K L Ö V E R N

Pressmeddelande

2003-07-01

Klövern fullföljer förvärv från Akelius Kontor och Mandamus

Den 28 maj 2003 ingick Klövern AB avsiktsförklaringar avseende fastighetsförvärv från Akelius och Mandamus. Efter genomförande av externa fastighetsvärderingar och due diligence process, har Klövern ingått avtal om förvärv av fastigheter till ett totalt marknadsvärde om 847 Mkr från Akelius och Mandamus med tillträde 1 augusti 2003, samt ett optionsavtal med Akelius avseende förvärv av bolag innehållande fastigheter till ett marknadsvärde om 279 Mkr med tillträde 1 oktober 2003.

Förvärv i tre steg

Förvärven omfattar sammanlagt 38 fastigheter med ca 238 000 kvm uthyrningsbar yta, varav 98 % utgörs av kommersiella lokaler. Den initiala direktavkastningen räknat på fastigheternas marknadsvärdering uppgår till 9,1 procent vid nuvarande ekonomiska uthyrningsgrad om ca 86 procent. Fastigheterna är huvudsakligen belägna i Kalmar, Karlstad, Linköping, Norrköping och Örebro/Kumla. Betalningen för de förvärvade fastigheterna består av nyemitterade B-aktier i Klövern till avräkningskursen 13 kronor per aktie, övertagande av befintliga lån samt nyupplåning. Förvärven genomförs i tre steg;

- Med tillträde 1 augusti 2003 förvärvar Klövern 18 fastigheter från Akelius med en uthyrningsbar yta om 154 000 kvm för en köpeskilling motsvarande 607 mkr. Som dellikvid erläggs 14,0 miljoner B-aktier i Klövern, samt att Klövern tar över befintliga lån om 425 Mkr. Fastigheterna är huvudsakligen belägna i Linköping, Norrköping och Örebro/Kumla.
- Med tillträde 1 augusti förvärvar Klövern 11 fastigheter från Mandamus med en uthyrningsbar yta om 41 200 kvm för en köpeskilling motsvarande 240 mkr. Som dellikvid erläggs 5,5 miljoner B-aktier i Klövern samt att Klövern tar upp nya lån för att erlägga 168 Mkr kontant till Mandamus.
- Klöverns optionsavtal med Akelius avser förvärv av bolag innehållande totalt nio fastigheter med en uthyrningsbar yta om 43 000 kvm med ett marknadsvärde om 279 Mkr med tillträde den 1 oktober 2003. Som dellikvid erläggs 6,4 miljoner B-aktier i Klövern, samt att Klövern tar över befintliga lån och skulder om c:a 200 Mkr. Samtliga nio fastigheter är belägna i Kalmar och Örebro.

Klövern efter genomförda affärer

Efter genomförande av steg ett och två kommer Klöverns fastighetsinnehav bestå av totalt 98 fastigheter med en uthyrningsbar yta om c:a 560 000 kvm och ett bokfört fastighetsvärde uppgående till c:a 2,7 miljarder kronor. De årliga hyresintäkterna proforma uppgår till c:a 360 Mkr med ett driftöverskott om c:a 236 Mkr innebärande att bolagets totala direktavkastning på fastigheterna ökar till 8,9 procent. Vinst per aktie proforma (före konvertering) ökar med c:a 15 procent till 1,59 kr per aktie. Ett genomförande av steg tre kommer innebära att Klövern tillförs ytterligare nio fastigheter med 43 000 kvm uthyrningsbar yta, vilket ökar Klöverns totala hyresintäkter proforma till c:a 393 Mkr med ett årligt driftöverskott proforma om c:a 259 Mkr.

Betalning med nyemitterade aktier i Klövern vid förvärv med tillträde 1 augusti 2003
Betalning med sammanlagt 19,5 miljoner nyemitterade Klövern-aktier av serie B, avseende fastighetsförvärven från Akelius och Mandamus med tillträde den 1 augusti 2003, sker med stöd av det bemyndigande som Klöverns styrelse erhöll vid ordinarie bolagsstämma i Klövern AB 23 april 2003.

Betalning med nyemitterade aktier i Klövern avseende förvärv med anledning av optionsavtal mellan Klövern och Akelius
Betalning med 6,4 miljoner nyemitterade Klövern-aktier av serie B, avseende fastighetsbolag enligt optionsavtal mellan Klövern och Akelius, förutsätter beslut på bolagsstämma i Klövern. Klöverns styrelse har för avsikt att kalla till extra bolagsstämma, som skall genomföras i början av augusti månad 2003.

Klövernaktien och ägare
Efter genomförande av förvärv per 1 augusti 2003, kommer antalet aktier i Klövern att uppgå till 60,9 miljoner. Ett utnyttjande av Akelius option i avtal med Klövern innebär att ytterligare 6,4 miljoner aktier i Klövern tillkommer. Akelius Kontor har tidigare meddelat att de avser att vidareförsälja huvuddelen av de erhållna Klövernaktierna till Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), som i så fall kommer att bli den enskilt största ägaren i Klövern.

Fastighetsbestånd och räkenskaper proforma
I bifogad bilaga redovisas fastighetsbeståndet i sammandrag samt räkenskaper proforma. Proforma-räkenskaperna utgår från Klöverns ställning och intjänandeförmåga per 31 mars 2003 med justeringar för fastighetsförsäljningar per 2003-06-30. Helårseffekter avseende fastighetsförvärv från Akelius och Mandamus med tillträde 1 augusti 2003 har därefter adderats för att erhålla Klövern proforma efter förvärv.

- Affärerna ger oss större fastighetsvolym i kombination med förbättrad lönsamhet och ökade möjligheter att leva upp till kundernas krav på ett antal utvalda orter, vilket är helt i linje med Klöverns inriktning, säger Gustaf Hermelin, VD i Klövern.

Nyköping 1 juli 2003
Klövern AB (publ)

Gustaf Hermelin
Verkställande direktör

För ytterligare information kontakta:
Gustaf Hermelin, VD, tel 0155-44 33 10, 070-560 00 00 gustaf.hermelin@klovern.se
Anders Lundquist, Ekonomidirektör, tel 0155-44 33 20, 070-528 43 33, anders.lundquist@klovern.se

Klövern är ett börsnoterat fastighetsbolag som verkar på den svenska fastighetsmarknaden genom att förvärva, utveckla och avyttra fastigheter och fastighetsbolag med fokus på hög avkastning på eget kapital. Per juni 2003 uppgår fastigheternas bokförda värde uppgår till 1,8 miljarder kronor och hyresintäkterna på årsbasis är c:a 250 Mkr.

Resultat- och balansräkningar samt nyckeltal proforma

Koncernens Resultaträkningar Mkr	Klövern proforma 2003-03-31	Effekter av förvärv Med tillträde 1 aug 2003	Klövern proforma efter förvärv med tillträde 1 aug 2003
Hyresintäkter	245	114	359
Fastighetskostnader	-88	-35	-123
Driftsöverskott	**157**	**79**	**236**
Avskrivningar inventarier	-2	-	-2
Central administration	-12	-4	-16
Rörelseresultat	**143**	**75**	**218**
Finansnetto	-86	-35	-121
Resultat före skatt	**57**	**40**	**97**
Skatt	0	0	0
Resultat efter skatt	**57**	**40**	**97**

Koncernens Balansräkningar Mkr	Klövern proforma 2003-03-31	Effekter av förvärv Med tillträde 1 aug 2003	Klövern proforma efter förvärv med tillträde 1 aug 2003
Uppskjuten skattefordran	200	-	200
Inventarier	5	-	5
Omsättningsfastigheter	1 818	833	2 651
Kortfristiga fordringar	50	-	50
Likvida medel	107	27	134
Summa tillgångar	**2 180**	**860**	**3 040**
Eget kapital	541	215	756
Avsättningar	19	-	19
Konvertibelt förlagslån	50	-	50
Räntebärande skulder	1 445	620	2 065
Övriga skulder	125	25	150
Summa eget kapital och skulder	**2 180**	**860**	**3 040**
Nyckeltal proforma (före konvertering)			
Antal aktier, miljoner	41,3	19,5	60,9
Vinst per aktie, kr	1,38	2,05	1,59
Eget kapital per aktie, kr	13,1	11,0	12,4
Soliditet, %	24,8	25,0	24,9
Direktavkastning fastigheter, %	8,6	9,5	8,9
Snittränta, %	5,8	5,8	5,8

Fastighetsbeståndet i sammandrag

Förvärv från Mandamus och Akelius per 1 augusti 2003								
			Uthyrningsbar yta (tusental kvm)					
Ort	**Antal Fastigheter**	**Hyres-intäkter Mkr**	**Kontor**	**Ind./lager**	**Butik**	**Bostad**	**Övrigt**	**Summa**
Karlstad	11	**36**	36	5	0	0	0	**41**
Kumla	1	**23**	0	36	0	0	0	**36**
Norrköping	6	**19**	3	44	9	0	1	**57**
Linköping	3	**14**	24	0	0	1	1	**26**
Örebro	4	**14**	6	2	1	4	1	**15**
Katrineholm	1	**7**	0	17	0	0	0	**18**
Borgholm	2	**1**	2	0	0	0	0	**2**
Mörbylånga	1	**0**	0	0	0	0	0	**0**
Totalt	**29**	**114**	**72**	**104**	**11**	**5**	**3**	**195**

Som framgår av sammanställningen återfinns c:a 75 procent av hyresintäkterna på fem orter. Största enskilda hyresgästen är Ericsson med c:a 25 procent av hyresintäkterna i de förvärvade fastigheterna, motsvarande c:a 8 procent av Klöverns totala hyresintäkter. Merparten av Ericssons kontrakt har en löptid till år 2008.

Klöverns innehav per fastighetstyp efter förvärv per 1 augusti 2003				
Fastighetstyp	**Antal fastigheter**	**Hyres-intäkter Mkr**	**Andel av intäkter, %**	**Uthyr-ningsbar yta tkvm**
Kontor	47	172	48	218
Industri/Lager	36	127	35	263
Butiker	10	28	8	41
Utbildning	3	11	3	18
Bostäder	2	12	3	14
Övrigt	-	8	2	7
Totalt	**98**	**359**	**100**	**561**

Efter genomförda förvärv per 1 augusti 2003 kommer Klöverns årliga hyresintäkter att vara c:a 360 Mkr, varav 97 procent utgörs av kommersiella lokaler.