

---

**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 fransäger 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, fransäger 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
Rekommendation från styrelsen i Tre Kronor .....	3
Kontaktuppgifter .....	5

## 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 ("**Tilläggshandlingen**") utgör ett tillägg till den av Svenska Handelsfastigheter upprättade erbjudandehandlingen som offentliggjordes den 16 april 2021 med anledning av Erbjudandet ("**Erbjudandehandlingen**"). Den 6 maj 2021 offentliggjorde Svenska Handelsfastigheter en höjning av vederlaget i dess kontanterbjudande (det "**Reviderade Erbjudandet**").

Tilläggshandlingen 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 Tilläggshandlingen är endast upprättade på svenska och finns tillgängliga på Svenska Handelsfastigheters webbplats för Erbjudandet och Det Reviderade Erbjudandet, <https://3kr.handelsfastigheter.se>, samt Skandinaviska Enskilda Banken AB:s webbplats, [www.sebgroup.com/prospectuses](http://www.sebgroup.com/prospectuses).

Denna Tilläggshandling har upprättats av Svenska Handelsfastigheter den 7 maj 2021 med anledning av Tre Kronors pressmeddelande som offentliggjordes den 6 maj 2021, innehållandes styrelsens enhälliga beslut att rekommendera aktieägarna i Tre Kronor att acceptera det Reviderade Erbjudandet.

Ovan nämnda dokument är i dess helhet inkluderade i denna Tilläggshandling.

Aktieägare i Tre Kronor som har accepterat Erbjudandet såväl som det Reviderade Erbjudandet före offentliggörandet av Tilläggshandlingen har enligt punkt II.8 i Takeover-reglerna, rätt att återkalla avgiven accept inom fem arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggshandlingen, det vill säga senast den 17 maj 2021. I övrigt föreligger rätt att återkalla accept 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 villkor för Erbjudandet och det Reviderade Erbjudandet, som Budgivaren fortsatt har förbehållit sig rätten att frånfalla, under en förlängning av det Reviderade Erbjudandet, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning.

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 och det Reviderade Erbjudandet hänvisas till Erbjudandehandlingen, som finns tillgänglig på ovan nämnda webbplats.

## Rekommendation från styrelsen i Tre Kronor

### Reviderat uttalande från styrelsen för Tre Kronor Property Investment AB (publ) med anledning av Svenska Handelsfastigheters höjda offentliga uppköpserbjudande

*Med anledning av Svenska Handelsfastigheters höjda erbjudande om 163 kronor per aktie kan styrelsen för Tre Kronor konstatera att erbjudandet är skäligt ur ett finansiellt perspektiv och rekommenderar enhälligt aktieägarna att acceptera erbjudandet. Detta innebär samtidigt att styrelsen inte längre rekommenderar aktieägarna att acceptera budet på 160 kronor från Trophi.*

#### Bakgrund

Detta uttalande görs av styrelsen (styrelseledamoten Jan Barchan har ej deltagit i beredningen av ärendet till följd av dennes anknytning till Citifa AB som överlät aktier till Svenska Handelsfastigheter i enlighet med vad som närmare beskrivs nedan) för Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Tre Kronor" eller "Bolaget") i enlighet med punkt II.19 i Kollegiet för svensk bolagsstyrnings takeover-regler för vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna").

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB ("Svenska Handelsfastigheter" eller "Budgivaren") lämnade genom pressmeddelande den 13 april 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Tre Kronor att överlåta samtliga sina aktier i Tre Kronor till Budgivaren mot ett vederlag om 151 kronor kontant (148,95 kronor per aktie justerat för den utdelning om 2,05 per aktie kronor med avstämningsdag den 29 april 2021 som Tre Kronor lämnat ("Utdelningen")) per aktie ("Första Erbjudandet"). Trophi Fastighets AB (publ) ("Trophi") lämnade genom pressmeddelande den 4 maj 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Tre Kronor att överlåta samtliga sina aktier i Tre Kronor till Budgivaren mot ett vederlag om 160 kronor kontant per aktie ("Andra Erbjudandet"). Andra Erbjudandet lämnades med beaktande av Utdelningen.

Svenska Handelsfastigheter har genom pressmeddelande den 6 maj 2021 meddelat att man beslutat att höja vederlaget i kontantererbjudandet till aktieägarna i Tre Kronor till 163 kronor kontant per aktie i Tre Kronor (det "Reviderade Erbjudandet") (tillsammans med det Första och Andra Erbjudandet "Erbjudandena") samt att acceptperioden förlängs till den 20 maj 2021. Om Tre Kronor 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 Utdelningen.

Det totala värdet av det Reviderade Erbjudandet, baserat på samtliga emitterade och utestående aktier i Tre Kronor, uppgår till cirka 1 675 miljoner kronor (baserat på totalt 10 278 952 utestående aktier i Bolaget).

För ytterligare information om Erbjudandet hänvisas till Budgivarens budpressmeddelande från den 6 maj 2021 (länk: [klicka här](#)) samt till den erbjudandehandling som offentliggjorts av Budgivaren den 16 april 2021 och det tillägg till erbjudandehandlingen som Budgivaren offentliggjort genom pressmeddelande den 6 maj 2021.

Vid tidpunkten för offentliggörandet av det Första Erbjudandet ägde Svenska Handelsfastigheter inga aktier i Tre Kronor. Svenska Handelsfastigheter meddelar att därefter, den 5 maj 2021, har Svenska Handelsfastigheter 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 Första Erbjudandet, motsvarande vederlaget per aktie i det Reviderade Erbjudandet, 163 kronor per aktie. Svenska Handelsfastigheter kontrollerar därmed totalt 1 032 644 aktier i Tre Kronor, motsvarande 10,05 procent av aktierna och rösterna i Tre Kronor.

Tre Kronor har anlitat JLL Transaction Services AB som finansiell rådgivare och Advokatfirman Vinge KB som legal rådgivare i samband med Erbjudandena. Som ett led i styrelsens utvärdering av Erbjudandena har styrelsen även anlitat Erneholm Haskel AB för avgivande av ett värderingsutlåtande avseende Erbjudandena (en så kallad *fairness opinion*), vilket offentliggjordes i samband med styrelsens uttalande med anledning av det Första och Andra Erbjudandet. För uppdraget avseende värderingsutlåtandet erhöll Erneholm Haskel AB ett fast arvode som inte är beroende av budvederlagets storlek, anslutningsgraden i något av Erbjudandena eller huruvida något av Erbjudandena fullföljs.

#### **Styrelsens utvärdering och rekommendation**

Erbjudandet om 163 kronor per aktie i Bolaget representerar en premie om cirka 20,9 procent jämfört med stängningskursen om 134,8 kronor för Bolagets aktie på Nasdaq First North Growth Market den 12 april 2021, den sista handelsdagen före offentliggörandet av det Första Erbjudandet och 21,7 procent jämfört med den volymvägda genomsnittliga betalkursen om 133,9 kronor för Tre Kronors aktie på Nasdaq First North Growth Market under de senaste tio handelsdagarna före offentliggörandet av det Första Erbjudandet. Styrelsen är av uppfattningen att Erbjudandet representerar en marknadsmässig budpremie.

Styrelsen har vidare beaktat värderingsutlåtandet från Erneholm Haskel AB, enligt vilket det Andra Erbjudandet är skäligt för Bolagets aktieägare ur ett finansiellt perspektiv (baserat på de antaganden och överväganden som redovisas i värderingsutlåtandet).

**Vid en samlad bedömning anser Tre Kronors styrelse att villkoren för det Reviderade Erbjudandet är skäliga och rekommenderar enhälligt aktieägarna att acceptera det Reviderade Erbjudandet. Detta innebär samtidigt att styrelsen inte längre rekommenderar aktieägarna att acceptera det Andra Erbjudandet på 160 kronor från Trophi.**

Detta uttalande ska i alla avseenden regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Svensk domstol har exklusiv jurisdiktion vid tvist som uppkommer med anledning av detta uttalande.

Stockholm den 6 maj 2021

***Tre Kronor Property Investment AB (publ)***

Styrelsen

För ytterligare information, kontakta:

Bernt-Olof Gustavsson, Styrelseordförande, telefon 070-658 25 70, beo@rexad.se

Michael Johansson, Verkställande direktör, telefon 073-200 4028, michael.johansson@3krproperty.se

*Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 6 maj 2021 kl. 17.00.*

Tre Kronor Property Investment AB är ett fastighetsbolag som fokuserar på välbelägna fastigheter med hög andel livsmedel och samhällsservice i Norden. Bolagets aktie handlas på Nasdaq First North Growth Market sedan den 10 november 2017 och har kortnamn "3KR". FNCA Sweden AB, +46(0)8-528 00 39 info@fnca.se, är utsedd Certified Adviser.

## **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