

Klövern

Klövern är ett börsnoterat fastighetsbolag som verkar på den svenska fastighetsmarknaden genom att förvärva, utveckla, förvalta och avyttra fastigheter och fastighetsbolag med fokus på hög avkastning på eget kapital.

PRESSMEDDELANDE

Stockholm den 23 augusti 2002

Klövern förvärvar samtliga aktier i Strand- respektive StrömFastigheter

- Klövern förvärvar fastigheter i Nyköping, Norrköping och Linköping med ett bedömt marknadsvärde om 622 mkr.
- Förvärvet finansieras genom apportemission av cirka 15,5 miljoner Klövern B-aktier.
- StrandFastigheters nuvarande VD, Gustaf Hermelin, kommer att tillträda som ny VD för Klövern.
- Resultat per aktie efter full konvertering stiger proforma med 9 procent till 1,42 kr.
- Med anledning av förvärvet kommer presskonferens att hållas klockan 10.00 idag i Salénhuset, Norrlandsgatan 15, Stockholm.

Klövern

Bakgrund och motiv för förvärvet

Styrelsen i Klöver AB (publ) ("Klövern") har tecknat en avsiktsförklaring avseende förvärv av samtliga aktier i StrandFastigheter i Nyköping AB ("StrandFastigheter") och StrömFastigheter i Norrköping AB ("StrömFastigheter") och har beslutat att kalla till extra bolagsstämma den 24 september.

Klövern är ett nyetablerat fastighetsföretag med fokus på större och medelstora städer utanför storstadsregionerna. Klöver skall expandera genom att förvärva fastighetsbestånd och fastighetsbolag i syfte dels att på ett antal orter nå en storlek som skapar grund för en effektiv förvaltning och marknadsledande position, dels att uppnå en storlek på verksamheten och börsvärdet som skapar förutsättningar för att Klöver-aktien skall bli ett attraktivt investeringsalternativ för aktiemarknadens aktörer.

I linje med Klöverns expansionsstrategi har Klöverns styrelse tecknat en avsiktsförklaring avseende förvärv av samtliga aktier i StrandFastigheter respektive StrömFastigheter. Förvärven är villkorade av sedvanlig due diligence, att bindande överlåtelseavtal kan träffas samt att Klöver fattar erforderliga emissionsbeslut.

Kort om Strand- respektive StrömFastigheter

StrandFastigheter omfattar 14 objekt med en total uthyrbar yta om 102 589 m², samtliga belägna i Nyköping. StrandFastigheter äger även 19 procent av aktierna i StrömFastigheter. Verksamheten startade 1993 och fastighetsbeståndet har successivt utökats. Hyresvärdet uppgår till 57 mkr och den aktuella vakansgraden uppgår till 7 procent.

StrömFastigheter äger fyra objekt i Norrköping och tre i Linköping om totalt 47 323 m². Verksamheten startade 2001. Hyresvärdet uppgår till 32 mkr och den aktuella vakansgraden 21 procent. Den höga vakansgraden är främst hänförlig till en större kontorsfastighet under ombyggnad i centrala Norrköping.

Fastigheterna innehåller uteslutande kommersiella lokaler för i huvudsak kontor, utbildning, lager och detaljhandel. Det totala marknadsvärdet har av externt värderingsföretag bedömts uppgå till 622 mkr. Baserat på förvärvspriset uppgår direktavkastningen vid aktuell uthyrningssituation till 8,4 procent på det totala beståndet och 9,0 procent om kontorsfastigheten som är under ombyggnad i Norrköping exkluderas.

Genom förvärvet erhåller Klöver en marknadsledande position i Nyköping samt skapar förutsättningar för att även i Norrköping och Linköping på sikt uppnå en stark marknadsposition om så bedöms intressant.

Ny verkställande direktör

Som en följd av förvärvet kommer StrandFastigheters verkställande direktör Gustaf Hermelin utses till ny vd för Klöver.

- Det är med stor tillfredsställelse som vi kan genomföra dessa bolagsförvärv dels för att vi erhåller ett intressant fastighetsbestånd men också för att vi på köpet får en kompetent organisation vars kundnära affärsmodell visat sig fungera mycket bra i den typ av orter som Klöver ska fokusera på. Vi lägger därmed grunden för fortsatt expansion samtidigt som vi förbättrar väsentliga nyckeltal, säger Stefan Dahlbo, tillträdande styrelseordförande i Klöver.

Klövern

Finansiering

Förvärvet av aktierna finansieras genom apportemission av cirka 15,5 miljoner Klöver-aktier av serie B. Räntebärande skulder i de förvärvade bolagen uppgår totalt till cirka 393 mkr med en genomsnittlig låneränta om 5,6 procent och en genomsnittlig räntebindningstid om 25 månader.

Effekter av förvärvet

Ökat resultat och kassaflöde per aktie

Nedan redovisas preliminär balans- och resultaträkning för Klöver på årsbasis efter förvärvet av Strand- och StrömFastigheter. Utgångspunkten är den proforma per 2002-03-31 som upprättats för Klöver i samband med prospekt avseende nyemissionen i juni 2002. Som grund för upprättande av balansräkningen proforma har de nyemitterade aktierna som utges som likvid åsatts ett värde av 170,5 mkr baserat på 11 kr per aktie.

Balansräkning, mkr	Proforma 2002-03-31	
	Före förvärv	Efter förvärv
Tillgångar		
Inventarier	1	1
Uppskjutna skattefordringar	198	198
Omsättningsfastigheter	1 277	1 870
Övriga fordringar	5	5
Likvida medel	57	70
Summa tillgångar	1 538	2 144
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	306	477
Konvertibelt förlagslån	50	50
Avsättningar	33	33
Uppskjutna skatteskulder	-	39
Räntebärande skulder	1 091	1 484
Övriga skulder	58	61
Summa eget kapital och skulder	1 538	2 144

Resultaträkning, mkr	Aktuell intjäningsförmåga	
	Före förvärv	Efter förvärv
Hyresintäkter	179	258
Drift- och underhållskostnader	-63	-93
Driftnetto	116	166
Central administration	-9	-12
Rörelseresultat	107	154
Finansnetto	-71	-92
Resultat före skatt	36	61
Skatt	-	-
Resultat efter skatt	36	61

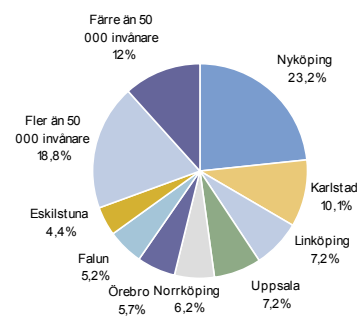
Klövern

Nyckeltal	Aktuell intjäningsförmåga helår		Aktuell intjäningsförmåga helår	
	Före förvärv		Efter förvärv	
	Före konvertering	Efter konvertering	Före konvertering	Efter konvertering
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	11,8	11,0	12,9	12,2
Avkastning på totalt kapital, %	7,0	7,0	7,2	7,2
Soliditet, %	20	23	22	25
Räntetäckningsgrad, %	151	157	166	172
Belåningsgrad fastigheter, %	85	85	79	79
Skuldsättningsgrad, ggr	3,7	3,1	3,2	2,8
Per aktie				
Antal aktier, miljoner	25,3	29,9	40,8	45,4
Eget kapital, kr	12,1	11,9	11,7	11,6
Resultat, kr	1,4	1,3	1,5	1,4
Kassaflöde, kr	1,4	1,3	1,5	1,4
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	9,0	9,0	8,9	8,9
Direktavkastning efter central administration, %	8,3	8,3	8,2	8,2
Uthyrbar area, kvm	241 246	241 246	391 158	391 158
Hyresvärde, kr per kvm	831	831	744	744
Driftnetto, kr per kvm	479	479	423	423
Vakansgrad, ekonomisk, %	10,9	10,9	11,2	11,2

Effekter på fastighetsbeståndet

69 procent av hyresintäkterna kommer från Klöverns 8 största orter

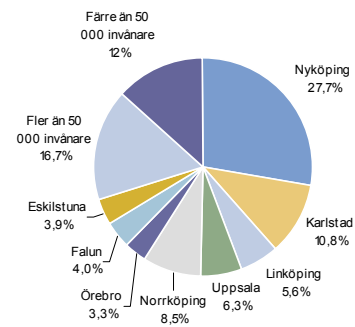
Geografiskt område	Klövern		Strand och Ström		Klövern + Strand och Ström	
	mkr	andel, %	mkr	andel, %	mkr	andel, %
Nyköping	6,1	3,4	54,0	67,8	60,1	23,2
Karlstad	26,2	14,7			26,2	10,1
Linköping	9,1	5,1	9,7	12,1	18,7	7,2
Uppsala	18,5	10,4			18,5	7,2
Norrköping			16,0	20,1	16,0	6,2
Örebro	14,8	8,3			14,8	5,7
Falun	13,5	7,6			13,5	5,2
Eskilstuna	11,4	6,4			11,4	4,4
Fler än 50 000 invånare	48,6	27,2			48,6	18,8
Färre än 50 000 invånare	30,3	17,0			30,3	11,7
Summa	178,6	100,0	79,7	100,0	258,3	100,0



Klövern

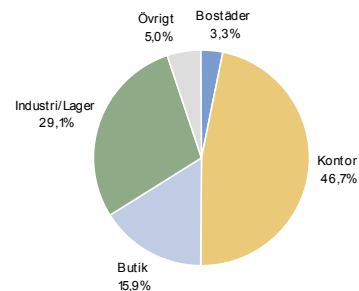
71 procent av den uthyrbara arean finns i Klöverns 8 största orter

Geografiskt område	Klövern		Strand och Ström		Klövern + Strand och Ström	
	kvm	andel, %	kvm	andel, %	kvm	andel, %
Nyköping	5 872	2,4	102 589	68,4	108 461	27,7
Karlstad	42 120	17,5			42 120	10,8
Linköping	7 753	3,2	14 012	9,3	21 765	5,6
Uppsala	24 681	10,2			24 681	6,3
Norrköping			33 311	22,2	33 311	8,5
Örebro	12 733	5,3			12 733	3,3
Falun	15 748	6,5			15 748	4,0
Eskilstuna	15 347	6,4			15 347	3,9
Fler än 50 000 invånare	65 192	27,0			65 192	16,7
Färre än 50 000 invånare	51 800	21,5			51 800	13,2
Summa	241 246	100,0	149 912	100,0	391 158	100,0



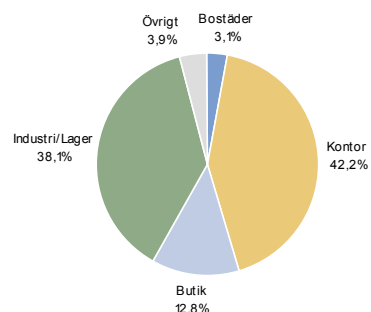
63 procent av intäkterna kommer från kontor och butiker

Användning	Klövern		Strand och Ström		Klövern + Strand och Ström	
	mkr	andel, %	mkr	andel, %	mkr	andel, %
Bostäder	8,4	4,7	0,0	0,0	8,5	3,3
Kontor	71,3	39,9	49,2	61,8	120,5	46,7
Butik	37,7	21,1	3,4	4,3	41,2	15,9
Industri/Lager	50,4	28,2	24,7	31,0	75,1	29,1
Övrigt	10,8	6,0	2,3	2,9	13,0	5,0
Summa	178,6	100,0	79,7	100,0	258,3	100,0



97 procent av den uthyrbara arean är kommersiella lokaler

Typ av användning	Klövern		Strand och Ström		Klövern + Strand och Ström	
	kvm	andel, %	kvm	andel, %	kvm	andel, %
Bostäder	12 177	5,0	97	0,1	12 274	3,1
Kontor	95 533	39,6	69 419	46,3	164 952	42,2
Butik	44 974	18,6	4 957	3,3	49 931	12,8
Industri/Lager	78 276	32,4	70 664	47,1	148 940	38,1
Övrigt	10 286	4,3	4 775	3,2	15 061	3,9
Summa	241 246	100,0	149 912	100,0	391 158	100,0



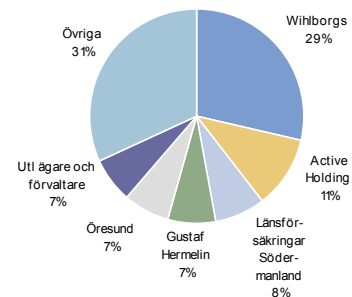
Klövern

Ägarstruktur

Länsförsäkringar Södermanland är största ägare i StrandFastigheter med 30,8 procent av aktierna. Bolagets VD Gustaf Hermelin äger 25,5 procent. Övriga ägare utgörs av nio privatpersoner. StrömFastigheter ägs efter full konvertering till 50 procent av Wihlborgs. StrandFastigheter äger 19 procent. Övriga aktier innehas av Lars Rosvall, Sodermo AB, Gustaf Hermelin och Lars Bergström.

Som en följd av affären kommer Länsförsäkringar Södermanland bli en av de större aktieägarna i Klöveren med knappt 8 procent av aktierna efter full konvertering. Gustaf Hermelin kommer att inneha cirka 7 procent av aktierna. Wihlborgs ägarandel minskar från 35 procent till knappt 29 procent av antalet aktier (efter full konvertering).

	Antal, milj (efter konvertering)		Andel, % (efter konvertering)	
	A-aktier	B-aktier	Kapital	Röster
Wihlborgs		13,0	28,7	19,7
Active holding	0,3	4,5	10,8	12,0
Länsförsäkringar Södermanland		3,5	7,8	5,3
Gustaf Hermelin		3,2	7,1	4,9
Öresund		3,2	7,1	4,9
Utl ägare och förvaltare	0,8	2,2	6,6	15,4
Övriga	1,2	13,4	32,0	37,8
Summa	2,3	43,1	100,0	100,0



Ledning och organisation

StrandFastigheters verkställande direktör Gustaf Hermelin (46 år) kommer att utses till ny verkställande direktör för Klöveren. Gustaf har varit VD för StrandFastigheter sedan starten 1993 och har varit med och byggt upp både Strand- och StrömFastigheter från grunden. Gustaf har arbetat med fastighetsutveckling i ledande positioner sedan 1987, var bland annat VD för Oskarsborg AB under åren 1996 och 1997, då med en balansomslutning på ca fem miljarder kronor.

Anders Lundqvist (39 år) utses till ekonomi- och informationschef, kommer närmast från en tjänst som ekonomichef och vice VD inom detaljhandelsföretaget Syn Optik Sweden. Dessförinnan har Anders varit informationschef inom Wihlborgs Fastighets AB och ekonomichef hos NK Cityfastigheter.

Caesar Åfors (43 år) utses till finanschef - kommer närmast från StrandFastigheter och har en bred bakgrund inom bank- och fastighetssektorn.

Thomas Nilsson (51 år) utses till fastighetschef - kommer närmast från StrandFastigheter och har en lång erfarenhet när det gäller utveckling och förvaltning av fastigheter och fastighetsbolag.

Tidplan

Styrelsen i Klöveren har beslutat att kalla till en extra bolagsstämma att bemyndiga styrelsen att fullfölja affären och emittera högst 15,5 miljoner aktier av serie B. Den extra bolagsstämman kommer att hållas den 24 september klockan 14.00. Det slutliga tillträdet av aktierna beräknas kunna ske den 1 oktober.

Klövern

Presskonferens m.m.

Med anledning av förvärvet kommer presskonferens att hållas idag klockan 10.00 i Salénhuset, Norrlandsgatan 15, Stockholm. Vid detta tillfälle kommer Klöverns tillträdande styrelseordförande Stefan Dahlbo, Klöverns nuvarande verkställande direktör Ole Oftedal samt Klöverns tillträdande verkställande direktör Gustaf Hermelin finnas till hands för att svara på frågor.

Stockholm den 23 augusti 2002

Klövern AB (publ)

Styrelsen

För ytterligare information kontakta

Stefan Dahlbo, *tillträdande styrelseordförande*

Tfn 08-402 33 00 • Mobil 070-353 18 88

Ole Oftedal, *verkställande direktör*

Tfn 08-635 15 50 • Mobil 070-592 75 99

Gustaf Hermelin, *tillträdande verkställande direktör*

Tfn 0155-24 49 50 • Mobil 070-560 00 00