STYRELSENS FÖRSLAG OCH REDOGÖRELSE

BESLUT OM GODKÄNNANDE AV FÖRVÄRV FRÅN SAMT ÖVERLÅTELSE TILL KLÖVERN AB (PUBL) (PUNKT 12)

Styrelsen i Corem Property Group AB (publ) ("**Corem**") har föreslagit att extra bolagsstämman i Corem den 10 november 2017 fattar beslut om att godkänna överlåtelse till Klövern AB (publ) ("**Klövern**") och förvärv från Klövern av fastighetsägande bolag. Styrelsen lämnar härmed ett fullständigt förslag till beslut samt en redogörelse enligt Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2012:05.

Bakgrund

Corems verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Corems mål är att vara det ledande fastighetsbolaget inom det segmentet, och bolaget arbetar aktivt med transaktioner för att både utöka och förädla fastighetsbeståndet.

Klövern är ett fastighetsbolag med fastigheter till ett värde om ca 40 miljarder kronor, främst inom det kommersiella fastighetssegmentet.

Transaktionerna innebär att Corem genom dotterbolag överlåter samtliga aktier i (i) Corem Slakthuset AB med de underliggande fastigheterna Norrköping Bronsen 2, Norrköping Stålet 3 och Norrköping Slakthuset 14, och (ii) Corem Singeln AB med underliggande tillgång Stockholm Singeln 13 (tomträtt) till Klövern.

Som motprestation erhåller Corem samtliga aktier i (i) Klövern Stock AB med underliggande tillgång Stockholm Konsumenten 3 (tomträtt), (ii) Klövern Ring AB med underliggande fastighet Sollentuna Ringpärmen 6, (iii) Klövern Orla AB med underliggande fastighet Sollentuna Revisorn 3 och (iv) Klövern Olivia AB med underliggande fastighet Järfälla Kallhäll 9:36.

Därutöver kommer en kontant preliminär köpeskilling om 71 846 000 kronor att erläggas av Corem till Klövern.

Köpeskillingarna är baserade på de senast genomförda externa marknadsvärderingarna. Styrelsen bedömer att villkoren för de förhandlade transaktionerna, inklusive köpeskilling, är marknadsmässiga och att de underliggande avtalen innehåller sedvanliga garantier och villkor.

Tillträde till respektive frånträde av aktierna i ovan fastighetsägande bolag är villkorat av bolagsstämmans godkännande och planeras till den 1 december 2017.

Närstående transaktion

Mot bakgrund av att Rutger Arnhult, som är styrelseledamot i Corem Property Group AB (publ) och via bolag äger aktier motsvarande cirka 42 procent av rösterna i Corem, även är styrelseledamot och verkställande direktör i Klövern AB (publ) samt via bolag är ägare till aktier motsvarande cirka 15 procent av rösterna i Klövern underställer styrelsen bolagsstämman att fatta beslut om transaktionerna.

Föreslagen transaktion

Styrelsen föreslår således att den extra bolagsstämman fattar beslut om att genomföra transaktionerna med Klövern på nedanstående villkor:

- Corem genom dotterbolag överlåter samtliga aktier i Corem Slakthuset AB och Corem Singeln AB till Klövern och erhåller som motprestation samtliga aktier i Klövern Stock AB, Klövern Ring AB, Klövern Orla AB och Klövern Olivia AB.
- Därutöver kommer en kontant preliminär köpeskilling om 71 846 000 kronor att erläggas till Klövern.
- Det totala överenskomna värdet av de fastigheter som överlåts genom bolag till Klövern uppgår till 152 248 000 kronor.
- Det totala överenskomna värdet av de fastigheter som förvärvas genom bolag från Klövern uppgår till 238 100 000 kronor.

Genom försäljningarna lämnar Corem Norrköping. Corem saknar egen förvaltning av fastigheter i Norrköping och har därför kostnader för extern förvaltning i området. Genom förvärven kompletterar Corem sitt fastighetsbestånd i Region Stockholm med fastigheter som till typen är i linje med bolagets inriktning och är belägna i områden med stark framtida tillväxt. Därutöver har Corem en egen aktiv förvaltning i anslutning till nämnda områden vilket bidrar till en effektivare förvaltning inom fastighetsbeståndet i Stockholm samt lägre kostnader för förvaltning jämfört med tidigare inköp av externa tjänster för fastighetsbeståndet i Norrköping.

Mot bakgrund av Rutger Arnhults indirekta och direkta ägande i Klövern respektive Corem, samt hans ställning som styrelseledamot i Corem och VD och styrelseledamot i Klövern antecknas att han inte varit delaktig i beredningen av transaktionerna och inte heller deltagit i Corems eller Klöverns styrelses beslut avseende transaktionerna.

Corems VD Eva Landén är styrelseledamot i Klövern och har mot den bakgrunden inte deltagit i beredningen eller beslut om transaktionerna hos Corem eller Klövern.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att bolagsstämman godkänner transaktionerna och uppdrar åt styrelsen eller den styrelsen utser att verkställa överlåtelse respektive förvärv enligt avtalen med Klövern.

Övrigt

I enlighet med Aktiemarknadsnämndens uttalande (2012:05) har styrelsen inför ovanstående transaktioner erhållit värderingsutlåtanden avseende marknadsvärdet på de fastigheter som ska förvärvas respektive överlåtas genom bolag.

Värderingsutlåtanden finns tillgängligt på corem.se och hålls tillgängligt hos bolaget på huvudkontoret på Riddargatan 13C.

Majoritetskrav

För giltigt beslut under punkt 12 krävs att förslaget biträds av aktieägare företrädande mer än hälften av de på stämman avgivna rösterna, dock att de aktier och röster som innehas av Rutger Arnhult inte ska beaktas.

Stockholm i oktober 2017
Corem Property Group AB (publ)
Styrelsen