

- » Intäkterna ökade med 6 procent till 1 430 mkr (1 346).
- » Driftöverskottet ökade med 8 procent till 943 mkr (873).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent till 597 mkr (498).
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 089 mkr (775).
- » Resultatet efter skatt ökade med 4 procent till 1 149 mkr (1 102), motsvarande 1,07 kr (1,02) per stamaktie.
- » Efter tillträde av 2 fastigheter för 376 mkr, försäljning av 3 fastigheter för 147 mkr och investeringar på 785 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 37 137 mkr.
- » Räntetäckningsgraden ökade till 3,0 (2,5) och den justerade soliditeten uppgick till 35,9 procent.

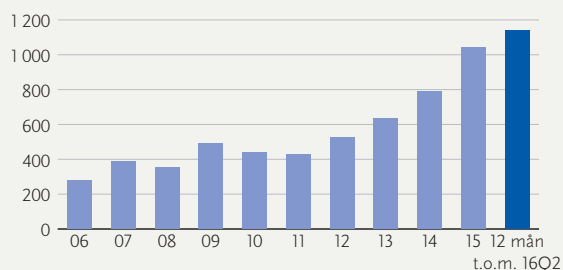
# DETTA ÄR KLÖVERN

**KLÖVERN ÄR ETT FASTIGHETSBOLAG** som med närhet och engagemang erbjuder kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner.

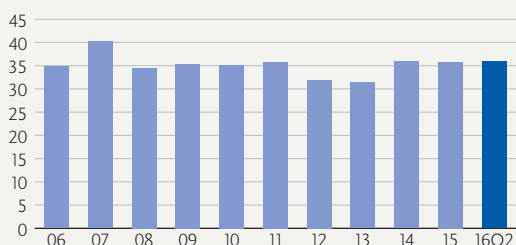
Vår vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning.

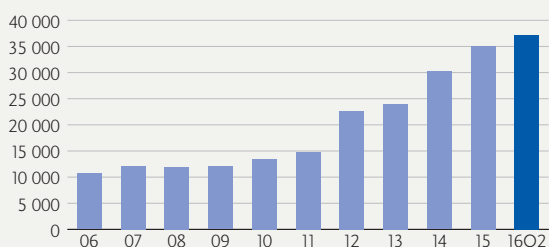
## FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



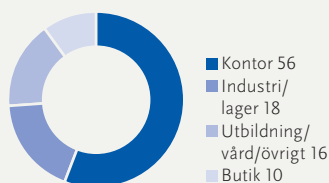
## SOLIDITET, justerad, %



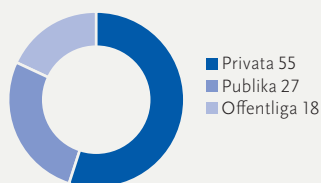
## FASTIGHETSVÄRDE, mkr



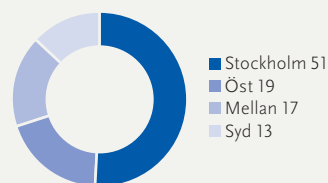
## HYRESVÄRDE PER LOKALTYP, %



## KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



## FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



## Fortsatt bra resultatutveckling

Klöverns vinstutveckling var fortsatt stark under 2016 års andra kvartal. Under det första halvåret ökade förvaltningsresultat med 20 procent. Positiva värdeförändringar på fastigheter bidrog även detta kvartal till vinsten längre ned i resultaträkningen. I takt med att fastighetsvärdena stigit har vi gradvis blivit mer selektiva vid förvärv och istället allokerat mer kapital till projekt. Vi ser ofta betydligt större potential för långsiktigt värdeskapande i projektverksamheten, inte bara inom kommersiella fastigheter utan även vad det gäller bostäder.

Nettoinflyttningen var fortsatt positiv under andra kvartalet och uppgick till totalt 17 mkr under det första halvåret. För Klöverns som helhet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden vid slutet av kvartalet till 91 procent, vilket är i nivå med målsättningen för 2016. Om även kontrakterade men ej inflyttade ytor tas med i beräkningen stiger den siffran till 92 procent. Under det tredje kvartalet kommer Tele2 att flytta in i sitt nybyggda huvudkontor på runt 20 000 kvm i Kista och StayAt att få tillgång till drygt 7 000 kvm totalrenoverade lokaler i samma område för att öppna ett nytt lägenhetshotell. Dessa inflyttningar, båda på riktigt långa kontrakt, kommer i hög utsträckning att kompensera för de sedan länge aviserade kommande avflyttningarna inom samma del av Stockholm.

På projektsidan råder det hög aktivitet med alltifrån bostadsprojekt i tidig planeringsfas till stora kontorsprojekt klara för inflyttning. Våra pågående projekt har en total investeringsvolym på 3,7 mdkr med en återstående investering om knappt 1,4 mdkr. Under det första halvåret uppgick investeringsvolymen till 785 mkr. Förutom att de nya lokalerna åt Tele2 och StayAt snart är inflyttningsklara så färdigställdes strax innan midsommar de drygt 19 000 kvm som Klöverns utvecklat åt Transportstyrelsen i Örebro. Bland projekt i tidig fas kan nämnas att första spadtaget tagits för en ny hotell/kontorsbyggnad i Västerås, med bland annat Nordic Choice Hotels som hyresgäst. Därutöver har även skapandet av ett nytt hotell i Kista åt samma hotelloperatör satts igång.

Inom segmentet bostäder arbetar Klöverns Living vidare med ett antal projekt i flera olika städer. Vi bedömer att det i ett längre perspektiv kan finnas utrymme för så mycket som mellan 8 000 och 12 000 lägenheter inom vårt befintliga fastighetsbestånd.

För Klöverns del har det hittills under 2016 varit relativt lugnt på transaktionssidan. Men under inledningen av det andra kvartalet tillträdde vi den spännande projektfastighet som förvärvats i ett ypperligt läge i närheten av Stockholms Central. Vi arbetar nu vidare med att steg för steg förädla objektet till en modern kontors- och butiksfastighet.

På finansieringssidan kan noteras att intresset var stort för det 4-åriga obligationslån på 750 mkr som emitterades under andra kvartalet. Räntetäckningsgraden låg även under årets andra kvartal långt över målsättningen på 2,0 samtidigt som den justerade soliditeten vid halvårsskiftet uppgick till 35,9 procent.

Totalt sett är vi mycket nöjda med utvecklingen under 2016 års andra kvartal som innebar Klöverns bästa resultat någonsin i form av såväl driftöverskott som förvaltningsresultat. Vi ser bra förutsättningar för en fortsatt god utveckling även under resten av året.

Rutger Arnhult, VD Klöverns



Skiss av fastigheten Vindhjulet 3 i Örebro

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser april–juni, perioden januari–juni och året januari–december.

## RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 480 mkr (454) under kvartalet. För jämförbart bestånd var driftöverskottet oförändrat och uppgick till 442 mkr (442). Överskottsgraden uppgick till 67 procent (67). Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 304 mkr (271). Både driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av nettoförvärv och nettoinflyttning. Resultatet före skatt uppgick till 586 mkr (846) och påverkades av 363 mkr (399) avseende värdeförändringar på fastigheter och –84 mkr (160) avseende derivat.

## INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 716 mkr (677) under kvartalet. Intäktsoökningen förklaras främst av nettoförvärv och nettoinflyttning. För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till 236 mkr (223). För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 2 procent. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 1 mkr (2). Centrala administrationskostnader uppgick till 28 mkr (23).

## NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRINGSGRAD

Kvartalet uppvisade en nettoinflyttning på 9 mkr (24) och motsvarande under perioden uppgick till 17 mkr (29).

Några av de största nyinflyttade hyresgästerna under kvartalet var Transportstyrelsen i fastigheten Vindhjulet 3 i Örebro, som efter ombyggnation har en yta som uppgår till cirka 19 000 kvm. Summit Kista har flyttat in på 1 600 kvm i Time Building, fastigheten Borgarfjord 4 i Kista och ska tillhandahålla receptionstjänster åt hyresgäster i fastigheten.

Största avflyttade hyresgästen var Eniro, som flyttar från 7 700 kvm i fastigheten Hilton 3 i Solna till 2 200 kvm i fastigheten Borgarfjord 4 i Kista.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 30 juni var 3,5 år (3,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 91 procent (91) och 83 procent (83) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick

den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent (93) och för förädlingsfastigheter till 73 procent (62).

Bland större avtal som är tecknade under kvartalet, men ännu inte inflyttade, ingår ett avtal med Migrationsverket i Karlstad på 1 600 kvm. Inflytt sker under fjärde kvartalet 2016.

## AKTIEINNEHAV

Klöverns innehav i fastighetsbolaget A Group Of Retail Assets Sweden (Agora) uppgår till 2 325 000 aktier motsvarande 9,3 procent av totalt antal utestående aktier. Agora redovisas som finansiella tillgångar värderade över resultaträkningen.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 168 mkr (297). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –769 mkr (–511), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 427 mkr (150). Sammantaget uppgick kassaflödet till –174 mkr (–64). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 190 mkr jämfört med 144 mkr per sista juni 2015.

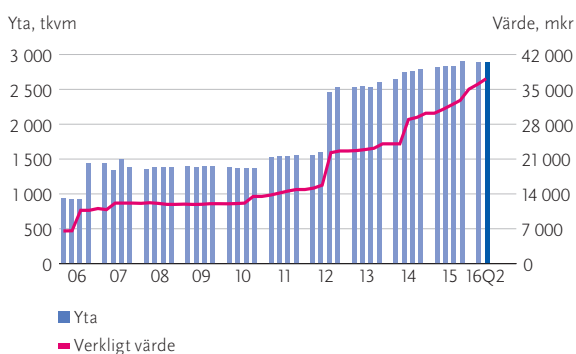
## FINANSIERING

Den 30 juni uppgick de räntebärande skulderna till 22 718 mkr (21 486) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,6 procent (2,7). Finansnettot uppgick under kvartalet till –148 mkr (–160), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Den genomsnittliga räntebindningstiden per den sista juni uppgick till 2,0 år (2,1). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövernt ränteswappar om totalt 10 037 mkr (10 040). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,8 år.

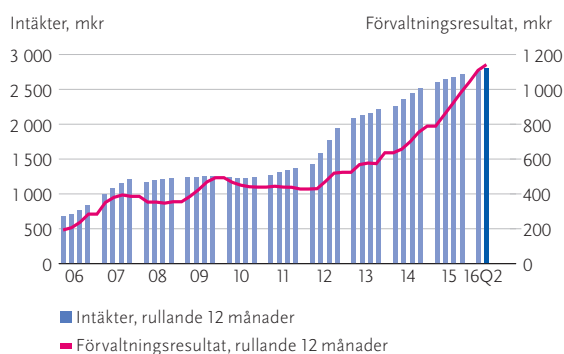
Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,8 år (2,8) per den sista juni. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 400 mkr (359), uppgick till 3 502 mkr (2 954).

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscer-

### FASTIGHETER: VÄRDE OCH YTA



### INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



tifikat och icke-säkerställda obligationer, 2 378 mkr (1 622) respektive 4 000 mkr (3 200) vid periodens slut. Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 2 500 mkr. Under kvartalet emitterades ett icke-säkerställt obligationslån om 750 mkr med en löptid på fyra år.

Ränteswappar begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,5 procentenheter och de finansiella kostnaderna med 104 mkr. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till –84 mkr (160). Den sista juni var värdet –613 mkr (–467).

Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande, vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Inga derivat har ändrat klassificering under perioden. Klöverns bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

Vid periodens slut uppgick den justerade soliditeten till 35,9 procent (35,8), till viss del negativt påverkad av att kommande utdelning på preferensaktierna skuldförs efter årsstämman.

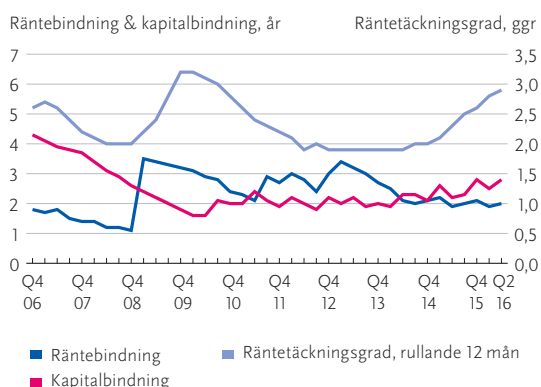
### FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–juni har 2 fastigheter (12) tillträtts för en total köpeskilling om 376 mkr (818). Klöverns har sålt och frånträtt 3 fastigheter (11) under perioden för totalt 147 mkr (487).

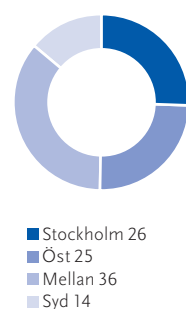
### INVESTERINGAR OCH BYGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 785 mkr (558). Sammanlagt pågår 313 projekt (310) med en återstående investering om 1 358 mkr (1 606). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgår till 3 689 mkr (3 451).

#### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



#### DETALJPLANLAGDA KVM BYGGRÄTTER PER REGION, %



#### PROJEKTVOLYM PER REGION, %



#### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

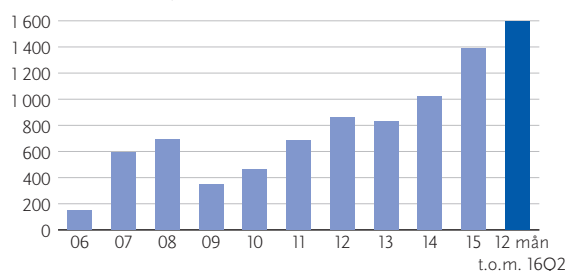
Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	11 697	2,2	—	—	—	—
2016	1 183	2,7	2 642	2 071	—	571
2017	1 430	2,9	6 112	5 162	1 150	950
2018	1 398	2,0	9 249	7 268	1 800	1 981
2019	1 415	2,1	5 307	5 307	1 000	—
2020	1 815	2,7	750	750	750	—
2021	1 400	3,0	—	—	—	—
2022	1 280	5,3	—	—	—	—
2023	1 100	4,4	—	—	—	—
2024	—	—	—	—	—	—
Senare	—	—	2 160	2 160	—	—
<b>Totalt</b>	<b>22 718</b>	<b>2,6</b>	<b>26 220</b>	<b>22 718</b>	<b>4 700</b>	<b>3 502</b>

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid kvartalets utgång till 2 187 tkvm (2 225) och är värderade till 1 152 mkr (1 023). Av byggrätterna är 747 tkvm (817) detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Inom byggrättsportföljen arbetar Klöver Living med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klöver bedömer att det inom befintligt bestånd, främst genom förändrade detaljplaner, kan finnas utrymme för så mycket som mellan 8 000 och 12 000 lägenheter – bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås, Karlstad och Linköping. De detaljplanelagda byggrätterna fördelas enligt följande; 44 procent kontor, 27 procent industri/lager, 15 procent bostäder och 14 procent övrigt.

### FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 30 juni 2016 omfattade Klöverns innehav 414 fastigheter (415). Hyresvärdet uppgick till 3 235 mkr (3 182) och fastigheternas verkliga värde var 37 137 mkr (35 032).

### INVESTERINGAR, mkr



### FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER EXKL. TRANSAKTIONER, JAN–JUN, mkr



- Driftöverskott och avkastningskrav: 756
- Utveckling av byggrätter: 229
- Projekt >25 mkr: 625
- Projekt <25 mkr: 254

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 865 tkvm (2 872). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 089 mkr (775) under perioden januari–juni. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 10 mkr (2) och orealiserade värdeförändringar om 1 079 mkr (773). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

### FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2016: FÖRVÄRV

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Stockholm	Orgelpipan 4 <sup>1</sup>	Kontor	4 507	Q2
Göteborg	Mellby 3:198	Utb./vård/övr.	2 576	Q2
<b>Totalt</b>			<b>7 083</b>	

<sup>1</sup>Tomträtt

### FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2016: FÖRSÄLJNINGAR

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Helsingborg	Triangeln 3	Industri/lager	5 470	Q1
Köping	Drotten 2	Kontor	3 473	Q2
Nyköping	Hotellet 18	Butik	822	Q2
<b>Totalt</b>			<b>9 765</b>	

### FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2016 jan–jun	2015 jan–jun
Verkligt värde per 1 januari	35 032	30 208
Förvärv	376	818
Investeringar	785	558
Försäljningar	-135	-485
Orealiserade värdeförändringar	1 079	773
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>37 137</b>	<b>31 872</b>

### KLÖVERN S TÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst, inflyttning år/kvartal	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år, kvartal
Stockholm	Isafjord 8	Kontor	In3prenör	Tele2, 16Q3	26 112	675	103	60	16Q4
Uppsala	Kungsängen 10:1;2	Kontor/hotell	Wästbygg	Elite Hotels, 17Q1	19 240	493	119	33	17Q1
Karlstad	Pinassen 2	Kontor	Peab Sverige	PWC, 17Q3	14 099	292	173	29	17Q4
Västerås	Sigurd 7	Kontor/hotell	Aros Bygg	Choice Hotels, 18Q1	8 059	216	207	16	18Q2
Stockholm	Borgarfjord 4	Kontor	Gärahovs Bygg	Eniro, 16Q2	13 356	174	31	19	16Q4
Stockholm	Helgafjäll 1&2	Hotell	Gärahovs Bygg	StayAt Hotel, 16Q3	13 832	167	57	21	17Q4
Stockholm	Knarrarnäs 4	Hotell	—	Choice Hotels, 17Q3	6 800	163	158	11	17Q4
Göteborg	Gamlestaden 39:13	Kontor	AF Bygg Gbg	—	11 478	127	79	11	17Q4
<b>Totalt</b>					<b>112 976</b>	<b>2 307</b>	<b>927</b>	<b>200</b>	

I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 juni, värderats med ett avkastningskrav på 6,3 procent (6,5). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror och sänkta avkastningskrav.

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield och Savills. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2015.

### AKTIEN

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 30 juni till 932 437 980, varav 79 861 425 stamaktier av serie A, 836 132 555 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. En stamaktie av serie A berättigar till en röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondels röst. Klöverns aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Den 30 juni var stängningskursen 9,50 kr per stamaktie av serie A, 9,72 kr per stamaktie av serie B och 289,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 13 638 mkr (13 327). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 44 300 (43 900). Av totalt antal aktier innehas 77 procent (80) av svenska ägare. Klövern har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

### SKATT

Under kvartalet uppgick uppskjuten skatt till –127 mkr (–144) och aktuell skatt till –22 mkr (0).

Under andra kvartalet 2015 fattade Högsta förvaltningsdomstolen beslut om att återvisa det mål angående upptaxering med 77 mkr, som Skatteverket har gjort, till Förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten beslutade under andra kvartalet 2016 att upptaxera bolaget med detta belopp. Domen har överklagats till Kammarrätten. Bolaget har gjort en reservering avseende aktuell skatt uppgående till 21 mkr. Den uppskjutna skatten minskar i gengäld med 17 mkr, eftersom det skattemässiga värdet på fastigheterna ökar med 77 mkr. Den totala skatteeffekten netto blir därmed 4 mkr beroende på olika skattesatser. Netto-beloppet belastar resultatet i kvartalet.

#### STÖRSTA AKTIEÄGARE 2016-06-30, SORTERAD PÅ ANDEL AV RÖSTER

	Antal stam-aktier A, tusental	Antal stam-aktier B, tusental	Antal preferens-aktier, tusental	Andel aktie-kapital, %	Andel röster, %
Arvid Svensson Invest	13 300	132 997	685	15,7	16,1
Corem Property Group	9 500	139 400	—	15,9	14,1
Rutger Arnhult via bolag	12 504	86 557	610	10,6	12,8
Gårdarike	7 655	2 250	46	1,0	4,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	60 205	—	6,4	3,6
Handelsbanken fonder	1 300	39 928	—	4,4	3,2
Swedbank Robur fonder	2 184	21 682	—	2,5	2,6
CBNY-Norges Bank	538	22 452	54	2,4	1,6
SEB Investment Management	930	16 291	0	1,8	1,5
Nordea Investment Funds	759	15 183	165	1,7	1,3
<b>Summa största ägare</b>	<b>48 670</b>	<b>536 945</b>	<b>1 560</b>	<b>62,9</b>	<b>62,0</b>
Övriga ägare	31 191	299 188	14 884	37,1	38,0
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>79 861</b>	<b>836 133</b>	<b>16 444</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier	—	—	—	—	—
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>79 861</b>	<b>836 133</b>	<b>16 444</b>		

Andel av röster/kapital har avrundats nedåt till närmaste tiondels procentenhet.

#### STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2016-06-30

	Antal preferens-aktier, tusental	Antal stam-aktier A, tusental	Antal stam-aktier B, tusental	Andel aktie-kapital, %	Andel röster, %
Avanza Pension	756	559	4 014	0,5	0,6
PBB Holding	721	—	—	0,0	0,0
Arvid Svensson Invest	685	13 300	132 997	15,7	16,1
Rutger Arnhult via bolag	610	12 504	86 557	10,6	12,8
Robur Försäkring	500	370	5 720	0,7	0,6
Cormac Förvaltnings AB	500	—	—	0,0	0,0
Lantbrukarnas Ekonomi	314	—	—	0,0	0,0
Nordnet Pensionsförsäkring	279	1 299	2 087	0,3	0,9
Patrik Brummer	255	—	—	0,0	0,0
ICA-handlarnas Förbund	252	—	—	0,0	0,0
<b>Summa största ägare</b>	<b>4 872</b>	<b>28 032</b>	<b>231 375</b>	<b>28,3</b>	<b>31,2</b>
Övriga ägare	11 572	51 829	604 758	71,7	68,8
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>16 444</b>	<b>79 861</b>	<b>836 133</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier	—	—	—	—	—
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>16 444</b>	<b>79 861</b>	<b>836 133</b>		

Andel av röster/kapital har avrundats nedåt till närmaste tiondels procentenhet.

## AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Datum	Händelse	Antal stamaktier A	Antal stamaktier B	Antal stamaktier A+B	Antal preferens- aktier	Akkumulerat aktiekapital, kr
2010-01-01		166 544 326		166 544 326		832 721 630
2012-01-13	Nyemission	166 544 360		166 544 360		832 721 800
2012-01-13	Fondemission	166 544 360		166 544 360	4 163 609	853 539 845
2012-03-06	Nyemission	166 544 360		166 544 360	11 708 140	891 262 500
2012-04-10	Nyemission	166 544 360		166 544 360	11 774 778	891 595 690
2012-04-19	Nyemission	166 544 360		166 544 360	11 775 363	891 598 615
2012-06-29	Nyemission	166 544 360		166 544 360	12 238 363	893 913 615
2012-07-09	Nyemission	166 544 360		166 544 360	12 686 363	896 153 615
2012-09-14	Nyemission	166 544 360		166 544 360	13 598 863	900 716 115
2012-09-17	Nyemission	166 544 360		166 544 360	13 731 338	901 378 490
2012-10-08	Nyemission	166 544 360		166 544 360	17 314 688	919 295 240
2012-10-08	Nyemission	166 544 360		166 544 360	18 419 688	924 820 240
2012-10-17	Nyemission	166 544 360		166 544 360	18 536 338	925 403 490
2014-03-24	Nyemission	166 544 360		166 544 360	18 836 338	926 903 490
2014-04-11	Nyemission	166 544 360		166 544 360	19 823 806	931 840 830
2014-05-28	Nyemission	166 544 360		166 544 360	20 388 000	934 661 800
2014-11-11	Nedsättning	166 544 360		166 544 360	20 388 000	186 932 360
2014-11-25/27	Nyemission	166 544 360		166 544 360	32 888 000	199 432 360
2014-12-05	Fondemission	166 544 360	1 665 443 600	1 831 987 960	32 888 000	1 864 875 960
2014-12-22	Omvänd split	83 272 180	832 721 800	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-01-20	Omvandling	82 187 432	833 806 548	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-02-03	Omvandling	81 871 406	834 122 574	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-07-16	Omvandling	81 862 506	834 131 474	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-08-05	Omvandling	81 862 397	834 131 583	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2016-02-04	Omvandling	79 861 425	836 132 555	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960

## ORGANISATION

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på alla 17 affärsenheter, fördelat på fyra geografiska regioner. Regionerna är indelade i Stockholm (Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala), Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping, Karlskrona och Kalmar), Mellan (Västerås, Karlstad, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå) och Syd (Göteborg, Malmö, Borås och Halmstad).

Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöver till 225 personer (214). Medelåldern var 44 år (43) och andelen kvinnor uppgick till 39 procent (39).

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Klöverns väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2015 års årsredovisning på sidorna 62–65.

## TVISTER

Klövern har inga större pågående tvister.



**RESULTAT OCH NYCKELTAL**

I tabellerna nedan visas resultatposter och nyckeltal uppdelade på Klöverns regioner. För koncernen som helhet visas även motsvarande siffror uppdelade på förvaltningsfastigheter respektive förädlingsfastigheter. Driftöverskottet

påverkas av projekt eller uthyrningsbegränsningar inför förädling av fastigheter. Den övre tabellen visar resultat för den löpande verksamheten, vilket inkluderar under perioden sålda fastigheter samt gjorda investeringar. Den nedre tabellen avser situationen vid respektive kvartalsskifte.

**RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION**

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2016 jan–jun	2015 jan–jun	2016 jan–jun	2015 jan–jun	2016 jan–jun	2015 jan–jun	2016 jan–jun	2015 jan–jun	2016 jan–jun	2015 jan–jun
Stockholm	604	544	–192	–188	412	356	68	65	499	356
Öst	321	327	–113	–111	208	216	65	66	67	81
Mellan	304	303	–109	–113	195	190	64	63	147	90
Syd	201	172	–73	–61	128	111	64	65	72	31
Förvaltning	1 355	1 290	–441	–436	914	854	67	66	242	275
Förädling	75	56	–46	–37	29	19	39	34	543	283
<b>Totalt</b>	<b>1 430</b>	<b>1 346</b>	<b>–487</b>	<b>–473</b>	<b>943</b>	<b>873</b>	<b>66</b>	<b>65</b>	<b>785</b>	<b>558</b>

**NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION**

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav <sup>1)</sup> , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2016-06-30	2015-06-30	2016-06-30	2015-06-30	2016-06-30	2015-06-30	2016-06-30	2015-06-30	2016-06-30	2015-06-30
Stockholm	18 899	15 019	5,8	6,2	810	758	1 390	1 245	90	90
Öst	6 893	6 549	6,9	7,0	749	754	718	717	91	91
Mellan	6 390	5 913	7,1	7,3	746	744	682	668	89	90
Syd	4 955	4 391	6,6	7,1	560	555	445	417	93	90
Förvaltning	33 215	28 603	6,3	6,7	2 547	2 469	3 010	2 831	92	92
Förädling	3 922	3 269	6,4	6,8	318	342	225	216	73	63
<b>Totalt</b>	<b>37 137</b>	<b>31 872</b>	<b>6,3</b>	<b>6,7</b>	<b>2 865</b>	<b>2 811</b>	<b>3 235</b>	<b>3 047</b>	<b>91</b>	<b>90</b>

<sup>1)</sup> Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter

Stockholm: Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala. Öst: Linköping, Norrköping, Nyköping, Karlskrona och Kalmar. Mellan: Västerås, Karlstad, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå. Syd: Göteborg, Malmö, Borås och Halmstad.



Skiss av fastigheten Helgafjäll 2 i Kista.

**REDOVISNINGSPRINCIPER**

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2015.

Klöverns aktieinnehav i Tribona AB (publ) uppgick vid inledningen av det fjärde kvartalet 2015 till 29,5 procent. Hela aktieinnehavet avyttrades i slutet av oktober. Innehav som överstiger 20 procent, men understiger 50 procent av rösterna, redovisas som andelar i intresseföretag och Klöverns redovisade därför innehavet i Tribona som andelar i intresseföretag vid tidpunkten då aktierna avyttrades. Innehavet redovisades enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justerats med Klöverns andel av periodens resultat samt övrigt totalresultat med undantag för eventuell erhållen utdelning. I moderbolaget redovisas intresseföretag till anskaffningsvärde.

**UTDELNING**

Under andra kvartalet har utdelning om 0,35 kr per stamaktie, totalt 321 mkr (275), utbetalats. Under första respektive andra kvartalet har utdelning om vardera 5,00 kr per preferensaktie, totalt 164 (164) mkr, utbetalats.

Stockholm den 11 juli 2016

Styrelsen i Klöver AB (publ)

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av Klöverns revisorer.

Undertecknade försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 11 juli 2016  
Styrelsen i Klöver AB (publ)

Pia Gideon  
*Styrelseordförande*

Rutger Arnhult  
*VD*

Ann-Cathrin Bengtson  
*Styrelseledamot*

Eva Landén  
*Styrelseledamot*

Fredrik Svensson  
*Styrelseledamot*

## Koncernens resultaträkning

mkr	2016 3 mån apr–jun	2015 3 mån apr–jun	2016 6 mån jan–jun	2015 6 mån jan–jun	2015 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån jul–jun
Intäkter	716	677	1 430	1 346	2 718	2 802
Fastighetskostnader	–236	–223	–487	–473	–952	–966
<b>Driftöverskott</b>	<b>480</b>	<b>454</b>	<b>943</b>	<b>873</b>	<b>1 766</b>	<b>1 836</b>
Central administration	–28	–23	–51	–46	–92	–97
Finansnetto	–148	–160	–295	–329	–631	–597
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>304</b>	<b>271</b>	<b>597</b>	<b>498</b>	<b>1 043</b>	<b>1 142</b>
Resultatandelar i intresseföretag	—	24	—	24	171	147
Värdoförändringar fastigheter	363	399	1 089	775	1 252	1 566
Värdoförändringar derivat	–84	160	–224	87	91	–220
Värdoförändringar finansiella tillgångar	3	–8	0	0	–4	–4
Nedskrivning goodwill	—	—	0	–10	–12	–2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>586</b>	<b>846</b>	<b>1 462</b>	<b>1 374</b>	<b>2 541</b>	<b>2 629</b>
Aktuell skatt	–22	0	–22	0	–2	–24
Uppskjuten skatt	–127	–144	–291	–272	–531	–550
<b>Periodens resultat</b>	<b>437</b>	<b>702</b>	<b>1 149</b>	<b>1 102</b>	<b>2 008</b>	<b>2 055</b>
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	—	0	—	–1	–2	–1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>437</b>	<b>702</b>	<b>1 149</b>	<b>1 101</b>	<b>2 006</b>	<b>2 054</b>
Resultat per stamaktie, kr	0,39	0,68	1,07	1,02	1,83	1,89
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.  
Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

## Koncernens balansräkning

mkr	2016–06–30	2015–06–30	2015–12–31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Goodwill	233	235	233
Förvaltningsfastigheter	37 137	31 872	35 032
Maskiner och inventarier	13	13	12
Andelar i intresseföretag	—	458	—
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	111	117	112
Övriga fordringar	471	449	482
Likvida medel	190	144	12
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 155</b>	<b>33 288</b>	<b>35 883</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	11 889	10 485	11 390
Minoritetsintresse	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	1 794	1 249	1 503
Räntebärande skulder	22 718	19 752	21 486
Derivat	613	622	467
Leverantörsskulder	48	54	250
Övriga skulder	368	366	188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	725	760	599
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>38 155</b>	<b>33 288</b>	<b>35 883</b>

## Koncernens förändring av eget kapital

mkr

Eget kapital 2014-12-31	9 988
Utdelning	-604
Övrigt totalresultat	-2
Resultat	2 008
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>11 390</b>
Utdelning	-650
Övrigt totalresultat	—
Resultat	1 149
<b>Eget kapital 2016-06-30</b>	<b>11 889</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2016 3 mån apr–jun	2015 3 mån apr–jun	2016 6 mån jan–jun	2015 6 mån jan–jun	2015 12 mån jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	304	271	597	498	1 043
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	2	2	4
Betald inkomstskatt	-4	—	-4	—	-2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>301</b>	<b>272</b>	<b>595</b>	<b>500</b>	<b>1 045</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar	16	82	10	-33	-70
Förändring av rörelseskulder	-149	-57	-78	-99	-77
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-133</b>	<b>25</b>	<b>-68</b>	<b>-132</b>	<b>-147</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>168</b>	<b>297</b>	<b>527</b>	<b>368</b>	<b>898</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av fastigheter	37	209	147	352	411
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-805	-785	-1 162	-1 377	-4 118
Förvärv av maskiner och inventarier	-2	-1	-3	-2	-4
Förändring finansiella tillgångar	1	66	1	73	678
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-769</b>	<b>-511</b>	<b>-1 017</b>	<b>-954</b>	<b>-3 033</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av räntebärande skulder	909	507	1 232	883	2 616
Realiserad värdeförändring, derivat	-79	—	-79	—	-151
Utdelning	-403	-357	-485	-439	-604
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>427</b>	<b>150</b>	<b>668</b>	<b>444</b>	<b>1 861</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>-174</b>	<b>-64</b>	<b>178</b>	<b>-142</b>	<b>-274</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>364</b>	<b>208</b>	<b>12</b>	<b>286</b>	<b>286</b>
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>190</b>	<b>144</b>	<b>190</b>	<b>144</b>	<b>12</b>

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2016 3 mån apr–jun	2015 3 mån apr–jun	2016 6 mån jan–jun	2015 6 mån jan–jun	2015 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	52	54	100	102	195
Kostnad sålda tjänster	–47	–41	–85	–78	–155
<b>Bruttoresultat</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>24</b>	<b>40</b>
Central administration	–28	–23	–51	–46	–92
<b>Rörelseresultat</b>	<b>–23</b>	<b>–10</b>	<b>–36</b>	<b>–22</b>	<b>–52</b>
Finansnetto	–155	–85	–252	–182	761
<b>Resultat före skatt</b>	<b>–178</b>	<b>–95</b>	<b>–288</b>	<b>–204</b>	<b>709</b>
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	–24
<b>Periodens resultat</b>	<b>–178</b>	<b>–95</b>	<b>–288</b>	<b>–204</b>	<b>685</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>–178</b>	<b>–95</b>	<b>–288</b>	<b>–204</b>	<b>685</b>

## Moderbolagets balansräkning

mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Maskiner och inventarier	5	5	5
Andelar i koncernföretag	1 875	1 875	1 875
Andelar i andra företag	—	517	—
Fordringar på koncernföretag	19 523	19 977	18 095
Uppskjuten skattefordran	340	364	340
Kortfristiga fordringar	49	56	58
Likvida medel	368	54	100
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 160</b>	<b>22 848</b>	<b>20 473</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 403	6 450	7 340
Räntebärande skulder	12 802	8 851	11 578
Skulder till koncernföretag	2 512	7 101	1 298
Leverantörsskulder	4	3	7
Övriga skulder	349	345	179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90	98	71
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>22 160</b>	<b>22 848</b>	<b>20 473</b>

## Nyckeltal

	2016-06-30 3 mån apr–jun	2015-06-30 3 mån apr–jun	2016-06-30 6 mån jan–jun	2015-06-30 6 mån jan–jun	2016-06-30 rullande 12 mån jul–jun	2015	2014	2013	2012
<b>Fastighet</b>									
Antal fastigheter	414	412	414	412	414	415	408	402	387
Uthyrningsbar area, tkvm	2 865	2 811	2 865	2 811	2 865	2 872	2 792	2 624	2 529
Hyresvärde, mkr	3 235	3 047	3 235	3 047	3 235	3 182	2 983	2 570	2 468
Verkligt värde fastigheter, mkr	37 137	31 872	37 137	31 872	37 137	35 032	30 208	24 059	22 624
Direktavkastningskrav värdering, %	6,3	6,7	6,3	6,7	6,3	6,5	6,9	7,2	7,2
Överskottsgrad, %	67	67	66	65	66	65	65	63	62
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	91	90	91	90	91	91	90	90	88
Uthyrningsgrad ytmässig, %	83	82	83	82	83	83	81	82	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5	3,3	3,5	3,4
<b>Finans</b>									
Avkastning på eget kapital, %	3,6	6,7	9,7	10,7	18,1	18,9	14,5	11,6	5,8
Soliditet, %	31,2	31,5	31,2	31,5	31,2	31,7	31,5	28,5	28,1
Soliditet, justerad, %	35,9	35,9	35,9	35,9	35,9	35,8	35,9	31,4	31,9
Belåningsgrad, %	60	60	60	60	60	61	60	65	64
Belåningsgrad fastigheter, %	44	50	44	50	44	47	51	57	59
Räntetäckningsgrad	3,1	2,7	3,0	2,5	2,9	2,6	2,0	1,9	1,9
Genomsnittlig ränta, %	2,6	3,2	2,6	3,2	2,6	2,7	3,5	4,3	4,3
Genomsnittlig räntebindning, år	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	2,1	2,1	2,7	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,8	2,2	2,8	2,2	2,8	2,8	2,1	2,0	2,2
Räntebärande skulder, mkr	22 718	19 752	22 718	19 752	22 718	21 486	18 870	16 163	15 229
<b>Aktie<sup>1</sup></b>									
Eget kapital per stamaktie, kr	7,79	6,13	7,79	6,13	7,79	7,38	5,20	4,83	4,69
EPRA NAV, kr	10,42	8,18	10,42	8,18	10,42	9,53	7,05	5,93	5,94
Eget kapital per preferensaktie, kr	289,00	296,00	289,00	296,00	289,00	281,50	317,50	300,00	273,50
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,24	0,21	0,47	0,36	0,89	0,78	0,61	0,49	0,43
Resultat per stamaktie, kr	0,39	0,68	1,07	1,02	1,89	1,83	1,02	0,68	0,23
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	9,50	7,70	9,50	7,70	9,50	9,45	8,20	5,18	4,65
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	9,72	7,65	9,72	7,65	9,72	9,50	7,60	—	—
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	289,00	296,00	289,00	296,00	289,00	281,50	317,50	300,00	273,50
Börsvärde, mkr	13 638	11 879	13 638	11 879	13 638	13 327	12 232	7 527	6 670
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	888,5
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3	9,3
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3	9,3
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	—	—	0,35	0,30	0,27	0,27
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	—	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	62	77	68	83
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	32	42	29	35

<sup>1)</sup> Historiska siffror är justerade för den fondemission och sammanläggning (omvänd split) som genomfördes under det fjärde kvartalet 2014.

Klövern visar några nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger väsentlig kompletterande information om bolaget. För ytterligare information om dessa nyckeltal se Klöverns webbplats under fliken Finansiell statistik.

**FASTIGHETERNAS  
VÄRDE, MDKR**

**37,1**

**HYRESVÄRDE, MDKR**

**3,2**

**UTHYRNINGSBAR YTA,  
TKVM**

**2 865**

## Definitioner

### FASTIGHET

#### DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÅRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

#### DRIFTÖVERSKOTT

Intäkter minus fastighetskostnader.

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

#### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdeförändringar och skatt.

#### FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt som innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna.

#### HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

#### KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

#### NETTOINFLYTTNING

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

#### UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

#### UTHYRNINGSGRAD, YTA

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, OREALISERADE

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, försäljningar, investeringar och realiserade värdeförändringar.

#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, REALISERADE

Fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

#### ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till intäkter.

### FINANS

#### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat (efter skatt) i relation till genomsnittligt eget kapital.

#### BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde.

#### BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

#### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

#### SOLIDITET

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar.

#### SOLIDITET, JUSTERAD

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar justerat för goodwill.

### AKTIE

#### EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

#### EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier i förhållande till antalet utestående stamaktier.

#### EPRA NAV

Eget kapital, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier.

#### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultat, efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

#### RESULTAT PER PREFERENSAKTIE

Periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 20 kr per preferensaktie utifrån antal utestående preferensaktier vid varje kvartalskifte.

#### RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat (efter skatt), efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

---

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

3,0

SOLIDITET,  
JUSTERAD, %

35,9

ANTAL AKTIEÄGARE

44 300

# Kalendarium

Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare	28 sep 2016
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 sep 2016
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 okt 2016
Delårsrapport jan–sep 2016	20 okt 2016
Bokslutskommuniké 2016	10 feb 2017

## Kontaktpersoner

Rutger Arnhult, VD

070–458 24 70, rutger.arnhult@klovern.se

Lars Norrby, IR

076–777 38 00, lars.norrby@klovern.se

Denna information är sådan information som Klöver AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 11 juli 2016 kl. 12:00 CET.

# KLÖVERN

Klövern AB (publ), Bredgränd 4, 111 30 Stockholm • Tel 08–400 500 50  
Org.nr 556482–5833 • Styrelsens säte: Stockholm • [www.klovern.se](http://www.klovern.se) • [info@klovern.se](mailto:info@klovern.se)