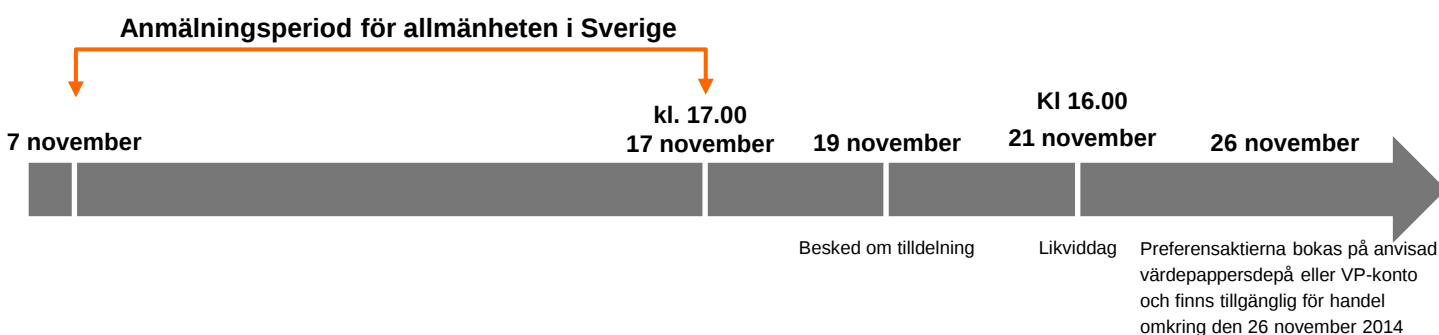




Inbjudan till teckning av preferensaktier

Klövern avser att göra en nyemission av preferensaktier. Allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt erbjuds i samband med nyemissionen att teckna preferensaktier i erbjudandet.

Erbjudandets storlek:	1 050 mkr, styrelsen förbehåller sig dock rätten att utöka erbjudandet med högst 825 mkr, till totalt högst 1 875 mkr
Teckningskurs:	150 kronor per preferensaktie (courtage utgår ej)
Direktavkastning:	6,7 procent (effektiv årsränta 6,8 procent)
Anmälningssperiod	7 – 17 november 2014 klockan 17.00 (avser anmälningssperiod för allmänheten)
Likviddag:	21 november 2014



Hur gör man för att delta i erbjudandet?

Anmälan ska göras på särskild anmälningsblankett som kan erhållas från Swedbanks hemsida www.swedbank.se/prospekt samt Klöverns hemsida www.klovern.se. Kunder i Swedbank eller sparbanker kan även anmäla sig via internetbanken, telefonbanken (personlig service), sin rådgivare, personliga mäklare eller kontor.

Hur många preferensaktier kan jag teckna?

Anmälan ska avse lägst 50 preferensaktier och högst 5 000 preferensaktier, i jämna poster om 10-tal preferensaktier. Önskas teckning av ytterligare preferensaktier se villkor och anvisningar för institutionella investerare i prospektet.

När är sista dag för anmälan i erbjudandet?

Anmälan ska vara Swedbank tillhanda senast klockan 17.00 den 17 november 2014.

Kan jag ångra mig efter att jag skickat in min anmälan?

Nej, anmälan är bindande.

Hur vet jag om jag har blivit tilldelat preferensaktier?

Tilldelning beräknas ske omkring den 19 november 2014. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning i erbjudandet. Besked om tilldelning beräknas kunna lämnas från och med klockan 09.00 den 19 november 2014 från respektive bankkontakt, alternativt genom internetbanken. De som inte tilldelas några preferensaktier erhåller inte något meddelande.

När ska jag erlägga betalning för tilldelade preferensaktier?

Full betalning för tilldelade preferensaktier ska erläggas kontant senast den 21 november 2014 kl 16.00 enligt anvisningar på avräkningsnota.

När är första handelsdagen?

Handeln i preferensaktierna på Nasdaq Stockholm beräknas påbörjas den 26 november 2014. Preferensaktierna kommer inte att finnas tillgängliga på anvisad värdepappersdepå eller VP-konto förrän omkring den 26 november 2014, vilket innebär att man inte har möjlighet att sälja dessa preferensaktier från och med den dag handeln i preferensaktierna påbörjas utan först när preferensaktierna finns tillgängliga på värdepappersdepån eller VP-kontot.

För fullständig information kring erbjudandet och anmälan, se avsnittet "Villkor och anvisningar" i prospektet som finns tillgängligt på Klöverns hemsida www.klovern.se samt Swedbanks hemsida www.swedbank.se/prospekt



Kort beskrivning av Klöver

- Klöver är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner
- Klöver är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning
- Klöver ägde 406 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 2 765 tkvm och ett totalt fastighetsvärde om cirka 29,4 mdkr per 30 september 2014



Fokusområden

1	Attraktiv och växande fastighetsportfölj	• Väldiversifierat fastighetsbestånd, både geografiskt och med hänseende till hyresgäster • Omfattande projektportfölj • Låg omsättning av hyresgäster	• Ej beroende av specifika regioner eller hyresgäster • Hållbar tillväxt
2	Tillväxt och ökad vinst från genomförda transaktioner	• De ambitiösa tillväxtmålen uppnås genom väl genomförda transaktioner i valda regioner • Fastighetsbeståndet harmoniseras genom avyttringar i icke prioriterade regioner	• Gynnsamma förhållande för att generera löpande vinster från transaktioner och öka fastighetsbeståndet med bra hyresgäster och långa kontrakt
3	Erfaren bolagsledning och välkända ägare	• Erfaren bolagsledning och styrelse med utbredd erfarenhet från fastighetssektorn • Fortbildning för att öka och behålla strukturkapital • Både institutionella och icke institutionella ägare	• Lång erfarenhet från fastighetssektorn med god historisk utveckling • Respekterade ägare
4	Stark finansiell utveckling	• Starkt kassaflöde möjliggör stabila utdelningar • Tillväxt uppnås utan försämring av marginaler	• Målsättning att dela ut minst 50 procent av förvaltningsresultatet
5	Goda ekonomiska förhållande	• Den ekonomiska återhämtningen fortsätter och de låga räntorna kommer troligtvis att driva den underliggande marknaden • Marknadssentimentet är en drivande faktor för transaktionsvärde och transaktionsvolym	• Fortsatt tillväxt i den underliggande marknaden

Belåning

- Uppvisa en soliditet på minst 30%
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 ggr

Avkastning på eget kapital

- Avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till riskfri ränta plus minst 9 procentenheter

Utdelning

- Utdelning till aktieägarna bör långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet

För ytterligare information om Klöver och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på Klöverns hemsida www.klovern.se samt Swedbanks hemsida www.swedbank.se/prospekt



Risker relaterade till erbjudandet och preferensaktierna

Aktiemarknadsrisker och volatilitet

Aktiehandel är alltid förknippad med risk och prissättningen av aktien är beroende av faktorer som Klövern inte råder över, bland annat aktiemarknadens förväntningar och utveckling samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. En aktieinvestering kan sjunka i värde och det finns en risk att en investerare inte kommer att få tillbaka satsat kapital eller något kapital alls. Investeringar i Klöverns aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld.

Preferensaktierna i Klövern handlas på Nasdaq Stockholm. Det föreligger en risk att likviditeten i Klöverns preferensaktier inte kommer att vara tillfredsställande, vilket innebär att det finns en risk för att dessa värdepapper inte omsätts dagligen och att avståndet mellan köp- och säljkurs kan vara stort. Låg likviditet i Klöverns preferensaktier kan dessutom medföra svårigheter att avyttra preferensaktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var god.

Utdelning och andra villkor för preferensaktierna

Enligt Klöverns bolagsordning medför preferensaktierna förtur till utdelning för preferensaktieägarna före eventuell utdelning till stamaktieägarna, se avsnittet "Bolagsordning". Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Klöverns framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara reserver, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Det finns många risker som kan komma att påverka Klöverns verksamhet negativt och det är möjligt att Klövern inte kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna i framtiden. Villkoren i framtida kreditavtal kan också förhindra att utdelning sker. Vidare föreligger det en risk att Klöverns bolagsstämma beslutar om utebliven utdelning på preferensaktierna. På motsvarande sätt finns det även risk att preferensaktieägare inte fullt ut kompenseras vid Bolagets upplösning. Klövern har rätt att lösa in preferensaktier från och med år 2015. Det finns en risk att preferensaktierna kan bli inlösta i förtid till en kurs om 350 kronor per preferensaktie plus eventuellt inestående belopp. Om Klövern skulle upplösas och Klövern saknar tillräckliga medel, finns det en risk att inlösenbeloppet till preferensaktieägare inte kan utbetalas.

Valutakursförändringar

Valutakursförändringar kan ha negative inverkan på värdet av utländska aktieägares innehav och utdelning. Preferensaktierna är denominerade i SEK och den utdelning, liksom eventuellt inlösenbelopp, som preferensaktierna berättigar till kommer utbetalas i SEK. En investering i preferensaktier av investerare utanför Sverige föranleder därför en valutakursrisk för investeraren. En eventuell försvagning av SEK i förhållande till aktuell utländsk valuta kommer att minska värdet på investeringen samt utdelningen på, respektive inlösen av, preferensaktierna i den utländska valutan.

Klövern har aktieägare med betydande inflytande

Corem Property Group AB (publ), Arvid Svensson Invest AB och Rutger Arnhult (via bolag) ägde per 30 september 2014 aktier i Klövern motsvarande 17,2 procent, 14,9 procent respektive 9,8 procent av kapitalet samt 19,1 procent, 15,8 procent respektive 10,9 procent av rösterna. Dessa innehav gör att nämnda ägare får stort inflytande i Klövern och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse. Nämnda ägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Klövern förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande. Preferensaktierna och stamaktier av serie B ger en tiondels röst i bolagsstämman jämfört med stamaktierna av serie A som ger rätt till en röst per aktie. Stamaktieägare av serie A kan därmed komma att påverka beslut som fattas av aktieägare i större utsträckning än preferensaktieägare och aktieägare av stamaktier av serie B.

Om Klöverns huvudägare skulle minska sitt respektive aktieinnehav kan detta komma att medföra att kontrollen över Klövern övergår till någon annan nuvarande eller tillkommande aktieägare. Ett sådant ägarskifte kan påverka omvärldens syn på Klövern, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ansvarsfriskrivning

Swedbank är förmedlare av Klövern preferensaktier i Bolagets emission. Detta material är ingen oberoende analys utan marknadsföringsmaterial för att marknadsföra emissionen och Swedbanks och sparbankers tjänster.

Du bör vara uppmärksam på att investeringar på kapitalmarknaden är förenade med ekonomiska risker och att uttalanden om framtidsbedömningar är förenade med osäkerhet. Du ansvarar själv för dessa risker. Några av riskerna med en investering i Klövern preferensaktier finner du i föreliggande dokument. Du bör komplettera ditt beslutsunderlag med nödvändigt material, inklusive kunskap om de finansiella instrumentens egenskaper och risker samt 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 denna information och dokument.

Informationen skall inte under några omständigheter tolkas som ett råd eller anbud att köpa eller sälja någon tjänst, produkt eller finansiellt instrument, eller som en rekommendation i något avseende från informationsgivaren, om inte informationsgivaren meddelar att så är fallet. Historisk avkastning är inte någon garanti för framtida avkastning. De medel som placeras i finansiella instrument kan både öka och minska i värde och det inte säkert att placeraren får tillbaka hela det insatta kapitalet.

För ytterligare information om Klövern och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med Bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på Klövern hemsida www.klovern.se samt Swedbanks hemsida www.swedbank.se/prospekt