
ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I TRE KRONOR PROPERTY INVESTMENT AB

ABG
SUNDAL COLLIER

Nordea

Viktig Information

Allmänt

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (ett publikt aktiebolag, med organisationsnummer 559009-2325, med säte i Stockholm) ("**Svenska Handelsfastigheter**"), har lämnat ett offentligt erbjudande avseende samtliga aktier i Tre Kronor Property Investment AB, med organisationsnummer 559106-4760, ("**Tre Kronor**" eller "**Bolaget**"), i enlighet med de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("**Erbjudandet**").

Erbjudandet, liksom de eventuella avtal som ingås mellan Svenska Handelsfastigheter och aktieägarna i Tre Kronor med anledning av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist rörande Erbjudandet eller sådana avtal, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras exklusivt av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Takeover-regler för vissa handelsplattformar antagna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens avgöranden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv, är tillämpliga på Erbjudandet.

Denna erbjudandehandling har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen enligt reglerna i 2 kap. 3 § lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden eller 2 a kap. 9 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, då dessa bestämmelser inte är tillämpliga på Erbjudandet.

Informationen i denna erbjudandehandling avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för erbjudandehandlingen. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, fransäger sig Svenska Handelsfastigheter uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende erbjudandehandlingen. Informationen i erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Tre Kronor på sidorna 9–19 i erbjudandehandlingen är baserad på information som har offentliggjorts av Tre Kronor och har inte granskats av Tre Kronors styrelse. Svenska Handelsfastigheter garanterar inte att informationen om Tre Kronor är korrekt och fullständig och, utöver vad som kan följa av tillämplig lag. Förutom vad som uttryckligen anges har ingen information i erbjudandehandlingen granskats eller reviderats av Tre Kronors revisor.

ABG Sundal Collier AB ("**ABG Sundal Collier**") och Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("**Nordea**") är finansiella rådgivare till Svenska Handelsfastigheter, och inte till någon annan, i samband med Erbjudandet. Informationen som lämnats i erbjudandehandlingen är baserad på information som hämtats från offentliga källor och ABG Sundal Collier och Nordea har inte åtagit sig någon skyldighet att verifiera information häri. ABG Sundal Collier och Nordea fransäger sig allt ansvar med anledning av sådan information.

Siffrorna som presenteras i erbjudandehandlingen har i vissa fall avrundats. Detta innebär att vissa tabeller kanske inte summerar korrekt. All information i erbjudandehandlingen avseende aktieinnehav i Tre Kronor är, om inte annat anges, baserat på 10 278 952 utestående aktier i Tre Kronor.

Framtidsinriktad information

Information i erbjudandehandlingen som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt andra fördelar med Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan generellt, men inte alltid, kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är, till sin natur, föremål för risker och osäkerhetsmoment eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. På grund av flera faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Svenska Handelsfastigheters och Tre Kronors kontroll, kan det inte garanteras att framtida förhållanden inte väsentligen avviker från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen.

All framtidsinriktad information lämnas per dagen för offentliggörande. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, fransäger sig Svenska Handelsfastigheter uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende framtidsinriktad information i erbjudandehandlingen på grund av ändrade förväntningar avseende den framtidsinriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden

eller omständigheter varpå någon framtidsinriktad information är baserad. Läsaren uppmanas dock att ta del av eventuella ytterligare uttalanden som Svenska Handelsfastigheter eller Tre Kronor har gjort eller kan komma att göra.

Erbjudanderestriktioner

Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande, vare sig direkt eller indirekt, i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika, eller USA, eller i någon annan jurisdiktion där ett sådant erbjudande enligt lagar och förordningar i sådan relevant jurisdiktion skulle vara förbjudet enligt tillämplig lag (de "**Begränsade Jurisdiktionerna**"). Aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som önskar acceptera Erbjudandet måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning och möjliga skattekonsekvenser. Aktieägare hänvisas till de erbjudanderestriktioner som framgår av avsnittet "*Erbjudanderestriktioner*" på sidorna 23–24 i denna erbjudandehandling.

Innehållsförteckning

Erbjudande till aktieägarna i Tre Kronor	2
Bakgrund och motiv för Erbjudandet	4
Villkor och anvisningar	5
Beskrivning av Tre Kronor	9
Finansiell information i sammandrag	11
Tre Kronors aktiekapital och ägarstruktur.....	14
Tre Kronors styrelse, koncernledning och revisor	16
Tre Kronors bolagsordning	18
Information om Svenska Handelsfastigheter	20
Skattefrågor i Sverige	21
Erbjudanderestriktioner	23
Kontaktuppgifter	25

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Vederlag:	151 kronor kontant för varje Tre Kronor-aktie ¹⁾
Acceptperiod:	19 april 2021 – 10 maj 2021
Beräknad likviddag:	14 maj 2021

¹⁾ Om Tre Kronor före redovisning av likvid i Erbjudandet lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna kommer vederlaget i Erbjudandet att justeras i motsvarande mån.

Erbjudande till aktieägarna i Tre Kronor

INLEDNING

Den 13 april 2021 offentliggjorde LSTH Svenska Handelsfastigheter AB ("**Svenska Handelsfastigheter**") ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Tre Kronor Property Investment AB ("**Tre Kronor**" eller "**Bolaget**") att överlåta samtliga sina aktier i Tre Kronor till Svenska Handelsfastigheter ("**Erbjudandet**"). Aktierna i Tre Kronor är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

VEDERLAG

Aktieägarna i Tre Kronor erbjuds 151 kronor kontant för varje aktie i Tre Kronor.

Om Tre Kronor före redovisning av likvid i Erbjudandet lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna kommer vederlaget i Erbjudandet att justeras i motsvarande mån.

Courtage utgår inte i samband med redovisning av likvid för de av Svenska Handelsfastigheter förvärvade aktierna i Erbjudandet.

BUDPREMIE

Priset enligt Erbjudandet representerar en premie om²⁾:

- « 12,0 procent i förhållande till stängningskursen om 134,8 kronor den 12 april 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet);
- « 12,7 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen om 133,9 kronor under de senaste tio handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet; och
- « 14,4 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen om 132,1 kronor under de senaste 30 handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet.

ERBJUDANDETS TOTALA VÄRDE

Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på samtliga 10 278 952 utestående aktier i Tre Kronor, uppgår till cirka 1 552 miljoner kronor.

Erbjudandepriiset överstiger Tre Kronors rapporterade eget kapital per aktie om 127,9 kronor per den 31 december 2020 med cirka 18 procent och Tre Kronors rapporterade EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie om 141,4 kronor per aktie per den 31 december 2020 med cirka 7 procent.

FINANSIERING AV ERBJUDANDET

Svenska Handelsfastigheter har tillgängliga medel för att finansiera Erbjudandet genom Svenska Handelsfastigheters egna kontanta medel och extern lånefinansiering. Villkor relaterade till extern lånefinansiering är inom Svenska Handelsfastigheters kontroll. Erbjudandet är inte villkorat av finansiering.

ACCEPTNIVÅ I ERBJUDANDET

Erbjudandets fullföljande är bland annat villkorat av att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Svenska Handelsfastigheter blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Tre Kronor. Svenska Handelsfastigheter förbehåller sig rätten att frånfalla detta villkor och att fullfölja Erbjudandet vid en lägre acceptansnivå. För ytterligare information, se avsnittet "*Villkor och anvisningar – Villkor för Erbjudandets fullföljande*".

²⁾ Källa för Tre Kronors aktiekurser: Nasdaq First North Growth Market.

SVENSKA HANDELSFASTIGHETERS AKTIEÄGANDE I TRE KRONOR

Varken Svenska Handelsfastigheter eller någon av dess närstående parter innehar några aktier i Tre Kronor eller några finansiella instrument som ger en finansiell exponering mot aktierna i Tre Kronor. Ingentenda av parterna har heller under de senaste sex månaderna före Erbjudandets offentliggörande förvärvat eller åtagit sig att förvärva några aktier i Tre Kronor eller finansiella instrument som ger en finansiell exponering mot aktierna i Tre Kronor.

Svenska Handelsfastigheter kan komma att förvärva, eller ingå avtal om att förvärva, aktier i Tre Kronor på annat sätt än genom Erbjudandet. Alla eventuella förvärv eller avtal om förvärv kommer att ske i enlighet med svensk rätt och Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar antagna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning ("**Takeover-reglerna**"), samt kommer att offentliggöras enligt tillämpliga regler.

UTTALANDE FRÅN TRE KRONORS STYRELSE

Tre Kronors styrelse förväntas, i enlighet med Takeover-reglerna, att offentliggöra ett uttalande om sin uppfattning om Erbjudandet senast två veckor innan acceptfristens utgång.

ÅTAGANDEN FRÅN AKTIEÄGARE I TRE KRONOR

Svenska Handelsfastigheter har inhämtat ett åtagande (så kallad "*irrevocable*") att acceptera Erbjudandet från Citifa AB (som ägs av Olof Andersson, Jan Barchan och Mats Cederholm), som åtagit sig att lämna in sammanlagt 982 644 aktier, vilket motsvarar cirka 9,6 procent av aktierna och rösterna i Tre Kronor. Åtagandet är villkorat av att konkurrerande bud inte lämnas med ett vederlag som överstiger vederlaget i Erbjudandet med en viss angiven nivå.

Länsförsäkringar Fondförvaltning, som kontrollerar cirka 7,9 procent, Danske Invest, som kontrollerar cirka 1,8 procent och Carnegie Fonder som kontrollerar cirka 1,2 procent av aktierna och rösterna i Tre Kronor, har uttryckt sin avsikt att acceptera Erbjudandet, men har inte genom avtal eller på annat sätt förbundit sig att acceptera Erbjudandet.

Svenska Handelsfastigheter har således sammanlagt erhållit stöd för Erbjudandet från de tre största aktieägarna, som tillsammans med Carnegie Fonder representerar cirka 20,5 procent av aktierna och rösterna i Tre Kronor.

GODKÄNNANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Erbjudandets fullföljande är bland annat villkorat av att alla erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande erhålls, i varje fall på villkor som enligt Svenska Handelsfastigheter är godtagbara. Enligt Svenska Handelsfastigheters bedömning kräver transaktionen inget godkännande från konkurrensmyndigheter.

GRANSKNING AV INFORMATION I SAMBAND MED ERBJUDANDET

Svenska Handelsfastigheter har utöver att granska offentligt tillgänglig information även muntligen genomfört en begränsad due diligence-undersökning, av bekräftande karaktär.

TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Erbjudandet, liksom de eventuella avtal som ingås mellan Svenska Handelsfastigheter och aktieägarna i Tre Kronor till följd av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist avseende Erbjudandet, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras exklusivt av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens uttalanden och avgöranden om tolkning och tillämpning av dessa regler, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv, är tillämpliga på Erbjudandet.

Bakgrund och motiv för Erbjudandet

Tre Kronor är ett fastighetsbolag som fokuserar på välbelägna fastigheter med hög andel livsmedel och samhällsservice i Norden. Tre Kronor förvaltar fastigheter och utvecklar platser för att stärka hyresgästers affär. Bolagets aktie handlas på Nasdaq First North Growth Market sedan den 10 november 2017.

Tre Kronors attraktiva portfölj av handelsfastigheter bedöms komplettera och bredda Svenska Handelsfastigheters befintliga bestånd. Bägge bolagen har i stor utsträckning samma typ av hyresgäster varför Tre Kronors fastigheter sammantaget skulle passa väl in i Svenska Handelsfastigheters bestånd. Med sin hyresgästnära verksamhetsmodell och lokalkontor runt om i landet kan Svenska Handelsfastigheter bidra till att ytterligare utveckla och stötta affären för Tre Kronors hyresgäster.

Svenska Handelsfastigheter bedömer vidare att ett förvärv av Tre Kronor skulle realisera stordriftsfördelar och synergier, främst inom kostnader för central administration och finansieringskostnader. Genom att över tid refinansiera Tre Kronors befintliga lån bedömer Svenska Handelsfastigheter att räntekostnaderna som löper på Tre Kronors fastighetsbestånd kan minskas. Vidare bedömer Svenska Handelsfastigheter att det finns potential att över tid minska Tre Kronors kostnader för central administration genom att hantera administrationen inom den egna organisationen istället för genom en extern leverantör. Formerna för hur dessa kostnadssynergier på bästa sätt ska realiseras samt hur stora de är kommer att analyseras vidare efter Erbjudandets genomförande i samband med integrationen av Tre Kronor i Svenska Handelsfastigheter.

Inga beslut är fattade om förändringar och inga planer finns för närvarande på att genomföra större förändringar avseende Svenska Handelsfastigheters eller Tre Kronors strategiska planer, anställda och ledning, den nuvarande organisationen och verksamheten. Detta innefattar såväl anställningsvillkor och sysselsättning som de platser där Tre Kronor driver sin verksamhet.

För ytterligare information hänvisas till informationen i denna erbjudandehandling, som har upprättats av styrelsen för Svenska Handelsfastigheter i samband med Erbjudandet. Beskrivningen av Tre Kronor på sidorna 9–19 är baserad på Tre Kronors offentliggjorda reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 samt offentliggjord information som finns på dess webbplats och har inte granskats av Tre Kronors styrelse. Svenska Handelsfastigheters styrelse försäkrar att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i erbjudandehandlingen i fråga om Tre Kronor överensstämmer med de faktiska förhållandena.

Stockholm, 16 april 2021

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB

Styrelsen

Villkor och anvisningar

VEDERLAG

Aktieägarna i Tre Kronor erbjuds 151 kronor kontant för varje aktie i Tre Kronor.

Om Tre Kronor före redovisning av likvid i Erbjudandet lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna kommer vederlaget i Erbjudandet att justeras i motsvarande mån.

INGET COURTAGE

Courtage utgår inte i samband med redovisning av likvid för de av Svenska Handelsfastigheter förvärvade aktierna i Erbjudandet.

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Erbjudandets fullföljande är villkorat av:

1. att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Svenska Handelsfastigheter blir ägare till aktier som representerar mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Tre Kronor;
2. att inte någon annan offentliggör ett erbjudande att förvärva aktierna i Tre Kronor på villkor som för aktieägarna i Tre Kronor är förmånligare än de villkor som gäller enligt Erbjudandet;
3. att, såvitt avser Erbjudandet och genomförandet av förvärvet av Tre Kronor, samtliga erforderliga godkännanden, tillstånd, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande erhålles, i varje enskilt fall på för Tre Kronor godtagbara villkor;
4. att varken Erbjudandet eller förvärvet av Tre Kronor helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgöranden, myndighetsbeslut eller motsvarande omständighet, som föreligger eller rimligen kan förväntas och som Svenska Handelsfastigheter inte rimligen hade kunnat förutse vid tidpunkten för Erbjudandets offentliggörande;
5. att inga omständigheter, som Svenska Handelsfastigheter inte hade kännedom om vid tidpunkten för Erbjudandets offentliggörande, har inträffat som väsentligt negativt påverkar, eller kan förväntas väsentligt negativt påverka, Tre Kronors försäljning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar;
6. att ingen information som offentliggjorts av Tre Kronor, eller på annat sätt gjorts tillgänglig för Svenska Handelsfastigheter av Tre Kronor, är felaktig, ofullständig eller vilseledande, och att Tre Kronor har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts av Tre Kronor; och
7. att Tre Kronor inte vidtar några åtgärder som sannolikt kommer att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande.

Svenska Handelsfastigheter förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Såvitt avser villkor 2–7 ovan får emellertid ett sådant återkallande av Erbjudandet endast ske under förutsättning av att den bristande uppfyllelsen av ett sådant villkor är av väsentlig betydelse för Svenska Handelsfastigheters förvärv av Tre Kronor eller om det annars godkänns av Aktiemarknadsnämnden.

Svenska Handelsfastigheter förbehåller sig rätten att frånfalla, helt eller delvis, ett eller flera av villkor 1–7 ovan, inklusive, med hänsyn till villkor 1 ovan, att fullfölja Erbjudandet till en lägre acceptnivå.

ACCEPT

Aktieägare i Tre Kronor vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden AB ("**Euroclear**") och som önskar acceptera Erbjudandet ska, under perioden från och med den 19 april till och med den 10 maj 2021, klockan 17.00 CEST, underteckna och lämna in korrekt ifyllt anmälningsedel enligt fastställt formulär till Skandinaviska Enskilda Banken AB ("**SEB**") i egenskap av emissionsinstitut ("**SEB Emissioner**") till den adress som är förtryckt på anmälningssedeln.

Anmälningssedeln måste därvid lämnas in fysiskt eller sändas med post i bifogat förbetalt svarskuvert i god tid före sista anmälningsdag för att kunna vara SEB Emissioner tillhanda senast klockan 17.00 CEST den 10 maj 2021. Anmälningsedel kan även lämnas till bankkontor eller andra värdepappersinstitut i Sverige för vidarebefordran till SEB Emissioner. Om anmälningssedeln avser en annan person än den som signerar, t.ex. en minderårig, måste förmyndaren/fullmaktshavaren skriva under anmälningssedeln på därför avsedd plats.

Anmälningsedel, erbjudandehandling och förfrankade svarskuvert kommer att distribueras till aktieägare vars innehav i Tre Kronor är direktregistrerat hos Euroclear den 15 april 2021. VP-konto och uppgifter om aktuellt aktieinnehav i Tre Kronor framgår av den förtryckta anmälningssedeln. Den person som fyller i och skickar in anmälningssedeln är ansvarig för att först kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Observera att felaktiga eller ofullständiga anmälningssedlar kan komma att lämnas utan avseende.

FÖRVALTARREGISTRERAT INNEHAV

Aktieägare i Tre Kronor vars aktier är förvaltarregistrerade, det vill säga hos en bank eller annan förvaltare, erhåller varken erbjudandehandlingen eller förtryckt anmälningsedel. Sådana aktieägare ska istället kontakta sin förvaltare för att erhålla en kopia av erbjudandehandlingen. Anmälan ska ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

PANTSATT INNEHAV

Är aktier i Tre Kronor pantsatta i Euroclear-systemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier i Tre Kronor när dessa ska levereras till Svenska Handelsfastigheter.

ERBJUDANDEHANDLING OCH ANMÄLNINGSSEDEL

Erbjudandehandling och anmälningsedel kommer att hållas tillgängliga på SEB:s webbplats, (www.sebgroup.com/prospectuses) och på Svenska Handelsfastigheters webbplats för Erbjudandet, (<https://3kr.handelsfastigheter.se>). Anmälningsedel kan även erhållas från SEB Emissioner, på telefon 08-639 2750.

ACCEPTFRIST OCH RÄTT TILL FÖRLÄNGNING AV ERBJUDANDET

Acceptfristen för Erbjudandet löper från och med den 19 april 2021 till och med klockan 17.00 CEST den 10 maj 2021. Svenska Handelsfastigheter förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden, samt att senarelägga tidpunkten för redovisning av likvid. Ett meddelande om sådan förlängning eller sådant senareläggande kommer att meddelas av Svenska Handelsfastigheter genom pressmeddelande i enlighet med tillämpliga regler.

RÄTT TILL ÅTERKALLELSE AV ACCEPT

Aktieägare i Tre Kronor har rätt att återkalla lämnade accepter av Erbjudandet. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit SEB Emissioner (adress på sida 25) tillhanda innan Svenska Handelsfastigheter har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller, om sådant offentliggörande inte sker under acceptperioden, senast klockan 17.00 CEST den sista dagen av

acceptperioden. Kvarstår villkor för Erbjudandet som Svenska Handelsfastigheter har förbehållit sig rätten att frånfalla, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet. Aktieägare i Tre Kronor vars aktier är förvaltarregistrerade och som önskar återkalla avgiven accept av Erbjudandet ska göra det i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

BEKRÄFTELSE AV ACCEPTER OCH ÖVERFÖRING AV AKTIER I TRE KRONOR TILL SPÄRRADE VP-KONTON

Efter det att SEB Emissioner mottagit och registrerat korrekt ifyllt anmälningssedel kommer aktierna i Tre Kronor att överföras till ett för varje aktieägare nyöppnat spärrat VP-konto, så kallat apportkonto. I samband därmed skickar Euroclear en avi ("VP-avi") som utvisar det antal aktier i Tre Kronor som utbokats från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som utvisar det antal aktier i Tre Kronor som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot.

REDOVISNING AV LIKVID

Redovisning av likvid kommer att påbörjas så snart Svenska Handelsfastigheter offentliggjort att villkoren för Erbjudandet uppfyllts eller Svenska Handelsfastigheter eljest beslutat att fullfölja Erbjudandet. Under förutsättning att sådant offentliggörande sker senast den 11 maj 2021, beräknas redovisning av likvid kunna påbörjas omkring den 14 maj 2021. Redovisning sker genom att de som accepterat Erbjudandet tillsänds en avräkningsnota. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker redovisning genom respektive förvaltare.

TVÅNGSINLÖSENFÖRFARANDE OCH AVNOTERING

Om Svenska Handelsfastigheter, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, förvärvar aktier som representerar mer än 90 procent av det totala antalet aktier i Tre Kronor, avser Svenska Handelsfastigheter att påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) för att förvärva samtliga resterande aktier i Tre Kronor och verka för att aktierna i Tre Kronor avnoteras från Nasdaq First North Growth Market.

VIKTIG INFORMATION ANGÅENDE LEI OCH NID VID ACCEPT

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU (MiFID II) behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (National ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. Observera att det är aktieägarnas juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att ett emissionsinstitut kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls.

Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Via följande webbplats hittas godkända institutioner för det globala LEI-systemet: www.gleif.org/en/about-lei/how-to-get-an-lei-find-lei-issuing-organizations.

För fysiska personer som enbart har svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har något annat än svenskt medborgarskap, eller flera medborgarskap, kan NID-numret vara någon annan typ av nummer.

Ansök om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på NID-nummer (fysiska personer) i god tid då denna information behöver anges i anmälningssedeln vid accept.

ÖVRIG INFORMATION

Ingen kundrelation uppstår mellan aktieägare som accepterar Erbjudandet och SEB på grund av SEB:s roll som mottagande institut avseende Erbjudandet.

ABG Sundal Collier och Nordea kommer inte att betrakta någon annan person som kund i förhållande till Erbjudandet och ansvarar inte gentemot någon annan än Svenska Handelsfastigheter för att tillhandahålla det skydd som ABG Sundal Collier och Nordea erbjuder sina kunder eller för att ge råd i samband med Erbjudandet eller någon annan transaktion, fråga eller arrangemang som hänvisas till i denna erbjudandehandling.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter som lämnas till SEB, exempelvis kontaktuppgifter och personnummer, eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av Erbjudandet, behandlas av SEB (som är personuppgiftsansvarig) för administration och utförande av uppdraget. Behandling av personuppgifter sker även för att SEB ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag.

Personuppgifter kan för angivna ändamål, med beaktande av tillämpliga regler om banksekretess, komma att lämnas ut till andra bolag inom SEB-koncernen eller till företag som SEB samarbetar med, inom och utanför EU/EES, i enlighet med Europeiska unionens godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är SEB även skyldigt enligt lag att lämna ut uppgifter, exempelvis till Finansinspektionen och Skatteverket.

Lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse innehåller, liksom lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, sekretessbestämmelser enligt vilka alla anställda hos SEB är bundna av tystnadsplikt avseende SEB:s kunder och andra uppdragsgivare. Tystnadsplikten gäller även mellan och inom de olika bolagen i SEB-koncernen.

Information om vilka personuppgifter som behandlas av SEB, radering av personuppgifter, begränsning av behandling av personuppgifter, dataportabilitet eller rättelse av personuppgifter kan begäras hos SEB:s dataskyddsombud. Det går även bra att kontakta dataskyddsombudet för ytterligare information om SEB:s behandling av personuppgifter. För det fall en person vars personuppgifter behandlas vill lämna klagomål avseende behandlingen av personuppgifter, har denne rätt att vända sig till Datainspektionen som är tillsynsmyndighet.

Personuppgifter ska raderas om de inte längre är nödvändiga för de ändamål för vilka de har samlats in eller på annat behandlats, förutsatt att SEB inte är rättsligt förpliktad att bevara sådana personuppgifter. Normal lagringstid för personuppgifter är tio år.

Adress till SEB:s dataskyddsombud

SEB
Dataskyddsombud
106 40 Stockholm

FRÅGOR OM ERBJUDANDET

För mer information om Erbjudandet se följande webbplatser: ABG Sundal Colliers webbplats, (www.abgsc.com), SEB:s webbplats, (www.sebgroup.com/prospectuses) och Svenska Handelsfastigheters webbplats för Erbjudandet, (<https://3kr.handelsfastigheter.se>).

Beskrivning av Tre Kronor

Följande information utgör en översiktlig beskrivning av Tre Kronor. Informationen om Tre Kronor i denna erbjudandehandling är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 samt annan av Bolaget offentliggjord information som finns tillgänglig på dess webbplats.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

Tre Kronors affärsidé är att vara ett fastighetsbolag som med stor kunskap utvecklar fastigheter och platser för att stärka sina hyresgästers affär. Tre Kronor skapar livskraftiga mötesplatser för framtiden och äger fastigheter i Norden med fokus på dagligvaruhandel och samhällsservice. Tre Kronors vision är att skapa livskraftiga lokala mötesplatser.

Per den 31 december 2020 bestod Tre Kronors fastighetsbestånd av 122 fastigheter i Sverige, från Ystad i söder till Bräcke i norr och 24 fastigheter i Norge, från Halden i söder till Båtsfjord i norr. Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick per den 31 december 2020 till 2 824 MSEK och den totala uthyrbara ytan uppgick till 208 279 kvadratmeter.

Tre Kronors hyresvärde, som per den 31 december 2020 uppgick till 234 MSEK, kommer till 80 procent från hyresgäster inom livsmedelssegmentet, systembolag, apotek och samhällsservice. De största hyresgästerna är Systembolaget, ICA och Coop. De 10 största hyresgästerna utgjorde 72,5 procent av hyresvärdet per den 31 december 2020.

Totalt antal hyreskontrakt, exklusive bostad, garage och parkering uppgår till 329 stycken med en återstående kontraktstid om 3,1 år. De svenska kontrakten, vilka svarar för 76 procent av totalt antal kontrakt har en återstående kontraktstid om 2,2 år, medan den återstående kontraktstiden i Norge är 5,9 år.

TRE KRONORS STRATEGISKA MÅL

Tre Kronor avser att uppfylla sin affärsidé och vision genom följande strategiska målsättningar:

« **Unik kundnöjdhet**

Tre Kronor ska ha ett bättre nöjt kundindex (NKI) än detaljhandelsbolagens egna fastighetsbolag (egenanvändarna) och en hög NKI hos övriga hyresgäster.

« **Tillväxt genom utveckling och förvärv**

Tre Kronor skapar livskraftiga mötesplatser för framtiden med missionen att bidra till levande lokalsamhällen. Tre Kronor har fastställt det strategiska tillväxtmålet till en ökning av hyresvärdet med 50 MSEK per år.

« **Hållbar affär**

Tre Kronor stärker hyresgästens affär med kunskap och dialog för att påverka hyresgästen till en hållbar butiks- eller lokaldrift. Bolaget utvecklar och förvaltar fastighetsportföljen på ett resurseffektivt sätt och tar ett socialt ansvar genom att bidra till levande lokalsamhällen.

« **Arbetsglädje och gott samarbetsklimat**

Kunskap är en central del av Tre Kronors verksamhet och det är viktigt för Bolaget att arbetet känns lärorikt och meningsfullt. Tre Kronor har som mål att de som arbetar för och med Tre Kronor ska känna arbetsglädje och att Bolagets samarbeten ska präglas av öppenhet och lyhörddhet.

« **Uthållig avkastning**

Tre Kronor ska ge sina aktieägare en långsiktigt hög direktavkastning på aktien, förvärvad på sunda principer.

HISTORIK

Tre Kronor skapades 2017 för att bygga en stabil portfölj av fastigheter med en god direktavkastning till sina aktieägare. Bolaget skapades av Catella Corporate Finance Stockholm AB och tillfördes nya aktieägare vid en nyemission som avslutades i oktober 2017, varefter Bolaget förvärvade ett fastighetsbestånd om 72 handelsfastigheter, företrädesvis belägna i södra och mellersta Sverige. I november 2017 ansökte Bolaget om listning av Bolagets aktier på Nasdaq First North. Vid utgången av 2017 uppgick fastigheternas marknadsvärde till 905 MSEK.

Under 2018 förvärvade Bolaget 60 fastigheter till ett värde om 1 206 MSEK. Genom förvärv av 13 fastigheter etablerade sig Bolaget i Norge. Förvärven finansierades genom ny bankfinansiering och nyemission av aktier. Antalet aktier i Tre Kronor ökade 2018 från cirka 3,6 till 8,5 miljoner. Vid utgången av 2018 utgjordes fastighetsbeståndet av 132 fastigheter med ett marknadsvärde om 2 282 MSEK.

Under 2019 förvärvades fyra fastigheter, tre i Sverige och en i Norge. I december 2019 avyttrades även en fastighet i Norge. Antalet aktier i Tre Kronor ökade under 2019 från 8,5 till 9,3 miljoner. Under 2020 stärkte Tre Kronor sin närvaro i Norge genom förvärv av 11 fastigheter. Därutöver förvärvades en fastighet i Sverige och avtal ingicks om förvärv av ytterligare två fastigheter i Sverige med tillträde i februari 2021. Vid utgången av 2020 uppgick fastighetsbeståndet till 146 fastigheter med ett marknadsvärde om 2 824 MSEK.

I januari 2021 förvärvade Tre Kronor en fastighet i Borgholm till ett underliggande fastighetsvärde om 35 MSEK. I februari 2021 genomförde Bolaget en riktad nyemission av aktier, varefter antal aktier i Tre Kronor uppgår till cirka 10,3 miljoner. I mars 2021 förvärvade Tre Kronor en fastighet i Norge, uthyrd till Norgesgruppen och Vinmonopolet, till ett underliggande fastighetsvärde om 44 miljoner norska kronor.

Finansiell information i sammandrag

Nedanstående information avseende Tre Kronor har hämtats från de reviderade årsredovisningarna för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018.

Koncernredovisningar har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har antagits av EU. Vidare har koncernredovisning upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation, RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tre Kronors reviderade koncernräkenskaper finns att tillgå på Bolagets webbplats (www.3krproperty.se).

För fullständiga uppgifter om Bolagets resultatutveckling och dess finansiella ställning hänvisas till årsredovisningarna för räkenskapsåren 2020–2018. Angivna belopp i detta avsnitt, "Finansiell information i sammandrag", redovisas avrundade till tusental medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Procentsatser redovisas med en decimal och har också avrundats. Avrundning kan medföra att vissa sammanställningar inte summerar korrekt.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	1 januari – 31 december		
	2020	2019	2018
Hysesintäkter	210 794	191 510	100 900
Fastighetskostnader	-52 884	-50 567	-26 966
Driftöverskott	157 910	140 943	73 934
Central administration	-26 442	-24 183	-15 547
Räntenetto	-46 207	-39 564	-22 528
Övriga finansiella poster	-3 061	-2 619	-
Förvaltningsresultat	82 200	74 577	35 859
Värdeöverföringar fastigheter	96 261	87 531	161 813
Värdeförändring derivat	-9 380	-7 332	-4 546
Resultat före skatt	169 081	154 776	193 126
Aktuell skatt och uppskjuten skatt	-37 323	-15 773	-44 045
Periodens resultat	131 758	139 003	149 081
Omräkningsdifferens	-34 655	4 969	-4 381
Totalresultat	97 103	143 972	144 700

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

TSEK	31 december		
	2020	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	2 824 324	2 409 426	2 281 854
Summa materiella anläggningstillgångar	2 824 324	2 409 426	2 281 854
Hyres- och kundfordringar	759	782	214
Övriga kortfristiga fordringar	1 546	1 097	3 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 769	12 483	20 471
Likvida medel	56 673	198 832	174 259
Summa omsättningstillgångar	62 747	213 194	198 552
SUMMA TILLGÅNGAR	2 887 071	2 622 620	2 480 406
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 195 354	1 175 328	996 658
Summa långfristiga skulder	1 594 329	1 342 218	1 313 710
Summa kortfristiga skulder	97 388	105 074	170 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 887 071	2 622 620	2 480 406

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	1 januari – 31 december		
	2020	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 819	64 199	41 670
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-378 913	-88 189	-1 151 303
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	169 296	48 682	1 230 217
PERIODENS KASSAFLÖDE	-139 798	24 692	120 584
Likvida medel vid periodens början	198 832	174 259	54 096
Kursdifferens i likvida medel	-2 361	-119	-421
Periodens kassaflöde	-139 798	24 692	120 584
Likvida medel vid periodens slut	56 673	198 832	174 259

NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

	1 januari – 31 december		
	2020	2019	2018
Nyckeltal¹⁾			
<i>Fastighetsrelaterade</i>			
Fastigheternas verkliga värde, MSEK	2 824	2 409	2 282
Hysesvärde, MSEK	234	203	192
Uthyrbar yta, kvm	208 279	187 137	181 093
Återstående kontraktstid, år	3,1	2,8	3,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	94,4	94
Överskottsgrad, %	74,9	73,6	73
Antal fastigheter	146	135	132
<i>Finansiella</i>			
Avkastning på eget kapital, %	11,1	12,8	20,8
Avkastning på totalt kapital, %	4,8	4,6	11,2
Soliditet, %	41,4	44,8	40,2
Belåningsgrad nettoskuld, %	50,2	41,2	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,84	2,95	2,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,3	3,1	3,5
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,3	3,1	3,5
<i>Aktierelaterade</i>			
Resultat per aktie, kr	14,10	16,27	29,86
Eget kapital per aktie, kr	127,9	125,8	117,9
Justerat EPRA NAV per aktie, kr	141,4	136,4	127,1
Börskurs vid periodens utgång, kr	132,5	132,0	112,0
Genomsnittligt antal aktier, tusental	9 345	8 545	4 846
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	9 345	9 345	8 455

1) Nyckeltal för år 2020 och år 2019 hämtat från årsredovisningen för räkenskapsåret 2020. Nyckeltal för år 2018 hämtat från årsredovisningen för räkenskapsåret 2019. För definitioner av nyckeltal, se årsredovisningarna för räkenskapsåren 2020 och 2019. Nyckeltalen har ej räknats om till följd av eventuella skillnader i redovisningsprinciper eller definitioner mellan åren.

Tre Kronors aktiekapital och ägarstruktur

ALLMÄNT

Tre Kronors aktie (3KR) är noterad på Nasdaq First North Growth Market.

AKTIEKAPITAL

Antalet utestående aktier i Tre Kronor uppgår, per dagen för erbjudandehandlingen, till 10 278 952 med ett kvotvärde om 1 krona per aktie. Tre Kronor har endast ett aktieslag. Varje aktie ger innehavaren en röst på bolagsstämman och alla aktier har lika rätt till Bolagets vinst och tillgångar.

AKTIEÄGARE

Den 31 december 2020 hade Tre Kronor cirka 3 450 aktieägare. De tio största aktieägarna per den 31 december 2020 framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	% av aktiekapitalet och rösterna
Futur Pension ¹⁾	1 314 675	14,1
Länsförsäkringar Fastighetsfond	790 000	8,5
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	780 138	8,3
Nordnet Pensionsförsäkring AB	271 650	2,9
RBC Investor Services Bank S.A.	182 000	1,9
LGT Bank LTD	164 000	1,8
AB Stena Metall Finans	144 500	1,5
Klas Bengtsson	115 000	1,2
Carnegie Fastighetsfond Norden	100 000	1,1
Ema och Victor Hasselblads stiftelse	100 000	1,1
Övriga	5 382 539	57,6
Utestående aktier	9 344 502	100,0

1) För kunders räkning.

KONVERTIBLER, TECKNINGSOPTIONER OCH INCITAMENTSPROGRAM

Såvitt Svenska Handelsfastigheter känner till har Tre Kronor, vid datumet för erbjudandehandlingen, inte utfärdat några teckningsoptioner, konvertibler eller andra värdepapper som är relaterade till målbolagets aktier. Erbjudandet kommer därmed inte att täcka sådana instrument.

UTDELNING

Tre Kronor har, per dagen för erbjudandehandlingen, på dess webbplats angivit att Bolagets utdelningspolicy är att utdelningar ska betalas kvartalsvis och att utdelningarna till investerare är beräknad att motsvara lägst 8 SEK per aktie och år. Utdelningarna är beroende av gruppens tillgängliga likviditet och utdelningsbara medel och kan komma att vara föremål för långgivares samtycke och gruppens uppfyllande av kovenanter enligt låneavtal. Bolagets utdelningspolicy fastställs av årsstämman efter förslag från styrelsen.

Enligt Tre kronors årsredovisning för räkenskapsåret 2020 distribuerades totalt 77 092 141 kronor till aktieägarna. Utdelning lämnades kvartalsvis, vid de tre första tillfällena med 2,05 kronor per aktie och vid

det fjärde tillfället med 2,10 kronor per aktie. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna var den 29 april 2020, den 10 juli 2020, den 9 oktober 2020 samt den 11 januari 2021.

AKTIEÄGARAVTAL ETC.

Såvitt Svenska Handelsfastigheter känner till finns inga befintliga avtal mellan större aktieägare i Tre Kronor eller mellan större aktieägare och Tre Kronor.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

Tre Kronor äger, per dagen för denna erbjudandehandling, inga egna aktier.

BEMYNDIGANDEN

På Tre Kronors årsstämma den 27 april 2020 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Bolagets aktiekapital och antalet aktier får med stöd av bemyndigandet, när betalning sker genom apport eller genom kvittning, och emissionen sker i syfte att förvärva fastigheter eller fastighetsägande bolag, sammanlagt ökas med ett belopp respektive antal som ryms inom bolagsordningens gränser. Sker betalning kontant, eller sker emissionen i annat syfte än det ovan nämnda, får antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet dock högst uppgå till tio (10) procent av antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2020. Bemyndigandet syftar till att möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, för att kunna genomföra och finansiera eventuella förvärv. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att bemyndigandet även syftar till att trygga den fortsatta finansieringen av Bolaget genom att Bolaget tillförs nya strategiskt viktiga ägare.

VÄSENTLIGA AVTAL

Såvitt Svenska Handelsfastigheter känner till är Tre Kronor inte part i några avtal, som skulle kunna påverkas, ändras eller sägas upp till följd av att kontrollen över Tre Kronor förändras som ett resultat av ett offentligt uppköpserbjudande.

Tre Kronors styrelse, koncernledning och revisor

STYRELSEN

Bernt-Olof Gustavsson (Ordförande)

Född: 1960

Uppdrag i Bolaget: Styrelseordförande sedan 2017-10-19.

Innehav i Bolaget: 2 500 aktier.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande NCM Development AB, styrelseordförande SF Struktur 1 AB, styrelseledamot Samtrygg AB, Samtrygg Group AB (publ) och Rexad AB.

Erfarenhet: Mångårig erfarenhet inom detaljhandel, fastighetsförvaltning, transaktion och finansiering. Tidigare VD för Coop Fastigheter AB.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Cecilia Widebäck West (Ledamot)

Född: 1957

Uppdrag i Bolaget: Styrelseledamot sedan 2018-04-03.

Innehav i Bolaget: 2 350 aktier.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Almi Företagspartner Stockholm Sörmland AB.

Erfarenhet: Mångårig erfarenhet av bank, risk, finansiering och affärsutveckling. Verksam över 30 år i SEB i en rad olika seniora positioner, inkluderande sju år som hållbarhetschef för koncernen, med fokus på hållbarhet i affärsverksamheten, och tio som kundansvarig för några av bankens största företagskunder.

Utbildning: Master of Business Administration, The Wharton School, University of Pennsylvania, Philadelphia, Civilekonomexamen, Handelshögskolan, Stockholm.

Magnus Ros (Ledamot)

Född: 1967

Uppdrag i Bolaget: Styrelseledamot sedan 2018-04-03.

Innehav i Bolaget: 1 000 aktier.

Övriga uppdrag: VD och styrelseledamot Magnus Ros Affärsutveckling AB.

Erfarenhet: Mångårig erfarenhet av butiksdrift och butiksetablering inom ICA, KF-fastigheter, Axfood och Bergendahls.

Utbildning: Kandidatexamen i Systemvetenskap och programmering, Växjö Högskola, Växjö. Flertalet ledarskapsutbildningar.

Jenny Wärmé (Ledamot)

Född: 1978

Uppdrag i Bolaget: Styrelseledamot sedan 2019-04-23.

Innehav i Bolaget: 504 aktier.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Nyfosa AB.

Erfarenhet: Mångårig erfarenhet inom den legala sektorn med specialisering inom fastighetsrätt och bolagsfrågor. Tidigare huvudansvarig för noteringen av Hembla AB på börsen 2015.

Utbildning: Jur kand (Degree of master of Law - LL.M), Stockholms universitet, Stockholm.

Pär Nilsson (Ledamot)

Född: 1969

Uppdrag i Bolaget: Styrelseledamot sedan 2020-04-27.

Innehav i Bolaget: 0 aktier.

Övriga uppdrag: Grundare & Ägare av PRODESTO AB.

Erfarenhet: Mångårig erfarenhet inom detaljhandel, fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Tidigare fastighetsdirektör för Lidl Sverige KB och VD KF Fastigheter Exploatering AB.

Utbildning: Samhällsvetenskaplig linje, befälsutbildning och affärsutbildningar av KREAB/Affärskraft.

KONCERNLEDNINGSGRUPP

Michael Johansson (VD)

Född: 1965

Uppdrag i Bolaget: VD sedan 2017-10-18.

Innehav i Bolaget: 10 000 aktier.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i samtliga dotterbolag i Tre Kronor Property Investment, styrelseledamot och VD på Gilvert Development AB.

Erfarenhet: Mångårig erfarenhet inom detaljhandel, fastighetsförvaltning, transaktion och finansiering. Tidigare VD för ICA Fastigheter Sverige AB och VD för bolag inom Skanska-koncernen.

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Lunds tekniska högskola.

Jan Koskela (CFO)

Född: 1961

Uppdrag i Bolaget: Interim CFO sedan december 2017.

Innehav i Bolaget: 0 aktier.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot, ordförande och verkställande direktör i Jan Koskela Konsult AB, styrelseledamot i CTV Properties AB (publ), styrelseledamot eller -suppleant i samtliga bolag i KF Fastigheter-koncernen.

Erfarenhet: Mångårig erfarenhet från finansbranschen. Verksam på en rad olika ledande positioner bl.a. CFO på Abaris AB, Finance Director på Hogg Robinson Nordic AB och Financial Manager/Controller på Länsförsäkringar.

Utbildning: Kandidatexamen från Karlstads universitet.

REVISOR

Vid årsstämman den 27 april 2020 i Tre Kronor valdes revisionsbolaget Mazars SET Revisionsbyrå AB, med David Johansson (född 1979) som huvudansvarig revisor till slutet av nästa årsstämma i Tre Kronor. David Johansson är auktoriserad revisor.

ÖVRIGT

Det finns inga avtal mellan Bolaget och dess styrelseledamöter eller anställda som föreskriver rätt till ersättning om deras anställning upphör till följd av ett offentligt uppköpserbudande att förvärva aktier i Bolaget.

Tre Kronors bolagsordning

§ 1 Firma

Bolagets firma är Tre Kronor Property Investment AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 8 000 000 kronor och högst 32 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 8 000 000 stycken och högst 32 000 000 stycken.

§ 5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av 3–5 ledamöter med högst 2 suppleanter.

§ 6 Revisor

För granskning av aktiebolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en revisor med eller utan revisorssuppleant.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordning kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Upplysning om att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 8 Anmälan till bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift av aktieboken som avses i 7 kap 28 § tredje stycket aktiebolagslagen (2005:551) avseende förhållandena fem dagar före stämman, dels anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§ 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3) Godkännande av dagordning.
- 4) Val av en eller två justeringspersoner.
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
- 6) Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
- 7) Beslut om:
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) dispositioner av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer.
- 8) Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.
- 9) Val av styrelse och suppleanter samt revisionsbolag eller revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

§12 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Information om Svenska Handelsfastigheter

Svenska Handelsfastigheter, org.nr. 559009-2325, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm.

Svenska Handelsfastigheter är en renodlad och långsiktig ägare av handelsfastigheter. Bolaget förvärvar, utvecklar och förvaltar handels- och livsmedelsfastigheter i attraktiva lägen, framförallt i externa handelsområden men även andra platser. Per den 31 december 2020 ägde Svenska Handelsfastigheter 128 fastigheter i Sverige, belägna i 66 kommuner med ett totalt fastighetsvärde om cirka 10,5 MDSEK. Bolagets eget kapital uppgick per samma datum till cirka 4,7 MDSEK. Av Svenska Handelsfastigheters hyresintäkter kommer cirka 40 procent från livsmedelsfastigheter. ICA, Bergendahls, Coop och Axfood är de största hyresgästerna.

Svenska Handelsfastigheters mål är att genom erfarenhet, långsiktighet samt ett aktivt samarbete med ledande detaljhandelsföretag, utveckla framtidens handelsplatser. Bolaget grundades 2015 mot bakgrund av avsaknaden av en aktiv och specialiserad fastighetsägare inom detta segment. Svenska Handelsfastigheter ägs av bolagets grundare, tillika ledning, tillsammans med Kåpan, Fjärde AP-fonden och Länsförsäkringar.

En del av strategin är att skapa och upprätthålla nära relationer med hyresgästerna, bland annat genom de fyra lokalkontoren som finns runt om i landet. Genom att visa att Svenska Handelsfastigheter har en god förståelse för hyresgästernas behov har många detaljhandels- och livsmedelskedjor valt att etablera sig på en rad orter i Svenska Handelsfastigheters bestånd. Storleken gör också att Svenska Handelsfastigheter har kapacitet att attrahera hyresgäster som sammantaget skapar rätt hyresgästmix och därmed bidrar till att göra varje enskild handelsplats attraktiv, något som är positivt för samtliga hyresgäster och det totala driftnettot.

Ytterligare information om Svenska Handelsfastigheter finns tillgänglig på bolagets webbplats, (www.handelsfastigheter.se).

Skattefrågor i Sverige

Följande är en sammanfattning av de svenska skattekonsekvenser som kan uppkomma i samband med Erbjudandet. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är endast avsedd som generell information till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma. Till exempel behandlas inte de särskilda regler som gäller för aktier som förvärvats genom ett fåmansföretag. Vidare behandlas inte de regler som gäller för skattefri kapitalvinst på så kallade näringsbetingade andelar inom företagssektorn. Inte heller behandlas de regler som gäller för aktier som innehas av handelsbolag, som utgör lageraktier i en juridisk person eller som innehas via ett investeringssparkonto eller en kapitalförsäkring. Särskilda skattekonsekvenser kan även uppkomma för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag, investeringsfonder, banker, finansmäklare och andra som äger aktier för handel. Varje aktieägare rekommenderas att konsultera skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i samband med Erbjudandet, inklusive effekterna av utländsk skattelagstiftning, bestämmelser i skatteavtal och andra regler som kan vara tillämpliga.

GENERELLT OM BESKATTNINGEN VID AKTIEFÖRSÄLJNINGAR

Aktieägare som accepterar Erbjudandet och säljer sina aktier i Tre Kronor blir normalt föremål för kapitalvinstbeskattning. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet består av anskaffningsvärdet på aktierna och beräknas enligt "genomsnittsmetoden". Det innebär att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. För noterade aktier (så som Tre Kronor-aktierna) kan anskaffningsvärdet, som ett alternativ, bestämmas till 20 procent av nettoförsäljningsersättningen enligt "schablonmetoden".

PRIVATPERSONER

En kapitalvinst på noterade aktier beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalförluster på aktier och marknadsnoterade delägarätter, såsom teckningsrätter och teckningsoptioner, får kvittas i sin helhet mot skattepliktiga kapitalvinster under samma år på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter utom andelar i investeringsfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade svenska räntefonder. Till den del kvittning inte är möjlig ska 70 procent av förlusten dras av mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Om ett underskott uppkommer i inkomstslaget kapital reduceras skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatten och den kommunala fastighetsavgiften. Sådan skattereduktion medges med 30 procent av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskottet kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

JURIDISKA PERSONER

För aktiebolag och andra juridiska personer beskattas kapitalvinster på aktier vanligtvis i inkomstslaget näringsverksamhet. För räkenskapsår som börjar efter den 31 december 2020 är skattesatsen 20,6 procent.³⁾ För beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust, se avsnittet "*Generellt om beskattningen vid aktieförsäljningar*" ovan. En avdragsgill kapitalförlust kan endast dras av mot kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas på samma sätt som aktier. Sådana kapitalförluster kan dock, under vissa omständigheter, även kvittas mot kapitalvinster på samma typ av värdepapper inom en koncern, under förutsättning att koncernbolagen uppfyller kraven för koncernbidrag. Kapitalförluster på aktier eller andra värdepapper som beskattas på samma sätt som aktier, och som inte har dragits av från kapitalvinster under beskattningsåret, får sparas och dras av mot kapitalvinster under efterföljande beskattningsår utan tidsbegränsningar.

³⁾ För räkenskapsår som börjar före den 1 januari 2021 är skattesatsen 21,4 procent.

AKTIEÄGARE MED HEMVIST UTANFÖR SVERIGE

Aktieägare som inte har skatterättslig hemvist i Sverige (begränsat skattskyldiga) och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige är vanligtvis inte föremål för svensk beskattning vid en försäljning av aktier. Sådana aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i det land där de har sin skatterättsliga hemvist. Begränsat skattskyldiga privatpersoner beskattas dock för en kapitalvinst på försäljning av aktier om personen har varit bosatt eller stadigvarande vistats i Sverige vid något tillfälle under det kalenderår då försäljningen äger rum eller något av de föregående tio kalenderåren. Denna beskattning kan begränsas genom de skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. Det utgår ingen svensk kupongskatt på kapitalvinster till följd av Erbjudandet.

Erbjudanderestriktioner

Viktig information till aktieägare utanför Sverige och för banker, fondkommissionärer, handlare, förvaltare och andra institutioner som innehar aktier för personer med hemvist utanför Sverige

Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande, vare sig direkt eller indirekt, i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika eller USA, eller i någon annan jurisdiktion där sådant erbjudande enligt lagar och förordningar i sådan relevant jurisdiktion skulle vara förbjudet enligt tillämplig lag (de "**Begränsade Jurisdiktionerna**"). Aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som önskar acceptera Erbjudandet måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning och möjliga skattekonsekvenser.

Erbjudandet lämnas inte, vare sig direkt eller indirekt, i eller till de Begränsade Jurisdiktionerna genom post, något kommunikationsmedel (inklusive, men ej begränsat till, telefax, e-post, telex, telefon och internet) som används vid nationell eller internationell handel eller vid någon nationell börs eller handelsplats i de Begränsade Jurisdiktionerna, och Erbjudandet kan inte accepteras på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel i eller från de Begränsade Jurisdiktionerna. Varken erbjudandehandlingen eller annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer således inte, och ska inte, sändas, postas eller spridas på annat sätt i eller till de Begränsade Jurisdiktionerna.

Erbjudandehandlingen sänds inte, och får inte sändas, till aktieägare med registrerade adresser i de Begränsade Jurisdiktionerna. Banker, fondkommissionärer, handlare och andra förvaltare som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i de Begränsade Jurisdiktionerna får inte vidarebefordra erbjudandehandlingen, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till sådana personer. Personer som mottar sådana dokument eller sådan information (innefattande förvaltare, företrädare och ombud) bör inte distribuera eller sända dessa i eller till en Begränsad Jurisdiktion eller använda post, eller något annat kommunikationsmedel inom en Begränsad Jurisdiktion i samband med Erbjudandet.

Underlåtenhet att följa dessa restriktioner kan utgöra ett brott mot värdepapperslagstiftningen i någon av de Begränsade Jurisdiktionerna. Det åligger alla personer som erhåller erbjudandehandlingen, anmälningssedel eller andra dokument som rör erbjudandehandlingen eller Erbjudandet, eller som på annat sätt kommer i besittning av sådana dokument, att informera sig om och iaktta alla sådana restriktioner. Varje mottagare av erbjudandehandlingen som är osäker på sin ställning i förhållande till dessa restriktioner bör konsultera sin professionella rådgivare inom den relevanta jurisdiktionen.

Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande att förvärva eller erhålla andra värdepapper än de aktier i Tre Kronor som omfattas av Erbjudandet.

Varje inlämning av aktier i Erbjudandet som utgör ett resultat av en direkt eller indirekt överträdelse av de restriktioner som beskrivs i erbjudandehandlingen och tillhörande dokument kommer att vara ogiltig. Vidare kommer personer som har lämnat in aktier enligt Erbjudandet inte anses ha gjort en giltig inlämning om en sådan person är oförmögen att lämna de utfästelser och garantier som anges i avsnittet "*Intyg avseende restriktioner*" nedan och eventuella motsvarande utfästelser och garantier i anmälningssedeln. Accepter av Erbjudandet och inlämnande av aktier i Tre Kronor som görs av en person som befinner sig inom en Begränsad Jurisdiktion, av någon förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman som agerar på icke diskretionär grund för en huvudman som ger instruktioner från de Begränsade Jurisdiktionerna, eller med hjälp av post eller något annat kommunikationsmedel inom de Begränsade Jurisdiktionerna, vare sig direkt eller indirekt, kommer inte att accepteras (och bör inte accepteras av förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman som innehar aktier i Tre Kronor för några personer).

Varje anmälningssedel eller annan kommunikation avseende Erbjudandet som härrör från, är poststämplat från, har en returadress i, eller på annat sätt verkar ha skickats från de Begränsade Jurisdiktionerna kommer inte accepteras (och bör inte accepteras av någon förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman).

Accept av Erbjudandet och inlämning av aktier i Tre Kronor kommer inte att accepteras (och bör inte att accepteras av någon förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman) om vederlaget för aktierna i Tre Kronor behöver postas eller på annat sätt levereras till eller inom en Begränsad Jurisdiktion eller om en adress inom en Begränsad Jurisdiktion tillhandahålls för mottagandet av köpeskillingen för aktierna i Erbjudandet eller för återlämnandet av anmälningssedeln.

Var och en av Svenska Handelsfastigheter och SEB förbehåller sig rätten att efter eget gottfinnande (och utan att det påverkar aktieägarens ansvar för de utfästelser och garantier som denne har lämnat) (a) avvisa inlämning av aktier utan närmare utredning med hänsyn till att ursprunget till en sådan inlämning inte kan fastställas, eller (b) undersöka, med avseende på inlämning av aktier i enlighet med Erbjudandet, om några sådana utfästelser och garantier som lämnats av en aktieägare är korrekta och, om sådan utredning genomförs och som ett resultat därav Svenska Handelsfastigheter (av någon anledning) fastställer att sådana utfästelser och garantier är felaktiga, förkasta en sådan inlämning.

ABG Sundal Collier och Nordea är finansiella rådgivare till Svenska Handelsfastigheter, och ingen annan, i samband med Erbjudandet. ABG Sundal Collier och Nordea kommer inte att betrakta någon annan person som kund i förhållande till Erbjudandet och ansvarar inte gentemot någon annan än Svenska Handelsfastigheter för att tillhandahålla det skydd som ABG Sundal Collier och Nordea erbjuder sina kunder eller för att ge råd i samband med Erbjudandet eller någon annan transaktion, fråga eller arrangemang som hänvisas till i denna erbjudandehandling.

INTYG AVSEENDE RESTRIKTIONER

Genom att acceptera Erbjudandet genom leverans av en vederbörligt undertecknad anmälningssedel till SEB, intygar innehavaren av inlämnade aktier, och eventuell förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman som lämnar in anmälningssedeln på uppdrag av innehavaren, att denne:

- « inte befann sig i eller var bosatt i, eller är medborgare i, en Begränsad Jurisdiktion vid tidpunkten för mottagandet av erbjudandehandlingen, anmälningssedeln eller något annat dokument eller information rörande Erbjudandet, och inte har postat, sänt eller på annat sätt distribuerat något sådant dokument eller information i eller till en Begränsad Jurisdiktion;
- « inte direkt eller indirekt, har använt post eller något annat kommunikationsmedel (varmed förstås bland annat telefax, e-post, telex och telefon) som används vid nationell eller internationell handel eller vid börserna eller handelsplatserna i en Begränsad Jurisdiktion i samband med Erbjudandet;
- « inte befann sig i eller var bosatt i, eller är medborgare i, en Begränsad Jurisdiktion vid tidpunkten för accepterandet av villkoren för Erbjudandet, vid tidpunkten för återsändandet av anmälningssedeln eller vid tidpunkten för avlämnandet av instruktioner att acceptera Erbjudandet (vare sig muntligt eller skriftligt); och
- « om denne agerar i egenskap av förvaltare, företrädare, ombud eller i egenskap av annan mellanman, antingen (i) har full frihet att investera enligt eget gottfinnande med avseende på de aktier som omfattas av anmälningssedeln eller (ii) den person för vars räkning denne agerar har godkänt att denne gör ovan nämnda utfästelser och inte befann sig i eller var bosatt i, eller är medborgare i, en Begränsad Jurisdiktion vid den tidpunkt då aktieägaren instruerade sådan förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman att acceptera Erbjudandet å hans eller hennes vägnar, och en sådan förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman behandlar accepten inom ramen för sin normala ställning som mellanman.

Kontaktuppgifter

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB

Box 5050
Holländargatan 10
102 41 Stockholm
Sverige

Tre Kronor Property Investment AB

Box 5894
c/o Catella AB
Birger Jarlsgatan 6
102 40 Stockholm
Sverige

ABG Sundal Collier AB

Regeringsgatan 25
111 53 Stockholm
Sverige

Nordea Bank Abp, Filial i Sverige

Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
Sverige

Wigge & Partners Advokat KB

Birger Jarlsgatan 25
111 45 Stockholm
Sverige

Skandinaviska Enskilda Banken AB

(Emissionsinstitut)
SEB Emissioner AB03
106 40 Stockholm
Sverige