uppgift

4.

Personnummer / Organisationsnummer	Telefonnummer dagtid
Namn	
E-postadress	
Ort	Datum
Underskrift	

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte heller i övrigt till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet, anmälningssedlarna eller andra till erbjudandet hänförliga handlingar får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot reglerna i sådant land. Distribution av Prospektet till något land där erbjudandet förutsätter någon av ovanstående åtgärder eller som sker i strid med reglerna i dessa länder är förbjuden. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses ogiltig. Tvist rörande erbjudandet enligt Prospektet skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

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

Publiska finansnytt 2012 - 18317

Viktiga datum och händelser

- Korrekt ifylld anmälningsedel måste vara Swedbank tillhanda senast klockan 12.00 den 28 september 2012. Anmälan som skickas per post måste därvid sändas i god tid.
- Observera att anmälan är bindande.
- Tilldelning av preferensaktier beräknas ske omkring den 1 oktober 2012. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats preferensaktier får inget meddelande.

INBJUDAN TILL TECKNING AV PREFERENSAKTIER

Klöverns styrelse beslutade den 19 september 2012, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Klövern den 14 september 2012, att genomföra en nyemission av preferensaktier. Nyemissionen omfattar högst 3 700 000 preferensaktier och teckningskursen uppgår till 136 kronor per preferensaktie, vilket medför att Klövern vid full teckning tillförs totalt 503 200 000 kronor före emissionskostnader. Teckningskursen är enligt styrelsens bedömning marknadsmässig och har fastställts baserat på Klöverns preferensakties aktiekurs under den senaste tiden med en marknadsmässig emissionsrabatt.

Erbjudandet riktas, med avvikelse från Klöverns aktieägares företrädesrätt, till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands, inklusive Klöverns nuvarande aktieägare. Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att stärka den institutionella investerarbasen samt ytterligare öka spridningen av preferensaktien bland allmänheten. Anmälningar från befintliga aktieägare i Klövern, med hänsyn tagen till det antal aktier de äger, samt kunder i Swedbank och sparbankerna kommer dock att särskilt beaktas.

Förutsatt att Nyemissionen fulltecknas kommer antalet registrerade preferensaktier i Bolaget att utökas med 3 700 000 preferensaktier från 13 731 338 preferensaktier till 17 431 338 preferensaktier, vilket motsvarar en utspädning om 2,1 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna.

Härmed inbjuds investerare att teckna preferensaktier i enlighet med villkoren i Prospektet.

Nyköping den 19 september 2012

Klövern AB (publ)

Styrelsen

BAKGRUND OCH MOTIV

Klövern är ett tillväxtorienterat fastighetsbolag med visionen att skapa morgondagens samhällen och med affärsidén att med närhet och engagemang möta kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Under det senaste året har Klövern varit aktivt och genomfört ett antal lyckade fastighetstransaktioner, samtidigt som den befintliga fastighetsportföljen har utvecklats väl med stark nettoinflyttning och förbättrad överskottsgrad.

I mars 2012 fullföljde Klövern budet på det börsnoterade fastighetsbolaget Dagon med ett fastighetsvärde om över 5,7 mdkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 1,5 mdkr och erlades i form av kontanter om 0,5 mdkr och nyemitterade preferensaktier i Klövern om 1,0 mdkr. Preferensaktier var vid tillfället för förvärvet ett nytt aktieslag för Klövern och för att uppnå erforderlig ägarspridning i aktieslaget tilldelades Klöverns aktieägare preferensaktier i en fondemission.

Klövern har under våren 2012 emitterat icke-säkerställda obligationslån om totalt 1,0 mdkr och på så vis tillfört likviditet som möjliggjort tillväxt genom förvärv och investeringar.

Efter förvärvet av Dagon har Klövern offentliggjort förvärv av fastigheter i bland annat Stockholm, Göteborg, Linköping och Norrköping till ett totalt värde om över 1,2 mdkr. Expansionen gör att Klövern stärker sin position i storstäderna samt tillförs nya moderna fastigheter med god avkastning. Därutöver har Klövern under det första halvåret 2012 investerat drygt 580 mkr i befintliga fastigheter samt under det tredje kvartalet 2012 förvärvat 12 procent av aktierna i det börsnoterade fastighetsbolaget Diös. Vid ett av fastighetsförvärven användes nyemitterade preferensaktier som betalningsmedel och vid förvärv av aktier i Diös användes bland annat återköpta stamaktier och nyemitterade preferensaktier som betalningsmedel.

Klövern har en tillväxtambition som innebär en målsättning om en nettotillväxt i fastighetsbeståndet om minst 1 mdkr per år och på sikt ett fastighetsvärde om minst 25 mdkr. Efter ovan nämnda expansion bestod fastighetsbeståndet per 30 juni 2012 av 381 fastigheter med ett verkligt värde om 21,5 mdkr och ett bedömt hyresvärde om 2,3 mdkr.

Klövern ser fortsatt goda möjligheter till nya förvärv och för att kunna tillvarata dessa möjligheter och samtidigt bibehålla en lämplig kapitalstruktur har Klöverns styrelse beslutat om en nyemission av preferensaktier om högst 503 mkr. Emissionslikviden avses användas för att anpassa kapitalstrukturen genom att öka andelen eget kapital samt för att finansiera ytterligare förvärv inom intressanta tillväxtregioner och fastighetssegment.

Nyköping den 19 september 2012

Klövern AB (publ)

Styrelsen

VANLIGA FRÅGOR OCH SVAR

Vad är det för typ av erbjudande?

Klövern erbjuder investerare att teckna högst 3 700 000 preferensaktier i Klövern.

Vad är teckningskursen per preferensaktie?

Teckningskursen är 136 kronor per preferensaktie, vilket innebär en årlig direktavkastning om 7,4 procent (7,6 procent effektiv årsavkastning). Erbjudandet är courtagefritt.

Hur stort är erbjudandet?

3 700 000 preferensaktier erbjuds till teckning, motsvarande ett belopp om cirka 503 mkr.

Vilka kan anmäla sig i Erbjudandet?

Allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands.

Får nuvarande aktieägare förtur?

Klöverns aktieägare samt Swedbanks och sparbankernas kunder kommer att särskilt beaktas vid övertecknat Erbjudande.

Var kan jag hitta ytterligare information och anmälningssedlar?

Prospekt, informationsbroschyr och anmälningssedlar finns tillgängligt via www.swedbank.se/prospekt eller e-post: emissioner@swedbank.se.

Hur gör man för att anmäla intresse för Erbjudandet?

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under tiden från och med den 20 september 2012 till och med den 28 september 2012. Anmälan ska omfatta lägst 50 preferensaktier, i jämna poster om 10 preferensaktier.

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

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

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

Swedbank AB / Emissioner

c/o BancTec AB

Kundnummer 20621186

110 00 Stockholm, ange: Frisvar.

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

När kan jag anmäla mitt intresse för Erbjudandet?

Anmälan måste vara Swedbank Emissioner tillhanda senast klockan 12.00 den 28 september 2012. Anmälan som skickas via post måste sändas i god tid för att kunna vara Swedbank Emissioner tillhanda till dess.

Kan jag ångra mig?

Anmälan är bindande. Endast en anmälningssedel per person kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer den först mottagna att gälla.

Måsta man ha VP-konto eller depå?

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

Måste man ha bankkonto i Swedbank eller sparbankerna?

Nej.

Hur vet jag om jag blir tilldelad några preferensaktier?

Tilldelning förväntas ske omkring den 1 oktober 2012. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning. De som inte tilldelats preferensaktier får inget meddelande. Tilldelning är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med lägre antal preferensaktier än anmälan avser eller helt utebli. Tilldelning kan helt eller delvis komma att ske genom slumpmässigt urval.

När är första dag för handel?

Omkring den 10 oktober 2012 förväntas bokföring av preferensaktierna göras på tecknarens VP-konto eller depå hos bank eller annan förvaltare. Därefter går det att handla med preferensaktierna.

När är likviddagen (betalningsdagen)?

Den 4 oktober 2012 ska betalning för preferensaktier, likviden, erläggas kontant enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

KLÖVERNNS PREFERENSAKTIER I KORTHET

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 10,00 kronor per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 2,50 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Baserat på teckningskursen om 136 kronor per preferensaktie är den årliga kontanta direktavkastningen 7,4 procent (7,6 procent effektiv årsavkastning).

I händelse av likvidation medför preferensaktierna prioritet framför stamaktierna motsvarande ett belopp om 150 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp (såsom definierat i bolagsordningen) per prefe-

rensaktie. Efter beslut på bolagsstämma kan preferensaktierna lösas in på begäran av Klövern till ett belopp om 175 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.

I det fall bolagsstämma i Klövern beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 2,50 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 2,50 kronor läggas till Innestående Belopp, vilket ska räknas upp med en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.

Villkor i sammandrag för Klöverns preferensaktier och erbjudandet

Teckningskurs:	136 kronor per preferensaktie.
Utdelning:	10,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Nyemitterade preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utbetalning som infaller närmast efter det att de nya preferensaktierna införts i Klöverns aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag förväntas vara den sista vardagen i december 2012.
Direktavkastning:	7,4 procent årlig kontant avkastning baserat på teckningskursen om 136 kronor per preferensaktie (7,6 procent effektiv årsavkastning).
Rösträtt:	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	I det fall bolagsstämma i Klövern beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 2,50 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska del som understiger 2,50 kronor läggas till Innestående Belopp, vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.
Inlösen:	Kan ske på Bolagets begäran efter beslut på bolagsstämma till 175 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Likvidation:	Vid Bolagets likvidation har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett värde om 150 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Notering:	Preferensaktien är, i likhet med Bolagets stamaktie, föremål för handel på NASDAQ OMX Stockholm.



KLÖVERN I KORTHET

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner.

Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning. Fastigheternas värde uppgick till 21,5 mdkr och hyresvärdet till 2,3 mdkr per den 30 juni 2012. Klöverns aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.

Finansiella mål

Avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till den riskfria räntan plus minst nio procentenheter. Målet höjdes med två procentenheter från och med 2011. Den riskfria räntan mäts som femårig statsobligationsränta. Målet ska ses som ett genomsnitt under ett antal år, då avkastningskravet delvis påverkas av faktorer över vilka Klöver inte råder.

Soliditeten ska ligga i intervallet 25–35 procent. Samtidigt som det egna kapitalet ska utnyttjas optimalt är det viktigt att säkerställa långsiktig överlevnad och möjliggöra framtida intressanta investeringar.

Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,5 ggr. Räntekostnaden är Klöverns enskilt största kostnadspost, varför det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker nuvarande räntekostnadsnivå. En räntetäckningsgrad på 1,5 ggr innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med 50 procent. Klöver har valt en relativt försiktig räntestrategi genom skydd mot räntehöjningar i form av räntetak och ränteswappar. Detta har initialt höjt räntekostnaden, men säkerställer också en jämnare kostnadsnivå över tiden.

Utdelning

Klövern har som mål att utdelningen långsiktigt ska överstiga 50 procent av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet visar hur fastighetsverksamheten går inklusive finansieringskostnader och central administration. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur. För preferensaktien gäller en utdelning om 10 kronor per aktie, fördelat på 2,50 kronor per kvartal.

Organisation och medarbetare

Klöverns lokala förankring är avgörande för relationen till kunden. En decentraliserad organisation med engagerade medarbetare som tar väl hand om sina kunder och verkar för ömsesidigt lönande relationer, är en av Klöverns framgångsfaktorer. Klöver är organiserat i ett servicekontor, tillika huvudkontor beläget i Nyköping, samt affärsenheter i samtliga prioriterade städer. Servicekontoret ansvarar för ledning, personal, ekonomi, finansiering, transaktioner, hyresadministration, information och investerarrelationer samt affärsmässigt stöd till affärsenheterna. Per 30 juni 2012 hade Klöver totalt 178 medarbetare.



Medarbetare i Klöver.

Fastighetsbeståndet

Klövern fokuserar på kommersiella lokaler inom ramen för Business och Science Parks, småföretagsparker samt cityfastigheter.

Business och Science Parks kännetecknas av kunskapsintensiva företagskluster. Småföretagsparker präglas av grupper med företag som arbetar under en gemensam identitet med likartade kunder. Cityfastigheter är centralt belägna kontors- och butiksfastigheter.

Klöverns fastighetsbestånd omfattade per 30 juni 2012 totalt 381 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 21 488 mkr och den uthyrningsbara ytan var 2 415 tkvm.

Nedanstående sammanställningar baseras på Klöverns fastighetsbestånd per 30 juni 2012. Hyresvärde avser bedömt hyresvärde på årsbasis per 30 juni 2012.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 JUNI 2012

	Verkligt värde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Borås	634	106	80	97
Linköping	2 129	277	248	87
Norrköping	1 319	168	157	90
Nyköping	958	134	115	89
Syd	5 040	685	600	89
Karlstad	1 796	202	200	92
Västerås	1 354	217	173	87
Örebro	468	58	53	93
Väst	3 618	477	426	90
Kista	5 414	270	396	91
Täby	669	76	83	94
Uppsala	1 018	85	125	81
Öst	7 101	431	604	90
Dagon	5 729	822	666	85
TOTALT	21 488	2 415	2 296	88

YTA OCH SNITTHYRA PER LOKALTYP PER 30 JUNI 2012

	Kontor		Industri/lager		Butik		Övrigt		Totalt	
	Totalyta, tkvm	Snitthyra, kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra, kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra, kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra, kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra, kr/kvm
Borås	49	899	46	540	5	1 040	6	822	106	709
Linköping	142	1 194	97	490	22	1 693	16	1 124	277	1 009
Norrköping	68	1 354	56	571	28	910	16	1 185	168	1 041
Nyköping	46	1 081	49	502	21	1 334	18	1 021	134	948
Syd	305	1 182	248	520	76	1 260	56	1 078	685	960
Karlstad	108	1 147	49	671	16	1 194	29	1 203	202	1 033
Västerås	48	1 037	107	672	39	1 167	23	897	217	894
Örebro	34	1 072	10	502	5	817	9	928	58	947
Väst	190	1 106	166	660	60	1 163	61	1 057	477	964
Kista	192	1 646	65	1 226	3	1 338	10	655	270	1 495
Täby	47	1 187	19	884	4	1 033	6	1 239	76	1 103
Uppsala	42	1 482	16	964	1	2 213	26	2 495	85	1 696
Öst	281	1 540	100	1 118	8	1 190	42	1 741	431	1 450
Dagon	293	968	290	573	47	927	192	871	822	813
TOTALT	1 069	1 204	804	654	191	1 155	351	1 028	2 415	1 001

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 30 juni 2012 till 2 296 mkr, varav bedömt värde för vakanta lokaler uppgick till 273 mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88 procent. Uthyrningsgraden mätt som yta uppgick per samma datum till 80 procent.

Kontraktstruktur och kontraktvärde

Klöverns affärsinriktning innebär att 99 procent av kontraktsvärdet utgörs av kommersiella hyresavtal. Per 30 juni 2012 svarade privata företag för 56 procent, publika företag för 27 procent och offentlig verksamhet för 17 procent av kontraktsvärdet. Totalt hade Klövern per samma datum cirka 7 400 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,0 år. Av hyresavtalen per 30 juni 2012, mätt som andel av kontraktsvärdet, förfaller 11 procent under 2012.

De tio största kundernas andel av Klöverns kontraktvärde uppgick per 30 juni 2012 till 21 procent och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 3,9 år.

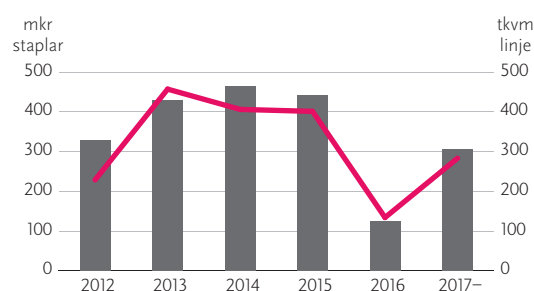
Totalt uppgick Klöverns kontraktvärde till 2 023 mkr per 30 juni 2012.

Projektverksamheten

Klöverns projektverksamhet inriktar sig på utveckling av befintliga fastigheter, nyproduktion på byggrätter samt uthyrning av vakanta ytor. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och med syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet.

Per 30 juni 2012 pågick totalt 381 projekt till en kalkylerad utgift på sammanlagt 1 664 mkr, varav 454 mkr återstod att investera. Byggrätterna uppgick per samma datum till 1 251 tkvm. Drygt hälften av byggrätterna utgörs av kontor och närmare en tredjedel av bostäder. Byggrätterna var per 30 juni 2012 värderade till 846 mkr, vilket motsvarar 676 kronor per kvm. Av byggrätterna är 478 tkvm detaljplanelagda.

KONTRAKTSSTRUKTUR



KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT PER 30 JUNI 2012

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar yta, fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Uthyrningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde pga projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år
Kista	Isafjord 1	Kontor/kundcenter	57 512	36 000 ¹⁾	100	707	57	46 ²⁾	137	2012
Karlskrona	Skeppsbron 1	Kontor	3 007	3 007	100	70	3	7	7	2012
Nyköping	Mjölklaskan 8	Vård	8 035	3 560	93	39	35	3	9	2013
Härnösand	Ön 2:41	Arkiv	29 467	2 600	87	34	2	3	24	2012
Eskilstuna	Vampyren 9	Butik	16 524	2 412	96	33	33	1	25	2013
Norrköping	Kopparhammaren 2	Utbildning/kontor	36 537	3 585	91	28	8	3	10	2012
Göteborg	Ugglum 9:242	Industri/lager	15 417	1 685	100	17	17	2	13	2013
TOTALT			166 499	52 849		928	155	65	225	

1) Varav 27 000 kvm avser en ny byggnad och 9 000 kvm avser ombyggnation av befintlig yta.

2) Varav 6 mkr fr o m tredje kvartalet 2011.



KLOVERN



Stell

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2011, 2010 och 2009 är hämtad ur Klöverns reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsperioderna januari till juni 2012 och 2011 är hämtad ur Klöverns oreviderade delårsrapporter.

Utdrag ur resultaträkningar

mkr	2012 6 mån jan-juni	2011 6 mån jan-juni	2011 6 mån jan-dec	2010 6 mån jan-dec	2009 6 mån jan-dec
Intäkter	900	672	1 364	1 243	1 254
Fastighetskostnader	-325	-264	-507	-498	-474
Driftsöverskott	575	408	857	745	780
Central administration	-48	-30	-71	-64	-66
Finansnetto	-275	-169	-358	-242	-221
Förvaltningsresultat	252	209	428	439	493
Värdeförändringar fastigheter	165	283	435	298	-231
Värdeförändring derivat	-3	3	-225	23	34
Resultat före skatt	414	495	638	760	296
Aktuell skatt	-	0	0	-4	-9
Uppskjuten skatt	-109	-133	-173	-151	-50
Periodens resultat	305	362	465	605	237

Utdrag ur balansräkningar

mkr	2012 30 juni	2011 30 juni	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec
Goodwill	384	-	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	21 488	14 157	14 880	13 493	12 032
Maskiner och inventarier	9	8	8	9	10
Uppskjuten skattefordran	513	384	397	405	418
Kortfristiga fordringar	173	108	94	129	83
Likvida medel	86	92	11	36	24
Summa tillgångar	22 653	14 749	15 390	14 072	12 567
Eget kapital	5 669	4 636	4 740	4 516	4 112
Minoritetsintresse	0	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	1 396	620	673	508	370
Räntebärande skulder	14 435	9 057	9 345	8 517	7 646
Derivat	336	12	242	13	31
Leverantörsskulder	86	40	49	157	104
Övriga skulder	217	33	34	53	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	514	351	307	308	289
Summa eget kapital och skulder	22 653	14 749	15 390	14 072	12 567

Utdrag ur kassaflödesanalyser

	2012 6 mån jan–juni	2011 6 mån jan–juni	2011 6 mån jan–dec	2010 6 mån jan–dec	2009 6 mån jan–dec
mkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	253	212	433	444	494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	370	138	341	507	490
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 087	–382	–953	–1 165	–373
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	792	300	587	670	–160
Periodens kassaflöde	75	56	–25	12	–43
Likvida medel vid periodens början	11	36	36	24	67
Likvida medel vid periodens slut	86	92	11	36	24

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 30 juni 2012 till 5 669 mkr.

Räntebärande skulder

Av de totala skulderna om 16 984 mkr per 30 juni 2012 var 14 435 mkr räntebärande skulder. Klöveren har under perioden 1 januari 2012 till 30 juni 2012 emitterat två obligationer om totalt 1 mdkr. De icke räntebärande skulderna om totalt 2 549 mkr bestod av uppskjuten skatteskuld, derivat, leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt övriga skulder. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden per 30 juni 2012 uppgick till 2,0 år och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år. Andelen lån med rörlig räntebindning uppgick till 53 procent av total lånevolym. Klöveren har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Nämnade derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte

kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på Klöverens räntederivat minskar i ett nedåtgående ränteläge och ökar i ett uppåtgående ränteläge. Värdet på derivaten är alltid noll om de bibehålls till löptidens slut.

Likviditet

Per 30 juni 2012 uppgick Klöverens likvida medel och outnyttjade kreditramar till 2 032 mkr.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2012

År	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	7 700	4,1	–	–	–
2012	53	5,1	4 510	3 618	892
2013	7	4,6	3 277	3 277	0
2014	145	6,9	5 572	4 583	989
2015	1 700	4,7	2 800	2 734	65
2016	400	4,8	–	–	–
2017	1 030	5,0	–	–	–
2018	900	5,0	–	–	–
Senare	2 500	4,8	223	223	–
TOTALT	14 435	4,5	16 382	14 435	1 946

Aktien och ägarna

Aktiekapitalet i Klövern uppgår efter registrering hos Bolagsverket av de emissioner som genomförts efter 30 juni 2012 till 901 378 490 kronor fördelat på 166 544 360 stamaktier och 13 731 338 preferensaktier, med ett kvotvärde om vardera 5,00 kronor och samtliga fullt inbetalda. Sådan registrering kommer att ske under september 2012. Vidare har Klövern efter 30 juni 2012 använt återköpta aktier som dellikvid vid förvärv.

Aktiekapitalet i Klövern uppgick per 30 juni 2012 till 893 913 615 kronor fördelat på 166 544 360 stamaktier samt 12 238 363 preferensaktier, vardera med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av det totala antalet registre-

rade aktier i Klövern var 11 807 027 stamaktier och 143 536 preferensaktier återköpta av Bolaget självt. Per 30 juni 2012 uppgick antal utestående stamaktier till 154 737 333, medan antalet utestående preferensaktier uppgick till 12 094 827. Samtliga aktier är fullt inbetalda.

Aktiekapitalet är bestämt i svenska kronor. Varje stamaktie berättigar till en röst medan en preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

I tabellen nedan redovisas de tio största aktieägarna i Klövern per 31 augusti 2012.

ÄGARFÖRTECKNING PER 31 AUGUSTI 2012

Namn	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	32 200	–	18,9	20,3
Arvid Svensson Invest	24 159	2 456	15,7	15,4
Rutger Arnhult via bolag	13 768	263	8,3	8,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	8 226	–	4,8	5,2
Swedbank Robur fonder	5 885	50	3,5	3,7
JPM Chase NA	3 496	87	2,1	2,2
Handelsbanken fonder	3 385	0	2,0	2,1
BNP Paribas Security Services	3 189	–	1,9	2,0
Lantbruksintressenter	2 740	448	1,9	1,8
SEB Investment Management	2 624	51	1,6	1,7
Summa största ägare	99 672	3 355	60,7	63,1
Övriga ägare	57 805	9 188	39,3	36,9
Summa utestående aktie	157 477	12 543	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	9 067	143		
Totalt antal registrerade aktier	166 544	12 686		



Klövern AB (publ)
Box 1024
611 29 Nyköping
Besöksadress: Nyckelvägen 14
Tel 0155-44 33 00
Fax 0155-44 33 22
www.klovern.se

Swedbank Corporate Finance
Regeringsgatan 13
105 34 Stockholm

