

Detta grundprospekt godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 11 januari 2019 är giltigt 12 månader från och med detta datum.

KLÖVERN

MTN-PROGRAM

Klövern AB (publ)

Arrangörer:

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Swedbank AB (publ)

Emissionsinstitut:

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Swedbank AB (publ)

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Grundprospektet") har upprättats av Klöver AB (publ), org. nr. 556482-5833 ("Klöver" eller "Bolaget") och innehåller information om Bolagets Medium Term Note-program ("MTN-program" eller "MTN"). Referenser till "Klöver", "Bolaget" eller "Koncernen" i detta Grundprospekt avser Klöver AB (publ) eller Klöver AB (publ) inklusive dess dotterbolag, beroende på sammanhanget.

Grundprospektet har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 (inbegripet förordning (EU) nr 486/2012) om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG (inbegripet direktiv 2010/73/EU). Grundprospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att sakuppgifterna i Grundprospektet är riktiga eller fullständiga. Grundprospektet kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) samt på Klöverns webbplats (www.klovern.se). Papperskopior kan erhållas från Klöver.

Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel av MTN-programmet på Nasdaq Stockholm och utgör inte till någon del ett erbjudande från Klöver om att teckna eller förvärva MTN:er, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion. Grundprospektet får inte distribueras i något land eller jurisdiktion där distributionen eller försäljning skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller annars strider mot regler i sådant land eller sådan jurisdiktion. Personer som mottar exemplar av detta Grundprospekt eller personer som förvärvar MTN:er måste informera sig om och följa sådana restriktioner. MTN-programmet har inte registrerats och kommer inte att registreras i enlighet med United States Securities Act från 1933 med tillägg ("Securities Act"), eller annan statlig amerikansk värdepapperslagstiftning. Det är investerarens skyldighet att se till att förvärv av MTN:er följer tillämplig värdepapperslagstiftning.

Med undantag där det uttryckligen anges att så har skett har ingen information i Grundprospektet granskats av eller reviderats av revisorer. Vissa siffror och finansiell information i Grundprospektet kan ha avrundats och därmed kan totalsumman variera något från den exakta sammanräkningen av de siffror som föregår dem.

Grundprospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Klöverns verksamhet och den marknad Klöver är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor. I branschpublikationer eller rapporter anges vanligen att information som återges däri har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men riktigheten och fullständigheten i sådan information kan inte garanteras. Klöver har inte verifierat korrektheten i den bransch- och marknadsinformation som finns i Grundprospektet och som har hämtats från eller härrör från branschpublikationer eller rapporter. Såvitt Bolaget känner till och enligt de slutsatser Bolaget kan dra från annan information som publicerats av dessa tredje parter har inga omständigheter utelämnats som skulle leda till att den återgivna informationen är oriktig eller missvisande.

Grundprospektet, inklusive de handlingar som är införlivade genom hänvisning, kan innehålla framtidsinriktade uttalanden och antaganden avseende Klöver. Sådana framtidsinriktade uttalanden och information baseras på Klöverns styrelses kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget, marknadsfaktorer och i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Ord som "överväger", "avses", "anses", "förväntas", "förutses", "planeras" och andra uttryck indikerar några av dessa framtidsinriktade uttalanden. Andra sådana uttalanden kan identifieras av sammanhanget. Den framtidsinriktade informationen i detta Grundprospekt innefattar kända och okända risker, osäkerhetsmoment och andra faktorer som kan orsaka att det faktiska resultatet, prestationen eller mål avsevärt kan komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen. Faktorer som kan medföra att Klöverns framtida resultat och utveckling avviker från framåtriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsat till, de faktorer som beskrivs i avsnitt 2 ("Riskfaktorer") nedan.

Grundprospektet ska läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning (se avsnitt 8.9 "Handlingar införlivade genom hänvisning" nedan), samt eventuella tillägg till Grundprospektet. Varje potentiell investerare måste utvärdera lämpligheten av en investering i MTN:erna mot bakgrund av sina förutsättningar.

Definitioner och termer i Grundprospektet ska ha samma innebörd som i avsnitt 9 ("Villkor för MTN-programmet"). Den engelska versionen av villkoren, som framgår av avsnitt 9.1 ("General terms and conditions"), är den gällande versionen av villkoren för MTN-programmet. Den svenska versionen av villkoren, som framgår av avsnitt 9.2 ("Allmänna Villkor"), är en inofficiell översättning och i händelse av konflikt ska den engelska versionen äga företräde.

Svensk lag är tillämplig på Grundprospektet. Tvist rörande, eller som uppkommer i anledning av, innehållet i Grundprospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	4
2	RISKFaktorER	21
3	ANSVAR FÖR INFORMATION I PROSPEKTET	39
4	GENERELL INFORMATION OM MTN-PROGRAMMET	40
5	PRODUKTBEskRIVNING AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING UNDER MTN-PROGRAMMET	43
6	PRODUKTBEskRIVNING AV SÄKERHETEN SKAPAD UNDER MTN-PROGRAMMET	48
7	BOLAGSBESKRIVNING.....	54
8	LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION.....	66
9	VILLKOR FÖR MTN-PROGRAMMET	81
10	ADRESSER	245

Definitioner

Klövern, Bolaget eller Koncernen	Klövern AB (publ), org. nr. 556482-5833, med eller utan dotterbolag, beroende på sammanhanget.
Allmänna Villkoren	Avser de allmänna villkoren för MTN-programmet.
Grundprospektet	Detta grundprospekt som upprättats med anledning av inregistrering av MTN-programmet på Nasdaq Stockholm.
MTN-programmet	Bolagets Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 miljarder kronor.
MTN	Avser varje enskilt Lån under MTN-programmet.
Nasdaq Stockholm	Nasdaq Stockholm AB.
SEK	Avser svenska kronor.
Slutliga Villkoren	Avser de slutliga villkoren för varje Lån under MTN-programmet.

1 SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A - E (A.1 - E.7).

Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, finns det luckor i numreringen av Punkterna.

Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar		
A.1	Introduktion och varningar	<p>Denna sammanfattning gör inte anspråk på att vara fullständig och bör beaktas som en introduktion till Grundprospektet. Grundprospektet innehåller inte all information som potentiella investerare bör överväga innan de beslutar att investera i MTN-programmet och varje sådant beslut ska baseras på en bedömning av Grundprospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Grundprospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med den nationella lagstiftningen i medlemsstaten bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Grundprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Grundprospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Grundprospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana MTN:er.</p>
A.2	Finansiella mellanhänder	Ej tillämplig; Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Grundprospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.
Avsnitt B – Emittent och eventuella garantier		
B.1	Firma och handelsbeteckning	Bolagets registrerade firma (tillika handelsbeteckning) är Klöver AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556482-5833.
B.2	Säte och bolagsform	Klövern är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige under svensk lag och med säte i Stockholm. Klöver AB bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (SFS 2005:551).
B.4b	Kända trender	Ekonomi Återhämtningen i den globala ekonomin är god med relativt synkroniserad tillväxt i de flesta delarna av världen. Samtidigt finns det en del orosmoment, inte minst av geopolitisk karaktär. Även om den amerikanska centralbanken

	<p>genomförde fyra räntehöjningar under 2018 kan penningpolitiken, med en nuvarande målsättning för fed funds rate på 2,25 – 2,50 procent, fortfarande betecknas som expansiv. Storleken på och frekvensen av ytterligare räntehöjningar hänger till stor del på i vilken takt konjunkturen fortsätter att förbättras och i vilken grad inflationen tar fart igen.</p> <p>Även om inflationstakten i Sverige accelererat under de senaste två åren är den i absoluta tal fortfarande på en relativt måttlig nivå. I december 2017 uppgick inflationen till 1,7 procent mätt som KPI och 1,9 procent räknat med fast ränta (KPIF). Inflationen uppgick i november 2018 till 2,0 procent mätt som KPI och 2,1 procent räknat med fast ränta (KPIF). Inflationen är därmed så gott som i linje med Riksbankens mål (KPIF) på 2 procent. Riksbanken, som opererat med negativ reporänta sedan februari 2015 räknade i samband med sitt penningpolitiska möte i oktober 2018 att höja reporäntan med 0,25 procentenheter antingen i december 2018 eller i februari 2019. Per den 20 december 2018 är höjdes reporäntan och är vid Grundprospektets offentliggörande -0,25 procent. Lågräntemiljön på korta löptider ser med andra ord ut att kunna bestå ett tag till. Den svenska tioåriga statsobligationsräntan avslutade 2017 på nivån 0,74 procent efter att ha inlett året cirka 20 punkter lägre. Genomsnittsräntan i december 2018 för svenska tioåriga statsobligationer var cirka 0,47 procent.</p> <p>Den svenska ekonomin växer i god takt. Den kraftiga befolkningsökningen bidrar till BNP men innebär samtidigt stora utmaningar, inte bara i form av integration och sysselsättning utan även vad det gäller kommunernas, landstingens och statens ekonomi.</p> <p>Fastighetsmarknaden</p> <p>Den goda tillväxten i svensk ekonomi i kombination med låga räntor innebär gynnsamma förutsättningar på fastighetsmarknaden, både vad gäller hyresmarknaden och transaktionsmarknaden.</p> <p>Totalt sett är hyresmarknaden fortsatt stark i storstadsområdena och i ett antal växande regionstäder. Den låga inflationen dämpade den generella hyresutvecklingen under 2016, men ett stigande KPI har gett ett bidrag till hyrorna under 2017 och 2018.</p> <p>Urbaniseringen har varit stark under ett antal år och ser ut att förbli så även framöver, inte minst gäller det Stockholm. Befolkningstillväxt är en central variabel för hela fastighetsmarknaden men för lokalhyresmarknaden är sysselsättningstillväxt en minst lika viktig långsiktig faktor.</p> <p>Kontorshyresnivåerna fortsätter att utvecklats positivt för moderna, yteffektiva och välbelägna lokaler i de större städerna. Det äldre kontorsbeståndet kräver ofta smarta, kostnadseffektiva renoveringar för att kunna hävda sig i konkurrensen med nybyggda kontor. Förutom goda kommunikationer, gärna spårbundet, blir erbjudande av kringtjänster som restauranger, caféer och gym av allt större vikt för att kunna attrahera nya kontorshyresgäster.</p>
--	--

		<p>Hyresnivåerna för logistik- och lagerlokaler har generellt sett legat relativt stilla under ett antal år. Undantaget är moderna nyproducerade logistiklokaler i bra lägen där något stigande hyresnivåer kan noteras. Den växande e-handeln har en positiv effekt på efterfrågan.</p> <p>Butikshyresnivåerna runt om i landet har rört sig sidledes under en tid. I takt med att konsumtionen stigit och även fortsättningsvis kan förväntas ha en positiv utveckling, inte minst tack vare befolkningsökningen, kan det finnas hyrespotential i en del attraktiva butikslägen. Den växande e-handeln utgör emellertid en fortsatt stor osäkerhetsfaktor för konsumtionen i fysiska butiker.</p> <p>Transaktionsmarknaden var fortsatt stark under 2017. Den samlade transaktionsvolymen, enligt Cushman & Wakefield, landade på knappt 160 000 mkr. Utländska investerares andel av transaktionsvolymen ökade under 2017 och uppgick till 27 procent, vilket är den högsta andelen sedan 2013. I övrigt kan noteras att bostäder svarade för den största volymen under 2017, med 34 procent av den totala transaktionsvolymen. Näst största segment var kontor, som stod för 20 procent.</p> <p>En lång period av låg avkastning på ränteplaceringar har fått vissa kategorier av institutionella investerare att i allt högre grad aktivt allokera kapital till fastigheter. Detta köpintresse har bidragit till fortsatt sjunkande avkastningskrav och därmed stigande fastighetspriser.</p> <p><i>Ovan kända trender är hämtade från Klöverns årsredovisning för 2017, i vilken siffrorna för ekonomiska trender är hämtade från SCB¹ och Riksbanken², och siffrorna för fastighetsmarknaden är hämtade från information som Klövern har tillhandahållits direkt från Cushman & Wakefield³. Information som hänförs till 2018 är hämtad från Federal Reserve⁴ vad avser fed funds rate, SCB⁵ vad avser information om inflationen i november 2018 och från Riksbanken⁶ vad avser tioåriga stadsobligationsräntan i december 2018 och reporäntan i december 2018. Övrig trendinformation är baserad på Klöverns egen analys, vilken bygger på information hämtad från flera olika källor.</i></p>
B.5	Koncernen	<p>Klövern är moderbolag i Koncernen, vilken förutom Bolaget, består av 28 direktägda aktiva dotterbolag, vilka i sin tur vardera äger ett visst antal koncernbolag. Klövern bedriver sin verksamhet på fyra olika geografiska marknader i Sverige: (i) Region Stockholm, där Stockholm och Uppsala ingår,</p>

¹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/statistiknyhet/konsumentprisindex-kpi-december-2017/>

² <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2018/180214/penningpolitisk-rapport-februari-2018>
<https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsranta/>

³ Upplysningar direkt från leverantör, ingen specifik rapport finns publicerad.

⁴ <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/openmarket.htm>

⁵ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/>

⁶ <https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/?g7-SEGVB2YC=on&g7-SEGVB5YC=on&g9-SEMB2YCACOMB=on&g9-SEMB5YCACOMB=on&from=2018-10-01&to=2018-10-31&f=Month&c=cAverage&s=Comma>
<https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsranta/>

		(ii) Region Syd, där Göteborg, Karlstad, Halmstad och Malmö ingår; (iii) Region Öst, där Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar ingår, och (iv) Region Mellan, där Västerås, Örebro, Falun, Härnösand och Sollefteå ingår. Dessutom bedriver Klöver utlandsverksamhet i USA och Danmark. Klöver äger sju fastigheter i Köpenhamn samt en tomträtt och en fastighet på Manhattan i New York.																																													
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig; Grundprospektet innehåller inte några resultatprognoser.																																													
B.10	Revisionsanmärkningar	Ej tillämplig; revisionsanmärkningar saknas.																																													
B.12	Utvald historisk finansiell information	<p>Den utvalda historiska finansiella informationen i sammandrag som presenteras nedan för räkenskapsåren 2016 och 2017 har hämtats från Klöverns årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017, vilka har reviderats av Klöverns revisor och upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av dessa standarder som antagits av den Europeiska Unionen. Informationen avseende perioderna 1 januari 2018 – 30 september 2018 och 1 januari 2017 – 30 september 2017 är hämtad från Klöverns delårsrapporter för 1 januari 2018 – 30 september 2018 samt 1 januari 2017 – 30 september 2017, som är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och som ej har reviderats eller granskats av Klöverns revisor. Den utvalda finansiella informationen redovisas separat för räkenskapsår respektive delår mot bakgrund av att Bolaget tillämpar förenklad rapportering i delårsrapporterna.</p> <p>Resultaträkning för Koncernen i sammandrag</p> <p>Räkenskapsåren 2017 och 2016</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Belopp i mkr</i></th> <th>2017</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intäkter</td> <td>3 029</td> <td>2 876</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-1 023</td> <td>-985</td> </tr> <tr> <td>Driftöverskott</td> <td>2 006</td> <td>1 891</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-108</td> <td>-100</td> </tr> <tr> <td>Finansiella intäkter</td> <td>16</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Finansiella kostnader</td> <td>-651</td> <td>-613</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>1 263</td> <td>1 180</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar fastigheter</td> <td>1 913</td> <td>1 709</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar derivat</td> <td>100</td> <td>-114</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar finansiella tillgångar</td> <td>-15</td> <td>-19</td> </tr> <tr> <td>Nedskrivning goodwill</td> <td>-50</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>3 211</td> <td>2 756</td> </tr> <tr> <td>Skatt på årets resultat</td> <td>-600</td> <td>-497</td> </tr> <tr> <td>ÅRETS RESULTAT</td> <td>2 611</td> <td>2 259</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Belopp i mkr</i>	2017	2016	Intäkter	3 029	2 876	Fastighetskostnader	-1 023	-985	Driftöverskott	2 006	1 891	Central administration	-108	-100	Finansiella intäkter	16	2	Finansiella kostnader	-651	-613	Förvaltningsresultat	1 263	1 180	Värdeförändringar fastigheter	1 913	1 709	Värdeförändringar derivat	100	-114	Värdeförändringar finansiella tillgångar	-15	-19	Nedskrivning goodwill	-50	0	Resultat före skatt	3 211	2 756	Skatt på årets resultat	-600	-497	ÅRETS RESULTAT	2 611	2 259
<i>Belopp i mkr</i>	2017	2016																																													
Intäkter	3 029	2 876																																													
Fastighetskostnader	-1 023	-985																																													
Driftöverskott	2 006	1 891																																													
Central administration	-108	-100																																													
Finansiella intäkter	16	2																																													
Finansiella kostnader	-651	-613																																													
Förvaltningsresultat	1 263	1 180																																													
Värdeförändringar fastigheter	1 913	1 709																																													
Värdeförändringar derivat	100	-114																																													
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-15	-19																																													
Nedskrivning goodwill	-50	0																																													
Resultat före skatt	3 211	2 756																																													
Skatt på årets resultat	-600	-497																																													
ÅRETS RESULTAT	2 611	2 259																																													

Januari – september 2018 och januari – september 2017

<i>Belopp i mkr</i>	2018 jan- sep	2017 jan- sep
Intäkter	2 397	2 261
Fastighetskostnader	-751	-708
Driftöverskott	1 646	1 553
Central administration	-83	-77
Finansnetto	-516	-475
Förvaltningsresultat fastigheter	1 047	1 001
Intäkter bostadsutveckling	52	-
Kostnader bostadsutveckling	-72	-
Finansnetto bostadsutveckling	-10	-
Resultat bostadsutveckling	-30	-
Resultatandelar i intresseföretag	13	-
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	22	-
Värdeförändringar fastigheter	817	1 371
Värdeförändringar derivat	54	82
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-8	-7
Nedskrivning goodwill	-27	-37
Resultat före skatt	1 888	2 410
Skatt	-114	-404
Periodens resultat	1 774	2 006
Periodens resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	1 779	2 006
Innehav utan bestämmande inflytande	-5	0
	1 774	2 006
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen		
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	60	-
Periodens totalresultat	1 834	2 006
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	1 839	2 006
Innehav utan bestämmande inflytande	-5	0
	1 834	2 006
Resultat per stamaktie, kr	1,78	1,93
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	836,6	880,2
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	858,4	910,8
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4
Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.		

Balansräkning för Koncernen i sammandrag
Räkenskapsåren 2017 och 2016

<i>Belopp i mkr</i>	2017	2016
Anläggningstillgångar		
Goodwill	183	233
Förvaltningsfastigheter	42 961	39 234
Maskiner och inventarier	16	18
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	113	99
Övriga långfristiga fordringar	340	345
Summa anläggningstillgångar	43 613	39 929
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	52	52
Övriga fordringar	265	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	288	234
Likvida medel	39	129
Summa omsättningstillgångar	644	598
SUMMA TILLGÅNGAR	44 257	40 527
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	1 865	1 865
Övrigt tillskjutet kapital	4 786	4 786
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	7 854	6 348
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 505	12 999
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	2 550	1 978
Räntebärande skulder	16 963	17 904
Övriga långfristiga skulder	14	5
Derivat	367	482
Summa långfristiga skulder	19 894	20 369
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	8 566	5 965
Leverantörsskulder	368	259
Skatteskulder	31	11
Övriga skulder	358	235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535	689
Summa kortfristiga skulder	9 858	7 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 257	40 527

Januari – september 2018 och januari – september 2017

<i>Belopp i mkr</i>	2018-09-30	2017-09-30
Tillgångar		
Goodwill	155	196
Förvaltningsfastigheter	47 378	41 392
Maskiner och inventarier	21	17
Andelar i intresseföretag	221	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	73	91
Omsättningsfastigheter	1 095	-
Övriga fordringar	2 084	879
Likvida medel	350	391
SUMMA TILLGÅNGAR	51 377	42 966
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 033	13 927
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	453	0
Uppskjuten skatteskuld	2 697	2 351
Räntebärande skulder	30 298	24 874
Derivat	300	394
Leverantörsskulder	86	99
Övriga skulder	699	560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	811	761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 377	42 966

Kassaflödesanalys för Koncernen i sammandrag**Räkenskapsåren 2017 och 2016**

<i>Belopp i mkr</i>	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Driftöverskott	2 006	1 891
Central administration	-108	-100
Återläggning avskrivningar	5	5
Erhållen ränta	16	2
Erlagd ränta	-535	-502
Betald inkomstskatt	-1	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 383	1 270
Förändring av rörelsefordringar	-136	12
Förändring av rörelseskulder	-217	54
Summa förändring av rörelsekapital	-353	66
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 030	1 336
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	1 495	465
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-3 598	-3 118
Förvärv av maskiner och inventarier	-3	-10
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-42	-200
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	295	11
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 853	-2 852
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 692	7 919
Amortering	-5 032	-5 537
Realiserade värdeförändringar, derivat	-	-99
Återköp av egna aktier	-419	-
Utdelning	-508	-650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	733	1 633
Periodens kassaflöde	-90	117
Ingående likvida medel	129	12
Utgående likvida medel	39	129

Januari – september 2018 och januari – september 2017

<i>Belopp i mkr</i>	2018 jan-sep	2017 jan-sep
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling	1 016	1 001
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	4
Betald inkomstskatt	0	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 020	997
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring omsättningsfastigheter	-313	-
Förändring av rörelsefordringar	-516	27
Förändring av rörelseskulder	-8	-167
Summa förändring av rörelsekapital	-837	-140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183	857
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	1 904	1 232
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-5 513	-2 307
Förvärv av dotterföretag	-174	-
Förvärv av maskiner och inventarier	-9	-3
Förändring finansiella tillgångar	270	198
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 522	-880
Finansieringsverksamheten		
Förändring av räntebärande skulder	3 771	1 004
Förvärv av finansiella instrument	-9	-
Återköp av egna aktier	-445	-381
Utdelning	-514	-338
Hybridobligation	781	-
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	66	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 650	285
Totalt kassaflöde	311	262
Ingående likvida medel	39	129
Utgående likvida medel	350	391

Finansiella nyckeltal

Samtliga nyckeltal i nedan sammanställning är alternativa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS. Klöverns uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Klöverns anser att dessa nyckeltal ger väsentlig kompletterande information om Klöverns och tillsammans med resultat- och balansräkning ger dessa nyckeltal en bra överblick över Klöverns finansiella situation. Klöverns alternativa nyckeltal är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte beaktas separat från, eller som substitut för, Klöverns finansiella information som upprättats enligt IFRS.

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %*	11,6	14,7	18,9	18,6
Soliditet, %*	31,2	32,4	32,8	32,1
Soliditet, justerad, %*	37,0	37,9	38,5	36,7
Belåningsgrad, %*	60	58	58	60
Belåningsgrad fastigheter, %*	46	42	42	44
Räntetäckningsgrad*	2,9	3,1	2,9	2,9
Genomsnittlig ränta, %*	2,5	2,5	2,5	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år*	2,8	2,2	2,8	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år*	4,2	2,9	3,0	3,0
Räntebärande skulder, mkr	30 298*	24 874*	25 529**	23 869**

* Alternativt nyckeltal. Nyckeltalet har inte reviderats av Klöverns revisor.

** Alternativt nyckeltal. Nyckeltalet har reviderats av Klöverns revisor.

		<p>Definitioner av nyckeltal</p> <p><u>Avkastning på eget kapital</u> Resultat (efter skatt) i relation till genomsnittligt eget kapital. Anges för att belysa avkastning på aktieägarnas kapital.</p> <p><u>Belåningsgrad</u> Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav (inkl. återköpta aktier) samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde. Anges för att belysa Koncernens finansiella risk.</p> <p><u>Belåningsgrad fastigheter</u> Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde. Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.</p> <p><u>Räntetäckningsgrad</u> Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader. Används för att belysa Klöverns känslighet för ränteförändringar.</p> <p><u>Soliditet</u> Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar. Används för att belysa Klöverns stabilitet.</p> <p><u>Soliditet, justerad</u> Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut) samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar justerat för goodwill. Används för att belysa Klöverns finansiella stabilitet.</p> <p><u>Genomsnittlig ränta</u> Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen vid periodens utgång exklusive utnyttjade kreditfaciliteter. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk.</p> <p><u>Genomsnittlig räntebindning</u> Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk.</p> <p><u>Genomsnittlig kapitalbindning</u> Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder. Anges för att visa ett absolut mått på långsiktigheten i de lån som Klöver tagit, uttryckt i år av återstående kapitalbindning av lånen.</p> <p><u>Räntebärande skulder</u> Bokförda räntebärande skulder enligt balansräkningen.</p>
--	--	---

Härledning av alternativa nyckeltal

Härledningen av dessa nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Klöverns revisor.

(mkr)	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017	2016
Resultat (efter skatt)	1 779	2 006	2 611	2 259
Genomsnittligt eget kapital	15 271	13 614	13 792	12 162
Avkastning på eget kapital, %	11,6	14,7	18,9	18,6
Eget kapital	16 033	13 927	14 505	12 999
Totala tillgångar	51 377	42 966	44 257	40 527
Soliditet, %	31,2	32,4	32,8	32,1
Eget kapital	16 033	13 927	14 505	12 999
Derivat	-300	-394	-367	-482
Goodwill	155	196	183	233
Återköpta aktier	928	388	422	
Skattemässigt värde	24 780	20 871	20 999	20 746
Förvärvad temporär skillnad fastigheter	7 971	7 829	8 144	6 886
Verkligt värde fastigheter	47 378	41 392	42 961	39 234
Totala tillgångar	51 377	42 966	44 257	40 527
Eget kapital, justerad	18 927	16 193	16 972	14 770
Totala tillgångar, justerad	51 221	42 770	44 074	40 294
Soliditet, justerad, %	37,0	37,9	38,5	36,7
Räntebärande skulder	30 298	24 874	25 529	23 869
Marknadsvärde noterade aktieinnehav (inkl. återköpta aktier)	1 431	457	483	77
Likvida medel	350	391	39	129
Verkligt värde fastigheter	47 378	41 392	42 961	39 234
Belåningsgrad, %	60	58	58	60
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter	21 570	17 554	18 188	17 071
Verkligt värde fastigheter	47 378	41 392	42 961	39 234
Belåningsgrad fastigheter, %	46	42	42	44
Förvaltningsresultat	1 017	1 001	1 263	1 180
Finansiella kostnader	-536	-487	-651	-613
Räntetäckningsgrad	2,9	3,1	2,9	2,9

Väsentliga förändringar

Den 4 oktober 2018 lämnade Klöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, ett kontant offentligt uppköpserbud till aktieägarna i A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) ("Agora"). Samma datum uppgick Klöverns befintliga innehav i Agora till 2 909 342 stamaktier av serie B motsvarande 9,3 procent av totalt antal aktier. Budvärdet för samtliga övriga aktier i Agora uppgår till 936 mkr. I erbjudandet värderas samtliga aktier i Agora, inklusive de aktier som Klöver äger, till 1 023 mkr. Den 13 november 2018 meddelade Klöver att samtliga villkor för erbjudandets fullföljande uppfyllts samt att Dagon Sverige AB beslutat att fullfölja erbjudandet. Per den 27 november 2018 hade erbjudandet accepterats i sådan omfattning att Klöver innehade 4 689 062 stamaktier av serie A, 26 007 189 stamaktier av serie B och 295 827 preferensaktier, motsvarande cirka 99,5 procent av utestående aktier och cirka 99,8 procent av utestående röster i Agora. Klöver, genom Dagon Sverige AB, har påkallat tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva de aktier som inte lämnats in i erbjudandet. Vidare har Agora, på

		<p>begäran av Klövern, ansökt om avnotering av Agoras aktier från Nasdaq Stockholm First North. Sista dag för handel i Agora-aktien på Nasdaq Stockholm First North var den 4 december 2018. Mer information om erbjudandet finns på Klöverns webbplats (www.klovern.se).</p> <p>Den 16 oktober 2018 emitterade Klövern ytterligare Hybridobligationer om 500 mkr vilket kommer att redovisas som eget kapital.</p> <p>Inga väsentliga förändringar utöver ovan har inträffat i Klöverns finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 september 2018. Det har inte heller skett några väsentliga negativa förändringar i Klöverns framtidsutsikter sedan den 31 december 2017.</p>																																																																																																																														
B.13	Händelser med väsentlig inverkan på bedömningen av emittentens solvens	Ej tillämplig; Inga händelser har nyligen inträffat som skulle kunna ha väsentlig inverkan på bedömningen av Klöverns solvens.																																																																																																																														
B.14	Beroende av andra företag inom Koncernen	Klövern är beroende av verksamhet och tillgångar i dess verksamma dotterbolag eftersom kassaflöde genereras i dessa företag.																																																																																																																														
B.15	Huvudsaklig verksamhet	Klöverns verksamhet består i att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter med inriktning på kommersiella lokaler och utveckling av bostadslägenheter i tillväxtregioner.																																																																																																																														
B.16	Ägarstruktur	<p>Klöverns aktier är fritt överlåtbara och noterade på Nasdaq Stockholm. Per den 30 september 2018 uppgick antalet aktieägare i Klövern till 46 900. De 15 största ägarna representerade tillsammans 62,1 procent av antalet registrerade aktier. De 15 största aktieägarna per den 30 september 2018 framgår av nedan tabell:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th> <th>Antal stamaktie r A, tusental</th> <th>Antal stamaktier B, tusental</th> <th>Antal preferens -aktier, tusental</th> <th>Andel aktie- kapital, %</th> <th>Andel röster, %¹</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rutger Arnhult via bolag</td> <td>12 528</td> <td>127 419</td> <td>655</td> <td>15,1</td> <td>16,7</td> </tr> <tr> <td>Corem Property Group AB</td> <td>9 500</td> <td>129 400</td> <td>–</td> <td>14,9</td> <td>14,8</td> </tr> <tr> <td>Arvid Svensson Invest</td> <td>13 300</td> <td>52 997</td> <td>685</td> <td>7,2</td> <td>12,3</td> </tr> <tr> <td>Gårdarrike</td> <td>16 474</td> <td>2 190</td> <td>50</td> <td>2,0</td> <td>11,0</td> </tr> <tr> <td>Handelsbanken fonder</td> <td>–</td> <td>40 650</td> <td>–</td> <td>4,4</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>Länsförsäkringar</td> <td>–</td> <td>36 909</td> <td>–</td> <td>4,0</td> <td>2,4</td> </tr> <tr> <td>Swedbank Robur fonder</td> <td>1 301</td> <td>21 605</td> <td>–</td> <td>2,5</td> <td>2,3</td> </tr> <tr> <td>CBNY-Norges Bank</td> <td>527</td> <td>21 445</td> <td>91</td> <td>2,4</td> <td>1,8</td> </tr> <tr> <td>Swedbank AS (Estonia)</td> <td>1</td> <td>18 560</td> <td>58</td> <td>2,0</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>State Street Bank and Trust Co, W9</td> <td>66</td> <td>16 870</td> <td>94</td> <td>1,8</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>SEB Investment Management</td> <td>147</td> <td>15 724</td> <td>–</td> <td>1,7</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>Nordea Investment Funds</td> <td>123</td> <td>15 439</td> <td>60</td> <td>1,7</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>BNY Mellon NA, W9</td> <td>915</td> <td>7 050</td> <td>69</td> <td>0,9</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>Pareto Bank ASA</td> <td>600</td> <td>6 000</td> <td>–</td> <td>0,7</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Svolder</td> <td>–</td> <td>10 000</td> <td>–</td> <td>1,1</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>Summa största ägare</td> <td>55 482</td> <td>522 258</td> <td>1 762</td> <td>62,1</td> <td>71,2</td> </tr> <tr> <td>Övriga ägare</td> <td>18 178</td> <td>240 656</td> <td>14 682</td> <td>29,4</td> <td>28,8</td> </tr> <tr> <td>Summa utestående aktier</td> <td>73 660</td> <td>762 914</td> <td>16 444</td> <td>91,5</td> <td>100,0</td> </tr> <tr> <td>Återköpta egna aktier¹</td> <td>–</td> <td>79 420</td> <td>–</td> <td>8,5</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Totalt antal registrerade</td> <td>73 660</td> <td>842 334</td> <td>16 444</td> <td>100,0</td> <td>100,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Till följd av nya rutiner hos Ålandsbanken har banken registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Klövern-aktier. Klövern bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.</p>	Aktieägare	Antal stamaktie r A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferens -aktier, tusental	Andel aktie- kapital, %	Andel röster, % ¹	Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	16,7	Corem Property Group AB	9 500	129 400	–	14,9	14,8	Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,3	Gårdarrike	16 474	2 190	50	2,0	11,0	Handelsbanken fonder	–	40 650	–	4,4	2,7	Länsförsäkringar	–	36 909	–	4,0	2,4	Swedbank Robur fonder	1 301	21 605	–	2,5	2,3	CBNY-Norges Bank	527	21 445	91	2,4	1,8	Swedbank AS (Estonia)	1	18 560	58	2,0	1,2	State Street Bank and Trust Co, W9	66	16 870	94	1,8	1,2	SEB Investment Management	147	15 724	–	1,7	1,1	Nordea Investment Funds	123	15 439	60	1,7	1,1	BNY Mellon NA, W9	915	7 050	69	0,9	1,1	Pareto Bank ASA	600	6 000	–	0,7	0,8	Svolder	–	10 000	–	1,1	0,7	Summa största ägare	55 482	522 258	1 762	62,1	71,2	Övriga ägare	18 178	240 656	14 682	29,4	28,8	Summa utestående aktier	73 660	762 914	16 444	91,5	100,0	Återköpta egna aktier ¹	–	79 420	–	8,5	–	Totalt antal registrerade	73 660	842 334	16 444	100,0	100,0
Aktieägare	Antal stamaktie r A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferens -aktier, tusental	Andel aktie- kapital, %	Andel röster, % ¹																																																																																																																											
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	16,7																																																																																																																											
Corem Property Group AB	9 500	129 400	–	14,9	14,8																																																																																																																											
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,3																																																																																																																											
Gårdarrike	16 474	2 190	50	2,0	11,0																																																																																																																											
Handelsbanken fonder	–	40 650	–	4,4	2,7																																																																																																																											
Länsförsäkringar	–	36 909	–	4,0	2,4																																																																																																																											
Swedbank Robur fonder	1 301	21 605	–	2,5	2,3																																																																																																																											
CBNY-Norges Bank	527	21 445	91	2,4	1,8																																																																																																																											
Swedbank AS (Estonia)	1	18 560	58	2,0	1,2																																																																																																																											
State Street Bank and Trust Co, W9	66	16 870	94	1,8	1,2																																																																																																																											
SEB Investment Management	147	15 724	–	1,7	1,1																																																																																																																											
Nordea Investment Funds	123	15 439	60	1,7	1,1																																																																																																																											
BNY Mellon NA, W9	915	7 050	69	0,9	1,1																																																																																																																											
Pareto Bank ASA	600	6 000	–	0,7	0,8																																																																																																																											
Svolder	–	10 000	–	1,1	0,7																																																																																																																											
Summa största ägare	55 482	522 258	1 762	62,1	71,2																																																																																																																											
Övriga ägare	18 178	240 656	14 682	29,4	28,8																																																																																																																											
Summa utestående aktier	73 660	762 914	16 444	91,5	100,0																																																																																																																											
Återköpta egna aktier ¹	–	79 420	–	8,5	–																																																																																																																											
Totalt antal registrerade	73 660	842 334	16 444	100,0	100,0																																																																																																																											

		1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.
B.17	Kreditvärdighetsbetyg	Ej tillämplig; Klövern har ej begärt något kreditvärdighetsbetyg.
Avsnitt C – Värdepapper		
C.1	Värdepapper som tas upp till handel	MTN:er kan på grundval av detta Grundprospekt tas upp till handel löpande. Det nominella beloppet per MTN är 1 000 000 SEK.
C.2	Denominering	MTN:er under MTN-programmet är denominerade i SEK.
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Ej tillämplig; Ingen MTN är föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dessa.
C.8	Rättigheter och rangordning	<p>Rättigheter som sammanhänger med MTN:erna</p> <ul style="list-style-type: none"> Lån under MTN-programmet kan ha fast ränta, rörlig ränta eller ingen ränta alls (nollkupong). Fordringshavare med Lån som löper med Ränta har rätt till ränta på varje Ränfeförfallodag, att till fullo få MTN:erna inlösta av Klövern på den aktuella Förfallodagen, och att begära att Klövern, för de fall en Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller vid en Specifik Obligatorisk inlösen har skett återköper samtliga eller endast några av dennes MTN:er till ett pris motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet. <p>Rangordning</p> <p>För det fall Klövern inte förmår upprätthålla sina förpliktelser under MTN-programmet, kan Agenten i enlighet med de Allmänna Villkoren och Säkerhetsdokumenten ta MTN-säkerheten och den Spärrade Säkerheten i anspråk.</p> <p>För det fall medel från sådant anspråkstagande av MTN-säkerheten och de spärrade medlen inte är tillräckligt för att återbetala utestående belopp under MTN:erna, utgör MTN:erna en icke säkerställd fordran gentemot Klövern och rankas pari passu utan någon inbördes förmånsrätt med övriga icke säkerställda fordringar gentemot Klövern.</p> <p>Begränsningar av rättigheter</p> <p>Rätten till återbetalning av kapitalbeloppet begränsas av en preskriptionstid om tio år från Inlösendagen och rätten till betalning av Ränta begränsas av en preskriptionstid om tre år från relevant Ränfeförfallodag.</p>
C.9	Ränta, löptid och representant för Fordringshavarna	<p>Nominell ränta:</p> <p>Specificeras i de aktuella Slutliga Villkoren för varje MTN.</p> <p>Ränfeförfallodagar:</p> <p>Specificeras i de aktuella Slutliga Villkoren för varje Lån.</p> <p>Återbetalning på Förfallodagen:</p> <p>Klövern ska lösa in samtliga av de utestående MTN:erna på den relevanta Inlösendagen med ett belopp per MTN som specificeras i de Slutliga Villkoren.</p> <p>Återköp/Klöverns förvärv av MTN:er:</p> <p>Klövern kan när som helst och till vilket pris som helst (med förbehåll för tillämplig lag) förvärva MTN:er på marknaden eller på något annat sätt.</p> <p>MTN:er som innehas av Klövern får behållas, säljas eller annulleras.</p> <p>Frivillig inlösen av Lånen:</p>

		<p>De Slutliga Villkoren kan innehålla en rättighet för Klövern att återköpa samtliga Lån, helt eller delvis, tillsammans med upplupen men obetald Ränta (om någon) för Förfallodagen.</p> <p>Obligatoriskt återköp på grund av Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse:</p> <p>Om Fordringshavare blir underrättade om att en Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Specifik Obligatorisk Inlösen har skett har varje Fordringshavare rätt att under en period om 20 bankdagar från sådan underrättelse begära att samtliga eller endast några av dennes MTN:er återköps av Klövern till ett pris per MTN motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta. Efter perioden om 20 bankdagar upphör rätten till återköp.</p> <p>Obligatoriskt återköp på grund av Specifik Obligatorisk Inlösen:</p> <p>Om Klövern inte har ansökt om inteckning av fastighet hos Inskrivningsmyndigheten och senast fyra månader efter Emissionsdagen har levererat pantbrev till Agenten och sådan säkerhet inte har blivit utbytt mot annan giltig säkerhet är Klövern förpliktad att återköpa samtliga, och inte enbart några, MTN:er till ett pris motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta. Sådant återköp ska ske tidigast 15 Bankdagar och senast 30 Bankdagar efter notifiering om Specifik Obligatorisk Inlösen.</p> <p>Företrädare (Agent) för Fordringshavarna:</p> <p>Nordic Trustee & Agency AB (publ), org.nr. 556882-1879.</p>
C.10	Beskrivning av derivatinslag	Ej tillämplig; MTN-programmet saknar derivata komponenter.
C.11	Upptagande till handel på en reglerad marknad eller annan jämförbar marknad	Klövern har för avsikt att lista MTN:er på Nasdaq Stockholm.
Avsnitt D – Risker		
D.2	Huvudsakliga risker relaterade till emittenten	<p>En investering i värdepapper är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och värdepapperens framtida utveckling. Dessa risker inkluderar, men begränsas inte till, följande huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker:</p> <p>Makroekonomiska faktorer</p> <p>Härvid inkluderas bland annat risken för att ränteförändringar sker som kan påverka Klöverns räntenetto och ska ses mot bakgrund av att räntekostnader för skulder till kreditinstitut och fordringshavare är Koncernens enskilt största kostnadspost. Högre vakanser och räntor, ökade kostnader och lägre hyreskostnader kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Geografiska risker</p> <p>Om efterfrågan sjunker på Klöverns tjänster på flera eller samtliga geografiska marknader där Klövern är verksam, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Hyresintäkter och hyresutveckling</p> <p>Risken för att Klöverns hyresintäkter kan påverkas negativt med hänsyn till fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga.</p>

	<p>Verksamhets- och underhållskostnader</p> <p>Härvid inkluderas bland annat underhållskostnader och verksamhetskostnader. Det är en risk att Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas negativt för det fall oförutsedda och omfattande renoveringsbehov uppstår som inte kan kompenseras genom en ökning av intäkter.</p> <p>Ränterisk</p> <p>Med hänsyn till Koncernens kapitalstruktur är räntekostnaden den enskilt största kostnadsposten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån förväntas stiga, vilket ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid som i sin tur negativt kan påverka Koncernens finansiella ställning. Detta kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Värdoförändringar i räntederivat</p> <p>Samtliga av Koncernens låneavtal löper med rörlig ränta. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Koncernen av räntederivat, huvudsakligen ränteswappar och räntetak. Marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket kan få en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Kreditrisk</p> <p>Kreditrisk definieras som risken att Koncernens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Koncernen. Koncernens befintliga och potentiella hyresgäster skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen, vilket kan få en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Refinansieringsrisk</p> <p>Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller kan erhållas endast mot väsentligt ökade kostnader för refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Om Koncernen, till följd av otillräckligt utbud på kapitalmarknaden eller av annan anledning, inte kan refinansiera befintliga tillgångar eller erhålla ytterligare finansiering på marknadsmässiga villkor, kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Värdoförändringar i fastigheter</p> <p>Värdet på fastigheterna påverkas av olika faktorer. Bland annat fastighetsspecifika sådana såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kapitalkostnader som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Det finns en risk för att Koncernen skriver ned det verkliga värdet på sina fastighetsinvesteringar vilket väsentligt kan påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.</p> <p>Valutarisk</p> <p>I och med att Koncernen äger fastigheter i Danmark samt en tomträtt och fastigheter på Manhattan i New York är Koncernen exponerad mot den danska kronan respektive den amerikanska dollarn, vilket vid en valutakursförändring kan påverka Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.</p> <p>Transaktioner</p> <p>Att förvärva och avyttra fastigheter ingår som en del av Koncernens verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Alla investeringar är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden och tekniska problem. Det föreligger en risk för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv inte har den förväntade positiva inverkan vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i Agora</p>
--	--

		<p>Den 4 oktober 2018 lämnade Klövern, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, ett kontant uppköpserbjudande till aktieägarna avseende samtliga aktier i Agora. Den 13 november 2018 meddelande Klövern att Dagon Sverige AB har beslutat att fullfölja erbjudandet och att samtliga villkor för erbjudandet är uppfyllda. Efter fullgörandet av förvärvet kommer Klövern att förvärva Agoras samtliga tillgångar och skulder. Klöverns procentuella andel belåning i förhållande till eget kapital kommer därför att öka och således även Klöverns belåningsgrad, vilket riskerar inverka negativt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Ledande befattningshavare, personal och operationell risk</p> <p>Brister i den interna kontrollen, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller innebär en risk för väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Likaså kan ett tapp av kunskap, erfarenhet och engagemang hos Koncernens anställda föranleda en risk för en väsentligt negativ påverkan av Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Miljörisker</p> <p>Det finns en risk för att eventuella framtida miljörisker väsentligt kan påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning eller resultat negativt tillsammans med faktorer såsom ändrade lagar, bestämmelser och krav från myndigheter som kan medföra ökade kostnader för Koncernen vad gäller rengöring eller efterbehandling av nuvarande eller framtida förvärvade fastigheter.</p> <p>Skatterisker och förändringar i skattelagstiftning</p> <p>Det finns en risk att Skatteverket och förvaltningsrätterna anser att Koncernen har gjort en felaktig tolkning av tillämplig skattelagstiftning, bestämmelser eller praxis vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Tvister</p> <p>Koncernen kan, från tid till annan, komma att bli inblandad i rättsliga förfaranden eller bli föremål för fordringskrav. Rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande och medföra oförutsebara kostnader. Det föreligger risk för att sådana tvister inte kan lösas på ett för Bolaget fördelaktigt sätt, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p><i>De ovan beskrivna riskerna kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns ytterligare risker relaterade till Klövern, branschen och marknaden och det kan även finnas risker som för närvarande inte är kända för Klövern.</i></p>
D.3	Huvudsakliga risker relaterade till värdepapparen	<p>De huvudsakliga riskerna relaterade till investering i MTN:er inkluderar, men begränsas inte av:</p> <p>Kreditrisk</p> <p>Investering i MTN-programmet innebär en viss risk för investerare, inklusive risken att förlora värdet av hela investeringen. Investerares rätt att erhålla utbetalning för deltagande i MTN-programmet är beroende av Klöverns förmåga att Bolagets betalningsåtaganden, vilket i sin tur är beroende av Koncernens utveckling av verksamheten och dess finansiella position. En allmän nedgång av Klöverns verksamhet kan komma att innebära ett minskat marknadsvärde av MTN-programmet.</p> <p>Marknadsrisk och lång löptid</p> <p>Värdet på en MTN är beroende av marknadsräntor. Med marknadsrisk syftas risken att förändringar i marknadsräntan negativt kan påverka värdet på en MTN. Marknadsrisken kan variera för olika MTN beroende på deras respektive räntestruktur.</p> <p>Marknadsrisken för en MTN ökar ju längre löptiden är, eftersom det är svårare att överblicka marknadsräntans utveckling övertid på en MTN med lång löptid än för en MTN med kortare löptid.</p>

		<p>Förändringar i marknadsräntan kan väsentligt negativt påverka värdet på en MTN, speciellt för en MTN med lång löptid.</p> <p>Överlåtbarhet och likviditetsrisk</p> <p>Likviditet och kurspris i en MTN kan variera på grund av flera faktorer som kan vara oberoende av Klövers prestation. Detta kan innebära att en Fordringshavare inte kan sälja sina MTN:er vid önskad tidpunkt eller med en avkastning jämförbar med liknande investeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet på marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet för en MTN.</p> <p>MTN med rörlig ränta</p> <p>Investering i en MTN med rörlig ränta kan vara exponerad för oförutsägbara ränteförändringar. Det föreligger en risk att basräntan sjunker till en lägre nivå under löptiden för en MTN, varför räntan som betalas under Lånet kan vara lägre eller till och med noll.</p> <p>MTN med fast ränta</p> <p>Investering i en MTN med fast ränta kan innebära en risk att marknadspriset för en MTN påverkas negativt om det sker förändringar i marknadsräntan. En höjning av marknadsräntan skulle innebära att marknadsvärdet för en MTN med fast ränta sjunker. Generellt innebär det en högre risk att inneha ett instrument med lång löptid.</p> <p>MTN utan ränta</p> <p>En MTN med nollränta emitteras till en rabatt, till nominellt värde eller till en premie. Ingen utbetalning av ränta sker dock under löptiden och återbetalning av varje MTN sker till det nominella värdet eller i proportion av det nominella värdet. Generellt innebär en MTN med nollränta med lång löptid en större risk för volatilitet avseende priset än jämfört med till andra räntebärande instrument på jämförbara villkor. Marknadsvärdet på instrument som emitteras till en kraftig rabatt eller premie tenderar att fluktuera mer i relation till generella förändringar av marknadsräntan än instrument som är emitterade till deras nominella belopp. Det föreligger således en risk att värdet för en MTN kan sjunka plötsligt.</p> <p><i>De ovan beskrivna riskerna kan innebära en väsentlig negativ inverkan på en MTN under MTN-programmet. Det finns ytterligare risker relaterade till MTN-programmet och det kan även finnas risker relaterade till MTN-programmet som för närvarande inte är kända för Klövern.</i></p>
Avsnitt E – Erbjudande		
E.2b	Motiv och användning av emissionslikviden	MTN-programmet har emitterats i syfte att emissionslikviden från emissionen ska användas att utbetalas som lån till Fastighetsbolag samt för allmänna företagsändamål inom Koncernen, inkluderat förvärv och refinansiering av befintliga krediter.
E.3	Erbjudandets former och villkor	Ej tillämplig; Grundprospektet innehåller inget erbjudande.
E.4	Intressen och intressekonflikter	<p>Det föreligger ingen intressekonflikt mellan Klövern och någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Klövern. Vissa styrelseledamöter innehar dock ägande i eller är styrelseledamot eller VD i bolag som Klövern har tecknat vissa avtal med, exempelvis avseende byggprojekt, hyra, vissa tjänster såsom bland annat snöröjning, samt förvärv och försäljning av fastigheter.</p> <p>Walthon Advokater AB har agerat legal rådgivare till Bolaget och Nordea Bank Apb, filial i Sverige samt Swedbank AB (publ) agerar Arrangörer och Emissionsinstitut. Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial agerar Arrangörer till Bolaget i samband med MTN-programmet. Nämnda rådgivare och banker kan i framtiden komma att tillhandahålla Klövern finansiell rådgivning och delta i transaktioner med Klövern, för vilka de kan komma att erhålla ersättning. Bankerna kan även ha intressekonflikter på grund av sin övriga verksamhet, till</p>

		exempel utlåning. Alla tjänster som tillhandahålls av Bankerna tillhandahålls i egenskap av oberoende rådgivare och inte i egenskap av Klöverns förvaltare.
E.7	Kostnader som åläggs investeraren	Ej tillämplig; Grundprospektet innehåller inget erbjudande.

2 RISKFAKTORER

Investering i MTN:er innebär alltid en viss risk. I detta avsnitt beskrivs ett antal riskfaktorer, både allmänna risker hänförliga till Klöver och dess dotterbolags verksamheter samt risker relaterade till en MTN i egenskap av finansiellt instrument. Det finns ett flertal faktorer som påverkar och kan komma att påverka Koncernens verksamhet, resultat, finansiella ställning och MTN-program. Avsikten är att beskriva risker relaterade till Koncernens verksamhet och därmed också Bolagets förmåga att fullfölja sina skyldigheter i enlighet med De Allmänna Villkoren och Slutliga Villkoren.

Innan en potentiell investerare beslutar sig för att investera i MTN-programmet bör denne noggrant överväga såväl riskfaktorerna nedan som övrig information, såsom villkoren för respektive MTN samt all offentligt tillgänglig finansiell och övrig information om Klöver. En investerare måste dessutom, ensam eller tillsammans med sina finansiella och andra rådgivare, allmänt utvärdera externa fakta och allmän information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag utifrån sitt eget perspektiv. En investerare bör ha tillräcklig kunskap för att utvärdera riskfaktorerna och besitta tillräcklig finansiell styrka för att bära dessa risker. Nedan risker beskrivs utan inbördes prioritetsordning. Riskfaktorerna beskrivna häri är inte uttömmande och det kan finnas ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för närvarande inte bedöms som väsentliga som kan påverka Koncernens framtida verksamhet, finansiella ställning och resultat samt därmed Klöverns förmåga att uppfylla sina skyldigheter i enlighet med de Allmänna Villkoren och Slutliga Villkoren.

RISKER RELATERADE TILL KLÖVERN OCH DESS VERKSAMHET

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsmarknaden påverkas till stor del av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionsnivå av nya byggnader, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Ekonomisk tillväxt påverkar sysselsättningsgraden, vilket är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och påverkar följaktligen uthyrningsgraden och hyresnivåerna.

Inflationsförväntningarna påverkar räntan och påverkar därmed räntenettet. Räntekostnader för skulder till kreditinstitut och fordringshavare är Koncernens enskilt största kostnadspost. På sikt kommer ränteförändringarna att ha betydande inverkan på Koncernens resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar även Koncernens kostnader. Vidare påverkar förändringar i räntor och inflation också avkastningskraven och därmed marknadsvärdet på fastigheterna.

Ett antal av Koncernens hyresavtal är helt eller delvis kopplade till konsumentprisindex (KPI), dvs. hyresavtalen anpassas helt eller delvis i enlighet med inflationen. Det finns en risk att Koncernen inte kan omförhandla hyresavtal som helt eller delvis kompenserar inflationen. Om Koncernens kostnader på grund av inflationen ökar mer än ersättningen på grund av indexjusteringar skulle det ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Högre vakanser och räntor, ökade kostnader och lägre hyresnivåer skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan på fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig åt mellan geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Klöver har per den 30 september 2018 en fastighetsportfölj med 403 fastigheter i olika geografiska områden. Det finns en risk att efterfrågan sjunker på flera eller samtliga geografiska marknader där Klöver är verksam, vilken skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresintäkter för kommersiella fastigheter styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan på marknaden. Klövers hyresintäkter kommer att påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga.

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Koncernens resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De tio största hyresgästerna uppgick per den 31 december 2017 till 17,7 procent av den totala kontraktuella hyresintäkten, där Ericsson som den största hyresgästen uppgick till 6,0 procent. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna var 225 stycken per den 31 december 2017. Det finns en risk för att Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut och att Koncernen inte hittar nya hyresgäster, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Hyresavtalen som Koncernen har ingått med de tio största hyresgästerna har olika kontraktstider. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för dessa hyresavtal var 6,1 år per den 31 december 2017. Koncernens resultat och kassaflöde kommer att påverkas negativt om hyresgästerna ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser och kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Verksamhets- och underhållskostnader

Verksamhetskostnader utgörs huvudsakligen av tariffbaserade kostnader såsom kostnader för elektricitet, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. El- och uppvärmningskostnader har störst påverkan på resultatet avseende Klövers rörelseöverskott. I den mån sådana kostnader inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller genom omförhandling av hyresavtal för att öka hyran, kommer det negativt påverka Koncernens nettorörelseresultat.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som avser att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard för att uppfylla marknads-, statliga- och rättsliga krav. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som inte kan kompenseras genom en ökning av intäkter kommer att negativt påverka Koncernen och skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Koncernens verksamhet finansieras huvudsakligen, utöver eget kapital, av upplåning från kreditinstitut samt obligationsmarknaden. Koncernens kapitalstruktur medför att räntekostnader är den enskilt största kostnadsposten. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas främst av omfattningen av räntebärande skulder, nivån på aktuella marknadsräntor samt av vilken strategi Koncernen väljer för att hantera ränterisker. Koncernens sammanlagda räntekostnad för räkenskapsåret 2017 uppgick till 592 miljoner kronor och Koncernens genomsnittliga räntenivå var 2,5 procent.

Marknadsräntor för långfristiga ränteperioder påverkas främst av den förväntade inflationstakten, där prissättningen av obligationer och certifikat styrs av utbud och efterfrågan. Räntor med kortare ränteperioder påverkas främst av Riksbankens handlingar och beslut avseende reporäntan, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan marknadsräntenivån förväntas stiga, vilket ökar räntekostnaderna för kortfristiga skulder och som i sin tur negativt kan påverka Koncernens finansiella ställning. Detta kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdeförändringar i räntederivat

Samtliga av Koncernens låneavtal löper med rörlig ränta. För att effektivt begränsa ränterisken använder sig Koncernen av räntederivat, huvudsakligen ränteswappar och räntetak. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och som värdeförändringar i resultaträkningen. Det faktiska värdet av derivaten per den 30 september 2018 var -300 mkr. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten men som inte är kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket kan få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Koncernens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen. Koncernens befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen. Kreditrisk inom Klöverns finansiella verksamhet uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal, vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal eller kapitalmarknadsfinansiering. Det finns en risk för att Koncernens motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Klöver, vilket skulle kunna få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att nödvändig finansiering inte kan erhållas eller kan erhållas endast mot väsentligt ökade kostnader för refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Koncernens nettoskuldssättning uppgick per den 30 september 2018 till 30 298 mkr.

Det föreligger en risk för att framtida refinansiering inte är möjlig eller inte kommer att kunna ske på förmånliga villkor. Om Koncernen, till följd av otillräckligt utbud på kapitalmarknaden eller av annan

anledning, inte kan refinansiera befintliga krediter eller erhålla ytterligare finansiering på marknadsmässiga villkor, kommer det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella åtaganden

Koncernens finansiering sker genom såväl banklån som från kapitalmarknaden. Koncernen har ställt säkerheter och lämnat garantier för vissa lån. Låneavtal kan löpa med finansiella åtaganden, vilket bland annat kan innefatta bestämmelser avseende ägandet av de bolag som är part till sådana låneavtal. Om Koncernen skulle bryta mot sådana åtaganden skulle det kunna leda till att aktuella lån sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av behörigt kreditinstitut. Det kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Några av Koncernens kreditavtal innehåller cross default-klausuler (ung. klausuler avseende uppsägning på grund av inträffad uppsägningshändelse i koncernbolags finansieringsavtal). Genom att bryta mot en skyldighet enligt ett visst kreditavtal kan cross default-klausulen innebära att andra kreditavtal sägs upp, vilket kommer att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kontrollägarförändring

I vissa av Koncernens avtal finns bestämmelser som aktualiseras vid förändringar i kontrollen över Klöver. Vid sådana förändringar kan vissa rättigheter för motparten eller skyldigheter för Koncernen inträda, som bland annat skulle påverka Koncernens fortsatta finansiering. Om Koncernens finansiering påverkas och indirekt kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att Klöver skulle sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen består av verksamhetskostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsavgifter, investeringar samt ränta på skulder. Om Klövers tillgång till likvida medel försvåras kommer det ha en negativ påverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Koncernens tillgängliga likvida tillgångar uppgick till 350 mkr per den 30 september 2018. Koncernen hade även per den 30 september 2018 utnyttjade kreditramar uppgående till 3 154 mkr, inklusive utnyttjade checkkrediter om 558 mkr.

Värdeförändringar i fastigheter

Koncernens fastighetsinvesteringar redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Koncernen genomför kvartalsvisa värderingar av fastighetsinnehavet. Vanligtvis utförs 20 - 30 procent av värderingarna externt och resterade del utförs av Koncernen, vilket innebär att varje fastighet i portföljen värderas externt under en rullande tolv månadersperiod. Klövers belåningsgrad uppgick till 60 procent per den 30 september 2018.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer. Dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom avkastningskrav och kapitalkostnader som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Koncernen skriver ned det verkliga värdet på sina fastighetsinvesteringar. Detta kan väsentligt påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Valutarisk

Koncernen äger fastigheter i Danmark samt en tomträtt och fastigheter på Manhattan i New York, vilket medför en exponering mot danska kronan respektive den amerikanska dollarn. De danska fastigheternas intäkter och kostnader är denominerade i danska kronor och fastigheterna är främst finansierade genom banklån i danska kronor. Den amerikanska tomträttens och den amerikanska fastighetens intäkter och kostnader är denominerade i amerikanska dollar. Vid en valutakursförändring som är ofördelaktig för Klövern kommer Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Transaktioner

Att förvärva och avyttra fastigheter ingår som en del av Koncernens verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Alla investeringar är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden och tekniska problem. Det föreligger en risk för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv inte har den förväntade positiva inverkan vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Vidare finns det en risk för att säljaren vid ett förvärv inte kan fullgöra sina förpliktelser på grund av ekonomiska svårigheter, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att erhålla ersättning vid brott mot avtalade garantier eller skadelöshetsförbindelser (vilka också kan vara begränsade i belopp och tid).

Vid försäljning av fastigheter föreligger osäkerhet avseende bland annat pris och faktisk möjlighet till avyttring av fastigheterna. Vidare kan krav komma att riktas mot Klövern med anledning av försäljningen eller den sålda fastighetens skick. Om Klövern inte kan avyttra fastigheterna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Klövern kan det innebära förseningar i projekt samt ökade och oförutsedda kostnader för fastigheterna och transaktionerna.

Viljan och förmågan att betala för fastigheter som Klövern önskar sälja påverkas av flera faktorer. Viljan att betala för fastigheter beror bland annat på hur väl en given fastighet motsvarar efterfrågan på marknaden, den allmänna prisutvecklingen på fastighetsmarknaden samt tillgång till, och kostnader för, andra fastigheter. Förmågan att betala för fastigheter påverkas av allmänna lönetrender, sysselsättningsgrad och andra faktorer som påverkar ekonomin, såsom möjligheten till ränteavdrag och att erhålla finansiering. Dessa omständigheter kan påverka potentiella köparens vilja och möjligheter att betala för fastigheter som Klövern önskar avyttra.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Projektrisker

Koncernens verksamhet omfattar även fastighetsutvecklingsprojekt. Vid fastighetsutveckling uppstår vissa risker. Större projekt kan innefatta betydande investeringar, vilket kan innebära ökad kreditrisk om hyresgästen inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Koncernen och Koncernen i sin tur inte kan hitta andra hyresgäster för de aktuella lokalerna, alternativt om efterfrågan eller priset på fastigheten förändras under projektet. Projekt kan även försenas eller resultera i högre kostnader än förutsett vilket kan leda till ökade kostnader eller minskad vinst. Koncernen är vidare beroende av att erhålla erforderliga myndighetsbeslut och tillstånd för att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. Om ovanstående faktorer skulle realiseras finns det en risk för att det kommer att få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bostäder

Delar av Koncernens verksamhet består i att förvalta och delta i fastighetsutvecklingsprojekt och försäljning av bostäder, vilket innebär att både viljan och förmågan att betala för bostäder kan påverka Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Betalningsviljan är bland annat beroende av hur väl bostaden motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder och demografiska faktorer som till exempel människor som flyttar till och från de aktuella regionerna. Betalningsviljan påverkas även av bland annat tillgången och kostnaden för alternativa bostadsformer. Betalningsförmågan är bland annat beroende av löneutvecklingen, sysselsättningsgraden, skatte- och avgiftsnivåer samt andra faktorer som allmänt påverkar hushållens ekonomi. Betalningsförmågan påverkas även av hushållens möjligheter att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, ränteutvecklingen för bostadslån och de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal upplåning och amortering. Skulle regelförändringar som avser att reglera hushållens totala belåning implementeras finns det en risk att detta skulle ha en negativ inverkan på förmågan att betala för bostäder.

Om kunders betalningsvilja eller betalningsförmåga för bostäder som Koncernen producerar minskar kommer det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i Agora

Den 4 oktober 2018 lämnade Klöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, ett kontant uppköpserbjudande till aktieägarna avseende samtliga aktier i A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) ("**Agora**"). Den 13 november 2018 meddelade Klöver att Dagon Sverige AB har beslutat att fullfölja erbjudandet och att samtliga villkor för erbjudandet är uppfyllda. Efter fullgörandet av förvärvet kommer Klöver att förvärva Agoras samtliga tillgångar och skulder. Klövers procentuella andel belåning i förhållande till eget kapital kommer därför att öka och således även Klövers belåningsgrad, vilket riskerar inverka negativt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Beroendet av dotterbolag

Klövern förlitar sig på erhållande av utdelning från sina dotterbolag och är därmed beroende av att få tillräcklig inkomst från verksamheten och ägandet i dotterbolagen för att kunna göra betalningar inom

ramen för MTN-programmet. Dotterbolagen är juridiskt åtskilda från Klöver och har inga skyldigheter att betala eventuella verksamhetsvinster till Klöver annat än inom ramen för koncerninterna lån. Dotterbolagens förmåga att göra betalningar till Klöver är bland annat beroende av tillgången till likvida medel (vilket i sin tur är beroende av aktuellt dotterbolags framtida resultat och därför i viss utsträckning beroende av allmänna ekonomiska, finansiella, konkurrensmässiga, legala, regulatoriska och andra faktorer utom dess kontroll), bolagsrättslig reglering (exempelvis begränsning av värdeöverföringar), lokal lag och villkoren för respektive dotterbolags finansieringsupplägg. Om dotterbolagen inte kan ge tillräcklig utdelning till Klöver finns det en risk för att det kommer ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ledande befattningshavare, personal och operationell risk

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter. Brister i den interna kontrollen, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller innebär en risk för väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kunskap, erfarenhet, och engagemang hos Koncernens anställda är viktigt för Koncernens framtida utveckling. Koncernen skulle påverkas negativt om flera ledande befattningshavare skulle lämna Koncernen, om flera anställda skulle lämna samtidigt eller om brister i Koncernens administrativa säkerhet och kontroll uppstår.

Negativ publicitet

Koncernens rykte är viktigt för dess verksamhet. Koncernen riskerar att förlora aktieägares och kunders förtroende om Klövers rykte blir försvagat. Som exempel skulle Klövers renommé riskera att påverkas negativt om någon av dess styrelseledamöter eller ledande befattningshavare agerar i strid med Koncernens värderingar. Likaså riskerar Klövers renommé att påverkas negativt om Klövers genomförande av projekt inte möter marknadens förväntningar. Ogrundad negativ publicitet kan även skada ryktet. Skadat rykte kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Konkurrens

Koncernen är verksam i en bransch som är konkurrensutsatt. Koncernens framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Koncernens förmåga att ligga i framkant och att snabbt agera vid befintliga och framtida marknadsbehov. För att anpassa sig till en ny konkurrenssituation kan Koncernen därför tvingas att vidta kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar. Ökad konkurrens kan ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar medför tekniska risker. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om

tekniska problem uppstår kan de komma att medföra väsentligt ökade kostnader för Koncernen och därmed även väsentligt påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Legala risker

Koncernens verksamhet regleras av och måste utföras i enlighet med flera lagar och bestämmelser (bland annat aktiebolagslagen, jordabalken, miljöbalken samt plan- och bygglagen), detaljplaner, byggnadsstandarder, säkerhetsregleringar m.m. Det finns en risk att Koncernen tolkar tillämpliga lagar och bestämmelser felaktigt eller att dessa ändras i framtiden. För att Koncernen ska få bedriva fastighetsutveckling kan det också finnas en skyldighet att hos kommuner och myndigheter ansöka om olika tillstånd och registreringar. Det finns en risk för att Koncernen inte beviljas nödvändiga tillstånd eller andra beslut för verksamheten eller att sådana tillstånd eller beslut överklagas. Detta kan resultera i ökade kostnader och förseningar i planerad fastighetsutveckling eller annars negativt påverka utförandet och utvecklingen av verksamheten.

Nya lagar och bestämmelser, eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar och bestämmelser tillämpliga på Koncernens eller dess kunders verksamhet, kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening även ett ansvar för efterbehandling av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Koncernen för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av vad som regleras i miljöbalken. Sådana krav kan negativt påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns även en risk för att eventuella framtida miljörisker väsentligt kan påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning eller resultat negativt. Vidare kan ändrade lagar, bestämmelser och krav från myndigheter inom miljöområdet medföra ökade kostnader för Koncernen vad gäller rengöring eller efterbehandling av nuvarande eller framtida förvärvade fastigheter. Sådana ändringar kan även medföra ökade kostnader eller förseningar för Koncernen att bedriva fastighetsutvecklingen på avsett sätt.

Skatterisker och risk för ändrad skattelagstiftning

Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar, regler och gällande praxis på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare. Det finns en risk att Koncernens tolkning är felaktig och att regler eller praxis ändras med eventuell retroaktiv verkan. Genom Skatteverkets och förvaltningsdomstolars beslut kan således Koncernens tidigare eller nuvarande skattesituation komma att förändras, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Exempelvis antog riksdagen den 14 juni 2018 nya regler avseende ränteavdragsbegränsningar. De nya reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion. De nya reglerna innebär en generell begränsning av ränteavdragsrätten inom bolagssektorn genom införande av en så kallad EBITDA-regel. Enligt EBITDA-regeln ska nettoräntekostnader, dvs. skillnaden mellan skattebetalarens ränteintäkter och avdragsgilla ränteutgifter, endast vara avdragsgilla upp till 30 procent av skattebetalarens EBITDA i skattehänseende. Reglerna trädde ikraft den 1 januari 2019. I samband med införandet av de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar har riksdagen beslutat att reducera gällande bolagsskattesats, först från nuvarande 22 procent till 21,4 procent (per den 1 januari 2019) och i ett andra steg från 21,4 procent till 20,6 procent (per den 1 januari 2021). Då Koncernens verksamhet är kapitalintensiv och ränteutgifter utgör den största kostnaden i Koncernens verksamhet kan de nya reglerna komma att få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vidare tillsatte regeringen i juni 2015 en kommitté för att analysera möjligheten att avyttra fastigheter genom skattebefriade överlåtelser av aktier i fastighetsägande bolag samt för att, om det anses nödvändigt, föreslå ny lagstiftning för att förhindra sådana transaktioner. Kommittéen utredde även huruvida förvärv genom fastighetsbildning missbrukas för att undvika stämpelskatt. Resultatet av utredningen presenterades av kommittéen i mars 2017. Kommittéens huvudsakliga förslag innebär att vid ett kontrollägarskifte i ett bolag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter ska det avyttrade bolaget anses ha avyttrat fastigheterna och återförvärvat dem för ett pris motsvarande marknadsvärdet, dvs. den latent skatten hänförlig till fastigheterna realiserar. Som ett substitut för stämpelskatt ska det avyttrade bolaget även ta upp en schablonintäkt om 7,09 procent av det högsta av marknadsvärdet och taxeringsvärdet på fastigheterna. Vidare föreslås införande av stämpelskatt på förvärv av fastigheter som sker genom fastighetsbildningsåtgärder. Det är för närvarande osäkert om, samt i vilken omfattning, förslagen kommer att resultera i ny lagstiftning. Om något av förslagen skulle träda ikraft kan det komma att ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förändrade redovisningsregler

Bolaget påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler och/eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll samt kan även påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och eget kapital, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tvister

Koncernen har inga pågående skattemål, tvistemål eller andra tvister som inte redovisas i Klöverns finansiella rapporter. Negativt utfall av framtida tvister kan ha en negativ inverkan på Koncernens

verksamhet och väsentliga viten och skadestånd kan ha en negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och resultat.

Koncernen kan i framtiden komma att bli inblandat i rättsliga förfaranden eller bli föremål för fordringskrav. Rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande och medföra oförutsebara kostnader. Rättsliga förfaranden kan således ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL MTN-PROGRAMMET

Begrepp och termer som definieras i avsnitt 1 i de Allmänna Villkoren ska ha samma innebörd i detta avsnitt, om inte annat uttryckligen framgår av kontexten eller annars definieras i detta Grundprospekt.

Kreditrisk

Investering i MTN:er innebär en viss risk för investerare, inklusive risken att förlora värdet av hela investeringen. Investerares rätt att erhålla utbetalning för deltagande i MTN-programmet är beroende av Klöverns förmåga att uppfylla Bolagets betalningsåtaganden, vilket i sin tur är beroende av Koncernens utveckling av verksamheten och dess finansiella ställning. En allmän nedgång av Klöverns verksamhet kan komma att innebära ett minskat marknadsvärde av MTN-programmet.

Marknadsrisk och lång löptid

Värdet på en MTN är beroende av marknadsräntor. Med marknadsrisk menas risken att förändringar i marknadsräntan negativt kan påverka värdet på en MTN. Marknadsrisken kan variera för olika MTN:er beroende på deras respektive räntestruktur.

Marknadsrisken för en MTN ökar ju längre löptiden är, eftersom det är svårare att överblicka marknadsräntans utveckling övertid på en MTN med lång löptid än för en MTN med kortare löptid.

Förändringar i marknadsräntan kan väsentligt negativt påverka värdet på en MTN, speciellt för en MTN med lång löptid.

Överlåtbarhet och likviditetsrisk

Likviditet och kurspris i en MTN kan variera på grund av flera faktorer som kan vara oberoende av Klöverns prestation. Detta kan innebära att en Fordringshavare inte kan sälja sina MTN:er vid önskad tidpunkt eller med en avkastning jämförbar med liknande investeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet på marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet för en MTN.

Risk relaterad till gröna obligationer

Vad som utgör en grön obligation framgår av kriterierna i Klöverns ramverk för gröna obligationer ("Gröna Ramverket") såsom det är formulerat på emissionsdagen för de aktuella Lånen. Det finns en risk att MTN:erna emitterade i enlighet med Gröna Ramverket inte möter alla investerares krav,

efterfrågan eller investeringsmandat. Eftersom riskerna och principerna för MTN:erna förändras och utvecklas över tiden bör varje investerare ta del av aktuell information om riskerna och principerna innan de investerar i en MTN.

Det Gröna Ramverket såväl som marknadsstandarderna för gröna obligationer kan efter tidpunkten för emission komma att utvecklas, vilket kan innebära förändringar i Gröna Ramverket för efterföljande Lån samt ändrade krav för Klöver. Ändringar i Gröna Ramverket efter tidpunkten för emission av specifika Lån kommer inte att påverka villkoren för redan utfärdade Lån.

Ett eventuellt misslyckande av Klöver med att följa det Gröna Ramverket i relation till ett specifikt Lån ger inte Fordringshavare en rätt att säga upp Lånet. Fordringshavare har inte heller rätt till förtida betalning eller inlösen av Lånet, eller annan typ av ersättning för bristande efterlevnad av det Gröna Ramverket.

MTN med rörlig ränta (FRN – Floating Rate Note)

Investering i en MTN med rörlig ränta kan vara exponerad för oförutsägbara ränteförändringar. Det föreligger en risk att basräntan sjunker till en lägre nivå under löptiden för en MTN, varför räntan som betalas under Lånet kan vara lägre eller till och med noll.

MTN med fast ränta

Investering i en MTN med fast ränta kan innebära en risk att marknadspriset för en MTN påverkas negativt om det sker förändringar i marknadsräntan. En höjning av marknadsräntan skulle innebära att marknadsvärdet för en MTN med fast ränta sjunker. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär högre risk.

MTN med utan ränta (nollkupong)

En MTN med nollränta emitteras till en rabatt, till nominellt värde eller till en premie. Ingen utbetalning av ränta sker dock under löptiden och återbetalning av varje MTN sker till det nominella värdet eller i proportion av det nominella värdet. Generellt innebär en MTN med nollränta med lång löptid en större risk för volatilitet avseende priset än jämfört med andra räntebärande instrument på jämförbara villkor. Marknadsvärdet på instrument som emitteras till en kraftig rabatt eller premie tenderar att fluktuera mer i relation till generella förändringar av marknadsräntan än instrument som är emitterade till deras nominella belopp. Det föreligger således en risk att värdet på en MTN kan sjunka plötsligt.

Risk vid förtida betalning

Enligt de Slutliga Villkoren är Klöver berättigad att lösa in alla utestående MTN:er i förtid, vilket innebär att några eller alla MTN:er kan lösas in före den avtalade Förfallodagen. Det föreligger risk att denna rätt till inlösen i förtid innebär att marknadsvärdet för MTN:erna blir lägre. Så länge Klöver har denna rätt till förtida inlösen kommer marknadsvärdet för en sådan MTN inte substantiellt att öka över den ränta, till vilken de kan lösas in.

Vid händelse av Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Specifik Obligatorisk Inlösen, såsom definierat i Allmänna Villkoren, är Klövern förpliktad att lösa in MTN:erna före Förfallodagen.

En Kontrollägarförändring innebär en eller flera händelser som resulterar i att en eller flera personer som (i) i relation till en fysisk person är släkt, (ii) i relation till en juridisk person är medlem av samma koncern, eller (iii) agerar eller har avtalat att agera som en enhet att (A) förvärva aktier som överskrider femtio (50) procent av rösterna i Klövern, (B) utövar kontroll över mer än femtio (50) procent av rösterna i Klövern, eller (C) erhåller mandat att tillsätta eller entlediga samtliga, eller majoriteten, av styrelsen i Klövern, under förutsättning att det inte är en naturlig åtgärd efter ett offentligt uppköpserbudande hänförlig till samtliga aktier i Klövern och som genomförs av ett bolag vars (i) aktier är upptagna till handel på Nasdaq Nordic Mid Cap eller Nasdaq Nordic Large Cap.

En Avnoteringshändelse innebär en eller flera händelser som innebär att Klövern upphör att vara noterad på en Reglerad Marknad, under förutsättning av att sådan avnotering inte är ett resultat av ett offentligt uppköpserbudande avseende samtliga aktier i Klövern och genomförd av ett bolag som (i) är ett fastighetsbolag med säte i Sverige och (ii) vars aktier är noterade på Nasdaq Nordic Mid Cap eller Nasdaq Nordic Large Cap.

Om nya inteckningar har ansökts om och sådan inteckning inte har blivit utfärdade av inskrivningsmyndigheten och levererade till Agenten eller blivit utbytt mot annan säkerhet inom den i Allmänna Villkoren stadgade tidsramen, kan Klövern bli skyldig att återbetala samtliga MTN:er som relaterar till sådan inteckning till ett pris som bestäms i de Allmänna Villkoren.

Skulle Klövern inte uppfylla sina åtaganden att tillhandahålla Agenten dokumenten, underlag för betalning och betalning i samband med emission av respektive MTN till vilken en sådan skyldighet härrör, måste Klövern lösa in samtliga MTN:er till fullt pris i enlighet med de Allmänna Villkoren.

Förtida återbetalning innebär en risk att en investerare inte kommer kunna återinvestera behållningen från inlösen till en effektiv ränta som är högre än räntan på den inlösta MTN:en.

Om Klövern är förpliktad att obligatoriskt inlösa alla eller några MTN:er föreligger risk för att Klövern drabbas av likviditetsbrist, vilket kan innebära att Klövern inte förmår betala sina finansiella förpliktelser och som i sin tur kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella position och resultat.

Valutarisk

MTN:erna är denominerade och ska betalas i SEK. Om Fordringshavarna mäter sin avkastning på investering i förhållande till en annan valuta än SEK kommer en investering i MTN:erna att innebära utländska valutarisker. Den utländska valutarisken är en följd av bland annat eventuella väsentliga förändringar av svenska kronans värde i förhållande till valutan i vilken investerarna mäter avkastningen på sin investering. Detta kan leda till att den effektiva avkastningen för Lånet minskar och när avkastningen på Lånen omräknas till valutan som investerarna mäter avkastningen i kan det leda till en finansiell förlust.

Regeringen och monetära myndigheter kan ålägga (vilket vissa tidigare har gjort) valutakontroller, vilket negativt kan påverka en tillämplig valutakurs eller Klöverns förmåga att betala för Lånen. Det finns en risk för att detta kan leda till att investerare inte får någon ränta eller kapitalbelopp, eller att räntan eller kapitalbeloppet blir lägre än förväntat.

Risk avseende strukturen för säkerhetsmassan

Säkerhetsmassan består av en eller flera koncerninterna lån garanterade av Klöver till ett eller flera Fastighetsbolag, med tillhörande inteckningar. Inteckningarna fungerar som säkerhet för samtliga Fastighetsbolags förpliktelser gentemot Klöver under samtliga koncerninterna lån mellan sådant Fastighetsbolag och Klöver som förstahandspant och, till den grad det är tillåtet enligt lag, Klöverns förpliktelser gentemot Fordringshavarna som andrahandspant. För det fall realisation av hela eller del av säkerhetsmassan sker föreligger det en risk att Fordringshavare enbart erhåller betalning från respektive Fastighetsbolag motsvarande dess skuld under det relevanta koncerninterna lånet.

Om betalning efter realisation av en inteckning inte täcker fordran under samtliga koncerninterna lån mellan Klöver och respektive Fastighetsbolag, kan inte Fordringshavarna kräva betalning för sina fordringar från ett annat Fastighetsbolag inom säkerhetsmassan. Därutöver, om en betalning efter realisation av en inteckning överstiger fordran för samtliga koncerninterna lån mellan Klöver och det relevanta Fastighetsbolaget, har Fordringshavaren inte rätt till sådan överstigande summa, annat än om det är tillåtet enligt lag att ta sådan summa i anspråk i egenskap av andrahandspant. Det föreligger således en risk för det fall Klöver träder i konkurs, likvidation eller undergår en företagsrekonstruktion att Fordringshavare erhåller en så kallad oprioriterad fordran vid sidan av andra borgenärer i Klöver samt att Fordringshavare erhåller betalning först när borgenärer med prioriterade fordringar erhållit betalning.

Risk relaterad till att samtliga Lån är säkerställda genom samma säkerhetsmassa

Alla Lån under MTN-programmet är säkerställda genom samma säkerhetsmassa. Detta bidrar till att säkerheter till Lånen under MTN-programmet inte kan tas i anspråk separat. Om Fordringshavare som representerar lägst tio (10) procent av det Justerade Lånebeloppet av samtliga Lån begär återbetalning av Lånen kommer samtliga lån under MTN-programmet att behöva återbetalas. Därutöver och mot bakgrund av att samtliga Lån är säkerställda med samma säkerhetsmassa kan vissa beslut komma att påverka samtliga innehavare under MTN-programmet. Till exempel förändringar av de Allmänna Villkoren och andra beslut som påverkar samtliga Fordringshavare. Sådana beslut är definierade som ett Generellt Beslut och är bindande för samtliga innehavare av Lån under MTN-programmet. Det föreligger således en risk att en Fordringshavare blir bunden av ett beslut vilken denne inte har röstat för eller en omröstning som denne inte deltagit i.

Risk att mäta LTV (Loan to Value) på enbart gruppnivå

Det finns en risk att en värdeminskning av en fastighet inom säkerhetsmassan inte påverkar aggregerat LTV märkbart. Om värdet på en intecknad fastighet minskar föreligger en risk för att det nominella beloppet av de relevanta koncerninterna lånen eller fastighetsinteckningarna är högre än det faktiska värdet på den underliggande fastigheten. När fastighetsinteckningen är realiserad finns en risk för att försäljningen av fastigheten inte inbringar tillräckliga medel för att täcka den relevanta

fordringen gentemot det relevanta Fastighetsbolaget. Om säkerheten inte täcker värdet av utestående MTN:er, kommer inte Fordringshavare att erhålla betalning förrän borgenärer med prioriterade fordringar erhållit betalning till fullo i händelse av Klöverns konkurs, likvidation eller företagsrekonstruktion.

Återhämtning av säkerhet som inte har skapats eller blivit fullbordad vid tidpunkten för skulden

Om en säkerhet har ställts ut, blivit fullbordad eller ersatts av ett Fastighetsbolag eller av Klövern efter att skulden som säkerheten härrör till har ställts ut, kan säkerheten återvinnas i enlighet med 4 kap. 12 § konkurslagen (1987:672) i händelse av att Fastighetsbolag eller Klövern går i konkurs. Sådan talan om återvinning av en Säkerhet utställd av Klövern eller ett Fastighetsbolag till Fordringshavarna kan, i samband med Klöverns inträde i konkurs, genomföras om säkerheten ställts ut, blivit fullbordad eller ersatts inom tre månader från dess att insolvensförfarandet påbörjades. En talan om återvinning av en säkerhet som ställts ut av ett Fastighetsbolag till Klövern kan, i händelse av att ett Fastighetsbolag träder i konkurs, genomföras om säkerheten var ställd, fullbordad eller blivit ersatt inom två år från dess att insolvensförfarandet påbörjades.

Risk med nya pantbrev som säkerhet

Om nya fastighetspantbrev är utfärdade i samband med en emission av MTN:er, kommer inte fastighetsinteckningen relaterat till ett pantbrev att vara sakrättsligt bindande förrän dess att pantbrevet är registrerat hos inskrivningsmyndigheten och levererad till Agenten. Det föreligger även en risk att ansökan om registrering nekas av inskrivningsmyndigheten, till exempel om avgiften inte är betald, och att inga nya pantbrev utfärdas. Om ansökan om pantbrev har lämnats in, men att inget pantbrev ännu har utfärdats, föreligger en risk att säkerheten inte kommer täcka värdet på utestående MTN:er i händelse av Klöverns konkurs, likvidation eller företagsrekonstruktion.

Risk att säkerställa annans skuld

Om ett Fastighetsbolag tillhandahåller en säkerhet för en annan skuld än sin egen, eller belånar eller inte erhåller emissionslikvid från en emission under MTN-programmet för vilken Fastighetsbolag har lämnat säkerhet till ett annat bolag inom Koncernen utan att tillräcklig bolagsförmån dras av föreligger en risk att det anses som en otillåten värdeöverföring enligt aktiebolagslag (2005:551). I sådant fall är säkerheten enbart giltig upp till ett belopp som motsvarar det aktuella Fastighetsbolagets egna skulder och i den utsträckning att säkerheten anses vara en tillåten värdeöverföring.

Risk för åtagande om leverans av pantbrev

En fastighetsinteckning är giltig först när pantbrevet har lämnats till Agenten. När en ny fastighet ska läggas till i säkerhetsmassan finns det en möjlighet att fastigheten är belånad till någon annan vid det tillfället och att sådan belåning kan lösas först vid betalningen av MTN:erna. Vid sådan händelse kan den som belånat fastigheten åta sig att leverera pantbreven till Agenten på likviddagen när denne erhållit betalning. Klövern kommer i sådant fall att i förväg utfärda en oåterkallelig betalningsorder. Säkerhetsstrukturen för MTN-programmet kräver att samtliga åtgärder för att ställa säkerhet för respektive MTN genomförs innan likviddagen, exempelvis insamlande av pantbrev. I händelse av att

ett sådant åtagande om att leverera pantbrev tillsammans med en oåterkallelig betalningsorder kommer säkerheten att sakrättsligt vara fullbordad först när pantbreven överlämnats till Agenten. Fram till dess att pantbreven har överlämnats föreligger det en risk för att Fordringshavare inte kommer kunna ta i anspråk hela sin investering för det fall Klövern inte förmår uppfylla sina betalningsförpliktelser under Lånen.

Realisation av fastighetsinteckningar

Om Klövern misslyckas att uppfylla sina förpliktelser under MTN-programmet, kan Agenten ta säkerheten för MTN:erna i anspråk. En realisation av en fastighetsinteckning måste ske genom försäljning av fastigheten via Kronofogdemyndigheten, efter en ansökan från panthavaren med begäran om betalning. Sådan försäljning sker oftast genom offentligt auktionsförfarande. Det finns en risk att en sådan process är tidsberoende och kan komma att försena eventuella återbetalningar till Fordringshavare.

Risk relaterade till underliggande tillgångar

I och med att Klövern tillhandahåller säkerhet för Lånen genom koncerninterna lån genom skuldebrev med sammanhängande fastighetsinteckningar i underliggande svenska fastigheter är påverkan på och förändringar på den svenska fastighetsmarknaden av stor betydelse för Klövern. Klöverns förmåga att uppfylla sina åtaganden gentemot Fordringshavarna under MTN-programmet är även beroende av Fastighetsbolagens resultat och finansiella position.

Värdet på de underliggande fastigheterna är beroende av en mängd olika faktorer. Dels fastighetsrelaterade faktorer så som hyresnivåer, uthyrningsgrad och miljöfaktorer, dels av utvecklingen på fastighetsmarknaden generellt. Fastighetsmarknaden påverkas även av makroekonomiska faktorer, så som ekonomiska trender, tillväxt, anställning, produktionsgrad för nya bostäder eller lokaler, förändringar i infrastrukturen, befolkningstillväxt, inflation och räntor. Effekter på grund av ekonomisk tillväxt påverkar anställningsgraden, vilket är en nödvändig bas för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och påverkar därmed även uthyrningsgrad och hyresnivåer.

Utbud och efterfrågan på fastigheter och därmed även direktavkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig åt mellan olika geografiska marknader och mellan olika fastighetskategorier. Vidare kan det komma att utvecklas olika på olika geografiska marknader och mellan de olika fastighetskategorierna. Det föreligger en risk att efterfrågan sjunker på några eller samtliga geografiska marknader och inom de olika fastighetskategorier som Klövern är verksam inom, vilket riskerar få en negativ inverkan på Klöverns verksamhet.

Om efterfrågan på bostäder och lokaler sjunker kan det i ett längre perspektiv leda till att uthyrningsgraden sjunker, vilket i sin tur kan leda till lägre hyresnivåer. Risken med stora fluktuationer i uthyrningsgraden och förluster hänförlig till lägre eller uteblivna hyresintäkter ökar ju större hyresgäster som hyresvärden har. Det finns en risk att Klöverns största hyresgäster inte kommer förnya eller förlänga sina hyreskontrakt med Klövern efter att avtalstiden löpt ut. Det skulle kunna leda till en minskning av hyresintäkter och lägre uthyrningsgrad. Om hyresgästerna inte förmår betala sina förpliktelser gentemot Klövern eller på annat sätt inte förmår uppfylla sina förpliktelser gentemot Klövern, kan det väsentligt påverka Klöverns verksamhet.

Fastighetsförvaltning innebär kostnader för underhåll och förvaltning. Oförutsedda kostnader och utökade behov av renovering av fastigheter kan väsentligt påverka intäkterna och kassaflödet för Fastighetsbolag. Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling kan därutöver innebära viss miljöpåverkan. Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening även ett ansvar för efterbehandling av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Koncernen för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av vad som regleras i miljöbalken. Sådana krav kan negativt påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns även en risk för att eventuella framtida miljörisker väsentligt kan påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning eller resultat negativt. Vidare kan ändrade lagar, bestämmelser och krav från myndigheter inom miljöområdet medföra ökade kostnader för Koncernen vad gäller rengöring eller efterbehandling av nuvarande eller framtida förvärvade fastigheter. Sådana ändringar kan även medföra ökade kostnader eller förseningar för Koncernen att bedriva fastighetsutvecklingen på avsett sätt.

Med anledning av ovan kan både fastighetsspecifika nedgångar, så som lägre uthyrningsgrad och lägre hyresnivåer, så väl som en generell nedgång av fastighetsmarknaden väsentligt negativt påverka värdet på den underliggande säkerheten relaterad till MTN-programmet.

Euroclear

MTN:erna kommer anslutas till Euroclear Sweden AB:s ("**Euroclear**") kontobaserade system, varför inga fysiska MTN:er har emitterats eller kommer att emitteras. Clearing och avveckling vid handel med MTN:erna sker i Euroclears kontobaserade system liksom utbetalning av ränta och inlösen av kapitalbelopp. Investeringarna är därför beroende av funktionaliteten i Euroclears kontobaserade system.

Fordringshavarmöte och Skriftligt Förfarande

De Allmänna Villkoren för MTN:erna uppställer vissa regler för Fordringshavarmöte, eller ett Skriftligt Förfarande, vilka kan hållas för att lösa frågor rörande Fordringshavarnas intressen. De Allmänna Villkoren möjliggör för angivna majoriteter att binda alla Fordringshavare. Fordringshavarna, inklusive Fordringshavare som inte deltagit i och röstat vid Fordringshavarmötet, eller Skriftliga Förfarandet, eller har röstat annorlunda än den erforderliga majoriteten till beslut som fattas vid vederbörligen sammankallad och genomfört Fordringshavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande, är samtliga bundna av fattade beslut.

Fordringshavares representation

I enlighet med de Allmänna Villkoren representeras Fordringshavarna av Agenten i alla frågor avseende MTN:erna. Därför har enskilda Fordringshavare inte rätt att vidta rättsliga åtgärder för försummelse genom att kräva betalning från eller verkställighet av eventuell säkerhet som Klövern har beviljat. Således kan det därför saknas effektivt rättsmedel såvida inte, och tills, en erforderlig

majoritet av Fordringshavarna överenskommer att vidta sådana åtgärder. Detta utesluter dock inte möjligheten för Fordringshavarna att i vissa situationer väcka talan mot Klövern, vilken negativt kan påverka en uppsägning av MTN:erna eller andra åtgärder mot Klövern. Fordringshavaren kan behöva tillhandahålla en skriftlig fullmakt avseende rättsliga förfaranden för att Agenten ska kunna representera Fordringshavaren i domstol. En underlåtenhet att tillhandahålla en sådan fullmakt kan negativt påverka verkställigheten av MTN:erna. Enligt de Allmänna Villkoren har Agenten rätt att i vissa fall fatta beslut och vidta åtgärder som binder alla Fordringshavare. Följaktligen kan Agentens handlingar i sådana fall påverka en Fordringshavares rättigheter enligt de Allmänna Villkoren på ett för vissa Fordringshavare oönskat sätt.

Lagändringar

Grundprospektet, de Allmänna Villkoren och Slutliga Villkoren är baserade på svensk lagstiftning gällande per dagen för detta Grundprospekt. Konsekvenserna av framtida förändringar i lagstiftning är svåra att förutse. Det finns en risk att förändringar i lagstiftning, rättspraxis eller praxis kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat, vilket i sin tur kan påverka Klöverns möjligheter att erlagga betalning under MTN-programmet.

Strukturell subordination och beroende av dotterbolag

Mot bakgrund av att Klövern är moderbolag till Koncernens fastighetsbolag så är Klövern, för att kunna uppfylla sina skyldigheter enligt de Allmänna Villkoren, beroende av att erhålla utdelning och koncernbidrag från sina dotterbolag. Varken dotterbolagen, något annat bolag eller person garanterar MTN:erna. Detta innebär att MTN:erna är strukturellt underordnade skuldsättningar som uppkommer i dotterbolagen och fordringsägarna av sådana skuldsättningar har således, i förhållande till Fordringshavarna, prioritet till tillgångar och intäkter i dotterbolagen. De Allmänna Villkoren begränsar inte (annat än indirekt genom kovenanter avseende räntetäckningsgrad och soliditet) Klöverns eller dess dotterbolags förmåga att skuldsätta sig ytterligare.

Koncernen har inom ramen för sin finansiering tagit lån från kreditinstitut och har därigenom pantsatt pantbrev i vissa fastigheter och aktier i vissa av Koncernens fastighetsbolag. Klövern avser även att fortsättningsvis söka lämplig och attraktiv finansiering och kan med anledning av detta bevilja säkerhet för sådan finansiering (vilket kan innefatta säkerställd kapitalmarknadsfinansiering). Utfärdandet av säkerställd kapitalmarknadsfinansiering kan negativt påverka MTN:ernas likviditet, värde och pris på andrahandsmarknaden.

Benchmarkförordningen

Processen för hur STIBOR och andra referensräntor bestäms är föremål för ett antal lagstiftningsåtgärder varav vissa redan implementerats och andra är på väg att implementeras. Det största initiativet på området är den så kallade benchmarkförordningen (Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014) som trädde i kraft den 1 januari 2018 och som reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. I och med att

förordningen endast tillämpats en begränsad tidsperiod kan inte dess effekter fullt ut bedömas. Det finns dock en risk att benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Detta kan i sin tur exempelvis leda till ökad volatilitet gällande vissa referensräntor. Vidare kan ökade administrativa krav och därtill kopplade regulatoriska risker leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss MTN skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN.

3 ANSVAR FÖR INFORMATION I GRUNDPROSPEKTET

Den 6 oktober 2017 upprättade Klöver MTN-programmet, med ett rambelopp om 10 000 mkr, som avses i detta Grundprospekt. Den 15 november 2017 emitterade Klöver ett obligationslån under MTN-programmet om 850 mkr, med ISIN-kod SE0010546747. Grundprospektet är upprättat med anledning av att Klöver kommer att ansöka om inregistrering av instrument emitterade under MTN-programmet på Nasdaq Stockholm samt att Grundprospektet ska uppdateras en gång var tolfte månad. Ytterligare MTN:er kan komma att emitteras inom rambeloppet och tas upp till handel på grundval av detta Grundprospekt. Samtliga MTN:er som emitteras under detta Grundprospekt ska vara denominerade i SEK.

Klöver och dess styrelse ansvarar för innehållet i Grundprospektet och försäkras härmed att Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag ansvarar Bolagets styrelseledamöter för innehållet i Grundprospektet. Härmed försäkras att Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial. Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) har inte verifierat innehållet i Prospektet och ansvarar inte för dess innehåll. Såvitt Styrelsen känner till och enligt de slutsatser Bolaget kan dra från annan information som publicerats av dessa tredje parter har inga omständigheter utelämnats som skulle leda till att den återgivna informationen är oriktig eller missvisande.

Stockholm 11 januari 2019

Klöver AB (publ)

Styrelsen

4 GENERELL INFORMATION OM MTN-PROGRAMMET

4.1 Rättigheter som sammanhänger med MTN:erna

Nedan följer vissa rättigheter som sammanhänger med MTN:erna.

- Lån under MTN-programmet kan ha fast ränta, rörlig ränta eller ingen ränta alls (nollkupong). Fordringshavare med Lån som löper med Ränta har rätt till ränta på varje Ränteförfallodag.
- Att till fullo få MTN:erna inlösta av Klövern på den aktuella Förfallodagen.
- Att begära att Klövern, för de fall en Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller vid en Specifik Obligatorisk inlösen har skett återköper samtliga eller endast några av dennes MTN:er till ett pris motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet.

4.2 Rangordning

För det fall Klövern inte förmår upprätthålla sina förpliktelser under MTN-programmet, kan Agenten i enlighet med de Allmänna Villkoren och Säkerhetsdokumenten ta MTN-säkerheten och den Spärrade Säkerheten i anspråk.

För det fall medel från sådant anspråkstagande av MTN-säkerheten och de spärrade medlen inte är tillräckligt för att återbetala utestående belopp under MTN:erna, utgör MTN:erna en oprioriterad fordran gentemot Klövern och rankas pari passu utan någon inbördes förmånsrätt med övriga icke säkerställda fordringar gentemot Klövern.

4.3 Begränsningar av rättigheter

Rätten till återbetalning av kapitalbeloppet begränsas av en preskriptionstid om tio år från Inlösendagen och rätten till betalning av Ränta begränsas av en preskriptionstid om tre år från relevant Ränteförfallodag.

4.4 Nominell ränta

Nominell ränta specificeras i de aktuella Slutliga Villkoren för varje MTN.

4.5 Ränteförfallodagar

Ränteförfallodagar specificeras i de aktuella Slutliga Villkoren för varje Lån.

4.6 Återbetalning på Förfallodagen

Klövern ska lösa in samtliga av de utestående MTN:erna på den relevanta Inlösendagen med ett belopp per MTN som specificeras i de Slutliga Villkoren.

4.7 Återköp/Klöverns förvärv av MTN:er

Klövern kan när som helst och till vilket pris som helst (med förbehåll för tillämplig lag) förvärva MTN:er på marknaden eller på något annat sätt.

MTN:er som innehas av Klövern får behållas, säljas eller annulleras.

4.8 Frivillig inlösen av Lånen

De Slutliga Villkoren kan innehålla en rättighet för Klövern att återköpa samtliga Lån, helt eller delvis, tillsammans med upplupen men obetald Ränta (om någon) för Förfallodagen.

4.9 Obligatoriskt återköp på grund av Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse

Om Fordringshavare blir underrättade om att en Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Specifik Obligatorisk Inlösen har skett har varje Fordringshavare rätt att under en period om 20 bankdagar från sådan underrättelse begära att samtliga eller endast några av dennes MTN:er återköps av Klövern till ett pris per MTN motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta. Efter perioden om 20 bankdagar upphör rätten till återköp.

4.10 Obligatoriskt återköp på grund av Specifik Obligatorisk Inlösen

Om Klövern inte har ansökt om inteckning av fastighet hos inskrivningsmyndigheten och senast fyra månader efter Emissionsdagen har levererat pantbrev till Agenten och sådan säkerhet inte har blivit utbytt mot annan giltig säkerhet är Klövern förpliktad att återköpa samtliga, och inte enbart några, MTN:er till ett pris motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta. Sådant återköp ska ske tidigast 15 Bankdagar och senast 30 Bankdagar efter notifiering om Specifik Obligatorisk Inlösen.

4.11 Tillämplig lagstiftning

MTN-programmet, Allmänna Villkoren och Slutliga Villkoren är baserade på svensk lagstiftning gällande per dagen för detta Grundprospekt.

4.12 Registrering och utfärdande av MTN:er

MTN:erna kommer anslutas till Euroclears kontobaserade system, varför inga fysiska MTN:er har emitterats eller kommer att emitteras. Clearing och avveckling vid handel med MTN:erna sker i Euroclears kontobaserade system liksom utbetalning av ränta och inlösen av kapitalbelopp. MTN:er som emitteras av Klövern kommer utfärdas av respektive Utgivande Emissionsinstitut.

4.13 Upptagande till handel

Respektive MTN under MTN-programmet kommer tas upp till handel på Nasdaq Stockholm, Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List eller annan Reglerad Marknad.

4.14 **Företrädare (Agent) för Fordringshavarna**

Nordic Trustee & Agency AB (publ), org.nr. 556882-1879.

5 **PRODUKTBESKRIVNING AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING UNDER MTN-PROGRAMMET**

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av strukturen för och villkoren av MTN:er som kan komma att emitteras under MTN-programmet. Denna beskrivning av MTN-programmet ska inte anses som en heltäckande beskrivning, varför potentiella investerare därför noggrant bör överväga Grundprospektet i sin helhet, inkluderat de handlingar som är införlivade genom hänvisning, innan ett beslut om att investera i MTN:er under MTN-programmet. Strukturen för varje separat Lån ges i de Slutliga Villkoren, vilka ska tillämpas jämsides med de Allmänna Villkoren.

Villkoren framgår av avsnitt 9 "*Villkor för MTN-programmet*". Den engelska versionen av de Allmänna Villkoren, som framgår av avsnitt 9.1 "*General Terms and Conditions*" är den gällande versionen av villkoren för MTN-programmet. Den svenska versionen, som framgår av avsnitt 9.2 "*Allmänna Villkor*", är en inofficiell översättning och i händelse av konflikt ska den engelska versionen äga företräde.

Begrepp och termer som definierats i avsnitt 9 "*Villkor för MTN-programmet*" ska ha samma innebörd i detta avsnitt, om inte annat uttryckligen framgår av kontexten eller annars definieras i detta Grundprospekt.

5.1 **Räntestrukturer**

Lån under MTN-programmet kan ha fast ränta, rörlig ränta eller ingen ränta alls (nollkupong).

Räntestrukturen som tillämpas på varje enskilt Lån framgår av Slutliga Villkoren. Som framgår i punkt 8.1 i de Allmänna Villkoren kan Klövern emittera MTN:er under MTN-programmet med olika räntestrukturer, vilket närmare specificeras i de Slutliga Villkoren för varje specifikt Lån. Räntestrukturerna som beskrivs nedan är möjliga att genomföra enligt de Allmänna Villkoren.

Fast ränta

Lånet löper med ränta baserat på det Nominella Beloppet med Rântan från och med (men inte inkluderat) Rântebestämningsdagen till och med (inkluderat) Inlösendagen. Upplupen Rânta under den relevanta Rânteperioden erläggs på den relevanta Rânteförfallodagen och är beräknad genom Rânteberäkningskonventionen 30/360.

Rânteberäkningskonventionen 30/360 innebär att beloppet ska beräknas genom tillämpning av att ett år består av 360 dagar innehållande tolv månader med 30 dagar vardera. I den mån betalning hänförs till en del av en månad ska det faktiska antalet dagar som passerat den månaden användas.

Rörlig ränta

Lånet ska uppbära ränta baserat på sitt Nominella Beloppet från (men exkluderat) Rântebestämningsdagen till och med (inkluderat) Inlösendagen. Den tillämpliga Rântan för respektive Rânteperiod bestäms av Administrativa Agenten på respektive Rântebestämningsdag och ska vara Rântebasen adderat med Marginalen för tillämplig period. Om Rântebasen adderat med Marginalen en viss period understiger noll (0), ska den rörliga rântan vara bestämd till noll (0). Om Rântan inte

är bestämd på respektive Ränthebestämningdag på grund av ett hinder så som beskrivet i punkt 8.1 i de Allmänna Villkoren, ska Lånet uppbära ränta till den räntesats som tillämpades i närmast förgående Räntheperiod. Så snart hindret är undanröjt ska den Administrativa Agenten beräkna en ny Ränta som ska tillämpas från den andra Bankdagen efter dagen för beräkningen till slutet av den pågående Räntheperioden. Upplupen Ränta under en Räntheperiod erläggs på den relevanta Räntheförfallodagen och är beräknad genom tillämpning av Räntheberäkningskonventionen Faktiskt antal dagar/360.

Ränthebasen för rörlig ränta innebär referensräntan specificerad i Slutliga Villkoren, vanligtvis STIBOR. STIBOR innebär:

- (a) den tillämpliga räntesats, per annum, som publiceras på Nasdaq Stockholms webbplats för fastställandet av STIBOR (eller genom annan webbplats som ersätter den) vid eller kring kl. 11.00 CET aktuell Ränthebestämningdag för erbjudande om inlåning i Svenska Kronor och för en period som är jämförbar med den relevanta Räntheperioden; eller
- (b) om det inte finns någon tillgänglig räntesats för den relevanta Räntheperioden, det medelvärde av de tillhandahållna räntorna (avrundat uppåt till fyra decimaler) som på förfrågan från den Administrativa Agenten givits till den Administrativa Agenten på grundval av Referensbankerna, för innehav om 100 mkr för den relevanta perioden; eller
- (c) om ingen uppgift om ränta tillhandahållits enligt punkt (b), den räntesats som enligt den Administrativa Agenten rimliga bedömning bäst reflekterar den räntesats för inlåning i Svenska Kronor som erbjuds på Stockholms interbankmarknad för den relevanta perioden.

Nollkupongränta

Lånet ska inte uppbära någon ränta. MTN:er med nollkupong kan emitteras med rabatt, till nominellt värde eller med en premie och ska återbetalas till ett belopp som motsvarar det Nominella Beloppet för respektive MTN eller i proportion därav.

5.2 Betalning av kapitalbeloppet och ränta

MTN:erna förfaller till betalning på Inlösendagen till ett belopp per MTN som specificeras i Slutliga Villkoren tillsammans med upplupen ränta (om någon). Om den relevanta Förfallodagen inte infaller på en Bankdag ska återbetalning ske nästkommande Bankdag.

Betalning av Ränta eller återbetalning av ett Lån ska ske till den person som är registrerad som Fordringshavare fem Bankdagar före Inlösendagen, Räntheförfallodagen eller annan relevant betalningsdag alternativt till den person som är registrerad hos Euroclear på sådan dag och är berättigad att erhålla den aktuella betalningen eller återbetalningen.

Frivillig återbetalning i förtid av Lån av Bolaget

De Slutliga Villkoren kan innehålla en bestämmelse som innebär att Bolaget har rätt att återbetala Lånen delvis eller i sin helhet tillsammans med upplupen ränta (om någon) före Förfallodagen.

Obligatorisk inlösen på grund av Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse

För det fall att ägandet över Bolaget förändras, så som definierat i de Allmänna Villkoren, är Fordringshavare berättigade att få samtliga eller enbart några av sina MTN:er inlösta av Bolaget. Fordringshavare har även rätt att få samtliga eller enbart några av sina MTN:er inlösta av Bolaget om Bolagets aktier upphör att vara noterade på en reglerad marknad. Bolaget ska notifiera Fordringshavare om förekomsten av en Kontrollägarförändring, efter vilken Fordringshavare erhåller rätt att begära att samtliga eller enbart några av deras MTN:er blir inlösta under en period om tjugo (20) Bankdagar från dagen då Bolaget notifierade om Kontrollägarförändringen. MTN:er ska då inlösas till ett pris per MTN som motsvarar 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Räkta (om någon).

Initial Obligatorisk Inlösen

Om Klövern inte tillhandahållit dokumenten, underlag för samt genomfört betalning (om tillämpligt) till Agenten, som ska genomföras i samband med emissionen av relevanta MTN:er, på eller före Bankdagen som inträffar fem (5) Bankdagar efter Emissionsdagen för de relevanta MTN:erna, till vilka dokumenten, bevis för samt betalning (om tillämpligt) är hänförlig till ska Klövern lösa in samtliga, men inte enbart några av, de relevanta MTN:erna (men inte några andra MTN:er som emitterats under MTN-programmet) till ett belopp tillsammans med upplupen men obetald Räkta som skulle följa vid återbetalning enligt avsnitt 10.4 (*Specifik Obligatorisk Inlösen av MTN:er*) i de Allmänna Villkoren ("**Initial Obligatorisk Inlösen**"). Den Initiala Obligatoriska Inlösen ska betalas av Agenten med stående medel på Escrowkontot och, i den mån det inte täcks av medlen på Escrowkontot, av Klövern.

Specifik Obligatorisk Inlösen av MTN:er

Om Nya Pantbrev inte har blivit utfärdade av inskrivningsmyndigheten och levererade till Agenten inom fyra (4) månader från Utfärdandedagen och sådana Nya Pantbrev innan denna dag har blivit ersatt av annan säkerhet ska Klövern i sin helhet återbetala samtliga, men inte enbart några, av MTN:erna emitterade efter att sådan ansökan har levererats till Agenten. Klövern måste återbetala sådana MTN:er till ett belopp motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Räkta (om någon).

5.3 Uppsägning av Lånen

Agenten är berättigad att, och ska efter skriftlig begäran från Fordringshavare som representerar mer än åtminstone tio (10) procent av det totala Justerade Lånebeloppet i förhållande till samtliga Lån, bestämma att samtliga, men inte enbart några, Lån förfallit till betalning, tillsammans med alla andra utbetalningsbara belopp under Finansieringsdokumenten, direkt eller vid sådan senare dag som Agenten bestämmer om:

- (a) Klövern inte på förfalldagen betalar belopp i enlighet med Finansieringsdokumenten, om inte sådan utebliven betalning:
 - (i) är orsakad av tekniska eller administrativa fel; och

- (ii) är åtgärdad inom tre (3) Bankdagar från förfallodagen;
- (b) Klövern inte efterlever åtagandena under tillgångarna så som beskrivs i punkterna 13.2 (Förfogande över Pantsatta Tillgångar och Fastighetsbolag) till (och inklusive) 13.8 (Ekonomisk Uthyrningsgrad) och/eller någon av sina finansiella åtaganden i enlighet med Punkt 14.6 (Finansiella Åtaganden) i de Allmänna Villkoren;
- (c) Klövern eller Fastighetsbolag inte uppfyller villkoren, åtaganden och skyldigheter under eller på annat sätt agerar i strid med de Finansieringsdokumenten till vilka de är part (annat än de villkor som refereras till i sektionerna (a) eller (b) ovan eller sektionen "Gröna Obligationer" i de Slutliga Villkoren), om inte sådan icke-efterlevnad:
 - (i) är möjlig att åtgärda; och
 - (ii) är åtgärdad inom tio (10) Bankdagar av den tidigare av Agentens meddelande om och Klövern blivit medveten om sådan icke-efterlevnad;
- (d) något av Finansieringsdokumenten blir ogiltigt, upphävt eller saknar verkan (annat än en avvikelse tillåten under Finansieringsdokumenten) och att sådan ogiltighet, upphävning eller verkningslöshet har en materiell påverkan på Fordringshavarnas intressen;
- (e) Klövern eller Fastighetsbolag är, eller enligt tillämplig lag anses vara, insolvent;
- (f) eventuella beslag, kvarstad, utmätning eller verkställande, eller annan liknande domstolsprocess, som påverkar Klöverns eller ett Fastighetsbolags och som inte är åtgärdad inom fyrtio (40) Bankdagar; eller
- (g) (i) om Finansiell Skuldsättning för ett Koncernbolag inte betalas på förfallodagen och inte inom en generell antagen amorteringsfri period, eller förklaras vara eller på annat sätt förfaller eller betalas före den bestämda förfallodagen som ett resultat av en Uppsägningshändelse (oavsett definition) eller (ii) åtagande för eventuell Finansiell Skuldsättning i ett Koncernbolag som upphävs eller sägs upp av en kreditgivare som ett resultat av en Uppsägningshändelse (oavsett definition, under förutsättning att ingen Uppsägningshändelse uppstår under denna sektion (g)) om den aggregerade Finansiella Skuldsättningen eller åtagandet för den Finansiella Skuldsättningen understiger 50 mkr.

Agenten får inte saga upp Lånen i enlighet med avsnitt 15 i de Allmänna Villkoren med hänvisning till en specifik Uppsägningshändelse om sådan inte längre är pågående eller om det har bestämts, på ett Fordringshavarmöte eller genom Skriftligt Förfarande, att samtycka till sådan Uppsägningshändelse (temporärt eller permanent).

Om inget annat har bestämts av Fordringshavarna i enlighet med punkt 17.4 i Allmänna Villkoren, efter att ha erhållit vetskap om en Uppsägningshändelse, ska Agenten meddela Fordringshavarna om detta och avgöra huruvida de ska säga upp Lånen i enlighet med punkt 15.1 i Allmänna Villkoren (utan att först behöva inhämta Fordringshavarnas samtycke). Agenten ska, inom fem (5) Bankdagar från dagen då Agenten fick faktisk vetskap om att en Uppsägningshändelse inträffat, bestämma om uppsägning av Lånen ska ske. Om Agenten bestämmer att inte säga upp Lånen, ska Agenten genast inhämta instruktioner från Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 17 (Beslut av Fordringshavare) i Allmänna Villkoren.

Om Fordringhavarna instruerar Agenten att säga upp Lånen ska Agenten genast bestämma att Lånen förfaller till betalningen och vidta sådana åtgärder, som enligt Agenten, är nödvändiga eller önskvärda för att ta tillvara på Fordringshavarnas rättigheter under Finansieringsdokumenten, så tillvida inte den relevanta Uppsägningshändelsen inte längre är pågående.

Om rätten att säga upp Lånen är baserad på domstolsbeslut eller beslut från myndighet, är det inget krav att beslutet är verkställbar enligt tillämplig lag eller att tiden för överprövning har löpt ut innan sådan uppsägning ska anses ha skett. Agenten kan inte säga upp Lånen med hänvisning till inträffad Uppsägningshändelse om sådan inte längre är pågående eller att det har bestämts, på ett Fordringshavarmöte eller genom Skriftligt Förfarande att medge undantag för sådan Uppsägningsgrund (temporärt eller permanent).

6 **PRODUKTBESKRIVNING AV SÄKERHETEN SKAPAD UNDER MTN-PROGRAMMET**

Följande är en beskrivning av MTN-säkerheten under de Allmänna Villkoren och är kvalificerad i sin helhet genom de Allmänna Villkoren som framgår av avsnitt 11 i de Allmänna Villkoren.

6.1 **Spärrad Säkerhet**

Bruttoavkastningen från emissionen av MTN:er ("**Nya MTN:er**") kommer betalas av Utgivande Emissionsinstitut till Escrowkontot, vilket är pantsatt som säkerhet till förmån för Fordringshavare av MTN:er. På datumet när Agenten är tillfreds med fullföljande av utbetalningen av emissionslikviden av Nya MTN:er, kommer Agenten att överföra samtlig likvid i relation till emissionen av Nya MTN:er (inkluderat upplupen ränta) som finns tillgängligt på Escrowkontot till Klöver.

I händelse av en Initial Obligatorisk Inlösen (så som beskriven ovan) ska Agenten använda hela likviden från emissionen av MTN:er som finns tillgängliga på Escrowkontot (inkluderat upplupen ränta) för inlösen av de Nya MTN:erna.

6.2 **MTN-säkerhet**

I samband med varje emission av MTN:er under MTN-programmet, ställer Klöver säkerhet till de Säkrade Parterna, som representeras av Agenten, i enlighet med följande tågordning:

1. Klöver beviljar ett koncerninternt Lån till ett Fastighetsbolag, vilket ställs ut genom ett Löpande Skuldebrev.
2. Det Löpande Skuldebrevet är säkerställt av Fastighetsbolaget som förstahandspant genom pantbrevet med ett nominellt belopp uppgående till eller högre än kapitalbeloppet under det Koncerninterna Lånet. Det aktuella Fastighetsbolaget säkerställer vidare, som andrahandspant, pantbrevet för Klövers förpliktelser gentemot de Säkrade Parterna.
3. Det Löpande Skuldebrevet, inkluderat säkerheten relaterad därtill, är pantsatt som säkerhet för Klövers förpliktelser till de Säkrade Parterna under MTN-programmet.
4. Det Löpande Skuldebrevet och pantbrevet eller ett giltigt utfärdat leveransåtagande att leverera pantbrevet till Agenten (villkorat av att en specifik summa är betalad till utfärdaren av leveransåtagandet) tillsammans med en undertecknad betalningsorder överlämnas till Agenten tillsammans med vissa andra dokument hänförliga till emissionen.
5. Klöver finansierar det Koncerninterna Lånet genom att ta upp Lån hos Fordringshavarna genom emission av MTN:er under MTN-programmet. Emissionslikviden tillhandahålls Klöver i enlighet med villkoren i det aktuella Skuldebrevet.

Emissionslikviden från emission av MTN:er under MTN-programmet kan användas till att finansiera ett eller flera Koncerninterna Lån. Stegen beskrivna i punkterna 1–5 ovan genomförs i relation till varje Koncerninternt Lån, med undantag för punkt 2 som kan genomföras med nedan olika variationer:

- Om pantbrev i mer än ett Fastighetsbolag säkerställer samma Koncerninterna Lån, ska lånebeloppet allokeras till varje fastighet så som Klöver föreslår i ett uttalande till Agenten i samband med emissionen av MTN:er. Lånebeloppet allokera till varje fastighet kan däremot aldrig vara högre än kapitalbeloppet i pantbrev som hänförs till och säkerställer det Koncerninterna Lånet.
- Ett Fastighetsbolag kan pantsätta pantbrev som inte existerar vid tidpunkten för emissionen, under förutsättning att Fastighetsbolaget i samband med den aktuella emissionen till Agenten levererar en giltigt undertecknad ansökan om ny fastighetsinteckning och under förutsättning att de nya pantbrev har förstahandspant i den aktuella fastigheten (inte inkluderat andra pantbrev som redan är pantsatta till Fordringshavare under MTN-programmet).
- Om olika pantbrev hänförliga till samma Pantsatta Fastighet är pantsatta som säkerhet för olika Koncerninterna Lån, simultant eller över tid, ska samtliga pantbrev inkluderas under samma pantavtal och samtliga Koncerninterna Lån till samma Fastighetsbolag ska pantsättas under samma lånepantavtal, vilket möjliggör för Agenten att alltid kunna frigöra säkerheten över pantavtalen i omvänd ordning i relation till deras prioritetsordning.

Det aggregerade nominella beloppet av samtliga pantbrev, från tid till annan, som säkerställer Koncerninterna Lån (inkluderat inte ännu existerande pantbrev för vilka Klöver redan har ansökt om hos Agenten) adderat med beloppet av likvida medel inestående på Allmänna Kontot kan aldrig vara lägre än kapitalbeloppet av samtliga utestående Lån under MTN-programmet.

6.3 Fastighetsbolagen

Varje Fastighetsbolag är, direkt eller indirekt, helägt dotterbolag till Klöver och Klöver (eller något av Koncernbolagen) kan sälja, överföra eller annars föfoga över aktier eller annat ägandeintresse i ett Fastighetsbolag (helt eller delvis) (annat än simultant med frigörande av säkerhet i enlighet med de Allmänna Villkoren) eller tillåta sammanslagning, fission, fusion eller företagsrekonstruktion av ett Fastighetsbolag.

6.4 Koncerninterna Lån

Så länge ett Koncernintern Lån utgör säkerhet under MTN-programmet ska samtliga betalningar under ett sådant Koncerninternt Lån genomföras till Agenten. Klöver ska inte acceptera några betalningar, sätta ned eller kvitta kapitalbeloppet under ett sådant Koncerninternt Lån, om inte Agenten instruerat annorlunda. Klöver är däremot förpliktad att ta emot ränta i kontanter för Koncerninterna Lån, under förutsättning att ingen Uppsägningshändelse är pågående. Det Koncerninterna Lånet uppbär ränta till den ränta som framgår i varje Löpande Skuldebrev.

Klöver får inte sälja, överlåta eller annars disponera över Koncerninterna Lån (helt eller delvis) under den tid som lånet konstituerar säkerhet under MTN-programmet (annat än vid simultant frigörande av säkerhet i enlighet med de Allmänna Villkoren).

6.5 De underliggande fastigheterna och pantbrev

Initiala krav

Samtliga Pantsatta Fastigheter ägs till sin helhet av ett Fastighetsbolag eller att Fastighetsbolaget är ensam tomträttsinnehavare och Klöveren är förpliktad att tillse att inget Fastighetsbolag säljer, överlåter eller annars disponerar över någon Pantsatt Fastighet (helt eller delvis) (annat än vid simultant frigörande av säkerhet i enlighet med de Allmänna Villkoren).

Varje Pantsatt Fastighet är placerad inom eller i omgivningen till nedan kommuner:

Primära Områden:

Stockholm (inkluderat kommunerna Täby, Danderyd, Nacka, Haninge, Solna, Huddinge och Sundbyberg), Göteborg (inkluderat kommunerna Mölndal and Partille), Malmö (inkluderat kommunerna Lund och Vällinge), eller Uppsala.

Andra Tillämpliga Områden:

Västerås, Linköping, Norrköping, Nyköping, Kalmar, Karlstad, Helsingborg, Jönköping, Örebro och Halmstad.

Varje gång en fastighet blir eller upphör att vara en Pantsatt Fastighet, ska fastigheter inom Primära Områden representeras av mindre än sjuttiofem (75) procent av det konsoliderade värdet av samtliga Pantsatta Fastigheter.

Därutöver, måste varje Pantsatt Fastighet med tillhörande pantbrev uppfylla nedan krav innan den kan bli en Pantsatt Fastighet:

- LTV för fastigheten får inte överstiga 0,55:1.
- Den Ekonomiska Uthyrningsgraden för varje Pantsatt Fastighet (eller, om flera fastigheter säkerställer samma Koncerninterna Lån, den Ekonomiska Uthyrningsgraden kalkylerad på en aggregerad nivå) inte är högre än 20 procent, under förutsättning att den Ekonomiska Uthyrningsgraden av alla Pantsatta Fastigheter (kalkylerad pro forma inkluderat planerade nya Pantsatta Fastigheter) är lägre än tio (10) procent, den Ekonomiska Uthyrningsgraden för planerade nya Pantsatta Fastigheter får vara högre än tjugo (20) procent.
- Pantbrev hänförliga till en Pantsatt Fastighet har förstahandspant i den Pantsatta Fastigheten, eller prioritet direkt efterföljande ett annat pantbrev som också är pantsatt till förmån för ett koncernintern Lån.

En intern Värdering av varje Pantsatt Fastighet ska vara genomförd varje kvartal och en Extern Värdering åtminstone en gång om året.

Kravnivåer

Så länge som det finns utestående Lån under MTN-programmet, får inte aggregerat LTV uppgå till högre än 0,65:1 på någon Referensdag, på någon dag då utbetalning från Escrowkontot till Emittenten sker eller varje gång en Pantsatt Fastighet upphör att vara pantsatt.

En Uppsägningshändelse inträder däremot inte vid en överträdelse av en kovenant av Aggregerat LTV om Klövern förmår återställa sådan överträdelse inom 30 dagar genom att:

- sätta av tillräckligt med kapital för att återställa överträdelsen till Återställningskontot, genom vilket det aggregerade beloppet för samtliga utestående Lån under MTN-programmet, för ändamålet att beräkna Aggregerat LTV, minskas med den aktuella summan på Återställningskontot krona för krona-basis, eller
- ersätter säkerheten under ett befintligt Löpande Skuldebrev mot säkerhet under ett nytt Löpande Skuldebrev så som beskrivs under 5.6 nedan.

Agenten ska på förfrågan från Klövern släppa medel (eller del därav) från Återställningskontot om Aggregerat LTV är 0,65:1 eller lägre (utan beaktande av beloppet som kommer frigöras från Återställningskontot).

Därutöver innehåller de Allmänna Villkoren krav på kovenanter i relation till hanteringen av Pantsatta Fastigheter samt krav på adekvat försäkringsskydd. Klövern ska även tillse att ingen annan säkerhet ställs eller tillåts under ett Löpande Skuldebrev eller Pantsatt Fastighet, annat än Säkerheten under MTN-programmet.

6.6 Utbyte och frigörande av MTN-säkerhet

Klövern kan byta ut säkerhet under ett Löpande Skuldebrev, eller del därav, samt där tillhörande pantbrev för ny berättigad säkerhet. Ny säkerhet är berättigad vid sådant utbyte om den tillhandahålls:

- under ett nytt Löpande Skuldebrev med där tillhörande säkerhet, under vilket Fastighetsbolaget tillhandahåller säkerheten, det nya Löpande Skuldebrevet och de nya underliggande fastigheterna samt pantbrev måste uppfylla samtliga krav som ställs som om säkerheten hade ställts i samband med emissionen av nya MTN:er; eller
- genom insättning av medel på det Allmänna Kontot till ett belopp som motsvarar det Koncerninterna Lånet, eller del därav, under vilket Säkerheten ska bytas ut.

Agenten ska släppa all befintlig säkerhet i samband med ett utbyte under förutsättning att den nya säkerheten är godkänd och att ingen Uppsägningsgrund är pågående eller riskerar uppkomma på grund av utbytet. Agenten får alltid släppa säkerhet om en Uppsägningsgrund är pågående i syfte att byta ut en säkerhet för att avhjälpa en brist av Aggregerat LTV, så som beskrivs ovan.

Utbyte av säkerhet under ett befintligt Löpande Skuldebrev till en säkerhet under ett nytt Löpande Skuldebrev

Säkerhet under ett befintligt Löpande Skuldebrev byts ut mot en säkerhet under ett nytt Löpande Skuldebrev i enlighet med följande:

1. Klövern beviljar ett nytt Koncerninternt Lån till ett nytt Fastighetsbolag till ett belopp som motsvarar det befintliga Koncerninterna Lånet, eller del därav, under vilket säkerheten ska bytas ut ("**Nytt Koncerninternt Lån**").
2. Det Nya Koncerninterna Lånet ställs ut genom ett nytt Löpande Skuldebrev som säkerställs av Fastighetsbolaget på samma sätt som om säkerheten hade ställts i samband med nyemissionen av MTN:er (för vilka alla villkor för ny säkerhet blir tillämplig).
3. Agenten släpper säkerheten för det befintliga Koncerninterna Lånet, eller del därav, samt tillhörande pantbrev, till ett belopp motsvarande det Nya Koncerninterna Lånet.

Byte av säkerhet för ett befintligt Löpande Skuldebrev mot säkerhet av medel på det Allmänna Kontot

Säkerheten under ett befintligt Löpande Skuldebrev kan bytas ut mot en säkerhet av medel på det Allmänna Kontot i enlighet med följande:

1. Fastighetsbolaget under det befintliga Löpande Skuldebrevet fullgör betalning till det Allmänna Kontot om ett belopp motsvarande det Koncerninterna Lånet, eller del därav, under vilket säkerheten ska bytas ut.
2. Agenten släpper säkerheten under det befintliga Koncerninterna Lånet, eller del därav, samt där tillhörande pantbrev, om ett belopp motsvarande summan som betalas in till det Allmänna Kontot.

Agenten kan därefter släppa belopp inestående på det Allmänna Kontot om Agenten är tillfredsställd med att medlen kommer användas av Klövern som om det var influtna medel från utfärdande av ett nytt Lån (för vilket alla villkor för utfärdande av ett nytt Lån ska tillämpas) och/eller gentemot nedsättning av de Pantsatta Förpliktelsena.

Annat frigörande av MTN-säkerhet

Agenten kan därutöver släppa säkerhet under ett Koncerninternt Lån (eller del därav) om Klövern eller det relevanta Fastighetsbolaget (som fallet kan vara) har fullgjort betalning om ett belopp motsvarande det Koncerninterna Lånet som nedsättning av de Pantsatta Förpliktelsena hänförs till.

Agenten ska frigöra säkerheten över alla MTN:er som är till förmån för de Säkrade Parterna under MTN-programmet när denne erhållit tillfredsställande bevis om befriande från de Pantsatta Förpliktelsena.

6.7 Ta MTN-säkerheten i anspråk

För det fall Klöver inte förmår upprätthålla sina förpliktelser under MTN-programmet, kan Agenten i enlighet med de Allmänna Villkoren och Säkerhetsdokumenten ta MTN-säkerheten och den Spärrade Säkerheten i anspråk.

För det fall medel från sådant ianspråkstagande av MTN-säkerheten och de Spärrade Medlen inte är tillräckligt för att återbetala utestående belopp under MTN:erna, utgör MTN:erna en icke säkerställd fordran gentemot Klöver och rankas pari passu utan någon inbördes förmånsrätt med övriga icke säkerställda fordringar gentemot Klöver.

7 BOLAGSBESKRIVNING

7.1 Historik och utveckling

Bolagets firma är Klöver AB (publ) och Bolaget är ett svenskt publikt bolag, vars aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, Large Cap och bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets organisationsnummer är 556482-5833 och har sitt säte i Stockholm med adressen Bredgränd 4, 111 30 Stockholm samt telefonnummer 010-482 70 00. Klöver bildades den 10 januari 1994 och registrerades hos Bolagsverket den 4 februari 1994. Bolagets verksamhetsföremål enligt dess bolagsordning är att direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner. Klöverns vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster. Klöver är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler och utveckling av bostadslägenheter som inriktning och vars engagemang är uppdelad i fyra olika regioner. Per den 30 september 2018 uppgick Klöverns fastighetsbestånd till 403 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 779 tkvm, vilket betingade ett hyresvärde om cirka 3 672 mkr. Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till cirka 47 378 mkr.

Klöverns historik och utveckling beskrivs sammanfattningsvis enligt nedan.

År	Händelser
2002	Dåvarande IT-bolaget Adcores verksamhet delades upp och Adcore AB namnändrades till Klöver AB med inriktning mot fastigheter. Klöver förvärvade sitt första bestånd bestående av i huvudsak postfastigheter för 1 300 mkr. Under året förvärvades fastigheter i Nyköping och Norrköping. I december tillträdde Gustaf Hermelin posten som VD och fastighetsvärdet uppgick till 1 876 mkr.
2003	Klövern noterades på börsens O-lista. I augusti förvärvades fastigheter i Kalmar, Karlstad, Linköping, Norrköping, Örebro och Kumla för 1 107 mkr. Under året såldes 15 fastigheter på oprioriterade orter till ett värde om 185 mkr och fastighetsvärdet uppgick till 2 890 mkr.
2004	I januari etablerade sig Klöver i Borås genom förvärv av fastigheter för 210 mkr. Under året skedde även etablering i Västerås genom förvärv av totalt 41 fastigheter med ett värde om en miljard kronor. Därtill skedde försäljning av totalt 20 fastigheter för 307 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 4 193 mkr.

- 2005 Sammanlagt 36 fastigheter såldes för 557 mkr. Klövern förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Linköping och Norrköping, för 1 700 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 5 968 mkr.
- 2006 Genom förvärv av Pfizers huvudkontor och produktanläggning i Uppsala för 235 mkr stärktes Klöverns satsning på Science och Business Parks. I juni förvärvades sju fastigheter i Nyköping till ett värde av 245 mkr. I slutet av 2006 förvärvade Klövern 46 fastigheter i Kista och Täby för drygt 4 000 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 10 701 mkr.
- 2007 Klövern träffade avtal om att uppföra den nya Kistamässan samt omförhandlade och nytecknade avtal med Ericsson om ca 50 000 kvm. Enheterna Kalmar och Eskilstuna samt ytterligare tolv fastigheter såldes till ett pris om 1 236 mkr. Förvärv om totalt 47 fastigheter i bland annat Karlstad, Västerås och Nyköping till ett värde av nära en miljard SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 12 154 mkr.
- 2008 Kistamässan öppnade i början av september. Försäljning av tre fastigheter i Karlstad, Kista och Nyköping skedde till ett pris om 327 mkr. Tre fastigheter förvärvades i Kista för totalt 135 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 11 895 mkr.
- 2009 Kistamässan färdigställdes i maj och intill mässan togs det första spadtaget till Victoria Tower. Klövern sålde fyra fastigheter i Karlstad, Linköping och Nyköping till värde av 162 mkr. Fem fastigheter förvärvades i Borås, Kista och Nyköping, samt 17 tomträtter i Karlstad, för totalt 179 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 12 032 mkr.
- 2010 Klövern förvärvade en stor fastighetsportfölj om 37 fastigheter med en totalyta på 157 tkvm. Av fastigheterna var 31 belägna i Linköping, fyra i Norrköping och två i Örebro. Köpeskillingen uppgick till 1 055 mkr. Klövern sålde totalt nio fastigheter till ett värde om 368 mkr. Klövern tecknade ett tioårigt hyresavtal, med Ericsson om 36 tkvm. Inflyttning skedde under våren 2012. Fastighetsvärdet uppgick till 13 493 mkr.
- 2011 Klövern hade under året förvärvat åtta fastigheter till ett pris om 315 mkr. Totalt hade fem fastigheter sålts för totalt 48 mkr. I början av december lämnades ett offentligt uppköpserbjudande på samtliga aktier i Dagon AB (publ). Gustaf Hermelin avgick som VD vid årsskiftet. Fastighetsvärdet uppgick till 14 880 mkr.
- 2012 Rutger Arnhult tillträdde som VD i januari 2012. Klövern förvärvade under året totalt 137 fastigheter om 7 459 mkr, varav 124 vid förvärvet av Dagon. I och med köpet av Dagon etablerade sig Klövern på nya expansiva marknader i bland

annat Öresund och Göteborg. Elva fastigheter avyttrades för totalt 543 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 22 624 mkr.

- 2013 Klöverntillträdde under året 23 fastigheter om totalt 1 020 mkr. Bland annat förvärvades en stor logistikenhet i Jordbro, söder om Stockholm, med en uthyrningsbar area om 28 tkvm. I december förvärvades två kontorsfastigheter i Göteborgsområdet, omfattande 9 800 kvm. Klöverns kontorshotell konceptualiserades under det gemensamma namnet First Office. Klöverntillträdde sålde 12 fastigheter för 387 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 24 059 mkr.
- 2014 Klöverntillträdde under året 19 fastigheter för totalt 4 452 mkr. Klöverntillträdde och förvärvade bland annat Globen City, omfattande nästan 115 tkvm. Klöverntillträdde hade under året lanserat verksamheten inom kontorshotell under varumärket First Office. Även verksamheten inom self storage hade lanserats under ett eget varumärke: Big Pink. Under året såldes 13 fastigheter för totalt 531 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 30 208 mkr.
- 2015 Klöverntillträdde förvärvade 19 fastigheter under året för totalt 2 732 mkr. Största köp var fastigheten Aprikosen 2, Solna Gate, med en uthyrningsbar yta om cirka 35 200 kvm och utgjordes till största del av kontorsytor. Totalt hade 14 fastigheter sålts under året för 546 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 35 032 mkr.
- 2016 Klöverntillträdde förvärvade under året 32 fastigheter för 1 484 mkr. Största transaktion var förvärvet av 28 fastigheter i Malmö och Lund. Totalt såldes 15 fastigheter för 630 mkr. Under året utökades produktportföljen med bostadsrättsprojekt under namnet Klöverntillträdde Living. Fastighetsvärdet uppgick till 39 234 mkr.
- 2017 Klöverntillträdde förvärvade under året 27 fastigheter för 2 116 mkr. Totalt såldes 54 fastigheter för 1 796 mkr. Avyttringarna innefattade bland annat hela bestånden i Borås och Karlskrona. Avtal tecknades om att förvärva en fastighet i Danmark med tillträde under 2018. Fastighetsvärdet uppgick till 42 961 mkr.

7.2 Verksamheten

Klöverntillträdde är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Med cirka 400 fastigheter och en total uthyrningsbar yta på nästan 3 000 tkvm erbjuder Klöverntillträdde dess hyresgäster attraktiva lokaler inte bara i Stockholm, Göteborg och Malmö utan också i en lång rad av starka regionstäder över hela landet samt i Köpenhamn och USA. Klöverntillträdde är främst fokuserad på kontor men erbjuder även lokaler för företag och organisationer verksamma inom vård, utbildning och detaljhandel såväl som inom lager och logistik. Dessutom arbetar Klöverntillträdde Living med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär, vilka befinner sig i olika utvecklingsstadier men gemensamt för dem alla är att de syftar till att tillskapa möjligheten att i framtiden bygga bostäder och boendemiljöer inom Klöverntillträdde befintliga fastighetsbestånd. Under varumärket Klöverntillträdde Living kommer Klöverntillträdde bidra till ett ökat bostadsbyggande på våra prioriterade orter. Det kan i ett längre perspektiv finnas utrymme för

byggnation av så mycket som mellan 8 000 och 12 000 lägenheter inom befintligt bestånd, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås, Nyköping, Karlstad och Linköping.

Klövern äger, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, 81,2 procent av kapitalet och 82,9 procent av rösterna i Tobin Properties AB (publ) ("**Tobin Properties**"). Tobin Properties ägnar sig åt utveckling av bostäder och tillhörande fastigheter, antingen genom förvärv av byggrätter, förvärv av befintliga fastigheter i syfte att riva och producera nya bostäder och tillhörande fastigheter eller konvertering av kommersiella lokaler till bostäder och tillhörande fastigheter. Tobin Properties inriktar sig på attraktiva bostadslägen i det övre mellansegmentet av marknaden, främst i Storstockholm och Uppsala. Genom ägandet i Tobin Properties positionerar sig Klövern på Stockholmsmarknaden för bostadsutveckling som ett komplement till verksamheten inom Klövern Living.

Klövern äger genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB 99,5 procent av aktierna och 99,8 procent av rösterna i A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) ("**Agora**"). Agora är ett fastighetsbolag med fokus på ägande, utveckling och förvaltning av lönsamma fastigheter i centrala lägen i utvalda större och medelstora städer.

En central komponent i Klöverns affärsidé är närhet och engagemang. Genom lokalt baserad personal på alla prioriterade orter säkerställer Klövern att de cirka 5 000 hyresgästerna, små som stora, ska kunna få bästa möjliga service och bemötande.

Det är viktigt för Klövern att vara en stor fastighetsägare. Det ger en möjlighet att erbjuda flexibla kontorslösningar, både i termer av storlek och i form av skapande av skraddarsydd ytor. Klövern arbetar i dagsläget med runt 300 projekt, alltifrån mindre uppgraderingar av kontorsytor till fullskaliga nybyggnationsprojekt som exempelvis kontors/hotellbyggnaden S7 i Västerås. Klöverns ambition är att hela tiden ligga steget före när det kommer till att hjälpa Klöverns kunder att skapa den optimala arbetsplatsen.

Hållbarhet ska som en röd tråd löpa genom hela Klöverns verksamhet. Detta manifesteras bland annat genom miljöklassning av byggnader och tecknande av gröna hyresavtal. Fastigheternas energiförbrukning och värmeförbrukning är viktiga aspekter i Klöverns miljöarbete för vilka tydliga målsättningar har satts upp. Klöverns hållbarhetspolicy bedrivs mot bakgrund av att man bland annat tillämpar FN:s Global Compacts-principer och försiktighetsprincipen i alla led i sin verksamhet. Nationella och internationella standarder är ett självklart stöd för Klöverns hållbarhetsarbete.

7.3 Marknader

Klövern bedriver sin verksamhet på fyra olika geografiska marknader i Sverige, vilka förklaras närmare nedan. Dessutom bedriver Klövern utlandsverksamhet i USA och Danmark. Klövern äger sju fastigheter i Köpenhamn samt en tomträtt och en fastighet på Manhattan i New York.

Region Stockholm

Region Stockholm består av affärsenheterna Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala. Regionen är Klöverns största region baserat på fastighetsvärde. Stockholmsregionen är landets mest

expansiva del. Folkmängden i Stockholms län har ökat med över 35 000 personer per år sedan 2009 och ökningen bedöms fortsätta med minst samma takt den kommande tioårsperioden. Länets kommuner planerar för 250 000 nya bostäder till 2025. Även Uppsala är en av landets snabbast växande kommuner och är idag befolkningsmässigt Sveriges fjärde största. Projektvolymen är generellt sett mycket stor i regionen, det byggs och planeras inte bara för bostäder utan även för infrastruktursatsningar, fortsatt nyproduktion av kontor samt logistik och handelslokaler.

Region Syd

Region Syd består av affärsenheterna Göteborg, Malmö, Karlstad och Halmstad. Regionen är Klöverns näst största region baserat på fastighetsvärde. Regionen utgör ett av landets mest befolkningsrika områden och med en befolkningsutveckling som är stark. Göteborgs kommun har växt med över 7 000 personer årligen de senaste åren och Skånes folkmängd ökar i snabbare takt än riket i övrigt. I regionen finns flera av landets största industriföretag och Västra Götaland är landets viktigaste industriregion och det län som är störst på export i Sverige. En förutsättning för detta är god infrastruktur. Göteborg har Nordens största hamn och järnvägsnätet är väl utbyggt i regionen, vilket ger stora möjligheter till hållbar distribution. Nya, mycket omfattande, infrastruktursatsningar planeras i regionen, bland annat det så kallade Västsvenska paketet.

Region Öst

Region Öst består av affärsenheterna Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar. Regionen är Klöverns tredje största region baserat på fastighetsvärde. Regionen består av två delgeografiska områden, ett i norr och Kalmar i söder. I det norra delområdet bor det närmare 500 000 personer, vilket gör det till en av landets folktätaste regioner. Grannstäderna Linköping och Norrköping har tillsammans nästan 300 000 invånare och med gemensam arbetsmarknad är det Sveriges fjärde största storstadsregion. Det södra området av Region Öst är mer utspritt och har en befolkning uppgående till nästan 400 000 personer. Kalmar har haft en växande befolkning sedan 1980-talet som idag uppgår till knappt 67 000 invånare.

Region Mellan

Region Mellan består av affärsenheterna Västerås, Örebro, Falun och Härnösand/Sollefteå. Regionen är Klöverns fjärde största region baserat på fastighetsvärde. Inom regionen finns starka regionstäder som haft en positiv befolkningstillväxt under flera år, främst Örebro, Västerås och Falun. Dessa städer representerar arbetsmarknadsmässigt relativt stora geografiska områden och är därmed viktiga för de omkringliggande kommunerna. Arbetsinpendlingen, i kombination med att de omkringliggande kommunerna är ganska små, har inneburit att det finns en väl utbyggd samhällsservice i form av sjukhus, skolor och viktiga myndigheter. De är även viktiga knutpunkter för sina respektive regioners näringsliv och inflyttning och inpendling har bidragit till att stärka städernas detaljhandel och bostadsmarknad.

7.4 Aktiekapital

Enligt Klöverns bolagsordning som antogs vid årsstämman den 19 april 2016 ska aktiekapitalet vara lägst en miljard sexhundra miljoner (1 600 000 000) kronor och högst sex miljarder fyrahundra

miljoner (6 400 000 000) kronor. Därtill ska antalet aktier vara lägst åttahundra miljoner (800 000 000) och högst tre miljarder tvåhundra miljoner (3 200 000 000). Aktier kan ges ut i tre serier, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst. Klöverns preferensaktier har företrädesrätt, framför stamaktierna, till en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5,00 kronor per preferensaktie. Preferensaktien medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. I det fall bolagsstämman beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5,00 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5,00 kronor ackumuleras och räknas upp med en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning till stamaktieägarna får ske innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive inestående belopp. Vid varje enskilt kvartal ackumuleras eventuell skillnad mellan 5,00 kronor och utbetald utdelning per preferensaktie. Bolagsstämman kan fatta beslut om inlösen av preferensaktier, i så fall till ett belopp uppgående till 500 kronor plus eventuellt inestående belopp. I händelse av likvidation har preferensaktien prioritet framför stamaktien med 400 kronor med tillägg för eventuellt inestående belopp. Ägare av stamaktier av serie A kan vid två tillfällen per år (januari och juli) begära omvandling till stamaktier av serie B. Per dagen för Grundprospektet har Klöver ett aktiekapital om 1 864 875 960 kronor. Vid denna tidpunkt bestod aktieägandet av 73 660 263 stamaktier av serie A, 842 333 717 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. Det totala antal aktier i Klöver uppgår till 932 437 980. Samtliga aktieslag betingade ett kvotvärde om 2,00 kronor.

7.5 Koncernstruktur

Bolagsstrukturen i Klöver består av moderbolaget Klöver AB (publ) samt 28 direktägda aktiva dotterbolag, vilka i sin tur vardera äger ett visst antal fastighetsägandebolag. Klöver är beroende av dess dotterbolags verksamhet då intäkter genereras i dotterbolagen. Koncernstrukturen per den 31 december 2017 utvisas enligt nedan tabell. Tabellen utvisar endast Klöverns direkt helägda dotterbolag.

Dotterföretag/Org.nr/Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾
Klöver Strand AB, 556442-0098, Nyköping	80 000	100
Klöver Ström AB, 556603-1067, Nyköping	104 000	100
Klöver Komp Ström AB, 556688-5256, Nyköping	1 000	100
Klöver Adam AB, 556594-9699, Nyköping	1 000	100
Klöver Komp Adam AB, 556643-6647 Nyköping	1 000	100
Klöver Barkenlund AB, 556554-8772, Nyköping	1 000	100
Klöver Bobby AB, 556594-9780, Nyköping	1 000	100
Klöver Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping	1 000	100
Klöver Dante AB, 556594-9830, Nyköping	1 000	100
Klöver Efraim AB, 556594-9855, Nyköping	1 000	100
Klöver Ett AB, 556610-3106, Nyköping	1 000	100
Klöver Frippe AB, 556634-5657, Nyköping	1 000	100
Klöver Komp Ett AB, 556613-4085, Nyköping	1 000	100
Klöver Karl AB, 556708-7985, Nyköping	1 000	100

Klövern Love Holding AB, 556797-0602, Nyköping	100 000	100
Dagon AB, 556431-0067, Malmö	23 580 999	100
Klövern Gerhard AB, 556634-5723, Nyköping	1000	100
Klövern Helmut AB, 556634-5731, Nyköping	1000	100
Klövern Ingmar AB, 556634-6598, Nyköping	1000	100
Klövern Linus AB, 556896-7409, Nyköping	50 000	100
Klövern Lovisa AB, 559068-5334, Nyköping	50 000	100
Klövern Verner AB, 556896-7474, Nyköping	50 000	100
Klövern Nord AB, 556072-3024, Nyköping	250 000	100
Klövern Mari AB, 556944-2196, Nyköping	50 000	100
Klövern Valdemar AB, 559003-2446, Nyköping	50 000	100
Klövern Gabriella AB, 556983-7544, Nyköping	50 000	100
Klövern Alfred AB, 556922-4255, Nyköping	50 000	100
Klövern Jonathan AB, 556634-6606, Nyköping	1000	100

¹⁾ Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

7.6 Styrelseledamöter, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelsen

- **Pia Gideon** (född 1954)

Befattning: Styrelseordförande, invald i styrelsen 2013 och ordförande sedan 2016.

Aktieinnehav i Klövern: 11 500 stamaktier av serie B per den 31 december 2017, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom och Executive Training vid Columbia University. Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete under många år i såväl statliga som privata och noterade företag.

Övriga pågående uppdrag: Pia Gideon är styrelseledamot i Apoteket AB, Gideon & Partners AB och Metria AB samt styrelseordförande i Qlucore AB, Simris Alg AB och i den ideella föreningen ActionAid International Sweden.

- **Rutger Arnhult** (född 1967)

Befattning: Verkställande direktör, invald i styrelsen 2009, VD sedan 2012

Aktieinnehav i Klövern: 15 528 484 stamaktier av serie A, 127 419 499 stamaktier av serie B och 655 284 preferensaktier per den 31 december 2017, via bolag, direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav. Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom med erfarenhet från företagsledning under 20 år samt erfarenhet från fastighetsbranschen och som finansanalytiker. Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Övriga pågående uppdrag: Rutger Arnhult är styrelseordförande i M2 Asset Management AB (publ) och Kloster Invest AB samt styrelseledamot i Corem Property Group AB (publ), Arnia Holding AB, A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) och Tobin Properties AB (publ).

- **Eva Landén** (född 1965)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 31 december 2017. Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom med erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Övriga pågående uppdrag: Eva Landén är idag verkställande direktör i Corem Property Group AB (publ) och styrelseordförande i Specialfastigheter Sverige AB.

- **Ulf Ivarsson** (född 1961)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2018.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 31 december 2017. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan Göteborg.

Övriga pågående uppdrag: Ulf Ivarsson är styrelseordförande i Aktiebolaget Stratio, Syntegra Invest AB, SmartHome4U Sweden AB samt FlexQube AB (publ). Ulf är även styrelseledamot i EXSULTAT Aktiebolag, BAFYS AB, Minti Investment Management AB samt Scrinobi Aktiebolag.

- **Johanna Fagrell Köhler** (född 1966)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2018.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 31 december 2017. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Utbildning/erfarenhet: Magisterexamen i internationell ekonomi.

Övriga pågående uppdrag: Johanna Fagrell Köhler är extern verkställande direktör och styrelseordförande i ClayPort AB och extern verkställande direktör samt styrelseledamot i Creuna AB. Johanna är även styrelseordförande i FSport Aktiebolag samt styrelseledamot i S-GROUP Holding AB och i G5 Entertainment AB (publ).

Ledande befattningshavare

- **Rutger Arnhult**, Verkställande direktör, se ovan under "Styrelsen".
- **Peter Kinnunen** (född 1973)

Befattning: Transaktionschef och anställd sedan 2012.

Aktieinnehav i Klöver: 100 568 stamaktier av serie B och 1 685 preferensaktier, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav per den 31 december 2017.

Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör med erfarenhet såsom COO vid Vanir Asset Management under 2010–2012 och Chef för Transaktion & Analys Kungsleden AB under 2007–2010.

Övriga pågående uppdrag: Inga.

- **Jens Andersson** (född 1973)

Befattning: Finanschef och anställd 2013 samt ingår i bolagsledningen sedan mars 2016.

Aktieinnehav i Klöver: 122 000 stamaktier av serie B inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav per den 31 december 2017.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom med erfarenhet såsom projektledare vid Catella Corporate Finance under 2012–2013, såsom CFO vid Vanir Asset Management under 2010–2012 och i egenskap av Senior Vice President Aareal Bank under 2001–2010.

Övriga pågående uppdrag: Jens Andersson är styrelseledamot i Crownridge Data Center AB och A Group of Retail Assets Sweden AB.

- **Malin Löveborg** (född 1978)

Befattning: Bolagsjurist och anställdes i september 2017.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 31 december 2017.

Utbildning/erfarenhet: Juristexamen med erfarenhet som advokat och senior biträdande jurist vid Setterwalls advokatbyrå under 2007–2017 samt Hamilton advokatbyrå i egenskap av biträdande jurist under 2005–2007.

Övriga pågående uppdrag: Inga.

Revisorer

Vid årsstämman 2018, för tiden intill årsstämman 2019, omvaldes Ernst & Young AB till revisor i Klöver. Huvudansvarig revisor är Fredric Hävrén (född 1971). Fredric Hävrén är auktoriserad revisor

och medlem i FAR SRS. Revisorer väljs, enligt bolagsordningen varje år. Ernst & Young AB, med Fredric Hävrén som huvudansvarig, har varit revisor i Klöver sedan 2014.

7.7 Intressekonflikter

Det föreligger ingen intressekonflikt mellan Klöver och någon av de personer som anges enligt avsnitt 7.6. Rutger Arnhult, som är Klöverns VD och ledamot i styrelsen, är dock ägare av M2-Gruppen och innehar ägande av Wästbygg AB via bolag i M2-koncernen. Klöver har under 2018 tecknat avtal med Wästbygg på cirka 157 mkr avseende byggprojekt. Klöver är även part i hyresavtal avseende uthyrning till Wästbygg AB med ett årligt kontraktsvärde om 2 mkr. Klöver har också tecknat ett hyresavtal om förhyrning från M2-Gruppen med ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr. Vidare har Klöverns styrelseordförande Pia Gideon varit styrelseledamot i Svevia AB samt är styrelseledamot i Metria AB och Apoteket AB. Klöver har ett hyresavtal om uthyrning till Apoteket AB och till Metria AB samt Svevia AB. Tjänster har även under året köpts av Svevia AB, huvudsakligen avseende snöröjning. Vidare är Klöverns styrelseledamot Eva Landén VD i Corem Property Group AB (publ). Under 2017 genomförde Klöver en bytesaffär med Corem som innebar förvärv av tre fastigheter i Norrköping och tomträtten till en fastighet i Stockholm samt försäljning av tre fastigheter och tomträtten till en fastighet i Stockholmsområdet. Det underliggande fastighetsvärdet för de förvärvade fastigheterna uppgick till 152 mkr och det underliggande fastighetsvärdet för de avyttrade fastigheterna uppgick till 238 mkr.

7.8 Ersättning och revisionsutskott

Klöver är ett svenskt publikt fastighetsbolag vars aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, och tillhör segmentet Large Cap. Klöverns verksamhet bedrivs i enlighet med dess bolagsordning, aktiebolagslagen samt Nasdaq Stockholms regler för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden är ett komplement till gällande lagstiftning och andra regelverk med syftet att ge relevant och effektiv bolagsstyrning. Koden är inte tvingande, men vid avvikelser krävs en förklaring enligt principen "följ eller förklara".

Utskottens uppgift

Om styrelsen inrättar utskott ska det av styrelsens arbetsordning framgå vilka arbetsuppgifter och vilken beslutanderätt styrelsen har delegerat till utskott samt hur utskotten ska rapportera till styrelsen. Revisionsutskott ska bestå av minst tre styrelseledamöter. Majoriteten av utskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Klöverns styrelse har inrättat ett ersättningsutskott, vilket utgörs av styrelseledamöterna Pia Gideon och Ulf Ivarsson. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till VD och ledande befattningshavare för beslut av styrelsen samt att följa upp och utvärdera mål och principer för rörlig ersättning.

Klöverns styrelse har inrättat ett revisionsutskott. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering. Mot bakgrund av att frågor kring finansiering, ekonomisk uppföljning och riskhantering är så väsentliga i ett fastighetsbolag av Klöverns storlek utgörs utskottet av att hela styrelsen, med undantag för VD.

7.9 Större aktieägare och kontroll

Per den 30 september 2018 uppgick antalet aktieägare i Klövern till 46 900. De 15 största ägarna representerade tillsammans 62,1 procent av antalet registrerade aktier. Klöverns aktier är fritt överlåtbara och noterade på Nasdaq Stockholm. Det föreligger inga hinder enligt Klöverns bolagsordning som inskränker rätten att överlåta aktier i Klövern. Klövern känner inte till några överenskommelser mellan aktieägare som kan föranleda inskränkningar i rätten att överlåta aktier i Klövern. Klövern känner heller inte till någon överenskommelse eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. I syfte att förhindra att större aktieägare missbrukar sin ställning har Klövern bland annat antagit en policy som reglerar formerna för närståendetransaktioner.

Nedan följer en tabell avseende Klöverns 15 största aktieägare per den 30 september 2018.

Aktieägare	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferens- aktier, tusental	Andel aktie- kapital, %	Andel röster, % ¹
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	16,7
Corem Property Group AB	9 500	129 400	–	14,9	14,8
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,3
Gårdarike	16 474	2 190	50	2,0	11,0
Handelsbanken fonder	–	40 650	–	4,4	2,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	36 909	–	4,0	2,4
Swedbank Robur fonder	1 301	21 605	–	2,5	2,3
CBNY-Norges Bank	527	21 445	91	2,4	1,8
Swedbank AS (Estonia)	1	18 560	58	2,0	1,2
State Street Bank and Trust Co, W9	66	16 870	94	1,8	1,2
SEB Investment Management	147	15 724	–	1,7	1,1
Nordea Investment Funds	123	15 439	60	1,7	1,1
BNY Mellon NA, W9	915	7 050	69	0,9	1,1
Pareto Bank ASA	600	6 000	–	0,7	0,8

Svolder	–	10 000	–	1,1	0,7
Summa största ägare	55 482	522 258	1 762	62,1	71,2
Övriga ägare	18 178	240 656	14 682	29,4	28,8
Summa utestående aktier	73 660	762 914	16 444	91,5	100,0
Återköpta egna aktier ¹	–	79 420	–	8,5	–
Totalt antal registrerade aktier	73 660	842 334	16 444	100,0	100,0

Till följd av nya rutiner hos Ålandsbanken har banken registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Klöver-aktier. Klöver bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

Källa: Klöverns delårsrapport för perioden januari – september 2018.

8 LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

8.1 Skattefrågor

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser som kan uppkomma till följd av förvärv, innehav och avyttring av MTN:er. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning vid tidpunkten för publiceringen av Grundprospektet. Sammanfattningen behandlar inte alla skattekonsekvenser som kan uppkomma utan är endast avsedd som allmän information. Exempelvis behandlar sammanfattningen inte rapporteringsreglerna för utbetalare av ränta. Sammanfattningen omfattar inte heller MTN:er som innehas av handels-/kommanditbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet. Vidare omfattar sammanfattningen inte innehav på s.k. investeringssparkonton som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning. Särskilda skatteregler gäller också för vissa typer av investerare, exempelvis värdepappersfonder, investmentföretag och försäkringsföretag. Dessa regler berörs inte heller i denna sammanfattning.

Beskattningen av varje enskild investerare beror på dennes specifika situation. Varje investerare bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Innehavare av MTN:er som är obegränsat skattskyldiga i Sverige

Ränteintäkter för innehavare av MTN:er som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, såväl fysiska som juridiska personer, är generellt föremål för svensk beskattning. För innehavare som är fysiska personer med hemvist i Sverige samt svenska dödsbon innehålls normalt svensk preliminärskatt med 30 procent på betalningar som utgör ränta. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade MTN:er, av förvaltaren.

Obegränsat skattskyldiga innehavare av MTN:er är vidare skattskyldiga i Sverige för eventuell kapitalvinst som uppkommer vid avyttring av MTN:er. Inlösen av MTN:er behandlas skattemässigt som en avyttring. Återbetalning av kapitalbeloppet medför normalt inte någon svensk beskattning.

Innehavare av MTN:er som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Återbetalning av kapitalbelopp och betalningar som utgör ränta till en innehavare av MTN:er som är begränsat skattskyldig i Sverige beskattas inte i Sverige, förutsatt att innehavaren inte bedriver verksamhet från ett fast driftsställe i Sverige till vilket innehavet av MTN:erna är hänförligt. Detsamma gäller normalt för kapitalvinster vid avyttring av MTN:erna.

8.2 Rättsliga förfaranden

Klövern har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda förfaranden eller sådana förfaranden som Klövern är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

8.3 Kreditbetyg

Klövern har inte begärt något kreditbetyg för vare sig Bolaget eller MTN-programmet.

8.4 Rådgivares intressen

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, Nordea Bank Apb, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) kan i framtiden komma att tillhandahålla Klöverns finansiell rådgivning och delta i transaktioner med Klöverns, för vilka de kan komma att erhålla ersättning. Bankerna kan även ha intressekonflikter på grund av sin övriga verksamhet, till exempel utlåning. Alla tjänster som tillhandahålls av Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, Nordea Bank Apb, filial i Sverige och Swedbank AB (publ), och även sådana som lämnas i samband med en framtida emission under MTN-programmet, tillhandahålls av Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, Nordea Bank Apb, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) i egenskap av oberoende rådgivare och inte i egenskap av Klöverns förvaltare.

8.5 Väsentliga förändringar och trender

Ekonomi

Återhämtningen i den globala ekonomin är god med relativt synkroniserad tillväxt i de flesta delarna av världen. Samtidigt finns det en del orosmoment, inte minst av geopolitisk karaktär. Även om den amerikanska centralbanken genomförde fyra räntehöjningar under 2018 kan penningpolitiken, med en nuvarande målsättning för fed funds rate på 2,25 – 2,50 procent, fortfarande betecknas som expansiv. Storleken på och frekvensen av ytterligare räntehöjningar hänger till stor del på i vilken takt konjunkturen fortsätter att förbättras och i vilken grad inflationen tar fart igen.

Även om inflationstakten i Sverige accelererat under de senaste två åren är den i absoluta tal fortfarande på en relativt måttlig nivå. I december 2017 uppgick inflationen till 1,7 procent mätt som KPI och 1,9 procent räknat med fast ränta (KPIF). Inflationen uppgick i november 2018 till 2,1 procent mätt som KPI och 2,0 procent räknat med fast ränta (KPIF). Inflationen är därmed så gott som i linje med Riksbankens mål (KPIF) på 2 procent. Riksbanken, som opererat med negativ reporänta sedan februari 2015 räknade i samband med sitt penningpolitiska möte i oktober 2018 att höja reporäntan med 0,25 procentenheter antingen i december 2018 eller i februari 2019. Per den 20 december 2018 höjdes reporäntan och är vid Grundprospektets offentliggörande -0,25 procent. Lågräntemiljön på korta löptider ser med andra ord ut att kunna bestå ett tag till. Den svenska tioåriga statsobligationsräntan avslutade 2017 på nivån 0,74 procent efter att ha inlett året cirka 20 punkter lägre. Genomsnittsräntan i december 2018 för svenska tioåriga statsobligationer var cirka 0,47 procent.

Den svenska ekonomin växer i god takt. Den kraftfulla befolkningsökningen bidrar till BNP men innebär samtidigt stora utmaningar, inte bara i form av integration och sysselsättning utan även vad det gäller kommunernas, landstingens och statens ekonomi.

Fastighetsmarknaden

Den goda tillväxten i svensk ekonomi i kombination med låga räntor innebär gynnsamma förutsättningar på fastighetsmarknaden, både vad gäller hyresmarknaden och transaktionsmarknaden.

Totalt sett är hyresmarknaden fortsatt stark i storstadsområdena och i ett antal växande regionstäder. Den låga inflationen dämpade den generella hyresutvecklingen under 2016, men ett stigande KPI har gett ett bidrag till hyrorna under 2017 och 2018.

Urbaniseringen har varit stark under ett antal år och ser ut att förbli så även framöver, inte minst gäller det Stockholm. Befolkningstillväxt är en central variabel för hela fastighetsmarknaden men för lokalhyresmarknaden är sysselsättningstillväxt en minst lika viktig långsiktig faktor.

Kontorshyresnivåerna fortsätter att utvecklas positivt för moderna, yteffektiva och välbelägna lokaler i de större städerna. Det äldre kontorsbeståndet kräver ofta smarta, kostnadseffektiva renoveringar för att kunna hävda sig i konkurrensen med nybyggda kontor. Förutom goda kommunikationer, gärna spårbundet, blir erbjudande av kringtjänster som restauranger, caféer och gym av allt större vikt för att kunna attrahera nya kontorshyresgäster.

Hyresnivåerna för logistik- och lagerlokaler har generellt sett legat relativt stilla under ett antal år. Undantaget är moderna nyproducerade logistiklokaler i bra lägen där något stigande hyresnivåer kan noteras. Den växande e-handeln har en positiv effekt på efterfrågan.

Butikshyresnivåerna runt om i landet har rört sig sidledes under en tid. I takt med att konsumtionen stigit och även fortsättningsvis kan förväntas ha en positiv utveckling, inte minst tack vare befolkningsökningen, kan det finnas hyrespotential i en del attraktiva butikslägen. Den växande e-handeln utgör emellertid en fortsatt stor osäkerhetsfaktor för konsumtionen i fysiska butiker.

Transaktionsmarknaden var fortsatt stark under 2017. Den samlade transaktionsvolymen, enligt Cushman & Wakefield, landade på knappt 160 mkr. Utländska investerares andel av transaktionsvolymen ökade under 2017 och uppgick till 27 procent, vilket är den högsta andelen sedan 2013. I övrigt kan noteras att bostäder svarade för den största volymen under 2017, med 34 procent av den totala transaktionsvolymen. Näst största segment var kontor, som stod för 20 procent.

En lång period av låg avkastning på ränteplaceringar har fått vissa kategorier av institutionella investerare att i allt högre grad aktivt allokera kapital till fastigheter. Detta köpintresse har bidragit till fortsatt sjunkande avkastningskrav och därmed stigande fastighetspriser.

Ovan kända trender under avsnitt 8.5 "Väsentliga förändringar och trender" är hämtade från SCB⁷ och Riksbanken⁸, och siffrorna för fastighetsmarknaden är hämtade från information som Klöver har tillhandahållits direkt från Cushman & Wakefield⁹. Information som hänförs till 2018 är hämtad från

⁷ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/statistiknyhet/konsumentprisindex-kpi-december-2017/>

⁸ <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2018/180214/penningpolitisk-rapport-februari-2018>
<https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsranta/>

⁹ Upplysningar direkt från leverantör, ingen specifik rapport finns publicerad.

Federal Reserve¹⁰ vad avser fed funds rate, SCB¹¹ vad avser information om inflationen i november 2018 och från Riksbanken¹² vad avser tioåriga stadsobligationsräntan och reporäntan i december 2018. Övrig trendinformation är baserad på Klöverns egen analys, vilken bygger på information hämtad från flera olika källor. Utöver ovanstående är inga tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser kända som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Klöverns affärsutsikter.

Väsentliga förändringar

Den 4 oktober 2018 lämnade Klöver, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) ("Agora"). Samma datum uppgick Klöverns befintliga innehav i Agora till 2 909 342 stamaktier av serie B motsvarande 9,3 procent av totalt antal aktier. Budvärdet för samtliga övriga aktier i Agora uppgår till 936 mkr. I erbjudandet värderas samtliga aktier i Agora, inklusive de aktier som Klöver äger, till 1 023 mkr. Den 13 november 2018 meddelade Klöver att samtliga villkor för erbjudandets fullföljande uppfyllts samt att Dagon Sverige AB beslutat att fullfölja erbjudandet. Per den 27 november 2018 hade erbjudandet accepterats i sådan omfattning att Klöver innehade 4 689 062 stamaktier av serie A, 26 007 189 stamaktier av serie B och 295 827 preferensaktier, motsvarande cirka 99,5 procent av utestående aktier och cirka 99,8 procent av utestående röster i Agora. Klöver, genom Dagon Sverige AB, har påkallat tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva de aktier som inte lämnats in i erbjudandet. Vidare har Agora, på begäran av Klöver, ansökt om avnotering av Agoras aktier från Nasdaq Stockholm First North. Sista dag för handel i Agora-aktien på Nasdaq Stockholm First North var den 4 december 2018. Mer information om erbjudandet finns på Klöverns webbplats (www.klovern.se).

Den 16 oktober 2018 emitterade Klöver ytterligare Hybridobligationer om 500 mkr, vilket kommer att redovisas som eget kapital.

Inga väsentliga förändringar utöver ovan har inträffat i Klöverns finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 september 2018, vilket datum utgör slutet för den senaste perioden för vilken delårsinformation har offentliggjorts. Det har inte heller skett några väsentliga negativa förändringar i Klöverns framtidsutsikter sedan den 31 december 2017. Inga händelser har nyligen inträffat som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på bedömningen av Klöverns solvens.

8.6 Investeringar

Klöver har förvärvat en kontorsfastighet i Köpenhamn för ett underliggande fastighetsvärde om 174 miljoner DKK, motsvarande cirka 240 mkr. Fastigheten, som ligger i stadsdelen Nordhavn, har en uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvm. Fastigheten byggdes 2002 som ett huvudkontor för

¹⁰ <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/openmarket.htm>

¹¹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/>

¹² <https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/?g7-SEGV2YC=on&g7-SEGV5YC=on&g9-SEMB2YCACOMB=on&g9-SEMB5YCACOMB=on&from=2018-10-01&to=2018-10-31&f=Month&c=cAverage&s=Comma>
<https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsranta/>

shippingverksamhet och per tillträdesdagen den 1 december 2018 var cirka 300 kvm uthyrt. Klöver
kommer att anpassa fastigheten för uthyrning till flera hyresgäster.

Utöver ovan och det offentliga uppköpserbudande av Agora, som beskrivs ovan, har inga viktiga
investeringar gjorts sedan den 30 september 2018 som inte har redogjorts för i delårsrapporten för
perioden januari - september 2018. Därutöver finns inga planerade investeringar som inte Klöver
redogjort för i delårsrapporten för perioden januari - september 2018.

8.7 Väsentliga avtal

Hyresavtal

Klöver är inte beroende av något enskilt hyreskontrakt. Hyresavtalen är dock sammantaget av
väsentlig betydelse för Klövers verksamhet. Hyresavtalen har varierande löptid och
uppsägningstiden varierar, men understiger normalt inte nio månader. Enligt styrelsens uppfattning
är samtliga hyresavtal ingångna på marknadsmässiga villkor.

Finansieringsavtal

Klöver är finansierat med eget kapital och skulder. Huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande
skulder. Upplåning sker genom upptagande av lån i bank med kortfristig räntebindning där ränterisken
begränsas genom derivat. Som säkerhet för lån har Klöver lämnat pantbrev i fastigheter, aktier och
reverser i dotterbolag och moderbolagsborgen. Klöver har emitterat icke-säkerställda obligationer
om totalt 4 750 mkr, icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 900 mkr, säkerställda obligationer
under Klövers MTN-Program om totalt 850 mkr samt efterställda hybridobligationer om totalt
1 300 mkr.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga villkorsbestämmelser och "change of control"
(kontrollägarförändring) och "cross default" (ung. uppsägning på grund av inträffad
uppsägningshändelse i koncernbolags finansieringsavtal) samt kovenanter avseende nivåer för
soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Klöver hade per den 30 september 2018
utestående räntebärande skulder om cirka 30 298 mkr.

Övriga väsentliga avtal

Utöver för vad som redogjorts i detta avsnitt är Klöver inte beroende av något enskilt avtal som är
av större betydelse för Klövers verksamhet eller lönsamhet.

8.8 Utvald finansiell information

Nedan presenteras övergripande finansiell information och nyckeltal i sammandrag avseende
räkenskapsåren 2016 och 2017 som har hämtats från Klövers årsredovisningar för räkenskapsåren
2016 och 2017, vilka har reviderats av Klövers revisor och upprättats i enlighet med International
Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB)
samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)
såsom de antagits av EU. Vidare har informationen upprättats i enlighet med svensk lag genom

tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan presenteras även finansiell information och nyckeltal i sammandrag från Klöverns delårsrapport för perioden 1 januari 2018 - 30 september 2018 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2017 - 30 september 2017, vilka är översiktligt granskade av Klöverns revisor och upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Den utvalda finansiella informationen redovisas separat för räkenskapsår respektive delår mot bakgrund av att Bolaget tillämpar förenklad rapportering i delårsrapporterna.

Informationen nedan ska läsas tillsammans med Klöverns årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017 samt delårsrapporterna för perioden januari – september 2017 respektive januari – september 2018. Samtliga rapporter finns tillgängliga på Klöverns webbplats, (www.klovern.se).

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Ett antal nya och ändrade IFRS hade vid upprättandet av årsredovisningen för 2017 ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av Koncernens och moderföretagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS som kan komma att påverka Koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Inga av de övriga nya standarder, ändrade standarder eller IFRIC-tolkningar som IASB har publicerat, förväntas ha någon påverkan på Koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

IFRS 9, Finansiella instrument, ersätter IAS 39 och trädde i kraft 1 januari 2018. Standarden innebär nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Den enskilt största posten inom ramen för IFRS 9 utgörs av derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultatet. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är mycket små bedöms övergången inte få någon väsentlig påverkan på Klöverns finansiella rapportering. Övergången kommer att ske utan omräkning av jämförelsetal.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, trädde i kraft 1 januari 2018. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. En översyn av Koncernens intäktsflöden har genomförts vilken visar att Koncernens intäkter till övervägande del består av hyresintäkter, vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Övergången till IFRS 15 bedöms således inte få någon materiell påverkan på Koncernens totala intäkter eller redovisat resultat.

IFRS 16, Leasing antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen ska avskrivningar redovisas separat från räntekostnader hänförliga till leasingskulden. Som hyresvärd och leasegivare bedöms förändringen inte påverka redovisningen. Undantaget ingångna tomträttsavtal är Klöverns leasetagare i begränsad omfattning. Detta kommer innebära en förändring i redovisningen, vilken dock bedöms få marginell effekt på den finansiella rapporteringen för Klöverns.

Resultaträkning för Koncernen i sammandrag

Räkenskapsåren 2017 och 2016

<i>Belopp i mkr</i>	2017	2016
Intäkter	3 029	2 876
Fastighetskostnader	-1 023	-985
Driftöverskott	2 006	1 891
Central administration	-108	-100
Finansiella intäkter	16	2
Finansiella kostnader	-651	-613
Förvaltningsresultat	1 263	1 180
Värdeförändringar fastigheter	1 913	1 709
Värdeförändringar derivat	100	-114
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-15	-19
Nedskrivning goodwill	-50	0
Resultat före skatt	3 211	2 756
Skatt på årets resultat	-600	-497
ÅRETS RESULTAT	2 611	2 259

Januari – september 2018 och januari – september 2017

<i>Belopp i mkr</i>	2018 jan- sep	2017 jan- sep
Intäkter	2 397	2 261
Fastighetskostnader	-751	-708
Driftöverskott	1 646	1 553
Central administration	-83	-77
Finansnetto	-516	-475
Förvaltningsresultat fastigheter	1 047	1 001
Intäkter bostadsutveckling	52	-
Kostnader bostadsutveckling	-72	-
Finansnetto bostadsutveckling	-10	-
Resultat bostadsutveckling	-30	-
Resultatandelar i intresseföretag	13	-
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	22	-
Värdeförändringar fastigheter	817	1 371
Värdeförändringar derivat	54	82
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-8	-7
Nedskrivning goodwill	-27	-37
Resultat före skatt	1 888	2 410
Skatt	-114	-404
Periodens resultat	1 774	2 006
Periodens resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	1 779	2 006
Innehav utan bestämmande inflytande	-5	0
	1 774	2 006
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen		
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	60	-
Periodens totalresultat	1 834	2 006

Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	1 839	2 006
Innehav utan bestämmande inflytande	-5	0
	1 834	2 006
Resultat per stamaktie, kr	1,78	1,93
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	836,6	880,2
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	858,4	910,8
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4
Det föreligger inte några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.		

Balansräkning för Koncernen i sammandrag

Räkenskapsåren 2017 och 2016

<i>Belopp i mkr</i>	2017	2016
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	183	233
Förvaltningsfastigheter	42 961	39 234
Maskiner och inventarier	16	18
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	113	99
Övriga långfristiga fordringar	340	345
Summa anläggningstillgångar	43 613	39 929
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	52	52
Övriga fordringar	265	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	288	234
Likvida medel	39	129
Summa omsättningstillgångar	644	598
SUMMA TILLGÅNGAR	44 257	40 527
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	1 865	1 865
Övrigt tillskjutet kapital	4 786	4 786
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	7 854	6 348
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 505	12 999
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	2 550	1 978
Räntebärande skulder	16 963	17 904
Övriga långfristiga skulder	14	5
Derivat	367	482
Summa långfristiga skulder	19 894	20 369
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	8 566	5 965
Leverantörsskulder	368	259
Skatteskulder	31	11
Övriga skulder	358	235

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535	689
Summa kortfristiga skulder	9 858	7 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 257	40 527

Januari – september 2018 och januari – september 2017

<i>Belopp i mkr</i>	2018-09-30	2017-09-30
Tillgångar		
Goodwill	155	196
Förvaltningsfastigheter	47 378	41 392
Maskiner och inventarier	21	17
Andelar i intresseföretag	221	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	73	91
Omsättningsfastigheter	1 095	-
Övriga fordringar	2 084	879
Likvida medel	350	391
SUMMA TILLGÅNGAR	51 377	42 966
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 033	13 927
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	453	0
Uppskjuten skatteskuld	2 697	2 351
Räntebärande skulder	30 298	24 874
Derivat	300	394
Leverantörsskulder	86	99
Övriga skulder	699	560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	811	761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 377	42 966

Kassaflödesanalys för Koncernen i sammandrag

Räkenskapsåren 2017 och 2016

<i>Belopp i mkr</i>	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Driftöverskott	2 006	1 891
Central administration	-108	-100
Återläggning avskrivningar	5	5
Erhållen ränta	16	2
Erlagd ränta	-535	-502
Betald inkomstskatt	-1	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 383	1 270
Förändring av rörelsefordringar	-136	12
Förändring av rörelseskulder	-217	54
Summa förändring av rörelsekapital	-353	66
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 030	1 336
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	1 495	465
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-3 598	-3 118

Förvärv av maskiner och inventarier	-3	-10
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-42	-200
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	295	11
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 853	-2 852
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 692	7 919
Amortering	-5 032	-5 537
Realiserade värdeförändringar, derivat	-	-99
Återköp av egna aktier	-419	-
Utdelning	-508	-650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	733	1 633
Periodens kassaflöde	-90	117
Ingående likvida medel	129	12
Utgående likvida medel	39	129

Januari – september 2018 och januari – september 2017

<i>Belopp i mkr</i>	2018 jan- sen	2017 jan- sen
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling	1 016	1 001
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	4
Betald inkomstskatt	0	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 020	997
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring omsättningsfastigheter	-313	-
Förändring av rörelsefordringar	-516	27
Förändring av rörelseskulder	-8	-167
Summa förändring av rörelsekapital	-837	-140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183	857
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	1 904	1 232
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-5 513	-2 307
Förvärv av dotterföretag	-174	-
Förvärv av maskiner och inventarier	-9	-3
Förändring finansiella tillgångar	270	198
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 522	-880
Finansieringsverksamheten		
Förändring av räntebärande skulder	3 771	1 004
Förvärv av finansiella instrument	-9	-
Återköp av egna aktier	-445	-381
Utdelning	-514	-338
Hybridobligation	781	-
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	66	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 650	285
Totalt kassaflöde	311	262
Ingående likvida medel	39	129
Utgående likvida medel	350	391

Finansiella nyckeltal

Samtliga nyckeltal i nedan sammanställning är alternativa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS. Klöverns uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Klöverns anser att dessa nyckeltal ger väsentlig kompletterande information om Klöverns och tillsammans med resultat- och balansräkning ger dessa nyckeltal en bra överblick över Klöverns finansiella situation. Klöverns alternativa nyckeltal är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte beaktas separat från, eller som substitut för, Klöverns finansiella information som upprättats enligt IFRS.

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %*	11,6	14,7	18,9	18,6
Soliditet, %*	31,2	32,4	32,8	32,1
Soliditet, justerad, %*	37,0	37,9	38,5	36,7
Belåningsgrad, %*	60	58	58	60
Belåningsgrad fastigheter, %*	46	42	42	44
Räntetäckningsgrad*	2,9	3,1	2,9	2,9
Genomsnittlig ränta, %*	2,5	2,5	2,5	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år*	2,8	2,2	2,8	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år*	4,2	2,9	3,0	3,0
Räntebärande skulder, mkr	30 298*	24 874*	25 529**	23 869**

* Alternativt nyckeltal. Nyckeltalet har inte reviderats av Klöverns revisor.

** Alternativt nyckeltal. Nyckeltalet har reviderats av Klöverns revisor.

Definitioner av nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Resultat (efter skatt) i relation till genomsnittligt eget kapital. Anges för att belysa avkastning på aktieägarnas kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav (inkl. återköpta aktier) samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde. Anges för att belysa Koncernens finansiella risk.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde. Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader. Används för att belysa Klöverns känslighet för ränteförändringar.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar. Används för att belysa Klöverns stabilitet.

Soliditet, justerad

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut) samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar justerat för goodwill. Används för att belysa Klöverns finansiella stabilitet.

Genomsnittlig ränta

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning

Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk.

Genomsnittlig kapitalbindning

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder. Anges för att visa ett absolut mått på långsiktigheten i de lån som Klöver tagit, uttryckt i år av återstående kapitalbindning av lånen.

Räntebärande skulder

Bokförda räntebärande skulder enligt balansräkningen.

Härledning av alternativa nyckeltal

Härledningen av dessa nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Klöverns revisor.

(mkr)	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017	2016
Resultat (efter skatt)	1 779	2 006	2 611	2 259
Genomsnittligt eget kapital	15 271	13 614	13 792	12 162
Avkastning på eget kapital, %	11,6	14,7	18,9	18,6
Eget kapital	16 033	13 927	14 505	12 999
Totala tillgångar	51 377	42 966	44 257	40 527
Soliditet, %	31,2	32,4	32,8	32,1
Eget kapital	16 033	13 927	14 505	12 999
Derivat	-300	-394	-367	-482
Goodwill	155	196	183	233
Återköpta aktier	928	388	422	
Skattemässigt värde	24 780	20 871	20 999	20 746
Förvärvad temporär skillnad fastigheter	7 971	7 829	8 144	6 886
Verkligt värde fastigheter	47 378	41 392	42 961	39 234
Totala tillgångar	51 377	42 966	44 257	40 527
Eget kapital, justerad	18 927	16 193	16 972	14 770
Totala tillgångar, justerad	51 221	42 770	44 074	40 294
Soliditet, justerad, %	37,0	37,9	38,5	36,7
Räntebärande skulder	30 298	24 874	25 529	23 869
Marknadsvärde noterade aktieinnehav (inkl. återköpta aktier)	1 431	457	483	77
Likvida medel	350	391	39	129
Verkligt värde fastigheter	47 378	41 392	42 961	39 234
Belåningsgrad, %	60	58	58	60
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter	21 570	17 554	18 188	17 071
Verkligt värde fastigheter	47 378	41 392	42 961	39 234
Belåningsgrad fastigheter, %	46	42	42	44
Förvaltningsresultat	1 017	1 001	1 263	1 180
Finansiella kostnader	-536	-487	-651	-613
Räntetäckningsgrad	2,9	3,1	2,9	2,9

8.9 Handlingar införlivade genom hänvisning

Nedan angivna dokument har inkorporerats i Grundprospektet genom hänvisning.

1. Utdrag ur Klöverns reviderade konsoliderade årsredovisning avseende räkenskapsåret 2016, inkluderande:
 - Resultaträkningen, sid. 82,
 - Balansräkningen, sid. 83,
 - Kassaflödesanalysen, sid. 85,
 - Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 84,
 - Noter, sid. 89 - 107, samt
 - Revisionsberättelsen, sid. 110 - 112.

2. Utdrag ur Klöverns reviderade konsoliderade årsredovisning avseende räkenskapsåret 2017, inkluderande:
 - Resultaträkningen, sid. 82,
 - Balansräkningen, sid. 83,
 - Kassaflödesanalysen, sid 85,
 - Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 84,
 - Noter, sid. 89 - 107, samt
 - Revisionsberättelsen, sid. 110 - 112.

3. Utdrag ur Klöverns översiktligt granskade konsoliderade delårsrapport avseende 1 januari 2017 - 30 september 2017, inkluderande:
 - Resultaträkningen, sid. 11,
 - Balansräkningen, sid. 11,
 - Kassaflödesanalysen, sid 12, samt
 - Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 12.

4. Utdrag ur Klöverns översiktligt granskade konsoliderade delårsrapport avseende perioden 1 januari 2018 - 30 september 2018, inkluderande:

- Resultaträkningen, sid. 13,
- Balansräkningen, sid. 14,
- Kassaflödesanalysen, sid. 15, samt
- Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 14.

Information i Grundprospektet per den 31 december 2017 kommer från Klöverns konsoliderade årsredovisning för räkenskapsåret 2017 och information per den 30 september 2018 kommer från Klöverns konsoliderade delårsrapport för perioden 1 januari 2018 – 30 september 2018. Förutom Klöverns reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017 samt de översiktligt granskade delårsrapporterna för perioden januari – september 2017 respektive 2018 har ingen information i Grundprospektet granskats eller reviderats av Klöverns revisor.

Investorare ska beakta dokumentationen som införlivats genom hänvisning som en del av detta Grundprospekt. Det ska noteras att de avsnitt som inte införlivats i Grundprospektet avseende årsredovisningarna gällande 2016 och 2017 samt ovan angivna delårsrapporter antingen inte är relevanta för, eller omfattas redan i, Grundprospektet. Samtlig dokumentation enligt detta avsnitt kommer, under Grundprospektets giltighetstid, att finnas tillgänglig i elektronisk form via Klöverns webbplats, (www.klovern.se).

8.10 Dokument tillgängliga för granskning

Kopior av följande dokument är tillgängliga för inspektion under Grundprospektets giltighetstid på Klöverns kontor, Nyckelvägen 14, Nyköping, under ordinarie kontorstid.

- Klöverns bolagsordning,
- Klöverns reviderade konsoliderade årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2016 och 2017 samt årsredovisningar för samtliga dotterbolag avseende räkenskapsåren 2016 och 2017,
- Klöverns icke reviderade konsoliderade delårsrapporter avseende 1 januari 2017 - 30 september 2017 och perioden 1 januari 2018 - 30 september 2018.

Ovan angivna dokument, förutom årsredovisningar för samtliga dotterbolag, finns även tillgängliga via Klöverns webbplats (www.klovern.se) tillsammans med Villkoren för MTN-programmet. Villkoren för MTN-programmet och Finansieringsdokumenten finns även tillgängliga via Nordic Trustee & Agency AB (publ) webbplats, (<http://nordictrustee.com/obligationsvillkor>).

9 VILLKOR FÖR MTN-PROGRAMMET

9.1 General terms and conditions

**GENERAL TERMS AND CONDITIONS FOR LOANS
UNDER MTN PROGRAMME**

dated [date]

KLÖVERN AB (PUBL)

No action is being taken that would or is intended to permit a public offering of MTNs or the possession, circulation or distribution of this document or any other material relating to the Issuer or MTNs in any jurisdiction other than Sweden, where action for that purpose is required. Persons into whose possession this document comes are required by the Issuer to inform themselves about, and to observe, any applicable restrictions.

TABLE OF CONTENTS

1.	DEFINITIONS.....	1
2.	RAISING OF LOANS.....	11
3.	CONDITIONS FOR ISSUANCE OF MTNS UNDER THE PROGRAMME.....	11
4.	ESCROW OF PROCEEDS.....	12
5.	REGISTRATION OF MTNS.....	13
6.	RIGHT TO ACT ON BEHALF OF A NOTEHOLDER.....	14
7.	PAYMENTS.....	14
8.	INTEREST.....	14
9.	DEFAULT INTEREST.....	15
10.	REDEMPTION AND REPURCHASE OF MTNS.....	16
11.	SECURITY FOR MTN.....	17
12.	INFORMATION TO THE NOTEHOLDERS.....	19
13.	PROPERTY AND CERTAIN SECURITY ASSETS UNDERTAKINGS.....	20
14.	GENERAL AND FINANCIAL UNDERTAKINGS.....	24
15.	ACCELERATION OF THE LOANS.....	26
16.	DISTRIBUTION OF PROCEEDS.....	28
17.	DECISIONS BY NOTEHOLDERS.....	29
18.	AMENDMENTS AND WAIVERS.....	34
19.	APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE AGENT.....	34
20.	NO DIRECT ACTIONS BY NOTEHOLDERS.....	38
21.	PRESCRIPTION.....	38
22.	NOTICES AND PRESS RELEASES.....	39
23.	LIMITATION OF LIABILITY ETC.....	40
24.	GOVERNING LAW AND JURISDICTION.....	40

APPENDIX

1.	FORM OF FINAL TERMS.....	43
2.	FORM OF COMPLIANCE CERTIFICATE.....	47
3.	FORM OF ISSUANCE CERTIFICATE.....	48
4.	FORM OF LOAN PLEDGE AGREEMENT.....	49
5.	FORM OF NEGOTIABLE PROMISSORY NOTE.....	50
6.	FORM OF REAL PROPERTY MORTGAGE AGREEMENT.....	51
7.	FORM OF INTERNAL VALUATION.....	52

The following general terms and conditions (the “**General Terms and Conditions**”) apply to loans that Klöver AB (publ) (Reg. 556482-5833 (the “**Issuer**”) issues in the capital market under an agreement with the Dealers (as defined below) in respect of a Swedish MTN programme (the “**Programme**”), by issuing notes with a minimum term of one year, known as Medium Term Notes.

1. DEFINITIONS

1.1 In these general terms and conditions (the “**General Terms and Conditions**”):

“**Account Operator**” means a bank or other party duly authorised to operate as an account operator (*kontoförande institut*) pursuant to the Financial Instruments Accounts Act and through which a Noteholder has opened a Securities Account in respect of its MTNs.

“**Account Pledge Agreement**” means the account pledge agreement entered into no later than three (3) Business Days before the first Issue Date, between the Issuer, as pledgor, and the Secured Parties, represented by the Agent, as pledgee, under which the Issuer pledges to the Secured Parties all its title, right and interest in, to and under the General Account and the Cure Amount Account.

“**Accounting Principles**” means international financial reporting standards (IFRS) within the meaning of Regulation 1606/2002/EC (or as otherwise adopted or amended from time to time).

“**Adjusted Loan Amount**” means, with respect to a specific Loan or all Loans, as the context requires, the Total Nominal Amount of outstanding MTNs less the Nominal Amount of MTNs owned by a Group Company or an Affiliate, irrespective of whether such person is directly registered as owner of such MTNs.

“**Administrative Agent**” means (i) if a Loan is issued through two or more Issuing Houses, the Issuing House appointed by the Issuer to be responsible for certain administrative tasks in respect of the Loan as set out in the relevant Final Terms; and (ii) if a Loan is issued through only one Issuing House, that Issuing House.

“**Affiliate**” means (i) an entity controlling or under common control with the Issuer, other than a Group Company, and (ii) any other person or entity owning any MTNs (irrespective of whether such person is directly registered as owner of such MTNs) that has undertaken towards a Group Company or an entity referred to in item (i) to vote for such MTNs in accordance with the instructions given by a Group Company or an entity referred to in item (i). For the purposes of this definition, “control” means the possession, directly or indirectly, of the power to direct or cause the direction of the management or policies of an entity, whether through ownership of voting securities, by agreement or otherwise.

“**Agency Agreement**” means the agency agreement entered into no later than three (3) Business Days before the first Issue Date, between the Issuer and the Agent, or any replacement agency agreement entered into after the Issue Date of the first Loan under this Programme between the Issuer and an agent.

“**Agent**” means Nordic Trustee & Agency AB (publ), Swedish Reg. No. 556882-1879, or another party replacing it, as Agent, in accordance with these General Terms and Conditions.

“**Allocated Intragroup Loan Amount**” means an Intragroup Loan Amount, but (i) if more than one Security Property is securing the same Intragroup Loan Amount, the Intragroup

Loan Amount shall be allocated to each Security Property as the Issuer suggests in the Issuance Certificate (as decreased pursuant to Clause 11.4), provided that (A) the face amount of the relevant Associated Collateral in relation to a specific Security Property may never be lower than the part of the Intragroup Loan Amount allocated to it, and (B) if the relevant Security Properties are subject to a joint mortgage (*gemensam inteckning*), the relevant Security Properties shall be treated as one property, and (ii) if one Security Property is securing more than one Intragroup Loan, the Allocated Intragroup Loan Amount shall be the aggregate of all amounts allocated to that Security Property in accordance with (i) above.

“**Associated Collateral**” means Existing Property Mortgage Certificate(s) together with any New Property Mortgage Certificate(s), provided that it shall not constitute “Associated Collateral” (i) to the extent the face amount of the relevant Existing Property Mortgage Certificate(s), together with any New Property Mortgage Certificate(s) to be issued in the same Security Property, is lower than the principal amount of the Allocated Intragroup Loan Amount, (ii) if the Existing Property Mortgage Certificate(s) or the New Property Mortgage Certificate(s) do not have best priority in the Security Property (not counting other Existing Property Mortgage Certificate(s) or New Property Mortgage Certificate(s)), or (iii) if the Existing Property Mortgage Certificate(s) or New Property Mortgage Certificate(s) are already pledged under a Real Property Mortgage Agreement.

“**Business Day**” means a day in Sweden other than a Sunday or other public holiday. Saturdays, Midsummer’s Eve (*midsommarafton*), Christmas Eve (*julafton*) and New Year’s Eve (*nyårsafton*) shall for the purpose of this definition be deemed public holidays.

“**Change of Control Event**” means an event or series of events resulting in one person, or several persons who either (i) are, in respect of individuals, related, (ii) are, in respect of legal entities, members of the same group, or (iii) who act or have agreed to act in concert, (A) acquiring shares representing more than fifty (50) per cent. of the votes in the Issuer, (B) establishing control over more than fifty (50) per cent. of the votes in the Issuer, or (C) obtaining the power to appoint and remove all, or the majority of, the members of the board of directors of the Issuer, provided that any such event is not a result of a public takeover bid relating to the shares in the Issuer and made by a company (i) that is a real estate company incorporated under the laws of Sweden and (ii) whose shares are listed on Nasdaq’s Nordic Mid Cap or Nasdaq’s Nordic Large Cap.

“**Compliance Certificate**” means a compliance certificate issued by the Issuer in accordance with Clause 12.1.4, confirming that no Default or Event of Default is continuing, or if a Default is continuing, setting out the relevant event constituting the Default and the measures taken or to be taken by the Issuer to remedy the Default, and setting out figures and calculations confirming that the Issuer is in compliance with Clause 13.5 (*Security Property locations*), 13.7 (*Maintenance of Aggregated LTV*) and 14.6 (*Financial Undertakings*), substantially in a form attached to these General Terms and Conditions as Appendix 2.

“**Conditions**” for a particular Loan means these General Terms and Conditions and the Final Terms for such Loan.

“**Cure Amount Account**” means a bank account (which must not be the same as the General Account or the Escrow Account) with a leading Swedish bank in the name of the Issuer which is pledged to the Secured Parties under the Account Pledge Agreement and into which the Issuer may make deposits to cure a breach of the Aggregated LTV covenant in accordance with Clause 13.7.2.

“**CSD**” means the Issuer’s central securities depository and registrar in respect of MTNs, Euroclear Sweden AB, Swedish Reg. No. 556112-8074, P.O. Box 191, 101 23 Stockholm, Sweden, or another party replacing it, as CSD, in accordance with these General Terms and Conditions.

“**CSD Regulations**” means the CSD’s rules and regulations applicable to the Issuer, the Agent and the MTNs from time to time.

“**Day Count Convention**” means, when determining an amount for a certain determination period, the counting basis stated in the Final Terms, and:

- (a) if the counting basis “**30/360**” is stated as being applicable, the amount shall be calculated using a year of 360 days comprising twelve months of 30 days each, and in the case of a fraction of a month using the actual number of days of the month that have passed; and
- (b) if the counting basis “**Actual/360**” is stated as being applicable, the amount shall be calculated using the actual number of days in the relevant period divided by 360.

“**Dealers**” means Nordea Bank Abp, Swedish Branch, Swedbank AB (publ) and Danske Bank A/S, Denmark, Swedish Branch and such other dealer (*emissionsinstitut*) appointed in accordance with Clause 18.3, but only for so long as such dealer has not withdrawn as a dealer.

“**Default**” means an event or circumstance specified in Clause 15 (*Acceleration of the Loans*) which would, with the expiry of a grace period, the giving of notice, the making of any determination under this Agreement or any combination of any of the foregoing be an Event of Default.

“**Delisting Event**” means an event or series of events resulting in that the Issuer ceasing to be listed on a Regulated Market, provided that any such delisting is not a result of a public takeover bid relating to the shares in the Issuer and made by a company (i) that is a real estate company incorporated under the laws of Sweden and (ii) whose shares are listed on Nasdaq’s Nordic Mid Cap or Nasdaq’s Nordic Large Cap.

“**Delivery Undertaking**” means a delivery undertaking issued by (i) the holder of the property mortgage certificates over which Security shall be created pursuant to a Real Property Mortgage Agreement and which delivery undertaking is (A) in a form approved by the Agent, (B) addressed to the Agent, (C) conditioned only upon that a certain specified amount is paid to the issuer of the delivery undertaking and (D) containing an obligation of the issuer of the delivery undertaking to immediately upon receipt of the relevant payment release the Security over such property mortgage certificates (if applicable) and without delay deliver the property mortgage certificates to the Agent, or (ii) the Agent and which delivery undertaking is (A) addressed to the Issuer, (B) conditioned only upon that a certain specified amount is paid to the Agent (or as the Agent otherwise direct) and (C) containing an obligation of the Agent to immediately upon receipt of the relevant payment release the Security over Existing Property Mortgage Certificates and without delay deliver such Existing Property Mortgage Certificates to the Issuer (or as the Issuer otherwise direct).

“**Escrow Account**” means a bank account (which must not be the same as the General Account or the Cure Amount Account) with a leading Swedish bank in the name of the

Issuer which is pledged to the Escrow Secured Parties under the Escrow Account Pledge Agreement for the purpose of the arrangement specified in Clause 4 (*Escrow of Proceeds*).

“Escrow Account Pledge Agreement” means the account pledge agreement entered into no later than three (3) Business Days before the first Issue Date, between the Issuer, as pledgor, and the Escrow Secured Parties, represented by the Agent, as pledgee, under which the Issuer pledges to the Escrow Secured Parties all its title, right and interest in, to and under the Escrow Account.

“Escrow Secured Obligations” means all present and future obligations and liabilities of the Issuer to the Escrow Secured Parties relating to an Initial Mandatory Redemption.

“Escrow Secured Parties” mean any Noteholder of an MTN that may be subject to an Initial Mandatory Redemption.

“Escrow Security” means the Security provided for the Escrow Secured Obligations pursuant to the Escrow Account Pledge Agreement.

“Event of Default” means an event or circumstance specified in Clause 15 (*Acceleration of the Loans*).

“Existing Property Mortgage Certificate(s)” means existing property mortgage certificate(s) relating to a Security Property that have been pledged as security by a PropCo under a Real Property Mortgage Agreement.

“Final Terms” means the final terms prepared for a particular Loan under this Programme (as amended or updated from time to time), in accordance with Appendix 1 hereto (as amended or updated from time to time).

“Finance Documents” means the Conditions, each Security Document and any other document designated by the Issuer and the Agent as a Finance Document.

“Financial Indebtedness” means:

- (a) moneys borrowed (including under any bank financing or debt instrument);
- (b) the amount of any liability under any finance leases (a lease which in accordance with the Accounting Principles is treated as an asset and a corresponding liability);
- (c) receivables sold or discounted (other than on a non-recourse basis, provided that the requirements for de-recognition under the Accounting Principles are met);
- (d) any other transaction (including the obligation to pay deferred purchase price) having the commercial effect of a borrowing or otherwise being classified as borrowing under the Accounting Principles;
- (e) the marked-to-market value of derivative transactions entered into in connection with protection against, or in order to benefit from, the fluctuation in any rate or price (if any actual amount is due as a result of a termination or a close-out, such amount shall be used instead);
- (f) counter-indemnity obligations in respect of guarantees or other instruments issued by a bank or financial institution; and

- (g) without double-counting, liabilities under guarantees or indemnities for any of the obligations referred to in paragraphs (a) to (f) above.

“Financial Instruments Accounts Act” means the Swedish Financial Instruments Accounts Act (*lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument*).

“General Account” means a bank account (which must not be the same as the Cure Amount Account or the Escrow Account) with a leading Swedish bank in the name of the Issuer, which is pledged to the Secured Parties under the Account Pledge Agreement and into which the Issuer or a PropCo (as applicable) may make deposits to exchange or release MTN Security in accordance with Clause 11.4.

“General Decision” means a decision on a Noteholders Meeting or by way of a Written Procedure to amend these General Terms and Conditions or any other decision affecting all holders of MTNs issued under the Programme, which is binding on all holders of MTNs issued under the Programme in accordance with Clause 17.4.12.

“Group” means the Issuer and its Subsidiaries from time to time (each a **“Group Company”**).

“Initial Mandatory Redemption” has the meaning set forth in Clause 4.5.

“Insolvent” means, in respect of a relevant person, that it is deemed to be insolvent, or admits inability to pay its debts as they fall due, in each case within the meaning of Chapter 2, Clauses 7-9 of the Swedish Bankruptcy Act (*konkurslagen (1987:672)*) (or its equivalent in any other jurisdiction), suspends making payments on any of its debts or by reason of actual financial difficulties commences negotiations with all or substantially all of its creditors (other than the Noteholders and creditors of secured debt) with a view to rescheduling any of its indebtedness (including company reorganisation under the Swedish Company Reorganisation Act (*lag (1996:764) om företagsrekonstruktion*) (or its equivalent in any other jurisdiction)) or is subject to involuntary winding-up, dissolution or liquidation.

“Interest Determination Date” means, for a Loan with floating interest rate, the date specified in the relevant Final Terms.

“Interest Payment Date” means the date specified in the relevant Final Terms.

“Interest Period” means the period specified in the relevant Final Terms.

“Intragroup Loan” means a loan entered into between a PropCo, as borrower, and the Issuer, as lender, in an amount not exceeding the face amount of the Associated Collateral and as evidenced by a Negotiable Promissory Note.

“Intragroup Loan Amount” means the amount of each relevant Intragroup Loan from time to time.

“Irrevocable Payment Order” means a payment order issued by the Issuer or a PropCo (as the case may be) in a form approved by the Agent, containing an unconditional and irrevocable instruction of payment to an issuer of a Delivery Undertaking, a PropCo, the General Account or otherwise to the Agent, in each case as applicable pursuant to these General Terms and Conditions.

“Issuance Certificate” means an issuance certificate issued by the Issuer in accordance with Clause 4.3(i), confirming that, as of the date of the Issuance Certificate, no Default or Event of Default is continuing, or if a Default is continuing, setting out the relevant event constituting the Default and the measures taken or to be taken by the Issuer to remedy the Default, and setting out figures and calculations confirming that the Issuer, immediately following the disbursement of proceeds pursuant to Clause 4.2 (or, if applicable, immediately following an exchange of Security pursuant to Clause 11.4((b) or (c)) will be in compliance with Clauses 13.3(i) and (ii) and 13.4 (*Negative Pledge in respect of Security Assets*) to (and including) 13.8 (*Economic Vacancy*) (including, for the avoidance of doubt, if relevant a calculation of Economic Vacancy of all Security Properties in accordance with Clause 13.8(b)), substantially in the form attached to these General Terms and Conditions as Appendix 3.

“Issue Date” means the date specified in the relevant Final Terms.

“Issuing House” means the Dealer(s) through which a particular Loan is issued.

“Legal Confirmation” means a legal confirmation from the legal counsel of the Issuer satisfactory to the Agent, addressed to the Agent and (if issued in connection with a new issue of MTNs) the Issuing House(s), regarding the Issuer’s or relevant PropCo’s due authorisation and execution of the documents set out in Clause 3.2, 3.3 (if applicable) and 4.3 related to the relevant issue or exchange and the validity and enforceability of the obligations and security thereunder.

“Loan” means each loan with a separate ISIN code in the “100 series” comprising one or more MTNs with the same ISIN code, which the Issuer issues under this Programme.

“Loan Pledge Agreement” means each loan pledge agreement, with the Issuer, as pledgor, and the Secured Parties, represented by the Agent, as pledgee, under which the Issuer pledges to the Secured Parties all its title, right and interest in, to and under any present or future Negotiable Promissory Notes issued by a specific PropCo, including any Associated Collateral, substantially in the form attached to these General Terms and Conditions as Appendix 4.

“Loan Specific Decision” means a decision on a Noteholders’ Meeting or by way of a Written Procedure which is not a General Decision, including for the avoidance of doubt any change to the Final Terms of a specific Loan, binding only on all holders of MTNs issued in relation to a specific Loan in accordance with Clause 17.4.12.

“Margin” means, for a Loan with floating interest rate, the margin specified in the relevant Final Terms.

“Maturity Date” means the date on which MTNs are to be repaid, as specified in the relevant Final Terms of the relevant Loan.

“MTN” means a debt instrument (*skuldförbindelse*) for a Nominal Amount and of the type set forth in Chapter 1 Clause 3 of the Financial Instruments Accounts Act and forming part of Loans issued by the Issuer under this Programme.

“MTN Security” means the Security provided for the Secured Obligations pursuant to each Loan Pledge Agreement, each Real Property Mortgage Agreement and the Account Pledge Agreement.

“**Negotiable Promissory Note**” means each negotiable promissory note (*löpande skuldebrev*) evidencing an Intragroup Loan, substantially in the form attached to these General Terms and Conditions as Appendix 5.

“**New Property Mortgage Certificates**” means new property mortgage certificate(s) to be issued in a Security Property (i) that have been pledged as security by a PropCo under a Real Property Mortgage Agreement, (ii) for which an application has been delivered to the Agent in accordance with Clause 4.3(k) and (iii) which, once issued, will have best priority in the relevant Security Property (not counting other Existing Property Mortgage Certificates), provided however that any New Property Mortgage Certificates shall be considered Existing Property Mortgage Certificate(s) as soon as such certificates have been issued and delivered to the Agent.

“**Nominal Amount**” means the amount for each MTN that is stated in the relevant Final Terms.

“**Noteholder**” means the person recorded on a Securities Account as direct registered owner (*ägare*) or nominee (*förvaltare*) with respect to an MTN.

“**Noteholders’ Meeting**” means a meeting among the Noteholders held in accordance with Clauses 17.1 (*Request for a decision*), 17.2 (*Convening of Noteholders’ Meeting*) and 17.4 (*Majority, quorum and other provisions*).

“**Programme Amount**” means SEK 10,000,000,000 or an amount agreed between the Issuer and the Dealers in accordance with Clause 18.2.

“**PropCo**” means a (directly or indirectly) wholly-owned Swedish Subsidiary of the Issuer being a sole owner or site leaseholder (*tomträttsinnehavare*) of a Security Property.

“**Quotation Day**” means, in relation to any period for which an interest rate is to be determined, two (2) Business Days before the first day of that period.

“**Real Property Mortgage Agreement**” means each real property mortgage agreement, with a PropCo as pledgor, the Issuer as pledgee and the Agent as agent for the Secured Parties, under which the relevant PropCo pledges with first priority to the Issuer and with second priority to the Secured Parties, all its title, right and interest in, to and under certain Associated Collateral, substantially in the form attached to these General Terms and Conditions as Appendix 6.

“**Record Date**” means the fifth (5) Business Day prior to (i) an Interest Payment Date, (ii) a Redemption Date, (iii) another date on which a payment to the Noteholders is to be made under Clause 16 **Error! Reference source not found.** (*Distribution of proceeds*) or (iv) another relevant date, or in each case such other Business Day falling prior to a relevant date if generally applicable on the Swedish bond market.

“**Redemption Date**” means the date on which an MTN is to be redeemed or repurchased in accordance with an Initial Mandatory Redemption pursuant to Clause 4.5 or Clause 10 (*Redemption and repurchase of MTNs*).

“**Reference Date**” means each of 31 March, 30 June, 30 September and 31 December in each year as long as any Loans are outstanding under the Programme.

“**Reference Banks**” means Nordea Bank Abp, Swedish Branch, Swedbank AB (publ), and Danske Bank A/S, Denmark, Swedish Branch or such other banks as may be appointed by the relevant Administrative Agent in relation to a Loan in consultation with the Issuer.

“**Reference Period**” means a twelve month period ending on a Reference Date or such shorter period as the context may require.

“**Regulated Market**” means any regulated market (as defined in Directive 2004/39/EC on markets in financial instruments).

“**Secured Obligations**” means all present and future obligations and liabilities of the Issuer to the Secured Parties under the Finance Documents and the Agency Agreement.

“**Secured Parties**” means the Noteholders and the Agent (including in its capacity as Agent under the Agency Agreement).

“**Securities Account**” means the account for dematerialised securities maintained by the CSD pursuant to the Financial Instruments Accounts Act in which (i) an owner of such security is directly registered or (ii) an owner’s holding of securities is registered in the name of a nominee.

“**Security**” means a mortgage, charge, pledge, lien, security assignment or other security interest securing any obligation of any person, or any other agreement or arrangement having a similar effect.

“**Security Assets**” mean the Issuer’s title, right and interest in, to and under a Negotiable Promissory Note, including the Associated Collateral.

“**Security Documents**” means each Loan Pledge Agreement, each Real Property Mortgage Agreement, the Account Pledge Agreement and the Escrow Account Pledge Agreement.

“**Security Property**” means a real property, wholly-owned by a PropCo or in respect of which a Propco is the sole site leaseholder (*tomträttsinnehavare*), which form a part of the MTN Security as Associated Collateral in accordance with these General Terms and Conditions.

“**Security Property Disclosure**” means, in relation to an issue of new MTNs or the replacement of MTN Security in accordance with Clause 11.4, the disclosure of:

- (a) the property unit designation (property name) and the address;
- (b) the Security Property Value;
- (c) the relevant LTV;
- (d) name of tenant(s) with over 20 per cent of the total rental value; and
- (e) the relevant Economic Vacancy,

as of the relevant date of disbursement of the proceeds to the Issuer or date of exchange, in each case in relation to each Security Property relevant to the issue to be included and published on the website of the Issuer prior to the date of disbursement of the proceeds to the Issuer or date of exchange.

“**Special Mandatory Redemption**” has the meaning set forth in Clause 10.4.1.

“**STIBOR**” means:

- (a) the applicable percentage rate *per annum* displayed on Nasdaq Stockholm’s website for STIBOR fixing (or through another website replacing it) as of or around 11.00 a.m. on the Quotation Day for the offering of deposits in Swedish Kronor and for a period comparable to the relevant Interest Period; or
- (b) if no rate is available for the relevant Interest Period, the arithmetic mean of the rates (rounded upwards to four decimal places) as supplied to the relevant Administrative Agent at its request quoted by the Reference Banks, for deposits of SEK 100,000,000 for the relevant period; or
- (c) if no quotation is available pursuant to paragraph (b), the interest rate which according to the reasonable assessment of the relevant Administrative Agent best reflects the interest rate for deposits in Swedish Kronor offered in the Stockholm interbank market for the relevant period.

“**Subsidiary**” means, in relation to any person, any Swedish or foreign legal entity (whether incorporated or not), which at the time is a subsidiary (*dotterföretag*) to such person, directly or indirectly, as defined in the Swedish Companies Act (*aktiebolagslagen (2005:551)*).

“**Swedish Kronor**” and “**SEK**” means the lawful currency of Sweden.

“**Total Nominal Amount**” means, for a Loan or all Loans, the total aggregate Nominal Amount of the MTNs outstanding at the relevant time.

“**Trade Date**” means, for a Loan, the date specified in the relevant Final Terms, which is the day on which an agreement is reached between the Issuer and the Issuing House(s) concerning the issue of such Loan.

“**Written Procedure**” means the written or electronic procedure for decision making among the Noteholders in accordance with Clauses 17.1 (*Request for a decision*), 17.317.2 (*Instigation of Written Procedure*) and 17.4 (*Majority, quorum and other provisions*).

1.2 In these Conditions, the following definitions have the meanings given to them in Clause 13.1 (*Definitions*):

- (a) “**Aggregated Loan Amount**”;
- (b) “**Aggregated LTV**”;
- (c) “**Approved Valuation Institute**”;
- (d) “**Consolidated Value**”;
- (e) “**Cure Amount**”;
- (f) “**Cut-off Date**”;
- (g) “**Economic Vacancy**”;

- (h) **”External Valuation”**;
- (i) **”Internal Valuation”**;
- (j) **“LTV”**;
- (k) **“Other Acceptable Locations”**;
- (l) **“Primary Locations”**;
- (m) **“Rented Space”**;
- (n) **“Security Property Value”**;
- (o) **“Vacant Space”**; and
- (p) **“Valuation”**.

1.3 Unless a contrary indication appears, any reference in the Conditions to:

- (a) **“assets”** includes present and future properties, revenues and rights of every description;
- (b) any agreement or instrument is a reference to that agreement or instrument as supplemented, amended, novated, extended, restated or replaced from time to time;
- (c) a **“regulation”** includes any law, regulation, rule or official directive, request or guideline (whether or not having the force of law) of any governmental, intergovernmental or supranational body, agency, department or regulatory, self-regulatory or other authority or organisation;
- (d) a provision of regulation is a reference to that provision as amended or re-enacted; and
- (e) a time of day is a reference to Stockholm time.

1.4 A Default or an Event of Default is continuing if it has not been remedied or waived.

1.5 When ascertaining whether a limit or threshold specified in Swedish Kronor has been attained or broken, an amount in another currency shall be counted on the basis of the rate of exchange for such currency against Swedish Kronor for the previous Business Day, as published by the Swedish Central Bank (*Riksbanken*) on its website (www.riksbank.se). If no such rate is available, the most recently published rate shall be used instead.

1.6 Further definitions are contained (where relevant) in the relevant Final Terms.

1.7 The definitions contained in these General Terms and Conditions shall also apply to the relevant Final Terms.

2. RAISING OF LOANS

2.1 Under this Programme the Issuer may issue MTNs in Swedish Kronor with a minimum term of one year and a minimum Nominal Amount of SEK 1,000,000. Under a Loan, MTNs may be issued in more than one tranche without the prior consent of the

Noteholders, provided that the Conditions of such tranches are identical except for Price per MTN, Issue Date, Total Nominal Amount and Issuing House(s).

- 2.2 The Issuer undertakes to repay the principal and to pay interest and other amounts in respect of each Loan and in accordance with the Conditions.
- 2.3 By subscribing for MTNs each initial Noteholder accepts that its MTNs shall have the rights and be subject to the conditions stated in the Conditions. By acquiring MTNs each new Noteholder confirms such acceptance.
- 2.4 If the Issuer wishes to issue MTNs under this Programme, the Issuer shall enter into a separate agreement for this purpose with one or more Dealer, which shall be the Issuing House(s) for such Loan.

3. CONDITIONS FOR ISSUANCE OF MTNS UNDER THE PROGRAMME

3.1 The issuance of MTNs under this Programme is subject to that the Agent has (on behalf of the Noteholders), subject to Clause 19.2.9, (i) received the documents listed in Clause 3.2 and (if applicable) 3.3, and (ii) given notice in writing to the Issuing House(s) upon so being satisfied, no later than 9:00 a.m. three (3) Business Days prior to the Issue Date.

3.2 The Issuer shall deliver the following documents to the Agent prior to each issue under the Programme:

- (a) a duly executed copy of the relevant Final Terms of the issue;
- (b) a copy of the articles of association or other constitutional documents of the Issuer;
- (c) up-to-date copy of a registration certificate for the Issuer;
- (d) an External Valuation of the contemplated new Security Property not older than twelve (12) months; and
- (e) a copy of a resolution from the board of directors of the Issuer approving the issue of the relevant Loan and the main terms of the Finance Documents listed in this Clause 3.2 and in Clause 4.3 (to which it is a party), and the Negotiable Promissory Note(s), and resolving to enter into such documents and any other documents necessary in connection therewith.

3.3 The Issuer shall deliver the following documents to the Agent prior to the issuance of the first Loan under this Programme:

- (a) a duly executed copy of these General Terms and Conditions;
- (b) a duly executed copy of the Agency Agreement;
- (c) a duly executed copy of the Account Pledge Agreement
- (d) a duly executed copy of the Escrow Account Pledge Agreement; and
- (e) a copy of a resolution from the board of directors of the Issuer approving the terms of the documents listed in this Clause 3.3 and resolving to enter into such documents and any other documents necessary in connection therewith.

3.4 The Agent shall promptly notify the Issuing House(s) in writing, attaching a copy of the document listed in 3.2(a), when it, subject to Clause 19.2.9, has received all documents listed in 3.2 and/or 3.3 (as applicable).

4. ESCROW OF PROCEEDS

4.1 The gross proceeds from the issue of MTNs under the Programme shall be paid by the Issuing House(s) into the Escrow Account.

4.2 Upon the Agent being satisfied that it, subject to Clause 19.2.9, has received, or will receive in immediate connection with the release of the proceeds from the relevant issue of MTNs standing to the credit on the Escrow Account, the documents, evidences and payments (if applicable) listed in Clause 4.3, the Agent shall promptly instruct the bank with whom the Escrow Account is set up to promptly release to the Issuer, in accordance with the instructions of the Issuer, the proceeds from the relevant issue of MTNs standing to the credit on the Escrow Account.

4.3 The Issuer shall deliver the following documents, evidences and make the payments (if applicable) to the Agent prior to, or in immediate connection with, the release of funds standing to the credit on the Escrow Account:

- (a) a copy of the articles of association or other constitutional documents of each PropCo relevant for the issue;
- (b) up-to-date copy of registration certificates for each PropCo relevant for the issue;
- (c) a copy of a resolution from the board of directors of the relevant PropCo(s) approving the terms of the relevant Intragroup Loan(s) and the Finance Documents (to which it is a party) and resolving to enter into such documents and any other documents necessary in connection therewith;
- (d) a duly executed copy of the Loan Pledge Agreement(s) relevant to the issue;
- (e) a duly executed copy of the Real Property Mortgage Agreement(s) relevant to the issue;
- (f) a duly executed original of the Negotiable Promissory Note(s) representing the relevant Intragroup Loan(s) relating to the issue, in an aggregate amount equal to the relevant Loan;
- (g) the Existing Property Mortgage Certificates, or a Delivery Undertaking together with an Irrevocable Payment Order, relevant for the issue;
- (h) a Legal Confirmation;
- (i) an Issuance Certificate, dated no earlier than the date of release of funds from the Escrow Account pursuant to Clause 4.2 (or the date of exchange of Security pursuant to Clause 11.4(b) or (c), if applicable), together with the documents referred to therein;
- (j) a link to the website of the Issuer evidencing that the Security Property Disclosure in relation to the relevant issue has been duly published; and

- (k) if relevant, application for New Property Mortgage Certificates, duly executed by the relevant PropCo, and the receipt by the Agent of payment of any applicable stamp duty or fee for the issuance of the New Property Mortgage Certificates.
- 4.4 The Agent shall promptly following the disbursement of the proceeds to the Issuer in accordance with this Clause 4 (*Escrow of proceeds*), (i) notify the Issuing House(s) in writing of the satisfaction of the conditions for disbursement, attaching a copy of the document listed in 4.3(h), and (ii) file any application(s) for New Property Mortgage Certificates received in accordance with Clause 4.3(k)) to the relevant Swedish Land Registration Authority (*Inskrivningsmyndigheten*) at which the relevant Security Property is registered.
- 4.5 If the Issuer has not provided the documents, evidence and made the payments (if applicable) set out in Clause 4.3 to the Agent on or before the Business Day falling five (5) Business Days after the Issue Date of the relevant MTNs to which the documents, evidences and payments (if applicable) relates, the Issuer shall redeem all, but not some only, of such relevant MTNs (but no other MTNs issued under the Programme) in full at the amount, together with accrued but unpaid interest, that would follow from a redemption in accordance with Clause 10.4 (*Special Mandatory Redemption of MTNs*) (an “**Initial Mandatory Redemption**”). An Initial Mandatory Redemption shall be funded by the Agent with the amounts standing to the credit on the Escrow Account and, to the extent not covered by the amounts standing to the credit on the Escrow Account, by the Issuer.
- 4.6 An Initial Mandatory Redemption shall be made by the Issuer giving notice to the Noteholders and the Agent promptly following the date when the Initial Mandatory Redemption is triggered pursuant to Clause 4.5, setting out the relevant Redemption Date and Record Date. The Issuer is bound to redeem the relevant MTNs in full at the applicable amount on a date specified in the notice from the Issuer, such date to fall no later than ten (10) Business Days after the effective date of the notice.

5. REGISTRATION OF MTNS

- 5.1 MTNs shall be registered in a Securities Account on behalf of the Noteholder, and accordingly no physical notes representing the MTNs will be issued. A request concerning the registration of an MTN shall be made to the Account Operator. The debt register (*skuldbok*) kept by the CSD in respect of the MTNs shall be conclusive evidence of the persons who are Noteholders and their holdings of MTNs.
- 5.2 Any person who acquires the right to receive payment under an MTN through a mandate, a pledge, regulations in the Code on Parents and Children (*Föräldrabalken*), conditions in a will or deed of gift or in some other way shall register her or his right to payment in accordance with the Financial Instruments Accounts Act.
- 5.3 The Agent shall at all times be entitled to obtain information from the debt register (*skuldbok*) kept by the CSD in respect of MTNs. For the purpose of carrying out any administrative procedure that arises out of the Finance Documents, the Administrative Agent shall be entitled to obtain information from the debt register kept by the CSD in respect of MTNs.
- 5.4 The Agent may use the information referred to in Clause 5.3 only for the purposes of carrying out its duties and exercising its rights in accordance with the Finance Documents and shall not disclose such information to any Noteholder or third party unless necessary for such purposes.

6. RIGHT TO ACT ON BEHALF OF A NOTEHOLDER

- 6.1 If any person other than a Noteholder wishes to exercise any rights under the Finance Documents, it must obtain a power of attorney or other authorisation from the Noteholder or a successive, coherent chain of powers of attorney or authorisations starting with the Noteholder and authorising such person.
- 6.2 A Noteholder may issue one or several powers of attorney or other authorisations to third parties to represent it in relation to some or all of MTNs held by it. Any such representative may act independently under the Finance Documents in relation to the MTNs for which such representative is entitled to represent the Noteholder and may further delegate its right to represent the Noteholder by way of a further power of attorney or other authorisation.

7. PAYMENTS

- 7.1 Any payment or repayment under the Conditions, or any amount due in respect of a repurchase of any MTNs requested by a Noteholder pursuant to these General Terms and Conditions, shall be made to such person who is registered as a Noteholder on the Record Date prior to an Interest Payment Date or other relevant due date, or to such other person who is registered with the CSD on such date as being entitled to receive the relevant payment, repayment or repurchase amount.
- 7.2 If a Noteholder has registered, through an Account Operator, that principal, interest or any other payment shall be deposited in a certain bank account, such deposits will be effected by the CSD on the relevant payment date. In other cases, payments will be transferred by the CSD to the Noteholder at the address registered with the CSD on the Record Date. Should the CSD, due to a delay on behalf of the Issuer or some other obstacle, not be able to effect payments as aforesaid, the Issuer shall procure that such amounts are paid to the persons who are registered as Noteholder on the relevant Record Date as soon as possible after such obstacle has been removed.
- 7.3 If, due to any obstacle for the CSD, the Issuer cannot make a payment or repayment, such payment or repayment may be postponed until the obstacle has been removed.
- 7.4 If payment or repayment is made in accordance with this Clause 7, the Issuer and the CSD shall be deemed to have fulfilled their obligation to pay, irrespective of whether such payment was made to a person not entitled to receive such amount.

8. INTEREST

- 8.1 The relevant Final Terms shall state the relevant interest structure using one of the following alternatives:

(a) Fixed interest rate

If a Loan is specified as a Loan with fixed interest rate, the Loan shall bear interest on its Nominal Amount at the Interest Rate from (but excluding) the Interest Commencement Date up to (and including) the Redemption Date. Interest accrued during an Interest Period is paid in arrears on the relevant Interest Payment Date and is calculated using the Day Count Convention 30/360.

(b) Floating interest rate

If a Loan is specified as a Loan with floating interest rate, the Loan shall bear interest on its Nominal Amount from (but excluding) the Interest Commencement Date up to (and including) the Redemption Date. The Interest Rate applicable to each respective Interest Period is determined by the Administrative Agent on the respective Interest Determination Date as the Interest Base plus the Margin for such period. If the Interest Base plus the Margin for the relevant period is below zero (0), the floating interest rate shall be deemed zero (0). If the Interest Rate is not determined on the Interest Determination Date because of an obstacle such as is described in Clause 23 (*Limitation of liability etc.*), the Loan shall continue to bear interest at the rate that applied to the immediately preceding Interest Period. As soon as the obstacle has been removed the Administrative Agent shall calculate a new Interest Rate to apply from the second Business Day after the date of calculation until the end of the current Interest Period. Interest accrued during an Interest Period is paid in arrears on the relevant Interest Payment Date and is calculated using the Day Count Convention Actual/360.

(c) Zero coupon note

If the Loan is specified as a loan with zero coupon, the Loan shall bear no interest. MTNs with zero coupon may be issued at a discount, at par or with a premium, and redeemed at an amount per MTN corresponding to their Nominal Amount or a proportion thereof.

9. DEFAULT INTEREST

9.1 In the event of delay in payment relating to principal and/or interest, default interest shall be paid on the amount due from the maturity date up to and including the day on which payment is made, according to an interest rate which corresponds to one week's STIBOR applicable on the first Business Day in each calendar week during the course of delay plus two (2) percentage units. Default interest in respect of interest-bearing MTNs shall, however, never be lower than the interest rate which applied on the relevant maturity date plus two (2) percentage units. Default interest is not compounded with the principal amount.

9.2 If the delay is due to an obstacle on the part of the Issuing House(s), the Agent or the CSD, no default interest shall apply, in which case the rate of interest which applied to the relevant MTN on the relevant due date shall apply instead.

10. REDEMPTION AND REPURCHASE OF MTNS

10.1 Repayment at maturity

The Issuer shall repay all, but not only some, of each outstanding Loan in full on the relevant Maturity Date at the amount per MTN specified in the Final Terms. If the relevant Maturity Date is not a Business Day, then the redemption shall occur on the first following Business Day.

10.2 Purchase of MTNs by the Issuer

The Issuer may, subject to applicable regulations, at any time and at any price purchase MTNs on the market or in any other way. MTNs held by the Issuer may at the Issuer's discretion be retained or sold or cancelled.

10.3 **Voluntary prepayment of Loans**

The Final Terms may contain a provision stating that the Issuer is entitled to repay Loans in full or in part along with accrued interest (if any) before the Maturity Date.

10.4 **Special Mandatory Redemption of MTNs**

10.4.1 If New Property Mortgage Certificate(s) have not been issued by the relevant Swedish Land Registration Authority (*Inskrivningsmyndigheten*) and delivered to the Agent within four (4) months from the Issue Date in relation to which the application(s) for the New Property Mortgage Certificates was delivered to the Agent in accordance with Clause 4.3(k), and such New Property Mortgage Certificates have not prior to such date been exchanged for other security in accordance with Clause 11.4, then the Issuer must redeem all, and not only some, of the MTNs issued in relation to such application being delivered to the Agent in full at an amount per MTN equal to 101 per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest or, in case of MTN which is non-interest bearing Loans, the amount determined in accordance with Clause 15.6(b) (a “**Special Mandatory Redemption**”).

10.4.2 Redemption of MTNs in accordance with Clause 10.4.1 shall be made by the Issuer not less than fifteen (15) and not more than thirty (30) Business Days’ from the effective date of a notice from the Issuer of the Special Mandatory Redemption pursuant to Clause 12.1.2 to the Noteholders and the Agent. The notice from the Issuer shall specify the Redemption Date and also the Record Date on which a person shall be registered as a Noteholder to receive the amounts due on such Redemption Date.

10.5 **Mandatory repurchase due to a Change of Control Event or Delisting Event (put option)**

10.5.1 Upon the occurrence of a Change of Control Event or Delisting Event, each Noteholder shall during a period of twenty (20) Business Days from the effective date of a notice from the Issuer of the Change of Control Event or Delisting Event pursuant to Clause 12.1.2 (after which time period such right shall lapse), have the right to request that all, or some only, of its MTNs be repurchased at a price per MTN equal to 101 per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid interest or, in case of MTN which is non-interest bearing Loans, the amount determined in accordance with Clause 15.6(b). However, such period may not start earlier than upon the occurrence of the Change of Control Event or Delisting Event.

10.5.2 The notice from the Issuer pursuant to Clause 12.1.2 shall specify the Record Date on which a person shall be registered as a Noteholder to receive interest and principal, the Redemption Date and include instructions about the actions that a Noteholder needs to take if it wants MTNs held by it to be repurchased. If a Noteholder has so requested, and acted in accordance with the instructions in the notice from the Issuer, the Issuer shall, or shall procure that a person designated by the Issuer will, repurchase the relevant MTNs and the repurchase amount shall fall due on the Redemption Date specified in the notice given by the Issuer pursuant to Clause 12.1.2. The Redemption Date must fall no earlier than twenty (20) Business Days and no later than forty (40) Business Days after the end of the period referred to in Clause 10.5.1.

10.5.3 Any MTNs repurchased by the Issuer pursuant to this Clause 10.5 may at the Issuer’s discretion be retained, sold or cancelled.

11. SECURITY FOR MTN

- 11.1 As continuing Security for the due and punctual fulfilment of the Secured Obligations, the Issuer continuously, in connection with each issue under the Programme, grants MTN Security to the Secured Parties as represented by the Agent. The MTN Security shall be provided and perfected pursuant to, and subject to the terms of, the Security Documents entered into or to be entered into between the Issuer and the Agent, acting on behalf of the Secured Parties. The Agent shall hold the MTN Security on behalf of the Secured Parties in accordance with the Security Documents.
- 11.2 In connection with each issue under the Programme, MTN Security is granted in accordance with the following procedure:
- (a) The Issuer grants an Intragroup Loan to a PropCo. The Intragroup Loan is evidenced by a Negotiable Promissory Note and secured by Associated Collateral.
 - (b) The Issuer finances the Intragroup Loan by taking up a Loan from the Noteholders by issuing MTNs under the Programme. The Security Assets are pledged by the Issuer under a Loan Pledge Agreement as security for all MTNs issued under the Programme.
 - (c) Associated Collateral and the relevant Negotiable Promissory Note are handed over to the Agent.
- 11.3 The Agent shall, on behalf of the Secured Parties, keep all Associated Collateral and other documents that are bearers of rights relating to the MTN Security in safe custody.
- 11.4 Upon a request in writing by the Issuer, the Agent shall release MTN Security as follows provided that no Default is continuing or would occur as a result of such release, however always provided that the Agent shall release MTN Security as follows to cure a breach of Clause 13.7.1 in accordance with 13.7.2:
- (a) the Agent shall release the security over a Negotiable Promissory Note or, any part of the Intragroup Loan Amount owing under such Negotiable Promissory Note, and the Associated Collateral (or part thereof), to the extent the Issuer or the relevant PropCo (as the case may be) has completed a payment in an amount equal to such Intragroup Loan Amount (i) into the General Account and/or (ii) towards reduction of the Secured Obligations;
 - (b) the Agent shall release the security over a Negotiable Promissory Note or, any part of the Intragroup Loan Amount owing under such Negotiable Promissory Note, and the Associated Collateral (or part thereof), to the extent the Issuer has provided, or simultaneously provides, new security over a new Intragroup Loan in an amount equal to the Intragroup Loan Amount over which security is being released (including Associated Collateral (which may not include New Property Mortgage Certificates) with a face amount no less than the amount of the new Intragroup Loan) as if it were in respect of a new issue of MTNs (i.e. by delivering all documents and evidence set out in paragraphs (b) to (e) of Clause 3.2 and (a) to (j) in Clause 4.3 to the Agent, in form and substance satisfactory to Agent subject to Clause 19.2.9);
 - (c) the Agent shall release an amount standing to the credit on the General Account to the extent the Issuer shall apply the funds (i) as if it were proceeds from a new issue of MTNs, i.e. by granting new security over a new Intragroup Loan in an

amount equal to the amount being released from the General Account (including Associated Collateral (which may not include New Property Mortgage Certificates) with a face amount no less than the amount of the new Intragroup Loan), and delivering to the Agent all documents and evidence set out in paragraphs (b) to (e) of Clause 3.2 and (a) to (j) in Clause 4.3 in form and substance satisfactory to the Agent subject to Clause 19.2.9, and/or (ii) towards reduction of the Secured Obligations;

- (d) the Agent shall release an amount standing to the credit on the Cure Amount Account in accordance with Clause 13.7.4; and
 - (e) the Agent shall release the security over all MTN Security when it is satisfied of the full discharge of the Secured Obligations.
- 11.5 Upon the receipt by the Agent of an Irrevocable Payment Order from the Issuer or a PropCo (as applicable) for any payment to be made by the Issuer or a PropCo in accordance with Clause 11.4(a) or (b), the Agent shall, subject to any other condition set out in Clause 11.4 being satisfied, at the request of the Issuer, issue a Delivery Undertaking for the release of MTN Security corresponding to the Irrevocable Payment Order.
- 11.6 Notwithstanding anything to the contrary in this Clause 11 (*Security for MTN*), the Agent shall never release or exchange of MTN Security if, as a result, any remaining Associated Collateral relating to a Security Property no longer has best priority in such Security Property (not counting other Existing Property Mortgage Certificates or New Property Mortgage Certificates), unless the Issuer procures that such Associated Collateral simultaneously with the release or exchange (i) regains best priority in the Security Property or (ii) is exchanged for other Associated Collateral with best priority in the relevant Security Property, in each case not counting other Existing Property Mortgage Certificates or New Property Mortgage Certificates.
- 11.7 Unless and until the Agent has received instructions from the Noteholders in accordance with Clause 17 (*Decisions by Noteholders*), the Agent shall (without first having to obtain the Noteholders' consent) be entitled to enter into agreements with the Issuer or a third party or take any other actions, if it is, in the Agent's opinion, necessary for the purpose of maintaining, altering, releasing or enforcing the MTN Security, creating further Security for the benefit of the Secured Parties or for the purpose of settling the Noteholders' or the Issuer's rights to the MTN Security, in each case in accordance with the terms of the Finance Documents.
- 11.8 For the purpose of exercising the rights of the Secured Parties, the Agent may instruct the CSD in the name and on behalf of the Issuer to arrange for payments to the Secured Parties under the Finance Documents and change the bank account registered with the CSD and from which payments under the MTNs are made to another bank account. The Issuer shall immediately upon request by the Agent provide it with any such documents, including a written power of attorney (in form and substance satisfactory to the Agent and the CSD), that the Agent deems necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under this Clause 11.8.

12. INFORMATION TO THE NOTEHOLDERS

12.1 Information from the Issuer

- 12.1.1 For as long as any Loan is outstanding under the Programme, the Issuer shall make the following information available to the Noteholders by way of press release and by publication on the website of the Issuer:
- (a) as soon as the same become available, but in any event within four months after the end of each financial year, its audited consolidated financial statements for that financial year;
 - (b) as soon as the same become available, but in any event within two months after the end of each quarter of its financial year, its unaudited consolidated financial statements or the year-end report (*bokslutskommuniké*) (as applicable) for such period; and
 - (c) any other information required by the Swedish Securities Markets Act (*lag (2007:582) om värdepappersmarknaden*) and the rules and regulations of the Regulated Market on which the MTNs are admitted to trading.
- 12.1.2 The Issuer shall immediately notify the Noteholders and the Agent upon becoming aware of the occurrence of a Change of Control Event, a Delisting Event or a Special Mandatory Redemption. Such notice may be given in advance of the occurrence of a Change of Control Event and be conditional upon the occurrence of a Change of Control Event, if a definitive agreement is in place providing for such Change of Control Event.
- 12.1.3 The Issuer shall immediately notify the Agent (with full particulars) upon becoming aware of the occurrence of any event or circumstance which constitutes a Default or an Event of Default, and shall provide the Agent with such further information as it may reasonably request in writing following receipt of such notice.
- 12.1.4 When the financial statements and other information are made available to the Noteholder pursuant to this Clause 12, the Issuer shall send copies of such financial statements and other information to the Agent. Together with the financial statements delivered pursuant to Clause 12.1.1 (a) and (b), the Issuer shall submit to the Agent a Compliance Certificate to which a summary setting out each Security Property Value (and disclosing if that value is based on an Internal Valuation or and External Valuation) shall be appended.
- 12.1.5 The Issuer shall procure that each Security Property Disclosure remains published and available on the website of the Issuer until the Associated Collateral of the Security Property relating to such Security Property Disclosure has been released by the Agent in accordance with Clause 11.4.
- 12.1.6 The Issuer shall procure that a list of all Security Properties, with information on (i) the property unit designation (property name) and the address of each Security Property and (ii) the Associated Collateral relating to each Security Property, is published on the website of the Issuer and continually updated.
- ### **12.2 Information from the Agent**
- 12.2.1 Subject to applicable regulations and the restrictions of a non-disclosure agreement entered into by the Agent in accordance with Clause 12.2.2, the Agent is entitled to disclose to the Noteholders any document, information, event or circumstance directly or indirectly

relating to the Issuer or the MTNs. Notwithstanding the foregoing, the Agent may if it considers it to be beneficial to the interests of the Noteholders delay disclosure or refrain from disclosing certain information other than in respect of an Event of Default that has occurred and is continuing.

12.2.2 If a committee representing the Noteholders' interests under the Finance Documents has been appointed by the Noteholders in accordance with Clause 17 (*Decisions by Noteholders*), the members of such committee may agree with the Issuer not to disclose information received from the Issuer, provided that it, in the reasonable opinion of such members, is beneficial to the interests of the Noteholders. The Agent shall be a party to such agreement and receive the same information from the Issuer as the members of the committee.

12.3 **Information among the Noteholders**

Subject to applicable regulations, the Agent shall promptly upon request by a Noteholder distribute to the Noteholders any information from such Noteholder which relates to the MTNs. The Agent may require that the requesting Noteholder reimburses any costs or expenses incurred, or to be incurred, by it in doing so (including a reasonable fee for its work).

12.4 **Availability of Finance Documents**

12.4.1 The latest version of the Conditions (including any document amending the Conditions) shall be available on the websites of the Issuer and the Agent.

12.4.2 The Agent shall, if requested by a Noteholder provide (in physical or electronic form, as selected by the Agent in its discretion) copies of the latest versions of the Finance Documents during normal business hours. The Agent may require that the requesting Noteholder reimburses any costs or expenses incurred, or to be incurred, by the Agent in complying with the request (including a reasonable fee for the Agent's work).

13. **PROPERTY AND CERTAIN SECURITY ASSETS UNDERTAKINGS**

The undertakings made under this Clause 13 are in addition to the undertakings made in respect of the Security Assets under the other Finance Documents.

13.1 **Definitions**

For the purpose of this Clause 13 (*Property and certain Security Assets undertakings*):

"Aggregated Loan Amount" means the aggregated amount of all Loans outstanding under the Programme, less any amount standing to the credit of the Cure Amount Account and the General Account.

"Aggregated LTV" means the ratio between Aggregated Loan Amount and the Consolidated Value, from time to time.

"Approved Valuation Institute" means Cushman & Wakefield, Savills, CBRE, Newsec, Nordier Property Advisors, JLL or any other independent and reputable appraiser approved by the Agent.

"Consolidated Value" means the consolidated Security Property Value of all Security Properties from time to time.

“**Cure Amount**” means any cash amount standing on the credit of the Cure Amount Account from time to time.

“**Cut-off Date**” means the last day of the last month ending prior to an Issue Date, or date of exchange of MTN Security, as applicable.

“**Economic Vacancy**” means the yearly market rent for Vacant Spaces as of the Cut-off Date (“**Estimated Rent**”) divided by the sum of Estimated Rent and actual rent per year for Rented Spaces as of the same day, expressed as a percentage. The market rent shall be the market rent estimated in preparing the latest Internal Valuation or External Valuation, whichever is higher.

“**External Valuation**” means a complete market valuation of a Security Property completed by an Approved Valuation Institute in accordance with valuation methods generally applied by Swedish property valuer from time to time.

“**Internal Valuation**” means the valuation as per each Reference Date of a Security Property in the form of a desktop valuation completed by the Issuer, substantially in the form attached hereto as Appendix 7.

“**LTV**” means, at any time, the ratio between the Allocated Intragroup Loan Amount and the Security Property Value of the Security Property relating to that Allocated Intragroup Loan Amount.

“**Other Acceptable Locations**” means locations within and surrounding the municipalities of Västerås, Linköping, Norrköping, Nyköping, Kalmar, Karlstad, Helsingborg, Jönköping, Örebro and Halmstad.

“**Primary Locations**” means locations within and surrounding the municipalities of Stockholm (including the municipalities of Täby, Danderyd, Nacka, Haninge, Solna, Huddinge and Sundbyberg), Göteborg (including the municipalities of Mölndal and Partille), Malmö (including the municipalities of Lund and Vällinge), or Uppsala.

“**Rented Space**” means rented space in a Security Property or contemplated Security Property.

“**Security Property Value**” means (i) the value of a Security Property or (ii), if Security Properties is subject to a joint mortgage (*gemensam inteckning*), the value of all such Security Properties, in each case according to the latest available Internal Valuation and External Valuation, whichever is lower.

“**Vacant Space**” means a vacant space in a Security Property or contemplated Security Property, not including vacant spaces in respect of which a new lease agreement has been signed and is starting within six (6) months, but including spaces where a lease agreement has been cancelled (*uppsagt för avflytt*) and where the tenant shall move out within twelve (12) months but excluding any space where a new lease agreement in respect of such space has been signed and is starting within six (6) months from the tenant’s moving out.

“**Valuation**” means an External Valuation or an Internal Valuation.

13.2 Disposal of Security Assets and PropCos

13.2.1 The Issuer shall not (i) directly or indirectly sell, transfer or otherwise dispose of the Intragroup Loans or the shares or other ownership interest in a PropCo (in whole or in

part), or (ii) permit any amalgamation, demerger, merger or corporate reconstruction of a PropCo.

13.2.2 The Issuer shall procure that no PropCo will, by way of a single transaction or a series of transactions (whether related or not), sell, transfer or otherwise dispose of any Security Property (in whole or in part).

13.2.3 Notwithstanding Clause 13.2.1 and 13.2.2, the Issuer or a PropCo may sell, transfer or otherwise dispose of an Intragroup Loan, a PropCo or a Security Property simultaneously with a release of Security pursuant to Clause 11.4 whereby the relevant Intragroup Loan, PropCo or Security Property ceases to be such.

13.3 **Intragroup Loans**

The Issuer shall procure that (i) in connection with each issue of MTNs, funds equal to each new Intragroup Loan are disbursed to the relevant PropCo, immediately when the proceeds from the issue are released pursuant to Clause 4.2, (ii) each Intragroup Loan creates a legally valid claim on the relevant PropCo, (iii) no payments of principal shall be made under any Intragroup Loans (other than if permitted under, and in accordance with, Clause 11.4) and (iv) no material changes shall be made to the terms of any Intragroup Loans.

13.4 **Negative Pledge in respect of Security Assets**

The Issuer shall procure that no other Security is created or allowed to subsist over the Security Assets or any Security Property, other than the Security granted under the Finance Documents or such Security that account banks have in respect of the General Account, the Escrow Account and/or the Cure Amount Account under their general terms.

13.5 **Security Property locations**

13.5.1 The Issuer shall procure that all Security Properties are located on Primary Locations or Other Acceptable Locations.

13.5.2 The Issuer shall procure that each time a Security Property becomes or ceases to be such, Security Properties located on Primary Locations represent not less than seventy-five (75) per cent. of the Consolidated Value.

13.6 **Initial LTV**

The Issuer shall procure that the LTV for each Security Property is not higher than 0.55:1 at the time it becomes a Security Property.

13.7 **Maintenance of Aggregated LTV**

13.7.1 The Issuer shall procure that the Aggregated LTV is not higher than 0.65:1 on any Reference Date, any date on which disbursement from the Escrow Account to the Issuer is made or each time a Security Property ceases to be such.

13.7.2 An Event of Default will not occur as a result of a breach of Clause 13.7.1 if the Issuer cures that breach by (i) depositing the required amount in cash into the Cure Amount Account (the “**Relevant Cure Amount**”) or (ii) exchanging MTN Security in accordance with Clause 11.4(b), provided in each case that it results in that the Aggregated LTV covenant is met, and in each case no later than 30 days after the date of delivery of the

Compliance Certificate (or, if not delivered in time, the date on which the relevant Compliance Certificate should have been delivered) to which the breach relates.

13.7.3 The Relevant Cure Amount shall for the purpose of calculating the Aggregated LTV covenant set out in Clause 13.7.1 decrease the Aggregated Loan Amount on an 1:1 basis.

13.7.4 The Agent shall at the request of the Issuer release any Cure Amount (or part thereof) if (i) no Default is outstanding, and (ii) it is evidenced by the latest Compliance Certificate delivered pursuant to Clause 12.1.4 that the Aggregated LTV ratio set out in Clause 13.7.1 is met without taking into account the Cure Amount to be released.

13.8 **Economic Vacancy**

The Issuer shall procure that the Economic Vacancy of each Security Property shall not be higher than 20 per cent at the time it becomes a Security Property, provided that:

- (a) if more than one Security Property is securing the same Intragroup Loan, the Economic Vacancy of such Security Properties shall for the purpose of this Clause 13.8 be calculated on an aggregated basis; and
- (b) if the aggregated Economic Vacancy of all Security Properties at the time the new Security Properties are to be included (based on the latest available Valuations at that time and calculated *pro forma* including the new Security Properties) is lower than 10 per cent, the Economic Vacancy of new Security Properties to be included may be higher than 20 per cent.

13.9 **Valuation**

13.10 The Issuer shall (at its own expense) procure that an Internal Valuation of each Secured Property is prepared as per each Reference Date.

13.11 The Issuer shall procure that an External Valuation of each Security Property is prepared and issued by an Approved Valuation Institute at least once each year (and no less than once every twelve (12) months).

13.12 The Issuer shall (at its own expense), at the request of the Agent, promptly provide the Agent with copies of any External Valuation and Internal Valuation (to be signed the chief financial officer or head of finance of the Issuer) that the Agent considers relevant to review in order for the Agent to perform its duties under the Programme.

13.13 **Management of Security Properties**

13.13.1 The Issuer shall procure that each Security Property in all material respects is kept in a good state of repair and maintenance and in such repair and condition as will enable the PropCo to comply with its material obligations under the relevant rental agreements and in all material respects in accordance with all applicable laws and regulations.

13.13.2 The Issuer shall procure that best endeavours are used by the Group to find tenants for any vacant lettable space in the Security Properties on market terms with a view to granting a lease of that space.

13.13.3 The Issuer shall procure that covenants and obligations on the part of the Group under any rental agreement entered into in respect of the Security Properties in all material respects are observed and performed and use best endeavours to enforce the performance and

observance of the obligations on the part of any tenant under any rental agreements in respect of the Security Properties.

13.13.4 The Issuer shall procure that any provision in a rental agreement in respect of the Security Properties for the indexation or other upward review of any rental income thereunder in all material respects is duly and efficiently implemented.

13.13.5 The Issuer shall procure that a Propco that is the site leaseholder (*tomträttsinnehavare*) of a Security Property (i) pays all site leasehold fees (*tomträttsavgälder*) payable with respect to the Security Property, and (ii) does not terminate the site leaseholder agreement.

13.14 **Insurance**

The Issuer shall procure the maintenance of adequate insurance cover in respect of the Security Properties and the building and machinery (if any) on the Security Properties (including fixtures and improvements) against the risk of fire for full value (*fullvärdesförsäkring*) or full reinstatement and any other risks against which commercial properties are generally insured from time to time, such insurance to include (i) cover against all normally insurable risks of loss or damage, (ii) cover for site clearance, professional fees (*rättskydd*) together with adequate allowance for inflation, (iii) loss-of-rent insurance including provision for increases in rent during the period of insurance and (iv) public liability and products liability insurance. The Issuer shall pay, or procure the payment of, all premiums and do all other things necessary to keep the insurances in force.

14. **GENERAL AND FINANCIAL UNDERTAKINGS**

14.1 **Compliance with laws**

The Issuer shall, and shall procure that each PropCo will, comply with in all material respects with all laws and regulations to which it may be subject and its articles of association and other constitutional documents.

14.2 **Mergers**

The Issuer shall not enter into (i) any merger unless where the Issuer is the surviving entity, or (ii) any demerger.

14.3 **Business of the Group**

The Issuer shall not make any substantial change to the general nature of the business carried out by the Group as of the date of these General Terms and Conditions.

14.4 **Listing**

The Issuer shall use its best efforts to ensure that Loans which according to the relevant Final Terms shall be admitted to trading on a Regulated Market, are so admitted and the Issuer shall thereafter take all actions in its part to maintain the admission as long as any such Loans are outstanding, however not longer than up to and including the last day on which the admission to trading reasonably can, pursuant to the then applicable regulations of the Regulated Market and the CSD, subsist.

14.5 **Undertakings relating to the Agency Agreement**

14.5.1 The Issuer shall, in accordance with the Agency Agreement:

- (a) pay fees to the Agent;
- (b) indemnify the Agent for costs, losses and liabilities;
- (c) furnish to the Agent all information requested by or otherwise required to be delivered to the Agent; and
- (d) not act in a way which would give the Agent a legal or contractual right to terminate the Agency Agreement.

14.5.2 The Issuer and the Agent shall not agree to amend any provisions of the Agency Agreement without the prior consent of the Noteholders if the amendment would be prejudicial to the interests of the Noteholders.

14.6 **Financial undertakings**

For the purpose of this Clause 14.6:

“**Equity**” shall mean the total consolidated equity of the Group in accordance with the Accounting Principles.

“**Total Assets**” shall mean the total assets of the Group in accordance with the Accounting Principles.

14.6.1 The profit from property management, before changes in value and tax, plus financial costs to financial costs for the relevant Reference Period, shall not be less than 1.25:1 on any Reference Date.

14.6.2 Equity to Total Assets shall not be less than 1:4 on any Reference Date.

14.6.3 Calculations of the financial undertakings stated in this Clause 14.6 shall be made on each Reference Date and based on the latest financial information made available to the Noteholders pursuant to Clause 12.1.1(b).

15. **ACCELERATION OF THE LOANS**

15.1 The Agent is entitled to, and shall following a demand in writing from Noteholders representing at least ten (10) per cent. of the total Adjusted Loan Amount in respect of all Loans (such demand may only be validly given by a person who is a Noteholder (i), on the Business Day immediately following the day on which the demand is received by the Agent or (ii), if a copy of the debt register (*skuldbok*) kept by the CSD in respect of the MTNs, dated on the Business Day immediately prior to the demand, is presented to the Agent together with the demand, the day on which the demand is received by the Agent or if such day is not a Business Day, the immediately following Business Day) or following an instruction given pursuant to Clause 15.4, on behalf of the Noteholders (i) by notice to the Issuer, declare all, but not only some, of the Loans due for payment together with any other amounts payable under the Finance Documents, immediately or at such later date as the Agent determines, and (ii) exercise any or all of its rights, remedies, powers and discretions under the Finance Documents, if:

- (a) the Issuer does not pay on the due date any amount payable by it under the Finance Documents, unless the non-payment:
 - (i) is caused by technical or administrative error; and

- (ii) is remedied within three (3) Business Days from the due date;
 - (b) the Issuer does not comply with any of the property undertakings set out in Clauses 13.2 (*Disposal of Security Assets and PropCos*) to (and including) 13.8 (*Economic Vacancy*) and/or any of the financial undertakings set out in in Clause 14.6 (*Financial undertakings*);
 - (c) the Issuer or any PropCo does not comply with any terms or conditions, undertaking or representation of or under any of, or acts in violation of, the Finance Documents to which it is a party (other than those terms referred to in paragraph (a) or (b) above or the paragraph “Green Bonds” in the Final Terms), unless the non-compliance:
 - (i) is capable of remedy; and
 - (ii) is remedied within ten (10) Business Days of the earlier of the Agent giving notice and the Issuer becoming aware of the non-compliance;
 - (d) any Finance Document becomes invalid, ineffective or varied (other than a variation permitted under the Finance Documents), and such invalidity, ineffectiveness or variation has a detrimental effect on the interests of the Noteholders;
 - (e) the Issuer or any PropCo is, or is deemed for the purposes of any applicable law to be, Insolvent;
 - (f) any attachment, sequestration, distress or execution, or any analogous process in any jurisdiction, affects any asset of the Issuer or any PropCo and is not discharged within forty (40) Business Days; or
 - (g) (i) any Financial Indebtedness of a Group Company is not paid when due nor within any originally applicable grace period, or is declared to be or otherwise becomes due and payable prior to its specified maturity as a result of an event of default (however described) or (ii) any commitment for any Financial Indebtedness of a Group Company is cancelled or suspended by a creditor as a result of an event of default (however described, provided that no Event of Default will occur under this paragraph (g) if the aggregate amount of Financial Indebtedness or commitment for Financial Indebtedness is less than SEK 50,000,000.
- 15.2 The Agent may not accelerate the Loans in accordance with Clause 15.1 by reference to a specific Event of Default if it is no longer continuing or if it has been decided, on a Noteholders’ Meeting or by way of a Written Procedure, to waive such Event of Default (temporarily or permanently).
- 15.3 Unless already resolved by the Noteholders in accordance with Clause 17.4.4, upon having received actual knowledge of an Event of Default, the Agent shall notify the Noteholders thereof and consider whether it shall accelerate the Loans in accordance with Clause 15.1 (without having to obtain the Noteholders’ prior consent). The Agent shall, within five (5) Business Days of the date on which the Agent received actual knowledge of that an Event of Default has occurred, decide if the Loans shall be so accelerated. If the Agent decides not to accelerate the Loans, the Agent shall promptly seek instructions from the Noteholders in accordance with Clause 17 (*Decisions by Noteholders*).

- 15.4 If the Noteholders instruct the Agent to accelerate the Loans, the Agent shall promptly declare the Loans due and payable and take such actions as may, in the opinion of the Agent, be necessary or desirable to enforce the rights of the Noteholders under the Finance Documents, unless the relevant Event of Default is no longer continuing.
- 15.5 If the right to accelerate the Loans is based upon a decision of a court of law or a government authority, it is not necessary that the decision has become enforceable under law or that the period of appeal has expired in order for cause of acceleration to be deemed to exist.
- 15.6 On repayment of Loans following acceleration in accordance with this Clause 15:
- (a) interest-bearing Loans shall be repaid at an amount per MTN that would have been repaid on the final Maturity Date; and
 - (b) non-interest-bearing Loans shall be repaid at an amount per MTN that is determined according to the following formula as of the date of acceleration of the Loan:

$$\text{Nominal Amount} \\ (1 + r)^t$$

r = the ask rate quoted by the Administrator for Swedish Government bonds with an outstanding term to maturity corresponding to the remaining term of the Loan in question. In the absence of such ask rate, the bid rate shall instead be used, which shall be reduced by a market bid/ask spread, expressed in percentage points. The calculation shall be based on the closing quotation.

t = the remaining term of the Loan in question, expressed using the Day Count Convention Actual/360.

16. DISTRIBUTION OF PROCEEDS

- 16.1 Any proceeds received from an enforcement of the Escrow Security following an acceleration of the Loans in accordance with Clause 15 (*Acceleration of the Loans*) shall be applied towards repayment *pro rata* of the Escrow Secured Obligations, in accordance with the instructions of the Agent.
- 16.2 All other payments by the Issuer relating to the Loans and the Finance Documents following an acceleration of the Loans in accordance with Clause 15 (*Acceleration of the Loans*) and any proceeds received from an enforcement of the MTN Security shall be distributed in the following order of priority, in accordance with the instructions of the Agent:
- (a) *first*, in or towards payment *pro rata* of (i) all unpaid fees, costs, expenses and indemnities payable by the Issuer to the Agent in accordance with the Agency Agreement and the Finance Documents (other than any indemnity given for liability against the Noteholders), (ii) other costs, expenses and indemnities relating to the acceleration of the Loans, the enforcement of the MTN Security or the protection of the Noteholders' rights as may have been reasonably incurred by the Agent, (iii) any costs incurred by the Agent for external experts that have not been reimbursed by the Issuer in accordance with Clause 19.2.6, and (iv) any costs and expenses incurred by the Agent in relation to a Noteholders' Meeting or a

Written Procedure that have not been reimbursed by the Issuer in accordance with Clause 17.4.13;

- (b) *secondly*, in or towards payment *pro rata* of accrued but unpaid interest under the Loans (interest due on an earlier Interest Payment Date to be paid before any interest due on a later Interest Payment Date);
- (c) *thirdly*, in or towards payment *pro rata* of any unpaid principal under the Loans; and
- (d) *fourthly*, in or towards payment *pro rata* of any other costs or outstanding amounts unpaid under the Finance Documents.

Any excess funds after the application of proceeds in accordance with paragraphs (a) to (d) above shall be paid to the Issuer.

- 16.3 If a Noteholder or another party has paid any fees, costs, expenses or indemnities referred to in Clause 16.2(a), such Noteholder or other party shall be entitled to reimbursement by way of a corresponding distribution in accordance with Clause 16.2(a).
- 16.4 Notwithstanding Clause 16.2, if a Noteholder has caused any fees, costs or expenses by a breach of the provisions in Clause 20.1, such fees, costs and expenses shall reduce the distributions to the relevant Noteholder under Clause 16.2.
- 16.5 Notwithstanding Clause 16.1 or 16.2, if a Group Company in its capacity as a holder of an MTN is has received any proceeds in a distribution by the Agent pursuant to Clause 16.1 or 16.2, the Issuer shall procure that such Group Company shall redistribute such proceeds to the other Noteholders (other than any other Group Company) until all other Noteholders have been paid in full.
- 16.6 Funds that the Agent receives (directly or indirectly) in connection with the acceleration of the Loans or the enforcement of the MTN Security constitute escrow funds (*redovisningsmedel*) and must be held on a separate account on behalf of the Noteholders and the other interested parties. The Agent shall as soon as reasonably practicable arrange for payments of such funds to be made in accordance with this Clause 16. **Error! Reference source not found..**
- 16.7 The Agent shall notify the Noteholders of any payment to be made to them under this Clause 16. **Error! Reference source not found.** at least fifteen (15) Business Days before the payment is made. Such notice shall specify the Record Date, the payment date and the amount to be paid.

17. DECISIONS BY NOTEHOLDERS

17.1 Request for a decision

- 17.1.1 The Agent may at any time request a decision by the Noteholders on a matter relating to the Finance Documents and such decision shall (at the option of the Agent) be dealt with at a Noteholders' Meeting or by way of a Written Procedure.
- 17.1.2 Any request from the Issuer or a Noteholder (or Noteholders) representing at least ten (10) per cent. of the Adjusted Loan Amount of a relevant Loan (if the request is for a Loan Specific Decision) or at least ten (10) per cent. of the Adjusted Loan Amount of all Loans (if the request is for a General Decision) (such request may only be validly made by a

person who is a Noteholder on the Business Day immediately following the day on which the request is received by the Agent and shall, if made by several Noteholders, be made by them jointly) for a Loan Specific Decision or a General Decision by the Noteholders shall be directed to the Agent and dealt with at a Noteholders' Meeting or by way of a Written Procedure, as determined by the Agent. The person requesting the decision may suggest the form for decision making, but if it is in the Agent's opinion more appropriate that a matter is dealt with at a Noteholders' Meeting than by way of a Written Procedure, it shall be dealt with at a Noteholders' Meeting.

- 17.1.3 A request for a Noteholders' Meeting or Written Procedure, as applicable, shall be made in writing to the Agent and shall be duly executed by the Issuer or the Noteholder(s). The Agent may refrain from convening a Noteholders' Meeting or instigating a Written Procedure if (i) the suggested decision must be approved by any person in addition to the Noteholders and such person has informed the Agent that an approval will not be given, or (ii) the suggested decision is not in accordance with applicable regulations.
- 17.1.4 Should the Agent not convene a Noteholders' Meeting or instigate a Written Procedure in accordance with these General Terms and Conditions, without Clause 17.1.3 being applicable, the Issuer or the Noteholder(s) requesting a decision by the Noteholders may convene such Noteholders' Meeting or instigate such Written Procedure, as the case may be, instead. The Issuing House(s) shall upon request provide the Issuer or the convening Noteholder(s) with the information available in the debt register (*skuldbok*) kept by the CSD in respect of the MTNs in order to convene and hold the Noteholders' Meeting or instigate and carry out the Written Procedure, as the case may be. The Issuer or Noteholder(s), as applicable, shall supply to the Agent a copy of the dispatched notice or communication.
- 17.1.5 Should the Issuer want to replace the Agent, it may (i) convene a Noteholders' Meeting in accordance with Clause 17.2 (*Convening of Noteholders' Meeting*) or (ii) instigate a Written Procedure by sending communication in accordance with Clause 17.3 (*Instigation of Written Procedure*). After a request from the Noteholders pursuant to Clause 19.4.3, the Issuer shall no later than ten (10) Business Days after receipt of such request (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) convene a Noteholders' Meeting in accordance with Clause 17.2. The Issuer shall inform the Agent before a notice for a Noteholders' Meeting or communication relating to a Written Procedure where the Agent is proposed to be replaced is sent and supply to the Agent a copy of the dispatched notice or communication.
- 17.1.6 The Agent shall always be afforded the opportunity to append information from it together with a notice for a Noteholders' Meeting or communication relating to a Written Procedure.

17.2 **Convening of Noteholders' Meeting**

- 17.2.1 The Agent shall convene a Noteholders' Meeting as soon as practicable and in any event no later than ten (10) Business Days after receipt of a valid request from the Issuer or the Noteholder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) by sending a notice thereof to each person who is registered as a Noteholder in relation to the relevant Loan (if the meeting relates to a Loan Specific Decision) or all Loans (if the meeting relates to a General Decision) on a date selected by the Agent which falls no more than five (5) Business Days prior to the date on which the notice is sent.

17.2.2 The notice pursuant to Clause 17.2.1 shall include (i) time for the meeting, (ii) place for the meeting, (iii) a specification of the Business Day on which a person must be registered as a Noteholder in order to be entitled to exercise voting rights, (iv) a form of power of attorney, and (v) the agenda for the meeting. The background and contents of each proposal (including information on whether a Loan Specific Decision or a General Decision is requested) as well as any applicable conditions and conditions precedent shall be set out in the notice in sufficient detail. If a proposal concerns an amendment to any Finance Document, such proposed amendment must always be set out in precise detail. Should prior notification by the Noteholders be required in order to attend the Noteholders' Meeting, such requirement shall be included in the notice.

17.2.3 The Noteholders' Meeting shall be held no earlier than ten (10) Business Days and no later than thirty (30) Business Days after the effective date of the notice.

17.2.4 Without amending or varying these General Terms and Conditions, the Agent may prescribe such further regulations regarding the convening and holding of a Noteholders' Meeting as the Agent may deem appropriate. Such regulations may include a possibility for Noteholders to vote without attending the meeting in person.

17.3 **Instigation of Written Procedure**

17.3.1 The Agent shall instigate a Written Procedure as soon as practicable and in any event no later than ten (10) Business Days after receipt of a valid request from the Issuer or the Noteholder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) by sending a communication to each person who is registered as a Noteholder in relation to the relevant Loan (if the meeting relates to a Loan Specific Decision) or all Loans (if the meeting relates to a General Decision) on a date selected by the Agent which falls no more than five (5) Business Days prior to the date on which the communication is sent.

17.3.2 A communication pursuant to Clause 17.3.1 shall include (i) a specification of the Business Day on which a person must be registered as a Noteholder in order to be entitled to exercise voting rights, (ii) instructions and directions on where to receive a form for replying to the request (such form to include an option to vote yes or no for each request) as well as a form of power of attorney, and (iii) the stipulated time period within which the Noteholder must reply to the request (such time period to last at least ten (10) Business Days and not longer than thirty (30) Business Days from the effective date of the communication pursuant to Clause 17.3.1). The background and contents of each proposal (including information on whether a Loan Specific Decision or a General Decision is requested) as well as any applicable conditions and conditions precedent shall be set out in the notice in sufficient detail. If a proposal concerns an amendment to any Finance Document, such proposed amendment must always be set out in precise detail. If the voting is to be made electronically, instructions for such voting shall be included in the communication.

17.3.3 If so elected by the person requesting the Written Procedure and provided that it is also disclosed in the communication pursuant to Clause 17.3.1, when consents from Noteholders representing the requisite majority of the total Adjusted Loan Amount of a relevant Loan or all Loans pursuant to Clauses 17.4.2, 17.4.3 or 17.4.4 have been received in a Written Procedure, the relevant decision shall be deemed to be adopted pursuant to Clause 17.4.2, 17.4.3 or 17.4.4, as the case may be, even if the time period for replies in the Written Procedure has not yet expired.

17.4 **Majority, quorum and other provisions**

17.4.1 Only a person who is, or who has been provided with a power of attorney or other authorisation pursuant to Clause 6 (*Right to act on behalf of a Noteholder*) from a person who is a Noteholder:

- (a) on the Business Day specified in the notice pursuant to Clause 17.2.1, in respect of a Noteholders' Meeting, or
- (b) on the Business Day specified in the communication pursuant to Clause 17.3.1, in respect of a Written Procedure,

may exercise voting rights as a Noteholder at such Noteholders' Meeting or in such Written Procedure, provided that the relevant MTNs are included in the Adjusted Nominal Amount. Such Business Day specified pursuant to paragraph (a) or (b) above must fall no earlier than one (1) Business Day after the effective date of the notice or communication, as the case may be.

17.4.2 The following Loan Specific Decisions shall require the consent of Noteholders representing at least ninety (90) per cent. of the Adjusted Nominal Amount of the specific Loan for which Noteholders are voting at a Noteholders' Meeting or for which Noteholders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 17.3.2:

- (a) a reduction of the premium payable upon the redemption or repurchase of any MTN under a specific Loan pursuant to Clause 4.5 or Clause 10 (*Redemption and repurchase of the MTNs*);
- (b) a change to the Interest Rate or the Nominal Amount (other than as a result of an application of Clause 10.5 (*Mandatory repurchase due to a Change of Control or Delisting Event*));
- (c) a change of issuer for a specific loan, an extension of the tenor of MTNs under a specific Loan or any delay of the due date for payment of any principal or interest on MTNs under a specific Loan;
- (d) a mandatory exchange of the MTNs under a specific Loan for other securities; and
- (e) early redemption of MTNs under a specific Loan, other than upon an acceleration of the MTNs pursuant to Clause 15 (*Acceleration of the Loans*) or as otherwise permitted or required by these General Terms and Conditions.

17.4.3 The following General Decisions shall require the consent of Noteholders representing at least sixty seven (67) per cent. of the Adjusted Nominal Amount of all Loans for which Noteholders are voting at a Noteholders' Meeting or for which Noteholders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 17.3.2:

- (a) a change to the terms for the distribution of proceeds set out in Clause 16 **Error! Reference source not found.** (*Distribution of proceeds*);
- (b) a change to the terms dealing with the requirements for Noteholders' consent set out in this Clause 17.4 (*Majority, quorum and other provisions*);
- (c) a change of issuer under the Programme; and

- (d) a release of MTN Security, except in accordance with Clause 11.4 and the terms of the Security Documents;
- 17.4.4 Any General Decision or Loan Specific Decision not covered by Clause 17.4.2 or 17.4.3 shall require the consent of Noteholders representing more than 50 per cent. of the Adjusted Nominal Amount for which Noteholders are voting at a Noteholders' Meeting or for which Noteholders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 17.3.2. This includes, but is not limited to, any amendment to, or waiver of, the terms of any Finance Document that does not require a higher majority (other than an amendment permitted pursuant to Clause 18.1(a) or (c)), an acceleration of the MTNs, or the enforcement of any MTN Security.
- 17.4.5 Quorum at a Noteholders' Meeting or in respect of a Written Procedure only exists if a Noteholder (or Noteholders) representing at least fifty (50) per cent. of the Adjusted Nominal Amount of the relevant Loan, in case of a matter pursuant to Clause 17.4.2, or all Loans, in case of a matter pursuant to Clause 17.4.3, and otherwise twenty (20) per cent. of the Adjusted Nominal Amount of the relevant Loan (if the meeting relates to a Loan Specific Decision) or all Loans (if the meeting relates to a General Decision):
- (a) if at a Noteholders' Meeting, attend the meeting in person or by telephone conference (or appear through duly authorised representatives); or
- (b) if in respect of a Written Procedure, reply to the request.
- 17.4.6 If a quorum exists for some but not all of the matters to be dealt with at a Noteholders' Meeting or by a Written Procedure, decisions may be taken in the matters for which a quorum exists.
- 17.4.7 If a quorum does not exist at a Noteholders' Meeting or in respect of a Written Procedure, the Agent or the Issuer shall convene a second Noteholders' Meeting (in accordance with Clause 17.2.1) or initiate a second Written Procedure (in accordance with Clause 17.3.1), as the case may be, provided that the person(s) who initiated the procedure for Noteholders' consent has confirmed that the relevant proposal is not withdrawn. For the purposes of a second Noteholders' Meeting or second Written Procedure pursuant to this Clause 17.4.7, the date of request of the second Noteholders' Meeting pursuant to Clause 17.2.1 or second Written Procedure pursuant to Clause 17.3.1, as the case may be, shall be deemed to be the relevant date when the quorum did not exist. The quorum requirement in Clause 17.4.5 shall not apply to such second Noteholders' Meeting or Written Procedure.
- 17.4.8 Any decision which extends or increases the obligations of the Issuer or the Agent, or limits, reduces or extinguishes the rights or benefits of the Issuer or the Agent, under the Finance Documents shall be subject to the Issuer's or the Agent's consent, as applicable.
- 17.4.9 Notwithstanding anything to the contrary in these General Terms and Conditions, the Noteholders may never, by way of a General Decision or a Loan Specific Decision, change the ranking between MTNs issued under the Programme with the effect that some MTNs rank prior or subsequent to any other MTNs.
- 17.4.10 A Noteholder holding more than one MTN need not use all its votes or cast all the votes to which it is entitled in the same way and may in its discretion use or cast some of its votes only.
- 17.4.11 The Issuer may not, directly or indirectly, pay or cause to be paid any consideration to or for the benefit of any Noteholder for or as inducement to any consent under these General

Terms and Conditions, unless such consideration is offered to all Noteholders that consent at the relevant Noteholders' Meeting or in a Written Procedure within the time period stipulated for the consideration to be payable or the time period for replies in the Written Procedure, as the case may be.

- 17.4.12 A matter decided at a duly convened and held Noteholders' Meeting or by way of Written Procedure is binding on all Noteholders in relation to the relevant Loan (in case of a Loan Specific Decision) or all Noteholders under the Programme (in case of a General Decision), irrespective of them being present or represented at the Noteholders' Meeting or responding in the Written Procedure. The Noteholders that have not adopted or voted for a decision shall not be liable for any damages that this may cause other Noteholders.
- 17.4.13 All costs and expenses incurred by the Issuer or the Agent for the purpose of convening a Noteholders' Meeting or for the purpose of carrying out a Written Procedure, including reasonable fees to the Agent, shall be paid by the Issuer.
- 17.4.14 If a decision is to be taken by the Noteholders on a matter relating to the Finance Documents, the Issuer shall promptly at the request of the Agent provide the Agent with a certificate specifying the number of MTNs owned by Group Companies in relation to a specific Loan or in relation to all Loans as per the Record Date for voting, irrespective of whether such person is a Noteholder. The Agent shall not be responsible for the accuracy of such certificate or otherwise be responsible for determining whether a MTN is owned by a Group Company.
- 17.4.15 Information about decisions taken at a Noteholders' Meeting or by way of a Written Procedure shall promptly be published on the websites of the Issuer and the Agent, provided that a failure to do so shall not invalidate any decision made or voting result achieved. The minutes from the relevant Noteholders' Meeting or Written Procedure shall at the request of a Noteholder be sent to it by the Issuer or the Agent, as applicable.

18. AMENDMENTS AND WAIVERS

- 18.1 The Issuer and the Agent (acting on behalf of the Noteholders) may agree in writing to amend the Finance Documents or waive any provision in a Finance Document, provided that:
- (a) the Agent is satisfied that such amendment or waiver is not detrimental to the interest of the Noteholders as a group;
 - (b) such amendment or waiver is made solely for the purpose of rectifying obvious errors and mistakes;
 - (c) such amendment or waiver is required by any applicable regulation, a court ruling or a decision by a relevant authority; or
 - (d) such amendment or waiver has been duly approved by the Noteholders in accordance with Clause 17 (*Decisions by Noteholders*) and the Agent, subject to Clause 19.2.9 is satisfied that it has received any conditions precedent specified for the effectiveness of the approval by the Noteholders.
- 18.2 The Issuer and all Dealers may agree to increase or decrease the Programme Amount. Information on any change in the Programme Amount shall immediately be published by the Issuer by way of press release.

- 18.3 A new Dealer may be engaged by agreement between the Issuer and the new Dealer and the existing Dealers. A Dealer may step down as a Dealer, but an Administrative Agent in respect of a particular Loan may not step down unless a new Administrative Agent is appointed in its place.
- 18.4 Any amendments to the Finance Documents shall be made available in the manner stipulated in Clause 12.4 (*Availability of Finance Documents*). The Issuer shall ensure that any amendments to the Finance Documents are duly registered with the CSD and each other relevant organisation or authority. The Agent shall promptly notify the Noteholders of any amendments or waivers made in accordance with Clause 18.1(a) or (c), setting out the amendment in reasonable detail and the date from which the amendment or waiver will be effective,
- 18.5 An amendment to the Finance Documents shall take effect on the date determined by the Noteholders Meeting, in the Written Procedure or by the Agent, as the case may be.

19. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE AGENT

19.1 Appointment of the Agent

- 19.1.1 By subscribing for MTNs, each initial Noteholder appoints the Agent to act as its agent in all matters relating to the MTNs and the Finance Documents, and authorises the Agent to act on its behalf (without first having to obtain its consent, unless such consent is specifically required by these Terms and Conditions) in any legal or arbitration proceedings relating to the MTNs held by such Noteholder, including the winding-up, dissolution, liquidation, company reorganisation (*företagsrekonstruktion*) or bankruptcy (*konkurs*) (or its equivalent in any other jurisdiction) of the Issuer and any legal or arbitration proceeding relating to the perfection, preservation, protection or enforcement of the MTN Security or the Escrow Security. By acquiring MTNs, each subsequent Noteholder confirms such appointment and authorisation for the Agent to act on its behalf.
- 19.1.2 Each Noteholder shall immediately upon request provide the Agent with any such documents, including a written power of attorney (in form and substance satisfactory to the Agent), that the Agent deems necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under the Finance Documents. The Agent is under no obligation to represent a Noteholder which does not comply with such request.
- 19.1.3 The Issuer shall promptly upon request provide the Agent with any documents and other assistance (in form and substance satisfactory to the Agent), that the Agent deems necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under the Finance Documents.
- 19.1.4 The Agent is entitled to fees for all its work in such capacity and to be indemnified for costs, losses and liabilities on the terms set out in the Finance Documents and the Agency Agreement and the Agent's obligations as Agent under the Finance Documents are conditioned upon the due payment of such fees and indemnifications.
- 19.1.5 The Agent may act as agent or trustee for several issues of securities issued by or relating to the Issuer and other Group Companies notwithstanding potential conflicts of interest.

19.2 Duties of the Agent

- 19.2.1 The Agent shall represent the Noteholders in accordance with the Finance Documents, including, *inter alia*, holding the MTN Security and the Escrow Security pursuant to the

- Security Documents on behalf of the Noteholders and, where relevant, enforcing the MTN Security and the Escrow Security on behalf of the Noteholders. Subject to Clause 19.2.2, when acting in accordance with the terms of the Finance Documents, the Agent is always acting with binding effect on behalf of the Noteholders.
- 19.2.2 The Agent is not acting as an advisor to the Noteholders or the Issuer and any advice or opinions from the Agent do not bind the Noteholders.
- 19.2.3 The Agent shall act in the best interest of the Noteholders as a group and carry out its duties under the Finance Documents in a reasonable, proficient and professional manner, with reasonable care and skill.
- 19.2.4 The Agent is always entitled to delegate its duties to other professional parties without having to first obtain any consent from the Noteholders or the Issuer, but the Agent shall remain liable for the actions of such parties under the Finance Documents.
- 19.2.5 The Agent shall treat all Noteholders equally and, when acting pursuant to the Finance Documents, act with regard only to the interests of the Noteholders and shall not be required to have regard to the interests or to act upon or comply with any direction or request of any other person, other than as explicitly stated in the Finance Documents.
- 19.2.6 The Agent is always entitled to engage external experts when carrying out its duties as agent. The Issuer shall on demand by the Agent pay all costs for external experts engaged by it (i) after the occurrence of an Event of Default, (ii) for the purpose of investigating or considering (A) an event or circumstance which the Agent reasonably believes is or may lead to an Event of Default or (B) a matter relating to the Issuer or the Finance Documents which the Agent reasonably believes may be detrimental to the interests of the Noteholders under the Finance Documents, and (iii) in connection with any Noteholders' Meeting or Written Procedure or any amendment or waiver under the Finance Documents. Any compensation for damages or other recoveries received by the Agent from external experts engaged by it for the purpose of carrying out its duties under the Finance Documents shall be distributed in accordance with Clause 16 (*Distribution of proceeds*).
- 19.2.7 The Agent shall, as applicable, enter into agreements with the CSD, and comply with such agreement and the CSD Regulations applicable to the Agent, as may be necessary in order for the Agent to carry out its duties under the Finance Documents.
- 19.2.8 Other than as specifically set out in the Finance Documents, the Agent shall not be bound to monitor (i) whether any Event of Default has occurred, (ii) the performance, default or any breach by the Issuer or any other party of its obligations under the Finance Documents, or (iii) whether any other event specified in any Finance Document has occurred or not. Should the Agent not receive such information, the Agent is entitled to assume that no such event or circumstance exists or can be expected to occur, provided that the Agent does not have actual knowledge of such event or circumstance.
- 19.2.9 The Agent shall only have to examine the face of documents and information delivered to it and shall not be liable to the Issuer or the Noteholders for damage due to any such documents and information not being accurate, correct and complete, unless it has actual knowledge to the contrary. The Agent does not have to verify the contents of any such documents and information or whether any such are duly authorised, executed, legally valid, binding and enforceable.

- 19.2.10 Notwithstanding any other provision of the Finance Documents to the contrary, the Agent is not obliged to do or omit to do anything if it would or might in its reasonable opinion constitute a breach of any regulation.
- 19.2.11 If in the Agent's reasonable opinion the cost, loss or liability which it may incur (including reasonable fees to the Agent) in complying with instructions of the Noteholders, or taking any action at its own initiative, will not be covered by the Issuer, the Agent may refrain from acting in accordance with such instructions, or taking such action, until it has received such funding or indemnities (or adequate Security has been provided therefore) as it may reasonably require.
- 19.2.12 The Agent shall give a notice to the Noteholders (i) before it ceases to perform its obligations under the Finance Documents by reason of the non-payment by the Issuer of any fee or indemnity due to the Agent under the Finance Documents or the Agency Agreement or (ii) if it refrains from acting for any reason described in Clause 19.2.11.

19.3 **Limited liability for the Agent**

- 19.3.1 The Agent will not be liable to the Noteholders for damage or loss caused by any action taken or omitted by it under or in connection with any Finance Document, unless directly caused by its negligence or wilful misconduct. The Agent shall never be responsible for indirect or consequential loss.
- 19.3.2 The Agent shall not be considered to have acted negligently if it has acted in accordance with advice from or opinions of reputable external experts provided to the Agent or if the Agent has acted with reasonable care in a situation when the Agent considers that it is detrimental to the interests of the Noteholders to delay the action in order to first obtain instructions from the Noteholders.
- 19.3.3 The Agent shall not be liable for any delay (or any related consequences) in crediting an account with an amount required pursuant to the Finance Documents to be paid by the Agent to the Noteholders, provided that the Agent has taken all necessary steps as soon as reasonably practicable to comply with the regulations or operating procedures of any recognised clearing or settlement system used by the Agent for that purpose.
- 19.3.4 The Agent shall have no liability to the Issuer or the Noteholders for damage caused by the Agent acting in accordance with instructions of the Noteholders given in accordance with the Finance Documents.
- 19.3.5 Any liability towards the Issuer which is incurred by the Agent in acting under, or in relation to, the Finance Documents shall not be subject to set-off against the obligations of the Issuer to the Noteholders under the Finance Documents.

19.4 **Replacement of the Agent**

- 19.4.1 Subject to Clause 19.4.6, the Agent may resign by giving notice to the Issuer and the Noteholders, in which case the Noteholders shall appoint a successor Agent at a Noteholders' Meeting convened by the retiring Agent or by way of Written Procedure initiated by the retiring Agent.
- 19.4.2 Subject to Clause 19.4.6, if the Agent is Insolvent, the Agent shall be deemed to resign as Agent and the Issuer shall within ten (10) Business Days appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances.

- 19.4.3 A Noteholder (or Noteholders) representing at least ten (10) per cent. of the Adjusted Nominal Amount may, by notice to the Issuer (such notice may only be validly given by a person who is a Noteholder on the Business Day immediately following the day on which the notice is received by the Issuer and shall, if given by several Noteholders, be given by them jointly), require that a Noteholders' Meeting is held for the purpose of dismissing the Agent and appointing a new Agent. The Issuer may, at a Noteholders' Meeting convened by it or by way of Written Procedure initiated by it, propose to the Noteholders that the Agent be dismissed and a new Agent appointed.
- 19.4.4 If the Noteholders have not appointed a successor Agent within ninety (90) days after (i) the earlier of the notice of resignation was given or the resignation otherwise took place or (ii) the Agent was dismissed through a decision by the Noteholders, the Issuer shall appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances.
- 19.4.5 The retiring Agent shall, at its own cost, make available to the successor Agent such documents and records and provide such assistance as the successor Agent may reasonably request for the purposes of performing its functions as Agent under the Finance Documents.
- 19.4.6 The Agent's resignation or dismissal shall only take effect upon the appointment of a successor Agent and acceptance by such successor Agent of such appointment and the execution of all necessary documentation to effectively substitute the retiring Agent.
- 19.4.7 Upon the appointment of a successor, the retiring Agent shall be discharged from any further obligation in respect of the Finance Documents but shall remain entitled to the benefit of the Finance Documents and remain liable under the Finance Documents in respect of any action which it took or failed to take whilst acting as Agent. Its successor, the Issuer and each of the Noteholders shall have the same rights and obligations amongst themselves under the Finance Documents as they would have had if such successor had been the original Agent.
- 19.4.8 In the event that there is a change of the Agent in accordance with this Clause 19.4, the Issuer shall execute such documents and take such actions as the new Agent may reasonably require for the purpose of vesting in such new Agent the rights, powers and obligation of the Agent and releasing the retiring Agent from its further obligations under the Finance Documents and the Agency Agreement. Unless the Issuer and the new Agent agree otherwise, the new Agent shall be entitled to the same fees and the same indemnities as the retiring Agent.

20. NO DIRECT ACTIONS BY NOTEHOLDERS

- 20.1 A Noteholder may not take any steps whatsoever against any Group Company or with respect to the MTN Security or Escrow Security to enforce or recover any amount due or owing to it pursuant to the Finance Documents, or to initiate, support or procure the winding-up, dissolution, liquidation, company reorganisation (*företagsrekonstruktion*) or bankruptcy (*konkurs*) (or its equivalent in any other jurisdiction) of any Group Company in relation to any of the obligations and liabilities of such Group Company under the Finance Documents. Such steps may only be taken by the Agent.
- 20.2 Clause 20.1 shall not apply if the Agent has been instructed by the Noteholders in accordance with the Finance Documents to take certain actions but fails for any reason to take, or is unable to take (for any reason other than a failure by a Noteholder to provide

documents in accordance with Clause 19.1.2), such actions within a reasonable period of time and such failure or inability is continuing. However, if the failure to take certain actions is caused by the non-payment of any fee or indemnity due to the Agent under the Finance Documents or the Agency Agreement or by any reason described in Clause 19.2.11, such failure must continue for at least forty (40) Business Days after notice pursuant to Clause 19.2.12 before a Noteholder may take any action referred to in Clause 20.1.

- 20.3 The provisions of Clause 20.1 shall not in any way limit an individual Noteholder's right to claim and enforce payments which are due to it under Clause 10.5 (*Mandatory repurchase due to a Change of Control Event*) or other payments which in accordance with the Finance Documents are due by the Issuer to some but not all Noteholders.

21. PRESCRIPTION

- 21.1 The right to receive repayment of the principal of MTNs shall be prescribed and become void ten (10) years from the Redemption Date. The right to receive payment of interest (excluding any capitalised interest) shall be prescribed and become void three (3) years from the relevant due date for payment. The Issuer is entitled to any funds set aside for payments in respect of which the Noteholders' right to receive payment has been prescribed and has become void.
- 21.2 If a limitation period is duly interrupted in accordance with the Swedish Act on Limitations (*preskriptionslag (1981:130)*), a new limitation period of ten (10) years with respect to the right to receive repayment of the principal of MTNs, and of three (3) years with respect to receive payment of interest (excluding capitalised interest) will commence, in both cases calculated from the date of interruption of the limitation period, as such date is determined pursuant to the provisions of the Swedish Act on Limitations.

22. NOTICES AND PRESS RELEASES

22.1 Notices

- 22.1.1 Any notice or other communication to be made under or in connection with the Finance Documents:
- (a) if to the Agent, shall be given at the address specified on its website www.nordictrustee.com on the Business Day prior to dispatch or, if sent by email by the Issuer, to the email address notified by the Agent to the Issuer from time to time;
 - (b) if to the Issuer, shall be given at the address specified on its website www.klovern.se on the Business Day prior to dispatch or, if sent by email by the Agent, to the email address notified by the Issuer to the Agent from time to time; and
 - (c) if to the Noteholders, shall be given at their addresses as registered with the CSD, on the Business Day prior to dispatch or on such other date on which such person shall be a Noteholder in order to receive the communication, and by either courier delivery (if practically possible) or letter for all Noteholders, provided that the same means of communication shall be used for all Noteholders. A Notice to the Noteholders shall also be published on the websites of the Issuer and the Agent.

- 22.1.2 Any notice or other communication made by one person to another under or in connection with the Finance Documents shall be sent by way of courier, personal delivery or letter, or, if between the Issuer and the Agent, by email, and will only be effective, in case of courier or personal delivery, when it has been left at the address specified in Clause 22.1.1, in case of letter, three (3) Business Days after being deposited postage prepaid in an envelope addressed to the address specified in Clause 22.1.1, or, in case of email, when received in readable form by the email recipient.
- 22.1.3 Any notice or other communication pursuant to the Finance Documents shall be in English.
- 22.1.4 Failure to send a notice or other communication to a Noteholder or any defect in it shall not affect its sufficiency with respect to other Noteholders.
- 22.2 **Press releases**
- 22.2.1 Any notice that the Issuer or the Agent shall send to the Noteholders pursuant to Clauses 10.5 (*Mandatory Repurchase due to a Change of Control Event and Delisting Event (put option)*) 12.1.2, 15.3, 17.4.15, 17.2.1, 17.3.1 and 18.4 shall also be published by way of press release by the Issuer or the Agent, as applicable.
- 22.2.2 In addition to Clause 22.2.1, if any information relating to the MTNs or the Group contained in a notice the Agent may send to the Noteholders under these Terms and Conditions has not already been made public by way of a press release, the Agent shall before it sends such information to the Noteholders give the Issuer the opportunity to issue a press release containing such information. If the Issuer does not promptly issue a press release and the Agent considers it necessary to issue a press release containing such information before it can lawfully send a notice containing such information to the Noteholders, the Agent shall be entitled to issue such press release.

23. **LIMITATION OF LIABILITY ETC.**

- 23.1 Neither the Agent nor the Issuing House(s) shall be held responsible for any damage arising out of any legal enactment, or any measure taken by a public authority, or war, strike, lockout, boycott, blockade, natural disaster, insurrection, civil commotion, terrorism or any other similar circumstance (a “**Force Majeure Event**”). The reservation in respect of strikes, lockouts, boycotts and blockades applies even if the Security Agent or the Issuing House(s) itself takes such measures, or is subject to such measures.
- 23.2 The Issuing House(s) shall have no liability to the Noteholders if it has observed reasonable care. The Issuing House(s) shall never be responsible for indirect damage with exception of gross negligence and wilful misconduct.
- 23.3 Should a Force Majeure Event arise which prevents the Agent or the Issuing House(s) from taking any action required to comply with these General Terms and Conditions, such action may be postponed until the obstacle has been removed.
- 23.4 The provisions in this Clause 23 apply unless they are inconsistent with the provisions of the Financial Instruments Accounts Act which provisions shall take precedence.

24. **GOVERNING LAW AND JURISDICTION**

- 24.1 The Conditions, and any non-contractual obligations arising out of or in connection therewith, shall be governed by and construed in accordance with the laws of Sweden.
- 24.2 The Issuer submits to the non-exclusive jurisdiction of the City Court of Stockholm (*Stockholms tingsrätt*).

We hereby confirm that the above General Terms and Conditions are binding upon us.

Place:

Date:

KLÖVERN AB (publ)
as Issuer

Name:

We hereby undertake to act in accordance with the above General Terms and Conditions to the extent they refer to us.

Place:

Date:

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)
as Agent

Name:

24.3 **Form of Final Terms**

**APPENDIX 1
FORM OF FINAL TERMS**

FINAL TERMS

for Loan No. [•]

under Klöver AB (publ)'s Swedish Programme for issuance of MTNs

The following are the final terms and conditions (“**Final Terms**”) of Loan No. [•], (the “**Loan**”) that Klöver AB (publ) (the “**Issuer**”) issues in the capital market in accordance with an agreement with the below mentioned Issuing House(s).

The Loan shall be subject to the general terms and conditions dated 6 October 2017 (the “**General Terms and Conditions**”) set out in the Issuer’s Base Prospectus for continuous issuance of MTNs, dated 6 October 2017 (the “**Prospectus**”) [as supplemented on [•]], and the Final Terms set out below. Words and expressions not defined in the Final Terms shall have the meaning set out in the General Terms and Conditions.

This document constitutes the Final Terms for the purposes of Article 5.4 of Directive 2003/71/EC as amended (the “**Prospectus Directive**”) and must be read in conjunction with the Prospectus [as supplemented]. Full information on the Issuer and the offer of the Loan is only available on the basis of the combination of these Final Terms, the Prospectus [as supplemented] and any documents incorporated therein by reference. These documents are available via www.klovern.se.

Terms and conditions for Loans

1.	Loan no:	[•]
2.	Total Nominal Amount:	
	(i) for the Loan	[•]
	(ii) for the Tranch:	[•]
	[(iii) earlier Tranch(es):]	[•]
3.	Currency:	SEK
4.	Nominal Amount per MTN:	[•] (<i>no less than SEK 1,000,000</i>)
5.	Price per MTN	[•]
6.	Trade Date:	[•]
7.	Interest Commencement Date:	[Issue Date] [Not applicable] [<i>Specify other Interest Commencement Date</i>]
8.	Issue Date:	[•]
9.	Maturity Date:	[•]
10.	Redemption Basis	Each MTN is repaid at par (i.e. at an amount equal to its Nominal Amount)
11.	Interest Basis:	[Fixed interest rate]

	[Floating interest rate] [Zero coupon Note]
--	--

Determination of yield

12.	Additional terms and conditions for Loans with fixed interest rate	[Applicable] [Not applicable] <i>(If not applicable, delete the remaining subparagraphs of this paragraph)</i>
	(i) Interest Rate:	[[•] % annual rate]
	(ii) Interest Period:	Period from [•] up to and including [•] (the first Interest Period) and thereafter each period of approximately [•] months ending on an Interest Payment Date
	(iii) Interest Payment Date(s):	[Annually/6-monthly/Quarterly] on [•], for the first time on [•] and for the last time on [•] <i>(Amend the above in the event of a shorter or longer Interest Period)</i>
	(iv) Day Count Convention:	30/360
	(v) Specific risk factor:	In accordance with the risk factor “MTN with fixed interest rate” in the Prospectus
13.	Additional terms and conditions for Loans with floating interest rate	[Applicable] [Not applicable] <i>(If not applicable, delete the remaining subparagraphs of this paragraph)</i>
	(i) Interest Rate	Interest Base + Margin
	(ii) Interest Base	STIBOR
	(iii) Margin:	[+/-][•] %
	(iv) Interest Determination Date:	[Two] Business Days before each Interest Period, for the first time on [•]
	(v) Interest Period:	Period from [•] up to and including [•] (the first Interest Period) and thereafter each period of approximately [•] months ending on an Interest Payment Date
	(vi) Interest Payment Date(s):	[Annually/6-monthly/Quarterly] on [•], for the first time on [•] and for the last time on [•] <i>(Amend the above in the event of a shorter or longer Interest Period)</i>
	(vii) Day Count Convention:	Actual/360
	(viii) Specific risk factor:	In accordance with the risk factor “MTN with floating rate (FRN)” in the Prospectus
14.	Additional terms and conditions for zero coupon Loans	[Applicable] [Not applicable] <i>(If not applicable, delete the remaining subparagraphs of this paragraph)</i>

	(i) Conditions for zero coupon Loans	[•]
	(ii) Specific risk factor:	In accordance with the risk factor “MTN with no interest (zero coupon)” in the Prospectus

Early redemption of the MTNs

15.	MTNs for which the Issuer has the option of early redemption before the Maturity Date:	[Applicable/Not applicable] <i>(If not applicable, delete the remaining sub-paragraphs of this paragraph)</i>
	(i) Redemption Dates	[•]
	(ii) Price per MTN on redemption	[•]% of [Nominal Amount/[•]]
	(iii) Time limits	[•]

Other information

16.	Green bonds:	[Applicable/Not applicable] <i>(if applicable, specify as per below)</i> Green framework dated [•] applies to this Loan.
17.	Credit rating for Loan:	[•] [Not applicable]
18.	Issuing House(s):	[Nordea Bank Abp, Swedish Branch]/[Swedbank AB (publ)]/ [Danske Bank A/S, Denmark, Swedish Branch]/[•]
19.	Administrative Agent:	[Nordea Bank Abp, Swedish Branch]/[Swedbank AB (publ)]/ [Danske Bank A/S, Denmark, Swedish Branch]/[•]
20.	ISIN code:	[•]
21.	Listing:	[Applicable/Not applicable] <i>(If not applicable, delete the remaining sub-paragraphs of this paragraph)</i>
	(i) Regulated Market:	[Nasdaq Stockholm] [Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List] [<i>Specify other Regulated Market</i>]
	(ii) Estimate of total expenses related to admission to trading:	[•]
	(iii) The earliest date on which the MTNs will be admitted to trading:	[•]
22.	Interests:	[Specify details/Not applicable] [If applicable, describe interests of individuals and legal entities involved in the issuance as well as a record of all interests and possible conflicts of interests of importance to the issuance together with records of those involved and the nature of the interest.
23.	Information from third parties:	[Information in these Final Terms originating from

		<p>third parties has been reproduced accurately and, as far as the Issuer knows and can ascertain based on comparisons with other information published by relevant third parties, no information has been omitted in a way that may lead to the reproduced information being incorrect or misleading. The sources for such information are [•]. / Not applicable]</p>
--	--	--

We hereby confirm that the above Final Terms are applicable to Loan No. [•] together with the General Terms and Conditions and undertake to repay the Loan and to pay interest in accordance herewith. We confirm that any material event after the date of the Prospectus that could affect the market's assessment of the Loan have been made public.

Stockholm, [•]

KLÖVERN AB (publ)

24.4 **Form of Compliance Certificate**

APPENDIX 2
FORM OF COMPLIANCE CERTIFICATE

To: Nordic Trustee & Agency AB (publ), as Agent for the Noteholders

From: Klöver AB (publ)

Dated:

**Klöver AB (publ) SEK 10,000,000,000 Swedish secured MTN programme
(the “Programme”)**

1. We refer to the Programme and the general terms and conditions therein (the “**General Terms and Conditions**”). This is an compliance certificate, delivered pursuant to Clause 12.1.4 of the General Terms and Conditions. Terms defined in the General Terms and Conditions have the same meaning when used in this compliance certificate.
2. This compliance certificate relates to:

Reference Date: [Date]
Reference Period: [Period]
3. The calculations are based on the following figures:

Aggregated Loan Amount []
Consolidated Value []
Equity: []
Financial costs []
Profit from property management,
before changes in value and tax,
plus financial costs []
Total Assets: []
4. We confirm that:
 - (a) all Security Properties are located on Primary Locations or Other Acceptable Locations;
 - (b) [Each time a Security Property ceased to be a Security Property, Security Properties located on Primary Locations represented not less than 75 per cent. of the Consolidated Value]¹³;
 - (c) Aggregated LTV on the Reference Date was []:1;

¹³ Explanatory note: Only to be confirmed if Security Properties have ceased to be such under the relevant reference period.

- (d) the profit from property management, before changes in value and tax, plus financial costs to financial costs was on the Reference Date []:1; and
 - (e) Equity to Total Assets was on the Reference Date 1:[].
5. We confirm that no [Default or] Event of Default is continuing as of the date of this certificate. *[if a Default is continuing, set out the relevant event constituting the Default and the measures taken or to be taken by the Issuer to remedy the Default]*
6. Attached to this compliance certificate is a summary setting out each Security Property Value as of the Reference Date (and disclosing if that value is based on an Internal Valuation or an External Valuation).

KLÖVERN AB (publ)

[Clarification of signature:]

[Clarification of signature:]

24.5 **Form of Issuance Certificate**

**APPENDIX 3
FORM OF ISSUANCE CERTIFICATE**

To: Nordic Trustee & Agency AB (publ), as Agent for the Noteholders
From: Klöver AB (publ)
Dated:

**Klövern AB (publ) SEK 10,000,000,000 Swedish secured MTN programme
(the “Programme”)**

1. We refer to the Programme and the general terms and conditions therein (the “**General Terms and Conditions**”). This is an issuance certificate. Terms defined in the General Terms and Conditions have the same meaning when used in this issuance certificate.

2. This issuance certificate relates to the following [issue of MTNs (the “**Loan**”)]/
[exchange of MTN Security]:

[Issue Date]/[Date of exchange]: [Date]

[Total Nominal Amount of the Loan]/
[Amount of [Intragroup Loans]/[cash on
General Account] being exchanged]: SEK [Amount]

3. We confirm that, on the date of this certificate, the [Total Nominal Amount of the Loan will be distributed]/[[Intragroup Loans]/[cash on General Account] being exchanged will be exchanged for new Intragroup Loans] to the following PropCo[’s] (“**Relevant PropCo[’s]**”), by [an] Intragroup Loan[s] in the amount[s] set out below:

[Duplicate as applicable]

PropCo:	Intragroup Loan Amount:
<hr/> [Relevant Propco]	<hr/> SEK [Amount of Intragroup Loan]

4. We confirm that the Intragroup Loan Amount to be [distributed to]/[raised by] [each]/[the] Relevant PropCo is allocated to the following Security Propert[y]/[ies] (“**Relevant Security Properties**”) as set out below:

[Duplicate as applicable]

[Relevant PropCo]:

Security Propert[y]/[ies]:	Allocated Loan Amount:	Associated Collateral (SEK):	Security Property location:
[Security Property]	SEK [Amount allocated to Security Property]	Existing Mortgage Certificates: []	
		New Mortgage Certificates: []	
Total: []		Total: []	

5. The calculations are based on the following figures:

Aggregated Loan Amount	[]
Allocated Loan Amount	As per table above
Consolidated Value	[]
Estimated Rent (all Relevant Security Properties securing the same Intragroup Loan)	
[Relevant Security Property/ies]	[] [Duplicate as applicable]
[Estimated Rent (all Security Properties)]	[] ¹⁴
Rented Spaces (all Relevant Security Properties securing the same Intragroup Loan)	
[Relevant Security Property/ies]	[] [Duplicate as applicable]
[Rented Spaces (all Security Properties)]	[] ¹⁵
Security Property Value	
[Relevant Security Property]	[] [Duplicate as applicable]

6. We confirm that as of the date of this certificate:

- (a) the Issuer is in compliance with Clause 13.4 (*Negative Pledge in respect of Security Assets*) of the General Terms and Conditions;
- (b) Security Properties located on Primary Locations represent [] per cent. of the Consolidated Value;

¹⁴ Explanatory note: Include only if Economic Vacancy for all Security Properties will be included under 6(e).

¹⁵ Explanatory note: Include only if Economic Vacancy for all Security Properties will be included under 6(e).

- (c) the Initial LTV for [each]/[the] Relevant Security Property is:
 [Relevant Security Property] []:1; [Duplicate as applicable]
- (d) the Aggregated LTV is []:1; and
- (e) Economic Vacancy for the Relevant Security Propert[y/ies] (aggregated for all Relevant Security Properties securing the same Intragroup Loan) is:
 [Relevant Security Property/ies] [] per cent. [Duplicate as applicable]
 [The Economic Vacancy for all Security Properties (including the Relevant Security Properties) is [] per cent.]¹⁶
7. We confirm that no [Default or] Event of Default is continuing as of the date of this certificate. *[if a Default is continuing, set out the relevant event constituting the Default and the measures taken or to be taken by the Issuer to remedy the Default]*
8. We confirm that each Intragroup Loan creates or will create a legally valid claim on the Relevant PropCo[’s] as of the date of this certificate.
9. We confirm that all Security Properties are located on Primary Locations or Other Acceptable Locations as of the date of this certificate.

KLÖVERN AB (publ)

 [Clarification of signature:]

 [Clarification of signature:]

¹⁶ *Explanatory note:* Include only if Economic Vacancy of the Relevant Security Property/ies is higher than 20 per cent., and if Economic Vacancy of all Security Properties (calculated pursuant to Clause 13.8(b) in the General Terms and Conditions) is lower than 10 per cent.

24.6 **Form of Loan Pledge Agreement**

APPENDIX 4
FORM OF LOAN PLEDGE AGREEMENT

FORM OF
LOAN PLEDGE AGREEMENT

dated *[date]*

KLÖVERN AB (PUBL)
as Pledgor

and

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)
as Agent

regarding intragroup loans

TABLE OF CONTENTS

1.	DEFINITIONS AND CONSTRUCTION	1
2.	GRANT OF PLEDGE	3
3.	PERFECTION OF PLEDGE	3
4.	CONTINUING SECURITY	3
5.	PAYMENTS UNDER THE LOANS	3
6.	POWERS OF THE AGENT AND DELEGATION	4
7.	REPRESENTATIONS	4
8.	COVENANTS OF THE PLEDGOR	5
9.	ENFORCEMENT OF PLEDGE	6
10.	DISTRIBUTION OF PROCEEDS	6
11.	FURTHER ASSURANCE	6
12.	WAIVER OF DEFENCES	7
13.	NON-COMPETITION AND WAIVER OF SUBROGATION	7
14.	RELEASE OF SECURITY	7
15.	ASSIGNMENT	7
16.	NOTICES	8
17.	GOVERNING LAW AND JURISDICTION	8

SCHEDULES

1.	FORM OF NOTICE OF PLEDGE	10
----	--------------------------------	----

This **LOAN PLEDGE AGREEMENT** (this “**Agreement**”) is dated [*date*] and made between:

- (1) **KLÖVERN AB (publ)**, Swedish Reg. No. 556482-5833, a public limited liability company incorporated under the laws of Sweden (the “**Pledgor**”); and
- (2) **NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (publ)** Swedish Reg. No. 556882-1879 acting for itself and as agent for the Secured Parties (the “**Agent**”).

BACKGROUND

- A. The Pledgor has entered into an agreement with certain dealers regarding of the continuous issue by the Pledgor of notes with a minimum term of one year, known as Medium Term Notes (the “**MTNs**”), in the capital market under a Swedish MTN programme (the “**Programme**”).
- B. [The Pledgor will on or about [*date*] issue MTNs in a total aggregate amount of SEK [●] (the “**Bonds**”) under the Programme. The proceeds from the Bonds will [in part]/[in full] be on-lent to the Company (as defined below) on the terms set out in the Original Promissory Note (as defined below).]¹⁷
- C. [In connection with the Programme, the Pledgor has issued the Original Promissory Note (as defined below) to the Company (as defined below).]¹⁸
- D. It is noted that the Company, the Pledgor and the Agent (in its capacity as Agent for the Pledgor and the Secured Parties) have on or about the date hereof entered into a Real Property Pledge Agreement as security for the Company’s obligations under the Original Promissory Note and each New Promissory Note (as defined below) and for the Pledgor’s obligations under the Finance Documents and the Agency Agreement.
- E. The Pledgor and the Agent are entering into this Agreement as security for the Pledgor’s obligations under the Finance Documents and the Agency Agreement as a condition for [the distribution of the proceeds from the issue of the Bonds to the Pledgor]¹⁹/[an exchange of MTN Security]²⁰.

1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

1.1 Definitions

“**Cash Interest**” means interest payable under a Loan Instrument, other than interest that is to be capitalised pursuant to the terms thereof and any interest that has been capitalised in respect of such Loan Instrument.

“**Company**” means [*PropCo*], Swedish Reg. No. [●].

“**General Terms and Conditions**” means the general terms and conditions for Loans under the Programme, as updated from time to time.

“**Loan**” means the Original Intragroup Loan and each New Intragroup Loan.

¹⁷ *Explanatory note:* Include only if the Agreement is entered into in connection with a new issue of MTNs.

¹⁸ *Explanatory note:* Include only if the Agreement is entered into in connection with an exchange of MTN Security.

¹⁹ *Explanatory note:* Include only if the Agreement is entered into in connection with a new issue of MTNs.

²⁰ *Explanatory note:* Include only if the Agreement is entered into in connection with an exchange of MTN Security.

“**Loan Instrument**” means the Original Promissory Note and each New Promissory Notes.

“**Loan Security**” means the Security for the Loans created by a Real Property Pledge Agreement dated on or about the date hereof between the Company, as mortgagor, the Pledgor, as company and the Agent as agent for the Pledgor and the Secured Parties, and any other Security provided for the Loans from time to time.

“**New Intragroup Loan**” means any Intragroup Loan, other than the Original Intragroup Loan, granted by the Pledgor to the Company from time to time in connection with the General Terms and Conditions.

“**New Promissory Note**” means any negotiable promissory note evidencing a New Intragroup Loan.

“**Original Intragroup Loan**” means the SEK [*Allocated Intragroup Loan Amount*] intragroup loan from the Pledgor to the Company.

“**Original Promissory Note**” means the negotiable promissory note issued by the Company to the Pledgor evidencing the Original Intragroup Loan, dated [*date*].

“**Pledge**” means the Security created pursuant to this Agreement.

“**Security Assets**” means all of the Pledgor’s title to, and rights under or pursuant to, the Loans (including the Loan Security).

“**Security Period**” means the period beginning on the date of this Agreement and ending on the date when all Secured Obligations have been unconditionally and irrevocably paid and discharged in full.

1.2 **Construction**

1.2.1 Unless otherwise defined in this Agreement, terms defined in the General Terms and Conditions shall have the same meanings when used in this Agreement and the rules of construction set out in the General Terms and Conditions shall apply also to this Agreement.

1.2.2 A reference in this Agreement to the Agent is always a reference to the Agent acting for itself and on behalf of the Secured Parties (unless expressly stated otherwise).

1.2.3 No failure to exercise, nor any delay in exercising, on the part of the Agent and the Secured Parties, any right or remedy under this Agreement shall operate as a waiver, nor shall any single or partial exercise of any right or remedy prevent any further or other exercise or the exercise of any other right or remedy.

1.2.4 The Noteholders may from time to time appoint a successor to the Agent in accordance with the General Terms and Conditions. With regards to the replacement of the Agent, the Pledgor shall at the request of the Noteholders or the Agent take all actions necessary to preserve the Pledge.

2. **GRANT OF PLEDGE**

As continuing security for the due and punctual fulfilment of the Secured Obligations, the Pledgor hereby irrevocably and unconditionally pledges to the Secured Parties, represented by the Agent, all its title, right and interest in, to and under the Security Assets.

3. PERFECTION OF PLEDGE

3.1 On the date hereof, the Pledgor shall:

- (a) notify the Company of the Pledge created over the Security Assets and procure that the Company acknowledges receipt of such notice in the form set out in Schedule 1 (*Form of Notice of Pledge*); and
- (b) deliver the original of the Original Promissory Note to the Agent endorsed in blank by the Pledgor together with any documents pertaining thereto.

3.2 The Pledgor shall procure that each New Intragroup Loan is documented in accordance with the General Terms and Conditions. The Pledgor shall immediately after a New Intragroup Loan has been granted (i) notify the Company of the Pledge created over the New Intragroup Loan, and procure that the Company acknowledges receipt of such notice, in the form set out in Schedule 1 (*Form of notice of Pledge*) and (ii) deliver the original of the New Promissory Note to the Agent endorsed in blank by the Pledgor together with any documents pertaining thereto.

4. CONTINUING SECURITY

4.1 The Pledge shall be a continuing Security, and shall extend to the ultimate balance of the Secured Obligations and shall continue in force notwithstanding any intermediate payment or discharge in whole or in part of the Secured Obligations.

4.2 This Agreement is in addition to and is not in any way prejudiced by any present or future guarantee, collateral, lien or other Security held by the Secured Parties.

4.3 The Secured Parties' rights hereunder are in addition to and not exclusive of those provided by law.

5. PAYMENTS UNDER THE LOANS

5.1 All amounts payable by the Company to the Pledgor under the Loans (excluding Cash Interest) shall be paid to the Agent. The Pledgor shall not accept any payment (excluding payments of Cash Interest), discharge or set-off under the Loans, unless instructed by the Agent to do so.

5.2 Any payments made to the Agent in accordance with Clause 5.1 may be released by the Agent to the Pledgor if the Agent in its sole discretion determines that such payments shall be so released.

5.3 For as long as no Event of Default has occurred and is continuing, all payments of Cash Interest shall be made to the Pledgor. Following the occurrence of an Event of Default and for as long as it is continuing, all payments of Cash Interest shall be made to the Agent. All Cash Interest paid to the Agent shall become part of the Pledge and may be applied towards prepayment of the Secured Obligations in accordance with Clause 10 (*Application of proceeds*).

6. POWERS OF THE AGENT AND DELEGATION

6.1 For the purpose of (i) establishing, maintaining, preserving, protecting and perfecting the Pledge, (ii) exercising the rights hereunder, and (iii) enforcing the Pledge pursuant to Clause 9 (*Enforcement of Pledge*), the Pledgor irrevocably authorises and empowers the Agent and any nominee or agent designated by the Agent to act in its own name or in the

name of the Pledgor and, on behalf of the Pledgor, to do all acts and take any steps it deems necessary or appropriate (acting reasonably) in respect of the Security Assets or the Pledge. In exercising these powers, the Agent shall not be obliged to give prior notice or obtain the further consent of the Pledgor. The power of attorney set out in this Clause 6 is irrevocable and shall be valid until the expiry of the Security Period.

- 6.2 The Agent may at any time delegate to any person(s) (provided that in each such case it uses reasonable care in selecting such person) all or any of its rights, powers and discretions under this Agreement on such terms (including power to sub-delegate) as the Agent sees fit and employ agents, managers, advisers and others on such terms as the Agent sees fit for any of the purposes set out in this Agreement.

7. REPRESENTATIONS

7.1 The Pledgor makes the following representations, in respect of itself, to the Secured Parties:

- (a) The Pledgor is a limited liability company, duly incorporated and validly existing under the laws of Sweden and has the power to own assets and carry on its business as it is being conducted.
- (b) No winding-up, re-organisation or bankruptcy proceedings are currently pending or threatened against the Pledgor and no liquidator, administrator or similar officer has been appointed or is to be appointed in respect of the Pledgor.
- (c) It has the power to enter into and perform, and has taken all necessary action to authorise its entering into and performance of, this Agreement, and the transaction contemplated by it.
- (d) The obligations expressed to be assumed by it in this Agreement are legal valid, binding and enforceable obligations. This Agreement creates the Security it purports to create and such Security is valid and effective.
- (e) The entry into and performance by the Pledgor of this Agreement, and the transactions contemplated by it, do not and will not conflict with any law or regulation or with any agreement or instrument binding upon the Pledgor or any of its assets.

7.2 The Pledgor makes the following representations, in respect of the Company and the Security Assets, to the Secured Parties:

- (a) The Company is a limited liability company or a limited partnership, duly incorporated and validly existing under the laws of Sweden and has the power to own assets and carry on its business as it is being conducted.
- (b) The Pledgor is the sole owner of the Security Assets and no Security is in existence over the Security Assets or any part thereof or interest therein (other than the Security pursuant to the Security Documents), and there is no claim by any person in respect of the ownership of the Security Assets outstanding against the Pledgor.
- (c) There are no restrictions applicable to the Pledgor or the Company, preventing the Pledgor from pledging the Security Assets.

- (d) No winding-up, re-organisation or bankruptcy proceedings are currently pending or threatened against the Company and no liquidator, administrator or similar officer has been appointed or is to be appointed in respect of the Company.
- (e) Each Loan Instrument delivered to the Agent is a true and complete original of the Loan Instrument and the only document evidencing the relevant Loan.
- (f) Each Loan Instrument constitutes binding and enforceable obligations of the parties thereto in accordance with its terms and the Pledgor and the Company have not failed to comply with any of its obligations under it.
- (g) The Loan Security constitutes valid and, once perfected in accordance with Clause 3 (*Perfection of Mortgage*) of the relevant Real Property Mortgage Agreement, perfected Security for the Loans and will be enforceable by the Agent as a result of the Pledge.

7.3 The representations set out in Clauses 7.1 and 7.2 are made by the Pledgor from the date of this Agreement until the expiry of the Security Period, by reference to the facts and circumstances from time to time existing.

8. COVENANTS OF THE PLEDGOR

8.1 The Pledgor shall not sell, transfer or dispose or agree or attempt to sell, transfer or dispose of the Security Assets, or any part thereof, or permit the same to occur (other than as permitted pursuant to the General Terms and Conditions).

8.2 The Pledgor shall not create or agree or attempt to create any Security or third party right in the Security Assets or any interest therein, or permit the same to exist, other than the Pledge (other than as permitted pursuant to the General Terms and Conditions).

8.3 The Pledgor shall refrain from any acts or omissions, the purpose or effect of which is likely to be, or would be, that the Security Assets cease to exist or are encumbered in any way other than as a consequence of or in accordance with this Agreement or the General Terms and Conditions.

8.4 The Pledgor shall keep the Agent informed of the existence and progress of any action or proceeding (which will, or could reasonably be expected to adversely affect the Security Assets) against the Pledgor in respect of the Security Assets, this Agreement or the Pledge.

8.5 The Pledgor shall not agree to or permit any variation, novation, amendment, replacement or waiver to any Loan Instrument or any of its rights thereunder without the prior written consent of the Agent.

8.6 The Pledgor shall not agree to, create or permit any set-off of any amounts owed by the Pledgor to the Company against any amounts owing under the Loans.

8.7 The Pledgor shall comply with all its obligations under the Loan Instruments and do all things necessary in order to maintain the validity of, and give full effect to, its rights under the Loans.

9. ENFORCEMENT OF PLEDGE

9.1 Following an acceleration pursuant to Clause 15 (*Acceleration of the Loans*) of the General Terms and Conditions, the Agent shall be entitled to enforce the Pledge or any part thereof by:

- (a) requesting immediate repayment of the Loans and payment of all other amounts due under the Loans in accordance with the terms of the Loan Instrument; or
- (b) selling the Security Assets by private or public sale or auction or in such manner and on such terms as the Agent in its sole discretion deems appropriate.

Where reasonably practicable and not detrimental to the interests of the Secured Parties, the Agent shall give notice of such intended or actual action to the Pledgor five (5) Business Days before the exercise of any right under this Clause 9.1.

- 9.2 The Agent is entitled to decide in its own discretion which Security shall be applied towards the satisfaction of the Secured Obligations and in what order.
- 9.3 Chapter 10 Section 2 of the Swedish Commercial Code (*Handelsbalken*) shall not apply to this Agreement or any enforcement hereunder.
- 9.4 Any subsequent remedy of an Event of Default shall not in any way prejudice the enforcement of the Pledge which had been initiated whilst such default was continuing.

10. DISTRIBUTION OF PROCEEDS

All moneys (or other consideration) obtained by the Agent or its designee by virtue of operation of law or through the exercise of the rights, powers and remedies under this Agreement, shall be applied by the Agent towards the discharge of the Secured Obligations in accordance with Clause 16 (*Distribution of proceeds*) of the General Terms and Conditions.

11. FURTHER ASSURANCE

The Pledgor shall, from time to time and at its own expense, upon the request of the Agent, promptly take all actions and duly execute and deliver any and all such transfers, powers of attorney, notifications, confirmations and other documents as the Agent (acting reasonably) deems necessary for the purpose of perfecting, preserving, protecting and enforcing the Pledge and for the Secured Parties to obtain the full benefit of this Agreement and the rights and powers granted under it.

12. WAIVER OF DEFENCES

The Pledge shall not be affected in any way by any variation, extension, waiver, compromise or partial release of the Secured Obligations, the Finance Documents, the Loan Instruments or of any Security from time to time granted in respect thereof, or by any change in the laws, rules or regulations of any jurisdiction or by any present or future action of any governmental authority or court amending, varying, reducing or otherwise affecting, or purporting to amend, vary, reduce or otherwise affect, any of the Secured Obligations, the Finance Documents or the Loan Instruments.

13. NON-COMPETITION AND WAIVER OF SUBROGATION

- 13.1 The Pledgor irrevocably waives any claim against any relevant Group Company arising by way of subrogation or otherwise as a result of the enforcement of the Pledge and agrees

that it will not by virtue of any Security enforced or moneys received by the Secured Parties, for or on account of the Secured Obligations:

- (a) be subrogated to or have the benefit of any rights of, Security or moneys held, received or receivable by, the Secured Parties or be entitled to any right of contribution or indemnity; or
- (b) claim, rank, prove or vote as a creditor in the bankruptcy, liquidation, re-organisation or dissolution of any party, or exercise any right of set-off or recourse against any party, in competition with any Secured Party.

13.2 To the extent the Pledgor receives any payment, distribution or benefit of security in violation of the terms of this Agreement, the amount or benefit so received shall be treated as “escrow funds” (*redovisningsmedel*) and shall be held separately for the account of the Secured Parties. Any such amount or benefit shall be transferred immediately to the Agent.

14. RELEASE OF SECURITY

Upon the expiry of the Security Period or in accordance with Clause 11.4 of the General Terms and Conditions, the Agent shall release to the Pledgor, all rights and interest of the Secured Parties in or to the Security Assets, or part thereof, as the case may be, and give such instructions and directions, and deliver such documents, as the Pledgor reasonably may require in order to effect such release. The Agent shall notify the Company when the Pledge has been released.

15. ASSIGNMENT

15.1 When an MTN is transferred from one Noteholder to another, all rights of such Noteholder under this Agreement shall automatically be transferred to the new Noteholder.

15.2 The Agent may (in its capacity as a Secured Party) at any time assign its rights and/or obligations under this Agreement, provided such assignment is permitted under the Finance Documents and provided the Agent’s rights under the Finance Documents are assigned simultaneously to the same assignee. With regards to any such assignment, the Pledgor shall take all actions necessary to preserve the Pledge.

15.3 The Pledgor may not assign any of its rights and/or obligations under this Agreement.

16. NOTICES

Clause 22.1 (*Notices*) in the General Terms and Conditions shall apply also to this Agreement.

17. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

17.1 This Agreement and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it are governed by Swedish law.

17.2 The courts of Sweden have exclusive jurisdiction to settle any dispute arising out of or in connection with this Agreement (including a dispute regarding the existence, validity or termination of this Agreement). The City Court of Stockholm (*Stockholms tingsrätt*) shall be court of first instance.

KLÖVERN AB (publ)
as Pledgor

Name:

Name:

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (publ)
as Agent, acting for itself and on behalf of the Secured Parties

Name:

Name:

SCHEDULE 1

FORM OF NOTICE OF PLEDGE

To: [PropCo]

Date: [date]

This is to notify you that:

1. Pursuant to a pledge agreement dated [date] between Klöver AB (publ) as pledgor (the “**Pledgor**”) and Nordic Trustee & Agency AB (publ) as Agent (the “**Agent**”) (the “**Pledge Agreement**”), a copy of which is enclosed to this notice, the Pledgor has pledged to the Secured Parties, represented by the Agent, all of the Pledgor’s title, right and interest in, to and under the Security Assets.
2. Terms not defined herein shall have the meanings given to them in the Pledge Agreement.
3. No payments under the Loans may, as long as the pledge created under the Pledge Agreement remains in force, be demanded by or directed to the Pledgor, but shall instead be made to such address or bank account (as applicable) as the Agent may direct in writing. However, the Pledgor may demand and receive payments in respect of Cash Interest until you have been instructed otherwise by the Agent. Following an instruction by the Agent, including a statement that an Event of Default has occurred and is continuing under the General Terms and Conditions, all payments of Cash Interest shall be made to the address or bank account (as applicable) instructed by the Agent.
4. The Loan Instruments may not be amended or varied, and any rights thereunder may not be waived by the Pledgor, without the prior written consent of the Agent.
5. No amounts owed by the Pledgor to you may be used to set off amounts owed by you under the Loans.
6. The Loan Security forms a part of the Pledge and shall continue to be in full force and effect. The Agent shall have the right to enforce the Loan Security.
7. Following an instruction by the Agent, including a statement that an Event of Default has occurred and is continuing under the General Terms and Conditions, the Agent (in its capacity as Agent for the Secured Parties) has the right to act in the name and on behalf of the Pledgor in relation to the Loans and the Loan Security.
8. The Agent may from time to time appoint a successor as representative of the Secured Parties by giving notice to you.
9. We hereby further instruct you to provide, whenever requested by the Agent, and in form and substance satisfactory to the Agent, such information about the Security Assets as deemed necessary or appropriate by the Agent.

These instructions may not be varied or revoked except with the prior written consent of the Agent.

We kindly request you to confirm your receipt and acknowledgement of the above by returning signed copies of the confirmation below to each of the Pledgor and the Agent.

KLÖVERN AB (publ)

Name:

Name:

We hereby acknowledge receipt of the above letter and a copy of the Pledge Agreement and confirm that we agree to the terms thereof. We further confirm that we, prior to the date hereof, have not been notified of any pledge or other security interest over any of the Security Assets other than pursuant to the Security Documents.

Date: *[date]*

[PROPCO]

Name:

Name:

APPENDIX 5

FORM OF PROMISSORY NOTE

BACKGROUND

- A. This negotiable promissory note (*löpande skuldebrev*) (the “**Promissory Note**”) has been issued by the Debtor in connection with the [issue of Medium Term Notes in a total aggregate amount of SEK [●] (the “**Bonds**”) by the Creditor under its secured]²¹/[Creditors]²² Medium Term Note Program (the “**Program**”).
- B. [The proceeds from the Bonds will [in part]/[in full] be on-lent to the Debtor on the terms set out in this Promissory Note.]²³ The Debtor is entering into this Promissory Note as a condition for [the issue of the Bonds]²⁴/[an exchange of MTN Security]²⁵.
- C. It is noted that the Debtor, the Creditor (both as defined below) and the Agent are entering into a Real Property Mortgage Agreement as security for the Debtor’s obligations under this Promissory Note and New Promissory Notes (as defined in the Real Property Mortgage Agreement)(if any), and for the Creditor’s obligations under the Finance Documents and the Agency Agreement, and that the Creditor in turn will grant security over this Promissory Note and New Promissory Notes (if any), including the security provided under the Real Property Mortgage Agreement, for its obligations under the Finance Documents and the Agency Agreement.
- D. The Debtor and the Creditor acknowledges that additional restrictions and obligations will be applicable to the parties pursuant to the terms of the security agreement regarding the security granted over this Promissory Note, including (but not limited to) that all payments under this Promissory Note will be made subject to the terms of the security granted over this Promissory Note.

1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

1.1 Definitions

“**Creditor**” shall mean Klöver AB (publ), Swedish Reg. No. 556482-5833.

“**Debtor**” shall mean [*PropCo*], Swedish Reg. No. [●].

“**Principal Amount**” shall mean SEK [*Intragroup Loan Amount*].

“**General Terms and Conditions**” shall mean the general terms and conditions under the Program.

²¹ *Explanatory note:* Include only if the Promissory Note is issued in connection with a new issue of MTNs.

²² *Explanatory note:* Include only if the Agreement is entered into in connection with an exchange of MTN Security.

²³ *Explanatory note:* Include only if the Promissory Note is issued in connection with a new issue of MTNs.

²⁴ *Explanatory note:* Include only if the Promissory Note is issued in connection with a new issue of MTNs.

²⁵ *Explanatory note:* Include only if the Agreement is entered into in connection with an exchange of MTN Security.

1.2 **Construction**

Unless otherwise defined in this Promissory Note, terms defined in the General Terms and Conditions shall have the same meanings when used in this Agreement and the rules of construction set out in the General Terms and Conditions shall apply also to this Agreement.

No failure to exercise, nor any delay in exercising, on the part of the Creditor, any right or remedy under this Promissory Note shall operate as a waiver, nor shall any single or partial exercise of any right or remedy prevent any further or other exercise or the exercise of any other right or remedy.

2. **PAYMENT UNDERTAKING**

The Debtor irrevocably and unconditionally undertakes to pay the Principal Amount in full together with any accrued but unpaid interest on demand to the Creditor or its order.

3. **INTEREST**

This Promissory Note carries interest from (but excluding) the date of this Promissory Note to (and including) the day of repayment of the Principal Amount at [a fixed interest rate of [● (●)] *per annum*]/[the same interest rate as the MTNs issued under the Programme with ISIN: [●], calculated and accrued in accordance with the same calculation principles as applicable to such MTNs pursuant to their Conditions]²⁶.

Interest shall be paid [annually/6-monthly/quarterly] on the last day of the anniversary of this Promissory Note on demand by the Creditor, save that no payment of interest may be made following an Event of Default under the General Terms and Conditions. Any amount of interest not paid shall be capitalised on a yearly basis and added to the Principal Amount.

4. **GOVERNING LAW AND JURISDICTION**

This Promissory Note, and any non-contractual obligations arising out of or in connection herewith, shall be governed by and construed in accordance with the laws of Sweden.

The Debtor submits to the non-exclusive jurisdiction of the City Court of Stockholm (*Stockholms tingsrätt*).

²⁶ *Explanatory note:* The Debtor and the Creditor may agree on the interest applicable to the Promissory Note, subject to corporate benefit being motivated.

Place: [●]

Date: [●]

[*PROPCO*]
as Debtor

Name:

Name:

Transferred to:

Name:

On behalf of KLÖVERN AB (publ)

Form of Real Property Mortgage Agreement

APPENDIX 6

FORM OF REAL PROPERTY MORTGAGE AGREEMENT

**FORM OF
REAL PROPERTY MORTGAGE AGREEMENT**

dated *[date]*

[PROPCO]
as Mortgagor

KLÖVERN AB (PUBL)
as Company

and

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)
as Agent

regarding *[Name of real property]* / *[certain real properties]*

TABLE OF CONTENTS

1.	DEFINITIONS AND CONSTRUCTION	1
2.	GRANT OF MORTGAGE	3
3.	PERFECTION OF MORTGAGE.....	4
4.	LIMITATIONS OF MORTGAGE	4
5.	CONTINUING SECURITY	5
6.	POWERS OF THE AGENT AND DELEGATION.....	5
7.	REPRESENTATIONS.....	5
8.	COVENANTS OF THE MORTGAGOR.....	6
9.	ENFORCEMENT OF MORTGAGE	6
10.	DISTRIBUTION OF PROCEEDS	7
11.	FURTHER ASSURANCE.....	7
12.	WAIVER OF DEFENCES	7
13.	NON-COMPETITION AND WAIVER OF SUBROGATION	7
14.	RELEASE OF SECURITY	8
15.	ASSIGNMENT	8
16.	NOTICES.....	9
17.	GOVERNING LAW AND JURISDICTION	9

SCHEDULES

1.	PROPERTIES	10
2.	FORM OF NOTIFICATION TO THE REGISTRATION AUTHORITY	11

This **REAL PROPERTY MORTGAGE AGREEMENT** (this “**Agreement**”) is dated [date] and made between:

- (1) [PROPCO], Swedish Reg. No.[●], a private [limited liability company]/[limited partnership] incorporated under the laws of Sweden (the “**Mortgagor**”);
- (2) **KLÖVERN AB (publ)**, Swedish Reg. No. 556482-5833, a public limited liability company incorporated under the laws of Sweden (the “**Company**”); and
- (3) **NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (publ)**, Swedish Reg. No. 556882-1879, acting for itself and as agent for the Company and the Secured Parties (the “**Agent**”).

BACKGROUND

- A. The Company has entered into an agreement with certain dealers regarding of the continuous issue by the Company of notes with a minimum term of one year, known as Medium Term Notes (the “**MTNs**”), in the capital market under a Swedish MTN programme (the “**Programme**”).
- B. [The Company will on or about [date] issue MTNs in a total aggregate amount of SEK [●] (the “**Bonds**”) under the Programme. The proceeds from the Bonds will [in part]/[in full] be on-lent to the Mortgagor on the terms set out in the Original Promissory Note (as defined below).]²⁷
- C. [In connection with the Programme, the Company has issued the Original Promissory Note (as defined below) to the Mortgagor.]²⁸
- D. The Mortgagor, the Company and the Agent are entering into this Agreement as security for the Mortgagors obligations under the Original Promissory Note and any New Promissory Notes (as defined below), and for the Company’s obligations under the Finance Documents and the Agency Agreement, as a condition for [the distribution of the proceeds from the issue of the Bonds to the Pledgor]²⁹/[an exchange of MTN Security]³⁰.
- E. It is noted that the Company in turn will grant security over the Original Promissory Note and any New Promissory Notes, including the security granted pursuant to this Agreement, for its present and future obligations and liabilities towards the Secured Parties under the Finance Documents and the Agency Agreement.

1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

1.1 Definitions

“**Bond Obligations**” means all present and future obligations and liabilities of the Company under the Finance Documents and the Agency Agreement.

“**Bond Obligations Discharge Date**” means the date when all Bond Obligations have been unconditionally and irrevocably paid and discharged in full.

²⁷ Explanatory note: Include only if the Agreement is entered into in connection with a new issue of MTNs.

²⁸ Explanatory note: Include only if the Agreement is entered into in connection with an exchange of MTN Security.

²⁹ Explanatory note: Include only if the Agreement is entered into in connection with a new issue of MTNs.

³⁰ Explanatory note: Include only if the Agreement is entered into in connection with an exchange of MTN Security.

“**General Terms and Conditions**” means the general terms and conditions for Loans under the Programme, as updated from time to time.

“**Mortgage**” means the Security created pursuant to this Agreement.

“**Mortgage Certificates**” means:

- (a) the [computerised] mortgage certificates issued in the Properties and listed in Schedule 1 (*Properties*) (the “**Existing Mortgage Certificates**”);
- (b) [the new [computerised] mortgage certificates to be issued in the Properties as specified in Schedule 1(*Properties*) (the “**New Mortgage Certificates**”);]³¹
- (c) any additional computerised or non-computerised mortgage certificates issued in any Property specified in Schedule 1 (*Properties*), that is to be included under this Agreement according to a notification from the Company and the Mortgagor to the Agent (the “**Existing Additional Mortgage Certificates**”); and
- (d) any additional computerised or non-computerised mortgage certificates to be issued in any Property specified in Schedule 1 (*Properties*), that is to be included under this Agreement according to a notification from the Company and the Mortgagor to the Agent (the “**New Additional Mortgage Certificates**”).

[“**Mortgage Certificates Archive**” means the mortgage certificates archive (*pantbrevsarkiv*) held by the relevant party in the Mortgage Certificates System.]³²

[“**Mortgage Certificates System**” means the system for handling computerised mortgage certificates (*pantbrevsregistret*) administered by the Swedish National Land Survey (*Lantmäteriet*).]³³

“**New Promissory Notes**” means any negotiable promissory note, other than the Promissory Note, issued by the Mortgagor to the Company from time to time in connection with the General Terms and Conditions, evidencing a Intragroup Loan.

“**Promissory Note Obligations**” means all present and future obligations and liabilities of the Mortgagor under the Promissory Notes.

“**Promissory Note Obligations Discharge Date**” means the date when all Promissory Note Obligations have been unconditionally and irrevocably paid and discharged in full, which may not occur prior to the Bond Obligations Discharge Date.

“**Promissory Notes**” means the Original Promissory Note and any New Promissory Notes.

“**Property**” means each of the real properties listed in Schedule 1 (*Properties*).

“**Registration Authority**” means, in respect of each Property, the Swedish Land Registration Authority (*Inskrivningsmyndigheten*) at which the Property is registered.

“**Secured Obligations**” means the Promissory Note Obligations and the Bond Obligations.

³¹ *Explanatory note:* Use only if New Mortgage Certificates are to be applied for in connection with the relevant issue.

³² *Explanatory note:* Definition to be used if computerised mortgage certificates are to be pledged.

³³ *Explanatory note:* Definition to be used if computerised mortgage certificates are to be pledged.

“**Security Period**” means the period beginning on the date of this Agreement and ending on the Promissory Note Obligations Discharge Date.

1.2 **Construction**

- 1.2.1 Unless otherwise defined in this Agreement, terms defined in the General Terms and Conditions shall have the same meanings when used in this Agreement and the rules of construction set out in the General Terms and Conditions shall apply also to this Agreement.
- 1.2.2 A reference in this Agreement to the Agent is always a reference to the Agent acting for itself and on behalf of the Company and the Secured Parties (unless expressly stated otherwise).
- 1.2.3 No failure to exercise, nor any delay in exercising, on the part of the Agent, the Secured Parties and the Company, any right or remedy under this Agreement shall operate as a waiver, nor shall any single or partial exercise of any right or remedy prevent any further or other exercise or the exercise of any other right or remedy.
- 1.2.4 The Noteholders may from time to time appoint a successor to the Agent in accordance with the General Terms and Conditions. Any such replacement of the Agent shall apply also in relation to the Company under this Agreement. With regards to the replacement of the Agent, the Mortgagor shall at the request of the Noteholders, the Company or the Agent take all actions necessary to preserve the Mortgage.
- 1.2.5 The Company has on or about the date hereof pledged its rights under the Promissory Notes, including the Security for the Promissory Notes created by this Agreement, to the Secured Parties, represented by the Agent. Until the Mortgagor is notified otherwise by the Agent or a release pursuant to Clause 14.1 has occurred, all rights of the Company hereunder, including the right to enforce the Mortgage, may only be exercised by the Agent to the exclusion of the Company, and the Agent shall have the exclusive right to represent the Company in all matters relating to this Agreement and the Mortgage. The Company shall, from time to time and at its own expense, upon the request of the Agent, promptly take all actions as the Agent deems necessary to give the Secured Parties the full benefit of the Company’s rights under this Agreement.

2. **GRANT OF MORTGAGE**

- 2.1 The Mortgagor hereby irrevocably and unconditionally pledges all its title, right and interest in, to and under the Mortgage Certificates:
- (e) with first priority (*förstahandspanträtt*), to the Company, represented by the Agent, as continuing security for the due and punctual performance of the Promissory Note Obligations; and
 - (f) with second priority (*andrahandspanträtt*), to the Secured Parties, represented by the Agent, as continuing security for the due and punctual performance of the Bond Obligations.
- 2.2 The Agent hereby acknowledges notification of the second ranking pledge in favour of the Secured Parties represented by the Agent and the Security created hereby.

3. **PERFECTION OF MORTGAGE**

- 3.1 On the date hereof, the Mortgagor shall:

- (g) [deliver the Existing Mortgage Certificates to the Agent and procure the filing of a notification (as set out in Schedule 2 (*Form of notification to the Registration Authority*)) to the Registration Authority in order to register the Agent as holder of such certificates;]³⁴ [and]
 - (h) [procure that the Existing Mortgage Certificates are transferred to the Mortgage Certificates Archive of the Agent or its representative;]³⁵ [and]
 - (i) notify the Agent's name and address to the insurer under the insurance in respect of the Properties[.]; and]
 - (j) [deliver to the Agent a duly signed application to the Registration Authority in respect of the New Mortgage Certificates.]³⁶
- 3.2 [The Mortgagor shall procure that the New Mortgage Certificates upon issuance are immediately [delivered directly from the Registration Authority to the Agent and that the Agent is registered as holder of such certificates]/[transferred to the Mortgage Certificates Archive of the Agent or its representative.]³⁷
- 3.3 The mortgagor shall promptly procure that each Existing Additional Mortgage Certificate is, if non-computerised, delivered to the Agent and that a notification (in the form set out in Schedule 2 (*Form of notification to the Registration Authority*)) is filed with the Registration Authority in order to register the Agent as holder of such certificates and/or, if computerised, transferred to the Mortgage Certificates Archive of the Agent or its representative.
- 3.4 Mortgagor shall promptly procure that (i) a duly signed application to the Registration Authority in respect of New Additional Mortgage Certificates are delivered to the Agent, (ii) New Additional Mortgage Certificates upon issuance are, if non-computerised, delivered directly from the Registration Authority to the Agent and that the Agent will be registered as holder of such certificates and/or, if computerised, transferred to the Mortgage Certificates Archive of the Agent or its representative.

4. LIMITATIONS OF MORTGAGE

The Security provided by the Mortgagor under this Agreement in respect of the Bond Obligations shall be limited if (and only if) and to the extent required by an application of the provisions of the Companies Act (*Aktiebolagslagen*) regulating distribution of assets (including profits and dividends and any other form of transfer of value (*värdeöverföring*) within the meaning of the Companies Act). It is agreed that the Mortgage only applies to the Bond Obligations to the maximum extent permitted by the above mentioned provisions of the Companies Act.

³⁴ *Explanatory note:* to be used if non-computerised mortgage certificates are to be pledged.

³⁵ *Explanatory note:* to be used if computerised mortgage certificates are to be pledged.

³⁶ *Explanatory note:* Use if New Mortgage Certificates are to be applied for in connection with the relevant issue.

³⁷ *Explanatory note:* Use if New Mortgage Certificates are to be applied for in connection with the relevant issue (non-computerised/computerised mortgage certificates).

5. CONTINUING SECURITY

- 5.1 The Mortgage shall be a continuing Security, and shall extend to the ultimate balance of the Secured Obligations and shall continue in force notwithstanding any intermediate payment or discharge in whole or in part of the Secured Obligations.
- 5.2 This Agreement is in addition to and is not in any way prejudiced by any present or future guarantee, collateral, lien or other Security held by the Company or the Secured Parties.
- 5.3 The Company's and the Secured Parties' rights hereunder are in addition to and not exclusive of those provided by law.

6. POWERS OF THE AGENT AND DELEGATION

- 6.1 For the purpose of (i) establishing, maintaining, preserving, protecting and perfecting the Mortgage, (ii) exercising the rights hereunder, and (iii) enforcing the Mortgage pursuant to Clause 9 (*Enforcement of Mortgage*), the Mortgagor irrevocably authorises and empowers the Agent and any nominee or agent designated by the Agent, to act in its own name or in the name of the Mortgagor and, on behalf of the Mortgagor, to do all acts and take any steps it deems necessary or appropriate (acting reasonably) in respect of the Properties, the Mortgage Certificates or the Pledge. In exercising these powers, the Agent shall not be obliged to give prior notice or obtain the further consent of the Mortgagor. The power of attorney set out in this Clause 6 is irrevocable and shall be valid until the expiry of the Security Period.
- 6.2 The Agent may at any time delegate to any person(s) (provided that in each such case it uses reasonable care in selecting such person) all or any of its rights, powers and discretions under this Agreement on such terms (including power to sub-delegate) as the Agent sees fit and employ agents, managers, advisers and others on such terms as the Agent sees fit for any of the purposes set out in this Agreement.

7. REPRESENTATIONS

- 7.1 The Mortgagor makes the following representations to the Company and the Secured Parties, represented by the Agent:
- (a) The Mortgagor is a limited liability company or a limited partnership, duly incorporated and validly existing under the laws of Sweden and has the power to own assets and carry on its business as it is being conducted.
 - (b) No winding-up, re-organisation or bankruptcy proceedings are currently pending or threatened against the Mortgagor and no liquidator, administrator or similar officer has been appointed or is to be appointed in respect of the Mortgagor.
 - (c) It has the power to enter into and perform, and has taken all necessary action to authorise its entering into and performance of, this Agreement, and the transaction contemplated by it.
 - (d) The obligations expressed to be assumed by it in this Agreement are legal valid, binding and enforceable obligations. This Agreement creates the Security it purports to create and such Security is valid and effective.
 - (e) The entry into and performance by the Mortgagor of this Agreement, and the transactions contemplated by it, do not and will not conflict with any law or

regulation or with any agreement or instrument binding upon the Mortgagor or any of its assets.

- (f) The Mortgagor is the sole legal owner or site leaseholder (*tomträttsinnehavare*) of the Properties, free from any other Security other than pursuant to any Security Document.

7.2 The representations set out in Clause 7.1 are deemed to be made by the Mortgagor from the date of this Agreement until the expiry of the Security Period, by reference to the facts and circumstances from time to time existing.

8. COVENANTS OF THE MORTGAGOR

8.1 The Mortgagor shall not sell, transfer or dispose or agree or attempt to sell, transfer or dispose of the Properties, or any part thereof, or permit the same to occur (other than as permitted pursuant to the General Terms and Conditions).

8.2 The Mortgagor shall not create or agree or attempt to create any Security over the Mortgage Certificates or any interest therein, or permit the same to exist, other than the Mortgage (other than as permitted pursuant to the General Terms and Conditions).

8.3 The Mortgagor shall keep the Agent informed of the existence and progress of any action or proceeding (which will, or could reasonably be expected to adversely affect the Properties) against the Mortgagor in respect of this Agreement, the Mortgage, the Mortgagor's ownership of the Properties or any right to the Properties that is registered in the Swedish Land Registry.

8.4 Mortgagor shall pay all site leasehold fees (*tomträttsavgälder*) payable in respect of Properties for which the Mortgagor is the site leaseholder (*tomträttsinnehavare*), and the Mortgagor shall not terminate the site leaseholder agreement relating to such Properties.

8.5 The Mortgagor shall send an application for a registered title (*lagfart*) to the Properties no later than on the date of this Agreement.

8.6 The Agent and its representatives shall have the right upon reasonable notice to inspect the Properties.

9. ENFORCEMENT OF MORTGAGE

9.1 Subject to Clause 9.4, following an acceleration pursuant to Clause 15 (*Acceleration of the Loans*) of the General Terms and Conditions, the Agent shall be entitled to enforce the Mortgage in accordance with the Swedish Land Code (*Jordabalken*) and the Code of Execution (*Utsökningsbalken*), exercise its other rights under this Agreement, exercise the rights otherwise available to a secured creditor under applicable law and dispose over the Mortgage Certificates as it deems fit.

9.2 The Agent is entitled to decide in its own discretion which Security shall be applied towards the satisfaction of the Secured Obligations and in what order.

9.3 Any subsequent remedy of an Event of Default shall not in any way prejudice the enforcement of the Mortgage which had been initiated whilst such default was continuing.

9.4 Following a release pursuant to Clause 14.1, the Company shall be entitled to enforce the Mortgage according to the terms of this Agreement upon a payment default under the Promissory Notes.

10. DISTRIBUTION OF PROCEEDS

All moneys (or other consideration) obtained by the Agent or its designee by virtue of operation of law or through the exercise of the rights, powers and remedies under this Agreement, shall be applied by the Agent towards the discharge of the Secured Obligations in the following order of priority, in accordance with the instructions of the Agent:

- (a) *firstly*, towards the discharge of the Promissory Note Obligations; and
- (b) *secondly*, towards the discharge of the Bond Obligations in the order of priority set out in Clause 16 (*Distribution of proceeds*) of the General Terms and Conditions.

11. FURTHER ASSURANCE

The Mortgagor shall, from time to time and at its own expense, upon the request of the Agent, promptly take all actions and duly execute and deliver any and all such transfers, powers of attorney, notifications, confirmations and other documents as the Agent (acting reasonably) deems necessary for the purpose of perfecting, preserving, protecting and enforcing the Mortgage and for the Company and the Secured Parties to obtain the full benefit of this Agreement and the rights and powers granted under it.

12. WAIVER OF DEFENCES

The Mortgage shall not be affected in any way by any variation, extension, waiver, compromise or partial release of the Secured Obligations, the Finance Documents, the Promissory Notes or of any Security from time to time granted in respect thereof, or by any change in the laws, rules or regulations of any jurisdiction or by any present or future action of any governmental authority or court amending, varying, reducing or otherwise affecting, or purporting to amend, vary, reduce or otherwise affect, any of the Secured Obligations, the Finance Documents or the Promissory Notes.

13. NON-COMPETITION AND WAIVER OF SUBROGATION

13.1 The Mortgagor irrevocably waives any claim against any relevant Group Company arising by way of subrogation or otherwise as a result of the enforcement of the Mortgage and agrees that it will not by virtue of any Security enforced or moneys received by the Company or the Secured Parties, for or on account of the Secured Obligations:

- (a) be subrogated to or have the benefit of any rights of, Security or moneys held, received or receivable by, the Company or the Secured Parties or be entitled to any right of contribution or indemnity; or
- (b) claim, rank, prove or vote as a creditor in the bankruptcy, liquidation, re-organisation or dissolution of any party, or exercise any right of set-off or recourse against any party, in competition with the Company or the Secured Parties.

13.2 To the extent the Mortgagor receives any payment, distribution or benefit of security in violation of the terms of this Agreement, the amount or benefit so received shall be treated as “escrow funds” (*redovisningsmedel*) and shall be held separately for the account of the Company or the Secured Parties. Any such amount or benefit shall be transferred immediately to the Agent.

14. RELEASE OF SECURITY

- 14.1 Upon the Bond Obligations Discharge Date, or in accordance with Clause 11.4 of the General Terms and Conditions, the Agent shall promptly and in accordance with the instructions of the Company, release to the Company or the owner archive (*ägararkivet*) administrated by the Swedish National Land Survey (*Lantmäteriet*), all rights and interest of the Secured Parties in or to the Mortgage Certificates, or part thereof, as the case may be, and give such instructions and directions, and deliver such documents (including for the purpose of facilitating a conversion of computerised Mortgage Certificates into non-computerised Mortgage Certificates), as the Company reasonably may require in order to effect such release in accordance with the Company's instructions.
- 14.2 Following a release in accordance with Clause 14.1, the Agent shall cease to act as agent for the Company under this Agreement and all references to the Agent in this Agreement shall be construed as to refer to the Company.
- 14.3 Upon the expiry of the Security Period, the Company shall promptly release all rights and interest of the Company in or to the Mortgage Certificates, or part thereof, as the case may be, and give such instructions and directions, and deliver such documents, as the Mortgagor reasonably may require in order to effect such release.

15. ASSIGNMENT

- 15.1 The Agent may (in its capacity as a Secured Party) at any time assign its rights and/or obligations under this Agreement, provided such assignment is permitted under the Finance Documents and provided the Agent's rights under the Finance Documents are assigned simultaneously to the same assignee. With regards to any such assignment, the Mortgagor shall take all actions necessary to preserve the Mortgage.
- 15.2 None of the Mortgagor or the Company may assign any of its rights and/or obligations under this Agreement.
- 15.3 When an MTN is transferred from one Noteholder to another, all rights of such Noteholder under this Agreement shall automatically be transferred to the new Noteholder.

16. NOTICES

Clause 22.1 (*Notices*) in the General Terms and Conditions shall apply also to this Agreement, except that any notice or other communication to be made under or in connection with the this Agreement to the Mortgagor shall be given at the address registered with the Swedish Companies Registration Office on the Business Day prior to dispatch or, if sent by email, to the email address notified by the Mortgagor to the Agent from time to time.

17. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

- 17.1 This Agreement and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it are governed by Swedish law.
- 17.2 The courts of Sweden have exclusive jurisdiction to settle any dispute arising out of or in connection with this Agreement (including a dispute regarding the existence, validity or termination of this Agreement).

[PROPCO]
as Mortgagor

Name:

Name:

KLÖVERN AB (publ)
as the Company

Name:

Name:

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (publ)
as Agent, acting for itself and on behalf of the Company and the Secured Parties

Name:

Name:

SCHEDULE 1

PROPERTIES

Property	Existing Mortgage Certificates (SEK)	[New Mortgage Certificates (SEK)]
[]		
[]		
[]		
[]		
[]		
	Total:	[Total:]

This is a translation of schedule 2, which in the form of real property mortgage agreement is in Swedish

SCHEDULE 2

FORM OF NOTIFICATION TO THE REGISTRATION AUTHORITY

To: The registration authority in [town]

Application for registration of a new holder of an existing mortgage

Applicant: [PropCo], Swedish Reg. No. [●]

Address: [●]

Holder: Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Contact person: Nordic Trustee & Agency AB (publ)
Norrandsgatan 23, 111 43 Stockholm
Box 7329 103 90 Stockholm
Phone number: +46 (0) 8 783 79 00
Email: sweden@nordictrustee.com

Matter: Registration of a new holder of an existing mortgage certificate

Properties/

Site leaseholds: as stated below

We hereby apply that Nordic Trustee & Agency AB (publ) shall be registered as new holder of the following mortgage certificates in the properties/site leaseholds above:

Property/Site leasehold	Owner	Existing mortgage certificates (SEK)
[]		
[]		

Date:

[PropCo]

Name:

Name:

Schedule: Certificate of registration

Form of Internal Valuation

APPENDIX 7 FORM OF INTERNAL VALUATION

Kassaflödesanalys

Fastighetsbeteckning och Ort

Kalkylperiod
Belopp i tkr

till

År	kr/m ² år1	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Inflation, %							
Hyra kontor							
Hyra industri/lager							
Hyra garage/parkering							
Värmetillägg							
Tillägg kyla							
Skattetillägg							
Övriga tillägg							
Hyra							
Vakans kontor							
Vakans industri/lager							
Vakans parkering							
Vakanser							
Vakans kontor, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Vakans industri/lager, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Vakans parkering, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Vakans i snitt, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Administration							
Driftkostnad							
Underhåll							
Fastighetsskatt lokaler							
Kostnader							
Driftnetto							
Investeringar							
Investeringar							
Kassaflöde							

Kalkylränta, % Nuvärde	
Kassaflöde	
Restvärde	
Summa nuvärde	0
Nyckeltal	
Direktavkastning år 1, %	
Marknadsvärde, kr/m ²	
Marknadsvärde	

Exit yield, %	
Restvärde	
Värdeförändring	
Tidigare värdering	datum
Förändring exit yield	i %
Återst. Inv	i kronor
Övrigt:	

Hyresgästspecifikation

Hyresgäst	Avtalsnr	Lokaltyp	Area m²	Bashyra tkr	Bastal	Index %	Utg. hyra exkl tillägg tkr	Värme o kyla tkr	Övriga tillägg tkr	Rabatt tkr	Utgående hyra		Skatte tillägg tkr	Avtalstid		Marknadshyra		Moms J/N	Not	
											tkr	kr/m²		Start	Slut	tkr	kr/m²			
Totalt							0	0	0	0		0	#DIV/0!	0			0	#DIV/0!		
Fastighetsskatt																				
Totalt inkl. skattetilägg												0	#DIV/0!				0	#DIV/0!		

9.2 Allmänna Villkor

Nedan följer en icke-officiell översättning av de Allmänna Villkoren med tillhörande bilagor. Vid diskrepans mellan den svenska versionen och den engelska versionen i avsnitt 9.1 ska den engelska versionen äga företräde.

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UNDER MTN-PROGRAM

Datum [datum]

KLÖVERN AB (publ)

Ingen åtgärd har eller kommer vidtas för att tillåta ett allmänt erbjudande om att teckna MTN:er, samt innehav, cirkulation eller distribution av detta dokument eller annat material hänförlig till Emittenten eller MTN:erna är inte tillåten i någon annan jurisdiktion än Sverige, där ytterligare åtgärd är nödvändig. Personer som erhåller detta dokument av Emittenten är skyldiga att informera sig om, och att observera, samtliga tillämpliga restriktioner.



MANNHEIMER SWARTLING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. DEFINITIONER.....	1
2. UPPTAGANDE AV LÅN.....	11
3. VILLKOR FÖR EMISSION AV MTN:ER UNDER PROGRAMMET.....	11
4. SPÄRRADE MEDEL.....	12
5. REGISTRERING AV MTN:ER.....	13
6. BEHÖRIGHET ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARE.....	14
7. BETALNINGAR.....	14
8. RÄNTA.....	14
9. DRÖJSMÅLSRÄNTA.....	15
10. INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV MTN:ER.....	16
11. SÄKERHET FÖR MTN.....	17
12. INFORMATION TILL FORDRINGSHAVARE.....	19
13. EGENDOM OCH SEPCIFIKA SÄKERHETSÅTAGANDEN.....	20
14. ALLMÄNNA OCH FINANSIELLA ÅTAGANDEN.....	24
15. UPPSÄGNING AV LÅN.....	26
16. UTBETALNING AV MEDEL.....	28
17. BESLUT AV FORDRINGSHAVARE.....	29
18. ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN.....	34
19. TILLSÄTTANDE OCH AV ERSÄTTANDE AV AGENT.....	34
20. INTE DIREKT AGERANDE AV FORDRINGSHAVARE.....	38
21. FÖRORDNANDE.....	38
22. MEDDELANDE OCH PRESSMEDDELANDE.....	39
23. ANSVARSBEGRÄNSNING OSV.....	40
24. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION.....	40

BILAGOR

1. MALL SLUTLIGA VILLKOR	43
2. MALL EFTERLEVNADSINTYG.....	47
3. MALL UTFÄRDANDEINTYG.....	48
4. MALL LÅNEPANTAVTAL.....	49
5. MALL LÖPANDE SKULDEBREV.....	50
6. MALL FASTIGHETSPANTAVTAL.....	51
7. MALL INTERN VÄRDERING.....	52

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkoren**") är tillämpliga på lån som Klöver AB (publ) (org.nr. 556482-5833 ("**Emittenten**")) emitterar på kapitalmarknaden i överenskommelse med Emissionsinstitutet (så som definierat nedan) under ett svenskt MTN-program ("**Programmet**"), genom emission av medelfristiga skuldförbindelser med en löptid om minst ett år.

1. DEFINITIONER

1.1 I föreliggande allmänna villkor ("**Allmänna Villkoren**") menas:

"Kontoförande Institut" ska betyda en bank eller annan part som har tillstånd att vara kontoförande bank enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken en Fordringshavare har öppnat ett VP-konto avseende sina MTN:er.

"Kontopantavtalet" betyder kontopantavtalet som ingåtts mellan Emittenten, som pantsättare, och de Säkrade Parterna som representeras av Agenten, som panthavare, senast tre (3) Bankdagar före Första Emissionsdagen, under vilket Emittenten till de Säkrade Parterna pantsätter sin äganderätt, förfoganderätt och intressen i och under det Allmänna Kontot och Återställningskontot.

"Redovisningsprinciper" ska betyda International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits i förordning 1606/202/EC (eller som annars antagits eller justerats från tid till annan).

"Justerat Nominellt Belopp" ska betyda det Totala Nominella Beloppet med avdrag för Nominellt Belopp av samtliga eller specifika MTN:er som innehas av ett Koncernbolag eller Närstående, oavsett om ett sådant bolag är direktregistrerat som innehavare av sådana MTN:er.

"Administrativ Agent" betyder (i) om ett Lån är utfärdat genom två eller flera Utgivande Emissionsinstitut, ska det Utgivande Emissionsinstitutet som är utsedd av Emittenten vara ansvarig för en specifik administrativ uppgift i relation till Lånet, så som specificerats i de Slutliga Villkoren, och (ii) om ett Lån är utfärdat genom enbart ett Utgivande Emissionsinstitut, det Utgivande Emissionsinstitutet.

"Närstående" betyder (i) en enhet som kontrollerar eller under gemensam kontroll med Emittenten, annat än ett Koncernbolag, och (ii) övrig person eller bolag som äger MTN:er (oavsett om sådan person är direktregistrerad ägare av MTN:erna) gentemot ett Koncernbolag eller bolag som refereras till i punkt (i) har åtagit sig att rösta för sådana MTN:er i enlighet med instruktioner från ett Koncernbolag eller sådant bolag som refereras till i punkt (i). I denna definition avses med "kontroll", direkt eller indirekt, befogenhet att leda eller påverka ledningen av företaget eller dess policies, vare sig det är genom rösträtt, avtal eller på annat sätt.

"Agentavtal" ska betyda det agentavtal, mellan Emittenten och Agenten, som ingåtts senast tre (3) Bankdagar före den Första Emissionsdagen eller annat ersättande agentavtal som ingåtts efter Första Emissionsdagen av första Lånet mellan Emittenten och en agent under Programmet.

"Agenten" ska betyda Nordic Trustee & Agency AB (publ), org. nr. 556882-1879, eller någon annan ersättande Agent i enlighet med dessa Allmänna Villkor.

"Allokerat Koncerninternt Lånebelopp" betyder ett Koncerninternt Lånebelopp, men (i) om fler än en Pantsatt Fastighet är säkerhet för samma Koncerninterna Lånebelopp ska det Koncerninterna Lånebeloppet allokeras till varje Pantsatt Fastighet enligt förslag från

Emittenten i Utfärdandeintyget (som beskrivet i punkt 11.4), under förutsättning att (A) det nominella beloppet för den relevanta Tillhörande Säkerheten i relation till en specifik Pantsatt Fastighet aldrig understiger den del av det Koncerninterna Lånebeloppet till vilken den tillhör, och (B) om den relevanta Pantsatta Fastigheten är föremål för en gemensam inteckning ska den Pantsatta Fastigheten behandlas som en fastighet, och (ii) om en Pantsatt Fastighet är säkerhet för fler än ett Koncerninternt Lån ska samtliga belopp allokerade till det Allokerade Koncerninterna Lånebeloppet aggregeras till den Pantsatta Fastigheten i enlighet med (i) ovan.

“**Tillhörande Säkerhet**” betyder Befintliga Pantbrev tillsammans med Nya Pantbrev, och under förutsättning att de inte anses vara en ”Tillhörande Säkerhet”, (i) till den grad att det nominella beloppet för de aktuella Befintliga Pantbreven, tillsammans med eventuella Nya Pantbrev som utfärdas i samma Pantsatta Fastighet, är lägre än kapitalbeloppet av ett Allokerat Koncerninternt Lånebelopp, (ii) om Befintliga Pantbrev eller Nya Pantbrev inte har bästa säkerhet i den Pantsatta Fastigheten (utan att beakta andra Befintliga Pantbrev eller Nya Pantbrev) eller (iii) om Befintliga Pantbrev eller Nya Pantbrev redan är pantsatta under ett Fastighetspantavtal.

“**Bankdag**” ska betyda dag i Sverige som inte är en söndag eller en annan allmän helgdag. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton är enligt denna definition allmänna helgdagar.

“**Kontrollägarförändring**” inträffar om någon person eller några personer, vilka antingen (i) är, i egenskap av fysiska personer, släkt, (ii) är, i egenskap av juridisk person, medlem av samma koncern, eller (iii) agerar eller har avtalat att agera tillsammans vid, (A) förvärv av aktier som representerar mer än femtio (50) procent av rösterna i Emittenten, (B) erhåller kontroll över mer än femtio (50) procent av rösterna i Emittenten, eller (C) erhåller mandat att tillsätta eller entlediga alla, eller majoriteten av, styrelsen, under förutsättning att det inte beror på ett offentligt uppköpserbudande avseende samtliga aktier i Emittenten och genomförs av ett bolag (i) som är ett fastighetsbolag som har bildats enligt svensk lag, och (ii) vilkas aktier är noterade på Nasdaq Nordic Mid Cap eller Nasdaq Nordic Large Cap.

“**Efterlevnadsintyg**” ska betyda ett intyg upprättat av Emittenten i enlighet med punkt 12.1.4 som intygar att ingen Uppsägningsgrund eller Uppsägningshändelse föreligger och, om sådan Uppsägningsgrund föreligger, specificera vilka åtgärder och steg, om några, som ska vidtas för att åtgärda det, och specificera siffrorna och uträkningar som visar att Emittenten efterlever punkterna 13.5 (*Positionering av Pantsatt Fastighet*), 13.7 (*Krav på Aggregerat LTV*) och 14.6 (*Finansiella Åtaganden*), i huvudsak i enlighet med det format som framgår av dessa Allmänna Villkor i Bilaga 2.

“**Villkor**” för ett specifikt Lån betyder dessa Allmänna Villkor och de Slutliga Villkoren för ett sådant Lån.

“**Återställningskonto**” betyder ett bankkonto (vilket inte måste vara samma som det Allmänna Kontot eller Escrowkontot) hos en ledande svensk bankaktör i Emittentens namn och som är pantsatt till de Säkrade Parterna under Kontopantavtalet och till vilket Emittenten kan genomföra överföringar för att återställa ett åsidosättande av en kovenant av Aggregerat LTV i enlighet med punkt 13.7.2.

“**Centrala Värdepappersförvararen**” ska betyda Emittentens centrala värdepappersförvarare avseende MTN:er, från tid till annan, inledningsvis Euroclear Sweden AB org. nr. 556112-8074, P.O. Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige eller annan part som ersätter denne som värdepappersförvarare i enlighet med dessa Allmänna Villkor.

“**Centrala Värdepappersförvararens Regelverk**” betyder den Centrala Värdepappersförvararens regler och föreskrifter tillämpliga på Emittenten, Agenten och MTN:erna från tid till annan.

“**Ränteberäkningskonventionen**” betyder, vid bestämmande av ett belopp för en på förhand bestämd period, beräkningsgrunden som anges i de Slutliga Villkoren, och:

- (a) om beräkningsgrunden “**30/360**” är applicerbar, ska beloppet beräknas som att ett helt år anses ha 360 dagar innehållande tolv månader och varje månad 30 dagar, och i det fall enbart en del av en månad ska beräknas, det faktiska antalet dagar som förflutit den aktuella månaden; och
- (b) om beräkningsgrunden “**faktiskt antal dagar/360**” är applicerbar, ska beloppet beräknas genom att dividera faktiskt antal dagar i den relevanta perioden med 360.

“**Emissionsinstitut**” betyder Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Swedbank AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial och sådana andra emissionsinstitut som utses i enlighet med punkt 18.3, men enbart under den tid som sådant emissionsinstitut inte har upphört att vara emissionsinstitut.

“**Uppsägningsgrund**” betyder en sådan händelse som anges i avsnitt 15 (*Uppsägning av Lånen*) vilken skulle, vid utgången av en amorteringsfri period, efter meddelande härom, vid bestämmande under detta Avtal eller en kombination av någon av det förgående anses vara en Uppsägningshändelse.

“**Avnoteringshändelse**” ska betyda en situation där en händelse eller flertal händelser resulterar i att Emittenten upphör att vara noterad på en Reglerad Marknad, under förutsättning att sådan avnotering inte beror på ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i Emittenten och genomförs av ett bolag (i) som är ett fastighetsbolag etablerat under svensk lag och (ii) vars aktier är noterade på Nasdaq Nordic Mid Cap eller Nasdaq Nordic Large Cap.

“**Leveransåtagande**” betyder ett leveransåtagande utgiven av (i) innehavaren av ett pantbrev under vilket Säkerhet ska ställas under ett Fastighetspantavtal och att sådant leveransåtagande är (A) upprättat i en form som är godkänd av Agenten, (B) adresserad till Agenten, (C) villkorad av att ett specifikt belopp betalas till utställaren av leveransåtagandet och (D) innehåller en förpliktelse för utfärdaren av leveransåtagandet att omedelbart efter mottagande av den aktuella betalningen släppa Säkerheten över pantbrevet (om tillämpligt) och omedelbart leverera pantbrevet till Agenten, eller (ii) av Agenten och att leveransåtagandet är (A) adresserat till Emittenten, (B) villkorat av att ett specifikt belopp betalas till Agenten (eller till den Agenten hänvisar till) och (C) innehåller en förpliktelse för Agenten att omedelbart efter erhållande av den aktuella betalningen släppa Säkerheten under de Befintliga Pantbrevet och omedelbart leverera sådana Befintliga Pantbrev till Emittenten (eller den som Emittenten hänvisar till).

“**Escrowkonto**” betyder ett bankkonto (vilket inte behöver vara samma som det Allmänna Kontot eller Återställningskontot) hos en ledande svensk bank i Emittentens namn och vilket är pantsatt till de Escrowsäkrade Parterna under Escrowpantavtal till ändamål för arrangemanget i enlighet med avsnitt 4 (*Spärrade Medel*).

“**Pantsättning av Escrowkonto**” betyder Kontopantavtalet mellan Emittenten, som pantsättare, och Escrowsäkrade Parter, representerade av Agenten, som panthavare, och som ingåtts senast tre (3) Bankdagar före den Första Emissionsdagen och under vilket Emittenten till de Escrowsäkrade Parterna pantsätter sin äganderätt, förfoganderätt och intressen i, till och under Escrowkontot.

“**Escrowsäkrade Förpliktelser**” betyder samtliga nuvarande och framtida förpliktelser och skyldigheter för Emittenten i relation till Escrowsäkrade Parter och som relaterar till en Initial Obligatorisk Inlösen.

“**Escrowsäkrade Parter**” betyder Fordringshavare som kan bli föremål för en Initial Obligatorisk Inlösen.

“**Spärrad Säkerhet**” betyder Säkerheten som givits i relation till Escrowsäkrade Förpliktelser under Escrowpantavtalet.

“**Uppsägningshändelse**” betyder sådan händelse eller omständighet som anges i avsnitt 15 (*Uppsägning av Lånen*).

“**Befintliga Pantbrev**” betyder befintliga utställda pantbrev hänförliga till en Pantsatt Fastighet som är ställd som säkerhet av ett Fastighetsbolag under en Fastighetspantavtal.

“**Slutliga Villkor**” betyder de slutliga villkor för ett specifikt Lån under detta Program (och dess ändrade eller uppdaterade lydelse) i enlighet med Bilaga 1 (inkluderat dess ändrade eller uppdaterade lydelse).

“**Finansieringsdokumenten**” betyder dessa Villkor, varje Säkerhetsdokument och varje annat dokument som av Emittenten och Agenten bestäms vara ett sådant Finansieringsdokument.

“**Finansiell Skuldsättning**” betyder:

- (a) lånade pengar (inkluderat bankfinansiering och skuldinstrument);
- (b) belopp som åligger genom finansiell leasing (en leasing som i enlighet med god redovisningssed är att betrakta som en tillgång med en medföljande skyldighet);
- (c) överlåtna, sålda eller nedsatta fordringar (annat än på en icke-kontinuerlig basis, under förutsättning att kraven för avskrivning enligt Redovisningsprinciperna tillses);
- (d) andra transaktioner (inkluderat en skyldighet att betala senarelagd köpeskilling) som har den kommersiella effekten av en upplåning eller på annat sätt klassificeras som upplåning i enlighet med Redovisningsprinciperna;
- (e) marknadsvärdet av derivattransaktioner som ingår i samband med skydd mot eller för att dra nytta av fluktuationer i räntor eller pris (om ett belopp förfallit till betalning som ett resultat av en uppsägning eller avslutning, ska sådant belopp tillämpas istället);
- (f) motgarantier eller andra instrument som utfärdats av en bank eller annat finansiellt institut; och
- (g) utan dubbelräkning, ansvar på grund av garantier eller skadelöshetsåtagande som utfärdats som säkerheter för någon skyldighet som avses i punkterna (a) till (f) ovan.

“**Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument**” ska betyda lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

“**Allmänna Kontot**” betyder ett bankkonto (vilket inte måste vara samma som Återställningskontot eller Escrowkontot) hos en ledande svensk bankaktör i Emittentens namn som är pantsatt till de Säkrade Parterna under Kontopantavtalet och till vilket Emittenten eller ett Fastighetsbolag (så som tillämpligt) kan genomföra överföringar för att byta ut eller frigöra MTN-säkerhet i enlighet med punkt 11.4.

“**Generellt Beslut**” betyder ett beslut på ett Fordringshavarmöte eller via Skriftligt Förfarande att ändra de Allmänna Villkoren eller annat beslut som påverkar alla innehavare av MTN:er som emitterats under Programmet, som är bindande för samtliga innehavare av MTN:er emitterade under Programmet i enlighet med punkt 17.4.12.

“**Koncernen**” betyder Emittenten och dess Dotterbolag från tid till annan (vardera definierat som “**Koncernbolag**”).

“**Initial Obligatorisk Inlösen**” ska ha den definition som framgår i punkt 4.5.

“**Insolvent**” ska betyda att en aktör bedöms vara insolvent, eller erkänner oförmåga att betala sina skulder när de förfaller, i varje enskilt fall i den mening som i 2 kap. 7-9 §§ konkurslagen (1987:672) (eller dess motsvarighet i andra jurisdiktioner), ställer in betalningar avseende någon av dess skulder eller på grund av faktiska finansiella svårigheter inleder förhandlingar med dess borgenärer (andra än Fordringshavarna) i syfte att lägga om sina skulder (inklusive företagsrekonstruktioner i enlighet med lag (1996:764) om företagsrekonstruktioner) (eller dess motsvarighet i andra jurisdiktioner), eller är föremål för tvångslikvidation, upplösning eller likvidation.

“**Räntebestämningdag**” betyder, för ett Lån med rörlig ränta, det datum som specificeras i de relevanta Slutliga Villkoren.

“**Ränteförfallodag**” betyder datumet specificerat i de Slutliga Villkoren.

“**Ränteperiod**” betyder perioden specificerad i de relevanta Slutliga Villkoren.

“**Koncerninternt Lån**” betyder ett lån mellan ett Fastighetsbolag, som låntagare, och Emittenten, som långivare, avseende ett belopp inte överstiger det nominella beloppet av en Tillhörande Säkerhet och som bekräftas av ett Löpande Skuldebrev.

“**Koncerninternt Lånebelopp**” betyder det belopp för de Koncerninterna Lånen från tid till annan.

“**Oåterkallelig Betalningsorder**” betyder en betalningsorder utfärdad av Emittenten eller ett Fastighetsbolag (om tillämpligt) och godkänd av Agenten, som innehåller en ovillkorad oåterkallelig instruktion om betalning till en emittent av ett Leveransåtagande, till ett Fastighetsbolag, till det Allmänna Kontot eller annars till Agenten, i varje fall i enlighet med vad som stadgas i dessa Allmänna Villkor.

“**Utfärdandebevis**” betyder ett bevis på utfärdande av Emittenten i enlighet med punkt 4.3(i), som bekräftar att, vid datumet för Utfärdandebeviset, ingen Uppsägningshändelse pågår, eller om en Uppsägningshändelse pågår, angivande av den aktuella händelsen som utgör en Uppsägningsgrund, och angivande av siffrorna och uträkningar som bekräftar att Emittenten, omedelbart efter utbetalning av medel enligt punkt 4.2 (eller, om tillämpligt, omedelbart efter ett utbyte av Säkerhet enligt punkt 11.4(b) eller (c)) kommer kunna efterleva punkt 13.3(i) och (ii) samt punkt 13.4 (*Negativ pantsättning i relation till Pantsatta Tillgångar*) till (och inklusive) punkt 13.8 (*Ekonomisk uthyrningsgrad*) (inklusive, för undvikande av missförstånd, om tillämpligt en uträkning av ekonomisk

uthyrningsgrad av samtliga Pantsatta Fastigheter i enlighet med punkt 13.8(b)), i huvudsak på sätt som framgår av Bilaga 3 till dessa Allmänna Villkor.

“**Emissionsdag**” betyder den dag som specificeras i de relevanta Slutliga Villkoren.

“**Utgivande Emissionsinstitut**” betyder det Emissionsinstitut genom vilket ett specifikt Lån utfärdas.

“**Legal Bekräftelse**” betyder en legal bekräftelse från Emittentens legala rådgivare som är tillfredsställande för Agenten, samt är adresserad till Agenten (om utfärdad i samband med nyemission av MTN:er) och Utgivande Emissionsinstitut, i relation till Emittentens eller relevant Fastighetsbolags giltiga undertecknande av dokumenten enligt punkterna 3.2, 3.3 (om tillämpligt) och 4.3 i relation till den aktuella emissionen eller utbytet samt giltigheten och genomdrivandet av skyldigheterna och underliggande säkerheter.

“**Lån**” betyder varje lån med ett separat ISIN-nummer i “100-serien” och som består av en eller flera MTN:er med samma ISIN-kod, vilka Emittenten emitterar under detta Program.

“**Lånepantavtal**” betyder varje lånepantavtal mellan Emittenten, som pantsättare, och de Säkrade Parterna representerade av Agenten, som panthavare, där Emittenten till de Säkrade Parterna pantsätter sin äganderätt, förfoganderätt och intressen i, till och under alla nuvarande och framtida Löpande Skuldebrev från ett specifikt Fastighetsbolag, inkluderat eventuell Tillhörande Säkerhet, på i huvudsak det sätt som framgår av Bilaga 4 till dessa Allmänna Villkor.

“**Lånespecifika Beslut**” betyder ett beslut på ett Fordringshavarmöte eller genom Skriftligt Förfarande som inte är att anse som ett Generellt Beslut, inkluderat för undvikande av tvivel samtliga ändringar i Slutliga Villkor för ett specifikt Lån, som är bindande för samtliga innehavare av MTN:er emitterade i relation till ett specifikt Lån i enlighet med punkt 17.4.12.

“**Marginal**” betyder, för ett Lån med rörlig ränta, marginalen som specificeras i de Slutliga Villkoren.

“**Förfallodagen**” betyder dagen då MTN:er ska återbetalas, så som specificeras i de relevanta Slutliga Villkoren av respektive Lån.

“**MTN**” betyder en skuldförbindelse för ett Nominellt Belopp och av den typ som specificeras i 1 kap. 3 § lag om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgör en del av Lån utfärdad av Emittenten under Programmet.

“**MTN-säkerhet**” betyder Säkerheten för Pantsatta Tillgångar under varje Lånepantavtal, varje Fastighetspantavtal och Kontopantavtal.

“**Löpande Skuldebrev**” betyder varje Löpande Skuldebrev som utgör ett Koncerninternt Lån, i huvudsak så som framgår av Bilaga 5 till dessa Allmänna Villkor.

“**Nya Pantbrev**” betyder nya pantbrev som utfärdats i relation till en Pantsatt Fastighet (i) som har pantsatts som säkerhet av ett Fastighetsbolag under ett Fastighetspantavtal, (ii) för vilken en ansökan enligt punkt 4.3(k) har lämnats till Agenten och (iii) vilken, när den blivit utfärdad, ska anses ha bästa rätt i den relevanta Pantsatta Fastigheten (inte inkluderat Befintliga Pantbrev) dock under förutsättning att sådana Nya Pantbrev ska anses utgöra Befintliga Pantbrev så snart sådana pantbrev har blivit utfärdade och överlämnade till Agenten.

“**Nominellt Belopp**” betyder det belopp för respektive MTN som framgår av de relevanta Slutliga Villkoren.

“**Fordringshavare**” betyder den person som är direktregistrerad ägare till ett VP-konto eller förvaltare i relation till en MTN.

“**Fordringshavarmöte**” betyder ett möte mellan Fordringshavare som hålls i enlighet med punkterna 17.1 (*Begäran om beslut*), 17.2 (*Sammanställande av Fordringshavarmöte*) och 17.4 (*Majoritet, beslutsförhet och andra föreskrifter*).

“**Rambelopp**” betyder 10 000 000 000 SEK eller sådant belopp som Emittenten och Emissionsinstitutet kommer överens om i enlighet med punkt 18.2.

“**Fastighetsbolag**” betyder ett (direkt eller indirekt) helägt svenskt Dotterbolag till Emittenten som är lagfaren ägare eller tomträttsinnehavare av en Pantsatt Fastighet.

“**Räntebestämningdag**” betyder, i relation till en period för vilken ränta ska bestämmas, två (2) Bankdagar före den första dagen i en sådan period.

“**Fastighetspantavtal**” betyder varje fastighetspantavtal mellan ett Fastighetsbolag, som pantsättare, samt Emittenten, som panthavare, och Agenten, som agent för de Säkrade Parterna, genom vilket det relevanta Fastighetsbolaget till Emittenten pantsätter, med förstahandspant, och till de Säkrade Parterna, med andrahandspant, sin äganderätt, förfoganderätt och intressen i, till och under en särskild Tillhörande Säkerhet, på i huvudsak det sätt som framgår av Bilaga 6 till dessa Allmänna Villkor.

“**Avstämningsdag**” betyder den femte (5) Bankdagen före (i) en Ränteförfallodag, (ii) Inlösendag, (iii) annan dag då betalning till en Fordringshavare ska genomföras under avsnitt 16 (*Distribution av medel*) eller (iv) annan relevant dag, eller sådan annan Bankdag före en relevant dag, om den generellt tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.

“**Inlösendag**” betyder den dag på vilken MTN:erna ska lösas in eller återköpas i enlighet med Initial Obligatorisk Inlösen enligt punkt 4.5 eller avsnitt 10 (*Inlösen och återköp av MTN:er*).

“**Referensdag**” betyder 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december varje år så länge som det finns utestående Lån under Programmet.

“**Referensbanker**” betyder Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Swedbank AB (publ), och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial eller sådan annan bank som utses av den relevanta Administrativa Agenten i relation till ett Lån i konsultation med Emittenten.

“**Referensperiod**” betyder en tolv månaders period som avslutas med en Referensdag eller sådan kortare period som situationen kräver.

“**Reglerad Marknad**” ska betyda en reglerad marknad enligt definitionen i direktivet 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument.

“**Pantsatta Förpliktelser**” betyder alla nuvarande och framtida förpliktelser och skyldigheter för Emittenten till förmån för de Säkrade Parterna under Finansieringsdokumentet och Agentavtalet.

“**Säkrade Parter**” betyder Fordringshavarna och Agenten (inkluderat dess kapacitet som Agent under Agentavtalet).

“**VP-konto**” ska betyda sådant värdepapperskonto som tillhandahålls av den Centrala Värdepappersförvararen enligt Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument där (i) en ägare av sådant värdepapper är direktregistrerad eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är registrerat i en förvaltares namn.

“**Säkerhet**” betyder inteckning, hypotek, pant, säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhet som säkerställer en förpliktelse, eller något annat avtal eller upplägg med motsvarande effekt.

“**Pantsatta Tillgångar**” betyder Emittentens äganderätt, förfoganderätt och intresse, i och under ett Löpande Skuldebrev, inkluderat Tillhörande Säkerhet.

“**Säkerhetsdokument**” betyder varje Lånepantavtal, Fastighetspantavtal, Kontopantavtal och Escrowpantavtal.

“**Pantsatta Fastigheter**” betyder en fastighet, som är helägd av en Fastighetsbolag, eller om en Fastighetsbolag är tomträttsinnehavare, som är en del av MTN-säkerheten som en Tillhörande Säkerhet i enlighet med de Allmänna Villkoren.

“**Information om Pantsatta Fastigheter**” betyder i relation till en emission av nya MTN:er eller ersatt MTN-säkerhet i enlighet med punkt 11.4, information om:

- (a) fastighetsbeteckning (fastighetsnamn) och adress;
- (b) värde på Pantsatta Fastigheter;
- (c) aktuellt LTV;
- (d) namn på hyresgäster med över 20 procent av det totala hyresvärdet; och
- (e) den relevanta ekonomiska uthyrningsgraden,

vid det aktuella datumet för utbetalning av medel till Emittenten eller dagen för utbyte, i varje fall i relation till varje Pantsatt Fastighet för den aktuella emissionen som ska vara inkluderad i och publicerad på Emittentens webbplats före dagen för utbetalning av medlen eller dagen för utbytet.

“**Särskild Obligatorisk Inlösen**” ska ha samma betydelse som vad som framgår i punkt 10.4.1.

“**STIBOR**” ska betyda:

- (a) den tillämpliga räntesats, *per annum*, som publiceras på Nasdaq Stockholms webbplats för fastställandet av STIBOR fixing (eller genom annan webbplats som ersätter den) vid eller kring kl. 11:00 CET aktuell Ränbestämningdag för erbjudande om inlåning i Svenska Kronor och för en period som är jämförbar med den relevanta Ränperioden; eller
- (b) om det inte finns någon tillgänglig räntesats för den relevanta Ränperioden, det medelvärde av de tillhandahållna räntorna (avrundat uppåt till fyra decimaler) som efter förfrågan från Administrativa Agenten har tillhandahållits från Referensbankerna avseende medel om 100 000 000 SEK under den aktuella perioden; eller

- (c) om ingen uppgift om ränta tillhandahållits enligt punkt (b), den räntesats som enligt Administrativa Agentens rimliga bedömning bäst reflekterar den räntesats för inlåning i Svenska Kronor som erbjuds på Stockholms interbankmarknad för den relevanta perioden.

“**Dotterbolag**” ska betyda ett svenskt eller utländskt företag (oavsett om företaget är ett aktiebolag eller inte) som vid den aktuella tidpunkten direkt eller indirekt är ett dotterföretag till en juridisk person enligt aktiebolagslagen (2005:551).

“**Svenska Kronor**” och “**SEK**” betyder den officiella valutan i Sverige.

“**Totala Nominella Beloppet**” betyder, för ett eller samtliga Lån, det totala aggregerade Nominella Beloppet för de utestående MTN:erna vid den relevanta tidpunkten.

“**Utfärdandedag**” betyder, för ett Lån, det datum som specificeras i de aktuella Slutliga Villkoren, vilket ska infalla på den dag då avtal ingås mellan Emittenten och Utgivande Emissionsinstitut om att utfärda sådant Lån.

“**Skriftligt Förfarande**” betyder det skriftliga eller elektroniska förfarande som tillämpas av Fordringshavarna när de fattar beslut enligt punkterna 17.1 (*Begäran om beslut*), 17.3 (*Initiering av Skriftligt Förfarande*) och 17.4 (*Majoritet, beslutsförhet och andra föreskrifter*).

1.2 I dessa Villkor, ska följande definitioner ha samma mening som anges i punkt 13.1 (*Definitioner*):

- (a) “**Aggregerat Lånebelopp**”;
- (b) ”**Aggregerat LTV**”;
- (c) ”**Godkänt Värderingsinstitut**”;
- (d) “**Konsoliderat Värde**”;
- (e) “**Återställningsbelopp**”;
- (f) “**Brytdag**”;
- (g) “**Ekonomisk Uthyrningsgrad**”;
- (h) ”**Extern Värdering**”;
- (i) ”**Intern Värdering**”;
- (j) “**LTV**”;
- (k) “**Andra Tillämpliga Områden**”;
- (l) “**Primära Områden**”;
- (m) “**Uthyrd Yta**”;
- (n) “**Värde på Pantsatt Fastighet**”;
- (o) “**Uthyrbar Yta**”; och

- (p) **“Värdering”**.
- 1.3 Om inte annat anges, hänvisas i Villkoren till:
- (a) **“tillgångar”** inkluderat nuvarande och framtida egendom, intäkter och alla typer av rättigheter;
 - (b) avtal eller instrument är en referens till sådant avtal eller instrument inkluderat varje tillägg, ändring, utvidgning, ny rättighet, omställning eller ersättning från tid till annan;
 - (c) en **“reglering”** inkluderar varje lag, regel, direktiv, krav, eller riktlinje (oavsett implementerad genom lag eller inte) av någon statlig, mellanstatlig eller överstatlig enhet, myndighet, avdelning eller självreglerande organ eller annan myndighet eller organisation;
 - (d) en bestämmelse om reglering är en hänvisning till bestämmelsen som ändrad eller återskapad; och
 - (e) en referens till ett klockslag innebär en referens till Stockholmstid.
- 1.4 En Uppsägningshändelse är en Uppsägningsgrund om den är pågående och inte blir avhjälpt eller accepterad.
- 1.5 Vid fastställande av huruvida gräns eller tröskel som anges i Svenska Kronor har uppnåtts eller brutits, ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån växelkursen för sådan valuta mot Svenska Kronor för förgående Bankdag, så som offentliggjorts på Riksbankens webbplats (www.riksbank.se). Om ingen sådan kurs finns tillgänglig ska den senast offentliggjorda växlingskursen tillämpas istället.
- 1.6 Ytterligare definitioner finns (i tillämpliga fall) i de relevanta Slutliga Villkoren.
- 1.7 Definitioner i dessa Allmänna Villkor ska även tillämpas i de relevanta Slutliga Villkoren.

2. UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Under detta Program kan Emittenten emittera MTN:er i Svenska Kronor med en löptid om minst ett år och ett Nominellt Belopp om lägst 1 000 000 SEK. Under ett Lån kan MTN:er emitteras i olika Trancher (delemissioner) utan Fordringshavarnas förgående samtycke under förutsättning att Villkoren för en sådana trancher är identisk, med undantag för Pris per MTN, Emissionsdag, Totalt Nominellt Belopp och Utgivande Emissionsinstitut.
- 2.2 Emittenten åtar sig att återbetala kapitalbeloppet och att betala ränta samt andra belopp i relation till varje Lån och i enlighet med Villkoren.
- 2.3 Genom att teckna MTN:er accepterar varje Fordringshavare att samtliga MTN:er ska besitta de rättigheter och skyldigheter som framgår av Villkoren. Genom förvärv av MTN:er bekräftar varje Fordringshavare sådan accept.
- 2.4 Om Emittenten önskar emittera MTN:er under detta Program ska Emittenten ingå separata avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut, vilka ska agera Utgivande Emissionsinstitut för sådana Lån.

3. VILLKOR FÖR EMISSION AV MTN:ER UNDER PROGRAMMET

- 3.1 Emission av MTN:er under detta Program är föremål för att Agenten (på uppdrag av Fordringshavarna), i enlighet med punkt 19.2.9, har (i) mottagit dokumenten listade i punkterna 3.2 och (om tillämpligt) 3.3, samt (ii) efter skriftligt meddelande till Utgivande Emissionsinstitut efter den/dess tillfredsställande, inte senare än kl. 9:00 tre Bankdagar före Emissionsdagen.
- 3.2 Emittenten ska leverera följande dokument till Agenten innan varje emission under Programmet:
- (a) en vederbörligen undertecknad kopia av de relevanta Slutliga Villkoren för emissionen;
 - (b) en kopia av Emittentens bolagsordning eller andra likvärdiga dokument;
 - (c) en kopia av Emittentens senaste registreringsbevis;
 - (d) en Extern Värdering av planerade nya Pantsatta Fastigheter som inte är äldre än tolv (12) månader; och
 - (e) en kopia av ett styrelsebeslut i Emittenten om godkännande att emittera det aktuella Lånet och de huvudsakliga villkoren av Finansieringsdokumenten listade i denna punkt 3.2 och i punkt 4.3 (till vilka denne är part), samt Löpande Skuldebrev och beslut om att ingå dessa dokument samt eventuella tillkommande dokument.
- 3.3 Emittenten ska leverera följande dokument till Agenten före emissionen av det första Lånet under detta Program:
- (a) en giltigt undertecknad kopia av dessa Allmänna Villkor;
 - (b) en giltigt undertecknad kopia av Agentavtalet;
 - (c) en giltigt undertecknad kopia av Kontopantavtalet
 - (d) en giltigt undertecknad kopia av Escrowpantavtalet; och
 - (e) en kopia av ett styrelsebeslut i Emittenten som godkänner villkoren för dokumenten som listas i punkt 3.3 och beslut om att ingå sådana dokument och eventuella tillkommande dokument.
- 3.4 Agenten ska omedelbart skriftligen notifiera Utgivande Emissionsinstitut genom att bifoga samtliga dokument angivna i 3.2(a) när denne, i enlighet med punkt 19.2.9, har mottagit samtliga dokument angivna i 3.2 och/eller 3.3 (som tillämpligt).

4. SPÄRRADE MEDEL

- 4.1 Bruttoavkastningen från emission av MTN:er under Programmet ska överföras till Escrowkontot av det Utgivande Emissionsinstitutet.
- 4.2 Följt av att Agenten till sin tillfredsställelse, i enlighet med punkt 19.2.9, har erhållit, eller kommer erhålla i direkt anslutning till frigörande av det spärrade kapitalet på Escrowkontot från den aktuella emissionen av MTN:er, dokumenten bevis om betalning (om tillämpligt) i enlighet med punkt 4.3 ska Agenten omedelbart instruera banken som håller Escrowkontot

att omedelbart frigöra emissionslikviden på Escrowkontot från den aktuella emissionen av MTN:er till Emittenten.

- 4.3 Emittenten ska leverera följande dokument, bevis om och betalning (om tillämpligt) till Agenten innan, eller i direkt anslutning till, frigörande av medel på Escrowkontot:
- (a) en kopia av för emissionen relevant Fastighetsbolags bolagsordning eller annan likvärdig handling;
 - (b) kopia av för emissionen relevant Fastighetsbolags senaste registreringsbevis;
 - (c) en kopia av styrelsebeslut i relevant Fastighetsbolag med godkännande av villkoren för aktuellt Koncerninternt Lån och Finansieringsdokumenten (till vilka denne är part) samt beslut om att ingå sådana dokument och eventuella tillkommande dokument;
 - (d) en giltigt undertecknad kopia av för emissionen aktuellt Lånepantavtal;
 - (e) en giltigt undertecknad kopia av för emissionen relevant Fastighetspantavtal;
 - (f) ett giltigt undertecknat original av det Löpande Skuldebrevet som representerar det aktuella Koncerninterna Lånet som är aktuellt för emissionen, i ett aggregerat belopp motsvarande the aktuella Lånet;
 - (g) de Befintliga Pantbreven, eller ett Leveransåtagande tillsammans med en Oåterkallelig Betalningsorder, relevant för emissionen;
 - (h) en Legal Bekräftelse;
 - (i) ett Utfärdandebevis, daterad tidigast på datumet då frigörande av medel från Escrowkontot enligt punkt 4.2 (eller det datum då byte av Säkerhet enligt punkt 11.4(b) eller (C), om tillämpligt) inträffade, tillsammans med dokumenten refererade till däri;
 - (j) en länk till Emittentens webbplats som visar att Information om Pantsatta Fastigheter har publicerats i relation till en aktuell emission; och
 - (k) om tillämpligt, genomförande av ny fastighetsinteckning utfärdad av relevant Fastighetsbolag samt kvitto från Agenten om mottagande av betalning av stämpelskatt eller avgift för att utfärda Nya Pantbrev.

4.4 Agenten ska omedelbart efter utbetalning av medel till Emittenten i enlighet med avsnitt 4 (*Säkrade medel*), (i) skriftligen notifiera Utgivande Emissionsinstitut om tillfredställande betalning genom att bilägga dokumenten listade i punkt 4.3(h) och (ii) arkivera Nya Pantbrev mottagna i enlighet med punkt 4.3(k) till den aktuella Inskrivningsmyndigheten hos vilken de aktuella Pantsatta fastigheterna är registrerade.

4.5 Om Emittenten inte har givit in dokumenten, underlag för samt genomfört betalning (om tillämpligt) så som beskrivs i punkt 4.3 till agenten på eller före den Bankdag som inträffar fem (5) Bankdagar efter Emissionsdagen för de aktuella MTN:erna som dokumenten, bevis om och betalningen hänförs till, ska Emittenten i dess helhet tillsammans med upplupen men obetald ränta inlösa samtliga, och inte enbart några, av sådana relevanta MTN:er (men inte andra MTN:er emitterade under Programmet), på det sätt som följer av punkt 10.4 (*Specifik Obligatorisk Inlösen av MTN:er*) ("**Initial Obligatorisk Inlösen**"). En Initial

Obligatorisk Inlösen ska finansieras av Agenten med tillgängliga medel på Escrowkontot och, till den del medel på Escrowkonto inte räcker till, av Emittenten.

- 4.6 En Initial Obligatorisk Inlösen ska genomföras av Emittenten efter meddelande därom till Fordringshavarna och Agenten direkt efterföljande det datum när Initial Obligatorisk Inlösen utlöses enligt punkt 4.5, vilket bestämmer den aktuella Inlösendagen och Avstämningsdagen. Emittenten är bunden att i dess helhet inlösa samtliga MTN:er till det aktuella beloppet på ett datum specificerat i meddelandet från Emittenten, sådant datum kan aldrig infalla senare än tio (10) Bankdagar efter datumet för meddelandet.

5. REGISTRERING AV MTN:ER

- 5.1 MTN:er ska registreras på ett VP-konto tillhörande Fordringshavaren, och således kommer inga fysiska instrument som representerar MTN:erna att utfärdas. En begäran om registrering av en MTN ska göras till Kontoförande Institutet. Skuldboken som omhandhas av Centrala Värdepappersförvararen i relation till MTN:erna fungerar som bevis avseende de personer som är Fordringshavare samt specificerar deras innehav i MTN:er.
- 5.2 Person som förvärvar rätten att ta emot betalningar under en MTN genom uppdrag, pantsättning, regler i Föräldrabalken, testamente, gåvobrev eller på annat sätt ska registrera hennes eller hans rätt till betalning i enlighet med Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
- 5.3 Agenten ska vid var tidpunkt vara berättigad att inhämta information från skuldboken som förs av Centrala Värdepappersförvararen i relation till MTN:er. Den Administrativa Agenten ska, till ändamål för utförande av administrativa uppgifter i enlighet med Finansieringsdokumenten, vara berättigad att inhämta information från skuldboken som förs av Centrala Värdepappersförvararen i relation till MTN:er.
- 5.4 Agenten får använda information som refereras till i punkt 5.3 enbart i syfte att utföra sina förpliktelser samt för att ta i anspråk sina rättigheter under Finansieringsdokumenten och ska inte föra vidare sådan information till någon Fordringshavare eller tredje part om det inte anses nödvändigt av nämnda anledningar.

6. BEHÖRIGHET ATT FÖRETRÄDA FORDRINGAHAVARE

- 6.1 Om person annan än Fordringshavare önskar utnyttja sina rättigheter under Finansieringsdokumenten måste sådan person erhålla fullmakt eller på annat sätt erhålla behörighet från Fordringshavaren eller efterträdare genom uppvisande av en fullmaktskedja som börjar med Fordringshavaren som befullmäktigar sådan person.
- 6.2 En Fordringshavare kan utfärda en eller flera fullmakter eller annan behörighetshandling till tredje parter att företräda denne i relation till alla eller enbart några av sina MTN:er. Sådan representant får agera oberoende under de Finansieringsdokumenten i relation till sådana MTN:er som representanten är behörig att företräda Fordringshavaren för och kan därutöver delegera dennes rätt att företräda Fordringshavaren genom att i sin tur utfärda en fullmakt eller annan behörighetshandling.

7. BETALNINGAR

- 7.1 Betalning eller återbetalning under Villkoren, eller annat belopp i samband med ett återköp av MTN:er som begärs av en Fordringshavare under dessa Allmänna Villkor, ska göras till den person som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen före en Räntebetalningsdag eller annan relevant betalningsdag, eller till sådan person som är

registrerad hos den Centrala Värdepappersförvararen på sådan dag så som berättigad att erhålla belopp från den relevanta betalningen av belopp, återbetalningen eller återköpet.

- 7.2 Om en Fordringshavare, genom ett Kontoförande Institut, har registrerat sådant kapitalbelopp, ränta eller annan betalning ska sådan insättning göras till ett särskilt bankkonto, sådana insättningar kommer att ske av Centrala Värdepappersförvararen på den aktuella betalningsdagen. I andra fall överförs betalningarna av Centrala Värdepappersförvararen till Fordringshavaren på Avstämningsdagen till dess registrerade adress hos den Centrala Värdepappersförvararen. Om Centrala Värdepappersförvararen på grund av förseningar på grund av Emittenten eller av något annat hinder inte kan genomföra betalningar enligt ovan, ska Emittenten tillse att sådana betalningar sker till personer registrerade som Fordringshavare på den aktuella Avstämningsdagen så snart det är möjligt efter att sådant hinder har undanröjts.
- 7.3 Om, på grund av hinder för den Centrala Värdepappersförvararen, Emittenten inte kan genomföra en betalning eller återbetalning, får sådan betalning skjutas upp till dess att hindret är undanröjt.
- 7.4 Om betalning eller återbetalning sker i enlighet med avsnitt 7 ska Emittenten och den Centrala Värdepappersförvararen anses ha uppfyllt sin skyldighet att betala, oavsett om sådan betalning genomfördes till en person som inte var berättigad att motta sådan betalning.

8. RÄNTA

- 8.1 De aktuella Slutliga Villkoren ska ange den aktuella räntestrukturen genom användning av en av nedan alternativ:

(a) Fast ränta

Om ett Lån är angivet som ett Lån med fast ränta, ska Lånet uppbära ränta på dess nominella belopp till Räntesatsen från (men exklusive) Räntebegynnelsesdagen till (och inklusive) Inlösendagen. Upplupen Ränta under en Ränteperiod betalas i efterskott på aktuell Räntebetalningsdag och är beräknad genom Ränteberäkningskonventionen 30/360.

(b) Rörlig ränta

Om ett Lån är angivet som ett Lån med rörlig ränta ska Lånet uppbära ränta på dess Nominella Belopp från (men exklusive) Räntebegynnelsesdagen till (och inklusive) Inlösendagen. Räntesatsen tillämpbar under respektive Räntebestämningssdagen bestämd av den Administrativa Agenten på respektive Räntebestämningssdag som Räntebasen adderat med Marginalen för sådan period. Om Räntebasen adderat med Marginalen för den relevanta perioden är under noll (0) ska den rörliga räntan anses vara noll (0). Om Räntesatsen inte är bestämd på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som beskrivs i avsnitt 23 (*Ansvarsbegränsning etc.*) ska Lånet fortsätta uppbära ränta till den räntesats som tillämpades i direkt anslutning innan sådan Ränteperiod. Så snart hindret är undanröjt ska den Administrativa Agenten beräkna en ny Räntesats som ska tillämpas från den andra Bankdagen efter dagen för sådan beräkning till och med slutet av den befintliga Ränteperioden. Upplupen ränta under en Ränteperiod betalas i efterskott på aktuell Räntebetalningsdag och är beräknad genom Ränteberäkningskonventionen Faktiskt antal dagar/360.

(c) Nollkupong

Om ett Lån är angivet som ett lån med nollkupong ska Lånet inte uppbära någon ränta. MTN:er med nollkupong kan utfärdas med rabatt, till nominellt värde eller till en premie och ska inlösas till ett belopp per MTN som motsvarar dess Nominella Värde eller en i proportion därav.

9. DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 9.1 I händelse av att en betalning är försenad avseende kapitalbeloppet och/eller ränta, ska dröjsmålsränta utgå på beloppet från och med förfallodagen till och med dagen då betalning sker i enlighet med en räntesats som motsvarar en veckas STIBOR som gäller på den första Bankdagen i varje kalendervecka under dröjsmål med betalningen adderat med två (2) procentenheter. Dröjsmålsränta i relation till räntebärande MTN:er ska däremot aldrig vara lägre än räntesatsen som tillämpas på den aktuella förfallodagen adderat med två (2) procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte öka kapitalbeloppet.
- 9.2 Om försening med betalning beror på ett hinder som beror på Utgivande Emissionsinstitut, Agenten eller den Centrala Värdepappersförvararen ska ingen dröjsmålsränta utgå, istället ska den ränta som tillämpades för aktuell MTN på den relevanta betalningsdagen tillämpas.

10. INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV MTN:ER

10.1 Inlösen på förfallodagen

Emittenten ska återbetala samtliga, och inte enbart några, av samtliga utestående Lån på den relevanta Förfallodagen till ett belopp per MTN som specificeras i de Slutliga Villkoren. Om den relevanta Förfallodagen inte är en Bankdag så återköpet ske på första nästkommande Bankdag.

10.2 Återköp av MTN:er av Emittenten

Emittenten kan när som helst och till vilket pris som helst, med förbehåll för tillämplig lag, förvärva MTN:er på marknaden eller på något annat sätt. MTN:er som innehas av Emittenten får behållas, säljas eller annulleras.

10.3 Frivillig inlösen av Lånen

De Slutliga Villkoren kan innehålla en rättighet för Emittenten att återköpa samtliga Lån, helt eller delvis, tillsammans med upplupen men obetald ränta (om någon) för Förfallodagen.

10.4 Specifik Obligatorisk Inlösen av MTN:er

- 10.4.1 Om Nya Pantbrev inte utfärdats av den aktuella Inskrivningsmyndigheten och blivit levererade till Agenten inom fyra (4) månader från Emissionsdagen för vilken ansökan om Nya Pantbrev har levererats till Agenten enligt punkt 4.3(k) och sådana Nya Pantbrev inte före sådant datum har ersatts av annan säkerhet i enlighet med punkt 11.4 ska Emittenten i sin helhet inlösa samtliga, och inte enbart några, av MTN:erna emitterade i relation till att en sådan ansökan skickades till Agenten till ett belopp per MTN som motsvarar 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta eller, om i relation till MTN utan ränta, beloppet som är bestämt i enlighet med punkt 15.6(b) ("Specifik Obligatorisk Inlösen").
- 10.4.2 Inlösen av MTN:er i enlighet med punkt 10.4.1 ska genomföras av Emittenten tidigast femton (15) och senast trettio (30) Bankdagar från dagen för meddelande från Emittenten om Specifik Obligatorisk Inlösen enligt punkt 12.1.2 till Fordringshavare och Agenten.

Sådant meddelande från Emittenten ska ange Inlösendagen och Avstämningsdagen då en person ska vara registrerad som Fordringshavare för att erhålla betalning av betalningsbara belopp på sådan Inlösendag.

10.5 **Obligatoriskt återköp på grund av en Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse (säljoption)**

10.5.1 Vid händelse av en Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse har Fordringshavare, under en period om tjugo (20) Bankdagar från meddelande om inträffad Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse enligt punkt 12.1.2 (efter denna tidsperiod förfaller sådan rätt) rätt att begära att samtliga, eller enbart några, av dennes MTN:er ska bli återköpta till ett pris per MTN motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta, eller i förhållande till MTN:er utan ränta, beloppet som bestäms i enlighet med punkt 15.6(b). Sådan period börjar dock inte löpa tidigare än vid inträffandet av en Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse.

10.5.2 Meddelande från Emittenten enligt punkt 12.1.2 ska ange Avstämningsdagen då en person ska vara registrerad som Fordringshavare för att erhålla ränta och kapitalbelopp, Inlösendagen samt inkludera instruktioner om de åtgärder som en Fordringshavare behöver vidta om denne vill få sina MTN:er återköpta. Om en Fordringshavare har begärt, och har agerat i enlighet med de instruktioner som givits från Emittenten, ska Emittenten, alternativt tillse att någon som Emittenten utser, återköper de aktuella MTN:erna samt att återbetalningsbeloppet betalas på inlösendagen som angivits i meddelandet från Emittenten enligt punkt 12.1.2. Inlösendagen får inte infalla tidigare än tjugo (20) Bankdagar och inte senare än fyrtio (40) Bankdagar efter utgången av den period om hänvisas till i punkt 10.5.1.

10.5.3 De MTN:er som är återköpta av Emittenten enligt denna punkt 10.5 får efter beslut från Emittenten behållas, säljas eller annulleras.

11. **MTN-SÄKERHET**

11.1 Som Säkerhet för uppfyllandet av de Pantsatta Förpliktelserna, ska Emittenten kontinuerligt, i samband med varje emission under Programmet, ställa MTN-säkerhet till de Säkrade Parterna som representeras av Agenten. MTN-säkerheten ska ställas och utfärdas enligt, och till följd av villkoren av, Säkerhetsdokumenten som ingått eller kommer ingå mellan Emittenten och Agenten, som agerar på uppdrag av de Säkrade Parterna. Agenten ska hålla MTN-säkerheten till förmån för de Säkrade Parterna i enlighet med Säkerhetsdokumenten.

11.2 I samband med varje emission under Programmet ska MTN-säkerhet ställas i enlighet med nedan:

- (a) Emittenten utfärdar ett Koncerninternt Lån till ett Fastighetsbolag. Det Koncerninterna Lånet ställs ut genom ett Löpande Skuldebrev och säkerställd genom Tillhörande Säkerhet.
- (b) Emittenten finansierar det Koncerninterna Lånet genom att ta upp ett Lån från Fordringshavarna genom att emitter MTN:er under Programmet. De Pantsatta Tillgångarna är pantsatta av Emittenten under ett Lånepantavtal som säkerhet för samtliga MTN:er emitterade under Programmet.
- (c) Tillhörande Säkerhet och det aktuella Löpande Skuldebrevet lämnas över till Agenten.

- 11.3 Agenten ska, på uppdrag av de Säkrade Parterna, hålla alla Tillhörande Säkerheter och andra dokument som bär rättigheter relaterade till MTN-säkerhet i förvar.
- 11.4 Efter skriftligt meddelande från Emittenten, ska Agenten frigöra alla MTN-säkerheter enligt nedan under förutsättning att ingen Uppsägningsgrund uppstår som en följd av sådant frigörande och under förutsättning att Agenten ska släppa MTN-säkerhet enligt nedan för att åtgärda en överträdelse av punkt 13.7.1 enligt punkt 13.7.2.
- (a) Agenten ska frigöra säkerheten över ett Löpande Skuldebrev eller, del av ett koncerninternt Lån under ett sådant Löpande Skuldebrev, och Tillhörande Säkerhet (eller del därav), till den grad Emittenten eller det aktuella Fastighetsbolaget (från fall till fall) har genomfört betalning om ett belopp motsvarande det Koncerninterna Lånet (i) till det Allmänna Kontot och/eller (ii) genom nedsättning av de Pantsatta Förpliktelserna;
 - (b) Agenten ska frigöra säkerheten under ett Löpande Skuldebrev eller, del av det Koncerninterna Lånet under ett sådant Löpande Skuldebrev, och den Tillhörande Säkerheten (eller del därav) till den grad Emittenten har ställt, eller simultant ställer, ny säkerhet under ett nytt Koncerninternt Lån till ett belopp motsvarande det Koncerninterna Beloppet under vilket säkerheten frigörs (inklusive Tillhörande Säkerhet (vilket inte nödvändigtvis inkluderar Nya Pantbrev) med ett nominellt belopp som uppgår till åtminstone beloppet för det Koncerninterna lånet) som om det gällde en nyemission av MTN:er (i.e. genom att leverera dokument och underlag specificerade i sektionerna (b) till (e) i punkt 3.2 och (a) till (j) i punkt 4.3 till Agenten, på ett för Agenten tillfredsställande sätt enligt punkt 19.2.9);
 - (c) Agenten ska frigöra ett belopp tillgängligt på det Allmänna Kontot om Emittenten ska använda medlen (i) som om det var emissionslikvid från en nyemission av MTN:er, i.e. genom att ställa ny säkerhet under ett nytt Koncerninternt Lån till ett belopp motsvarande beloppet som frigörs från det Allmänna Kontot (inklusive Tillhörande Säkerhet (vilket inte nödvändigtvis inkluderar Nya Pantbrev) med ett nominellt belopp som inte understiger beloppet under det nya Koncerninterna Lånet), och leverera alla dokument och underlag som anges i sektionerna (b) till (j) i punkt 3.2 och (a) till (j) i punkt 4.3 till Agenten, på ett för Agenten tillfredsställande sätt enligt punkt 19.2.9 och/eller (ii) genom nedsättning av de Pantsatta Förpliktelserna.
 - (d) Agenten ska frigöra ett belopp tillgängligt på Återställningskontot i enlighet med punkt 13.7.4; och
 - (e) Agenten ska frigöra säkerheten avseende MTN-säkerheten när fullgörande av de Pantsatta Förpliktelserna är genomfört på ett tillfredsställande sätt.
- 11.5 Vid Agentens mottagande av en Oåterkallelig Betalningsorder från Emittenten eller ett Fastighetsbolag (som tillämpligt) för betalning som ska genomföras av Emittenten eller ett Fastighetsbolag i enlighet med punkt 11.4(a) eller (b) ska Agenten, under förutsättning att övriga villkor i punkten är uppfyllt, på begäran av Emittenten utfärda ett Leveransåtagande för frigörande av MTN-säkerheten motsvarande det Oåterkalleliga Betalningsordern.
- 11.6 Utan hinder av vad som stadgas i detta avsnitt 11 (*MTN-säkerhet*) ska Agenten aldrig frigöra eller byta ut MTN-säkerhet om, det som ett resultat, innebär att Tillhörande Säkerhet inte längre har förstahandspant i sådan Pantsatt Fastighet (inte inräknat andra Befintliga Pantbrev eller Nya Pantbrev) om inte Emittenten tillser att sådan Tillhörande Säkerhet simultant med frigörandet eller utbytet (i) återfår förstahandspant i den Pantsatta Fastigheten eller (ii) byts ut mot annan Tillhörande säkerhet med förstahandspant i den

aktuella Pantsatta Fastigheten, i båda fall inte inräknat andra Befintliga Pantbrev eller Nya Pantbrev.

- 11.7 Om inte Agenten har mottagit instruktioner från Fordringshavaren i enlighet med avsnitt 17 (*Beslut av Fordringshavare*) ska Agenten (utan att först erhålla Fordringshavares godkännande) vara berättigad att ingå avtal med Emittenten eller en tredje part eller vidta andra åtgärder om det, enligt Agentens uppfattning, är nödvändigt för att upprätthålla, förändra eller genomdriva MTN-säkerheten skapa ytterligare Säkerhet till förmån för de Säkrade Parterna eller i syfte att införliva Fordringshavarnas eller Emittentens rättigheter till MTN-säkerheten, i varje fall i enlighet med villkoren i Finansieringsdokumenten.
- 11.8 I syfte att iaktta de Säkrade Parternas rättigheter, ska Agenten instruera den Centrala Värdepappersförvararen i namnet av och för Emittentens räkning att genomföra betalningar till de säkrade Parterna under Finansieringsdokumenten samt byta bankkonto som är registrerat hos den Centrala Värdepappersförvararen och från vilket betalningar hänförliga till MTN:erna genomförs till ett annat bankkonto. Emittenten ska omedelbart efter begäran från Emittenten leverera sådana dokument, inklusive en fullmakt (i ett format som är tillfredsställande för Agenten och den Centrala Värdepappersförvararen), som Agenten bedömer nödvändig för att utöva sina rättigheter och/eller utföra sina uppgifter enligt denna punkt 11.8.

12. INFORMATION TILL FORDRINGSHAVARE

12.1 Information från Emittenten

Under den tid som ett Lån är utestående under Programmet ska Emittenten göra följande information tillgänglig för Fordringshavarna genom pressmeddelande eller genom publicering på Emittentens webbplats:

- (a) så snart som den finns tillgänglig, men åtminstone inom fyra månader från utgången av ett räkenskapsår, dess reviderade konsoliderade finansiella räkenskaper för räkenskapsåret;
- (b) så snart den finns tillgänglig, men åtminstone inom två månader från utgången av varje kvartal av räkenskapsåret, dess oreviderade konsoliderade finansiella räkenskaper eller bokslutskommuniké (som tillämpligt) för sådan period; och
- (c) annan information som krävs enligt lag (2007:582) om värdepappersmarknaden och reglerna på den Reglerade Marknaden på vilken MTN:erna är upptagna till handel.

- 12.1.1 Emittenten ska omedelbart meddela Fordringshavare och Agenten om vetskap om Kontrollägarskifte, Avnoteringshändelse eller en Specifik Obligatorisk Inlösen. Sådant meddelande kan ges innan inträffande av ett Kontrollägarskifte och vara villkorad av att Kontrollägarskiftet äger rum om ett avtal finns tillgängligt som stadgar sådant Kontrollägarskifte.
- 12.1.2 Emittenten ska genast meddela Agenten (med fullständiga uppgifter) vetskap om inträffande av eller sådant händelse som konstituerar en Uppsägningsgrund eller en Uppsägningshändelse och ska tillhandahålla Agenten med sådan ytterligare information som denne med rimlighet skriftligen har begärt efter mottagande om sådant meddelande.
- 12.1.3 När finansiella räkenskaper och annan information gjorts tillgängligt för Fordringshavare enligt detta avsnitt 12, ska Emittenten sända kopior av sådana finansiella räkenskaper och annan information till Agenten. Tillsammans med de finansiella räkenskaperna levererade i

enlighet med punkt 12.1.1(a) och (b) ska Emittenten sätta med ett Efterlevnadsintyg till vilket en sammanfattning av Värdet på varje Pantsatt Fastighet (och information huruvida sådant värde är baserat på en Intern Värdering eller och en Extern Värdering) ska vara bilagd.

- 12.1.4 Emittenten ska tillse att Information om Pantsatt Fastigheter förblir publicerade och tillgängliga på Emittentens webbplats till dess att Tillhörande Säkerheter till Pantsatta Fastigheter som relaterar till sådan information om Pantsatta Fastigheter har frigjorts av Agenten i enlighet med punkt 11.4.
- 12.1.5 Emittenten ska tillse att en förteckning av samtliga Pantsatta Fastigheter med information om (i) fastighetsbeteckningen (fastighetsnamnet) och adressen till varje Pantsatt Fastighet samt (ii) Tillhörande Säkerheter till sådana Pantsatta Fastigheter är publicerade på Emittentens webbplats samt uppdaterade löpande.

12.2 **Information från Agenten**

- 12.2.1 Agenten är, föremål för tillämpliga regler och restriktioner i ett sekretessavtal som Agenten ingått enligt punkt 12.2.2, skyldig att till Fordringshavare informera om dokument, information, händelse eller omständighet som direkt eller indirekt relaterar till Emittenten eller MTN:erna. Trots det förgående, kan Agenten anse att det är till fördel för Fordringshavare att skjuta upp sådan informationsgivning eller undvika att meddela om viss information annat än om en Uppsägningshändelse har inträffat och är pågående.
- 12.2.2 Om en kommitté som ska tillvarata Fordringshavares intressen under Finansieringsdokumenten har utsetts av Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 17 (Beslut av Fordringshavare) kan medlemmar av en sådan kommitté komma överens med Emittenten om att inte avslöja information mottagen från Emittenten under förutsättning att, enligt medlemmarnas uppfattning, är till nytta för Fordringshavarna. Agenten ska vara part till ett sådant avtal och motta samma information från Emittenten som kommittémedlemmarna.

12.3 **Information mellan Fordringshavare**

Med förbehåll för tillämpliga regler ska Agenten omedelbart efter förfrågan från en Fordringshavare till Fordringshavare distribuera information som relaterar till MTN:erna till sådan Fordringshavare. Agenten kan begära att Fordringshavaren ska ersätta samtliga kostnader eller utgifter som uppkommer eller kan komma att uppkomma genom sådan begäran (inkluderat eventuella avgifter för nedlagt arbete).

12.4 **Tillgänglighet av Finansieringsdokument**

- 12.4.1 Den senaste versionen av Villkoren (inklusive dokument som ändrar Villkoren) ska finnas tillgängligt på Emittentens och Agentens respektive webbplatser.
- 12.4.2 Agenten ska om så begärs av en Fordringshavare tillhandahålla (i fysisk eller elektronisk form, så som Agenten själv bestämmer) kopior av de senaste versionerna av Finansieringsdokumenten under normal arbetstider. Agenten kan begära att Fordringshavaren ska ersätta samtliga kostnader eller utgifter som uppkommer eller kan komma att uppkomma genom sådan begäran (inkluderat eventuella avgifter för Agentens nedlagda arbete).

13. TILLGÅNGAR OCH SPECIFIKA SÄKERHETSÅTAGANDEN

Åtagandena under detta avsnitt 13 är ett tillägg i relation till de Pantsatta Tillgångarna och de andra Finansieringsdokumenten.

13.1 Definitioner

Till syfte för detta avsnitt 13 (*Tillgångar och specifika åtaganden*):

”**Aggregerat Lånebelopp**” betyder det aggregerade beloppet av samtliga Lån som är utestående under Programmet, dock inte sådant belopp som finns tillgängligt på det Återställningskontot eller Allmänna Kontot.

”**Aggregerat LTV**” betyder förhållandet mellan Aggregerat Lånebelopp och Konsoliderat Värde, från tid till annan.

”**Godkänt Värderingsinstitut**” betyder Cushman & Wakefield, Savills, CBRE, Newsec, Nordier Property Advisors, JLL eller annan oberoende och ansedd värderingsman godkänd av Agenten.

”**Konsoliderat Värde**” betyder det konsoliderade Värdet på Pantsatta Fastigheter av samtliga Pantsatta Fastigheter från tid till annan.

”**Återställningsbelopp**” betyder sådant kontant belopp som finns tillgängligt på Återställningskontot från tid till annan.

”**Brytdag**” betyder den sista dagen i den sista månaden som avslutas före en Emissionsdag, eller datum för utbyte av MTN-säkerhet, som tillämpligt.

”**Ekonomisk Uthyrningsgrad**” betyder den årliga hyresnivån för Uthyrbar Yta på Brytdagen (“**Beräknad Hyra**”) dividerat med summan för Beräknad Hyra och den faktiska hyran per år för den Uthyrbara Ytan på sådan dag, uttryckt i procent. Marknadshyran ska vara den beräknade marknadshyran i den senaste Interna Värderingen eller Externa Värderingen, vilken av dem som är högst.

”**Extern Värdering**” betyder en komplett marknadsvärdering av Pantsatta Fastigheterna av ett Godkänt Värderingsinstitut i enlighet med en värderingsmetod som generellt sett tillämpas av svenska fastighetsvärderare från tid till annan.

”**Intern Värdering**” betyder värdering på Referensdagen av en Pantsatt Fastighet i form av en skrivbordsvärdering genomförd av Emittenten, i huvudsak i den form som anges i Bilaga 7.

”**LTV**” betyder, vid varje tidpunkt, förhållandet mellan det Allokerade Koncerninterna Lånebeloppet och Värdet på Pantsatta Fastigheter av de Pantsatta Fastigheterna som är relaterade till det Allokerade Koncerninterna Lånebeloppet.

”**Andra Tillämpliga Områden**” betyder områden inom eller omkring kommunerna Västerås, Linköping, Norrköping, Nyköping, Kalmar, Karlstad, Helsingborg, Jönköping, Örebro och Halmstad.

”**Primära Områden**” betyder områden inom eller omkring kommunerna Stockholm (inklusive kommunerna Täby, Danderyd, Nacka, Haninge, Solna, Huddinge och Sundbyberg), Göteborg (inklusive kommunerna Mölndal och Partille), Malmö (inklusive kommunerna Lund och Vällinge), eller Uppsala.

“**Uthyrd Yta**” betyder uthyrd yta i en Pantsatt Fastighet eller planerad Pantsatt Fastighet.

“**Värde Pantsatt Fastighet**” betyder (i) värdet av en Pantsatt Fastighet eller (ii) det gemensamma värdet av samtliga Pantsatta Fastigheter som är föremål för en gemensam inteckning, i båda fallen i enlighet med den senast genomförda Interna Värderingen eller Externa Värderingen, vilket av dem med det lägre värdet.

“**Uthyrbar Yta**” betyder en ledig yta i en Pantsatt Fastighet eller planerad Pantsatt Fastighet, exklusive sådan ledig yta för vilken det tecknats ett bindande hyresavtal och inflyttning förväntas ske inom sex (6) månader, men inklusive yta där hyresavtalet har blivit uppsagt för utflytt och där hyresgästen ska flytta ut inom tolv (12) månader, men exklusive sådan yta där ett nytt hyresavtal hänförlig till sådan yta har ingåtts och träder ikraft inom sex (6) månader från dess att hyresgästen ska ha flyttat ut.

“**Värdering**” betyder en Extern Värdering eller en Intern Värdering.

13.2 **Förfogande över Pantsatta Tillgångar och Fastighetsbolag**

13.2.1 Emittenten ska inte (i) direkt eller indirekt sälja, överföra eller i övrigt förfoga (helt eller delvis) över Koncerninterna Lån, aktier eller ägarintressen i ett Fastighetsbolag eller (ii) tillåta sammanslagning, fusion, fission eller företagsrekonstruktion av ett Fastighetsbolag.

13.2.2 Emittenten ska tillse att inget Fastighetsbolag, genom en eller flera transaktioner (oavsett om de är sammakopplade eller inte) säljer, överför eller annars förfogar över någon Pantsatt Fastighet (helt eller delvis).

13.2.3 Trots vad som stadgas i punkt 13.2.1 och 13.2.2 får Emittenten eller ett Fastighetsbolag sälja, överföra eller annars disponera över ett Koncerninterns Lån, ett Fastighetsbolag eller en Pantsatt Fastighet simultant med frigörande av Säkerhet enligt punkt 11.4, genom vilket det Koncerninterna Lånet, Fastighetsbolaget eller Pantsatta Fastigheten upphör att vara pantsatt.

13.3 **Koncerninterna Lån**

Emittenten ska tillse att (i) det i samband med varje emission av MTN:er överförs tillräckliga medel för varje Koncerninternt Lån till det aktuella Fastighetsbolaget, detta omedelbar efter att emissionslikviden frigörs i enlighet med punkt 4.2, (ii) det skapas en giltig fordran gentemot Fastighetsbolag under varje Koncerninternt Lån, (iii) inga betalningar av kapitalbelopp genomförs under de Koncerninterna Lånen (annat än vad som är tillåtet under och i enlighet med punkt 11.4) och (iv) inga materiella förändringar sker i villkoren för de Koncerninterna Lånen.

13.4 **Negativ pantsättning i relation till Pantsatta Tillgångar**

Emittenten ska tillse att ingen annan Säkerhet skapas eller tillåts under de Pantsatta Tillgångarna eller under Pantsatt Fastighet, annat än sådan Säkerhet som är tillåten i enlighet med Finansieringsdokumenten eller sådan säkerhet som kontoförande banker har i relation till det Allmänna Kontot, Escrowkontot och/eller Återställningskontot i enlighet med deras allmänna villkor.

13.5 **Områden för Pantsatta Fastigheter**

13.5.1 Emittenten ska tillse att alla Pantsatta Fastigheter är placerade I Primära Områden eller Andra Tillämpliga Områden.

13.5.2 Emittenten ska tillse att varje gång en Pantsatt Fastighet blir eller upphör att vara en sådan, att Pantsatta Fastigheter som är placerade i Primära Områden representerar lägst sjuttiofem (75) procent av det Konsoliderade Värdet.

13.6 **Initialt LTV**

Emittenten ska tillse att LTV för varje Pantsatt Fastighet inte överstiger 0,55:1 vid tidpunkten då den blir en Pantsatt Fastighet.

13.7 **Krav på Aggregerat LTV**

13.7.1 Emittenten ska tillse att Aggregerat LTV inte är högre än 0,65:1 på någon Referensdag, på någon dag då utbetalning från Escrowkontot till Emittenten sker eller vid ådan tidpunkt när en Pantsatt Fastighet upphör att vara pantsatt.

En Uppsägningshändelse kan inte uppstå som en effekt av punkt 13.7.1 om Emittenten återställer sådan överträdelse genom att (i) deponera tillräckligt belopp på Återställningskontot ("**Tillräckligt Återställningsbelopp**") eller (ii) byta ut MTN-säkerhet i enlighet med punkt 11.4(b) under förutsättning att det i varje fall innebär att Aggregerat LTV är uppfyllt senast inom 30 dagar från dess att ett Efterlevnadsintyg levererats (eller, om sådant inte levereras i tid, sådan dag då ett Efterlevnadsintyg skulle ha levererats) till vilket överträdelserna är hänförliga.

13.7.2 Det Tillräckliga Återställningsbeloppet ska i syfte för att beräkna kovenanten för Aggregerat LTV så som beskrivs i punkt 13.7.1 minska det Aggregerade Lånebeloppet krona för krona.

13.7.3 Agenten ska på förfrågan från Emittenten frigöra kapital på Återställningskontot (eller del därav) om (i) en Uppsägningsgrund föreligger, och (ii) det framgår i det senaste Efterlevnadsintyget som levererats enligt punkt 12.1.4 att Aggregerat LTV så som beskrivs i punkt 13.7.1 är uppfyllt utan att ta i beaktande att belopp på Återställningskontot ska frigöras.

13.8 **Ekonomisk Uthyrningsgrad**

Emittenten ska tillse att den Ekonomiska Uthyrningsgraden för varje Pantsatt Fastighet inte ska vara högre än 20 procent vid tidpunkten som den uppkommer att bli en Pantsatt Fastighet, under förutsättning att:

- (a) Den Ekonomiska Uthyrningsgraden ska i syfte för denna punkt 13.8 ska vara beräknad på en aggregerad basis, om fler än en Pantsatt Fastighet är säkerhet för samma Koncerninterna Lån; och
- (b) Den Ekonomiska Uthyrningsgraden som ska inkluderas kan vara högre än 20 procent, om den aggregerade Ekonomiska Uthyrningsgraden vid tidpunkten för att den nya Pantsatta Fastigheten som är inkluderad (baserat på den senaste tillgängliga Värderingen vid tidpunkten och beräknad pro forma inklusive den nya Pantsatta Fastigheten) är lägre än 10 procent.

13.9 **Värdering**

13.9.1 Emittenten ska (på egen bekostnad) tillse att en Intern Värdering av varje Pantsatt Fastighet är förberedd på respektive Referensdag.

- 13.9.2 Emittenten ska tillse att den Extern Värdering av varje Pantsatt Fastighet är förberedd och utförd av ett Godkänt Värderingsinstitut åtminstone en gång om året (men inte mer sällan än en gång var tolfte (12) månad).
- 13.9.3 Emittenten ska (på egen bekostnad), efter begäran från Agenten, omedelbart tillhandahålla Agenten med kopior av en Extern Värdering och Intern Värdering (signerade av CFO eller Finanschefen på Emittenten) och som Agenten bedömer är relevanta att granska för att Agenten ska kunna genomföra sina uppgifter under Programmet.

13.10 **Underhåll av Pantsatta Fastigheter**

- 13.10.1 Emittenten ska tillse att varje Pantsatt Fastighet i allt väsentligt hålls i ett gott skick vad gäller reparationer och underhåll samt i sådant skick att Fastighetsbolagen inte bryter mot sina förpliktelser i enlighet med aktuella hyresavtal och i allt väsentligt i enlighet med tillämpliga lagar och regelverk.
- 13.10.2 Emittenten ska tillse att bästa ansträngning görs av Koncernen att hitta hyresgäster för lediga uthyrbara ytor i de Pantsatta Fastigheterna och att upplåta sådan hyresrätt på marknadsmässiga villkor.
- 13.10.3 Emittenten ska tillse att de överenskommelser och åtaganden som åligger Koncernen enligt hyresavtal som ingåtts avseende Pantsatta Fastigheter i alla väsentliga avseenden följs och utförs samt gör sitt yttersta för att verkställa prestation och efterlevnad av åtagandena för hyresgäster i enlighet med hyresavtal i relation till Pantsatta Fastigheter.
- 13.10.4 Emittenten ska tillse att överenskommelser och åtaganden som åligger Koncernen under hyresavtalen i relation till de Pantsatta Fastigheterna i alla väsentliga hänseenden följs och utförs samt gör sitt yttersta för att verkställa prestation och efterlevnad av åtagandena för någon hyresgäst under hyresavtalet i relation till de Pantsatta Fastigheterna.
- 13.10.5 Emittenten ska tillse att ett Fastighetsbolag som är tomträttsinnehavare av en Pantsatt Fastighet (i) betalar tomträttsavgälder under den Pantsatta Fastigheten, och (ii) inte säger upp sitt tomträttsavtal.

13.11 **Försäkring**

Emittenten ska tillse upprätthållande av adekvat försäkringsskydd i relation till de Pantsatta Fastigheterna och eventuella byggnader och maskiner (om några) på de Pantsatta Fastigheterna (inklusive inventarier och förbättringar) mot risk för brand avseende fullvärdeförsäkring eller fullt återuppförande och alla andra risker mot vilka kommersiella fastigheter i allmänhet är försäkrade från tid till annan, sådan försäkring ska omfatta (i) alla normalt försäkringsbara risker för förlust eller skada, (ii) täcka för tomtutrymme, rättsskydd samt adekvat ersättning för inflation, (iii) försäkring för hyror inklusive avsättning för hyreshöjningar under försäkringsperioden och (iv) ansvarsförsäkring för allmänansvar och produktförsäkring. Emittenten ska betala, eller skaffa betalning, för alla premier och göra allt som behövs för att behålla försäkringarna i kraft.

14. **ALLMÄNNA OCH FINANSIELLA ÅTAGANDEN**

14.1 **Regelefterlevnad**

Emittenten ska, och ska tillse att samtliga Fastighetsbolag kommer, i allt väsentligt efterleva samtliga lagar och regler som de kan komma att omfattas av samt dess bolagsordning eller andra konstitutionella dokument.

14.2 **Fusioner**

Emittenten ska inte ingå (i) i någon fusion om inte Emittenten är övertagande bolag eller (ii) någon fission.

14.3 **Verksamheten i Koncernen**

Emittenten ska inte vidta några materiella förändringar till dess nuvarande verksamhet som utförs inom Koncernen vid tidpunkten för dessa Allmänna Villkor.

14.4 **Notering**

Emittenten ska göra sitt yttersta för att säkerställa att Lån, som enligt de Slutliga Villkoren ska tas upp till handel på en Reglerad Marknad, tas upp till handel och Emittenten ska därefter vidta alla nödvändiga åtgärder för att upprätthålla noteringen under den tid som Lånen är utestående, men inte längre än fram till och inkluderat den sista dag då sådant upptagande till handel rimligen kan upprätthållas i förhållande till tillämpliga regler för den Reglerade Marknaden och den Centrala Värdepappersförvararen.

14.5 **Åtaganden under Agentavtalet**

14.5.1 Emittenten ska i enlighet med Agentavtalet:

- (a) betala avgifter till Agenten;
- (b) ersätta Agenten för kostnader, förluster och förpliktelser; och
- (c) inte agera på ett sätt som skulle ge agenten en laglig eller avtalsenlig rätt att säga upp Agentavtalet.

14.5.2 Emittenten och Agenten ska inte komma överens om tillägg eller förändring av Agentavtalet utan att först erhålla godkännande från Fordringshavare att sådan ändring inte är i strid med Fordringshavarnas intressen.

14.6 **Finansiella åtaganden**

Till ändamål för denna punkt 14.6:

“**Eget Kapital**” ska betyda det totala konsoliderade egna kapitalet i Koncernen i enlighet med Redovisningsprinciper.

“**Totala Tillgångar**” ska betyda de totala tillgångarna i Koncernen i enlighet med Redovisningsprinciper.

14.6.1 Vinsten från fastighetsförvaltningen, före korrigerings för skatt, adderat med finansiella kostnader för den relevanta Referensperioden, ska inte vara lägre än 1,25:1 på någon Referensdag.

14.6.2 Eget Kapital till Totala Tillgångar ska inte vara lägre än 1:4 på någon Referensdag.

14.6.3 Beräkningar av finansiella åtaganden som framgår i denna punkt 14.6 ska genomföras på varje Referensdag och baserad på den senaste finansiella information som tillgängliggjorts för Fordringshavare enligt punkt 12.1.1(b).

15. UPPSÄGNING AV LÅNEN

15.1 Agenten är berättigad, och ska efter skriftligt krav från Fordringshavare som representerar åtminstone tio (10) procent av det totala Justerade Lånebeloppet i relation till Lånen (sådan krav måste vara vederbörligen lämnat av en person som är Fordringshavare (i) på Bankdagen omedelbart före ett sådant krav är mottagen av Agenten eller (ii) om en kopia av skuldboken som förs av den Centrala Värdepappersförvararen i relation till MTN:erna daterad på Bankdagen omedelbart före ett sådant krav är presenterad för Agenten tillsammans med kravet, dagen då sådant krav är mottagen av Agenten eller om sådan dag inte är en Bankdag, nästkommande Bankdag) eller efter en sådan instruktion som beskrivs i punkt 15.4 på uppdrag av Fordringshavare (i) genom meddelande till Emittenten anger att samtliga, men inte enbart några, Lån är förfallna till betalning tillsammans med andra belopp som ska betalas under Finansieringsdokumenten, omedelbart eller sådant senare datum som Agenten bestämmer, och (ii) utnyttjar några eller samtliga av sina rättigheter, rättsmedel, befogenheter eller omdöme enligt Finansieringsdokumenten, om;

- (a) Emittenten inte på förfallodagen betalar belopp i enlighet med Finansieringsdokumenten, om inte sådan utebliven betalning:
 - (i) är orsakad av tekniska eller administrativa fel; och
 - (ii) är åtgärdad inom tre (3) Bankdagar från förfallodagen;
- (b) Emittenten inte efterlever åtagandena under tillgångarna så som beskrivs i punkterna 13.2 (*Förfogande över Pantsatta Tillgångar och Fastighetsbolag*) till (och inklusive) 13.8 (*Ekonomisk Uthyrningsgrad*) och/eller någon av sina finansiella åtaganden i enlighet med Punkt 14.6 (*Finansiella Åtaganden*);
- (c) Emittenten eller Fastighetsbolag inte uppfyller villkoren, åtaganden och skyldigheter under eller på annat sätt agerar i strid med de Finansieringsdokumenten till vilka de är part (annat än de villkor som refereras till i sektionerna (a) eller (b) ovan eller sektionen "Gröna Obligationer" i de Slutliga Villkoren), om inte sådan icke-efterlevnad:
 - (i) är möjlig att åtgärda; och
 - (ii) är åtgärdad inom tio (10) Bankdagar av den tidigare av Agentens meddelande om och Emittenten blivit medveten om sådan icke-efterlevnad;
- (d) något av Finansieringsdokumenten blir ogiltigt, upphävt eller saknar verkan (annat än en avvikelse tillåten under Finansieringsdokumenten) och att sådan ogiltighet, upphävning eller verkninglöshet har en materiell påverkan på Fordringshavarnas intressen;
- (e) Emittenten eller Fastighetsbolag är, eller enligt tillämplig lag anses vara, insolvent;
- (f) eventuella beslag, kvarstad, utmätning eller verkställande, eller annan liknande domstolsprocess, som påverkar Emittentens eller ett Fastighetsbolags och som inte är åtgärdad inom fyrtio (40) Bankdagar; eller
- (g) (i) om Finansiell Skuldsättning för ett Koncernbolag inte betalas på förfallodagen och inte inom en generellt antagen amorteringsfri period, eller förklaras vara eller på annat sätt förfaller eller betalas före den bestämda förfallodagen som ett resultat av en uppsägningshändelse (oavsett definition) eller (ii) åtagande för eventuell

Finansiell Skuldsättning i ett Koncernbolag som upphävs eller sägs upp av en kreditgivare som ett resultat av en uppsägningshändelse (oavsett definition, under förutsättning att ingen Uppsägningshändelse uppstår under denna sektion (g)) om den aggregerade Finansiella Skuldsättningen eller åtagandet för den Finansiella Skuldsättningen understiger 50 000 000 SEK.

- 15.2 Agenten får inte säga upp Lånen i enlighet med avsnitt 15 med hänvisning till en specifik Uppsägningshändelse om sådan inte längre är pågående eller om det har bestämts, på ett Fordringshavarmöte eller genom Skriftligt Förfarande, att samtycka till sådan Uppsägningshändelse (temporärt eller permanent).
- 15.3 Om inget annat har bestämts av Fordringshavarna i enlighet med punkt 17.4, efter att ha erhållit vetskap om en Uppsägningshändelse, ska Agenten meddela Fordringshavarna om detta och avgöra huruvida de ska säga upp Lånen i enlighet med punkt 15.1 (utan att först behöva inhämta Fordringshavarnas samtycke). Agenten ska, inom fem (5) Bankdagar från dagen då Agenten fick faktisk vetskap om att en Uppsägningshändelse inträffat, bestämma om uppsägning av Lånen ska ske. Om Agenten bestämmer att inte säga upp Lånen, ska Agenten genast inhämta instruktioner från Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 17 (*Beslut av Fordringshavare*).
- 15.4 Om Fordringshavarna instruerar Agenten att säga upp Lånen ska Agenten genast bestämma att Lånen förfaller till betalningen och vidta sådana åtgärder, som enligt Agenten, är nödvändiga eller önskvärda för att ta tillvara på Fordringshavarnas rättigheter under Finansieringsdokumenten, så tillvida inte den relevanta Uppsägningshändelsen inte längre är pågående.
- 15.5 Om rätten att säga upp Lånen är baserad på domstolsbeslut eller beslut från myndighet, är det inget krav att beslutet är verkställbar enligt tillämplig lag eller att tiden för överprövning har löpt ut innan sådan uppsägning ska anses ha skett.
- 15.6 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning i enlighet med detta avsnitt 15:
- (a) räntebärande Lån ska bli återbetalda till ett belopp per MTN som skulle ha blivit återbetald på Förfallodagen; och
 - (b) icke räntebärande Lån ska återbetalas till ett belopp per MTN som är bestämd i enlighet med följande formel vid dagen för uppsägning av Lånet:

$$\text{Nominellt Belopp} \\ (1 + r) t$$

r = den procentsats som förvaltaren anger för svenska stadsobligationer med en utestående löptid motsvarande den återstående löptiden för Lånet i fråga. Vid avsaknad av sådan procentsats ska budräntan istället användas, vilken ska minskas med utbud/efterfrågan uttryckt i procentenheter. Beräkningen ska vara baserad på slutkursen.

t = den kvarstående löptiden för Lånen i fråga, uttryckt med hjälp av Ränteberäkningskonventionen 30/360.

16. DISTRIBUTION AV MEDEL

- 16.1 Alla medel som erhållits från verkställande av Escrowsäkerhet efter en uppsägning av Lånen enligt avsnitt 15 (*Uppsägning av Lånen*) ska användas för återbetalning *pro rata* till Escrowsäkrade Förpliktelser enligt instruktioner från Agenten.

16.2 All annan betalning av Emittenten i förhållande till Lånen och Finansieringsdokumenten i samband med en uppsägning av Lånen i enlighet med avsnitt 15 (*Uppsägning av Lånen*) samt eventuella intäkter som erhållits i samband med verkställigheten av MTF-säkerhet ska distribueras i följande prioritetsordning enligt instruktioner från Agenten:

- (a) *i första hand*, i eller till betalning *pro rata* av (i) alla obetalda avgifter, kostnader, utgifter och skadeersättning som Emittenten ska betala till Agenten i enlighet med Agentavtalet och Finansieringsdokumenten (med undantag för eventuell ersättning under skadelöshetsåtagande för förpliktelser gentemot Fodringshavare), (ii) övriga kostnader, utgifter och skadeersättningar som uppkommit med anledning av uppsägning av Lånen, verkställighet av MTF-säkerheter eller skydd av Fodringshavarnas rättigheter som skäligen kan ha orsakats av Agenten, (iii) eventuella kostnader som orsakats av Agenten genom användande av externa experter som inte har blivit ersatta av Emittenten i enlighet med punkt 19.2.6 och (iv) eventuella kostnader och utgifter som Agenten ådragit sig i anledning av Fordringhavarmöten eller Skriftliga Förfaranden som inte har blivit ersatta av Emittenten i enlighet med punkt 17.4.13;
- (b) *i andra hand*, i eller till betalning *pro rata* av upplupna men obetalad ränta hänförliga till Lånet (ränta som förfaller till betalning på en tidigare Ränteförfallodag ska betalas innan ränta som förfaller till betalning på en senare Ränteförfallodag.)
- (c) *i tredje hand*, i eller till betalning *pro rata* av obetalt kapitalbelopp under Lånen; och
- (d) *i fjärde hand*, i eller till betalning *pro rata* av eventuella kostnader eller utestående belopp som är obetalda enligt Finansieringsdokumenten.

Eventuella överskjutande medel efter utbetalning av medel i enlighet med punkterna (a) till (d) ovan ska betalas till Emittenten.

16.3 Om en Fodringshavare eller annan tredje part har betalat avgifter, kostnader eller utgifter eller skadeersättning som avses i punkt 16.2(a), ska sådan Fodringshavare eller annan part ha rätt till ersättning genom en motsvarande fördelning i enlighet med punkt 16.2(a).

16.4 Oaktat punkt 16.2, om en Fodringshavare har ådragit sig avgifter, kostnader eller utgifter genom en överträdelse av vad som stadgas i punkt 20.1, ska sådana avgifter, kostnader eller utgifter minska medlen som Fodringshavare har rätt till genom punkt 16.2.

16.5 Oaktat punkterna 16.1 eller 16.2, om ett Koncernbolag i sin egenskap av innehavare av MTN:er har erhållit medel genom en utdelning från Agenten enligt punkt 16.1 eller 16.2, ska Emittenten säkerställa att Koncernbolaget omfördelar sådana medel till övriga Fodringshavare (som ej är Koncernbolag) fram till dess att andra Fodringshavare har erlagts full återbetalning.

16.6 Medel som Agenten mottar (direkt eller indirekt) i samband med uppsägning av Lån eller verkställighet av MTN-säkerheter utgör redovisningsmedel och måste förvaras på ett separat konto i förmån för Fodringshavarna och andra intressenter. Agenten ska så snart som är rimligen möjligt administrera utbetalningar av sådana medel som avses i enlighet med avsnitt 16.

16.7 Agenten ska meddela Fordringhavarna om eventuella utbetalningar som ska göras till Fodringshavarna i enlighet med avsnitt 16 åtminstone femton (15) Bankdagar innan

utbetalningen genomförs. Sådant meddelande ska innehålla uppgifter om Avstämningsdagen, utbetalningsdagen samt summan av utbetalningen.

17. BESLUT AV FORDRINGSHAVARE

17.1 Begäran om ett beslut

- 17.1.1 Agenten får när som helst begära ett beslut från Fordringshavarna i en fråga hänförlig till Finansieringsdokumenten och sådant beslut ska (beroende på vad Agenten väljer) behandlas vid ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande.
- 17.1.2 Varje begäran från Emittenten eller en eller flera Fordringshavare som representerar minst tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet hänförligt till relevant Lån (om sådan begäran gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller minst tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet hänförligt till alla Lån (om sådan begäran gäller ett Generellt Beslut) (sådan begäran är endast giltig om den görs av en person som är Fordringshavare på Bankdagen som omedelbart följer efter dagen då en sådan begäran har mottagits av Agenten samt, om den är gjord av flera Fordringshavare, om den görs gemensamt av dem) avseende ett Lånespecifikt Beslut eller ett Generellt Beslut ska ges till Agenten och behandlas vid ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande, såsom bestäms av Agenten. Personen som begär beslutet får föreslå formen för beslutsfattandet, men om det enligt Agentens mening är mer lämpligt att behandla ett ärende vid ett Fordringshavarmöte än via ett Skriftligt Förfarande ska det behandlas vid ett Fordringshavarmöte.
- 17.1.3 En begäran om ett Fordringshavarmöte eller, i förekommande fall, ett Skriftligt Förfarande ska göras skriftligen till Agenten och vara utfärdad i vederbörlig ordning av Emittenten eller en eller flera Fordringshavare. Agenten kan avstå från att kalla till ett Fordringshavarmöte eller att initiera ett Skriftligt Förfarande om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon ytterligare person än Fordringshavarna och sådan person har informerat Agenten om att denne inte kommer lämna sitt godkännande, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med tillämpliga lagar.
- 17.1.4 Om Agenten avstår från att kalla till ett Fordringshavarmöte eller initiera ett Skriftligt Förfarande i enlighet med dessa Allmänna Villkor, utan att punkt 17.1.3 är tillämplig, har istället Emittenten eller, i förekommande fall, den eller de Fordringshavare som har begärt ett beslut av Fordringshavarna, rätt att kalla till ett Fordringshavarmöte eller initiera ett Skriftligt Förfarande. Utgivande Emissionsinstitut ska på begäran förse Emittenten eller de sammankallande Fordringshavarna med den information som finns tillgänglig i skuldboken för MTN:erna som förs av den Centrala Värdepappersförvararen så att ett Fordringshavarmöte kan kallas och hållas eller, i förekommande fall, ett Skriftligt Förfarande kan initieras och genomföras. Emittenten eller, i förekommande fall, en eller flera Fordringshavare ska tillhandahålla Agenten en kopia av det avsända meddelandet.
- 17.1.5 Om Emittenten vill byta ut Agenten får den (i) kalla till ett Fordringshavarmöte i enlighet med punkt 17.2 (*Samman kallande av ett Fordringshavarmöte*) eller (ii) initiera ett Skriftligt förfarande genom att skicka ett meddelande i enlighet med punkt 17.3 (*Initiering av Skriftligt Förfarande*). Efter en begäran från Fordringshavarna i enlighet med punkt 19.4.3, ska Emittenten inom tio (10) Bankdagar efter mottagandet av sådan begäran (eller senare om så krävs av tekniska eller administrativa skäl) kalla till ett Fordringshavarmöte i enlighet med punkt 17.2. Emittenten ska informera Agenten före ett meddelande skickas angående ett Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande där Agenten föreslås bytas ut och ska tillhandahålla Agenten en kopia av avsänt meddelande.
- 17.1.6 Agenten ska alltid ges möjligheten att bifoga information från Agenten tillsammans med ett meddelande avseende ett Fordringshavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande.

17.2 **Samman kallande av ett Fordringshavarmöte**

- 17.2.1 Agenten ska samman kalla till ett Fordringshavarmöte så snart det är praktiskt möjligt och i varje fall inte senare än tio (10) Bankdagar efter mottagande av en giltig begäran från Emittenten eller en eller flera Fordringshavare (eller senare om så krävs av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka ett meddelande därom till varje person som är registrerad som Fordringshavare i förhållande till det relevanta Lånet (om mötet gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller alla Lån (om mötet gäller ett Generellt Beslut) på dagen som infaller högst fem (5) Bankdagar före den dag meddelandet skickades.
- 17.2.2 Meddelandet som ska skickas i enlighet med punkt 17.2.1 ska inkludera (i) tidpunkt för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) den Bankdag då en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att vara berättigad till att utöva en Fordringshavares rösträtt, (iv) en blankett för utfärdande av fullmakt, och (v) dagordning för mötet. Bakgrunden till och innehållet i varje förslag (inklusive information om huruvida ett Lånespecifikt Beslut eller ett Generellt Beslut begärs) såväl som eventuella tillämpliga villkor och förhandsvillkor ska anges tillräckligt detaljerat i meddelandet. Om ett förslag berör en ändring av ett Finansieringsdokument måste sådan föreslagen ändring alltid anges i exakt detalj. Krävs förhandsanmälan av Fordringshavarna för att få delta vid Fordringshavarmötet ska sådant krav framgå av meddelandet.
- 17.2.3 Fordringshavarmötet ska hållas som tidigast tio (10) Bankdagar och som senast trettio (30) Bankdagar från datumet för meddelandet.
- 17.2.4 Utan att ändra eller göra tillägg till dessa Allmänna Villkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare regler beträffande samman kallandet och genomförandet av ett Fordringshavarmöte som Agenten anser vara lämpligt. Sådana regler kan innehålla en möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att närvara på mötet personligen.

17.3 **Initiering av Skriftligt Förfarande**

- 17.3.1 Agenten ska initiera ett Skriftligt Förfarande så snart som möjligt och i varje fall inom tio (10) Bankdagar efter mottagande av en giltig begäran från Emittenten eller en eller flera Fordringshavare (eller senare om det är nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka ett meddelande till varje sådan person som är registrerad som Fordringshavare i förhållande till det relevanta Lånet (om mötet gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller alla Lån (om mötet gäller ett Generellt Beslut) på ett datum valt av Agenten men som inte infaller tidigare än fem (5) Bankdagar före det datum som meddelandet skickas.
- 17.3.2 Ett meddelande enligt punkt 17.3.1 ska innehålla (i) den Bankdag då en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att vara berättigad till att utöva en Fordringshavares rösträtt, (ii) instruktioner och anvisning om var man kan erhålla en blankett för att svara på begäran (en sådan blankett ska innehålla en valmöjlighet att rösta ja eller nej för varje begäran om beslut) såväl som en blankett för utfärdande av fullmakt, och (iii) den fastställda tidsperioden inom vilken Fordringshavare måste svara på begäran (sådan tidsperiod ska sträcka sig åtminstone tio (10) Bankdagar men inte längre än trettio (30) Bankdagar från meddelandet enligt punkt 17.3.1/17.3.1). Bakgrunden till och innehållet i varje förslag (inklusive information om huruvida ett Lånespecifikt Beslut eller ett Generellt Beslut begärs) såväl som eventuella tillämpliga villkor och förhandsvillkor ska anges tillräckligt detaljerat i meddelandet. Om ett förslag berör en ändring av ett Finansieringsdokument måste sådan föreslagen ändring alltid anges i exakt detalj. Om omröstning ska ske elektroniskt ska meddelandet även innehålla instruktioner för sådan omröstning.

- 17.3.3 Om den person som begär det Skriftliga Förfarandet har valt så, och förutsatt att det även redovisas i meddelandet i enlighet med punkt 17.3.1, ska det aktuella beslutet anses godkänt enligt punkterna 17.4.2, 17.4.3 eller 17.4.4 när medgivande har erhållits i ett Skriftligt Förfarande från Fordringshavare som representerar den erforderliga majoriteten av det totala Justerade Nominella Beloppet för ett aktuellt Lån eller alla Lån enligt punkterna 17.4.2, 17.4.3 eller 17.4.4, även om tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har löpt ut.
- 17.4 **Majoritet, beslutsförhet och andra föreskrifter**
- 17.4.1 Enbart en person som är registrerad som Fordringshavare, eller som har erhållit en fullmakt enligt avsnitt 6 (*Behörighet att företräda Fordringshavare*) från en person som är registrerad som Fordringshavare:
- (a) på Bankdagen specificerad i meddelandet enligt punkt 17.2.1, avseende ett Fordringshavarmöte, eller
 - (b) på Bankdagen specificerad i meddelandet enligt punkt 17.3.1, avseende ett Skriftligt Förfarande,
- får utöva rösträtt som Fordringshavare vid sådant Fordringshavarmöte eller i sådant Skriftligt Förfarande, förutsatt att de aktuella MTN:erna är inkluderade i det Justerade Nominella Beloppet. Sådant Bankdag som anges i punkt (a) eller (b) ovan får inte infalla tidigare än en (1) Bankdag efter det aktuella datumet för meddelandet.
- 17.4.2 Följande Lånespecifika Beslut kräver medgivande från Fordringshavare som tillsammans representerar åtminstone nittio (90) procent av det Justerade Nominella Beloppet för det aktuella Lånet av de Fordringshavare som röstar vid ett Fordringshavarmöte eller som svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktionerna givna enligt punkt 17.3.2:
- (a) en minskning av premien som betalas vid inlösen eller återköp av någon MTN under ett specifikt Lån enligt punkt 4.5 eller punkt 10 (*Inlösen och återköp av MTN:er*);
 - (b) en ändring av räntesatsen eller det Nominella Beloppet (annat än på grund av en tillämpning av punkt 10.5 (*Obligatorisk återköp på grund av en Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse*));
 - (c) en ändring av emittent för ett specifikt lån, en förlängning av löptiden för MTN:er under ett specifikt Lån eller senareläggning av en förfallodag för betalning av kapitalbelopp eller ränta på MTN:er under ett specifikt Lån;
 - (d) ett obligatorisk utbyte av MTN:erna under ett specifikt Lån mot andra värdepapper; och
 - (e) förtida inlösen av MTN:er under ett specifikt Lån, annat än på grund av en uppsägning av MTN:erna enligt punkt 15 (*Uppsägning av Lånen*) eller när sådant är tillåtet eller krävs enligt dessa Allmänna Villkor.
- 17.4.3 Följande Generella Beslut kräver medgivande av Fordringshavare som tillsammans representerar minst sextiosju (67) procent av det Justerade Nominella Beloppet för alla Lån av de Fordringshavare som röstar vid ett Fordringshavarmöte eller som svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktionerna givna i enlighet med punkt 17.3.2:

- (a) en ändring av villkoren för fördelning av influtna medel som anges i punkt 16 (*Distribution av medel*);
 - (b) en ändring av bestämmelserna som behandlar de krav som gäller för Fordringshavares medgivande i enlighet med denna punkt 17.4 (*Majoritet, beslutsförhet och andra föreskrifter*);
 - (c) en ändring av Emittent under Programmet; och
 - (d) ett släppande av MTN-säkerhet, förutom i enlighet med punkt 11.4 och villkoren för Säkerhetsdokumenten.
- 17.4.4 Ett Generellt Beslut eller ett Lånespecifikt Beslut som inte täcks av punkterna 17.4.2 eller 17.4.3 kräver medgivande från Fordringshavare som tillsammans representerar mer än femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet av Fordringshavare som röstar vid ett Fordringshavarmöte eller som svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktionerna givna i enlighet med punkt 17.3.2. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar av eller avstående från bestämmelser i Finansieringsdokumenten vilka inte kräver en högre majoritet (förutom sådan ändring som är tillåten enligt punkt 18.1 (a) eller (c)), en uppsägning av MTN:er eller realisation av MTN-säkerhet.
- 17.4.5 Beslutsförhet vid ett Fordringshavarmöte eller vid ett Skriftligt Förfarande föreligger endast om en eller flera Fordringshavare som representerar åtminstone femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet för det aktuella Lånet, när det gäller ett ärende i enlighet med punkt 17.4.2, eller alla Lån, när det gäller ett ärende enligt punkt 17.4.3, och i annat fall tjugo (20) procent av det Justerade Nominella Beloppet för det aktuella Lånet (om mötet gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller alla Lån (om mötet gäller ett Generellt Beslut):
- (a) på ett Fordringshavarmöte, närvarar vid mötet personligen eller via telefonkonferens (eller närvarar via ett behörigen bemyndigat ombud); eller
 - (b) i fråga om ett Skriftligt Förfarande, svarar på förfrågan.
- 17.4.6 Om beslutsförhet föreligger för vissa men inte alla ärenden som behandlas vid ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande, får beslut tas i de ärenden där beslutsförhet föreligger.
- 17.4.7 Om beslutsförhet inte föreligger på ett Fordringshavarmöte eller i förhållande till ett Skriftligt Förfarande, ska Agenten eller Emittenten kalla till ett andra Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 17.2.1) eller, i förekommande fall, initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med punkt 17.3.1), förutsatt att personen eller personerna som initierade förfarandet för Fordringshavarnas medgivande har bekräftat att det relevanta förslaget inte har återkallats. Om ett andra Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande inleds i enlighet med denna punkt 17.4.7, ska datumet för begäran om ett Fordringshavarmöte i enlighet med punkt 17.2.1 eller, i förekommande fall, ett Skriftligt Förfarande i enlighet med punkt 17.3.1 anses vara det datum när beslutsförhet inte förelåg. Kraven på beslutsförhet enligt punkt 17.4.5 ska inte vara tillämpliga på ett sådant andra Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande.
- 17.4.8 Beslut som förlänger eller utökar Emittentens eller Agentens förpliktelser eller begränsar, minskar eller utsläcker Emittentens eller Agentens rättigheter eller förmåner som följer av Finansieringsdokumenten kräver Emittentens eller, i förekommande fall, Agentens medgivande.

- 17.4.9 Oaktat om annat anges i dessa Allmänna Villkor, får Fordringshavarna aldrig, genom ett Lånespecifikt Beslut eller ett Generellt Beslut, ändra rangordningen mellan MTN:er emitterade under Programmet vilket resulterar i att några MTN:er rankas före eller efter andra MTN:er.
- 17.4.10 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte utnyttja eller avge samtliga röster som denne är berättigad till på samma sätt och kan efter eget val utnyttja eller bara avge vissa av sina röster.
- 17.4.11 Emittenten får inte, vare sig direkt eller indirekt, betala eller låta betala något vederlag till, eller till förmån för, någon Fordringshavare för eller som incitament för något medgivande under dessa Allmänna Villkor, såvida inte sådant vederlag erbjuds till samtliga Fordringshavare som ger sitt medgivande vid det relevanta Fordringshavarmötet eller i det Skriftliga Förfarandet inom den tidsperiod som föreskrivits för betalning av vederlaget eller, i förekommande fall, den tidsperiod som föreskrivits för svaren i det Skriftliga Förfarandet.
- 17.4.12 En fråga som har beslutats vid ett behörigen sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Fordringshavare hänförliga till det aktuella Lånet (när det gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller samtliga Fordringshavare under Programmet (när det gäller ett Generellt Beslut), oavsett om dem varit närvarande eller representerade på Fordringshavarmötet eller svarat i det Skriftliga Förfarandet. Fordringshavare som inte har godkänt eller röstat för ett beslut ska inte vara ansvariga för några skador som kan uppkomma för andra Fordringshavare genom beslutet.
- 17.4.13 Alla kostnader och utgifter som Emittenten eller Agenten ådragit sig för att kalla till ett Fordringshavarmöte eller för att genomföra ett Skriftligt Förfarande, inklusive skäliga avgifter till Agenten, ska betalas av Emittenten.
- 17.4.14 Om ett beslut ska fattas av Fordringshavare i en fråga hänförlig till Finansieringsdokumenten, ska Emittenten på Agentens begäran skyndsamt tillhandahålla Agenten ett intyg som anger antalet MTN:er som ägs av Koncernbolag hänförliga till ett specifikt Lån eller hänförliga till samtliga Lån per Avstämningsdagen för omröstningen, oavsett om sådan person är registrerad som Fordringshavare. Agenten ska inte vara ansvarig för riktigheten av ett sådant intyg eller på annat sätt vara ansvarig för att avgöra om en MTN ägs av ett Koncernbolag.
- 17.4.15 Information om beslut tagna vid ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande ska skyndsamt publiceras på Emittentens och Agentens webbplatser, förutsatt att ett misslyckande att göra så inte innebär att beslutet eller resultatet av en omröstning är ogiltigt. Emittenten eller, i förekommande fall, Agenten ska på en Fordringshavares begäran skicka protokollet från det aktuella Fordringshavarmötet eller Skriftliga Förfarandet till Fordringshavaren.

18. ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN

- 18.1 Emittenten och Agenten (som handlar för Fordringshavarnas räkning) får skriftligen enas om att ändra Finansieringsdokumenten eller avstå från att tillämpa en bestämmelse i ett Finansieringsdokument, förutsatt att:
- (a) Agenten är övertygad om att en sådan ändring eller avstående inte är till skada för Fordringshavarnas intressen som en grupp;

- (b) sådan ändring eller avstående görs enbart för att korrigera uppenbara fel eller misstag;
 - (c) sådan ändring eller avstående krävs enligt lag, domstolsbeslut eller myndighetsbeslut; eller
 - (d) sådan ändring eller avstående har blivit erforderligt godkänd av Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 17 (*Beslut av Fordringshavare*) och Agenten har erhållit eventuella specificerade förhandsvillkor för Fordringshavarnas godkännande.
- 18.2 Emittenten och samtliga Emissionsinstitut får enas om att öka eller minska Rambeloppet. Information om en ändring av Rambeloppet ska omedelbart publiceras av Emittenten genom ett pressmeddelande.
- 18.3 Ett nytt Emissionsinstitut får tillsättas genom ett avtal mellan Emittenten, det nya Emissionsinstitutet och de existerande Emissionsinstituten. Ett Emissionsinstitut får avgå som ett Emissionsinstitut, men en Administrativ Agent hänförlig till ett specifikt Lån får inte avgå om inte en ny Administrativ Agent tillsätts i dess ställe.
- 18.4 En ändring av Finansieringsdokumenten ska göras tillgänglig på det sätt som föreskrivs i punkt 12.4 (*Tillgänglighet av Finansieringsdokument*). Emittenten ska säkerställa att varje ändring av Finansieringsdokumenten är erforderligt registrerad hos den Centrala Värdepappersförvararen och varje annan relevant organisation eller myndighet. Agenten ska skyndsamt meddela Fordringshavarna om en ändring eller avstående som gjorts i enlighet med punkt 18.1 (a) eller (c), och ange ändringarna i rimlig detalj och vilket datum som ändringen eller avståndet kommer att gälla från.
- 18.5 En ändring av Finansieringsdokumenten ska gälla från det datum som har beslutats på Fordringshavarmötet, i det Skriftliga Förfarandet eller, i förekommenade fall, av Agenten.

19. TILLSÄTTANDE OCH ERSÄTTANDE AV AGENT

19.1 Tillsättande av Agenten

- 19.1.1 Genom att teckna sig för MTN:er tillsätter varje initial Fordringshavare Agenten att agera som dess agent i alla frågor avseende MTN:erna och Finansieringsdokumenten. Vidare bemyndigas Agenten att agera på Fordringshavarens vägnar (utan att först behöva inhämta samtycke, såvida inte sådant samtycke krävs specifikt enligt dessa Villkor) i alla domstolsprocesser eller skiljedomsförfaranden avseende MTN:er som innehåller sådan Fordringshavare, inklusive upplösning, likvidation, företagskonstruktion eller konkurs (eller motsvarande i en annan jurisdiktion) av Emittenten och i domstolsprocesser eller skiljedomsförfaranden avseende fullbordande, bevarande, skyddande eller verkställighet av MTN-säkerheterna eller Spärrad Säkerhet. Genom förvärv av MTN:er bekräftar varje Fordringshavare tillsättandet av Agenten och bemyndigar Agenten att agera för Fordringshavarens räkning.
- 19.1.2 Varje Fordringshavare ska på begäran omedelbart tillhandahålla Agenten sådana handlingar, inklusive en skriftlig fullmakt (i form och med innehåll tillfredställande för Agenten), som Agenten anser nödvändiga för att utöva sina rättigheter och/eller skyldigheter under Finansieringsdokumenten. Agenten är inte skyldig att representera en Fordringshavare som inte följer en sådan begäran.
- 19.1.3 Emittenten ska på begäran omedelbart tillhandahålla Agenten de handlingar och annan assistans (i form och med innehåll tillfredställande för Agenten) som Agenten anser

nödvändiga för att utöva sina rättigheter och/eller skyldigheter under Finansieringsdokumenten.

- 19.1.4 Agenten har rätt till ersättning för sitt arbete i egenskap av Agent och att hållas skadelös för kostnader, förluster och förpliktelser enligt villkoren i Finansieringsdokumenten och Agentavtalet. Agentens skyldigheter under Finansieringsdokumenten är villkorade av betalning av sådana avgifter och kostnader.
- 19.1.5 Agenten kan agera såsom ombud eller förvaltare för flera emissioner av värdepapper emitterade av eller relaterade till Emittenten och andra Koncernbolag trots eventuella intressekonflikter.
- 19.2 **Agentens uppgifter**
- 19.2.1 Agenten ska företräda Fordringshavarna i enlighet med Finansieringsdokumenten, inklusive att *inter alia* för Fordringshavarnas räkning inneha MTN-säkerheter och den Spärrade Säkerheten i enlighet med Säkerhetsdokumenten samt i förekommande fall, ta i anspråk MTN-säkerheten och den Spärrade Säkerheten på uppdrag av Fordringshavarna. När Agenten agerar i enlighet med villkoren i Finansieringsdokumenten agerar Agenten alltid med bindande verkan för Fordringshavarna om inte annat följer av punkt 19.2.2.
- 19.2.2 Agenten agerar inte såsom rådgivare för Fordringshavarna eller Emittenten. Råd eller utlåtanden från Agenten binder inte Fordringshavarna.
- 19.2.3 Agenten ska agera i Fordringshavarnas gemensamma intresse och utföra sina uppgifter under Finansieringsdokumenten på ett rimligt, skickligt och professionellt sätt och med rimlig omsorg och skicklighet.
- 19.2.4 Agenten har alltid rätt att delegera sina uppgifter till andra professionella parter utan att först inhämta samtycke från Fordringshavarna eller Emittenten. Agenten bär dock ansvar för sådana parter agerande under Finansieringsdokumenten.
- 19.2.5 Agenten ska behandla alla Fordringshavare lika och vid agerande under Finansieringsdokumenten ska Agenten endast agera i Fordringshavarnas intresse. Agenten är inte skyldig att ta hänsyn till någon annans intresse eller att agera, följa instruktioner eller begäran från någon annan än vad som uttryckligen anges i Finansieringsdokumenten.
- 19.2.6 Vid utförande av sina uppgifter som Agent har Agenten alltid rätt att anlita externa experter. Emittenten ska på begäran av Agenten betala samtliga kostnader för externa experter som anlitas (i) efter Uppsägningshändelse, (ii) för att undersöka eller överväga (A) en händelse eller omständighet som Agenten rimligen anser är eller kan leda till en Uppsägningshändelse eller (B) en fråga som avser Emittenten eller Finansieringsdokumenten och som Agenten rimligen anser kan skada Fordringshavarnas intresse under Finansieringsdokumenten, och (iii) i samband med Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande eller ändringar eller avstående under Finansieringsdokumenten. Eventuell ersättning för skada eller andra återbetalningar som Agenten mottar från externa experter anlidade att utföra uppgifter under Finansieringsdokumenten ska utbetalas i enlighet med avsnitt 16 **Error! Reference source not found.** (*Distribution av medel*).
- 19.2.7 Agenten ska i förekommande fall ingå avtal med Centrala Värdepappersförvararen och följa sådant avtal och Centrala Värdepappersförvararens Regelverk som gäller för Agenten och vilket kan vara nödvändigt för att Agenten ska kunna utföra sina uppgifter under Finansieringsdokumenten.

- 19.2.8 Med undantag för vad som specifikt anges i Finansieringsdokumenten ska Agenten inte vara skyldig att övervaka (i) om en Uppsägningshändelse har inträffat, (ii) utförandet, överträdelse eller brott av Emittenten eller någon annan parts skyldigheter under Finansieringsdokumenten, eller (iii) huruvida annan händelse som anges i Finansieringsdokumenten har inträffat eller inte. Om Agenten inte får sådan information har Agenten rätt att anta att ingen sådan händelse eller omständighet föreligger eller kan förväntas inträffa förutsatt att Agenten inte har faktisk kännedom om sådan händelse eller omständighet.
- 19.2.9 Agenten ska endast översiktligt granska handlingar och information som denne mottar och ansvar inte gentemot Emittenten eller Fordringshavare för skada som uppstår på grund av att sådan handling eller information inte är exakt, korrekt och fullständig såvida inte Agenten har kunskap om motsatsen. Agenten behöver inte verifiera innehållet i sådana handlingar eller information. Agenten behöver inte heller verifiera huruvida behörighet föreligger, eller huruvida sådana är vederbörligen ingångna, juridiskt giltiga, bindande och verkställbara.
- 19.2.10 Utan hinder av att någon annan bestämmelse i Finansieringsdokumenten stadgar motsatsen är Agenten inte skyldig att utföra eller underlåta att utföra något om det enligt Agenten rimligen skulle kunna eller kan utgöra ett brott mot någon bestämmelse.
- 19.2.11 Kostnader, förlust eller ansvar som Agenten ådrar sig (inklusive rimliga avgifter till Agenten) i enlighet med Fordringshavarnas anvisningar eller samtliga åtgärder som vidtas på eget initiativ och som Agenten, enligt en rimlig bedömning, inte tror kommer täckas av Emittenten kan Agenten avstå från att agera i enlighet med sådana instruktioner eller vidta sådana åtgärder tills Agenten har erhållit sådan ersättning eller hålls skadelös (eller tillräcklig Säkerhet har tillhandahållits) på sätt som Agenten rimligen kan kräva.
- 19.2.12 Agenten ska meddela Fordringshavarna (i) innan denne upphör att utföra sina skyldigheter under Finansieringsdokumenten på grund av att Emittenten inte betalar avgift eller ersättning till Agenten enligt Finansieringsdokumenten eller Agentavtalet eller (ii) om Agenten avstår från att agera på grund av någon anledning som beskrivs i punkt 19.2.10.
- 19.3 **Ansvarsbegränsningar för Agenten**
- 19.3.1 Agenten ansvarar inte gentemot Fordringshavarna för skada eller förlust som orsakas av åtgärd eller underlåtenhet under eller i samband med något Finansieringsdokument, såvida det inte är direkt orsakat av Agentens vårdslöshet eller avsiktliga försummelse. Agenten ansvarar aldrig för indirekt skada.
- 19.3.2 Agenten ska inte anses ha agerat vårdslöst om denne har agerat i enlighet med råd eller yttranden från välrenommerade externa experter som har tillhandahållits Agenten eller om Agenten har agerat med rimlig omsorg i en situation där Agenten anser att ett försenat agerande för att först inhämta instruktion från Fordringshavarna vore skadligt för Fordringshavarnas intressen.
- 19.3.3 Agenten ska inte ansvara för försening (eller andra liknande följder) vid kreditering av konto med ett belopp som krävs enligt Finansieringsdokumenten vilket ska betalas av Agenten till Fordringshavarna, förutsatt att Agenten så snart som möjligt har vidtagit alla nödvändiga åtgärder för att följa regler eller operativa förfaranden för ett erkänt clearing- eller avvecklingssystem vilket används av Agenten för detta ändamål.
- 19.3.4 Agenten ansvarar inte gentemot Emittenten eller Fordringshavarna för skada som orsakas av att Agenten agerar i enlighet med anvisningar från Fordringshavarna som ges i enlighet med Finansieringsdokumenten.

19.3.5 Ansvar gentemot Emittenten vilket uppkommer av Agentens agerande under eller i samband med Finansieringsdokumenten ska inte vara föremål för kvittning för Emittentens förpliktelser gentemot Fordringshavarna under Finansieringsdokumenten.

19.4 **Ersättande av Agenten**

19.4.1 Med förbehåll för punkt 19.4.6 kan Agenten avgå genom att meddela Emittenten och Fordringshavarna. I ett sådant fall ska Fordringshavarna på ett Fordringshavarmöte utse en efterträdare till Agenten. Fordringshavarmötet ska sammankallas av den avgående Agenten eller genom Skriftligt Förfarande initierat av den avgående Agenten.

19.4.2 Med förbehåll för punkt 19.4.6 ska Agenten anses avgå om Agenten är insolvent. Emittenten ska inom tio (10) Bankdagar utse en efterträdande Agent. Efterträdaren ska vara ett oberoende finansiellt institut eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent under utfärdande av skuldförbindelser.

19.4.3 En Fordringshavare (eller flera Fordringshavare) som representerar minst tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp kan genom meddelande till Emittenten (sådan meddelande är endast giltigt om det ges av en person som är Fordringshavare på Bankdagen omedelbart dagen efter då meddelandet mottas av Emittenten och ska, om det ges av flera Fordringshavare ges av dem tillsammans) med krav att Fordringshavarmötet hålls för att avsätta Agenten och utse en ny Agent. Emittenten kan på ett Fordringshavarmöte som denne sammankallat eller genom att initiera ett Skriftligt Förfarande, föreslå för Fordringshavarna att Agenten avgår och att en ny Agent utses.

19.4.4 Om Fordringshavarna inte har utsett en efterträdande Agent inom nittio (90) dagar efter (i) det tidigare av meddelandet om avgång eller att avgång annars skedde eller (ii) Agenten avgick genom beslut av Fordringshavarna, ska Emittenten utse en efterträdande Agent. Efterträdaren ska vara ett oberoende finansiellt institut eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent under utfärdande av skuldförbindelse.

19.4.5 Den avgående Agenten ska på egen bekostnad tillhandahålla den efterträdande Agenten sådana handlingar, register och assistans som Agenten rimligtvis kräver för att kunna utföra sina uppgifter som Agent under Finansieringsdokumenten.

19.4.6 Agentens avgång eller uppsägning gäller från tillsättandet av en efterträdande Agent och då den efterträdande Agenten godkänt tillsättandet och all nödvändig dokumentation för att ersätta den avgående Agenten har genomförts.

19.4.7 Vid tillsättandet av en efterträdare ska den avgående Agenten entledigas från vidare åtaganden under Finansieringsdokumenten men ska fortsättningsvis vara berättigad förmånerna under Finansieringsdokumenten och ansvara under Finansieringsdokumenten för åtgärder som Agenten vidtagit eller underlåtit att vidta i rollen som Agent. Agentens efterträdare, Emittenten och var och en av Fordringshavarna ska sinsemellan ha samma rättigheter och skyldigheter under Finansieringsdokumenten som de skulle haft om sådan efterträdare hade varit den ursprungliga Agenten.

19.4.8 Vid händelse av förändring av Agenten i enlighet med denna punkt 19.3 ska Emittenten genomföra sådana handlingar och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten rimligen kan kräva för att till sådan ny Agent överlåta rättigheter, befogenheter och skyldigheter. Samt för att frigöra den avgående Agenten från vidare skyldigheter under Finansieringsdokumenten och Agentavtalet. Såvida inte Emittenten och den nya Agenten överenskommer om annat är den nya Agenten berättigad till samma avgifter och skadelöshetsåtaganden som den avgående Agenten.

20. INTE DIREKT AGERANDE AV FORDRINGSHAVARE

- 20.1 En Fordringshavare får inte vidta några åtgärder mot något Koncernbolag eller avseende MTN-säkerheten eller Spärrade Säkerhet för att genomföra eller återställa belopp förfallet till betalning eller tillgodose det enligt Finansieringsdokumenten, eller initiera, stödja eller genomdriva likvidation, upplösning, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller motsvarande i en annan jurisdiktion) av något av Koncernbolagen i förhållande till skyldigheter och förpliktelser för sådant Koncernbolag under Finansieringsdokumenten. Sådant åtgärd får endast vidtas av Agenten.
- 20.2 Punkt 20.1 är inte tillämplig om Agenten har instruerats av Fordringshavarna att under Finansieringsdokumenten vidta visa åtgärder men av någon anledning (annan anledning än misslyckande av Fordringshavare att tillhandahålla handlingar enligt punkt 19.1.2) misslyckas att vidta sådana åtgärder inom rimlig tid och sådant misslyckande eller oförmåga fortlöper. Om misslyckandet att vidta vissa åtgärder orsakas av utebliven betalning av avgift eller skadelöshetsåtagande till Agenten under Finansieringsdokumenten eller Agentavtal eller av annan anledning i punkt 19.2.10 måste sådant misslyckande fortlöpa i minst fyrtyo (40) Bankdagar efter meddelande enligt punkt 19.2.12 innan en Fordringshavare kan vidta de åtgärder som anges i punkt 20.1.
- 20.3 Bestämmelserna i punkt 20.1 ska inte på något sätt begränsa en enskild Fordringshavarens rätt att göra anspråk på och verkställa förfallna betalningar under punkt 10.5 (*Obligatorisk inlösen på grund av Kontrollägarförändring*) eller andra betalningar som under Finansieringsdokumenten är förfallna för Emittenten till förmån för någon, men inte samtliga, Fordringshavare.

21. PRESKRIPTION

- 21.1 Rätten att erhålla återbetalning av kapitalbeloppet av MTN:er preskriberas och upphör tio (10) år efter Inlösendagen. Rätten att erhålla räntebetalning (exklusive kapitaliserad ränta) preskriberas och upphör tre (3) från den aktuella förfalldagen för betalning. Emittenten har rätt till eventuella medel avsatta för betalning för vilka Fordringshavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats och upphört.
- 21.2 Om en preskriptionstid vederbörligen avbryts enligt Preskriptionslagen (1981:130) påbörjas en ny preskriptionstid om tio (10) år avseende rätten att erhålla återbetalning av kapitalbeloppet av MTN:er respektive tre (3) år avseende rätten att erhålla räntebetalning (exklusive upplupen ränta). I båda fallen påbörjas den nya preskriptionstiden från dagen för avbrytandet för preskriptionen såsom det datumet fastställs enligt bestämmelserna i Preskriptionslagen.

22. MEDDELANDEN OCH PRESSMEDDELANDEN

22.1 Meddelanden

- 22.1.1 Alla meddelanden eller annan kommunikation under Finansieringsdokumenten:
- (a) till Agenten, ska skickas till adressen som anges på webbplatsen www.nordictrustee.com per Bankdagen före utskick, eller om avsänt med e-post till Emittenten, till e-post notifierad av Agenten till Emittenten från tid till annan;
 - (b) till Emittenten, ska skickas till adressen som anges på webbplatsen www.klovern.se per Bankdagen före utskick, eller om avsänt med e-post till Agenten, till e-post notifierad av Emittenten till Agenten från tid till annan; och

- (c) till Fordringshavarna, ska skickas till deras adresser såsom registrerade hos den Centrala Värdepappersförvararen per Bankdagen före utskick eller sådant annat datum då en person ska anses vara Fordringshavare, och antingen genom bud (om praktiskt möjligt) eller brev till samtliga Fordringshavare förutsatt att kommunikationsmedel ska användas för samtliga Fordringshavare. Ett meddelande till Fordringshavarna ska även publiceras på Emittentens och Agentens webbplatser.
- 22.1.2 Meddelanden eller annan kommunikation som görs av en person till en annan under Finansieringsdokumenten ska skickas genom bud, personlig leverans eller brev, och e-mail om mellan Emittenten och Agenten. Meddelande eller annan kommunikation ska anses ha kommit mottaren till handa, om avlämnat med bud eller personlig leverans, vid avlämnandet på adressen angiven i punkt 22.1.1, om avsänt med brev, tre (3) Bankdagar efter avlämnande av kuvert med förbetalt porto adresserat i enlighet med punkt 22.1.1, eller om avsänt med e-post, vid e-postmottagarens mottagandet av e-post i läsbar form.
- 22.1.3 Meddelandet eller annan kommunikation under Finansieringsdokumenten ska vara på engelska.
- 22.1.4 Misslyckande att skicka meddelande eller annan kommunikation till en Fordringshavare eller annan brist ska inte påverka giltigheten gentemot övriga Fordringshavare.
- 22.2 **Pressmeddelande**
- 22.2.1 Meddelanden som Emittenten eller Agenten ska skicka till Fordringshavarna enligt punkterna 10.5 (*Obligatorisk inlösen med anledning av Kontrollägarförändring och Avnoteringshändelse (säljoption)*) 12.1.1, 15.3, 17.4.15, 17.2.1, 17.3.1 och 18.4 ska även offentliggöras genom pressmeddelande av Emittenten eller Agenten såsom tillämpligt.
- 22.2.2 Utöver vad som anges i punkt 22.2.1, om information avseende MTN:er eller Koncernen framgår i ett meddelande som Agenten kan skicka till Fordringshavarna under dessa Villkor och som inte redan offentliggjorts genom pressmeddelande ska Agenten innan denne skickar sådan information till Fordringshavarna ge Emittenten möjlighet att utfärda en pressmeddelande innehållande sådan information. Agenten har rätt att utfärda sådant pressmeddelande om Emittenten inte omedelbart utfärdar ett pressmeddelande och Agenten anser det nödvändigt att utfärda ett pressmeddelande innehållandes sådan information innan denne lagligen kan skicka ett meddelande med sådan information till Fordringshavarna.
23. **ANSVARBEGRÄNSNING OSV.**
- 23.1 Varken Emittenten eller Utgivande Emissionsinstitut ska hållas ansvarig för skada som uppstår på grund av lagbud eller åtgärder av en offentlig myndighet, krig, strejk, lockout, bojkott, blockad, naturkatastrof, uppror, civila oroligheter, terrorism eller liknande omständighet ("**Force Majeure**"). Undantaget för strejker, lockouts, bojkotter och blockader är även tillämpligt om Säkerhetsagenten eller Utgivande Emissionsinstitut(en) själva vidtar sådana åtgärder eller är föremål för sådana åtgärder.
- 23.2 Utgivande Emissionsinstitut ska inte ansvara gentemot Fordringshavarna om iakttagit skälig omsorg. Utgivande Emissionsinstitut ska aldrig ansvara för indirekt skada med undantag för grov oaktsamhet eller avsiktlig försummelse.
- 23.3 Om Force Majeure uppstår vilket hindrar Agenten eller Utgivande Emissionsinstitut från att vidta åtgärder som krävs för att följa Villkoren kan sådan åtgärd skjutas upp till hindret är borta.

23.4 Bestämmelserna i detta avsnitt 22 ska gälla såvida de inte är oförenliga med bestämmelserna i lag om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument vilka ska ha företräde.

24. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

24.1 Villkoren och samtliga utomobligatoriska förpliktelser framgår häri ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt.

24.2 Emittenten godtar Stockholms tingsrätt som icke exklusiv jurisdiktion.

Vi bekräftar härmed att ovanstående Allmänna Villkor är bindande för oss.

Ort:

Datum:

KLÖVERN AB (publ)
såsom Emittent

Namn:

Vi åtar oss härmed att agera i enlighet med ovanstående Allmänna Villkor i den utsträckning de omfattar oss.

Plats:

Datum:

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)
såsom Agent

Namn:

Mall Slutliga Villkor

BILAGA 1 MALL SLUTLIGA VILLKOR

Slutliga villkor för Lån nr. [•] under Klöver AB (publ)'s svenska program för utgivande av MTN:er

Följande är de slutliga villkoren ("Slutliga Villkoren") för Lån nr [•], ("Lånet") som Klöver AB (publ) ("Emittenten") emitterar på kapitalmarknaden i överenskommelse med nedan angivna Emissionsinstitut.

Lånet ska vara föremål för de allmänna villkor daterade 6 oktober 2017 ("Allmänna Villkoren") så som definierats i Emittentens grundprospekt för löpande utgivande av MTN:er daterat den 6 oktober 2017 ("Prospektet") [med tillägg från den [•]] samt de Slutliga villkoren så som angivna nedan. Ord och uttryck som inte finns definierade i de Slutliga villkoren ska ha samma innebörd som de angivna i de Allmänna Villkoren.

Detta dokument utgör de Slutliga Villkoren med anledning av Artikel 5.4 av direktiv 2003/71/EC med tillägg ("Prospektdirektivet") och ska läsas i anlutning med Prospektet [med tillägg]. Fullständig information avseende Emittenten och erbjudandet om Lånet finns endast tillgängligt med utgångspunkt i dessa Slutliga Villkor, Prospektet [med tillägg] och övrig dokumentation som inkorporerats genom hänvisning. Dessa dokument finns tillgängliga på www.klovern.se.

Villkor för Lån

1.	Lån nr	[•]
2.	Totalt Nominellt Belopp:	
	(i) för lånet:	[•]
	(ii) för tranch:	[•]
	[(iii) tidigare tranch(er):]	[•]
3.	Valuta:	SEK
4.	Nominellt Belopp per MTN:	[•] (inte lägre än 1 000 000 SEK)
5.	Pris per MTN:	[•]
6.	Utfärdandedag:	[•]
7.	Räntebegynnelse	[Emissionsdag] [Icke tillämpligt] [Specificera Räntebegynnelse
8.	Emmissionsdag:	[•]
9.	Förfallodag:	[•]
10.	Inlösenbas:	Varje MTN är återbetald till nominellt värde (i.e. vid

		ett belopp motsvarande dess Nominella Värdet)
11.	Räntebas:	[Fast ränta] [Rörlig ränta] [Utan ränta (nollkupong)]

Avkastning

12.	Tilläggs villkor för Lån med fast ränta	[Tillämpligt] [Icke tillämpligt] (om icke tillämpligt, bortse från nästföljande undersektioner till denna punkt)
	(i) Räntesats:	[[•] % årlig ränta]
	(ii) Ränteperiod:	Period från [•] till och inkluderat [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje period om cirka [•] månader som avslutas på en Räntebetalningsdag
	(iii) Ränteförfallodag(ar):	[Årligen/Halvårsvis/Per kvartal] som infaller första gången den [•] och sista gången den [•] (Justera ovan vid händelse av kortare eller längre ränteperiod).
	(iv) Ränteberäkningskonvention:	30/360
	(v) Särskilda riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorerna angivna under "MTN:er med fast ränta" i Prospektet.
13.	Tilläggs villkor för Lån med rörlig ränta	[Tillämplig] [Icke tillämplig] (Om icke tillämplig, bortse från nästföljande undersektioner till denna punkt)
	(i) Räntesats:	Räntebas + Marginal
	(ii) Räntebas:	STIBOR
	(iii) Marginal:	[+/-][•] %
	(iv) Räntebestämningdag:	[Två] Bankdagar innan varje Ränteperiod, som infaller första gången den [•]
	(v) Ränteperiod:	Period från [•] till och inkluderat [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje period om cirka [•] månader som avslutas på en Räntebetalningsdag
	(vi) Ränteförfallodag(ar):	[Årligen/Halvårsvis/Per kvartal] som infaller första gången den [•] och sista gången den [•] (Justera ovan vid händelse av kortare eller längre ränteperiod).
	(vii) Ränteberäkningskonvention:	Faktiskt/360
	(viii) Särskilda riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorerna angivna under "MTN:er med rörlig ränta (FRN)" i Prospektet.
14.	Tilläggs villkor för Lån utan ränta (nollkupong)	[Tillämplig] [Icke tillämplig] (Om icke tillämplig, bortse från nästföljande undersektioner till denna punkt)

	(i) Villkor för lån utan ränta (nollkupong)	[•]
	(ii) Särskilda riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorerna angivna under “MTN:er utan ränta (nollkupong)” i Prospektet.

Förtida inlösen av MTN:er

15.	MTN:er som Emittenten har möjlighet att lösa in innan Förfallodagen:	[Tillämplig] [Icke tillämplig] (Om icke tillämplig, bortse från nästföljande undersektioner till denna punkt)
	(i) Inlösendag	[•]
	(ii) Pris per MTN på Inlösendag	[•] % av [Nominellt belopp/[•]]
	(iii) Tidsbegränsningar	[•]

Övrig information

16.	Gröna Obligationer:	[Tillämplig/Icke tillämplig] (Om tillämplig, ange nedan) Gröna Ramverk daterad [•] är tillämplig på detta Lån.
17.	Kreditbetyg för Lån:	[•]/[Icke tillämplig]
18.	Utgivande Emissionsintitut:	[Nordea Bank Abp, filial i Sverige]/[Swedbank AB (publ)]/ [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial]/[•]
19.	Administrativ Agent:	[Nordea Bank Abp, filial i Sverige]/[Swedbank AB (publ)]/ [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial]/[•]
20.	ISIN-kod:	[•]
21.	Notering:	[Tillämplig] [Icke tillämplig] (Om icke tillämplig, bortse från nästföljande undersektioner till denna punkt)
	(i) Reglerad Marknad:	[Nasdaq Stockholm] [Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List] [Redogör för andra Reglerade Marknader]
	(ii) Uppskattning av totala kostnader relaterade till upptagande till handel:	[•]
	(iii) Tidigaste datum som MTN:erna upptas till handel:	[•]
22.	Intressekonflikter	[Redogör för detaljer/Icke tillämpligt] [Om tillämpligt, redogör för intressekonflikter för fysiska och juridiska personer som är involverade i utfärdandet samt förteckning över alla intressekonflikter av betydelse för utfärdandet tillsammans med en förteckning över de involverade

		och intressekonfliktens natur.
23.	Information från tredje parter:	[Informationen i dessa Slutliga Villkor som härrör från tredje parter har blivit korrekt återgivna och såvitt Emittenten har vetskap om och kan fastställa, har sådan information baserat på information publicerad av relevanta tredje parter, ingen information utelämnats på sådant sätt som kan leda till att återgiven information är felaktig eller vilseledande. Källan för sådan information är [•]. /Icke tillämplig.]

Vi bekräftar härmed att ovan Slutliga Villkor är tillämpliga på Lån nr. [•] tillsammans med de Allmänna Villkoren. Vi åtar oss att återbetala Lånet samt betala ränta i enlighet med ovan. Vi bekräftar härmed att alla väsentliga händelser efter Prospektets offentliggörande som kan anses vara marknadspåverkande har offentliggjorts.

Stockholm, [•]

KLÖVERN AB (publ)

Mall Efterlevnadsintyg

BILAGA 2

MALL EFTERLEVNADSINTYG

Till: Nordic Trustee & Agency AB (publ), som Agent för Fordringshavarna

Från: Klöver AB (publ)

Datum:

Klövern AB (publ)'s 10 000 000 000 SEK svenska säkerställda MTN-program ("Programmet")

1. Härfter hänvisar vi till Programmet och dess allmänna villkor som de "**Allmänna Villkoren**". Detta är ett efterlevnadsintyg, vilket upprättats i enlighet med punkt 12.1.4 i de Allmänna Villkoren. Begrepp, såsom de är definierade i de Allmänna Villkoren, ska ha samma innebörd i detta efterlevnadsintyg.

2. Efterlevnadsintyget avser följande:

Referensdag: [Datum]

Referensperiod: [Period]

3. Beräkningarna baseras på följande belopp:

Aggregerat Lånebelopp: []

Konsoliderat Värde: []

Eget Kapital: []

Finansiella Kostnader: []

Vinster från fastighetsförvaltning
innan förändringar i värde och skatt,
adderat med finansiella kostnader: []

Totala Tillgångar: []

4. Vi bekräftar att:
- (a) alla Pantsatta Fastigheter är belägna i Primära Områden eller Andra Tillämpliga Områden;
 - (b) [Varje gång en Pantsatt Fastighet upphör att vara en Pantsatt Fastighet, ska Pantsatta Fastigheter belägna i Primära Områden representera ett värde om lägst 75 procent av det Konsoliderade Värdet.]³⁸;
 - (c) på Referensdagen uppgick Aggregerat LTV till []:1;
 - (d) på Referensdagen uppgick vinsten från fastighetsförvaltningen, innan förändringar av värde och skatt, adderat med finansiella kostnader till finansiella kostnader på Referensdagen uppgick till []:1; och
 - (e) på Referensdagen uppgick det Egna Kapitalet i förhållande till de Totala Tillgångarna till 1:[].
5. Vi bekräftar att det, vid tiden för detta Efterlevnadsintyg, inte pågår en [Uppsägningsgrund eller] Uppsägningshändelse. [*Om en Uppsägningsgrund är pågående, specificerat den aktuella händelsen som konstituerar en sådan Uppsägningsgrund och de åtgärder som vidtagits eller kommer vidtas av Emittenten för att avhjälpa Uppsägningsgrunden*]
6. Till detta intyg finns en bifogad sammanfattning avseende varje Värde på Pantsatta Tillgångar som var aktuellt på Referensdagen (med angivande av huruvida värdet är baserat på en Intern Värdering eller en Extern värdering).

KLÖVERN AB (publ)

[Namnförtydligande:]

[Namnförtydligande:]

³⁸ Förklarande not: Behöver enbart bekräftas om de Pantsatta Fastigheterna upphört att vara pantsatta under den aktuella referensperioden.

Mall Utfärdandebevis

BILAGA 3 MALL UTFÄRDANDEBEVIS

Till: Nordic Trustee & Agency AB (publ), som Agent för Fordringshavare

Från: Klöver AB (publ)

Datum:

Klövern AB (publ) 10 000 000 000 SEK svenska säkerställda MTN-program ("Programmet")

1. Vi hänvisar till Programmet och de allmänna villkoren däri ("**Allmänna Villkoren**"). Detta är ett utfärdandebevis. Definitioner som används i de Allmänna Villkoren ska ha samma betydelse när de används i detta utfärdandebevis.
2. Detta utfärdandebevis avser [utfärdande av MTN:er ("**Lån**")]/
[utbyte av MTN-säkerhet]:

[Emissionsdag]/[Datum för utbyte]: [Datum]

[Lånets Totala Nominella Belopp]/
[Belopp för [Koncerninternt Lån]/[medel på
Allmänna Kontot] vilka utbyts: [Belopp] SEK
3. Vi bekräftar att på dagen för detta bevis kommer [Lånets Totala Nominella Belopp att delas ut]/[Koncerninterna Lånet]/[medel på det Allmänna kontot] att bytas ut mot det nya Koncerninterna Lånet] till nedanstående Fastighetsbolag ("**Relevant Fastighetsbolag**"), genom [ett/flera] Koncerninternt Lån till det belopp som anges nedan:

[Kopiera om tillämpligt]

Fastighetsbolag:	Koncerninternt Lånebelopp:
<hr/> [Relevant Fastighetsbolag]	<hr/> [Belopp för Koncerninternt Lån]
	SEK

4. Vi bekräftar att det Koncerninterna Lånebeloppet som ska [delas ut]/[utfärdats av] [var och en av]/[det] Relevanta Fastighetsbolaget fördelas till Pantsatt[a] Fastighet[er] (“**Relevant Pantsatt Fastighet**”) enligt nedan:

[Kopiera om tillämpligt]

[*Relevant*

Fastighetsbolag]:

Pantsatt[a]

Fastighet[er]:

Allokerat Lånebelopp:

Tillhörande

Säkerhet (SEK):

Område för

Pantsatt

Fastighet:

[*Pantsatt Fastighet*]

[*Belopp allokerat till
Pantsatt Fastighet*] SEK

Befintliga

Pantbrev:

[]

Nya Pantbrev:

[]

Totalt: []

Totalt: []

5. Beräkningarna baseras på följande siffror:

Aggregerat Lånebelopp

[]

Aggregerat Lånebelopp

Enligt tabellen ovan

Konsoliderat Värde

[]

Uppskattad Hyra

(samtliga Relevanta Pantsatta Fastigheter vilka garanterar samma Koncerninterna Lån)

[*Relevant(a) Pantsatt(a) Fastighet(er)*]

[] [Kopiera om tillämpligt]

[Uppskattad Hyra

(samtliga Pantsatta Fastigheter)

[]³⁹

Uthyrd Yta

(samtliga Pantsatta Fastigheter vilka garanterar samma Koncerninterna Lån)

[*Relevant(a) Pantsatt(a) Fastighet(er)*]

[] [Kopiera om tillämpligt]

[Uthyrd Yta]

(samtliga Pantsatta Fastigheter)

[]⁴⁰

Värde på Pantsatt Fastighet

[*Relevant Pantsatt Fastighet*]

[] [Kopiera om tillämpligt]

6. Vi bekräftar från och med dagen för detta bevis att:

³⁹ Förklarande anteckning: Inkludera endast om Ekonomisk Uthyrningsgrad för samtliga Pantsatta Fastigheter inkluderas under 6(e).

⁴⁰ Förklarande anteckning: Inkludera endast om Ekonomisk Uthyrningsgrad för samtliga Pantsatta Fastigheter inkluderas under 6(e).

- (a) Emittenten efterlever vad som stadgas i punkt 13.4 (*Negativ pantsättning i relation till Pantsatta Tillgångar*) i de Allmänna Villkoren;
- (b) Pantsatta Fastigheter lokaliserade i Primära Områden motsvarar [] procent av det Konsoliderade Värdet;
- (c) Initialt LTV för [varje]/[den] Relevant(a) Pantsatt(a) Fastighet(en) är:
 [Relevant Pantsatt Fastighet] []:1; [Kopiera om tillämpligt]
 aggregerat LTV är []:1; och
- (d) Ekonomisk Uthyrningsgrad för den/de Relevanta Fastigheten(erna) (aggregerat för samtliga Relevanta Pantsatta Fastigheter vilka säkrar samma Koncerninterna Lån) är:
 [Relevant(a) Pantsatt(a) Fastighet(er)] [] procent. [Kopiera om tillämpligt]
 [Den Ekonomiska Uthyrningsgraden för samtliga Pantsatta Fastigheter (inklusive de Relevanta Pantsatta Fastigheterna) är [] procent.]⁴¹
7. Vi bekräftar att ingen [Uppsägningsgrund] eller Uppsägningshändelse fortsätter från dagen för detta utfärdandebevis. [*om en Uppsägningsgrund fortätter, ange den aktuella händelsen som utgör Uppsägningsgrund och de åtgärder som vidtagits eller vilka ska vidtas av Emittenten för att avhjälpa Uppsägningsgrunden*]
8. Vi bekräftar att varje Koncerninternt Lån utgör eller kommer att utgöra ett rättsligt bindande anspråk på det Relevanta Fastighetsbolaget per dagen för detta utfärdandebevis.
9. Vi bekräftar att samtliga Pantsatta Fastigheter är lokaliserade på Primära Områden eller Andra Tillämpliga Områden per dagen för detta utfärdandebevis.

KLÖVERN AB (publ)

 [Namnförtydligande:]

 [Namnförtydligande:]

⁴¹ *Förklarande anteckning:* Inkludera endast om Ekonomisk Uthyrningsgrad för den Relevanta Pantsatta Fastigheten(erna) överstiger 20 procent, och om Ekonomisk Uthyrningsgrad för samtliga Pantsatta Fastigheter (beräknat enligt punkt 13.8(b) i de Allmänna Villkoren) är lägre än 10 procent.

Mall Lånepantavtal

**BILAGA 4
MALL LÅNEPANTAVTAL**

LÅNEPANTAVTAL

Datum [datum]

KLÖVERN AB (publ)

som Pantsättare

och

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)

som Agent

Avseende koncerninterna lån

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING.....	1
2. PANTÖVERLÅTELSE.....	3
3. PANTSÄTTNING.....	3
4. FORTSATT SÄKERHET.....	3
5. BETALNINGAR UNDER LÅNEN.....	3
6. AGENTENS BEFOGENHETER OCH DELEGATION.....	4
7. ANMÄRKNINGAR.....	4
8. PANTSÄTTARENS FÖRSÄKRAN.....	5
9. VERKSTÄLLIGHET AV PANT.....	6
10. DISTRIBUTION AV MEDEL.....	6
11. YTTERLIGARE FÖRSÄKRAN.....	6
12. KONKURRENSFÖRBUD OCH AVSTÅENDE AV SUBROGATION.....	7
13. FRIGÖRANDE AV SÄKERHET.....	7
14. ÖVERLÅTELSE.....	7
15. MEDDELANDEN.....	7
16. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION.....	8

BILAGOR

1. MEDDELANDE OM PANTSÄTTNING.....	10
------------------------------------	----

Detta **LÅNEPANTAVTAL** (“**Avtalet**”) är daterat den [datum] och är ingått mellan:

- (1) **KLÖVERN AB (publ)**, org. nr. 556482-5833, ett publikt aktiefbolag inkorporerat i enlighet med svensk lagstiftning (“**Pantsättaren**”); och
- (2) **NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (publ)** org. nr. 556882-1879 som agerar självständigt och som agent för Säkrade Parter (“**Agenten**”).

BAKGRUND

- A. Pantsättaren har ingått ett avtal med vissa emissionsinstitut avseende kontinuerlig emission av Pantsättaren av medelfristiga skuldförbindelser (“**MTN:er**”) med en löptid om minst ett år, under ett svenskt MTN-program (“**Programmet**”).
- B. [Pantsättaren ska på eller omkring [datum] emittera MTN:er om en total summa av [●] SEK (“Obligationer”) under Programmet. Likviden från Obligationerna ska [delvis]/[helt] vara utlånad till Bolaget (så som definierat nedan) i enlighet med villkoren som anges i Originalskuldebrevet (så som definieras nedan).]⁴²
- C. [I samband med Programmet, har Pantsättaren utfärdat Originalskuldebrevet (så som definieras nedan) till Bolaget (så som definieras nedan).]⁴³
- D. Det är noterat att Bolaget, Pantsättaren och Agenten (i dess egenskap av Agent för Pantsättaren och de Säkrade Parterna) har på eller omkring datumet härav ingått ett Fastighetspantavtal som säkerhet för Bolagets förpliktelser enligt Originalskuldebrevet och varje Nytt Skuldebrev (så som definieras nedan) och för Pantsättarens förpliktelser enligt Finansieringsdokumenten och Agentavtalet.
- E. Pantsättaren och Agenten ingår detta Avtal som säkerhet för Pantsättarens förpliktelser enligt Finansieringsdokumenten och Agentavtalet som ett villkor för [fördelningen av emissionslikviden från emissionen av Obligationerna till Pantsättaren]⁴⁴/[ett utbyte av MTN-säkerhet]⁴⁵.

1. DEFINITIONER

1.1 Definitioner

“**Kontant Ränta**” betyder ränta som betalas enligt ett Låneinstrument, förutom ränta som ska kapitaliseras i enlighet med villkoren därav och all ränta som har blivit kapitaliserad med anledning av sådant Låneinstrument.

“**Bolag**” betyder [Fastighetsbolag], org. nr. [●].

“**Allmänna Villkor**” betyder de allmänna villkor för Lån i enlighet med Programmet, uppdaterat från tid till annan.

“**Lån**” betyder Ursprungligt Koncerninternt Lån och varje Nytt Koncerninternt Lån.

⁴² Förklarande not: Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med en ny emission av MTN:er.

⁴³ Förklarande not: Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med ett utbyte av MTN-säkerhet.

⁴⁴ Förklarande not: Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med en ny emission av MTN:er.

⁴⁵ Förklarande not: Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med ett utbyte av MTN-säkerhet.

“**Låneinstrument**” betyder Originalskuldebrevet och varje Nytt Skuldebrev.

“**Lånesäkerhet**” betyder Säkerheten för Lånen skapad av ett Fastighetspantavtal daterat på eller omkring datumet härav mellan Bolaget, som hypoteksgäldenär, Pantsättaren, som företag och Agenten som agent för Pantsättaren och för de Säkrade Parterna, och annan säkerhet som tillhandahålls för Lånen från tid till annan.

“**Nytt Koncerninternt Lån**” betyder varje Koncerninternt Lån, förutom det Ursprungliga Koncerninterna Lånet, som beviljats av Pantsättaren till Bolaget från tid till annan i enlighet med de Allmänna Villkoren.

“**Nytt Skuldebrev**” betyder varje nytt löpande skuldebrev som styrker ett Nytt Koncerninternt Lån.

“**Ursprungligt Koncerninternt Lån**” betyder [*Allokerat Koncerninternt Lånebelopp*] SEK koncerninternt lån från Pantsättaren till Bolaget.

“**Originalskuldebrev**” betyder det löpande skuldebrev som utfärdats av Bolaget till Pantsättaren som styrker det Ursprungliga Koncerninterna Lånet, daterat [*datum*].

“**Pant**” betyder Säkerhet skapad i enlighet med detta Avtal.

“**Pantsatta Tillgångar**” betyder Pantsättarens samtliga rättigheter till, och rättigheter under eller till följd av, Lånen (inklusive Lånesäkerheten).

“**Säkerhetsperiod**” betyder perioden som börjar på datumet för detta Avtal och som slutar när samtliga Pantsatta förpliktelser har ovillkorligen och oåterkalleligt betalats och uppfyllts i sin helhet.

1.2 **Tolkning**

1.2.1 Om inte annat framgår av detta Avtal, ska de villkor som anges i de Allmänna Villkoren ha samma innebörd när de används i detta Avtal och de tolkningsregler som anges i de Allmänna Villkoren gäller även för detta Avtal.

1.2.2 En hänvisning till Agenten i detta Avtal är alltid en hänvisning till Agentens handlande i eget namn och för de Säkrade Parternas räkning (om inte annat uttryckligen anges).

1.2.3 Ingen försummelse att utöva, eller någon försening avseende Agentens eller de Säkrade Parternas utövande av någon rättighet eller något rättsmedel enligt detta Avtal ska medföra ett avstående av sådana rättigheter, inte heller ska ett enskilt eller partiellt utövande av någon rättighet eller något rättsmedel förhindra ytterligare eller annat utövande av någon rättighet eller något rättsmedel.

1.2.4 Fordningshavare kan från tid till annan utse en efterträdare till Agenten i enlighet med de Allmänna Villkoren. Med avseende på utbyte av Agenten ska Pantsättaren på Fordningshavares eller Agentens begäran vidta alla nödvändiga åtgärder för att bevara Panten.

2. **PANTÖVERLÅTELSE**

Som fortsatt säkerhet för genomförandet och det punktliga fullgörandet av de Pantsatta Förpliktelserna, pantsätter härmed Pantsättaren ovillkorligt och oåterkalleligt till de

Säkrade Parterna som representeras av Agenten, all dess rätt till och intresse för Pantsatta Tillgångarna.

3. PANTSÄTTNING

3.1 Vid detta datum ska Pantsättaren:

- (a) meddela Bolaget om Panten som skapats av Pantsatta Tillgångarna och påkalla att Bolaget bekräftar mottagandet av detta meddelande i enlighet med formen som framgår av Bilaga 1 (*Formulär för Meddelande om Pant*); och
- (b) leverera originalet av Originalskuldebrevet till Agenten utställt in blanco av Pantsättaren tillsammans med eventuella handlingar som hänför sig därtill.

3.2 Pantsättaren ska säkerställa att varje Nytt Koncerninternt Lån dokumenteras i enlighet med de Allmänna Villkoren. Pantsättaren ska omedelbart efter det att ett Nytt Koncerninternt Lån har beviljats (i) meddela Bolaget om Panten skapad av/genom Nytt Koncerninternt Lån, och tillse att Bolaget bekräftar mottagandet av sådant meddelande, i enlighet med formuläret som framgår av Bilaga 1 (*Formulär för Meddelande om Pant*) och (ii) leverera originalet av det Nya Skuldebrevet till Agenten utställt in blanco av Pantsättaren tillsammans med eventuella handlingar som hänför sig därtill.

4. FORTSATT SÄKERHET

4.1 Panten ska vara en fortsatt Säkerhet, och ska [sträcka sig till den ultimata balansen av de Pantsatta Förpliktelse] och ska fortsätta att gälla oavsett mellanliggande betalningar eller friställande helt eller delvis av de Pantsatta Förpliktelse.

4.2 Detta Avtal är i tillägg till och påverkas inte på något sätt av någon nuvarande eller framtida garanti, säkerhet, panträtt eller annan Säkerhet som innehas av de Säkrade Parterna.

4.3 De Säkrade Parternas rättigheter härunder är utöver, och inte uteslutande av, de som föreskrivs enligt lag.

5. BETALNINGAR UNDER LÅNEN

5.1 Alla belopp som Bolaget ska betala till Pantsättaren under Lånen (förutom Kontant Ränta) ska betalas till Agenten. Pantsättaren ska inte acceptera någon betalning (förutom betalningar avseende Kontant Ränta), ansvarsfrihet eller avräkning i enlighet med lånen, om inte Agenten har instruerat att så ska ske.

5.2 Eventuella betalningar som erlagts till Agenten i enlighet med punkt 5.1 kan överlåtas av Agenten till Pantsättaren om Agenten efter eget gottfinnande bestämmer att dessa betalningar ska överlåtas.

5.3 Så länge ingen Uppsägningshändelse har inträffat och alltjämt är pågående, ska alla betalningar avseende Kontant Ränta erläggas till Pantsättaren. Efter uppkomsten av en Uppsägningshändelse och så länge som den pågår, ska alla betalningar av Kontant Ränta erläggas till Agenten. All Kontant Ränta som betalats till Agenten ska bli del av Panten och kan tillämpas mot förskotts betalning av de Pantsatta Förpliktelse i enlighet med Avsnitt 10 (*Distribution av medel*).

6. AGENTENS BEFOGENHETER OCH DELEGATION

- 6.1 I syfte att (i) upprätta, upprätthålla, bevara, skydda och fullfölja Panten, (ii) utöva rättigheterna härunder, och (iii) verkställa Panten i enlighet med avsnitt 9 (*Verkställighet av Pant*), befullmäktigar och bemyndigar Pantsättaren oåterkalleligt Agenten och eventuell kandidat utsedd av Agenten att agera i eget namn eller i Pantsättarens namn och, å Pantsättarens vägnar, att vidta alla de åtgärder som bedöms vara nödvändiga eller lämpliga (rimligt agerande) med avseende på de Pantsatta Tillgångarna eller Panten. Vid utövandet av dessa befogenheter, ska Agenten inte vara skyldig att lämna meddelande i förväg eller erhålla något ytterligare tillstånd från Pantsättaren. Fullmakten som anges i detta avsnitt 6 är oåterkallelig och ska vara giltig fram till Säkerhetsperiodens utgång.
- 6.2 Agenten kan när som helst delegera åt någon eller några andra (förutsatt att det i varje sådant fall kräver rimlig aktsamhet vid utseendet av sådan person) samtliga eller några av dennes rättigheter, befogenheter och handlingsfrihet enligt detta Avtal i enlighet med villkor (inklusive befogenhet att vidaredelegera) som Agenten anser är lämpligt och anställa agenter, chefer, rådgivare och andra i enlighet med sådana villkor som Agenten anser är lämpligt för något av de syften som anges i detta Avtal.

7. ANMÄRKNINGAR

- 7.1 Pantsättaren gör följande anmärkningar, för egen del, till de Säkrade Parterna:
- (a) Pantsättaren är ett aktiebolag, vederbörligt införlivat och giltigt enligt Sveriges Rikes lagar och har befogenhet att äga tillgångar och bedriva sin verksamhet i takt med att den utvecklas.
 - (b) Inget avvecklings-, omorganisations- eller konkursförfarande är nu pågående eller nära förestående för Pantsättaren och ingen likvidator, administratör eller liknande tjänsteman har utsetts eller kommer att utses avseende Pantsättaren.
 - (c) Det har befogenheten att ingå och utföra, och har vidtagit alla nödvändiga åtgärder för att bemyndiga dess inträde i och utförande av detta Avtal och de transaktioner som det avser.
 - (d) De skyldigheter som uttrycks för att antas av det i detta Avtal är juridiskt giltiga, bindande och verkställbara förpliktelser. Detta Avtal skapar den Säkerhet det avser att skapa och sådan Säkerhet är giltig och effektiv.
 - (e) Ingåendet av och prestationer i enlighet med Avtalet av Pantsättaren, och de transaktioner som avses i det, strider inte och kommer inte att strida mot någon lag eller förordning eller mot något avtal eller instrument som är bindande för Pantsättaren eller någon av dennes tillgångar.
- 7.2 Pantsättaren gör följande anmärkningar, beträffande Bolaget och de Pantsatta Tillgångarna, till de Säkrade Parterna:
- (a) Bolaget är ett aktiebolag eller ett kommanditbolag, vederbörligen införlivat i enlighet med Sveriges Rikes lagar och har befogenhet att äga tillgångar och bedriva sin verksamhet i takt med att den utvecklas.
 - (b) Pantsättaren är ensam ägare av de Pantsatta Tillgångarna och ingen Säkerhet finns över de Pantsatta Tillgångarna eller någon del därav eller intresse i dem (utöver Säkerheten enligt Säkerhetsdokumenten), och det finns ingen fordran från någon

person i fråga om äganderätten till de Pantsatta Tillgångarna som är utestående mot Pantsättaren.

- (c) Det finns inga begränsningar som gäller för Pantsättaren eller Bolaget som hindrar Pantsättaren att pantsätta de Pantsatta Tillgångarna.
- (d) Inget avvecklings-, omorganisations- eller konkursförfarande är nu pågående eller nära förestående för Bolaget och ingen likvidator, administratör eller liknande tjänsteman har utsetts eller kommer att utses avseende Bolaget.
- (e) Varje Låneinstrument som levereras till Agenten är ett äkta och fullständigt original av Låneinstrumentet och det enda dokument som styrker det relevanta Lånet.
- (f) Varje Låneinstrument utgör bindande och verkställbara förpliktelser för parterna i enlighet med dess villkor och Pantsättaren och Bolaget har inte underlåtit att uppfylla sina förpliktelser i enlighet med detta.
- (g) Lånesäkerheten är en giltig och, när den pantsätts i enlighet med avsnitt 3 (*Pantsättning*) avseende det relevanta Fastighetspantavtalet, fullbordad Säkerhet för Lånen och kommer att vara verkställbar av Agenten till följd av Panten.

7.3 Anmärkningarna som görs i punkterna 7.1 och 7.2 görs av Pantsättaren från och med datumet för detta Avtal till dess att Säkerhetsperioden löper ut, med hänvisning till de fakta och omständigheter som existerar från tid till annan.

8. PANTSÄTTARENS FÖRSÄKRAN

- 8.1 Pantsättaren ska inte sälja, överlåta eller avyttra eller avtala om eller försöka att sälja, överlåta eller avyttra de Pantsatta Tillgångarna, eller någon del därav, eller tillåta att detta inträffar (annat än vad som är tillåtet i enlighet med de Allmänna Villkoren).
- 8.2 Pantsättaren ska inte skapa eller avtala om eller försöka att skapa någon Säkerhet eller rättighet för tredje man i de Pantsatta Tillgångarna eller något intresse däri, eller tillåta att detta inträffar, förutom vad gäller Panten (annat än enligt vad som är tillåtet enligt de Allmänna Villkoren).
- 8.3 Pantsättaren ska avstå från varje handling eller underlåtenhet vars syfte eller verkan sannolikt kommer att vara, eller skulle kunna vara, att de Pantsatta Tillgångarna upphör att existera eller blir belastade på något sätt annat som en konsekvens av eller i enlighet med de Allmänna Villkoren.
- 8.4 Pantsättaren ska informera Agenten om förekomsten av varje åtgärd eller förfarande (som kommer, eller som rimligen kan förväntas medföra negativ inverkan på de Pantsatta Tillgångarna) mot Pantsättaren med avseende på de Pantsatta Tillgångarna, detta Avtal eller Panten.
- 8.5 Pantsättaren ska inte avtala om eller godkänna någon avvikelse, förnyelse, tillägg, substitut eller upphävande av något Låneinstrument eller någon av dess rättigheter därunder utan ett föregående skriftligt samtycke från Agenten.
- 8.6 Pantsättaren ska inte avtala om, skapa eller tillåta någon avräkning av något belopp som Pantsättaren är skyldig Bolaget mot några belopp hänförliga till Lånen.

8.7 Pantsättaren ska uppfylla alla sina förpliktelser enligt Låneinstrumentet och göra allt som är nödvändigt för att upprätthålla giltigheten av, och ge full effekt av, dennes rättigheter i enlighet Lånen.

9. VERKSTÄLLIGHET AV PANT

9.1 Sedan en uppsägning enligt avsnitt 15 (*Uppsägning av Lånen*) i de Allmänna Villkoren har skett, har Agenten rätt att verkställa Panten eller del därav genom att:

- (a) begära omedelbar återbetalning av Lånen och betalning av alla andra belopp som följer av Lånen i enlighet med villkoren för Låneinstrumentet; eller
- (b) sälja de Pantsatta Tillgångarna genom privat eller offentlig auktion eller på sådant sätt och på sådana villkor som Agenten efter eget gottfinnande anser lämpliga.

Om det är rimligt genomförbart och inte skadligt för de Säkrade Parternas intressen, ska Agenten underrätta Pantsättaren om sådan planerad eller reell åtgärd fem (5) Bankdagar innan utövandet av någon rättighet enligt denna punkt 9.1.

9.2 Agenten har rätt att själv besluta efter eget gottfinnande om vilken Säkerhet som ska tillämpas för att tillgodose de Pantsatta Förpliktelserna och i vilken ordning.

9.3 10 kap. 2 § Handelsbalken ska inte tillämpas på detta Avtal eller på någon verkställighet enligt detta.

9.4 En eventuell efterföljande åtgärd efter en Uppsägningshändelse ska inte på något sätt förhindra sådan verkställighet av Panten som hade påbörjats medan en sådan händelse var pågående.

10. DISTRIBUTION AV MEDEL

Alla medel (eller annan ersättning) som erhålls av Agenten eller dess företrädare på grund av lag eller genom utnyttjande av rättigheter, befogenheter eller åtgärder enligt detta Avtal, ska användas av Agenten för att frigöra de Pantsatta Förpliktelserna i enlighet med avsnitt 16 (*Distribution av medel*) i de Allmänna Villkoren.

11. YTTERLIGARE FÖRSÄKRAN

Pantsättaren ska från tid till annan och på egen bekostnad, på Agentens begäran, omedelbart vidta alla åtgärder och vederbörligen utföra och leverera alla sådana överföringar, fullmakter, meddelanden, bekräftelser och andra dokument som Agenten (rimligt agerande) anser vara nödvändiga för syftet att fullgöra, bevara, skydda och verkställa Panten och för de Säkrade Parternas fulla nytta av detta Avtal och de rättigheter och befogenheter som följer av det.

12. AVSTÅENDE AV RÄTT ATT FRAMSTÄLLA INVÄNDNING

Panten ska inte på något sätt påverkas av någon ändring, tillägg, avstående, jämkning eller partiell återkallelse av de Pantsatta Förpliktelserna, Finansieringsdokumenten, Låneinstrumenten eller någon annan Säkerhet som från tid till annan har beviljats i anslutning därtill, eller av någon ändring i lag, regler eller förordningar i någon jurisdiktion eller av någon nuvarande eller framtida handling av någon statlig myndighet eller domstol som ändrar, varierar, inskränker eller på annat sätt påverkar, eller synes ändra, variera,

inskränka eller på annat sätt påverka, någon av de Pantsatta Förpliktelserna, Finansieringsdokumenten eller Låneinstrumenten.

13. KONKURRENSFÖRBUD OCH AVSTÅENDE AV SUBROGATION

- 13.1 Pantsättaren avstår oåterkalleligt från krav mot varje relevant Koncernbolag som uppstår genom subrogation eller på annat sätt till följd av verkställigheten av Panten och medger att denne inte kommer på grund av någon verkställd Säkerhet eller betalning mottagen av de Säkrade Parterna, för eller på grund av de Pantsatta Förpliktelserna:
- (c) subrogeras till eller dra nytta av några rättigheter till, Säkerhet eller innehavda pengar, mottagna eller erhållbara av, de Säkrade Parterna eller ha rätt till birag eller ersättning; eller
 - (d) göra anspråk, anse, bevisa eller rösta i egenskap av borgenär i en konkurs, likvidation, omorganisation eller upplösning av någon part, eller utöva någon rätt till kvittning eller regressrätt mot någon part, i konkurrens med någon Säkrad Part.
- 13.2 I den utsträckning som Pantsättaren mottar någon betalning, fördelning eller nytta av säkerhet i strid mot villkoren av detta Avtal, ska det belopp eller den ersättning som erhålls behandlas som redovisningsmedel och ska hållas separat för de Säkrade Parternas räkning. Varje sådant belopp eller förmån ska omdelbart överlätas till Agenten.

14. FRIGÖRANE AV SÄKERHET

Vid Säkerhetsperiodens utgång eller i enlighet med punkt 11.4 i de Allmänna Villkoren, ska Agenten till Pantsättaren frigöra, alla rättigheter och skyldigheter hos de Säkrade Parterna i eller till de Pantsatta Tillgångarna, eller delar av dessa, och ge sådana instruktioner och anvisningar, och leverera sådana dokument, som Pantsättaren rimligen kan kräva för att åstadkomma en sådan frisättning. Agenten ska meddela Bolaget när Panten har frigjorts.

15. ÖVERLÅTELSE

- 15.1 När en MTN överförs från en Fordringshavare till en annan, ska alla rättigheter tillhörande en sådan Fordringshavare enligt detta Avtal automatiskt bli överförda till den nya Fordringshavaren.
- 15.2 Agenten kan (i sin egenskap av en Säkrad Part) när som helst överlåta dennes rättigheter och/eller förpliktelser enligt detta Avtal, under förutsättning att sådan överlåtelse är tillåten enligt Finansieringsdokumenten och förutsatt att Agentens rättigheter enligt Finansieringsdokumenten samtidigt tilldelas samma delegat. När det gäller sådan delegering, ska Pantsättaren vidta alla nödvändiga åtgärder för att bevara Panten.
- 15.3 Pantsättaren får inte överlåta någon av dennes rättigheter och/eller skyldigheter enligt detta Avtal.

16. MEDDELANDEN

Punkt 22.1 (*Meddelanden*) i de Allmänna Villkoren gäller även för detta Avtal.

17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 17.1 Detta Avtal och eventuella icke-kontraktuella förpliktelser som följer av eller i samband med Avtalet regleras av svensk rätt.
- 17.2 Domstolar i Sverige har exklusiv behörighet att lösa eventuell tvist som uppstår på grund av eller i samband med detta Avtal (inklusive en tvist avseende förekomsten, giltigheten eller upphörande av detta Avtal). Stockholms tingsrätt ska vara första instans.
-

KLÖVERN AB (publ)
Som Pantsättare

Namn:

Namn:

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (publ)
som Agent, självständigt agerande och för de Säkrade Parternas räkning

Namn:

Namn:

BILAGA 1

MEDDELANDE OM PANTSÄTTNING

Till: [Fastighetsbolag]

Datum: [datum]

Härmed underrättas ni om att:

1. I enlighet med pantavtal daterat [datum] mellan Klöver AB (publ) i egenskap av pantsättare ("**Pantsättaren**") och Nordic Trustee & Agency AB (publ) i egenskap av agent ("**Agenten**") ("**Pantavtalet**"), se härtill bilagd avtalskopia, har Pantsättaren, till de Säkrade Parterna, vilka är representerade av Agenten, pantsatt hela sin äganderätt, förfoganderätt och övriga intressen avseende de Pantsatta Tillgångarna.
2. Definitioner som inte anges särskilt i detta avtal skall tillmätas samma betydelse som de har enligt Pantavtalet.
3. Pantsättaren är förhindrad att under hela tiden som pantsättningen löper i enlighet med Pantsättningsavtalet begära eller uppbjuda betalning som avser Lånet. Istället ska sådan betalning erläggas till den adress eller det konto i kontoförande bank (om tillämpligt) som Agenten skriftligen anvisar. Oaktat detta får Pantsättaren begära och mottaga betalning som avser Kontant Ränta om inte annat meddelats av Agenten. På Agentens instruktion, varmed även avses ett meddelande om att en Uppsägningshändelse inträffat, och alltjämt föreligger, enligt de Allmänna villkoren, ska alla betalningar avseende Kontant Ränta erläggas till den adress eller konto i bank (om tillämpligt) som Agenten skriftligen anvisar.
4. Låneinstrumenten får under inga omständigheter ändras eller varieras, och avstående av därtill ankommande rättigheter får inte göas av Pantsättaren, utan att Agenten dessförinnan lämnat sitt skriftliga samtycke.
5. Pantsättarens skuld till er får under inga omständigheter kvittas mot skuld som ni gäldar till följd av Lånen.
6. Lånesäkerheten utgör en del av Panten och äger fortsatt giltighet och tillämplighet. Agenten har rätt att ta i anspråk Lånesäkerheten.
7. Vid Agentens instruktion, varmed även avses ett meddelande om att en Uppsägningshändelse inträffat, och alltjämt föreligger, enligt de Allmänna Villkoren, är Agenten (i sin kapacitet som Agent för de Säkrade Parterna) behörig företrädare med rätt att agera för Pantsättarens räkning beträffande Lånen och Lånesäkerheten.
8. Agenten kan komma att från tid till annan utse en ersättare att företräda de Säkrade Parterna genom att underrätta er därom.
9. Vi instruerar er härmed om att på Agentens begäran, och på ett sätt och till en form som godtas av Agenten, förse Agenten med all information rörande de Pantsatta Tillgångarna som Agenten anser vara nödvändig eller lämplig.

Denna instruktion får inte ändras eller återkallas utan att Agenten dessförinnan lämnat sitt skriftliga samtycke därtill.

Vi ber er vänligen att bekräfta mottagandet av och samtycke till det som angivits ovan genom att returnera undertecknad bekräftelse enligt nedan till var och en av Pantsättaren och Agenten.

KLÖVERN AB (publ)

Namn:

Namn:

Vi bekräftar härmed att vi mottagit ovanstående brev samt kopia av Pantavtalet samt att vi accepterar samtliga däri angivna villkor. Vidare bekräftar vi att vi inte per dags dato erhållit uppgift om pantsättning eller annan rådighets- eller rättighetsinskränkning rörande de Pantsatta Tillgångarna utöver vad som följer av Säkerhetsdokumenten.

Datum: [Datum]

[FASTIGHETSBOLAG]

Namn:

Namn:

Mall Löpande Skuldebrev

BILAGA 5

MALL LÖPANDE SKULDEBREV

BAKGRUND

- A. Detta löpande skuldebrev (“**Löpande Skuldebrev**”) har utfärdats av Gälldenären i samband med [utfärdandet av medelfristiga skuldförbindelser till ett sammanlagt belopp om [**] SEK (“**Obligationerna**”) av Borgenären enligt dess säkrade]⁴⁶/[Borgenärer]⁴⁷ MTN-program (“**Programmet**”).
- B. [Intäkterna från Obligationerna kommer [delvis]/[i sin helhet] att lånas till Borgenärer enligt villkoren i detta Löpande Skuldebrev.]⁴⁸ Borgenären ingår detta Löpande Skuldebrev som ett villkor för [utfärdandet av Obligationer]⁴⁹/[utbyte av MTN-säkerhet.]⁵⁰
- C. Det noteras att Borgenär, Gälldenär (båda definierade nedan) och Agenten ingår ett Fastighetspantavtal som säkerhet för Borgenärernas åtaganden under detta Löpande Skuldebrev och Nytt Löpande Skuldebrev (såsom definierats i Fastighetspantavtalet) (om sådant finns), och för Borgenärens åtaganden under Finansieringsdokumenten och Agentavtalet, och att Borgenären i sin tur kommer att bevilja säkerhet för detta Löpande Skuldebrev och Nytt Löpande Skuldebrev (om sådana finns), inklusive den beviljade säkerheten under Fastighetspantavtalet för sina skyldigheter under Finansieringsdokumenten och Agentavtalet.
- D. Gälldenären och Borgenären konstaterar att ytterligare begränsningar och åtaganden kommer att tillämpas mellan parterna i enlighet med villkoren i avtal om säkerheten avseende säkerheten beviljad i detta Löpande Skuldebrev, inklusive (men inte begränsat till) att alla betalningar under detta Löpande Skuldebrev kommer att bli föremål för villkoren för säkerheten beviljad under detta Löpande Skuldebrev.

18. DEFINITIONER OCH TOLKNING

18.1 Definitioner

“**Gälldenär**” avser Klöver AB (publ), org. nr 556482-5833.

“**Borgenär**” avser [Fastighetsbolag], org. nr [●].

“**Kapitalbeloppet**” avser Koncerninternt Lånbelopp SEK.

“**Allmänna Villkor**” avser de allmänna villkoren under Programmet.

⁴⁶ Förklarande not: Inkludera endast om Löpande Skuldebrev utfärdas i samband med en nyemission av MTN:er

⁴⁷ Förklarande not: Inkludera endast om Avtalet ingås i samband med utbyte av MTN-säkerhet.

⁴⁸ Förklarande not: Inkludera endast om Löpande Skuldebrev utfärdas i samband med en nyemission av MTN:er.

⁴⁹ Förklarande not: Inkludera endast om Löpande Skuldebrev utfärdas i samband med en nyemission av MTN:er.

⁵⁰ Förklarande not: Inkludera endast om Avtal ingås i samband med utbyte av MTN-säkerhet.

18.2 **Tolkning**

Om inte annat anges i detta Löpande Skuldebrev ska definitionerna som används i de Allmänna Villkoren ha samma betydelse när de används i detta Avtal och reglerna för tolkning angivna i de Allmänna Villkoren ska tillämpas även för detta Avtal.

Varken ett misslyckande att genomföra eller försening vid genomförande av Borgenär avseende någon rättighet eller rättsmedel under detta Löpande Skuldebrev ska anses utgöra ett avstående. Inte heller ett ensamt eller delvist utövande av någon rättighet eller rättsmedel förhindrar ytterligare eller annat genomförande eller genomförande av någon annan rättighet eller rättsmedel.

19. **BETALNINGSÅTAGANDE**

Gäldenären åtar sig oåterkalleligt och ovillkorligen att betala Kapitalbeloppet i sin helhet tillsammans med upplupen men obetald ränta på begäran av Borgenären eller order.

20. **RÄNTA**

Detta Löpande Skuldebrev är räntebärande från (men exklusive) datumet för detta Löpande Skuldebrev till och med (inklusive) dagen för återbetalning av Kapitalbeloppet till [en fast ränta om [● (●)] per år]/[samma ränta som för de MTN:er som utfärdades under Programmet med ISIN: [●], beräknad och upplupen enligt samma beräkningsprinciper som gäller för sådana MTN:er enligt deras Villkor]⁵¹.

Ränta ska betalas [årligen/var sjätte månad/kvartalsvis] den sista dagen av årsdagen för detta Löpande Skuldebrev på begäran av Borgenären, med undantag för att ingen betalning av ränta ska göras efter Uppsägningshändelse under de Allmänna Villkoren. Ränta som inte betalas ska kapitaliseras årligen och adderas till Kapitalbeloppet.

21. **LAGVAL OCH JURISDIKTION**

Detta Löpande Skuldebrev och samtliga utomobligatoriska förpliktelser som följer av eller i samband härmed ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt.

Gäldenären godtar att Stockholms tingsrätt ska ha icke-exklusiv behörighet.

⁵¹ Förklarande anteckning: Gäldenären och Borgenären kan överenskomma om räntan som gäller för Löpande Skuldebrev med förbehåll för att det är till fördel för bolaget.

Plats: [●]
Datum: [●]

[FASTIGHETSBOLAG]
som Debtor

Namn:

Namn:

Överförd till:

Namn:

På uppdrag av KLÖVERN AB (publ)

Mall Fastighetspantavtal

BILAGA 6 MALL FASTIGHETSPANTAVTAL

FASTIGHETSPANTAVTAL

Datum [datum]

[FASTIGHETSBOLAG]

som Pantbrevsinnehavare

KLÖVERN AB (PUBL)

som Bolaget

och

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)

som Agent

Avseende [Namn på fastighet] / [vissa fastigheter]

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING.....	1
2. ÖVERLÅTELSE AV INTECKNING.....	3
3. INTECKNING.....	3
4. BEGRÄNSNING AV INTECKNING.....	3
5. FORTSATT SÄKERHET.....	3
6. AGENTENS BEFOGENHETER OCH DELEGATION.....	4
7. ANMÄRKNINGAR.....	4
8. PANTSÄTTARENS ÅTAGANDEN.....	5
9. VERKSTÄLLIGHET AV INTECKNING.....	6
10. DISTRIBUTION AV MEDEL.....	6
11. YTTERLIGARE FÖRSÄKRAN.....	6
12. AVSTÅENDE AV RÄTT ATT FRAMSTÄLLA INVÄNDNING.....	7
13. FÖRBUD AV KONKURRERANDE KRAV SAMT AVSTÅENDE FRÅN SUBROGATIONS RÄTT.....	7
14. FRIGÖRANDE AV SÄKERHET.....	7
15. ÖVERLÅTELSE.....	7
17 MEDDELANDE.....	8
16. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION.....	8

BILAGOR

1. FASTIGHETER.....	10
2. FORMULÄR FÖR ANMÄLAN TILL INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN.....	11

Detta **FASTIGHETSPANTAVTAL** (detta “**Avtal**”) är daterat [*datum*] och är ingått mellan:

- (1) [FASTIGHETSBOLAG], org. nr.[●], ett aktiebolag inkorporerat i enlighet med svensk lagstiftning (“**Pantsättaren**”);
- (2) **KLÖVERN AB (publ)**, org. nr. 556482-5833, ett publikt aktiebolag inkorporerat i enlighet med svensk lagstiftning (“**Bolaget**”); och
- (3) **NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (publ)**, org. nr. 556882-1879, agerar självständigt och som agent för Bolaget och de Säkrade parterna (“**Agenten**”).

BAKGRUND

- A. Bolaget har ingått ett avtal med särskilda emissionsinstitut avseende löpande emissioner av obligationer med minst på ett år, så kallade medelfristiga skuldförbindelser (“**MTN:er**”) på kapitalmarknaden under ett svenskt MTN-program (“**Programmet**”).
- B. [Bolaget kommer vid eller kring [*datum*] utfärda MTN:er till ett sammanlagt värde av [●] SEK (“**Obligationerna**”) under Programmet. Intäkterna från Obligationerna kommer [delvis]/[i sin helhet] lånas ut till Pantsättaren i enlighet med de Allmänna Villkoren (så som definieras nedan).]⁵²
- C. [I anslutning till Programmet, har Bolaget utfärdat Originalskuldebrevet (så som definieras nedan) till Pantsättaren.]⁵³
- D. Pantsättaren, Bolaget och Agenten ingår detta Avtal som säkerhet för Pantsättarens skyldigheter enligt Originalskuldebrevet och varje Nytt Skuldebrev (så som definieras nedan), och för Bolagets skyldigheter i enlighet med Finansieringsdokumenten och Agentavtalet, som villkor för [distributionen av emissionslikvid från emissionerna av Obligationerna till Pantsättaren]/ [ett utbyte av MTN-säkerhet]⁵⁴.
- E. Det är noterat att Bolaget i sin tur kommer att tillställa säkerhet under Originalskuldebrevet och Nya Skuldebrev, inkluderat säkerheten beviljad i enlighet med detta Avtal, för nuvarande och framtida skyldigheter och skulder gentemot de Säkrade Parterna enligt Finansieringsdokumenten och Agentavtalet.

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING

1.1 Definitioner

“**Obligationsförpliktelse**” betyder Bolagets alla nuvarande och framtida förpliktelser och skulder i enlighet med Finansieringsdokumenten och Agentavtalet.

“**Fullgörelsedag för Obligationsförpliktelserna**” betyder datumet när alla Obligationsförpliktelser har blivit ovillkorligt och oåterkalleligt betalda och fullgjorda i sin helhet.

“**Allmänna Villkor**” betyder de Allmänna Villkor för Lån enligt Programmet, inkluderat uppdaterade versioner.

⁵² Förklarande not: Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med en nyemission av MTN:er.

⁵³ Förklarande not: Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med ett utbyte av MTN-säkerhet.

⁵⁴ Förklarande not: Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med ett utbyte av MTN-säkerhet.

“**Inteckning**” betyder Säkerhet skapad i enlighet med detta Avtal.

“**Pantbrev**” betyder:

- (a) de [digitaliserade] Pantbrev som emitterats från Fastigheterna och listade i Bilaga 1 (*Fastigheter*) (“**Befintliga Pantbrev**”);
- (b) [de nya [digitaliserade] Pantbrev som ska emitteras från Fastigheterna så som specificerat i Bilaga 1 (*Fastigheter*) (de “**Nya Pantbrev**”);]⁵⁵
- (c) ytterligare digitaliserade eller icke-digitaliserade Pantbrev emitterade i någon specificerad Fastighet i Bilaga 1 (*Fastigheter*), som ska vara inkluderade i detta Avtal i enlighet med en anmälan från Bolaget och Pantsättaren till Agenten (de “**Befintliga Ytterligare Pantbrev**”); och
- (d) ytterligare digitaliserade eller icke-digitaliserade Pantbrev som ska emitteras i Fastigheter specificerade i Bilaga 1 (*Fastigheter*) som ska vara inkluderade i detta Avtal i enlighet med en anmälan från Bolaget och Pantsättaren till Agenten (“**Nya Ytterligare Pantbrev**”).

[“**Pantbrevsarkiv**” betyder det pantbrevsarkiv som omhandhas av den relevanta parten i Pantbrevsregistret.]⁵⁶

[“**Pantbrevsregistret**” betyder systemet för hantering av digitaliserade Pantbrev som administreras av Lantmäteriet.]⁵⁷

“**Nya Skuldebrev**” betyder varje löpande skuldebrev, annat än det Ursprungliga Skuldebrevet, utfärdat av Pantsättaren till Bolaget från tid till annan i relation till de Allmänna Villkoren, som styrker ett Koncerninternt Lån.

“**Skuldebrevsförpliktelser**” betyder Pantsättarens alla nuvarande och framtida förpliktelser och skyldigheter enligt Skuldebreven.

“**Fullgörelsedag för Skuldebrevsförpliktelserna**” betyder datumet när alla Skuldebrevsförpliktelser har blivit ovillkorligt och oåterkalleligt betalda och fullgjorda i sin helhet, vilket inte får ske innan Fullgörelsedagen för Obligationsförpliktelserna.

“**Skuldebrev**” betyder Befintliga Skuldebrev och varje Nytt Skuldebrev.

“**Fastighet**” betyder varje Fastighet listad i Bilaga 1 (*Fastigheter*).

“**Inskrivningsmyndigheten**” betyder, med hänsyn till varje Fastighet, Inskrivningsmyndigheten i vilken varje Fastighet är registrerad.

“**Pantsatta Förpliktelser**” betyder Skuldebrevsförpliktelserna och Obligationsförpliktelserna.

⁵⁵ Förklarande notering: Använd enbart för det fall Nya Pantbrev ska ansökas för i samband med den aktuella frågan.

⁵⁶ Förklarande notering: Definition att använda för det fall digitaliserat Pantbrev ska emitteras.

⁵⁷ Förklarande notering: Definition att använda för det fall digitaliserat Pantbrev ska emitteras.

“**Säkerhetsperiod**” betyder perioden som börjar på datumet för detta Avtal och som slutar på Fullgörelsedagen för Skuldebrevsförpliktelseerna.

1.2 **Tolkning**

- 1.2.1 Om inte annat framgår av detta Avtal, ska de Allmänna Villkoren ha samma innebörd när de används i detta Avtal och de tolkningsregler som anges i de Allmänna Villkoren gäller även för detta Avtal.
- 1.2.2 En hänvisning till Agenten i detta Avtal är alltid en hänvisning till Agentens handlande i för eget namn, för Bolaget och de Säkrade Parterna (om inte annat uttryckligen anges).
- 1.2.3 Ingen försummelse eller försening avseende Agentens eller de Säkrade Parternas utövande av någon rättighet eller något rättsmedel enligt detta Avtal ska fungera som en hävning, inte heller ska ett enskilt eller partiellt utövande av någon rättighet eller något rättsmedel förhindra ytterligare eller annat utövande av någon rättighet eller något rättsmedel.
- 1.2.4 Fordringshavarna kan från tid till annan utse en efterträdare till Agenten i enlighet med de Allmänna Villkoren. Ett sådant utbyte av Agent ska också gälla i förhållande till Bolaget enligt detta Avtal. Med avseende på utbyte av Agenten ska Pantsättaren på Fordringshavarnas, Bolagets eller Agentens begäran vidta alla nödvändiga åtgärder för att bevara Inteckningen.
- 1.2.5 Bolaget har vid eller omkring datumet härav försäkrat sin rätt enligt Skuldebreven, inklusive Säkerheten för Skuldebreven skapade i enlighet av detta Avtal, till de Säkrade Parterna, representerade av Agenten. Såvida inte Pantsättaren meddelas annat av Agenten eller en eftergivning i enlighet med punkt 14.1 har inträffat, får alla Bolagets rättigheter härunder, inklusive rätten att verkställa Inteckningen, endast utövas av Agenten till uteslutande av Bolaget, och Agenten ska ha ensam rätt att företräda Bolaget i alla frågor som rör detta Avtal och Inteckningen. Bolaget ska, från tid till annan och på egen bekostnad, vidta alla åtgärder som Agenten anser nödvändiga för låta de Säkrade Parterna helt utnyttja Bolagets rättigheter under detta Avtal.

2. **ÖVERLÅTELSE AV INTECKNING**

- 2.1 Pantsättaren utfäster härmed ovillkorligt och oåterkalleligt alla sina rättigheter och intressen till, för och enligt Pantbrevet:
- (a) med förstahandspanträtt, till Bolaget, representerat av Agenten, som fortsatt säkerhet för det vederbörliga och punktliga utförandet av Skuldebrevsförpliktelseerna; och
 - (b) med andrahandspanträtt, till de Säkrade Parterna, representerade av Agenten, som fortsatt säkerhet för det vederbörliga och punktliga utförandet av Obligationsförpliktelseerna.
- 2.2 Agenten erkänner härmed en andrahandsprioritet till fördel för de Säkrade Parterna, representerade av Agenten och Säkerheten som härmed skapas.

3. **INTECKNING**

- 3.1 På datumet härav, ska Pantsättaren:

- (a) [leverera de Befintliga Pantbrev till Agenten och anmäla detta enligt Bilaga 2 (*Formulär för anmälan till Inskrivningsmyndigheten*) till Inskrivningsmyndigheten för att registrera Agenten som innehavare av sådana certifikat;]⁵⁸ [och]
 - (b) [säkerställa att de Befintliga Pantbrev översänds till Agentens, eller dess representants Pantbrevsarkiv;]⁵⁹ [och]
 - (c) meddela Agentens namn och adress till försäkringsgivaren i enlighet med försäkringen avseende Fastigheterna[.]; och]
 - (d) [leverera en till Agenten vederbörligt undertecknad ansökan till Inskrivningsmyndigheten med avseende de Nya Pantbrev.]⁶⁰
- 3.2 [Pantsättaren ska säkerställa att de Nya Pantbrev vid utfärdandet omedelbart [levereras direkt från Inskrivningsmyndigheten till Agenten och att Agenten är registrerad som innehavare av sådant certifikat]/[översänds till Agentens eller dess representants Pantbrevsarkiv.]⁶¹
- 3.3 Pantsättaren ska omgående säkerställa att varje Befintligt Ytterligare Pantbrev blir, om icke-digitaliserade, levererade till Agenten och att en anmälan (i enlighet med formuläret i Bilaga 2 (*Formulär för anmälan till Inskrivningsmyndigheten*) är inlämnad till Inskrivningsmyndigheten för att registrera Agenten som innehavare av sådant certifikat och/eller, om digitaliserade, översänds till Agentens eller dennes representants Pantbrevsarkiv.
- 3.4 Pantsättaren ska omgående se till att (i) en vederbörligt ifylld ansökan till Inskrivningsmyndigheten avseende Nya Ytterligare Pantbrev levereras till Agenten, (ii) att Nya Ytterligare Pantbrev vid utfärdandet blir, om icke-digitaliserade, levererade direkt från Inskrivningsmyndigheten till Agenten och att Agenten blir registrerad som innehavare av sådant certifikat och/eller, om digitaliserade, översända till Agentens eller dennes representants Pantbrevsarkiv.

4. BEGRÄNSNING AV INTECKNING

Säkerheten som tillhandahålls av Pantsättaren enligt detta Avtal med avseende på Obligationsförpliktelse ska vara begränsade om (och enbart om) i den utsträckning som krävs enligt en tillämpning av Aktiebolagslagens regler gällande värdeöverföring, i den mening som avses i Aktiebolagslagen. Det är överenskommet att Inteckningen bara gäller Obligationsförpliktelser i den utsträckning som tillåts enligt ovan nämna bestämmelser i Aktiebolagslagen.

5. FORTSATT SÄKERHET

- 5.1 Inteckningen ska vara en fortsatt säkerhet, och ska utöka balansen av de Pantsatta Förpliktelse och ska fortsätta att gälla, oavsett någon mellanliggande betalning eller friställning, helt eller delvis, av de Pantsatta Förpliktelse.

⁵⁸ Förklarande notering: Att användas för det fall icke-digitaliserade Pantbrev ska emitteras.

⁵⁹ Förklarande notering: Att använda för det fall digitaliserade Pantbrev ska emitteras.

⁶⁰ Förklarande notering: Använd för det fall Nytt Pantbrev ska ansökas för i samband med den aktuella frågan.

⁶¹ Förklarande notering: Använd för det fall Nytt Pantbrev ska ansökas för i samband med den aktuella frågan (icke-digitaliserat/digitaliserat Pantbrev).

5.2 Detta Avtal är tillägg till och påverkas inte på något sätt av någon nuvarande eller framtida garanti, säkerhet, pantsättning eller annan Säkerhet som innehas av Bolaget eller de Säkrade Parterna.

5.3 Bolagets och de Säkrade Parternas rättigheter härav är i tillägg till och inte exkluderade av de som föreskrivs i lag.

6. AGENTENS BEFOGENHETER OCH DELEGATION

6.1 För att (i) upprätta, upprätthålla, bevara, skydda och fullfölja Inteckningen, (ii) utöva rättigheterna enligt denna, och (iii) verkställa Inteckningen i enlighet med avsnitt 9 (*Verkställighet av Inteckning*), bemyndigar Pantsättaren oåterkalleligen Agenten och varje ombud eller agent som utsetts av Agenten att agera i eget namn eller i Pantsättarens namn och på Pantsättarens vägnar att agera och vidta de åtgärder som denne anser nödvändiga eller lämpliga (agera ansvarsfullt) med avseende på Fastigheterna, Pantbrevet eller Panten. Vid utövandet av dessa befogenheter ska Agenten inte vara skyldig att ge förhandsmeddelande eller erhålla ytterligare tillstånd från Pantsättaren. Fullmakten som anges i detta avsnitt 6 är oåterkallelig och ska vara giltig till utgången av Säkerhetsperioden.

6.2 Agenten kan när som helst delegera till någon eller flera personer (förutsatt att Agenten i varje sådant fall använder rimlig omsorg vid sitt val) alla eller några av sina rättigheter, befogenheter och diskretion enligt detta Avtal på sådana villkor (inklusive befogenhet att subdelegera) som Agenten anser lämpligt och anställa agenter, chefer, rådgivare och andra på sådana villkor som Agenten finner lämpligt för något av de syften som anges i detta Avtal.

7. ANMÄRKNINGAR

7.1 Pantsättaren gör följande anmärkningar gentemot Bolaget och de Säkrade Parterna, företrädda av Agenten:

- (a) Pantsättaren är ett aktiebolag eller ett kommanditbolag, vederbörligen inkorporerat och giltigt i enlighet med svensk lagstiftning och har befogenhet att äga tillgångar och bedriva sin verksamhet i takt med att den utvecklas.
- (b) Ingen likvidation, omorganisation eller konkursförfarande är pågående eller är nära förestående för Pantsättaren och ingen likvidator, konkursförvaltare eller liknande tjänsteman har utsetts eller ska utses för Pantsättaren.
- (c) Pantsättaren har befogenhet att ingå och utföra, och har vidtagit alla nödvändiga åtgärder för att bemyndiga dess inträde i och utförande av detta Avtal och den transaktion som Avtalet avser.
- (d) De åtaganden som åläggs Pantsättaren och som anges i detta Avtal är rättsligt giltiga, bindande och verkställbara förpliktelser. Detta Avtal skapar den Säkerhet som Avtalet avser att skapa och sådan Säkerhet är giltig och effektiv.
- (e) Iklädandet av och utförandet av Pantsättarens åtaganden enligt detta Avtal och de transaktioner som åtagandet innebär, strider inte och kommer inte att strida mot någon lag eller förordning eller med något avtal eller instrument som är bindande för Pantsättaren eller någon av dess tillgångar.

- (f) Pantsättaren är den enda legala ägaren eller tomträttsinnehavare av Fastigheterna, och fri från annan säkerhet än enligt vad som framgår av Säkerhetsdokumenten.
- 7.2 De åtaganden som anges i punkt 7.1 anses vara gjorda av Pantsättaren från dagen för detta Avtal till dess att Säkerhetsperioden löper ut, med hänsyn till fakta och omständigheter från tid till annan.

8. PANTSÄTTARENS ÅTAGANDE

- 8.1 Pantsättaren får inte överlåta, överföra eller förfoga eller godkänna eller försöka överlåta, överföra eller avyttra Fastigheten eller någon del därav eller tillåta att så sker (annat än enligt vad som är tillåtet enligt de Allmänna Villkoren).
- 8.2 Pantsättaren ska inte skapa eller godkänna eller försöka skapa Säkerhet över Pantbrevet eller intresse som omfattas däri eller tillåta att det existerar, annat än Inteckningen (annat än enligt vad som är tillåtet enligt de Allmänna Villkoren).
- 8.3 Pantsättaren ska hålla Agenten underrättad om förekomsten och framskridandet av någon åtgärd eller ett förfarande (vilket kommer, eller rimligen kan förväntas ha negativ inverkan på Fastigheterna) mot Pantsättarens åtaganden enligt detta Avtal, Inteckningen, Pantsättarens ägande av Fastigheterna eller någon rätt till Fastigheterna som är registrerade i svenska Fastighetsregistret.
- 8.4 Pantsättaren ska betala tomträttsavgifter för Fastigheter som Pantsättaren är tomträttsinnehavare för, och Pantsättaren ska inte säga upp avtal om tomträtt avseende sådana Fastigheter.
- 8.5 Pantsättaren ska skicka en ansökan om lagfart för Fastigheterna senast på dagen för detta Avtal.
- 8.6 Agenten och dess företrädare ska ha rätt att med iakttagande av meddelande därom i rimlig tid dessförinnan, inspektera Fastigheterna.

9. VERKSTÄLLIGHET AV INTECKNING

- 9.1 Med förbehåll för punkt 9.4, ska Agenten, efter en uppsägning enligt avsnitt 15 (*Uppsägning av Lånen*) av de Allmänna Villkoren, vara berättigad att verkställa Inteckningen i enlighet med Jordabalken och Utsökningsbalken, utöva dess andra rättigheter enligt detta Avtal, utöva de rättigheter som annars är tillgängliga för en säkerställd fordringsägare enligt tillämplig lag och förfoga över Pantbrevet som denne anser lämpligt.
- 9.2 Agenten är berättigad att skönmässigt bestämma vilken Säkerhet som ska användas för att säkerställa de Pantsatta Förpliktelsena och i vilken ordning.
- 9.3 En på en Uppsägningshändelse efterföljande åtgärd ska inte på något sätt förhindra sådan verkställighet av Inteckningen som hade påbörjats medan en sådan händelse var pågående.
- 9.4 Till följd av ett frigörande enligt punkt 14.1, ska Bolaget vara berättigat att verkställa Inteckningen i enlighet med villkoren av detta Avtal vid bristande betalning enligt Skuldebrevet.

10. DISTRIBUTION AV MEDEL

Alla pengar (eller annan ersättning) som erhålls av Agenten eller dess företrädare på grund av lag eller genom utnyttjandet av rättigheter, befogenheter eller avhjälpanden enligt detta Avtal, ska användas av Agenten för att frigöra Pantsatta Tillgångar i följande ordning, i enlighet med Agentens instruktioner:

- (a) *i första hand*, mot friställandet av Skuldebrevsförpliktelse; och
- (b) *i andra hand*, mot friställandet av Obligationsförpliktelse i den ordning som anges i avsnitt 16 (*Distribution av medel*) i de Allmänna Villkoren.

11. YTTERLIGARE FÖRSÄKRAN

Pantsättaren ska från tid till annan och på egen bekostnad, på begäran av Agenten, skyndsamt vidta alla åtgärder för att vederbörligen utföra och leverera alla sådana överföringar, fullmakter, meddelanden, bekräftelser och andra dokument som Agenten (rimligen) anser vara nödvändiga för att syftet att fullgöra, bevara, skydda och verkställa Inteckningen samt för Bolagets och de Säkrade Parternas fulla nytta av detta Avtal och de rättigheter och befogenheter som följer av det.

12. AVSTÅENDE AV RÄTT ATT FRAMSTÄLLA INVÄNDNING

Inteckningen ska inte på något sätt påverkas av någon ändring, tillägg, avstående, jämkning eller partiell återkallelse av de Pantsatta Förpliktelse, Finansieringsdokumenten, Skuldebreven eller av någon Säkerhet som från tid till annan har beviljats i anslutning därtill, eller av någon ändring i lag, regler eller förordningar i någon jurisdiktion eller av nuvarande eller framtida åtgärder vidtagna av någon statlig myndighet eller domstol som ändrar, inskränker eller på annat sätt påverkar, eller synes ändra, skifta, inskränka eller på annat sätt påverka, någon av de Pantsatta Förpliktelse, Finansieringsdokumenten eller Skuldebreven.

13. FÖRBUD AV KONKURRERANDE KRAV SAMT AVSTÅENDE FRÅN SUBROGATIONSRETT

13.1 Pantsättaren avstår oåterkalleligt från att framställa krav mot Koncernbolag grundat på subrogation eller som på annat sätt uppkommer till följd av verkställighet av Inteckningen och bekräftar att denne inte till följd av ianspråktagande av Säkerhet eller medel som mottagits av Bolaget eller de Säkrade Parterna, avsedda för de Pantsatta Förpliktelse:

- (a) erhåller subrogationsrätt eller annan rättighet till, Säkerhet eller medel som har tillkommit, mottagits eller som kommer att mottas av Bolaget eller de Säkrade Parterna eller någon annan rätt till skadeersättning eller giltigt anspråk i övrigt; eller
- (b) kommer kräva, anmäla, agera eller rösta som borgenär vid händelse av konkurs, likvidation, företagsrekonstruktion eller upplösningen av någon part, eller påkalla rätt till kvittning av fordran eller utmätning mot någon part, som konkurrerar med Bolaget eller Säkrade Parters intressen.

13.2 I den mån Pantsättaren mottar betalning, utdelning eller annan ersättning till följd av säkerhet i strid med villkoren i detta Avtal, skall det belopp eller den ersättning som erhålls behandlas som redovisningsmedel och skall hållas separerat på konto för Bolaget eller de

Säkrade Parternas räkning. Varje sådant belopp eller ersättning skall omedelbart överföras till Agenten.

14. FRIGÖRANDE AV SÄKERHET

- 14.1 På Fullgörelsedagen för Obligationsförpliktelse, eller i enlighet med punkt 11.4 av de Allmänna Villkoren, ska Agenten omedelbart och i enlighet med Bolagets instruktioner, till Bolaget eller ägararkivet som administreras av Lantmäteriet frigöra alla Säkrade Parters rättigheter och intressen i eller till Pantbrev, eller del därav, i förekommande fall, och ge sådana instruktioner och anvisningar, och leverera sådana handlingar (inklusive för syftet att underlätta för en omvandling av digitaliserade Pantbrev till icke-digitaliserade Pantbrev), som Bolaget rimligen kan kräva för att genomföra ett sådant frigörande i enlighet med Bolagets instruktioner.
- 14.2 Sedan en frigörelse i enlighet med punkt 14.1, ska Agenten upphöra att verka som agent för Bolaget enligt detta Avtal och alla hänvisningar till Agenten i detta Avtal ska anses som en hänvisning till Bolaget.
- 14.3 Vid utgången av Säkerhetsperioden, ska Bolaget omedelbart frigöra alla Bolagets rättigheter och intressen i eller till Pantbrev, eller del därav, i förekommande fall, och ge sådana instruktioner och anvisningar, och leverera sådana handlingar som Pantsättaren rimligen kan kräva för att åstadkomma en sådan frigörelse.

15. ÖVERLÅTELSE

- 15.1 Agenten kan (i egenskap av Säkrad Part) när som helst överlåta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt detta Avtal, under förutsättning att sådan överlåtelse är tillåten enligt Finansieringsdokumenten och förutsatt att Agentens rättigheter enligt Finansieringsdokumenten samtidigt tilldelas samma delegat. När det gäller sådan delegering, ska Pantsättaren vidta alla nödvändiga åtgärder för att bevara Inteckningen.
- 15.2 Varken Pantsättaren eller Bolaget får överlåta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt detta Avtal.
- 15.3 När en MTN överförs från en Fordringshavare till en annan, ska alla Fordringshavarens rättigheter enligt detta Avtal automatiskt bli överförda till den nya Fordringshavaren.

16. MEDDELANDEN

Punkt 22.1 (*Meddelanden*) i de Allmänna Villkoren ska gälla även för detta Avtal, med undantag för att meddelande eller annan kommunikation som ska göras enligt, eller i samband med, detta Avtal till Pantsättaren, ska inges till den adress som finns registrerad hos svenska Bolagsverket en arbetsdag innan avsändningen, eller om sänt via e-post, till den e-postadress som Pantsättaren anmäler till Agenten från tid till annan.

17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 17.1 Detta Avtal och eventuella icke-kontraktuella förpliktelser som följer av eller i samband med Avtalet regleras av svensk rätt.
- 17.2 Domstolar i Sverige har exklusiv behörighet att lösa eventuell tvist som uppstår på grund av eller i samband med detta Avtal (inklusive en tvist avseende förekomsten, giltigheten eller upphörande av detta Avtal).

[FASTIGHETSBOLAG]
som Pantsättare

Namn:

Namn:

KLÖVERN AB (publ)
som Bolaget

Namn:

Namn:

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (publ)
som Agent, självständigt agerande och för Bolagets och de Säkrade Parternas räkning

Namn:

Namn:

BILAGA 1
FASTIGHETER

Fastighet	Befintliga Pantbrev (SEK)	[Nytt Pantbrev (SEK)]
[]		
[]		
[]		
[]		
[]		
	Totalt:	[Totalt:]

BILAGA 2

FORMULÄR FÖR ANMÄLAN TILL INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN

Till: Registrationsmyndigheten i [stad]

Ansökan om registrering av en ny innehavare av en befintlig Inteckning

Applicant: [Fastighetsbolag], org. nr. [●]

Adress: [●]

Innehavare: Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Kontaktperson: Nordic Trustee & Agency AB (publ)
Norrländsgatan 23, 111 43 Stockholm
Box 7329 103 90 Stockholm
Telefonnummer: +46 (0) 8 783 79 00
E-post: sweden@nordictrustee.com

Ärende: Registrering av en ny innehavare av befintliga pantbrev

Fastigheter/

Tomträtt: så som anges nedan

Härmed ansöker vi om att Nordic Trustee & Agency AB (publ) ska registreras som ny innehavare av följande pantbrev i fastigheterna/tomträterna ovan:

Fastighet/Tomträtt	Ägare	Befintliga pantbrev (SEK)
[]		
[]		

Datum:

[Fastighetsbolag]

Namn:

Namn:

Mall Intern Värdering

BILAGA 7 MALL INTERN VÄRDERING

Kassaflödesanalys

Fastighetsbeteckning och Ort

Kalkylperiod
Belopp i tkr

till

År	kr/m ² år	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Inflation, %							
Hyra kontor							
Hyra industri/lager							
Hyra garage/parkering							
Vämetillägg							
Tillägg kyla							
Skattetillegg							
Övriga tillägg							
Hyra							
Vakans kontor							
Vakans industri/lager							
Vakans parkering							
Vakanser							
Vakans kontor, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Vakans industri/lager, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Vakans parkering, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Vakans i snitt, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Administration							
Driftkostnad							
Underhåll							
Fastighetsskatt lokaler							
Kostnader							
Driftnetto							
Investeringar							
Investeringar							
Kassaflöde							

Kalkylränta, % Nuvärde	
Kassaflöde	
Restvärde	
Summa nuvärde	0
Nyckeltal	
Direktavkastning år 1, %	
Marknadsvärde, kr/m ²	
Marknadsvärde	

Exit yield, %	
Restvärde	
Värdeförändring	
Tidigare värdering	datum
Förändring exit yield	i %
Återst. Inv	i kronor
Övrigt:	

]

10 ADRESSER

Klövern AB (publ)

Bredgränd 4

111 30 Stockholm

Besöksadress: Nyckelvägen 14, 611 29 Nyköping

Tel 010-482 70 00

(www.) klovern.se

Walthon Advokater AB

Stureplan 4a

114 35 Stockholm

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Norrmalmstorg 1

111 46 Stockholm

Swedbank AB (publ)

Malmskillnadsgatan 23

105 34 Stockholm

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 17

111 46 Stockholm

Ernst & Young AB

Jakobsbergsgatan 24

103 99 Stockholm

Euroclear Sweden AB

Regeringsgatan 65

Box 7822, 103 97 Stockholm

Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Norrlandsgatan 23

111 43 Stockholm