

---

**Tillägg till LSTH Svenska Handelsfastigheter AB:s  
erbjudandehandling avseende erbjudandet till  
aktieägarna i Tre Kronor Property Investment AB**

---



## Viktig Information

### Allmänt

Den 13 april 2021 offentliggjorde LSTH Svenska Handelsfastigheter AB ("**Svenska Handelsfastigheter**") ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Tre Kronor Property Investment AB ("**Tre Kronor**"), att överlåta samtliga utestående aktier i Tre Kronor till Svenska Handelsfastigheter ("**Erbjudandet**"). Detta dokument ("**Tillägghandlingen**") utgör ett tillägg till den av Svenska Handelsfastigheter upprättade erbjudandehandlingen som offentliggjordes den 16 april 2021 med anledning av Erbjudandet ("**Erbjudandehandlingen**"). Den 6 maj offentliggjordes en vederlagshöjning i Erbjudandet (det "**Reviderade Erbjudandet**").

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 (vilket i detta avsnitt "Viktig information" avser såväl Erbjudandet som det Reviderade Erbjudandet).

Denna Tillägghandling 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.

Tillägghandlingen regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist rörande Tillägghandlingen, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras exklusivt av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

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 Tillägghandlingen 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 frånsäger sig allt ansvar med anledning av sådan information.

### Framtidsinriktad information

Information i Tillägghandlingen 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, frånsäger sig Svenska Handelsfastigheter uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende framtidsinriktad information i Tillägghandlingen 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

Tillägghandlingen 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 Erbjudandehandlingen. Ytterligare information om de villkor, restriktioner och ansvarsbegränsningar som gäller för Erbjudandet framgår av Erbjudandehandlingen.

## Innehållsförteckning

Tillägg till Erbjudandehandlingen .....	2
Svenska Handelsfastigheters pressmeddelande .....	3
Kontaktuppgifter .....	7

## Tillägg till Erbjudandehandlingen

### TILLÄGGSHANDLINGEN

Den 13 april 2021 offentliggjorde LSTH Svenska Handelsfastigheter AB ("**Svenska Handelsfastigheter**") ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Tre Kronor Property Investment AB ("**Tre Kronor**"), att överlåta samtliga utestående aktier i Tre Kronor till Svenska Handelsfastigheter ("**Erbjudandet**"). Detta dokument ("**Tillägghandlingen**") utgör ett tillägg till den av Svenska Handelsfastigheter upprättade erbjudandehandlingen som offentliggjordes den 16 april 2021 med anledning av Erbjudandet ("**Erbjudandehandlingen**").

Tillägghandlingen har upprättats i enlighet med punkten II.6 andra stycket i Takeover-reglerna och ska läsas tillsammans med, och utgör en integrerad del av, Erbjudandehandlingen i alla avseenden. Erbjudandehandlingen samt Tillägghandlingen är endast upprättade på svenska och finns tillgängliga på Svenska Handelsfastigheters webbplats för Erbjudandet, <https://3kr.handelsfastigheter.se>, samt Skandinaviska Enskilda Banken AB:s webbplats, [www.sebgroup.com/prospectuses](http://www.sebgroup.com/prospectuses).

Tillägghandlingen offentliggjordes av Svenska Handelsfastigheter den 6 maj 2021 och upprättades med anledning av Svenska Handelsfastigheters pressmeddelande daterat den 6 maj 2021, vari anges att Svenska Handelsfastigheter i) höjer vederlaget i Erbjudandet till 163 kronor kontant för varje aktie i Tre Kronor (det "**Reviderade Erbjudandet**") och förlänger acceptfristen till den 20 maj 2021 samt ii) den 5 maj 2021 förvärvade 1 032 644 aktier i Tre Kronor, motsvarande 10,05 procent av samtliga aktier och röster i Tre Kronor, varav 982 644 aktier förvärvades från ägaren Citifa AB.

Aktieägare i Tre Kronor som har accepterat Erbjudandet före offentliggörandet av Tillägghandlingen har enligt punkt II.8 i Takeover-reglerna, rätt att återkalla avgiven accept inom fem arbetsdagar från offentliggörandet av Tillägghandlingen, det vill säga senast den 14 maj 2021. I övrigt föreligger rätt att återkalla accept av Erbjudandet i enlighet med vad som anges i Erbjudandehandlingen. Återkallelse ska ske på samma sätt som övriga tillåtna återkallelser enligt anvisningarna i Erbjudandehandlingen. 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.

Kvarstår villkoren för Erbjudandet, som Budgivaren fortsatt har förbehållit sig rätten att frångå, under en förlängning av Erbjudandet, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet.

Accept som inte återkallas förblir bindande och om aktieägare önskar kvarstå med sin accept behöver denne inte vidta några åtgärder.

För detaljerade villkor och anvisningar samt övrig information om Erbjudandet hänvisas till Erbjudandehandlingen, som finns tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

## Svenska Handelsfastigheters pressmeddelande

*Detta pressmeddelande 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 erbjudande enligt lagar och förordningar i sådan relevant jurisdiktion skulle vara förbjudet enligt tillämplig lag. Aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som önskar acceptera det Reviderade Erbjudandet (definierat nedan) måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning och möjliga skattekonsekvenser. Aktieägare hänvisas till de erbjudanderestriktioner som framgår av avsnittet "Viktig information" i slutet av detta pressmeddelande samt av den erbjudandehandling som publicerats på Svenska Handelsfastigheters webbplats för Erbjudandet (vilken anges nedan).*

### Pressmeddelande

6 maj 2021

### **LSTH Svenska Handelsfastigheter AB höjer vederlaget till 163 kronor per aktie i dess kontanterbjudande till aktieägarna i Tre Kronor Property Investment AB (publ)**

Den 13 april 2021 offentliggjorde LSTH Svenska Handelsfastigheter AB ("Svenska Handelsfastigheter") ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Tre Kronor Property Investment AB ("Tre Kronor"), att överlåta samtliga utestående aktier i Tre Kronor till Svenska Handelsfastigheter ("Erbjudandet"). Svenska Handelsfastigheter har beslutat att höja vederlaget i dess kontanterbjudande till aktieägarna i Tre Kronor från 151 kronor till 163 kronor per aktie (det "Reviderade Erbjudandet").

#### **Det Reviderade Erbjudandet i sammandrag**

- Svenska Handelsfastigheter höjer vederlaget i Erbjudandet från 151 kronor till 163 kronor kontant per aktie i Tre Kronor, vilket motsvarar ett totalt värde av det Reviderade Erbjudandet om cirka 1 675 miljoner kronor och förlänger acceptperioden till den 20 maj 2021.
- Det Reviderade Erbjudandet representerar en premie om: 20,9 procent i förhållande till stängningskursen den 12 april 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet); 21,7 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen under de senaste tio handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet; och 23,4 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen under de senaste 30 handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet.
- Aktieägare som redan lämnat in sina aktier för 151 kronor kontant per aktie i Tre Kronor kommer automatiskt att få ta del av det höjda vederlaget i det Reviderade Erbjudandet om 163 kronor kontant per aktie utan att vidta någon ytterligare åtgärd.
- Svenska Handelsfastigheter har förvärvat totalt 1 032 644 aktier i Tre Kronor, motsvarande 10,05 procent av aktierna och rösterna i Tre Kronor för 163 kronor per aktie, varav 982 644 aktier har förvärvats från Citifa AB (som ägs av Olof Andersson, Jan Barchan och Mats Cederholm).

Lenhart Sten, VD på Svenska Handelsfastigheter, kommenterar:

*"Tre Kronor har ett mycket bra bestånd av handelsfastigheter som väl kompletterar vår portfölj. Utifrån den gemensamma målsättningen att skapa attraktiva handelsplatser ser vi intressanta skalfördelar genom att kombinera bestånden. Vi har förvärvat aktier motsvarande 10,05 procent av aktier och röster i Tre Kronor och höjer nu även vederlaget i erbjudandet för att vi är övertygade om att vi tillsammans skapar de bästa förutsättningarna för en fortsatt långsiktigt hållbar tillväxt och lönsamhet. För att ge resterande aktieägare tid att utvärdera vårt reviderade erbjudande och i syfte att uppnå ett innehav om mer än 90 procent av aktierna i Tre Kronor, förlänger vi acceptperioden till den 20 maj 2021."*

#### **Det Reviderade Erbjudandet**

##### **Det höjda vederlaget och det Reviderade Erbjudandets totala värde**

Den 13 april 2021 offentliggjorde Svenska Handelsfastigheter ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Tre Kronor att sälja alla aktier i Tre Kronor till Svenska Handelsfastigheter för 151 kronor per aktie. Svenska Handelsfastigheter har beslutat att höja vederlaget i Erbjudandet till 163 kronor kontant per aktie.<sup>1</sup>

Det totala värdet av det Reviderade Erbjudandet, baserat på utestående 10 278 952 aktier i Tre Kronor, uppgår till cirka 1 675 miljoner kronor.<sup>2</sup>

Det Reviderade Erbjudandet överstiger Tre Kronors rapporterade eget kapital per aktie om 131,8 kronor per den 31 mars 2021 med cirka 23,7 procent och Tre Kronors rapporterade EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie om 142,3 kronor per aktie per den 31 mars 2021 med cirka 14,5 procent.

##### **Budpremie**

Det Reviderade Erbjudandet representerar en premie om 20,9 procent i förhållande till stängningskursen om 134,8 kronor den 12 april 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet) och 21,7 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen om 133,9 kronor under de senaste 10 handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet och 23,4 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen om 132,1 kronor under de senaste 30 handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet.

##### **Förlängning av acceptperioden och tidplan**

Svenska Handelsfastigheter förlänger acceptperioden till kl. 17.00 CEST den 20 maj 2021 för att ge aktieägare i Tre Kronor, som ännu inte lämnat in sina aktier, tid att överväga och acceptera det Reviderade Erbjudandet. Redovisning av likvid förväntas påbörjas omkring den 28 maj 2021.

Svenska Handelsfastigheter förbehåller sig fortsatt rätten att förlänga acceptperioden, liksom att senarelägga tidpunkten för redovisning av likvid.

<sup>1</sup> Om Svenska Handelsfastigheter före redovisning av likvid av det Reviderade Erbjudandet lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna kommer vederlaget att justeras i motsvarande mån. Svenska Handelsfastigheter kommer dock inte att minska det Reviderade Erbjudandet med anledning av den vinstutdelning om 2,05 kronor som enligt beslut vid årsstämman i Tre Kronor den 27 april 2021 har betalats ut den 4 maj 2021.

<sup>2</sup> Beloppet inkluderar de 1 032 644 aktier som Svenska Handelsfastigheter har förvärvat utanför Erbjudandet, till ett värde om cirka 168 miljoner kronor.

### **Aktier förvärvade utanför Erbjudandet**

Vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandehandlingen (definierat nedan) avseende Erbjudandet ägde Svenska Handelsfastigheter inga aktier i Tre Kronor. Svenska Handelsfastigheter har därefter, den 5 maj 2021, förvärvat 1 032 644 aktier i Tre Kronor, varav 982 644 aktier från Citifa AB (som ägs av Olof Andersson, Jan Barchan och Mats Cederholm). Samtliga aktier har förvärvats till ett pris som överstiger priset i Erbjudandet men som motsvarar priset i det Reviderade Erbjudandet, det vill säga 163 kronor per aktie. Det innebär att Svenska Handelsfastigheter kontrollerar totalt 1 032 644 aktier i Tre Kronor, motsvarande 10,05 procent<sup>3</sup> av aktierna och rösterna i Tre Kronor.

Utöver vad som anges ovan innehar inte Svenska Handelsfastigheter några aktier eller andra finansiella instrument som ger finansiell exponering mot Tre Kronors aktie och har inte förvärvat några sådana finansiella instrument utanför Erbjudandet.

### **Tilläggs handling till Erbjudandehandlingen**

En erbjudandehandling med anledning av Erbjudandet offentliggjordes av Svenska Handelsfastigheter den 16 april 2021 ("Erbjudandehandlingen"). Med anledning av i) det Reviderade Erbjudandet och ii) att Svenska Handelsfastigheter förvärvat aktier i Tre Kronor som överstiger tio procent av samtliga aktier och röster i Tre Kronor kommer Svenska Handelsfastigheter upprätta ett tillägg till Erbjudandehandlingen som återger innehållet i detta pressmeddelande ("Tilläggs handlingen"). Tilläggs handlingen kommer att offentliggöras idag och kommer att finnas tillgänglig tillsammans med Erbjudandehandlingen och anmälningssedel, på Svenska Handelsfastigheters webbplats för Erbjudandet, <https://3kr.handelsfastigheter.se> och Skandinaviska Enskilda Banken AB:s webbplats, [www.sebgroup.com/prospectuses](http://www.sebgroup.com/prospectuses).

### **Åtaganden från aktieägare i Tre Kronor**

Svenska Handelsfastigheter har som framgår ovan förvärvat de aktier som tidigare omfattades av ett åtagande (så kallad "irrevocable") att acceptera Erbjudandet från Citifa AB och således är inte åtagandet längre relevant.

### **Viktig information till aktieägarna i Tre Kronor**

Aktieägare som redan lämnat in sina aktier för 151 kronor kontant per aktie i Tre Kronor kommer automatiskt att få ta del av det höjda vederlaget i det Reviderade Erbjudandet om 163 kronor kontant per aktie utan att vidta någon ytterligare åtgärd.

### **Rådgivare**

ABG Sundal Collier AB och Nordea Bank Abp, filial i Sverige agerar finansiella rådgivare och Wigge & Partners Advokat KB agerar legal rådgivare till Svenska Handelsfastigheter i samband med det Reviderade Erbjudandet. Deloitte AB agerar rådgivare inom skatt till Svenska Handelsfastigheter i samband med det Reviderade Erbjudandet.

### **Information om Erbjudandet och det Reviderade Erbjudandet:**

För ytterligare information om Erbjudandet och det Reviderade Erbjudandet, hänvisas vänligen till Erbjudandehandlingen som är, och Tilläggs handlingen som kommer att vara, tillgängliga på Svenska Handelsfastigheters webbplats om Erbjudandet, <https://3kr.handelsfastigheter.se>.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Lennart Sten, VD, LSTH Svenska Handelsfastigheter AB  
Tel: +46 70 697 81 70

<sup>3</sup> Baserat på samtliga utestående 10 278 952 aktier i Tre Kronor.



För medierelaterade frågor, vänligen kontakta:

Michael Wallin, IR-kontakt  
Tel: +46 70 878 80 19, e-post: ir@handelsfastigheter.se

För administrativa frågor om Erbjudandet och det Reviderade Erbjudandet, vänligen kontakta i första hand din bank eller förvaltare där du har dina aktier i förvar.

Informationen i detta pressmeddelande lämnades av LSTH Svenska Handelsfastigheter AB och kontaktpersonerna ovan i enlighet med Takeover-reglerna. Informationen lämnades för offentliggörande den 6 maj 2021, kl. 07.30 (CEST).

### **Viktig information**

*Detta pressmeddelande har endast offentliggjorts på svenska.*

*ABG Sundal Collier AB ("ABG Sundal Collier") och Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") är finansiella rådgivare till LSTH Svenska Handelsfastigheter AB ("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 detta pressmeddelande.*

*Erbjudandet (vilket i detta avsnitt "Viktig information" avser såväl Erbjudandet som det Reviderade Erbjudandet) lämnas inte, vare sig direkt eller indirekt, i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika eller USA 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 Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika eller USA, och Erbjudandet kan inte accepteras på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel i eller från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika eller USA. Varken detta pressmeddelande eller annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer således inte, och ska inte, sändas, postas eller spridas på annat sätt i eller till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika eller USA.*

*Detta pressmeddelande sänds inte, och får inte sändas, till aktieägare med registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika eller USA. Banker, fondkommissionärer, handlare och andra förvaltare som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika eller USA får inte vidarebefordra detta pressmeddelande, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till sådana personer.*

*Uttalanden i detta pressmeddelande 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 kontroll, kan det inte garanteras att framtida förhållanden inte väsentligen avviker från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och Svenska Handelsfastigheter har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.*



## 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