

# KLÖVERN

Prospekt för upptagande till handel av  
efterställda, eviga och inlösbara  
hybridobligationer med rörlig ränta om högst  
1 500 000 000 SEK  
på Nasdaq Stockholm Corporate Bond List  
serie nr 12

Klövern AB (publ)

**ISIN: SE0011337898**

## VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Klövern AB (publ), org. nr. 556482-5833 ("Klövern" eller "Bolaget") med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets efterställda, icke-säkerställda, eviga och inlösbare hybridobligationer med rörlig ränta emitterade under Bolagets obligationslån nr 12 om högst 1 500 000 000 SEK ("Hybridobligationer" respektive "Hybridobligationslånet") på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List. Referenser till Klövern, Bolaget eller "Koncernen" i detta Prospekt avser Klövern AB (publ) eller Klövern AB (publ) inklusive dess dotterbolag, beroende på sammanhanget. MAQS Advokatbyrå Stockholm AB, Nordea Bank AB (publ) och Swedbank AB (publ) har agerat rådgivare till Klövern i samband med emissionen av Hybridobligationerna och upptagande till handel av Hybridobligationerna. Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB har agerat som rådgivare till Nordea Bank AB (publ) och Swedbank AB (publ) i samband med emissionen av Hybridobligationerna.

Detta Prospekt 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). Prospektet 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 Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens hemsida ([www.fi.se](http://www.fi.se)) samt på Klöverns hemsida ([www.klovern.se](http://www.klovern.se)). Papperskopior kan erhållas från Klövern.

Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel av Hybridobligationerna på Nasdaq Stockholm och utgör inte till någon del ett erbjudande från Klövern om att teckna eller förvärva Hybridobligationer, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion. Prospektet 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 Prospekt eller personer som förvärvar Hybridobligationer måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Hybridobligationerna 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 förvärvet av Hybridobligationer följer tillämplig värdepapperslagstiftning.

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

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Klöverns verksamhet och den marknad Klövern 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. Klövern har inte verifierat korrektheten i den bransch- och marknadsinformation som finns i Prospektet 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.

Prospektet, inklusive de handlingar som är införlivade genom hänvisning, (se avsnitt 7.8 "*Handlingar införlivade genom hänvisning*" nedan) kan innehålla framåtriktade uttalanden och antaganden avseende Klövern. Sådana framåtriktade 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 som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Andra sådana uttalanden kan identifieras av sammanhanget. Den framåtriktade informationen i detta Prospekt 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 framåtriktade 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 ("*Risikfaktorer*") nedan.

Prospektet ska läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning (se avsnitt 7.8 "*Handlingar införlivade genom hänvisning*" nedan), samt eventuella tillägg till Prospektet. Varje potentiell investerare måste utvärdera lämpligheten av en investering i Hybridobligationer mot bakgrund av sina förutsättningar.

Definitioner och termer i Prospektet ska ha samma innebörd som i avsnitt 8.2 ("*Villkor*"). Den engelska versionen av villkoren, som framgår av avsnitt 8.1 ("*Terms and Conditions*"), är den gällande versionen av villkoren för Hybridobligationslånet. Den svenska versionen av villkoren, som framgår av avsnittet 8.2 ("*Villkor*"), är en inofficiell översättning och i händelse av konflikt ska den engelska versionen äga företräde.

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

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING.....	4
2	RISKFÄKTORER .....	20
	RISKER RELATERADE TILL KLÖVERN OCH DESS VERKSAMHET .....	20
	RISKER RELATERADE TILL HYBRIDOBIGATIONERNA.....	29
3	ANSVAR FÖR INFORMATION I PROSPEKTET .....	36
4	BESKRIVNING AV HYBRIDOBIGATIONERNA OCH ANVÄNDNING AV MEDEL .....	37
5	BOLAGSBESKRIVNING .....	44
	5.1 Historik och utveckling.....	44
	5.2 Verksamheten .....	47
	5.3 Marknader .....	48
	5.4 Aktiekapital .....	49
	5.5 Koncernstruktur .....	50
	5.6 Styrelseledamöter, ledande befattningshavare och revisorer .....	51
	5.7 Intressekonflikter .....	53
	5.8 Ersättning och revisionsutskott.....	54
	5.9 Större aktieägare och kontroll.....	54
6	UTVALD FINANSIELL INFORMATION.....	56
7	LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION .....	64
	7.1 Skattefrågor.....	64
	7.2 Rättsliga förfaranden .....	65
	7.3 Kreditbetyg .....	65
	7.4 Rådgivares intressen.....	65
	7.5 Väsentliga förändringar och trender .....	65
	7.6 Investeringar.....	68
	7.7 Väsentliga avtal .....	68
	7.8 Handlingar införlivade genom hänvisning.....	69
	7.9 Dokument tillgängliga för granskning.....	70
8	VILLKOR FÖR HYBRIDOBIGATIONERNA .....	71
	8.1 Terms and Conditions .....	71
	8.2 Villkor.....	99
9	ADRESSER.....	128

### Definitioner

DKK	Danska kronor.
Hybridobligationerna	Efterställda icke-säkerställda eviga och inlösbara hybridobligationer med rörlig ränta emitterade under Hybridobligationslån nr. 12 om högst 1 500 000 000 SEK, ISIN: SE0011337898.
Klövern, Bolaget eller Koncernen	Klövern AB (publ), org. nr. 556482-5833, med eller utan dotterbolag, beroende på sammanhanget.
Mkr	Miljoner kronor.
Nasdaq Stockholm	Nasdaq Stockholm AB eller den marknadsplats som Nasdaq Stockholm AB bedriver.
Prospektet	Detta prospekt som upprättats med anledning av inregistrering av Hybridobligationerna på Nasdaq Stockholm.
SEK	Svenska kronor.
USD	Amerikanska dollar.
Villkoren	Villkoren för Hybridobligationerna.

## 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".

<b>Avsnitt A – Introduktion och varningar</b>		
A.1	Introduktion och varningar	<p>Denna sammanfattning gör inte anspråk på att vara fullständig och bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Prospektet innehåller inte all information som potentiella investerare bör överväga innan de beslutar att investera i Hybridobligationerna och varje sådant beslut ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kårande i enlighet med den nationella lagstiftningen i medlemsstaten bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet 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 Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana Hybridobligationer.</p>
A.2	Finansiella mellanhänder	Ej tillämplig; Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.
<b>Avsnitt B – Emittent och eventuella garantier</b>		
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 bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (SFS 2005:551).
B.4b	Kända trender	<b>Ekonomi</b> 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 tre ytterligare räntehöjningar under 2017 kan penningpolitiken, med en nuvarande målsättning för fed funds rate på 1,25 – 1,50 procent, fortfarande betecknas som expansiv. Storleken på och frekvensen av ytterligare räntehöjningar hänger till

	<p>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 maj 2018 till 1,9 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 februari 2018 att börja höja reporäntan i långsam takt först under andra halvåret av 2018. Per den 4 juli 2018 är reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Lågräntemiljön på korta löptider ser med andra ord ut att kunna bestå ett tag till. Även på längre löptider var räntorna fortsatt låga under 2017. Den svenska tioåriga statsobligationsräntan avslutade 2017 på nivån 0,74 procent efter att ha inlett året cirka 20 punkter lägre. Genomsnittsräntan i juni 2018 för svenska tioåriga statsobligationer var 0,55 procent.</p> <p>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.</p> <p><b>Fastighetsmarknaden</b></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 kommer fortsatt att göra det under 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 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.</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</p>
--	---

		<p>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 &amp; Wakefield, landade på knappt 160 000 000 000 SEK. 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 SCB<sup>1</sup> och Riksbanken<sup>2</sup>, och siffrorna för fastighetsmarknaden är hämtade från information som Klövern har tillhandahållit direkt från Cushman &amp; Wakefield<sup>3</sup>. Information som hänförs till 2018 är hämtad från SCB<sup>4</sup> vad avser information om inflationen i maj 2018 och från Riksbanken<sup>5</sup> vad avser tioåriga stadsobligationsräntan i juni 2018 och reporäntan i juli 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, (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 äger Klövern sex fastigheter i Köpenhamn samt en tomträtt på Manhattan i New York.</p>

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

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

<sup>3</sup> Upplysningar direkt från leverantör, ingen specifik rapport finns publicerad.

<sup>4</sup> [https:// www. scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/statistiknyhet/konsumentprisindex-kpi-maj-2018/](https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/statistiknyhet/konsumentprisindex-kpi-maj-2018/)

<sup>5</sup> [https:// www . riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/?g7-SEGV10YC=on&from=2017-06-01&to=2018-06-29&f=Month&c=cAverage&s=Comma](https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/?g7-SEGV10YC=on&from=2017-06-01&to=2018-06-29&f=Month&c=cAverage&s=Comma)

[https:// www . riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsranta/](https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsranta/)

B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inte några resultatprognoser.																																																																																				
B.10	Revisions- anmärkningar	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 – 31 mars 2018 och 1 januari 2017 – 31 mars 2017 är hämtad från Klöverns delårsrapporter för 1 januari 2018 – 31 mars 2018 samt 1 januari 2017 – 31 mars 2017, vilka 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><b>Resultaträkning för Koncernen i sammandrag</b></p> <p><b>Räkenskapsåren 2017 och 2016</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Belopp i mkr</i></th> <th><b>2017</b></th> <th><b>2016</b></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><b>Driftöverskott</b></td> <td><b>2 006</b></td> <td><b>1 891</b></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><b>Förvaltningsresultat</b></td> <td><b>1 263</b></td> <td><b>1 180</b></td> </tr> <tr> <td>Värdoförändringar fastigheter</td> <td>1 913</td> <td>1 709</td> </tr> <tr> <td>Värdoförändringar derivat</td> <td>100</td> <td>-114</td> </tr> <tr> <td>Värdoförändringar finansiella tillgångar</td> <td>-15</td> <td>-19</td> </tr> <tr> <td>Nedskrivning goodwill</td> <td>-50</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Resultat före skatt</b></td> <td><b>3 211</b></td> <td><b>2 756</b></td> </tr> <tr> <td>Skatt på årets resultat</td> <td>-600</td> <td>-497</td> </tr> <tr> <td><b>ÅRETS RESULTAT</b></td> <td><b>2 611</b></td> <td><b>2 259</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Januari – mars 2018 och januari – mars 2017</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Belopp i mkr</i></th> <th><b>2018 jan- mar</b></th> <th><b>2017 jan- mar</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intäkter</td> <td>772</td> <td>762</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-265</td> <td>-259</td> </tr> <tr> <td><b>Driftöverskott</b></td> <td><b>507</b></td> <td><b>503</b></td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-26</td> <td>-22</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-162</td> <td>-162</td> </tr> <tr> <td><b>Förvaltningsresultat</b></td> <td><b>319</b></td> <td><b>319</b></td> </tr> <tr> <td>Resultatandelar i intresseföretag</td> <td>-3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Värdoförändringar fastigheter</td> <td>395</td> <td>676</td> </tr> <tr> <td>Värdoförändringar derivat</td> <td>9</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Värdoförändringar finansiella tillgångar</td> <td>-10</td> <td>-5</td> </tr> <tr> <td>Nedskrivning goodwill</td> <td>-2</td> <td>-7</td> </tr> <tr> <td><b>Resultat före skatt</b></td> <td><b>708</b></td> <td><b>1 018</b></td> </tr> </tbody> </table>	<i>Belopp i mkr</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	Intäkter	3 029	2 876	Fastighetskostnader	-1 023	-985	<b>Driftöverskott</b>	<b>2 006</b>	<b>1 891</b>	Central administration	-108	-100	Finansiella intäkter	16	2	Finansiella kostnader	-651	-613	<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 263</b>	<b>1 180</b>	Värdoförändringar fastigheter	1 913	1 709	Värdoförändringar derivat	100	-114	Värdoförändringar finansiella tillgångar	-15	-19	Nedskrivning goodwill	-50	0	<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 211</b>	<b>2 756</b>	Skatt på årets resultat	-600	-497	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2 611</b>	<b>2 259</b>	<i>Belopp i mkr</i>	<b>2018 jan- mar</b>	<b>2017 jan- mar</b>	Intäkter	772	762	Fastighetskostnader	-265	-259	<b>Driftöverskott</b>	<b>507</b>	<b>503</b>	Central administration	-26	-22	Finansnetto	-162	-162	<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>319</b>	<b>319</b>	Resultatandelar i intresseföretag	-3	-	Värdoförändringar fastigheter	395	676	Värdoförändringar derivat	9	35	Värdoförändringar finansiella tillgångar	-10	-5	Nedskrivning goodwill	-2	-7	<b>Resultat före skatt</b>	<b>708</b>	<b>1 018</b>
<i>Belopp i mkr</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>																																																																																				
Intäkter	3 029	2 876																																																																																				
Fastighetskostnader	-1 023	-985																																																																																				
<b>Driftöverskott</b>	<b>2 006</b>	<b>1 891</b>																																																																																				
Central administration	-108	-100																																																																																				
Finansiella intäkter	16	2																																																																																				
Finansiella kostnader	-651	-613																																																																																				
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 263</b>	<b>1 180</b>																																																																																				
Värdoförändringar fastigheter	1 913	1 709																																																																																				
Värdoförändringar derivat	100	-114																																																																																				
Värdoförändringar finansiella tillgångar	-15	-19																																																																																				
Nedskrivning goodwill	-50	0																																																																																				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 211</b>	<b>2 756</b>																																																																																				
Skatt på årets resultat	-600	-497																																																																																				
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2 611</b>	<b>2 259</b>																																																																																				
<i>Belopp i mkr</i>	<b>2018 jan- mar</b>	<b>2017 jan- mar</b>																																																																																				
Intäkter	772	762																																																																																				
Fastighetskostnader	-265	-259																																																																																				
<b>Driftöverskott</b>	<b>507</b>	<b>503</b>																																																																																				
Central administration	-26	-22																																																																																				
Finansnetto	-162	-162																																																																																				
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>319</b>	<b>319</b>																																																																																				
Resultatandelar i intresseföretag	-3	-																																																																																				
Värdoförändringar fastigheter	395	676																																																																																				
Värdoförändringar derivat	9	35																																																																																				
Värdoförändringar finansiella tillgångar	-10	-5																																																																																				
Nedskrivning goodwill	-2	-7																																																																																				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>708</b>	<b>1 018</b>																																																																																				

Skatt	-125	-229
<b>Periodens resultat</b>	<b>583</b>	<b>789</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>		
Moderbolagets aktieägare	585	789
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	0
	<b>583</b>	<b>789</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen</b>		
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	41	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>624</b>	<b>789</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>		
Moderbolagets aktieägare	626	789
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	0
	<b>624</b>	<b>789</b>
Resultat per stamaktie, kr	0,58	0,77
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	856,0	916,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	872,5	916,0
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4
<i>Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.</i>		
<b>Balansräkning för Koncernen i sammandrag</b>		
<b>Räkenskapsåren 2017 och 2016</b>		
<i>Belopp i mkr</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>		
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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>43 613</b>	<b>39 929</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	52	52
Övriga fordringar	265	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	288	234
Likvida medel	39	129
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>644</b>	<b>598</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>44 257</b>	<b>40 527</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	1 865	1 865
Övrigt tillskjutet kapital	4 786	4 786
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	7 854	6 348
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>14 505</b>	<b>12 999</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	2 550	1 978
Räntebärande skulder	16 963	17 904
Övriga långfristiga skulder	14	5
Derivat	367	482
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 894</b>	<b>20 369</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	8 566	5 965
Leverantörsskulder	368	259
Skatteskulder	31	11
Övriga skulder	358	235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535	689
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 858</b>	<b>7 159</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 257</b>	<b>40 527</b>
<b>Januari – mars 2018 och januari – mars 2017</b>			
<i>Belopp i mkr</i>		<b>2018 jan-mar</b>	<b>2017 jan-mar</b>
<b>Tillgångar</b>			
Goodwill		181	226
Förvaltningsfastigheter		46 114	40 442
Maskiner och inventarier		20	17
Andelar i intresseföretag		265	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		103	93
Övriga fordringar		1 610	943
Likvida medel		477	386
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 770</b>	<b>42 107</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		14 919	13 788
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		28	–
Uppskjuten skatteskuld		2 675	2 207
Räntebärande skulder		29 030	24 411
Derivat		360	447
Leverantörsskulder		262	83
Övriga skulder		615	311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		881	860
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 770</b>	<b>42 107</b>
<b>Kassaflödesanalys för Koncernen i sammandrag</b>			
<b>Räkenskapsåren 2017 och 2016</b>			
<i>Belopp i mkr</i>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 383</b>	<b>1 270</b>
Förändring av rörelsefordringar		-136	12
Förändring av rörelseskulder		-217	54
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>-353</b>	<b>66</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 030</b>	<b>1 336</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>		<b>-1 853</b>	<b>-2 852</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		6 692	7 919
Amortering		-5 032	-5 537
Realiserade värdeförändringar, derivat		–	-99
Återköp av egna aktier		-419	–
Utdelning		-508	-650
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>733</b>	<b>1 633</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-90</b>	<b>117</b>
<b>Ingående likvida medel</b>		<b>129</b>	<b>12</b>
<b>Utgående likvida medel</b>		<b>39</b>	<b>129</b>

**Januari – mars 2018 och januari – mars 2017**

<i>Belopp i mkr</i>	2018 jan-mar	2017 jan-mar
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	319	319
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1
Betald inkomstskatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>320</b>	<b>320</b>
Förändring av rörelsefordringar	-834	-129
Förändring av rörelseskulder	655	137
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-179</b>	<b>8</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>141</b>	<b>328</b>
Avyttring av fastigheter	644	109
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-3 319	-639
Förvärv av maskiner och inventarier	-5	0
Förändring finansiella tillgångar	-98	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-2 778</b>	<b>-531</b>
Förändring av räntebärande skulder	3 459	542
Återköp av egna aktier	-214	-
Utdelning	-170	-82
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 075</b>	<b>460</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>438</b>	<b>257</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>39</b>	<b>129</b>
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>477</b>	<b>386</b>

**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-mar	2017 jan-mar	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %*	4,0	5,9	18,9	18,6
Soliditet, %*	30,6	32,7	32,8	32,1
Soliditet, justerad, %*	36,4	37,5	38,5	36,7
Belåningsgrad, %*	60	59	58	60
Belåningsgrad fastigheter, %*	45	43	42	44
Räntetäckningsgrad*	2,9	3,0	2,9	2,9
Genomsnittlig ränta, %*	2,3	2,5	2,5	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år*	2,3	2,4	2,8	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år*	3,6	2,8	3,0	3,0
Räntebärande skulder, mkr	29 030*	24 411*	25 529**	23 869**

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

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

		<p><b>Definitioner av nyckeltal</b></p> <p><u>Avkastning på eget kapital</u></p> <p>Resultat (efter skatt) i relation till genomsnittligt eget kapital. Anges för att belysa avkastning på aktieägarnas kapital.</p> <p><u>Belåningsgrad</u></p> <p>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></p> <p>Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde. Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.</p> <p><u>Räntetäckningsgrad</u></p> <p>Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader. Används för att belysa Klöverns känslighet för ränteförändringar.</p> <p><u>Soliditet</u></p> <p>Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar. Används för att belysa Klöverns stabilitet.</p> <p><u>Soliditet, justerad</u></p> <p>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></p> <p>Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk.</p> <p><u>Genomsnittlig räntebindning</u></p> <p>Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk.</p> <p><u>Genomsnittlig kapitalbindning</u></p> <p>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></p> <p>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-mar	2017 jan-mar	2017	2016
Resultat (efter skatt)	585	789	2 611	2 259
Genomsnittligt eget kapital	14 712	13 393	13 792	12 162
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>4,0</b>	<b>5,9</b>	<b>18,9</b>	<b>18,6</b>
Eget kapital	14 919	13 788	14 505	12 999
Totala tillgångar	48 770	42 107	44 257	40 527
<b>Soliditet, %</b>	<b>30,6</b>	<b>32,7</b>	<b>32,8</b>	<b>32,1</b>
Eget kapital	14 919	13 788	14 505	12 999
Derivat	-360	-447	-367	-482
Goodwill	181	226	183	233
Återköpta aktier	620		422	
Skattemässigt värde	23 993	20 483	20 999	20 746
Förvärvad temporär skillnad fastigheter	7 850	7 274	8 144	6 886
Verkligt värde fastigheter	46 114	40 442	42 961	39 234
Totala tillgångar	48 770	42 107	44 257	40 527
Eget kapital, justerad	17 672	15 704	16 972	14 770
Totala tillgångar, justerad	48 589	41 881	44 074	40 294
<b>Soliditet, justerad, %</b>	<b>36,4</b>	<b>37,5</b>	<b>38,5</b>	<b>36,7</b>
Räntebärande skulder	29 030	24 411	25 529	23 869
Marknadsvärde noterade aktieinnehav (inkl återköpta aktier)	992	71	483	77
Likvida medel	477	386	39	129
Verkligt värde fastigheter	46 114	40 442	42 961	39 234
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>58</b>	<b>60</b>
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter	20 600	17 541	18 188	17 071
Verkligt värde fastigheter	46 114	40 442	42 961	39 234
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>45</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>44</b>
Förvaltningsresultat	319	319	1 263	1 180
Finansiella kostnader	-164	-163	-651	-613
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>

### Väsentliga förändringar

Den 7 juni 2018 offentliggjorde Klöver att Bolaget utökat sitt innehav i Danmark genom förvärv av fyra kontorsfastigheter i Köpenhamn för ett underliggande fastighetsvärde om 735 000 000 DKK, vilket motsvarar cirka 1 010 000 000 SEK. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 36 600 kvm och var per datumet för offentliggörande i stort sett fullt uthyrda.

Den 28 juni 2018 offentliggjorde Klöver att Bolaget avyttrat sju fastigheter i Härnösand, Sollefteå, Falun och Örebro för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1 145 000 000 SEK. Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till cirka 155 000 kvm och utgörs huvudsakligen av kontors- och utbildningslokaler. Hyresvärdet för fastigheterna uppgår till 141 000 000 SEK och frånträdet är planerat till den 31 augusti 2018.

Inga väsentliga förändringar utöver ovan har inträffat i Klöverns finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 31 mars 2018. Det har inte heller skett några väsentliga negativa förändringar i Klöverns framtidsutsikter sedan den 31 december 2017.

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	Klöver är beroende av verksamhet och tillgångar i dess verksamma dotterbolag, eftersom kassaflöde genereras i dessa bolag.																																																																																																																														
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 31 mars 2018 uppgick antalet aktieägare i Klöver till 46 100. De 15 största ägarna representerade tillsammans 60,9 procent av antalet registrerade aktier. Av det totala antalet registrerade aktier innehades 79 procent av svenska ägare. De 15 största aktieägarna per den 31 mars 2018 framgår av nedan tabell:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th> <th>Antal stamaktier A, tusental</th> <th>Antal stamaktier B, tusental</th> <th>Antal preferens- aktier, tusental</th> <th>Andel aktie- kapital, %</th> <th>Andel röster, %<sup>1</sup></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>16,4</td> </tr> <tr> <td>Corem Property Group AB</td> <td>9 500</td> <td>129 400</td> <td>–</td> <td>14,9</td> <td>14,6</td> </tr> <tr> <td>Arvid Svensson Invest</td> <td>13 300</td> <td>52 997</td> <td>685</td> <td>7,2</td> <td>12,1</td> </tr> <tr> <td>Gårdarike</td> <td>16 474</td> <td>2 190</td> <td>50</td> <td>2,0</td> <td>10,8</td> </tr> <tr> <td>Handelsbanken fonder</td> <td>1 300</td> <td>47 724</td> <td>–</td> <td>5,3</td> <td>3,9</td> </tr> <tr> <td>Länsförsäkringar fondförvaltning</td> <td>–</td> <td>36 335</td> <td>–</td> <td>3,9</td> <td>2,4</td> </tr> <tr> <td>Swedbank Robur fonder</td> <td>1 301</td> <td>21 195</td> <td>–</td> <td>2,4</td> <td>2,2</td> </tr> <tr> <td>CBNY-Norges Bank</td> <td>533</td> <td>19 976</td> <td>37</td> <td>2,2</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td>SEB Investment Management</td> <td>422</td> <td>16 228</td> <td>–</td> <td>1,8</td> <td>1,3</td> </tr> <tr> <td>Swedbank AS (Estonia)</td> <td>1</td> <td>18 552</td> <td>58</td> <td>2,0</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>Nordea Investment Funds</td> <td>127</td> <td>15 207</td> <td>66</td> <td>1,7</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>Fjärde AP-fonden</td> <td>257</td> <td>9 244</td> <td>–</td> <td>1,0</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Klöverns Vinstandelsstiftelse</td> <td>481</td> <td>5 724</td> <td>15</td> <td>0,7</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>SEB Life International</td> <td>1 000</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>0,1</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td><b>Summa största ägare</b></td> <td><b>57 824</b></td> <td><b>508 191</b></td> <td><b>1 566</b></td> <td><b>60,9</b></td> <td><b>70,6</b></td> </tr> <tr> <td>Övriga ägare</td> <td>16 565</td> <td>273 414</td> <td>14 878</td> <td>32,7</td> <td>29,4</td> </tr> <tr> <td><b>Summa utestående aktier</b></td> <td><b>74 389</b></td> <td><b>781 605</b></td> <td><b>16 444</b></td> <td><b>93,6</b></td> <td><b>100,0</b></td> </tr> <tr> <td>Återköpta egna aktier<sup>1</sup></td> <td>–</td> <td>60 000</td> <td>–</td> <td>6,4</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td><b>Totalt antal registrerade aktier</b></td> <td><b>74 389</b></td> <td><b>841 605</b></td> <td><b>16 444</b></td> <td><b>100,0</b></td> <td><b>100,0</b></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 Klöver-aktier. Klöver bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare. 1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.</p>	Aktieägare	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferens- aktier, tusental	Andel aktie- kapital, %	Andel röster, % <sup>1</sup>	Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	16,4	Corem Property Group AB	9 500	129 400	–	14,9	14,6	Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,1	Gårdarike	16 474	2 190	50	2,0	10,8	Handelsbanken fonder	1 300	47 724	–	5,3	3,9	Länsförsäkringar fondförvaltning	–	36 335	–	3,9	2,4	Swedbank Robur fonder	1 301	21 195	–	2,4	2,2	CBNY-Norges Bank	533	19 976	37	2,2	1,6	SEB Investment Management	422	16 228	–	1,8	1,3	Swedbank AS (Estonia)	1	18 552	58	2,0	1,2	Nordea Investment Funds	127	15 207	66	1,7	1,1	Pareto Bank ASA	600	6 000	–	0,7	0,8	Fjärde AP-fonden	257	9 244	–	1,0	0,8	Klöverns Vinstandelsstiftelse	481	5 724	15	0,7	0,7	SEB Life International	1 000	–	–	0,1	0,6	<b>Summa största ägare</b>	<b>57 824</b>	<b>508 191</b>	<b>1 566</b>	<b>60,9</b>	<b>70,6</b>	Övriga ägare	16 565	273 414	14 878	32,7	29,4	<b>Summa utestående aktier</b>	<b>74 389</b>	<b>781 605</b>	<b>16 444</b>	<b>93,6</b>	<b>100,0</b>	Återköpta egna aktier <sup>1</sup>	–	60 000	–	6,4	–	<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>74 389</b>	<b>841 605</b>	<b>16 444</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Aktieägare	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferens- aktier, tusental	Andel aktie- kapital, %	Andel röster, % <sup>1</sup>																																																																																																																											
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	16,4																																																																																																																											
Corem Property Group AB	9 500	129 400	–	14,9	14,6																																																																																																																											
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,1																																																																																																																											
Gårdarike	16 474	2 190	50	2,0	10,8																																																																																																																											
Handelsbanken fonder	1 300	47 724	–	5,3	3,9																																																																																																																											
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	36 335	–	3,9	2,4																																																																																																																											
Swedbank Robur fonder	1 301	21 195	–	2,4	2,2																																																																																																																											
CBNY-Norges Bank	533	19 976	37	2,2	1,6																																																																																																																											
SEB Investment Management	422	16 228	–	1,8	1,3																																																																																																																											
Swedbank AS (Estonia)	1	18 552	58	2,0	1,2																																																																																																																											
Nordea Investment Funds	127	15 207	66	1,7	1,1																																																																																																																											
Pareto Bank ASA	600	6 000	–	0,7	0,8																																																																																																																											
Fjärde AP-fonden	257	9 244	–	1,0	0,8																																																																																																																											
Klöverns Vinstandelsstiftelse	481	5 724	15	0,7	0,7																																																																																																																											
SEB Life International	1 000	–	–	0,1	0,6																																																																																																																											
<b>Summa största ägare</b>	<b>57 824</b>	<b>508 191</b>	<b>1 566</b>	<b>60,9</b>	<b>70,6</b>																																																																																																																											
Övriga ägare	16 565	273 414	14 878	32,7	29,4																																																																																																																											
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>74 389</b>	<b>781 605</b>	<b>16 444</b>	<b>93,6</b>	<b>100,0</b>																																																																																																																											
Återköpta egna aktier <sup>1</sup>	–	60 000	–	6,4	–																																																																																																																											
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>74 389</b>	<b>841 605</b>	<b>16 444</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>																																																																																																																											
B.17	Kreditvärdighetsbetyg	Ej tillämplig; Klöver har ej begärt något kreditvärdighetsbetyg.																																																																																																																														
<b>Avsnitt C – Värdepapper</b>																																																																																																																																
C.1	Värdepapper som tas upp till handel	Hybridobligationer utgivna av Klöver med sammanlagt belopp om 800 000 000 SEK, med ISIN-kod SE0011337898. Det nominella beloppet per Hybridobligation är 100 000 SEK.																																																																																																																														

C.2	Denominering	Hybridobligationerna är denominerade i SEK.
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Ej tillämplig; Hybridobligationerna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dessa.
C.8	Rättigheter och rangordning	<p><b>Rättigheter som sammanhänger med Hybridobligationerna</b></p> <p>En Fordringshavare har rätt till ränta på varje Räntebetalningsdag med förbehåll för Klöverns rätt att skjuta upp betalning av ränta enligt Villkoren.</p> <p><b>Rangordning</b></p> <p>Hybridobligationerna utgör direkta, generella, ovillkorade, efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Klöver. Fordringshavarnas rättigheter och fordringar mot Klöver avseende Hybridobligationerna är efterställda i enlighet med vad som beskrivs i punkt 2.6 i Villkoren. I sammandrag innebär detta att Fordringshavarna har en fordran som vid frivillig likvidation, tvångslikvidation eller konkurs kommer (i) vara prioriterad i förhållande till Klöverns stamaktier och alla andra förpliktelser som enligt sina villkor ska vara efterställda Hybridobligationerna eller Likställda Värdepapper, (ii) rangordnas likställt (pari passu) med alla Likställda Värdepapper och (iii) vara efterställd alla av Klöverns icke-efterställda förpliktelser och alla Efterställda Förpliktelser.</p> <p><b>Begränsningar av rättigheter</b></p> <p>Rätten till betalning av Hybridobligationernas kapitalbelopp begränsas av en preskriptionstid om tio år efter den relevanta Inlösendagen och rätten till betalning av ränta begränsas av en preskriptionstid om tre år efter den relevanta förfallodagen för betalning.</p>
C.9	Ränta, löptid och representant för Fordringshavarna	<p><b>Ränta:</b></p> <p>På varje Hybridobligation löper rörlig ränta om STIBOR 3 månader plus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) för perioden från (men exklusive) 21 juni 2018 till och med 21 juni 2023, 6,00 procent <i>per annum</i>;</li> <li>(b) för perioden från (men exklusive) 21 juni 2023 till och med den 21 juni 2025, 8,00 procent <i>per annum</i>;</li> <li>(c) för perioden från (men exklusive) den 21 juni 2025 till och med den 21 juni 2027, 9,00 procent <i>per annum</i>;</li> <li>(d) för perioden från (men exklusive) den 21 juni 2027 till och med den 21 juni 2029, 10,00 procent <i>per annum</i>;</li> <li>(e) för perioden från (men exklusive) den 21 juni 2029 och därefter, 11,00 procent <i>per annum</i>.</li> </ul> <p><b>Räntebetalningsdagar:</b></p> <p>21 mars, 21 juni, 21 september och 21 december varje år eller, om sådan dag inte är en bankdag, närmast påföljande bankdag. Den första Räntebetalningsdagen för Hybridobligationerna infaller den 21 september 2018 och den sista Räntebetalningsdagen infaller på den relevanta Inlösendagen.</p> <p><b>Uppskjutande av Räntebetalning:</b></p> <p>Klövern får, vid varje tidpunkt och enligt eget omdöme, välja att helt eller delvis skjuta upp en räntebetalning som annars ska erläggas på en Räntebetalningsdag (förutom en Räntebetalningsdag som Hybridobligationerna ska inlösas på) genom att ge meddelande därom till Fordringshavarna, Emissionsinstitutet och Agenten senast sju (7) bankdagar före den relevanta Räntebetalningsdagen.</p> <p><b>Evid löptid:</b></p> <p>Hybridobligationerna är eviga och har ingen specificerad löptid. Klöver har endast möjlighet att lösa in Hybridobligationerna under de omständigheter som anges nedan och vilka återfinns i avsnitt 10 i Villkoren. Fordringshavarna får inte</p>

		<p>själva välja när Hybridobligationerna ska lösas in.</p> <p><b>Återköp/Klöverns förvärv av Hybridobligationer:</b></p> <p>Klövern eller bolag inom Koncernen kan när som helst och till vilket pris som helst (med förbehåll för tillämplig lag) förvärva Hybridobligationer på marknaden eller på något annat sätt.</p> <p>Hybridobligationer som innehas av Klövern eller bolag inom Koncernen får behållas, säljas eller annulleras.</p> <p><b>Klöverns inlösenrätt:</b></p> <p>Klövern kan ensidigt lösa in samtliga, men inte enbart några, utestående Hybridobligationer på Första Inlösendagen eller vilken Rängebetalningsdag som helst därefter till ett pris motsvarande kapitalbeloppet tillsammans med eventuell Uppskjuten Räntha och all annan ackumulerad men obetald ränta till och med Inlösendagen.</p> <p>Vid inlösen ska Klövern lämna meddelande om inlösen till Fordringshavarna, Emissionsinstitutet och Agenten senast 30 dagar och tidigast 60 dagar före Inlösendagen. Sådant meddelande ska vara oåterkalleligt och specificera dagen för inlösen.</p> <p><b>Inlösen vid Redovisningshändelse, Väsentligt Återköp, Skattekändelse eller Källskattekändelse:</b></p> <p>Klövern kan lösa in samtliga, men inte enbart några, utestående Hybridobligationer om en Redovisningshändelse, Väsentligt Återköp, Skattekändelse eller Källskattekändelse inträffar till ett pris motsvarande (a) 101 procent av kapitalbeloppet, om en sådan inlösen sker före Första Inlösendagen, eller (b) 100 procent av kapitalbeloppet, om en sådan inlösen sker på eller efter Första Inlösendagen, tillsammans med eventuell Uppskjuten Räntha och all annan ackumulerad men obetald ränta till och med Inlösendagen.</p> <p>Om inlösen på grund av Redovisningshändelse, Väsentligt Återköp, Skattekändelse eller Källskattekändelse ska ske måste Klövern lämna meddelande om inlösen senast 30 dagar och tidigast 60 dagar före Inlösendagen. Sådant meddelande ska vara oåterkalleligt och specificera dagen för inlösen.</p> <p><b>Inlösen vid Ägarförändring:</b></p> <p>Klövern kan lösa in samtliga, men inte enbart några, utestående Hybridobligationer vid en Ägarförändring till ett pris motsvarande (a) 101 procent av kapitalbeloppet, om en sådan inlösen sker före Första Inlösendagen, eller (b) 100 procent av kapitalbeloppet, om en sådan inlösen sker på eller efter Första Inlösendagen, tillsammans med eventuell Uppskjuten Räntha och all annan ackumulerad men obetald ränta till och med Inlösendagen.</p> <p>Om inlösen på grund av Ägarförändring ska ske måste Klövern lämna meddelande om inlösen senast 30 dagar och tidigast 60 dagar före Inlösendagen. Sådant meddelande ska vara oåterkalleligt och specificera dagen för inlösen.</p> <p><b>Företrädare (Agent) för Fordringshavarna:</b></p> <p>Nordic Trustee &amp; Agency AB (publ), org. nr. 556882-1879.</p>
C.10	Beskrivning av derivatinslag	Ej tillämplig; Hybridobligationerna saknar derivata komponenter.
C.11	Upptagande till handel på en reglerad marknad eller annan jämförbar marknad	Klövern har för avsikt att lista Hybridobligationerna på Nasdaq Stockholm (Corporate Bond List).

## Avsnitt D – Risker

D.2

Huvudsakliga risker relaterade till emittenten

*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:*

### **Makroekonomiska faktorer**

I detta 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.

### **Geografiska risker**

Om efterfrågan sjunker på Klöverns tjänster på flera eller samtliga geografiska marknader där Klöver är verksam, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Hyresintäkter och hyresutveckling**

Risken för att Klöverns hyresintäkter kan påverkas negativt med hänsyn till fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga.

### **Verksamhets- och underhållskostnader**

I detta inkluderas bland annat underhållskostnader och verksamhetskostnader. Det finns en risk att Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt för det fall oförutsedda och omfattande renoveringsbehov uppstår som inte kan kompenseras genom en ökning av intäkter.

### **Ränterisk**

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.

### **Värdeförändringar i räntederivat**

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.

### **Kreditrisk**

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.

### **Refinansieringsrisk**

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 krediter eller erhålla ytterligare finansiering på marknadsmässiga villkor, kan det

	<p>ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p><b>Värdeförändringar i fastigheter</b></p> <p>Värdet på fastigheterna påverkas av olika faktorer. Dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer 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><b>Valutarisk</b></p> <p>Koncernen är exponerad mot den danska kronan, eftersom Koncernen äger fastigheter i Danmark. Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kan således påverkas negativt vid en valutakursförändring.</p> <p><b>Transaktioner</b></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><b>Ledande befattningshavare, personal och operationell risk</b></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 bortfall 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><b>Miljörisker</b></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><b>Skatterisker och förändringar i skattelagstiftning</b></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><b>Tvister</b></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 Klöver, branschen och marknaden och det kan även finnas risker som för närvarande inte är kända för Klöver.</i></p>
--	---

D.3	Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperen	<p><i>De huvudsakliga riskerna relaterade till Hybridobligationerna inkluderar, men är inte begränsade till:</i></p> <p><b>Kreditrisk</b></p> <p>Investering i Hybridobligationerna innebär en viss risk för investerare, inklusive risken att förlora värdet av hela investeringen. En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Hybridobligationerna med en högre riskpremie, vilket kan negativt påverka Hybridobligationernas värde och pris på andrahandsmarknaden.</p> <p><b>Likviditetsrisk</b></p> <p>Hybridobligationernas likviditet och kurspris kan variera på grund av flera faktorer som kan vara oberoende av Klöverns prestation. Detta kan innebära att en Fordringshavare inte kan sälja sina Hybridobligationer 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 Hybridobligationernas marknadsvärde.</p> <p><b>Hybridobligationerna är efterställda</b></p> <p>Hybridobligationerna utgör direkta, generella, ovillkorade, efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Klöver. Det innebär att Fordringshavarnas rätt till betalning under Hybridobligationerna vid likvidation eller konkurs (a) rangordnas likställt (pari passu) utan någon inbördes förmånsrätt och med eventuella nuvarande eller framtida fordringar avseende Klöverns förpliktelser under Likställda Värdepapper, (b) ska vara prioriterad i förhållande till alla nuvarande och framtida fordringar med avseende på (i) Klöverns aktier och (ii) alla andra av Klöverns förpliktelser som enligt sina villkor vid ursprungsdatumet ska vara efterställda Hybridobligationerna eller något Likställt Värdepapper, och (c) är efterställd i förhållande till alla nuvarande och framtida fordringar med avseende på (i) alla av Klöverns icke-efterställda förpliktelser och (ii) alla Efterställda Förpliktelser.</p> <p><b>Refinansieringsrisk</b></p> <p>Risk att Klöver inte framgångsrikt kan refinansiera sin skuld, inklusive Hybridobligationerna. Klöverns oförmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ inverkan på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat samt Fordringshavarnas möjlighet till återbetalning av kapitalbeloppet hänförligt till Hybridobligationerna.</p> <p><b>Hybridobligationerna har ingen förfallodag och ingen bestämmelse om tidigareläggning av förfallodag</b></p> <p>Hybridobligationerna har en evig löptid och ingen bestämd förfallodag. Hybridobligationerna kan inte vid något tillfälle inlösas på begäran av Fordringshavarna. En potentiell investerare ska därför vara medveten om att denne kan behöva bära den finansiella risken av en investering i Hybridobligationerna under en lång tid och att denne inte kan återfå sin investering innan inlösen av Hybridobligationerna sker (om så sker).</p> <p><b>Uppskjutande av räntebetalningar</b></p> <p>Klöver kan när som helst, och efter eget val, besluta att skjuta upp eventuell räntebetalning helt eller delvis som annars är planerad att ske på en räntebetalningsdag. Klöver har ingen skyldighet att göra sådan betalning och utebliven betalning ska inte anses innebära att Klöver i något avseende är i dröjsmål.</p> <p><b>Lagändringar</b></p> <p>Förändringar i lagstiftning, rättspraxis eller praxis avseende bolagsskatt, fastighetsskatt och annan skatt, till exempel ändringar i möjligheten att göra avskrivningar i skattesyfte, lagstiftning avseende hyresavtal eller miljö kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p>
-----	---	---

		<i>De ovan beskrivna riskerna kan innebära en väsentlig negativ inverkan på Hybridobligationerna. Det finns ytterligare risker relaterade till Hybridobligationerna och det kan även finnas risker relaterade till Hybridobligationerna som för närvarande inte är kända för Klöver.</i>
<b>Avsnitt E – Erbjudande</b>		
E.2b	Motiv och användning av emissionslikviden	Nettobehållningen av emissionslikviden ska användas för allmänna företagsändamål.
E.3	Erbjudandets former och villkor	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inget erbjudande.
E.4	Intressen och intressekonflikter	<p>Det föreligger ingen intressekonflikt mellan Klöver och någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Klöver. Vissa styrelseledamöter innehar dock ägande i eller är styrelseledamot eller VD i bolag som Klöver har tecknat vissa avtal med, exempelvis avseende byggprojekt, hyra, vissa tjänster såsom bland annat snöröjning samt förvärv och försäljning av fastigheter.</p> <p>Nordea och Swedbank har varit rådgivare till Klöver i samband med emissionen. Nordea och Swedbank kan i framtiden komma att tillhandahålla Klöver finansiell rådgivning och delta i transaktioner med Klöver, 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 Nordea och Swedbank, och även sådana som lämnas i samband med emissionen, tillhandahålls av Nordea och Swedbank i egenskap av rådgivare och inte i egenskap av Klövers förvaltare.</p>
E.7	Kostnader som åläggs investeraren	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inget erbjudande.

## 2 RISKFAKTORER

*Investering i finansiella instrument 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 Hybridobligationerna i egenskap av finansiella instrument. Det finns ett flertal faktorer som påverkar och kan komma att påverka Koncernens verksamhet, resultat, finansiella ställning och Hybridobligationerna. Avsikten är att beskriva risker relaterade till Koncernens verksamhet och därmed också Bolagets förmåga att fullfölja sina skyldigheter i enlighet med Villkoren.*

*Innan en potentiell investerare beslutar sig för att investera i Hybridobligationerna bör denne noggrant överväga såväl riskfaktorerna nedan som övrig information, såsom Villkoren för Hybridobligationerna 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 prioriteringsordning. Riskfaktorerna beskrivna här 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 och därmed också Klövers förmåga att uppfylla sina skyldigheter i enlighet med 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 därmed även 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. Klövern har per den 31 mars 2018 en fastighetsportfölj med 406 fastigheter i olika geografiska områden. Det finns en risk att efterfrågan sjunker på flera eller samtliga geografiska marknader där Klövern 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. Klöverns hyresintäkter 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. 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 592 000 000 SEK 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.

### **Värdoförändringar 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 värdoförändringar i resultaträkningen. Det faktiska värdet av derivaten per den 31 mars 2018 var -360 000 000 SEK. 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 nettoskuldsättning uppgick per den 31 december 2017 till 29 752 000 000 SEK.

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. Detta kommer 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.

## **Ägarförändring**

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, vilket indirekt skulle 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 Klöverns tillgång till likvida medel försvåras kommer det ha en negativ påverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Koncernens tillgängliga likvida tillgångar uppgick till 477 000 000 SEK per den 31 mars 2018. Koncernen hade även per den 31 mars 2018 outnyttjade

kreditramar uppgående till 2 958 000 000 SEK, inklusive utnyttjade checkkrediter om 550 000 000 SEK.

### **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. Klöverns belåningsgrad uppgick till 60 procent per den 31 mars 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 sex fastigheter i Danmark respektive en tomträtt på Manhattan i New York, vilket medför en exponering mot danska kronan respektive amerikanska dollar. De danska fastigheternas intäkter och kostnader är denominerade i DKK och fastigheterna är främst finansierade genom banklån i DKK. Den amerikanska tomträttens intäkter och kostnader är denominerade i USD. Vid en valutakursförändring som är ofördelaktig för Klöver 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 Klöver med anledning av försäljningen eller den sålda fastighetens skick. Om Klöver inte kan avyttra fastigheterna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Klöver kan det innebära förseningar i projekt samt ökade och oförutsedda kostnader för fastigheterna och transaktionerna.

Viljan och förmågan att betala för fastigheter som Klöverns 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 Klöverns 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 eller 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.

### **Beroendet av dotterbolag**

Klövern kommer att förlita 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 Hybridobligationerna. Dotterbolagen är juridiskt åtskilda från Klövern och har inga skyldigheter att betala eventuella verksamhetsvinster till Klövern annat än inom ramen för koncerninterna lån. Dotterbolagens förmåga att göra betalningar till Klövern 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 lagstiftning och villkoren för respektive dotterbolags finansieringsupplägg. Om dotterbolagen inte kan ge tillräcklig utdelning till Klövern 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, 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 kundens och andra intressenters förtroende om Klöverns rykte försvagas. Som exempel skulle Klöverns renommé riskera att påverkas negativt om Klövern eller någon av dess styrelseledamöter eller ledande befattningshavare agerar i strid med Koncernens värderingar. Likaså riskerar Klöverns renommé att påverkas negativt om Klöverns genomförande av projekt inte möter marknadens förväntningar. Ogrundat 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 förändringar i 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 väsentlig 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 Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och bestämmelser är felaktig 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.

Koncernens verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler i Sverige. Mot bakgrund av att dessa regler historiskt sett ändrats frekvent så förväntas ytterligare förändringar ske i framtiden (eventuellt med retroaktiv verkan), vilket kan ha väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Riksdagen beslutade den 14 juni 2018 om ändringar i gällande regler avseende ränteavdragsbegränsningar. Ändringen baseras på direktiv 2016/1164 som lades fram av Europeiska Unionens råd i juli 2016. Regeländringarna innebär en generell begränsning av ränteavdragsrätten inom företagsektorn genom införande av en så kallad EDITDA-regel. Enligt EBITDA-regeln ska nettoräntekostnader, dvs. skillnaden mellan skattebetalarens ränteintäkter och avdragsgilla ränteutgifter, endast vara avdragsgilla upptill 30 procent av skattebetalarens EDITDA i skattehänseende. Reglerna träder i kraft den 1 januari 2019. I samband med nämnda ändringar i reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar har riksdagen beslutat att gällande företagsskattesats reduceras i två steg. Först från nuvarande 22 procent till 21,4 procent (per den 1 januari 2019) samt i ett andra steg från 21,4 procent till 20,6 procent (per den 1 januari 2021). Regeländringarna kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat om det genomförs, eftersom Koncernens verksamhet är kapitalintensiv och på grund av att ränteutgifter utgör den största kostnaden i Koncernens verksamhet.

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 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. Vidare föreligger det en risk för att sådana tvister inte kan lösas på ett för Bolaget fördelaktigt sätt. Rättsliga förfaranden kan således ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **RISKER RELATERADE TILL HYBRIDOBIGATIONERNA**

*Begrepp och termer som har definierats i avsnitt 8.2 "Villkor" ska ha samma innebörd i detta avsnitt, om inte annat uttryckligen framgår av kontexten eller annars definieras i detta Prospekt.*

#### **Likviditetsrisk**

Det finns en risk att en likvid handel i Hybridobligationerna inte uppstår eller kan upprätthållas. Efter godkännandet av Prospektet från Finansinspektionen kommer Klöver att ansöka om notering av Hybridobligationerna på Nasdaq Stockholm. Det finns dock en risk för att Hybridobligationerna inte kommer att godkännas för handel. Om Hybridobligationerna godkänns för handel på Nasdaq Stockholm finns det en risk för att det inte finns någon efterfrågan av eller handel med Hybridobligationerna. Vidare kan likviditet och kurspris i Hybridobligationerna efter notering på Nasdaq Stockholm variera på grund av flera faktorer, inklusive allmänna marknadsrörelser och även oberoende av Klöverns prestation. Detta kan innebära att en Fordringshavare inte kan sälja sina Hybridobligationer 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 Hybridobligationernas marknadsvärde.

#### **Kreditrisk**

Investering i Hybridobligationerna innebär en viss risk för investerare, inklusive risken att förlora värdet av hela investeringen. Fordringshavare som investerar i Hybridobligationerna utsätts för kreditrisk gentemot Klöver och Hybridobligationerna har en relativt hög ränta, vilket är en kompensation för den relativt högre risk som investeraren tar jämfört med en investering i svenska statsobligationer. Fordringshavares möjlighet att erhålla betalning enligt Villkoren är beroende av Koncernens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser, vilket i sin tur är beroende av utvecklingen av Koncernens affärsverksamhet och finansiella ställning. Koncernens finansiella ställning påverkas av ett flertal faktorer varav ett antal har redogjorts för ovan.

En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Hybridobligationerna med en högre riskpremie, vilket kan påverka Hybridobligationernas värde och pris negativt på andrahandsmarknaden. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrade finansiella ställning kan

medföra att Koncernens kreditvärdighet minskar, vilket negativt kan påverka Koncernens möjlighet att refinansiera andra befintliga skulder och som i sin tur kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat samt på Koncernens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser enligt Villkoren.

### **Ränterisker**

Värdet på Hybridobligationerna är beroende av ett flertal faktorer varav marknadsräntan är den över tiden mest betydande. Investeringar i Hybridobligationerna innebär en risk för att Hybridobligationernas marknadsvärde kan påverkas negativt av förändringar i marknadsräntor.

### **Refinansieringsrisker**

Möjligheten att framgångsrikt refinansiera Koncernens skuld beror på förutsättningarna på kapitalmarknaderna och Koncernens finansiella ställning vid en sådan tidpunkt. Eventuellt kan Koncernen inte få tillgång till finansieringskällor på gynnsamma villkor, eller inte överhuvudtaget. Koncernens oförmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat samt Klöverns möjlighet att fullgöra sina olika möjligheter att i förtid lösa in Hybridobligationerna i enlighet med Villkoren (se vidare under risken "Risk vid förtida betalning" nedan).

### **Risk med att Hybridobligationerna är efterställda**

Hybridobligationerna utgör direkta, generella, ovillkorade, efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Klöver. Det innebär att Fordringshavarnas rätt till betalning under Hybridobligationerna vid likvidation eller konkurs (a) rangordnas likställt (*pari passu*) utan någon inbördes förmånsrätt och med eventuella nuvarande eller framtida fordringar avseende Klöverns förpliktelser under Likställda Värdepapper, (b) ska vara prioriterad i förhållande till alla nuvarande och framtida fordringar med avseende på (i) Klöverns stamaktier och (ii) alla andra av Klöverns förpliktelser som enligt sina villkor vid ursprungsdatumet ska vara efterställda Hybridobligationerna eller något Likställt Värdepapper, och (c) är efterställd i förhållande till alla nuvarande och framtida fordringar med avseende på (i) alla av Klöverns icke-efterställda förpliktelser och (ii) alla Efterställda Förpliktelser. Inga betalningar kommer att ske till Fordringshavarna förrän samtliga förfallna och obetalda belopp till Klöverns samtliga övriga fordringsägare med förmånsrätt i förhållande till Fordringshavarna av Hybridobligationerna har erhållit betalning från Klöver. Efter att sådana betalningar har skett kan Klöver komma att sakna tillräckliga medel för att kunna betala hela eller delar av beloppen enligt Hybridobligationerna.

Villkoren innehåller inte en så kallad negative pledge-klausul och Klöver kan därmed ställa säkerheter till andra långgivare, inklusive till förmån för framtida fordringshavare eller andra långgivare till Klöver. Sådan säkerhet skulle inte säkerställa Hybridobligationerna. Klöver har under 2017 etablerat ett MTN-program ("**MTN-programmet**") med en ram på 10 000 000 000 SEK, vilket är säkerställt genom en fastighetspool som underliggande tillgång och fullt täckt genom pantbrev. Klöver har vid tidpunkten för Prospektet utfärdat obligationer enligt MTN-programmet till ett totalt värde om 850 000 000 SEK. Klöver kan i framtiden komma att utfärda fler obligationer inom ramen

för MTN-programmet vilka kommer att säkerställas i enlighet med ovanstående. Därtill har Klövern vid tidpunkten för Prospektet utfärdat icke-säkerställda och icke-efterställda obligationer om totalt 5 650 000 000 SEK.

Villkoren begränsar inte Klöverns eller dess dotterbolags förmåga att skuldsätta sig ytterligare eller lämna säkerhet till tredje man, inklusive skuldsättning som rangordnas *pari passu* eller med bättre förmånsrätt än Hybridobligationerna. Sådana ytterligare säkerheter eller andra sådana förpliktelser kan minska beloppet (om något) som kan återvinnas vid en likvidation eller konkurs och/eller öka sannolikheten för uppskjutna räntebetalningar under Hybridobligationerna.

Varje investerare bör vara medveten om att det finns en risk att en Fordringshavare kan förlora hela eller delar av sin investering om Klövern skulle försättas i konkurs eller likvideras.

### **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 Villkoren, beroende av att erhålla utdelning och koncernbidrag från sina dotterbolag. Varken dotterbolagen, något annat bolag eller person garanterar Hybridobligationerna. Detta innebär att Hybridobligationerna 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. Villkoren begränsar inte 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 Hybridobligationerna likviditet, värde och pris på andrahandsmarknaden.

### **Hybridobligationerna har ingen förfallodag och ingen bestämmelse om tidigareläggning av förfallodag**

Hybridobligationerna har en evig löptid och ingen bestämd förfallodag. Hybridobligationerna kan inte vid något tillfälle lösas in på begäran av Fordringshavarna. Klövern kan endast lösa in Hybridobligationerna under vissa förutsättningar som framgår av risken "Risk vid förtida betalning" nedan.

En potentiell investerare ska därför vara medveten om att denne kan behöva bära den finansiella risken av en investering i Hybridobligationerna under en lång tid och att denne inte kan återfå sin investering innan inlösen av Hybridobligationerna sker (om så sker). Samtliga investerare bör vara medvetna om att det finns en risk att enskilda investeringar i Hybridobligationerna kan gå helt eller delvis förlorade om Klövern väljer att inte lösa in Hybridobligationerna.

### **Uppskjutande av räntebetalningar**

Klövern kan närsomhelst, och efter eget val, besluta att helt eller delvis skjuta upp eventuell räntebetalning som annars är planerad att ske på en Räntebetalningsdag (förutom sådan Räntebetalningsdag på vilken Hybridobligationerna ska lösas in). Klövern har ingen skyldighet att göra sådan betalning och utebliven betalning ska inte anses innebära att Klövern i något avseende är i dröjsmål.

Ränta som inte har betalats på tillämplig Räntebetalningsdag och som skjutits upp ska anses utgöra Uppskjuten Ränta. På initiativ av Klövern eller vid inträffande av vissa obligatoriska fullgörandehändelser såsom beskrivna i Villkoren ska sådan Uppskjuten Ränta betalas av Klövern i sin helhet, och inte endast delvis.

Om Klövern väljer att skjuta upp räntebetalningar finns det en risk att det kan medföra att marknadspriset på Hybridobligationerna påverkas negativt. Som ett resultat av uppskjutna räntebetalningar kan även marknadspriset på Hybridobligationerna vara mer rörligt än marknadspriset på andra skuldinstrument för vilka räntebetalningar inte får skjutas upp samt vara mer känsligt i allmänhet för negativa förändringar i Klöverns finansiella ställning.

### **Risk vid förtida betalning**

Enligt Villkoren är Klövern berättigad att lösa in samtliga, men inte enbart några, av Hybridobligationerna på dagen som infaller fem (5) år efter Första Emissionsdagen eller någon Räntebetalningsdag därefter, genom att senast 30 dagar innan och tidigast 60 dagar innan meddela Emissionsinstitutet, Agenten och Fordringshavarna om detta. Hybridobligationerna får lösas in till ett belopp motsvarande kapitalbeloppet tillsammans med eventuell Uppskjuten Ränta samt all annan ackumulerad men obetald ränta till och med återbetalningsdagen.

Vid händelse av en Redovisningshändelse, ett Väsentligt Återköp, en Skattehändelse eller en Källskattehändelse är Klövern närsomhelst, med förbehåll för vad som framgår av avsnitt 11 i Villkoren och efter att ha lämnat meddelande till Emissionsinstitutet, Agenten och Fordringshavarna avseende detta senast 30 dagar innan och tidigast 60 dagar innan, berättigad att lösa in samtliga, men inte enbart några, av Hybridobligationerna till ett belopp motsvarande (i) 101 procent av kapitalbeloppet, för det fall inlösen sker tidigare än fem (5) år från den Första Emissionsdagen, eller (ii) 100 procent av kapitalbeloppet, för det fall inlösen sker fem (5) år från Första Emissionsdagen eller senare, i samtliga fall tillsammans med eventuell Uppskjuten Ränta samt all annan ackumulerad men obetald ränta till och med återbetalningsdagen.

Vid händelse av Ägarförändring är Klövern, med förbehåll för vad som framgår av avsnitt 11 i Villkoren, senast sex (6) månader efter att Ägarförändringen inträffade och efter att ha lämnat meddelande till Fordringshavarna senast 30 dagar innan och tidigast 60 dagar innan berättigad att lösa in samtliga, men inte enbart några, av Hybridobligationerna till ett belopp motsvarande (i) 101 procent av kapitalbeloppet, för det fall inlösen sker tidigare än fem (5) år från den Första Emissionsdagen, eller (ii) 100 procent av kapitalbeloppet, för det fall inlösen sker fem (5) år från Första Emissionsdagen eller senare, i samtliga fall tillsammans med eventuell Uppskjuten Ränta samt all annan upplupen men obetald ränta till och med återbetalningsdagen.

Fordringshavarna har ingen rätt till förtida betalning i händelse av en Redovisningshändelse, ett

Väsentligt Återköp, en Skattehändelse, en Källskattehändelse eller en Ägarförändring.

Det finns en risk att Hybridobligationernas marknadsvärde är högre än det pris till vilket Klöveren har rätt att lösa in Hybridobligationerna. Det finns vidare en risk för att Ägarförändring sker utan att Fordringshavarna har rätt till förtida betalning av Hybridobligationerna.

### **Risk relaterade till notering av Hybridobligationerna**

Enligt Villkoren ska Klöveren (utan att åta sig några legala eller kontraktuella skyldigheter) göra sitt yttersta för att tillse att Hybridobligationerna noteras på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer (eller annan reglerad marknad) inom trettio (30) dagar från Första Emissionsdagen (eller inom trettio (30) dagar från relevant efterföljande emissionsdag, när tillämpligt).

Om Hybridobligationerna inte noteras inom trettio (30) dagar (eller inte överhuvudtaget), är Fordringshavare inte berättigade att återta, återkalla eller annars upphäva sina investeringar i Hybridobligationerna eller att kräva kompensation från någon person på grunden att Hybridobligationerna inte har noterats på en reglerad marknad.

Om Hybridobligationerna inte noteras inom en viss tid efter Första Emissionsdagen finns risk att Hybridobligationerna inte uppfyller kraven för att kunna placeras på ett investeringssparkonto, vilket kan ha en väsentlig negativ effekt på investerarens skattemässiga behandling av Hybridobligationerna.

### **Valutarisk**

Hybridobligationerna 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 Hybridobligationerna att innebära utländska valutarisker. Den utländska valutarisken är en följd av bland annat eventuella väsentliga förändringar av kronans värde i förhållande till valutan i vilken investerarna mäter avkastningen på sin investering. Detta kan leda till att den effektiva avkastningen för Hybridobligationerna minskar under deras angivna kupongräntor och när avkastningen på Hybridobligationerna omräknas till valutan som investerarna mäter avkastningen i kan det leda till en förlust.

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

### **Förmågan att följa Villkoren**

Klöveren är skyldig att följa Villkoren, bland annat genom att betala ränta för Hybridobligationerna. Händelser utanför Klöverens kontroll, inklusive förändrade ekonomiska och affärsrelaterade förutsättningar för verksamheten där Koncernen bedriver verksamhet kan påverka Klöverens förmåga att bland annat följa åtagandena i Villkoren. Brott mot Villkoren kan i vissa fall medföra att

Agenten eller någon Fordringshavare inleder en process för att försätta Klöver i konkurs eller framtvunga att Klöver träder i likvidation. Fordringshavarnas möjlighet att påkalla betalning av ränta eller kapitalbelopp är begränsad till att inleda en sådan process för att försätta Klöver i konkurs eller tvinga Klöver att gå i likvidation. I en konkurs eller likvidation är en sådan fordran efterställd de flesta av Klövers skulder såsom beskrivs under risken "Risk med att Hybridobligationerna är efterställda". Fordringshavarnas möjligheter att verkställa betalningar under Hybridobligationerna är således mycket begränsade och vid en konkurs eller likvidation finns det en risk att en Fordringshavare kan förlora hela eller delar av sin investering.

### **Euroclear**

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

### **Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande**

Villkoren för Hybridobligationerna uppställer vissa regler för Fordringshavarmöte, eller ett Skriftligt Förfarande, vilka kan hållas för att lösa frågor rörande Fordringshavarnas intressen. 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. Det finns således en risk att Fordringshavare blir bundna av fattade beslut som enskilda Fordringshavare inte deltagit i eller inte röstat för.

### **Fordringshavares representation**

I enlighet med Villkoren representeras Fordringshavarna av Agenten i alla frågor avseende Hybridobligationerna förutom då Villkoren uppställer majoritetskrav. Därför har enskilda Fordringshavare inte rätt att vidta rättsliga åtgärder för försummelse genom att kräva betalning från eller verkställighet av eventuell säkerhet som Klöver har beviljat. Det kan därför saknas effektivt rättsmedel om 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 Klöver, vilket negativt kan påverka en uppsägning av Hybridobligationerna eller andra åtgärder mot Klöver. Fordringshavare kan behöva tillhandahålla en skriftlig fullmakt avseende rättsliga förfaranden för att Agenten ska kunna representera Fordringshavaren i domstol. Underlåtenhet att tillhandahålla en sådan fullmakt kan negativt påverka verkställigheten av Hybridobligationerna. Enligt Villkoren har Agenten rätt att i vissa fall fatta beslut och vidta åtgärder som binder alla Fordringshavare. Det finns en risk att Agentens beslut eller åtgärder påverkar Fordringshavares rättigheter enligt Villkoren på ett för vissa Fordringshavare ofördelaktigt sätt.

### **Lagändringar**

Villkoren för Hybridobligationerna är baserade på svensk lagstiftning gällande per dagen för detta Prospekt. 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 Fordringshavarnas möjlighet att erhålla betalning under Villkoren.

### **3 ANSVAR FÖR INFORMATION I PROSPEKTET**

Den 21 juni 2018 emitterade Klöver den Hybridobligationslån, med ett rambelopp om 1 500 000 000 SEK, som avses i detta Prospekt. Beslutet att emittera Hybridobligationerna har tagits av Bolagets styrelse. Prospektet är upprättat med anledning av att Klöver kommer att ansöka om inregistrering av Hybridobligationerna på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List. Vid tidpunkten för Finansinspektionens godkännande av Prospektet har 800 000 000 SEK av det totala rambeloppet emitterats. Ytterligare Hybridobligationer kan komma att emitteras inom rambeloppet och tas upp till handel på grundval av detta Prospekt.

Klöver och dess styrelse ansvarar för innehållet i Prospektet och försäkras härmed att Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, 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 Prospektet. Härmed försäkras att Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Nordea och Swedbank har inte verifierat innehållet i Prospektet och ansvarar inte för dess innehåll.

Stockholm 9 juli 2018

**Klöver AB (publ)**  
Styrelsen

#### **4 BESKRIVNING AV HYBRIDOBLIGATIONERNA OCH ANVÄNDNING AV MEDEL**

*Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Hybridobligationerna och är inte en heltäckande beskrivning av Hybridobligationerna. De fullständiga villkoren för Hybridobligationerna framgår av avsnitt 8 "Villkor för Hybridobligationerna". Den engelska versionen av villkoren, som framgår av avsnitt 8.1 "Terms and Conditions" är den gällande versionen av villkoren för Hybridobligationerna. Den svenska versionen, som framgår av avsnitt 8.2 "Villkor", är en inofficiell översättning och i händelse av konflikt ska den engelska versionen äga företräde.*

*Begrepp som har definierats i avsnitt 8.2 "Villkor" ska ha samma innebörd i detta avsnitt.*

##### **Initiala Hybridobligationer och Efterföljande Hybridobligationer**

Hybridobligationerna är denominerade i SEK och varje Hybridobligation har ett Nominellt Belopp om 100 000 SEK. Det Totala Nominella Beloppet för de Initiala Hybridobligationerna är 800 000 000 SEK och totalt har 8 000 Initiala Hybridobligationer emitterats.

I tillägg till de Initiala Hybridobligationerna kan Klövern vid ett eller flera tillfällen emittera Efterföljande Hybridobligationer i enlighet med Villkoren. Det maximala Totala Nominella Beloppet för Hybridobligationerna (de Initiala Hybridobligationerna och alla Efterföljande Hybridobligationer) får inte överstiga 1 500 000 000 SEK om inte samtycke dessförinnan erhållits från Fodringshavarna i enlighet med Villkoren. Efterföljande Hybridobligationer ska vara föremål för Villkoren, inklusive ISIN, Räntesatsen, det Nominella Beloppet och den eviga karaktären, tillämpliga på de Initiala Hybridobligationerna. Emellertid får priset för de Efterföljande Hybridobligationerna fastställas till ett lägre eller ett högre belopp jämfört med de Initiala Hybridobligationerna.

##### **ISIN och common code**

Hybridobligationerna har blivit tilldelade ISIN SE0011337898 och kommer också erhålla en common code i samband med upptagande av Hybridobligationerna till handel. Hybridobligationerna har, vid datumet för detta Prospekt inte tilldelats en common code.

##### **Hybridobligationernas form**

Hybridobligationerna är emitterade i icke-fysisk form och har registrerats på ett VP-konto för respektive Fordringshavares räkning. Sålunda har inte några fysiska instrument utfärdats. Hybridobligationerna är registrerade i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut.

Hybridobligationerna är fritt överlåtbara men Fordringshavarna kan vara föremål för köp- eller överlåtelsebegränsningar för Hybridobligationerna enligt den lokala lagstiftning som respektive Fordringshavare är föremål för. Varje Fordringshavare måste på egen bekostnad iaktta sådana begränsningar.

## **Hybridobligationernas status**

Hybridobligationerna utgör direkta, generella, ovillkorade, efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Klövern. Fordringshavarnas rättigheter och fordringar mot Klövern avseende Hybridobligationerna är efterställda i enlighet med vad som beskrivs i punkt 2.6 i Villkoren. I sammandrag innebär detta att Fordringshavarna har en fordran som vid frivillig likvidation, tvångslikvidation eller konkurs kommer (i) vara prioriterad i förhållande till Klöverns stamaktier och alla andra förpliktelser som enligt sina villkor ska vara efterställda Hybridobligationerna eller Likställda Värdepapper, (ii) rangordnas likställt (*pari passu*) med alla Likställda Värdepapper och (iii) vara efterställd alla av Klöverns icke-efterställda förpliktelser och alla Efterställda Förpliktelser.

Med förbehåll för tillämplig rätt får Fordringshavare inte göra anspråk på eller åberopa någon rätt till kvittning, kompensation eller retention avseende något belopp som Klövern är skyldig denne med anledning av eller som uppstår under eller i samband med Hybridobligationerna. Genom sitt innehav av Hybridobligationer anses varje Fordringshavare ha eftergett alla sådana rättigheter till kvittning, kompensation eller retention.

## **Emission, inlösen, återköp och annullering**

### Första emissionsdagen och evig löptid

De Initiala Hybridobligationerna emitterades den 21 juni 2018. Hybridobligationerna är eviga och har ingen bestämd löptid. Fordringshavarna får inte själva välja när Hybridobligationerna ska lösas in (utöver vad som anges i Villkoren).

### Koncernbolags köp av Hybridobligationer

Med förbehåll för tillämplig rätt, får Klövern och Koncernbolag vid varje tidpunkt och oavsett pris köpa Hybridobligationer på marknaden eller på annat sätt. Hybridobligationer som innehas av ett Koncernbolag får efter eget omdöme behållas eller säljas, eller, om de innehas av Klövern, annulleras förutsatt att det aggregerade kapitalbeloppet av Hybridobligationer som är föremål för sådan annullering representerar åttio (80) procent eller mer av det aggregerade kapitalbeloppet av Hybridobligationer som initialt har emitterats (vilket för dessa syften ska inkludera även Efterföljande Hybridobligationer).

### Emittentens inlösenrätt

Emittenten har rätt att lösa in alla (men inte några) Hybridobligationer på Första Inlösendagen eller vilken Räntebetalningsdag som helst därefter till ett pris motsvarande kapitalbeloppet tillsammans med eventuell Uppskjuten Ränta och all annan ackumulerad och obetald ränta till och med Inlösendagen, genom att lämna meddelande därom till Emissionsinstitutet och Agenten samt till Fordringshavarna (meddelandet ska vara oåterkalleligt och ska specificera dagen för inlösen), senast 30 dagar innan men inte tidigare än 60 dagar innan Inlösendagen.

Klövern ska lösa in alla Hybridobligationer på den i ett sådant meddelande specificerade dag för inlösen.

### Inlösen vid Redovisningshändelse, Väsentligt Återköp, Skattehändelse eller Källskattehändelse

Om en Redovisningshändelse, Väsentligt Återköp, Skattehändelse eller Källskattehändelse har inträffat och pågår har Klövern rätt att, genom att lämna meddelande därom, senast 30 dagar innan men inte tidigare än 60 dagar innan Inlösendagen, till Fordringshavarna, Emissionsinstitutet och Agenten (meddelandet ska vara oåterkalleligt och ska specificera dagen för inlösen) och med förbehåll för avsnitt 11 (*Förutsättning för inlösen vid Speciell Händelse eller Ägarförändring*) i Villkoren, när som helst lösa in alla (men inte några) Hybridobligationer till ett pris motsvarande:

- a) 101 procent av kapitalbeloppet, om en sådan inlösen sker före Första Inlösendagen; eller
- b) 100 procent av kapitalbeloppet, om en sådan inlösen sker på eller efter Första Inlösendagen,

tillsammans, i varje enskilt fall, med eventuell Uppskjuten Ränta och all annan ackumulerad och obetald ränta till och med Inlösendagen.

Klövern ska lösa in alla Hybridobligationer på den i ett sådant meddelande specificerade dag för inlösen.

### Inlösen vid Ägarförändring

Om en Ägarförändring har inträffat har Klövern rätt att innan Ökningsdagen vid Ägarförändring och genom att lämna meddelande därom, senast 30 dagar innan men inte tidigare än 60 dagar innan Inlösendagen, till Fordringshavarna (meddelandet ska vara oåterkalleligt och ska specificera dagen för inlösen) och med förbehåll för punkten 11 (*Förutsättning för inlösen vid Speciell Händelse eller Ägarförändring*) i Villkoren, lösa in alla (men inte några) Hybridobligationer till ett pris motsvarande:

- a) 101 procent av kapitalbeloppet, om en sådan inlösen sker för Första Inlösendagen; eller
- b) 100 procent av kapitalbeloppet, om en sådan inlösen sker på eller efter Första Inlösendagen,

tillsammans, i varje enskilt fall, med eventuell Uppskjuten Ränta och all annan ackumulerad och obetald ränta till och med Inlösendagen.

Omedelbart efter att Klövern har fått vetskap om att en Ägarförändring har inträffat ska Klövern ge ett meddelande därom till Fordringshavarna, Emissionsinstitutet och Agenten och i meddelandet beskriva Ägarförändringen.

### Annullering av Hybridobligationer

Alla Hybridobligationer som blir inlösta eller köpta och annullerade i enlighet med Villkoren ska annulleras och får inte emitteras eller säljas på nytt. Klövern ska skyndsamt informera Fordringshavarna, Agenten och Emissionsinstitutet om sådan annullering och om Hybridobligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm eller, i förekommande fall, en annan Reglerad Marknad och om reglerna för en sådan marknad så kräver ska Klövern skyndsamt

informera Nasdaq Stockholm eller, i förekommande fall, den Reglerade Marknaden om annulleringen av Hybridobligationer.

### **Betalning avseende Hybridobligationerna**

All betalning eller återbetalning i enlighet Villkoren, eller annat belopp som är hänförligt till återköp av Hybridobligationer, ska ske till den som är registrerad Fordringshavare på Avstämningsdagen före en Räntebetalningsdag eller annan relevant förfallodag, eller till sådan person som på en sådan dag är registrerad hos Värdepapperscentralen som berättigad att motta relevanta betalningar, återbetalningar eller återköpsbelopp.

Klövern har ingen skyldighet att på grund av källskatt, allmän avgift eller liknande räkna upp någon betalning enligt Villkoren.

### **Ränta**

På varje Hybridobligation löper rörlig ränta om STIBOR 3 månader plus:

- a) för perioden från (men exklusive) Första Emissionsdagen till och med Första Inlösendagen, 6,00 procent *per annum*;
- b) för perioden från (men exklusive) Första Inlösendagen till och med den 21 juni 2025, 8,00 procent *per annum*;
- c) för perioden från (men exklusive) den 21 juni 2025 till och med den 21 juni 2027, 9,00 procent *per annum*;
- d) för perioden från (men exklusive) den 21 juni 2027 till och med den 21 juni 2029, 10,00 procent *per annum*;
- e) för perioden från (men exklusive) den 21 juni 2029 och därefter, 11,00 procent *per annum*.

Utan hinder av ovan, om inte Klövern väljer att lösa in Hybridobligationerna i enlighet Villkoren efter en Ägarförändring, ska den då rådande Räntesatsen ökas med 500 baspunkter *per annum* med verkan från (men exklusive) Ökningsdagen vid Ägarförändring till och med den aktuella Inlösendagen.

Referensvärdet STIBOR tillhandahålls av Svenska Bankföreningen och på dagen för detta Prospekt är Svenska Bankföreningen inte inkluderad i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med artikel 36 i 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 ("**Benchmarkförordningen**"). Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännande av detta Prospekt är övergångsbestämmelserna i artikel 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Svenska Bankföreningen ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering.

## Räntebetalningsdagar

Med förbehåll för vad som anges nedan under "*Frivilligt uppskjutande av Räntebetalning*" ska Ränta betalas kvartalsvis den 21 mars, 21 juni, 21 september och 21 december varje år, eller om sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer av en tillämpning av Bankdagskonventionen. Första Räntebetalningsdagen ska vara den 21 september 2018 och den sista Räntebetalningsdagen ska vara den aktuella Inlösendagen.

## Frivilligt uppskjutande av Räntebetalningar

### *Uppskjutande av Räntebetalningar*

Klövern får, vid varje tidpunkt och enligt eget omdöme, välja att helt eller delvis skjuta upp en Räntebetalning som annars ska erläggas på en Räntebetalningsdag (förutom en Räntebetalningsdag som Hybridobligationerna ska inlösas på) genom att lämna meddelande därom till Fordringshavarna, Emissionsinstitutet och Agenten senast sju (7) Bankdagar före den relevanta Räntebetalningsdagen. Underlåtenhet av Klövern att lämna sådant meddelande ska dock inte påverka rätten att skjuta upp Räntebetalning i enlighet med det sagda.

Ränta ska löpa på varje uppskjuten Räntebetalning från (men exklusive) den Räntebetalningsdag på vilken den uppskjutna Räntebetalningen skulle ha erlagts (om den inte blev uppskjuten) till och med dagen då den uppskjutna Räntebetalningen erläggs till fullo, med den Räntesats som råder från tid till annan (vilken ränta ska bli kapitaliserad på varje Räntebetalningsdag).

### *Betalning av Uppskjuten Ränta*

Klövern får vid varje tidpunkt betala Uppskjuten Ränta helt eller delvis genom att lämna meddelande därom till Fordringshavarna, Emissionsinstitutet och Agenten senast sju (7) Bankdagar före dagen (vilken dag ska specificeras i meddelandet) för betalning av sådan Uppskjuten Ränta.

Klövern ska betala all Uppskjuten Ränta till fullo på den av följande dagar som inträffar först:

- a) den tionde (10) Bankdagen efter dagen då en Uppskjuten Räntebetalningshändelse inträffar;
- b) sådan Räntebetalningsdag för vilken Klövern inte väljer att skjuta upp all ränta som har ackumulerats under den relevanta Rän-teperioden; och
- c) den dagen då Hybridobligationerna blir inlösta eller återbetalade i enlighet med Villkoren.

Klövern ska, senast tre (3) Bankdagar därefter, lämna meddelande om en Uppskjuten Räntebetalningshändelse till Fordringshavarna, Emissionsinstitutet och Agenten.

### *Dröjsmålsränta*

Om Klövern underlåter att betala något belopp som denne är skyldig att betala enligt Villkoren på förfallodagen, ska dröjsmålsränta löpa på det försenade beloppet från (men exklusive) förfallodagen till och med datumet då den faktiska betalningen sker med en räntesats om två (2) procent *per annum*. Ackumulerad dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras. Ingen dröjsmålsränta ska utgå när

underlåtenhet att betala helt och hållet berodde på Agenten eller Värdepapperscentralen.

### **Upptagande till handel**

Klövern avser och ska, utan att ådra sig någon legal eller kontraktuell skyldighet, göra sitt bästa för att säkerställa (i) att de Initiala Hybridobligationerna inom trettio (30) dagar efter Första Emissionsdagen tas upp till handel på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer, eller om sådan notering inte är möjlig att erhålla eller bibehålla, på en annan Reglerad Marknad, (ii) att alla Efterföljande Hybridobligationer tas upp till handel på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer (eller, i förekommande fall, någon annan Reglerad Marknad där de Initiala Hybridobligationerna är noterade) inom trettio (30) dagar efter den aktuella emissionsdagen och (iii) att Hybridobligationerna, efter att de har upptagits till handel på den relevanta Reglerade Marknaden, fortsätter att vara noterade (hänsyn ska dock tas till den Reglerade Marknadens respektive Värdepapperscentralens regler och föreskrifter (såsom ändrade från tid till annan) om dessa innebär ett hinder mot handel med Hybridobligationerna i nära anslutning till inlösen).

De uppskattade kostnaderna för upptagande till handel av Hybridobligationerna är 200 000 SEK.

### **Beslut av Fordringshavare**

En begäran av Agenten om att ett beslut ska fattas av Fordringshavarna i en fråga hänförlig till Villkoren ska (beroende på vad Agenten väljer) behandlas på ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande.

Enbart en person som är registrerad som Fordringshavare, eller som har erhållit en fullmakt från en person som är registrerad som Fordringshavare, på Bankdagen som specificeras i ett meddelande (som inte får infalla tidigare än en (1) Bankdag därefter) om ett Fordringshavarmöte eller avseende ett Skriftligt Förfarande i enlighet med Villkoren får utöva rösträtt som Fordringshavare vid sådant Fordringshavarmöte eller i sådant Skriftligt Förfarande, förutsatt att de relevanta Hybridobligationerna är inkluderade i det Justerade Nominella Beloppet.

En fråga som beslutas vid ett behörigen sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Obligationshavare, oavsett om de 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.

Information om beslut tagna vid ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande ska skyndsamt skickas som meddelande till samtliga Fordringshavare och ska även publiceras på Klöverns och Agentens hemsida, förutsatt att ett misslyckande att göra så inte innebär att beslutet eller resultatet av en omröstning är ogiltigt. Protokollet från det aktuella Fordringshavarmötet eller Skriftliga Förfarandet ska av Klövern eller, i förekommande fall, Agenten skickas till en Fordringshavare på dennes begäran.

### **Inga direkta åtgärder av Fordringshavare**

Med förbehåll för vissa undantag som anges i Villkoren får en Fordringshavare inte vidta några åtgärder överhuvudtaget mot Klövern för att driva in eller återfå något belopp som är förfallet eller som Klövern är skyldig att betala till Fordringshavaren i enlighet med Villkoren, eller, i förhållande till

någon av de förpliktelser Klövern har under Villkoren, initiera, stödja eller få till stånd en avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller dess motsvarighet i andra jurisdiktioner) av Klövern.

### **Preskription**

Rätten till betalning av Hybridobligationernas kapitalbelopp ska preskriberas och bli ogiltig tio (10) år efter den aktuella Inlösendagen. Rätten till ränteutbetalningar (exklusive all kapitaliserad ränta) ska preskriberas och bli ogiltig tre (3) år efter den relevanta förfallodagen för betalning. Klövern är berättigad till alla medel som har avsatts för betalningar för vilka Fordringshavarna är berättigade men som har blivit preskriberade och ogiltiga.

### **Tillämplig lag**

Villkoren och alla utomobligatoriska förpliktelser som uppstår ur eller i samband med Villkoren ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk lag. Klövern underkastar sig den icke-exklusiva behörigheten av Stockholms tingsrätt.

### **Kreditbetyg**

Hybridobligationerna kommer inte erhålla något officiellt kreditbetyg av ett kreditvärderingsinstitut i samband med emissionen.

### **Användning av medel**

Klövern ska använda Nettobehållningen från emissionen av Hybridobligationerna för allmänna företagsändamål.

### **Värdepapperscentralen**

Euroclear Sweden AB, org. nr. 556112-8074, agerar initialt Värdepapperscentral för Hybridobligationerna.

Klövern (och Agenten när detta är tillåtet enligt Värdepapperscentralens tillämpliga föreskrifter) har vid alla tillfällen rätt att införskaffa information från skuldboken för Hybridobligationerna som förs av Värdepapperscentralen. Klövern ska på begäran av Agenten eller Emissionsinstitutet skyndsamt införskaffa sådan information och tillhandhålla den till Agenten. I syfte att utföra administrativa förfaranden i enlighet med dessa Villkor, har Emissionsinstitutet rätt att införskaffa information ur skuldboken för Hybridobligationerna som förs av Värdepapperscentralen.

### **Emissionsinstitut**

Swedbank AB (publ), org. nr. 502017-7753, agerar initialt Emissionsinstitut för Hybridobligationerna i enlighet med Villkoren.

### **Agenten**

Nordic Trustee & Agency AB (publ), org. nr. 556882-1879, agerar initialt Agent för Fordringshavarna i enlighet med Villkoren. Agentavtalet finns tillgängligt för Fordringshavarna på Klöverns kontor under normala kontorstider.

## 5 BOLAGSBESKRIVNING

### 5.1 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 31 mars 2018 uppgick Klöverns fastighetsbestånd till 406 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 913 000 kvm, vilken betingade ett hyresvärde om 3 651 000 000 SEK. Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till cirka 46 114 000 000 SEK.

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 1 300 000 000 SEK. Under året förvärvades fastigheter i Nyköping och Norrköping. I december tillträdde Gustaf Hermelin posten som VD och fastighetsvärdet uppgick till 1 876 000 000 SEK.
2003	Klövern noterades på börsens O-lista. I augusti förvärvades fastigheter i Kalmar, Karlstad, Linköping, Norrköping, Örebro och Kumla för 1 107 000 000 SEK. Under året såldes 15 fastigheter på oprioriterade orter till ett värde om 185 000 000 SEK och fastighetsvärdet uppgick till 2 890 000 000 SEK.
2004	I januari etablerade sig Klöver i Borås genom förvärv av fastigheter för 210 000 000. Under året skedde även etablering i Västerås genom förvärv av totalt 41 fastigheter med ett värde om 1 000 000 000 SEK. Därtill skedde försäljning av totalt 20 fastigheter för 307 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 4

193 000 000 SEK.

- 2005 Sammanlagt 36 fastigheter såldes för 557 000 000 SEK. Klöverns förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Linköping och Norrköping, för 1 700 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 5 968 000 000 SEK.
- 2006 Genom förvärv av Pfizers huvudkontor och produktanläggning i Uppsala för 235 000 000 SEK stärktes Klöverns satsning på Science och Business Parks. I juni förvärvades sju fastigheter i Nyköping till ett värde av 245 000 000 SEK. I slutet av 2006 förvärvade Klöverns 46 fastigheter i Kista och Täby för drygt 4 000 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 10 701 000 000 SEK.
- 2007 Klöverns 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 1 236 000 000 SEK. Förvärv om totalt 47 fastigheter i bland annat Karlstad, Västerås och Nyköping till ett värde av närmare 1 000 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 12 154 000 000 SEK.
- 2008 Kistamässan öppnade i början av september. Försäljning av tre fastigheter i Karlstad, Kista och Nyköping skedde till ett pris om 327 000 000 SEK. Tre fastigheter förvärvades i Kista för totalt 135 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 11 895 000 000 SEK.
- 2009 Kistamässan färdigställdes i maj och intill mässan togs det första spadtaget till Victoria Tower. Klöverns sålde fyra fastigheter i Karlstad, Linköping och Nyköping till värde av 162 000 000 SEK. Fem fastigheter förvärvades i Borås, Kista och Nyköping, samt 17 tomträtter i Karlstad, för totalt 179 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 12 032 000 000 SEK.
- 2010 Klöverns förvärvade en stor fastighetsportfölj om 37 fastigheter med en totalyta på 157 000 kvm. Av fastigheterna var 31 belägna i Linköping, fyra i Norrköping och två i Örebro. Köpeskillingen uppgick till 1 055 000 000 SEK. Klöverns sålde totalt nio fastigheter till ett värde om 368 000 000 SEK. Klöverns tecknade ett tioårigt hyresavtal, med Ericsson om 36 000 kvm. Inflyttning skedde under våren 2012. Fastighetsvärdet uppgick till 13 493 000 000 SEK.
- 2011 Klöverns förvärvade åtta fastigheter under året till ett pris om 315 000 000 SEK. Totalt såldes fem fastigheter under året för totalt 48 000 000 SEK. 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 14 880 000 000 SEK.

- 2012 Rutger Arnhult tillträdde som VD i januari 2012. Klöverns förvärvade under året totalt 137 fastigheter om 7 459 000 000 SEK, varav 124 vid förvärvet av Dagon AB. I och med köpet av Dagon AB etablerade sig Klöverns på nya expansiva marknader i bland annat Öresund och Göteborg. Elva fastigheter avyttrades för totalt 543 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 22 624 000 000 SEK.
- 2013 Klöverns hade under året tillträtt 23 fastigheter om totalt 1 020 000 000 SEK. Bland annat förvärvades en stor logistikenhet i Jordbro, söder om Stockholm, med en uthyrningsbar area om 28 000 kvm. I december förvärvades två kontorsfastigheter i Göteborgsområdet, omfattande 9 800 kvm. Klöverns kontorshotell conceptualiserades under det gemensamma namnet First Office. Klöverns sålde 12 fastigheter för 387 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 24 059 000 000 SEK.
- 2014 Klöverns förvärvade 19 fastigheter under året för totalt 4 452 000 000 SEK. Klöverns förvärvade och tillträdde bland annat Globen City, omfattande nästan 115 000 kvm. Klöverns 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 531 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 30 208 000 000 SEK.
- 2015 Klöverns förvärvade 19 fastigheter under året för totalt 2 732 000 000 SEK. 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 546 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 35 032 000 000 SEK.
- 2016 Klöverns förvärvade under året 32 fastigheter för 1 484 000 000 SEK. Största transaktion var förvärvet av 28 fastigheter i Malmö och Lund. Totalt såldes 15 fastigheter för 630 000 000 SEK. Under året utökades produktportföljen med bostadsrättsprojekt under namnet Klöverns Living. Fastighetsvärdet uppgick till 39 234 000 000 SEK.
- 2017 Klöverns förvärvade under året 27 fastigheter för 2 116 000 000 SEK. Totalt såldes 54 fastigheter för 1 796 000 000 SEK. 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 42 961 000 000 SEK.

## 5.2 Verksamheten

Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Med cirka 400 fastigheter och en total uthyrningsbar yta på nästan 3 000 000 kvadratmeter erbjuder Klöver 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. Klöver 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 Klöver 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 Klöverns befintliga fastighetsbestånd. Under varumärket Klöver Living kommer Klöver 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, 62,1 procent av kapitalet och 63,4 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 Klöver på Stockholmsmarknaden för bostadsutveckling som ett komplement till verksamheten inom Klöver Living.

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

Det är viktigt för Klöver att vara en stor fastighetsägare. Det ger en möjlighet att erbjuda flexibla kontorslösningar, både i termer av storlek och i form av skapande av skräddarsydda ytor. Klöver 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.

### 5.3 Marknader

Klövern bedriver sin verksamhet på fyra olika geografiska marknader i Sverige, vilka förklaras närmare nedan. Dessutom äger Klöver sex fastigheter i Köpenhamn samt en tomträtt 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 för bostäder, 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.

### 5.4 Aktiekapital

Enligt Klöverns bolagsordning som antogs vid årsstämman den 19 april 2016 ska aktiekapitalet vara lägst en miljard sexhundra miljoner (1 600 000 000) SEK och högst sex miljarder fyrahundra miljoner (6 400 000 000) SEK. 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 SEK per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5,00 SEK 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 SEK per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5,00 SEK 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 SEK och utbetald utdelning per preferensaktie. Bolagsstämman kan fatta beslut om inlösen av preferensaktier, i så fall till ett belopp uppgående till 500 SEK plus eventuellt inestående belopp. I händelse av likvidation har preferensaktien prioritet framför stamaktien med 400 SEK 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 Prospektet har Klövern ett aktiekapital om 1 864 875 960 SEK. Vid denna tidpunkt bestod aktieägandet av 74 389 011 stamaktier av serie A, 841 604 969 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. Det totala antalet aktier i Klövern uppgår till 932 437 980. Samtliga aktieslag betingade ett kvotvärde om 2,00 SEK.

## 5.5 Koncernstruktur

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

Dotterföretag/Org.nr/Säte	Antal andelar	Andel i % <sup>1)</sup>
Klöveren Strand AB, 556442-0098, Nyköping	80 000	100
Klöveren Ström AB, 556603-1067, Nyköping	104 000	100
Klöveren Komp Ström AB, 556688-5256, Nyköping	1 000	100
Klöveren Adam AB, 556594-9699, Nyköping	1 000	100
Klöveren Komp Adam AB, 556643-6647 Nyköping	1 000	100
Klöveren Barkenlund AB, 556554-8772, Nyköping	1 000	100
Klöveren Bobby AB, 556594-9780, Nyköping	1 000	100
Klöveren Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping	1 000	100
Klöveren Dante AB, 556594-9830, Nyköping	1 000	100
Klöveren Efraim AB, 556594-9855, Nyköping	1 000	100
Klöveren Ett AB, 556610-3106, Nyköping	1 000	100
Klöveren Frippe AB, 556634-5657, Nyköping	1 000	100
Klöveren Komp Ett AB, 556613-4085, Nyköping	1 000	100
Klöveren Karl AB, 556708-7985, Nyköping	1 000	100
Klöveren Love Holding AB, 556797-0602, Nyköping	100 000	100
Dagon AB, 556431-0067, Malmö	23 580 999	100
Klöveren Gerhard AB, 556634-5723, Nyköping	1000	100
Klöveren Helmut AB, 556634-5731, Nyköping	1000	100
Klöveren Ingmar AB, 556634-6598, Nyköping	1000	100
Klöveren Linus AB, 556896-7409, Nyköping	50 000	100
Klöveren Lovisa AB, 559068-5334, Nyköping	50 000	100
Klöveren Verner AB, 556896-7474, Nyköping	50 000	100
Klöveren Nord AB, 556072-3024, Nyköping	250 000	100
Klöveren Mari AB, 556944-2196, Nyköping	50 000	100
Klöveren Valdemar AB, 559003-2446, Nyköping	50 000	100
Klöveren Gabriella AB, 556983-7544, Nyköping	50 000	100
Klöveren Alfred AB, 556922-4255, Nyköping	50 000	100
Klöveren Jonathan AB, 556634-6606, Nyköping	1000	100

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

## 5.6 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, Qlucore AB, Gideon & Partners AB och Metria AB samt styrelseordförande 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.

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 Klövern: 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 samt FlexQube AB (publ). Ulf är även styrelseledamot i EXSULTAT Aktiebolag, 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 Butikskonsult Kumla AB, 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 Klövern: 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: Inga.

- **Malin Löveborg** (född 1978)

Befattning: Bolagsjurist och anställdes i september 2017.

Aktieinnehav i Klövern: 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.

## 5.7 Intressekonflikter

Det föreligger ingen intressekonflikt mellan Klöver och någon av de personer som anges enligt avsnitt 5.6. 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 tecknade under 2017 avtal med Wästbygg på cirka 157 000 000 SEK avseende byggprojekt. Klöver är även part i hyresavtal avseende uthyrning till Wästbygg AB med ett årligt kontraktsvärde om 2 000 000 SEK. Klöver AB har också tecknat ett hyresavtal om förhyrning från M2-Gruppen med ett årligt kontraktsvärde om 1 000 000 SEK. 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. Under 2017 har även tjänster 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

152 000 000 SEK och det underliggande fastighetsvärdet för de avyttrade fastigheterna uppgick till 238 000 000 SEK.

## 5.8 Ersättning och revisionsutskott

Klövern 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 Nasdaqs 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 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.

## 5.9 Större aktieägare och kontroll

Per den 31 mars 2018 uppgick antalet aktieägare i Klövern till 46 100. De 15 största ägarna representerade tillsammans 60,9 procent av antalet registrerade aktier. Av det totala antalet registrerade aktier innehades 79,0 procent av svenska ägare. 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 31 mars 2018.

**STÖRSTA AKTIEÄGARE 2018-03-31, SORTERAD PÅ ANDELAV RÖSTER**

	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, % <sup>1</sup>
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	16,4
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	14,6
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,1
Gårdarike	16 474	2 190	50	2,0	10,8
Handelsbanken fonder	1 300	47 724	—	5,3	3,9
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	36 335	—	3,9	2,4
Swedbank Robur fonder	1 301	21 195	—	2,4	2,2
CBNY-Norges Bank	533	19 976	37	2,2	1,6
SEB Investment Management	422	16 228	—	1,8	1,3
Swedbank AS (Estonia)	1	18 552	58	2,0	1,2
Nordea Investment Funds	127	15 207	66	1,7	1,1
Pareto Bank ASA	600	6 000	—	0,7	0,8
Fjärde AP-fonden	257	9 244	—	1,0	0,8
Klöverns Vinstandelsstiftelse	481	5 724	15	0,7	0,7
SEB Life International	1 000	—	—	0,1	0,6
Summa största ägare	57 824	508 191	1 566	60,9	70,6
Övriga ägare	16 565	273 414	14 878	32,7	29,4
Summa utestående aktier	74 389	781 605	16 444	93,6	100,0
Återköpta egna aktier <sup>1</sup>	—	60 000	—	6,4	—
Totalt antal registrerade aktier	74 389	841 605	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 Klövern-aktier. Klövern bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.

<sup>1</sup> Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

*Källa: Klöverns delårsrapport för perioden januari – mars 2018.*

## 6 UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedan presenteras övergripande finansiell information och nyckeltal i sammandrag avseende räkenskapsåren 2016 och 2017 som 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) 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 från och med den 1 januari 2018 till och med den 31 mars 2018 samt delårsrapport för perioden från och med den 1 januari 2017 till och med den 31 mars 2017, vilka ej har reviderats eller granskats 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 - mars 2017 och perioden januari - mars 2018, vilka införlivats i detta Prospekt genom hänvisning (se avsnitt 7.8 "Handlingar införlivade genom hänvisning" nedan). Samtliga rapporter finns tillgängliga på Klöverns hemsida, ([www.klovern.se](http://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 Klövern leasetagare i begränsad omfattning. Detta kommer innebära en förändring i redovisningen, vilken dock bedöms få marginell effekt på den finansiella rapporteringen för Klövern.

## 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
<b>Driftöverskott</b>	<b>2 006</b>	<b>1 891</b>
Central administration	-108	-100
Finansiella intäkter	16	2
Finansiella kostnader	-651	-613
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 263</b>	<b>1 180</b>
Värdoförändringar fastigheter	1 913	1 709
Värdoförändringar derivat	100	-114
Värdoförändringar finansiella tillgångar	-15	-19
Nedskrivning goodwill	-50	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 211</b>	<b>2 756</b>
Skatt på årets resultat	-600	-497
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2 611</b>	<b>2 259</b>

### Januari – mars 2018 och januari – juni 2017

<i>Belopp i mkr</i>	2018 jan-mar	2017 jan-mar
Intäkter	772	762
Fastighetskostnader	-265	-259
<b>Driftöverskott</b>	<b>507</b>	<b>503</b>
Central administration	-26	-22
Finansnetto	-162	-162
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>319</b>	<b>319</b>
Resultatandelar i intresseföretag	-3	-
Värdoförändringar fastigheter	395	676
Värdoförändringar derivat	9	35
Värdoförändringar finansiella tillgångar	-10	-5
Nedskrivning goodwill	-2	-7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>708</b>	<b>1 018</b>
Skatt	-125	-229

<b>Periodens resultat</b>	<b>583</b>	<b>789</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>		
Moderbolagets aktieägare	585	789
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	0
	<b>583</b>	<b>789</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen</b>		
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	41	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>624</b>	<b>789</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>		
Moderbolagets aktieägare	626	789
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	0
	<b>624</b>	<b>789</b>
Resultat per stamaktie, kr	0,58	0,77
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	856,0	916,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	872,5	916,0
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>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>43 613</b>	<b>39 929</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	52	52
Övriga fordringar	265	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	288	234
Likvida medel	39	129
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>644</b>	<b>598</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>44 257</b>	<b>40 527</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	1 865	1 865
Övrigt tillskjutet kapital	4 786	4 786
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	7 854	6 348
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>14 505</b>	<b>12 999</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	2 550	1 978

Räntebärande skulder	16 963	17 904
Övriga långfristiga skulder	14	5
Derivat	367	482
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 894</b>	<b>20 369</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	8 566	5 965
Leverantörsskulder	368	259
Skatteskulder	31	11
Övriga skulder	358	235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535	689
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 858</b>	<b>7 159</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>44 257</b>	<b>40 527</b>

#### Januari – mars 2018 och januari – mars 2017

Belopp i mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar
<b>Tillgångar</b>		
Goodwill	181	226
Förvaltningsfastigheter	46 114	40 442
Maskiner och inventarier	20	17
Andelar i intresseföretag	265	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	103	93
Övriga fordringar	1 610	943
Likvida medel	477	386
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>48 770</b>	<b>42 107</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 919	13 788
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	28	–
Uppskjuten skatteskuld	2 675	2 207
Räntebärande skulder	29 030	24 411
Derivat	360	447
Leverantörsskulder	262	83
Övriga skulder	615	311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	881	860
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>48 770</b>	<b>42 107</b>

#### Kassaflödesanalys för Koncernen i sammandrag

##### Räkenskapsåren 2017 och 2016

Belopp i mkr	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>		
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 383</b>	<b>1 270</b>
Förändring av rörelsefordringar	-136	12
Förändring av rörelseskulder	-217	54
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-353</b>	<b>66</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 030</b>	<b>1 336</b>

##### 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
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-1 853</b>	<b>-2 852</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	6 692	7 919
Amortering	-5 032	-5 537
Realiserade värdeförändringar, derivat	–	-99
Återköp av egna aktier	-419	–
Utdelning	-508	-650
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>733</b>	<b>1 633</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-90</b>	<b>117</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>129</b>	<b>12</b>
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>39</b>	<b>129</b>

**Januari – mars 2018 och januari – mars 2017**

Belopp i mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	319	319
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1
Betald inkomstskatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>320</b>	<b>320</b>
Förändring av rörelsefordringar	-834	-129
Förändring av rörelseskulder	655	137
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-179</b>	<b>8</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>141</b>	<b>328</b>
Avyttring av fastigheter	644	109
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-3 319	-639
Förvärv av maskiner och inventarier	-5	0
Förändring finansiella tillgångar	-98	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-2 778</b>	<b>-531</b>
Förändring av räntebärande skulder	3 459	542
Återköp av egna aktier	-214	–
Utdelning	-170	-82
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 075</b>	<b>460</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>438</b>	<b>257</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>39</b>	<b>129</b>
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>477</b>	<b>386</b>

## 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-mar	2017 jan-mar	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %*	4,0	5,9	18,9	18,6
Soliditet, %*	30,6	32,7	32,8	32,1
Soliditet, justerad, %*	36,4	37,5	38,5	36,7
Belåningsgrad, %*	60	59	58	60
Belåningsgrad fastigheter, %*	45	43	42	44
Räntetäckningsgrad*	2,9	3,0	2,9	2,9
Genomsnittlig ränta, %*	2,3	2,5	2,5	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år*	2,3	2,4	2,8	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år*	3,6	2,8	3,0	3,0
Räntebärande skulder, mkr	29 030*	24 411*	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-mar	2017 jan-mar	2017	2016
Resultat (efter skatt)	585	789	2 611	2 259
Genomsnittligt eget kapital	14 712	13 393	13 792	12 162
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>4,0</b>	<b>5,9</b>	<b>18,9</b>	<b>18,6</b>
Eget kapital	14 919	13 788	14 505	12 999
Totala tillgångar	48 770	42 107	44 257	40 527
<b>Soliditet, %</b>	<b>30,6</b>	<b>32,7</b>	<b>32,8</b>	<b>32,1</b>
Eget kapital	14 919	13 788	14 505	12 999
Derivat	-360	-447	-367	-482
Goodwill	181	226	183	233
Återköpta aktier	620		422	
Skattemässigt värde	23 993	20 483	20 999	20 746
Förvärvat temporär skillnad fastigheter	7 850	7 274	8 144	6 886
Verkligt värde fastigheter	46 114	40 442	42 961	39 234
Totala tillgångar	48 770	42 107	44 257	40 527
Eget kapital, justerad	17 672	15 704	16 972	14 770
Totala tillgångar, justerad	48 589	41 881	44 074	40 294
<b>Soliditet, justerad, %</b>	<b>36,4</b>	<b>37,5</b>	<b>38,5</b>	<b>36,7</b>
Räntebärande skulder	29 030	24 411	25 529	23 869
Marknadsvärde noterade aktieinnehav (inkl återköpta aktier)	992	71	483	77
Likvida medel	477	386	39	129
Verkligt värde fastigheter	46 114	40 442	42 961	39 234
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>58</b>	<b>60</b>
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter	20 600	17 541	18 188	17 071
Verkligt värde fastigheter	46 114	40 442	42 961	39 234
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>45</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>44</b>
Förvaltningsresultat	319	319	1 263	1 180
Finansiella kostnader	-164	-163	-651	-613
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>

## **7 LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION**

### **7.1 Skattefrågor**

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser som kan uppkomma till följd av förvärv, innehav och avyttring av Hybridobligationerna. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning vid tidpunkten för publiceringen av Prospektet. 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 Hybridobligationer som innehas av handels- eller 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.

#### **Fordringshavare av Hybridobligationer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige**

Ränteintäkter för Fordringshavare av Hybridobligationer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, såväl fysiska som juridiska personer, är generellt föremål för svensk beskattning. För Fordringshavare 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 Hybridobligationer, av förvaltaren.

Obegränsat skattskyldiga Fordringshavare av Hybridobligationer är vidare skattskyldiga i Sverige för eventuell kapitalvinst som uppkommer vid avyttring av Hybridobligationer. Inlösen av Hybridobligationerna behandlas skattemässigt som en avyttring. Återbetalning av kapitalbeloppet medför normalt inte någon svensk beskattning.

#### **Fordringshavare av Hybridobligationer som är begränsat skattskyldiga i Sverige**

Återbetalning av kapitalbelopp och betalningar som utgör ränta till en Fordringshavare av Hybridobligationer som är begränsat skattskyldig i Sverige beskattas inte i Sverige, förutsatt att Fordringshavaren inte bedriver verksamhet från ett fast driftsställe i Sverige till vilket innehavet av Hybridobligationerna är hänförligt. Detsamma gäller normalt för kapitalvinster vid avyttring av Hybridobligationerna.

## 7.2 Rättsliga förfaranden

Klövern 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.

## 7.3 Kreditbetyg

Klövern har inte begärt något kreditbetyg för vare sig Bolaget eller Hybridobligationerna.

## 7.4 Rådgivares intressen

Nordea och Swedbank 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 exempel utlåning. Alla tjänster som tillhandahålls av Nordea och Swedbank, och även sådana som lämnas i samband med emissionen, tillhandahålls av Nordea och Swedbank i egenskap av rådgivare och inte i egenskap av Klöverns förvaltare.

## 7.5 Väsentliga förändringar och trender

### Ekonomi

Återhämtningen i den globala ekonomin var under 2017 fortsatt 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 tre ytterligare räntehöjningar under året kan penningpolitiken, med en nuvarande målsättning för fed funds rate på 1,25 - 1,50 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 maj 2018 till 1,9 procent mätt som KPI och 2,1 procent räknat med fast ränta (KPIF). Inflationen är därmed nästintill 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 februari 2018 att börja höja reporäntan i långsam takt först under andra halvåret av 2018. Per den 4 juli 2018 är reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Lågräntemiljön på korta löptider ser med andra ord ut att kunna bestå ett bra tag till. Även på längre löptider var räntorna fortsatt låga under 2017. Den svenska tioåriga statsobligationsräntan avslutade 2017 på nivån 0,74 procent efter att ha inlett året cirka 20 punkter lägre. Genomsnittsräntan i juni 2018 för svenska tioåriga statsobligationer var 0,55 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 kommer fortsatt att göra det under 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 160 000 000 000 SEK. 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 6.5 "Väsentliga förändringar och trender" är hämtade från Klöverns årsredovisning för 2017, i vilken siffrorna för ekonomiska trender är hämtade från SCB<sup>6</sup> och Riksbanken<sup>7</sup>, och siffrorna för fastighetsmarknaden är hämtade från information som Klöverna har tillhandahållit direkt från Cushman & Wakefield<sup>8</sup>. Information som hänförs till 2018 är hämtad från SCB<sup>9</sup> vad avser information om inflationen i maj 2018 och från Riksbanken<sup>10</sup> vad avser tioåriga stadsobligationsräntan i juni 2018 samt reporäntan i juli 2018. Informationen från dessa källor återges oförändrad och, såvitt Klöverna känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra återgiven information felaktig eller missvisande. 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 7 juni 2018 offentliggjorde Klöverna att Bolaget utökat sitt innehav i Danmark genom förvärv av fyra kontorsfastigheter i Köpenhamn för ett underliggande fastighetsvärde om 735 000 000 DKK, vilket motsvarar cirka 1 010 000 000 SEK. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 36 600 kvm och var per datumet för offentliggörande i stort sett fullt uthyrda.

Den 28 juni 2018 offentliggjorde Klöverna att Bolaget avyttrat sju fastigheter i Härnösand, Sollefteå, Falun och Örebro för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1 145 000 000 SEK. Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till cirka 155 000 kvm och utgörs huvudsakligen av kontors- och utbildningslokaler. Hyresvärdet för fastigheterna uppgår till 141 000 000 SEK och frånträdet är planerat till den 31 augusti 2018.

Inga väsentliga förändringar utöver ovan har inträffat i Klöverns finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 31 mars 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.

---

<sup>6</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/statistiknyhet/konsumentprisindex-kpi-december-2017/>

<sup>7</sup> <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/>

<sup>8</sup> Upplysningar direkt från leverantör, ingen specifik rapport finns publicerad.

<sup>9</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/statistiknyhet/konsumentprisindex-kpi-maj-2018/>

<sup>10</sup> <https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/?g7-SEGVB10YC=on&from=2017-06-01&to=2018-06-29&f=Month&c=cAverage&s=Comma>

<https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsranta/>

## 7.6 Investeringar

Utöver förvärvet av de fyra fastigheterna i Köpenhamn som beskrivs under avsnitt "7.5 Väsentliga förändringar och trender" under rubriken "Väsentliga förändringar" har inga väsentliga investeringar gjorts sedan den 31 mars 2018 som inte har redogjorts för i delårsrapporten för perioden januari - mars 2018.

## 7.7 Väsentliga avtal

### *Hysesavtal*

Klövern är inte beroende av något enskilt hyreskontrakt. Hyresavtalen är dock sammantaget av väsentlig betydelse för Klöverns 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*

Klövern 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 Klöverna lämnat pantbrev i fastigheter, aktier och reverser i dotterbolag och moderbolagsborgen. Utöver Hybridobligationerna enligt detta Prospekt, har Klöverna emitterat icke-säkerställda obligationer om totalt 4 750 000 000 SEK, icke-säkerställd grön obligation om totalt 900 000 000 SEK samt säkerställda obligationer under Klöverns MTN-Program om totalt 850 000 000 SEK.

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. Klöverna hade per den 31 mars 2018 utestående räntebärande skulder om cirka 29 030 000 000 SEK.

### *Övriga väsentliga avtal*

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

## 7.8 Handlingar införlivade genom hänvisning

Nedan angivna dokument har inkorporerats i Prospektet 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 icke-reviderade konsoliderade delårsrapport avseende perioden från och med 1 januari 2017 till och med den 31 mars 2017, inkluderande:

- Resultaträkningen, sid. 11,
- Balansräkningen, sid. 11,
- Kassaflödesanalysen, sid 12, samt
- Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 12.

4. Utdrag ur Klöverns icke-reviderade konsoliderade delårsrapport avseende perioden från och med 1 januari 2018 till och med den 31 mars 2018, inkluderande:

- Resultaträkningen, sid. 11,
- Balansräkningen, sid. 12,
- Kassaflödesanalysen, sid. 13, samt
- Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 12.

Information i Prospektet per den 31 december 2017 kommer från Klöverns konsoliderade årsredovisning för räkenskapsåret 2017 och information per den 31 mars 2018 kommer från Klöverns konsoliderade delårsrapport för perioden 1 januari 2018 – 31 mars 2018. Förutom Klöverns reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017 har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Klöverns revisor.

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

#### 7.9 Dokument tillgängliga för granskning

Kopior av följande dokument är tillgängliga för inspektion under Prospektets 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 perioden från och med 1 januari 2017 till och med den 31 mars 2017 och för perioden från och med den 1 januari 2018 till och med den 31 mars 2018.

Ovan angivna dokument, förutom årsredovisningar för samtliga dotterbolag, finns även tillgängliga via Klöverns hemsida ([www.klovern.se](http://www.klovern.se)) tillsammans med Villkoren för Hybridobligationerna. Villkoren för Hybridobligationerna finns även tillgängliga via Nordic Trustee & Agency AB (publ) hemsida, (<http://nordictrustee.com/obligationsvillkor>).

## 8 VILLKOR FÖR HYBRIDOBIGATIONERNA

### 8.1 Terms and Conditions

Execution version

# KLÖVERN

**TERMS AND CONDITIONS FOR**

**KLÖVERN AB (PUBL)**

**UP TO SEK 1,500,000,000**

**SUBORDINATED PERPETUAL FLOATING RATE  
CALLABLE CAPITAL SECURITIES**

**ISIN: SE0011337898**

---

*No action is being taken that would or is intended to permit a public offering of the Capital Securities or the possession, circulation or distribution of this document or any other material relating to the Issuer or the Capital Securities 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 AND CONSTRUCTION .....	1
2.	STATUS OF THE CAPITAL SECURITIES .....	7
3.	USE OF PROCEEDS.....	8
4.	CONDITIONS FOR DISBURSEMENT .....	8
5.	CAPITAL SECURITIES IN BOOK-ENTRY FORM.....	9
6.	RIGHT TO ACT ON BEHALF OF A HOLDER .....	10
7.	PAYMENTS IN RESPECT OF THE CAPITAL SECURITIES.....	10
8.	INTEREST .....	10
9.	OPTIONAL INTEREST DEFERRAL .....	11
10.	REDEMPTION AND REPURCHASE OF THE CAPITAL SECURITIES .....	12
11.	PRECONDITIONS TO SPECIAL EVENT REDEMPTION OR CHANGE OF CONTROL EVENT REDEMPTION.....	14
12.	ADMISSION TO TRADING ETC.....	14
13.	DEFAULT AND ENFORCEMENT .....	15
14.	DECISIONS BY HOLDERS.....	15
15.	HOLDERS' MEETING.....	18
16.	WRITTEN PROCEDURE.....	19
17.	AMENDMENTS AND WAIVERS.....	19
18.	APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE AGENT.....	20
19.	APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE ISSUING AGENT.....	23
20.	APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE CSD .....	23
21.	NO DIRECT ACTIONS BY HOLDERS .....	23
22.	PRESCRIPTION.....	24
23.	NOTICES.....	24
24.	FORCE MAJEURE AND LIMITATION OF LIABILITY .....	25
25.	GOVERNING LAW AND JURISDICTION .....	25

## 1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

### 1.1 Definitions

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

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

“**Accounting Event**” means the receipt by the Issuer of an opinion of an authorised accountant (*auktoriserad revisor*) in Sweden (experienced in such matters) to the effect that, as a result of a change in the Accounting Principles or interpretation thereof, the equity treatment of the Capital Securities as “equity” in full in the Issuer’s consolidated financial statements has or will cease.

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

“**Adjusted Nominal Amount**” means the Total Nominal Amount less the Nominal Amount of all Capital Securities owned by a Group Company, irrespective of whether such person is directly registered as owner of such Capital Securities.

“**Agency Agreement**” means the agency agreement entered into on or before the First Issue Date, between the Issuer and the Agent, or any replacement agency agreement entered into after the First Issue Date 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 Terms and Conditions.

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

“**Business Day Convention**” means the first following day that is a Business Day unless that day falls in the next calendar month, in which case that date will be the first preceding day that is a Business Day.

“**Capital Security**” means a debt instrument (*skuldförbindelse*) for the Nominal Amount and of the type set forth in Chapter 1 Section 3 of the Financial Instruments Accounts Act and which are governed by and issued under these Terms and Conditions, including the Initial Capital Securities and any Subsequent Capital Securities.

“**Change of Control Event**” occurs if any person or persons, acting collectively, acquires or takes Control over the Issuer. However the aforementioned shall not apply should Control be acquired or taken 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. Should Control have been acquired or taken 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, this Change of Control Event provision shall apply *mutatis mutandis* to subsequent changes of Control in the new listed owner.

“**Change of Control Step-up Date**” means the date falling six (6) months after the date on which a Change of Control Event has occurred.

“**Control**” means (i) acquire or otherwise obtain control over, directly or indirectly, more than fifty (50) per cent. of the total outstanding voting rights in the Issuer or (ii) the right to, directly or indirectly, appoint or discharge all or a majority of the members of the board of directors in the Issuer.

“**CSD**” means the Issuer’s central securities depository and registrar in respect of the Capital Securities, 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 Terms and Conditions.

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

“**Deferred Interest**” has the meaning ascribed to in Clause 9.1.2.

“**Deferred Interest Payment Event**” means any one or more of the following events:

- (a) declaration or payment of any distribution or dividend or any other payment made by the Issuer on its share capital or any other obligation of the Issuer which ranks or is expressed by its terms to rank junior to the Capital Securities or any Parity Securities;
- (b) declaration or payment of any distribution or dividend or any other payment made by the Issuer or any Subsidiary of the Issuer, as the case may be, on any Parity Securities;
- (c) redemption, repurchase, repayment, cancellation, reduction or other acquisition by the Issuer or any Subsidiary of the Issuer of any shares of the Issuer or any other obligation of the Issuer which ranks or is expressed by its terms to rank junior to the Capital Securities or any Parity Securities; and/or
- (d) redemption, repurchase, repayment, cancellation, reduction or other acquisition by the Issuer or any Subsidiary of the Issuer of any Parity Securities,

save for:

- (i) in each case, any compulsory distribution, dividend, other payment, redemption, repurchase, repayment, cancellation, reduction or other acquisition required by the terms of such securities or by mandatory operation of applicable law; and
- (ii) in the case of (c) above only, any redemption, repurchase, repayment, cancellation, reduction or other acquisition that is executed in connection with, or for the purpose of (A) any reduction of the quota value of the share capital of the Issuer without a corresponding return of cash, capital or assets to shareholders of the Issuer or (B) any share buyback programme then in force and duly approved by the shareholders’ general meeting of the Issuer or the relevant Subsidiary of the Issuer (as applicable) or any existing or future stock option plan or free share allocation plan or other incentive plan, in all cases, reserved for directors, officers and/or employees of the Issuer or the relevant Subsidiary of the Issuer or any associated hedging transaction.

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

“**First Call Date**” means the date falling five (5) years after the First Issue Date.

“**First Issue Date**” means 21 June 2018.

“**Force Majeure Event**” has the meaning set forth in Clause 24.1.

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

“**Holder**” means the person who is registered on a Securities Account as direct registered owner (*ägare*) or nominee (*förvaltare*) with respect to a Capital Security.

“**Holders’ Meeting**” means a meeting among the Holders held in accordance with Clause 15 (*Holders’ Meeting*).

“**Initial Capital Securities**” means the Capital Securities issued on the First Issue Date.

“**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, Sections 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 Holders 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**” means the interest on the Capital Securities calculated in accordance with Clause 8 (*Interest*).

“**Interest Payment**” means, in respect the payment of interest on an Interest Payment Date, the amount of interest payable for the relevant Interest Period in accordance with Clause 8 (*Interest*).

“**Interest Payment Date**” means, subject to Clause 9 (*Optional interest deferral*), 21 March, 21 June, 21 September and 21 December of each year or, to the extent such day is not a Business Day, the Business Day following from an application of the Business Day Convention. The first Interest Payment Date for the Capital Securities shall be 21 September 2018 and the last Interest Payment Date shall be the relevant Redemption Date.

“**Interest Period**” means (i) in respect of the first Interest Period, the period from (but excluding) the First Issue Date to (and including) the first Interest Payment Date or, if the Capital Securities is redeemed before, the Redemption Date, and (ii) in respect of subsequent Interest Periods, the period from (but excluding) an Interest Payment Date to (and including) the next following Interest Payment Date or, if the Capital Securities is redeemed before, the Redemption Date.

“**Interest Rate**” means STIBOR and the applicable Margin.

“**Issuer**” means Klöver AB (publ), a public limited liability company incorporated under the laws of Sweden with Reg. No. 556482-5833.

“**Issuer Winding-up**” has the meaning set forth in Clause 2.6.

“**Issuing Agent**” means Swedbank AB (publ), or another party replacing it, as Issuing Agent, in accordance with these Terms and Conditions and the CSD Regulations.

“**Margin**” means:

- (a) in respect of the period from (but excluding) the First Issue Date to (and including) the First Call Date, 6.00 per cent. *per annum*;
- (b) in respect of the period from (but excluding) the First Call Date to (and including) 21 June 2025, 8.00 per cent. *per annum*;
- (c) in respect of the period from (but excluding) 21 June 2025 to (and including) 21 June 2027, 9.00 per cent. *per annum*;
- (d) in respect of the period from (but excluding) 21 June 2027 to (and including) 21 June 2029, 10.00 per cent. *per annum*; and
- (e) in respect of the period from (but excluding) 21 June 2029 and thereafter, 11.00 per cent. *per annum*.

“**Net Proceeds**” means the gross proceeds from the offering of the Capital Securities, minus the costs incurred by the Issuer in conjunction with the issuance thereof.

“**Nominal Amount**” has the meaning set forth in Clause 2.3.

“**Parity Securities**” means any obligations of:

- (a) the Issuer, issued directly or indirectly by it, which rank, or are expressed to rank, *pari passu* with the Capital Securities; and
- (b) any Subsidiary of the Issuer having the benefit of a guarantee or support agreement from the Issuer which ranks or is expressed to rank *pari passu* with the Capital Securities.

“**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.

“**Record Date**” means the fifth (5) Business Day prior to (i) an Interest Payment Date, (ii) a Redemption Date, or (iii) 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 the relevant Capital Securities are to be redeemed or repurchased in accordance with Clause 10 (*Redemption and repurchase of the Capital Securities*).

“**Reference Banks**” means Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) and Swedbank AB (publ) (or such other banks as may be appointed by the Issuing Agent in consultation with the Issuer).

“**Regulated Market**” means any regulated market (as defined in Directive 2014/65/EU on markets in financial instruments).

“**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.

“**Special Event**” means any of an Accounting Event, a Substantial Repurchase Event, a Tax Event, a Withholding Tax Event or any combination of the foregoing.

“**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 Issuing 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 Issuing Agent best reflects the interest rate for deposits in Swedish Kronor offered in the Stockholm interbank market for the relevant period.

“**Subordinated Indebtedness**” means any obligation of the Issuer, whether or not having a fixed maturity, which by its terms is, or is expressed to be, subordinated in the event of an Issuer Winding-up to the claims of all unsubordinated creditors of the Issuer but senior to the Capital Securities or to the obligations of the Issuer in respect of any Parity Securities.

“**Subsequent Capital Securities**” means any Capital Securities issued after the First Issue Date on one or more occasions.

“**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)*).

“**Substantial Repurchase Event**” shall be deemed to occur if the Issuer cancels Capital Securities pursuant to Clause 10.2 (*Purchase of Capital Securities by Group Companies*).

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

“**Tax Event**” means the receipt by the Issuer of an opinion of counsel in Sweden (experienced in such matters) to the effect that, as a result of a Tax Law Change, any interest payments under the Capital Securities were, but are no longer, tax-deductible by

the Issuer for Swedish tax purposes to the same extent as any unsubordinated obligations of the Issuer.

“**Tax Law Change**” means (a) any amendment to, clarification of, or change in, the laws or treaties (or any regulations thereunder) of Sweden, or any political subdivision or any authority thereof or therein having the power to tax, affecting taxation, (b) any governmental action, or (c) any amendment to, clarification of, or change in the application, official position or the interpretation of such law, treaty (or regulations thereunder) or governmental action or any interpretation, decision or pronouncement that provides for a position with respect to such law, treaty (or regulations thereunder) or governmental action that differs from the theretofore generally accepted position, in each case, by any legislative body, court, governmental authority or regulatory body in Sweden, irrespective of the manner in which such amendment, clarification, change, action, pronouncement, interpretation or decision is made known, which amendment, clarification or change is effective or such governmental action, pronouncement, interpretation or decision is announced on or after the date falling five (5) Business Days prior to the First Issue Date.

“**Total Nominal Amount**” means the total aggregate Nominal Amount of the Capital Securities outstanding at the relevant time.

“**Withholding Tax Event**” shall be deemed to occur if, as a result of any Tax Law Change, in making any payments on the Capital Securities, the Issuer has paid or will or would on the next Interest Payment Date be required to pay additional amounts on the Capital Securities and the Issuer cannot avoid the foregoing by taking reasonable measures available to it.

“**Written Procedure**” means the written or electronic procedure for decision making among the Holders in accordance with Clause 16 (*Written Procedure*).

## 1.2 Construction

1.2.1 Unless a contrary indication appears, any reference in these Terms and 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 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 law is a reference to that provision as amended or re-enacted; and
- (e) a time of day is a reference to Stockholm time.

1.2.2 Following the contemplated corporate reorganisation whereby Nordea Bank AB (publ) will merge into its wholly owned subsidiary in Finland, Nordea Bank Abp will by operation of law succeed to all the rights, obligations and liabilities of Nordea Bank AB (publ). For the avoidance of doubt, following such reorganisation any reference in these Terms and

Conditions to Nordea Bank AB (publ) shall be construed as a reference to Nordea Bank Abp.

- 1.2.3 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](http://www.riksbank.se)). If no such rate is available, the most recently published rate shall be used instead.
- 1.2.4 A notice shall be deemed to be sent by way of press release if it is made available to the public within Sweden promptly and in a non-discriminatory manner.
- 1.2.5 No delay or omission of the Agent or of any Holder to exercise any right or remedy under the Terms and Conditions shall impair or operate as a waiver of any such right or remedy.

## 2. STATUS OF THE CAPITAL SECURITIES

- 2.1 The Capital Securities are denominated in Swedish Kronor and each Capital Security is constituted by these Terms and Conditions. The Issuer undertakes to comply with these Terms and Conditions.
- 2.2 By subscribing for Capital Securities, each initial Holder agrees that the Capital Securities shall benefit from and be subject to the Terms and Conditions and by acquiring Capital Securities, each subsequent Holder confirms such agreement.
- 2.3 The nominal amount of each Capital Security is SEK 100,000 (the “**Nominal Amount**”). The Total Nominal Amount of the Capital Securities as at the First Issue Date is SEK 800,000,000. All Initial Capital Securities are issued on a fully paid basis at an issue price of 100 per cent. of the Nominal Amount.
- 2.4 The Issuer may, on one or several occasions, issue Subsequent Capital Securities. Subsequent Capital Securities shall benefit from and be subject to the Terms and Conditions, and, for the avoidance of doubt, the ISIN, the Interest Rate, the Nominal Amount and the perpetual nature applicable to the Initial Capital Securities shall apply to Subsequent Capital Securities. The issue price of the Subsequent Capital Securities may be set to par, at a discount or at a premium compared to the Nominal Amount. The maximum Total Nominal Amount of the Capital Securities (the Initial Capital Securities and all Subsequent Capital Securities) may not exceed SEK 1,500,000,000 unless a consent from the Holders is obtained in accordance with Clause 14.7(a). Each Subsequent Capital Security shall entitle its holder to Interest in accordance with Clause 8 (*Interest*), and otherwise have the same rights as the Initial Capital Securities.
- 2.5 The Capital Securities constitute direct, general, unconditional, subordinated and unsecured obligations of the Issuer. The rights and claims of the Holders in respect of the Capital Securities against the Issuer, are subordinated as described in Clause 2.6 below.
- 2.6 In the event of a voluntary or involuntary liquidation (*likvidation*) or bankruptcy (*konkurs*) of the Issuer (each an “**Issuer Winding-up**”), the Holders (or the Agent on their behalf) shall, in respect of their Capital Securities, have a claim for the principal amount of their Capital Securities and any accrued and unpaid interest (including any Deferred Interest) thereon and such claims will rank:
- (a) *pari passu* without any preference among themselves and with any present or future claims in respect of obligations of the Issuer in respect of Parity Securities;

- (b) in priority to all present and future claims in respect of (i) the ordinary shares of the Issuer, and (ii) any other obligation of the Issuer expressed by its terms as at its original issue date to rank junior to the Capital Securities or any Parity Securities; and
  - (c) junior in right of payment to any present or future claims of (i) all unsubordinated obligations of the Issuer, and (ii) all Subordinated Indebtedness.
- 2.7 Subject to applicable law, no Holder may exercise, claim or plead any right of set-off, compensation or retention in respect of any amount owed to it by the Issuer in respect of, or arising under or in connection with the Capital Securities and each Holder shall, by virtue of its holding of any Capital Security, be deemed to have waived all such rights of set-off, compensation or retention.
- 2.8 The Capital Securities are freely transferable but the Holders may be subject to purchase or transfer restrictions with regard to the Capital Securities, as applicable, under local laws to which a Holder may be subject. Each Holder must ensure compliance with such restrictions at its own cost and expense.
- 2.9 No action is being taken in any jurisdiction that would or is intended to permit a public offering of the Capital Securities or the possession, circulation or distribution of any document or other material relating to the Issuer or the Capital Securities in any jurisdiction other than Sweden, where action for that purpose is required. Each Holder must inform itself about, and observe, any applicable restrictions to the transfer of material relating to the Issuer or the Capital Securities.
- 3. USE OF PROCEEDS**
- The Issuer shall use the Net Proceeds from the issue of the Capital Securities for general corporate purposes.
- 4. CONDITIONS FOR DISBURSEMENT**
- 4.1 The Issuing Agent shall pay the Net Proceeds from the issuance of the Initial Capital Securities to the Issuer on the First Issue Date provided that the Agent notifies the Issuing Agent that it has received the following at the latest 09.00 am three (3) Business Days prior to the First Issue Date:
- (a) the Terms and Conditions and the Agency Agreement duly executed by the Issuer;
  - (b) a copy of a resolution from the board of directors of the Issuer approving the issue of the Capital Securities, the terms of the Terms and Conditions and the Agency Agreement, and resolving to enter into such documents and any other documents necessary in connection therewith;
  - (c) the articles of association and an up-to-date certificate of registration of the Issuer;
  - (d) evidence that the person(s) who has/have signed the Terms and Conditions, the Agency Agreement and any other documents in connection therewith on behalf of the Issuer is/are duly authorised to do so; and
  - (e) such other documents and information as is agreed between the Agent and the Issuer.

- 4.2 The Issuing Agent shall pay the Net Proceeds from the issuance of any Subsequent Capital Securities to the Issuer on the date of the issue of such Subsequent Capital Securities provided that the Agent notifies the Issuing Agent that it has received the following at the latest 09.00 am three (3) Business Days prior thereto:
- (a) a copy of a resolution from the board of directors of the Issuer approving the issue of the Subsequent Capital Securities and resolving to enter into documents necessary in connection therewith; and
  - (b) such other documents and information as is agreed between the Agent and the Issuer.
- 4.3 The Agent shall confirm to the Issuing Agent when the conditions in Clause 4.1 or 4.2, as the case may be, have been satisfied.
- 4.4 The Agent may assume that the documentation delivered to it pursuant to Clause 4.1 or 4.2 (as applicable) is accurate, correct and complete unless it has actual knowledge that this is not the case, and the Agent does not have to verify the contents of any such documentation. The documentation and evidence delivered to the Agent pursuant to Clause 4.1 and 4.2 are not reviewed by the Agent from a legal or commercial perspective of the Holders.
- 5. CAPITAL SECURITIES IN BOOK-ENTRY FORM**
- 5.1 The Capital Securities will be registered for the Holders on their respective Securities Accounts and no physical Capital Securities will be issued. Accordingly, the Capital Securities will be registered in accordance with the Financial Instruments Accounts Act. Registration requests relating to the Capital Securities shall be directed to an Account Operator.
- 5.2 Those who according to assignment, Security, the provisions of the Swedish Children and Parents Code (*föräldrabalken (1949:381)*), conditions of will or deed of gift or otherwise have acquired a right to receive payments in respect of a Capital Security shall register their entitlements to receive payment in accordance with the Financial Instruments Accounts Act.
- 5.3 The Issuer (and the Agent when permitted under the CSD's applicable regulations) shall at all times be entitled to obtain information from the debt register (*skuldbok*) kept by the CSD in respect of the Capital Securities. At the request of the Agent or the Issuing Agent, the Issuer shall promptly obtain such information and provide it to the Agent. For the purpose of carrying out any administrative procedure that arises out of the Terms and Conditions, the Issuing Agent shall be entitled to obtain information from the debt register kept by the CSD in respect of the Capital Securities.
- 5.4 The Issuer shall issue any necessary power of attorney to such persons employed by the Agent, as notified by the Agent, in order for such individuals to independently obtain information directly from the debt register kept by the CSD in respect of the Capital Securities. The Issuer may not revoke any such power of attorney unless directed by the Agent or unless consent thereto is given by the Holders.
- 5.5 The Issuer and the Agent may use the information referred to in Clause 5.3 and 5.4 only for the purposes of carrying out their duties and exercising their rights in accordance with the Terms and Conditions and shall not disclose such information to any Holder or third party unless necessary for such purposes.

**6. RIGHT TO ACT ON BEHALF OF A HOLDER**

- 6.1 If any person other than a Holder wishes to exercise any rights under the Terms and Conditions, it must obtain a power of attorney or other proof of authorisation from the Holder or a successive, coherent chain of powers of attorney or proofs of authorisation starting with the Holder and authorising such person.
- 6.2 A Holder may issue one or several powers of attorney to third parties to represent it in relation to some or all of the Capital Securities held by it. Any such representative may act independently under the Terms and Conditions in relation to the Capital Securities for which such representative is entitled to represent the Holder.
- 6.3 The Agent shall only have to examine the face of a power of attorney or other proof of authorisation that has been provided to it pursuant to Clause 6.2 and may assume that it has been duly authorised, is valid, has not been revoked or superseded and that it is in full force and effect, unless otherwise is apparent from its face or the Agent has actual knowledge to the contrary.

**7. PAYMENTS IN RESPECT OF THE CAPITAL SECURITIES**

- 7.1 Any payment or repayment under the Terms and Conditions, or any amount due in respect of a repurchase of any Capital Securities, shall be made to such person who is registered as a Holder 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 Holder 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 Holder 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 Holders 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, unless the Issuer or the CSD (as applicable) was aware that the payment was being made to a person not entitled to receive such amount.
- 7.5 The Issuer is not liable to gross-up any payments under the Terms and Conditions by virtue of any withholding tax, public levy or the similar.

**8. INTEREST**

- 8.1 **Interest**
- 8.1.1 Each Initial Capital Securities carries Interest at the applicable Interest Rate from (but excluding) the First Issue Date up to (and including) the relevant Redemption Date.

- 8.1.2 Any Subsequent Capital Securities will carry Interest at the applicable Interest Rate from (but excluding) the Interest Payment Date falling immediately prior to its issuance (or the First Issue Date if there is no such Interest Payment Date) up to (and including) the relevant Redemption Date.
- 8.1.3 Interest shall be calculated on the basis of the actual number of days in the Interest Period in respect of which payment is being made divided by 360 (actual/360-days basis).
- 8.1.4 Subject to Clause 9 (*Optional interest deferral*) and the Business Day Convention, interest shall be payable on the Capital Securities quarterly in arrears on each Interest Payment Date.

8.2 **Step-up after a Change of Control Event**

Notwithstanding any other provision of this Clause 8, if the Issuer does not elect to redeem the Capital Securities in accordance with Clause 10.5 (*Change of Control Event*) following the occurrence of a Change of Control Event, the then prevailing Interest Rate, and each subsequent Interest Rate otherwise determined in accordance with the provisions of this Clause 8, on the Capital Securities shall be increased by 500 basis points *per annum* with effect from (but excluding) the Change of Control Step-up Date up to (and including) the relevant Redemption Date.

8.3 **Default interest**

If the Issuer fails to pay any amount payable by it pursuant to Clause 9.2.2 (*Mandatory settlement*) or Clause 10 (*Redemption and repurchase of the Capital Securities*) (except for Clause 10.1 (*No maturity*), Clause 10.2 (*Purchase of Capital Securities by Group Companies*) and Clause 10.6 (*Cancellation of Capital Securities*)) on its due date, default interest shall accrue on the overdue amount from (but excluding) the due date up to (and including) the date of actual payment at a rate of two (2) per cent. *per annum*. Accrued default interest shall not be capitalised. No default interest shall accrue where the failure to pay was solely attributable to the Agent or the CSD.

9. **OPTIONAL INTEREST DEFERRAL**

9.1 **Deferral of Interest Payments**

- 9.1.1 The Issuer may, at any time and at its sole discretion, elect to defer any Interest Payment, in whole or in part, which is otherwise scheduled to be paid on an Interest Payment Date (except on any Interest Payment Date on which the Capital Securities are to be redeemed) by giving notice of such election to the Holders in accordance with Clause 23 (*Notices*), the Issuing Agent and the Agent not less than seven (7) Business Days prior to the relevant Interest Payment Date. Notwithstanding the foregoing, failure to give such notice shall not prejudice the right of the Issuer to defer any Interest Payment as described above.
- 9.1.2 Any Interest Payment so deferred pursuant to this Clause 9 shall, from (but excluding) the Interest Payment Date on which such Interest Payment would (but for its deferral) have been payable to (and including) the date on which it is paid in full, itself bear interest at the Interest Rate prevailing from time to time (which interest shall compound on each Interest Payment Date) and, for so long as the same remains unpaid, such deferred interest (together with the interest accrued thereon) shall constitute "**Deferred Interest**".

9.1.3 The deferral of an Interest Payment in accordance with this Clause 9 shall not constitute a default pursuant to Clause 13 (*Default and Enforcement*) by the Issuer under the Capital Securities or for any other purpose.

9.2 **Settlement of Deferred Interest**

9.2.1 Optional Settlement

Deferred Interest may be paid, in whole or in part, at any time at the option of the Issuer following delivery of a notice to such effect given by the Issuer to the Holders in accordance with Clause 23 (*Notices*), the Issuing Agent and the Agent not less than seven (7) Business Days prior to the date (to be specified in such notice) on which the Issuer will pay such Deferred Interest.

9.2.2 Mandatory settlement

The Issuer shall pay any Deferred Interest, in whole but not in part, on the first to occur of the following dates:

- (a) the tenth (10<sup>th</sup>) Business Day following the date on which a Deferred Interest Payment Event occurs;
- (b) any Interest Payment Date in respect of which the Issuer does not elect to defer all of the interest accrued in respect of the relevant Interest Period; and
- (c) the date on which the Capital Securities are redeemed or repaid in accordance with Clause 10 (*Redemption and repurchase of the Capital Securities*) or Clause 13 (*Default and Enforcement*).

Notice of any Deferred Interest Payment Event shall be given by the Issuer to the Holders in accordance with Clause 23 (*Notices*), the Issuing Agent and the Agent within three (3) Business Days of such event.

**10. REDEMPTION AND REPURCHASE OF THE CAPITAL SECURITIES**

10.1 **No maturity**

The Capital Securities are perpetual and have no specified maturity date. The Issuer may only redeem the Capital Securities in the circumstances described in this Clause 10 (*Redemption and repurchase of the Capital Securities*). The Capital Securities are not redeemable at the option of the Holders at any time.

10.2 **Purchase of Capital Securities by Group Companies**

The Issuer or any Group Company may, subject to applicable law, at any time and at any price purchase Capital Securities on the market or in any other way. Capital Securities held by a Group Company may at such Group Company's discretion be retained or sold or, if held by the Issuer, cancelled by the Issuer, provided that the aggregate principal amount of the Capital Securities subject to such cancellation represents eighty (80) per cent. or more of the aggregate principal amount of the Capital Securities initially issued (which shall include, for these purposes, any Subsequent Capital Securities).

**10.3 Issuer's call option**

10.3.1 The Issuer may, by giving not less than 30 nor more than 60 days' prior notice to the Issuing Agent, the Agent and, in accordance with Clause 23 (*Notices*), the Holders (which notice shall be irrevocable and shall specify the date fixed for redemption), redeem all, but not some only, of the Capital Securities on the First Call Date or on any Interest Payment Date thereafter at their principal amount together with any Deferred Interest and any other accrued and unpaid interest up to (and including) the Redemption Date.

10.3.2 Upon the expiry of such notice, the Issuer shall redeem the Capital Securities.

**10.4 Redemption due to an Accounting Event, a Substantial Repurchase Event, a Tax Event or a Withholding Tax Event**

10.4.1 If an Accounting Event, a Substantial Repurchase Event, a Tax Event or a Withholding Tax Event has occurred and is continuing, the Issuer may, by giving not less than 30 nor more than 60 days' prior notice to the Issuing Agent, the Agent and, in accordance with Clause 23 (*Notices*), the Holders (which notice shall be irrevocable and shall specify the date fixed for redemption) and subject to Clause 11 (*Preconditions to Special Event Redemption or Change of Control Event*), redeem all, but not some only, of the Capital Securities at any time at an amount equal to:

- (a) 101 per cent. of their principal amount, where such redemption occurs before the First Call Date; or
- (b) 100 per cent. of their principal amount, where such redemption occurs on or after the First Call Date,

together, in each case, with any Deferred Interest and any other accrued and unpaid interest up to (and including) the Redemption Date.

10.4.2 Upon the expiry of such notice, the Issuer shall redeem the Capital Securities.

**10.5 Change of Control Event**

10.5.1 Upon the occurrence of a Change of Control Event, the Issuer may, no later than the Change of Control Step-up Date, and upon giving not less than 30 nor more than 60 days' prior notice to the Holders (which notice shall be irrevocable and shall specify the date fixed for redemption) and subject to Clause 11 (*Preconditions to Special Event Redemption or Change of Control Event*), redeem all, but not some only, of the Capital Securities at an amount equal to:

- (a) 101 per cent. of their principal amount, where such redemption occurs before the First Call Date; or
- (b) 100 per cent. of their principal amount, where such redemption occurs on or after the First Call Date,

together, in each case, with any Deferred Interest and any other accrued and unpaid interest up to (and including) the Redemption Date.

10.5.2 Immediately upon the Issuer becoming aware that a Change of Control Event has occurred, the Issuer shall give notice to the Agent, the Issuing Agent and the Holders in accordance with Clause 23 (*Notices*) specifying the nature of the Change of Control Event.

**10.6 Cancellation of Capital Securities**

All Capital Securities which are redeemed pursuant to this Clause 10 and all Capital Securities purchased and elected to be cancelled pursuant to Clause 10.2 (*Purchase of Capital Securities by Group Companies*) will be cancelled and may not be reissued or resold. The Issuer shall promptly inform the Holders in accordance with Clause 23 (*Notices*), the Agent and the Issuing Agent of any such cancellation and for so long as the Capital Securities are admitted to trading on Nasdaq Stockholm or another Regulated Market, as the case may be, and the rules of such exchange so require, the Issuer shall promptly inform Nasdaq Stockholm or the Regulated Market, as the case may be, of the cancellation of any Capital Securities under this Clause 10.6.

**11. PRECONDITIONS TO SPECIAL EVENT REDEMPTION OR CHANGE OF CONTROL EVENT REDEMPTION**

- 11.1 Prior to the publication of any notice of redemption pursuant to Clause 10 (*Redemption and repurchase of the Capital Securities*) (other than redemption pursuant to Clause 10.3 (*Issuer's call option*)), the Issuer shall deliver to the Agent a certificate signed by two authorised signatories of the Issuer stating that the relevant requirement or circumstance giving rise to the right to redeem the Capital Securities is satisfied.
- 11.2 In addition, in the case of an Accounting Event, a Tax Event or a Withholding Tax Event, the Issuer shall deliver to the Agent and the Issuing Agent an opinion of independent legal, accounting or other tax advisers to the effect that the relevant requirement or circumstance giving rise to the right to redeem is satisfied (save, in the case of a Withholding Tax Event, as to whether reasonable measures to avoid paying additional amounts are available to the Issuer). Such certificate and, if applicable, opinion, shall be conclusive and binding on the Holders.
- 11.3 Any redemption of the Capital Securities in accordance with Clause 10 (*Redemption and repurchase of the Capital Securities*) shall be conditional on all Deferred Interest being paid in full in accordance with the provisions of Clause 9.2.2 (*Mandatory settlement*) on or prior to the date of such redemption.

**12. ADMISSION TO TRADING ETC.****12.1 Admission to trading**

The Issuer has the intention and shall use its best efforts (without assuming any legal or contractual obligation) to ensure (i) that the Initial Capital Securities are listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm or, if such admission to trading is not possible to obtain or maintain, admitted to trading on another Regulated Market within thirty (30) days after the First Issue Date, (ii) that any Subsequent Capital Securities are listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm (or, if applicable, any other Regulated Market on which the Initial Capital Securities are listed) within thirty (30) days following the relevant subsequent issue date, and (iii) that the Capital Securities, once admitted to trading on the relevant Regulated Market, continue being listed thereon (however, taking into account the rules and regulations of the relevant Regulated Market and the CSD (as amended from time to time) preventing trading in the Capital Securities in close connection to the redemption of the Capital Securities).

12.2 **The Agency Agreement**

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

13. **DEFAULT AND ENFORCEMENT**

13.1 **Proceedings**

13.1.1 Without prejudice to the Issuer's right to defer the payment of interest under Clause 9 (*Optional interest deferral*), if a default is made by the Issuer for a period of 30 days or more in relation to the payment of any interest, principal or premium in respect of the Capital Securities which is due and payable, then the Issuer shall be deemed to be in default under the Capital Securities and the Agent (acting on instructions of the Holders in accordance with these Terms and Conditions) or any Holder (subject to Clause 21.2) may institute proceedings for an Issuer Winding-up provided that such default is still continuing.

13.1.2 In the event of an Issuer Winding-up, a Holder may, provided such Holder does not contravene a previously adopted resolution in accordance with Clause 14.7 (if any), either independently or through the Agent prove and/or claim in such Issuer Winding-up in respect of the Capital Securities, such claim being for such amount, and being subordinated in such manner, as is provided under Clauses 2.6 and 2.7.

13.2 **Enforcement**

The Agent (acting on the instructions of the Holders in accordance with these Terms and Conditions) may institute such proceedings against the Issuer as it may think fit to enforce any term or condition binding on the Issuer under the Capital Securities but in no event shall the Issuer, by virtue of the institution of any such proceedings, be obliged to pay any sum or sums sooner than the same would otherwise have been payable by it.

13.3 **Extent of Holders' Remedy**

No remedy against the Issuer, other than as referred to in this Clause 13, shall be available to the Agent and the Holders in relation to the Capital Securities, whether for the recovery of amounts owing in respect of the Capital Securities or in respect of any breach by the Issuer of any of its other obligations under or in respect of the Capital Securities.

14. **DECISIONS BY HOLDERS**

14.1 A request by the Agent for a decision by the Holders on a matter relating to the Terms and Conditions shall (at the option of the Agent) be dealt with at a Holders' Meeting or by way of a Written Procedure.

14.2 Any request from the Issuer or a Holder (or Holders) representing at least ten (10) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such request may only be validly made by a person who is a Holder on the Business Day immediately following the day on which the request is received by the Agent and shall, if made by several Holders, be made by them jointly) for a decision by the Holders on a matter relating to the Terms and Conditions shall be directed to the Agent and dealt with at a Holders' Meeting or by way 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 Holders' Meeting than by way of a Written Procedure, it shall be dealt with at a Holders' Meeting.

- 14.3 The Agent may refrain from convening a Holders' Meeting or instigating a Written Procedure if (i) the suggested decision must be approved by any person in addition to the Holders 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 laws.
- 14.4 Should the Agent not convene a Holders' Meeting or instigate a Written Procedure in accordance with these Terms and Conditions, without Clause 14.3 being applicable, the Issuer or the Holder(s) requesting a decision by the Holders may convene such Holders' Meeting or instigate such Written Procedure, as the case may be, instead. The Issuer shall upon request provide the convening Holder(s) with the information available in the debt register (*skuldbok*) kept by the CSD in respect of the Capital Securities in order to convene and hold the Holders' Meeting or instigate and carry out the Written Procedure, as the case may be.
- 14.5 Should the Issuer want to replace the Agent, it may (i) convene a Holders' Meeting in accordance with Clause 15.1 or (ii) instigate a Written Procedure by sending communication in accordance with Clause 16.1, in both cases with a copy to the Agent. After a request from the Holders pursuant to Clause 18.4.3, 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 Holders' Meeting in accordance with Clause 15.1. The Issuer shall inform the Agent before a notice for a Holders' Meeting or communication relating to a Written Procedure where the Agent is proposed to be replaced is sent and shall, on the request of the Agent, append information from the Agent together with the notice or the communication.
- 14.6 Only a person who is registered as a Holder, or who has been provided with a power of attorney pursuant to Clause 6 (*Right to act on behalf of a Holder*) from a person who is, registered as a Holder at the following times:
- (a) on the Business Day specified in the notice pursuant to Clause 15.2, in respect of a Holders' Meeting, or
  - (b) on the Business Day specified in the communication pursuant to Clause 16.2, in respect of a Written Procedure,
- may exercise voting rights as a Holder at such Holders' Meeting or in such Written Procedure, provided that the relevant Capital Securities 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.
- 14.7 The following matters shall require the consent of Holders representing at least sixty-six and two thirds (66 $\frac{2}{3}$ ) per cent. of the Adjusted Nominal Amount for which Holders are voting at a Holders' Meeting or for which Holders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 16.2:
- (a) the issue of any Subsequent Capital Securities, if the Total Nominal Amount of the Capital Securities exceeds, or if such issue would cause the Total Nominal Amount of the Capital Securities to at any time exceed, SEK 1,500,000,000 (for the avoidance of doubt, for which consent shall be required at each occasion such Subsequent Capital Securities are issued);

- (b) a change to the terms of any of Clauses 2.1, 2.5, 2.8 and 2.9;
- (c) a change to the Interest Rate (including, for the avoidance of doubt, changes to the Margin or STIBOR) or the Nominal Amount;
- (d) a change of the amounts of which the Capital Securities may be redeemed pursuant to Clause 10.3.1, 10.4.1 or 10.5.1.
- (e) a change to the terms dealing with the requirements for Holders' consent set out in this Clause 14;
- (f) a change of Issuer or any delay of the due date for payment of any interest on the Capital Securities other than as permitted pursuant to Clause 9 (*Optional interest deferral*);
- (g) a mandatory exchange of the Capital Securities for other securities; and
- (h) early redemption of the Capital Securities, other than as otherwise permitted or required by these Terms and Conditions.

14.8 Any matter not covered by Clause 14.7, including for the avoidance of doubt the initiation of an Issuer Winding-up, shall require the consent of Holders representing more than fifty (50) per cent. of the Adjusted Nominal Amount for which Holders are voting at a Holders' Meeting or for which Holders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 16.2. This includes, but is not limited to, any amendment to, or waiver of, the terms of the Terms and Conditions that does not require a higher majority (other than an amendment permitted pursuant to Clause 17.1(a) or (b)).

14.9 Quorum at a Holders' Meeting or in respect of a Written Procedure only exists if a Holder (or Holders) representing at least fifty (50) per cent. of the Adjusted Nominal Amount in case of a matter pursuant to Clause 14.7, and otherwise twenty (20) per cent. of the Adjusted Nominal Amount:

- (a) if at a Holders' 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.

If a quorum exists for some but not all of the matters to be dealt with at a Holders' Meeting or by a Written Procedure, decisions may be taken in the matters for which a quorum exists.

14.10 If a quorum does not exist at a Holders' Meeting or in respect of a Written Procedure, the Agent or the Issuer shall convene a second Holders' Meeting (in accordance with Clause 15.1) or initiate a second Written Procedure (in accordance with Clause 16.1), as the case may be, provided that the person(s) who initiated the procedure for Holders' consent has confirmed that the relevant proposal is not withdrawn. For the purposes of a second Holders' Meeting or second Written Procedure pursuant to this Clause 14.10, the date of request of the second Holders' Meeting pursuant to Clause 15.1 or second Written Procedure pursuant to Clause 16.1, as the case may be, shall be deemed to be the relevant date when the quorum did not exist. The quorum requirement in Clause 14.9 shall not apply to such second Holders' Meeting or Written Procedure.

- 14.11 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 Terms and Conditions shall be subject to the Issuer's or the Agent's consent, as applicable.
- 14.12 A Holder holding more than one Capital Security 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.
- 14.13 The Issuer may not, directly or indirectly, pay or cause to be paid any consideration to or for the benefit of any Holder for or as inducement to any consent under these Terms and Conditions, unless such consideration is offered to all Holders that consent at the relevant Holders' 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.
- 14.14 A matter decided at a duly convened and held Holders' Meeting or by way of Written Procedure is binding on all Holders, irrespective of them being present or represented at the Holders' Meeting or responding in the Written Procedure. The Holders that have not adopted or voted for a decision shall not be liable for any damages that this may cause other Holders.
- 14.15 All costs and expenses incurred by the Issuer or the Agent for the purpose of convening a Holders' Meeting or for the purpose of carrying out a Written Procedure, including reasonable fees to the Agent, shall be paid by the Issuer.
- 14.16 If a decision is to be taken by the Holders on a matter relating to the Terms and Conditions, the Issuer shall promptly at the request of the Agent provide the Agent with a certificate specifying the number of Capital Securities owned by Group Companies, irrespective of whether such person is directly registered as owner of such Capital Securities. The Agent shall not be responsible for the accuracy of such certificate or otherwise be responsible for determining whether a Capital Security is owned by a Group Company.
- 14.17 Information about decisions taken at a Holders' Meeting or by way of a Written Procedure shall promptly be sent by notice to each person registered as a Holder on the date referred to in Clause 14.6(a) or 14.6(b), as the case may be, and also 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 Holders' Meeting or Written Procedure shall at the request of a Holder be sent to it by the Issuer or the Agent, as applicable.

## **15. HOLDERS' MEETING**

- 15.1 The Agent shall convene a Holders' 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 Holder(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 Holder 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.
- 15.2 The notice pursuant to Clause 15.1 shall include (i) time for the meeting, (ii) place for the meeting, (iii) agenda for the meeting (including each request for a decision by the Holders), (iv) the day on which a person must be Holder in order to exercise Holders' rights at the Holders' Meeting, and (v) a form of power of attorney. Only matters that have been included in the notice may be resolved upon at the Holders' Meeting. Should prior

notification by the Holders be required in order to attend the Holders' Meeting, such requirement shall be included in the notice.

15.3 The Holders' 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.

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

## 16. WRITTEN PROCEDURE

16.1 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 Holder(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 Holder 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.

16.2 A communication pursuant to Clause 16.1 shall include (i) each request for a decision by the Holders, (ii) a description of the reasons for each request, (iii) a specification of the Business Day on which a person must be registered as a Holder in order to be entitled to exercise voting rights, (iv) 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 (v) the stipulated time period within which the Holder 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 16.1). If the voting is to be made electronically, instructions for such voting shall be included in the communication.

16.3 When consents from Holders representing the requisite majority of the total Adjusted Nominal Amount pursuant to Clauses 14.7 and 14.8 have been received in a Written Procedure, the relevant decision shall be deemed to be adopted pursuant to Clause 14.7 or 14.8, as the case may be, even if the time period for replies in the Written Procedure has not yet expired.

## 17. AMENDMENTS AND WAIVERS

17.1 The Issuer and the Agent (acting on behalf of the Holders) may agree to amend Terms and Conditions or waive any provision in the Terms and Conditions, provided that:

- (a) such amendment or waiver is not detrimental to the interest of the Holders as a group, or is made solely for the purpose of rectifying obvious errors and mistakes;
- (b) such amendment or waiver is required by applicable law, a court ruling or a decision by a relevant authority; or
- (c) such amendment or waiver has been duly approved by the Holders in accordance with Clause 14 (*Decisions by Holders*).

17.2 The consent of the Holders is not necessary to approve the particular form of any amendment to the Terms and Conditions. It is sufficient if such consent approves the substance of the amendment.

- 17.3 The Agent shall promptly notify the Holders of any amendments or waivers made in accordance with Clause 17.1, setting out the date from which the amendment or waiver will be effective. Any amendments to the Terms and Conditions are published on the websites of the Issuer and the Agent). The Issuer shall ensure that any amendments to the Terms and Conditions are duly registered with the CSD and each other relevant organisation or authority.
- 17.4 An amendment to the Terms and Conditions shall take effect on the date determined by the Holders Meeting, in the Written Procedure or by the Agent, as the case may be.

## **18. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE AGENT**

### **18.1 Appointment of the Agent**

- 18.1.1 By subscribing for Capital Securities, each initial Holder appoints the Agent to act as its agent in all matters relating to the Capital Securities and the Terms and Conditions, 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 Capital Securities held by such Holder. By acquiring Capital Securities, each subsequent Holder confirms such appointment and authorisation for the Agent to act on its behalf.
- 18.1.2 Each Holder 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 Terms and Conditions. The Agent is under no obligation to represent a Holder which does not comply with such request.
- 18.1.3 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 Terms and Conditions.
- 18.1.4 The Agent is entitled to fees for its work and to be indemnified for costs, losses and liabilities on the terms set out in the Terms and Conditions and the Agency Agreement and the Agent's obligations as Agent under the Terms and Conditions are conditioned upon the due payment of such fees and indemnifications.
- 18.1.5 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.

### **18.2 Duties of the Agent**

- 18.2.1 The Agent shall represent the Holders in accordance with the Terms and Conditions. However, the Agent is not responsible for the execution or enforceability of Terms and Conditions.
- 18.2.2 When acting in accordance with the Terms and Conditions, the Agent is always acting with binding effect on behalf of the Holders. The Agent shall act in the best interest of the Holders as a group and carry out its duties under the Terms and Conditions in a reasonable, proficient and professional manner, with reasonable care and skill.
- 18.2.3 The Agent is entitled to delegate its duties to other professional parties, but the Agent shall remain liable for the actions of such parties under the Terms and Conditions.

- 18.2.4 The Agent shall treat all Holders equally and, when acting pursuant to the Terms and Conditions, act with regard only to the interests of the Holders 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 Terms and Conditions.
- 18.2.5 The Agent is entitled to engage external experts when carrying out its duties under the Terms and Conditions. The Issuer shall on demand by the Agent pay all costs for external experts engaged for the purpose of investigating or considering a matter relating to the Issuer which the Agent reasonably believes may be detrimental to the interests of the Holders under these Terms and Conditions.
- 18.2.6 Notwithstanding any other provision of the Terms and Conditions 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 law or regulation.
- 18.2.7 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 Holders, 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.
- 18.2.8 The Agent shall give a notice to the Holders (i) before it ceases to perform its obligations under the Terms and Conditions by reason of the non-payment by the Issuer of any fee or indemnity due to the Agent under the Terms and Conditions or the Agency Agreement or (ii) if it refrains from acting for any reason described in Clause 18.2.7.
- 18.2.9 The Agent's duties under the Terms and Conditions are solely mechanical and administrative in nature and the Agent only acts in accordance with the Terms and Conditions and upon instructions from the Holders, unless otherwise set out in the Terms and Conditions. In particular, the Agent is not acting as an advisor (whether legal, financial or otherwise) to the Holders or any other person.
- 18.2.10 The Agent is not obligated to assess or monitor the financial condition of the Issuer or compliance by the Issuer of the terms of the Terms and Conditions unless to the extent expressly set out in the Terms and Conditions and the other Terms and Conditions, or to take any steps to ascertain whether any event or circumstance set out in Clause 13 (*Default and Enforcement*) has occurred.
- 18.2.11 Unless it has actual knowledge to the contrary, the Agent may assume that all information provided by or on behalf of the Issuer (including by its advisors) is correct, true and complete in all aspects.
- 18.3 Limited liability for the Agent**
- 18.3.1 The Agent will not be liable to the Holders for damage or loss caused by any action taken or omitted by it under or in connection with the Terms and Conditions, unless directly caused by its negligence or wilful misconduct. The Agent shall never be responsible for indirect loss.
- 18.3.2 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 engaged by 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 Holders to delay the action in order to first obtain instructions from the Holders.

- 18.3.3 The Agent shall not be liable for any delay (or any related consequences) in crediting an account with an amount required pursuant to the Terms and Conditions to be paid by the Agent to the Holders, 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.
- 18.3.4 The Agent shall have no liability to the Holders for damage caused by the Agent acting in accordance with instructions of the Holders given in accordance with Clause 14 (*Decisions by Holders*) or a demand by Holders given in accordance with the Terms and Conditions.
- 18.3.5 Any liability towards the Issuer which is incurred by the Agent in acting under, or in relation to, the Terms and Conditions shall not be subject to set-off against the obligations of the Issuer to the Holders under the Terms and Conditions.
- 18.3.6 The Agent is not liable for information provided to the Holders by or on behalf of the Issuer or by any other person.
- 18.4 **Replacement of the Agent**
- 18.4.1 Subject to Clause 18.4.6, the Agent may resign by giving notice to the Issuer and the Holders, in which case the Holders shall appoint a successor Agent at a Holders' Meeting convened by the retiring Agent or by way of Written Procedure initiated by the retiring Agent.
- 18.4.2 Subject to Clause 18.4.6, 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.
- 18.4.3 A Holder (or Holders) 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 Holder on the Business Day immediately following the day on which the notice is received by the Issuer and shall, if given by several Holders, be given by them jointly), require that a Holders' Meeting is held for the purpose of dismissing the Agent and appointing a new Agent. The Issuer may, at a Holders' Meeting convened by it or by way of Written Procedure initiated by it, propose to the Holders that the Agent be dismissed and a new Agent appointed.
- 18.4.4 If the Holders 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 Holders, 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.
- 18.4.5 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 Terms and Conditions.

- 18.4.6 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.
- 18.4.7 Upon the appointment of a successor, the retiring Agent shall be discharged from any further obligation in respect of the Terms and Conditions but shall remain entitled to the benefit of the Terms and Conditions and remain liable under the Terms and Conditions in respect of any action which it took or failed to take whilst acting as Agent. Its successor, the Issuer and each of the Holders shall have the same rights and obligations amongst themselves under the Terms and Conditions as they would have had if such successor had been the original Agent.
- 18.4.8 In the event that there is a change of the Agent in accordance with this Clause 18.4, 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 Terms and Conditions 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.

## **19. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE ISSUING AGENT**

- 19.1 The Issuer appoints the Issuing Agent to manage certain specified tasks under these Terms and Conditions and in accordance with the legislation, rules and regulations applicable to and/or issued by the CSD and relating to the Capital Securities.
- 19.2 The Issuing Agent may retire from its assignment or be dismissed by the Issuer, provided that the Issuer has approved that a commercial bank or securities institution approved by the CSD accedes as new Issuing Agent at the same time as the old Issuing Agent retires or is dismissed. If the Issuing Agent is Insolvent, the Issuer shall immediately appoint a new Issuing Agent, which shall replace the old Issuing Agent as issuing agent in accordance with these Terms and Conditions.

## **20. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE CSD**

- 20.1 The Issuer has appointed the CSD to manage certain tasks under these Terms and Conditions and in accordance with the CSD Regulations and the other regulations applicable to the Capital Securities.
- 20.2 The CSD may retire from its assignment or be dismissed by the Issuer, provided that the Issuer has effectively appointed a replacement CSD that accedes as CSD at the same time as the old CSD retires or is dismissed and provided also that the replacement does not have a negative effect on any Holder or the listing of the Capital Securities on the Regulated Market. The replacing CSD must be authorised to professionally conduct clearing operations pursuant to the Securities Markets Act (*lag (2007:528) om värdepappersmarknaden*) and be authorised as a central securities depository in accordance with the Financial Instruments Account Act.

## **21. NO DIRECT ACTIONS BY HOLDERS**

- 21.1 A Holder may not take any steps whatsoever against the Issuer to enforce or recover any amount due or owing to it pursuant to the Terms and Conditions, 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 the Issuer in relation to any of the obligations and liabilities of the Issuer under the Terms and Conditions. Such steps may only be taken by the Agent in accordance with these Terms and Conditions.

- 21.2 Clause 21.1 shall not apply if the Agent has been instructed by the Holders in accordance with the Terms and Conditions 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 Holder to provide documents in accordance with Clause 18.1.2), 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 Terms and Conditions or the Agency Agreement or by any reason described in Clause 18.2.7, such failure must continue for at least forty (40) Business Days after notice pursuant to Clause 18.2.8 before a Holder may take any action referred to in Clause 21.1.

## 22. PRESCRIPTION

- 22.1 The right to receive repayment of the principal of the Capital Securities shall be prescribed and become void ten (10) years from the relevant 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 Holders' right to receive payment has been prescribed and has become void.
- 22.2 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 the Capital Securities, 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.

## 23. NOTICES

- 23.1 Any notice or other communication to be made under or in connection with the Terms and Conditions:
- (a) if to the Agent, shall be given at the address specified on its website [www.nordictrustee.com](http://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 registered with the Swedish Companies Registration Office (*Bolagsverket*) 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 Holders, shall be given at their addresses as registered with the CSD, on the date such person shall be a Holder in order to receive the communication, and by either courier delivery or letter for all Holders. A Notice to the Holders shall also be published on the websites of the Issuer and the Agent.
- 23.2 Any notice or other communication made by one person to another under or in connection with the Terms and Conditions 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 23.1,

in case of letter, three (3) Business Days after being deposited postage prepaid in an envelope addressed to the address specified in Clause 23.1, or, in case of email, when received in readable form by the email recipient.

23.3 Any notice pursuant to the Terms and Conditions shall be in English.

23.4 Failure to send a notice or other communication to a Holder or any defect in it shall not affect its sufficiency with respect to other Holders.

**24. FORCE MAJEURE AND LIMITATION OF LIABILITY**

24.1 Neither the Agent nor the Issuing Agent 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 Agent or the Issuing Agent itself takes such measures, or is subject to such measures.

24.2 The Issuing Agent shall have no liability to the Holders if it has observed reasonable care. The Issuing Agent shall never be responsible for indirect damage with exception of gross negligence and wilful misconduct.

24.3 Should a Force Majeure Event arise which prevents the Agent or the Issuing Agent from taking any action required to comply with these Terms and Conditions, such action may be postponed until the obstacle has been removed.

24.4 The provisions in this Clause 24 apply unless they are inconsistent with the provisions of the Financial Instruments Accounts Act which provisions shall take precedence.

**25. GOVERNING LAW AND JURISDICTION**

25.1 These Terms and 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.

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

---

We hereby certify that the above terms and conditions are binding upon ourselves.

Place: *Stockholm*

Date: *2018-06-15*

KLÖVERN AB (PUBL)  
as Issuer



Name: *Jens Andersson*

---

We hereby undertake to act in accordance with the above terms and conditions to the extent they refer to us.

Place: *Stockholm*

Date: *2018 06 15*

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)  
as Agent



Name: *Christian Seinfeldt by Per A*

## 8.2 Villkor

*(Dessa villkor är en översättning av det engelska originalet. I händelse av avvikelser mellan de två versionerna ska den engelska versionen ha företräde.)*

**VILLKOR FÖR  
KLÖVERN AB (PUBL)  
UPP TILL 1 500 000 000 SEK  
EFTERSTÄLLDA EVIGA OCH INLÖSBARA  
HYBRIDOBIGATIONER MED RÖRLIG RÄNTA**

**ISIN: SE0011337898**

---

*Inga åtgärder vidtas som skulle, eller är avsedda att, tillåta ett erbjudande till allmänheten av Hybridobligationerna eller innehav, cirkulation eller distribution av detta dokument eller något annat material hänförligt till Emittenten eller Hybridobligationerna i någon annan jurisdiktion än i Sverige, där åtgärder för detta syfte är nödvändigt. Personer som får del av detta dokument måste informera sig själva om, och iaktta, eventuella restriktioner.*

---

LEGAL#16989846v6

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

1.	DEFINITIONER OCH TOLKNING .....	1
2.	HYBRIDOBIGATIONERNAS STATUS .....	7
3.	ANVÄNDNING AV MEDEL .....	8
4.	VILLKOR FÖR UTBETALNING .....	9
5.	REGISTRERING AV HYBRIDOBIGATIONERNA .....	9
6.	BEHÖRIGHET ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARE .....	10
7.	BETALNING AVSEENDE HYBRIDOBIGATIONERNA .....	10
8.	RÄNTA .....	11
9.	FRIVILLIGT UPPSKJUTANDE AV RÄNTEBETALNING .....	12
10.	INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV HYBRIDOBIGATIONER .....	13
11.	FÖRUTSÄTTNING FÖR INLÖSEN VID SPECIELL HÄNDELSE ELLER ÄGARFÖRÄNDRING .....	14
12.	UPPTAGANDE TILL HANDEL ETC. ....	15
13.	UPPSÄGNING OCH VERKSTÄLLIGHET .....	15
14.	BESLUT AV FORDRINGSHAVARE .....	16
15.	FORDRINGSHAVARMÖTE .....	19
16.	SKRIFTLIGT FÖRFARANDE .....	19
17.	ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN .....	20
18.	UTNÄMNING OCH UTBYTE AV AGENTEN .....	20
19.	UTNÄMNING OCH UTBYTE AV EMISSIONSINSTITUT .....	23
20.	UTNÄMNING OCH UTBYTE AV VÄRDEPAPPERSCENTRALEN .....	24
21.	INGA DIREKTA ÅTGÄDER AV FORDRINGSHAVARE .....	24
22.	PRESKRPTION .....	24
23.	MEDDELANDEN .....	25
24.	FORCE MAJEURE OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR .....	25
25.	TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION .....	26

## 1. DEFINITIONER OCH TOLKNING

### 1.1 Definitioner

I dessa villkor (dessa "Villkor") ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan:

"**Kontoförande Institut**" betyder bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande institut enligt Kontoföringslagen och hos vilken en Fordringshavare har öppnat ett VP-konto avseende Hybridobligationerna.

"**Redovisningshändelse**" inträffar när Emittenten mottar ett utlåtande av en auktoriserad revisor i Sverige (som har erfarenhet av sådana frågor) med innebörd att Hybridobligationerna, som ett resultat av en ändring i Redovisningsprinciperna eller tolkningen därav, inte längre kommer kunna eller inte längre kan till fullo behandlas som "eget kapital" i Emittentens konsoliderade finansiella redovisning.

"**Redovisningsprinciper**" betyder IFRS-standarder (International Financial Reporting Standards) i den mening som avses i Förordning 1606/2002/EG (eller som annars har antagits eller ändrats från tid till annan).

"**Justerade Nominella Beloppet**" betyder det Totala Nominella Beloppet med avdrag för det Nominella Beloppet för samtliga Hybridobligationer som ägs av ett Koncernbolag, oavsett om ett sådant Koncernbolag är direktregistrerat som ägare av sådana Hybridobligationer.

"**Agentavtalet**" betyder det avtal som har ingåtts på eller före Första Emissionsdagen mellan Emittenten och Agenten, eller ett annat agentavtal som ersätter det avtalet och som har ingåtts mellan Emittenten och Agenten efter Första Emissionsdagen.

"**Agent**" betyder Nordic Trustee & Agency AB (publ), org. nr. 556882-1879, eller någon annan som ersätter Agenten i enlighet med dessa Villkor.

"**Bankdag**" betyder dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige. Lördagar midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara allmän helgdag.

"**Bankdagskonventionen**" betyder den första efterföljande dagen som är en Bankdag, såvida inte den dagen inträffar i nästa kalendermånad då det istället ska betyda den första föregående dagen som är en Bankdag.

"**Hybridobligation**" betyder en skuldförbindelse motsvarande det Nominella Beloppet av den sort som anges i 1 kap 3 § Kontoföringslagen och som regleras av och har utgivits i enlighet med dessa Villkor, inkluderat de Initiala Hybridobligationerna och alla Efterföljande Hybridobligationer.

"**Ägarförändring**" inträffar om någon person eller några personer, vilka agerar tillsammans, förvärvar eller tar Kontroll över Emittenten. Det ovannämnda ska dock inte gälla för det fall Kontroll förvärvas eller tas av ett bolag (i) som är ett fastighetsbolag som har bildats enligt svensk lag och (ii) vars aktier är noterade på Nasdaq Nordic Mid Cap eller Nasdaq Nordic Large Cap. Skulle Kontroll förvärvas eller tas av ett bolag (i) som är ett fastighetsbolag som har bildats enligt svensk lag och (ii) vars aktier är noterade på Nasdaq Nordic Mid Cap eller Nasdaq Nordic Large Cap, ska denna bestämmelse om

Ägarförändring gälla *mutatis mutandis* för alla efterföljande förändringar av Kontroll i den nya noterade ägaren.

”**Ökningsdagen vid Ägarförändring**” betyder den dag som infaller sex (6) månader efter dagen då en Ägarförändring har inträffat.

”**Kontroll**” betyder (i) att någon förvärvar eller annars erhåller kontroll, direkt eller indirekt, över mer än femtio (50) procent av det totala antalet utestående röster i Emittenten eller (ii) rätten att, direkt eller indirekt, utse eller avsätta samtliga eller en majoritet av styrelseledamöterna i Emittenten.

”**Värdepapperscentralen**” betyder Emittentens centrala värdepapperscentral avseende Hybridobligationerna, Euroclear Sweden AB, org. nr. 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige, eller någon annan som ersätter Värdepapperscentralen i enlighet med dessa Villkor.

”**VPC-reglerna**” betyder Värdepapperscentralens regler och föreskrifter som från tid till annan är tillämpliga på Emittenten, Agenten och Hybridobligationerna.

”**Uppskjuten Ränta**” har den innebörd som anges i punkt 9.1.2.

”**Uppskjuten Räntebetalningshändelse**” inträffar vid en eller flera av följande händelser:

- (a) beslut om eller betalning av avkastning eller utdelning eller någon annan betalning av Emittenten med avseende på dess aktiekapital eller någon annan av Emittentens förpliktelser som är efterställda, eller som enligt deras villkor ska vara efterställda, Hybridobligationerna eller något Likställt Värdepapper;
- (b) beslut om eller betalning av avkastning eller utdelning eller någon annan betalning av Emittenten eller, i förekommande fall, något av Emittentens Dotterbolag med avseende på något Likställt Värdepapper;
- (c) inlösen, återköp, återbetalning, annullering, minskning eller annat förvärv av Emittenten eller något av Emittentens Dotterbolag av aktier i Emittenten eller någon annan av Emittentens förpliktelser som är efterställda, eller som enligt sina villkor ska vara efterställda, Hybridobligationerna eller något Likställt Värdepapper; och/eller
- (d) inlösen, återköp, återbetalning, annullering, minskning eller annat förvärv av Emittenten eller något av Emittentens Dotterbolag av något Likställt Värdepapper,

med undantag för:

- (i) i varje enskilt fall, varje avkastning, utdelning, annan betalning, inlösen, återköp, återbetalning, annullering, minskning eller annat förvärv som är obligatorisk i enlighet med villkoren för sådana värdepapper eller tvingande tillämplig lagstiftning; och
- (ii) endast i ett sådant fall som anges i (c) ovan, varje inlösen, återköp, återbetalning, annullering, minskning eller annat förvärv som verkställs i samband med eller i syfte att (A) minska kvotvärdet av Emittentens aktiekapital utan att Emittentens aktieägare erhåller motsvarande värde i kontanter eller finansiella eller andra tillgångar eller (B) i samband med eller med anledning av ett återköpsprogram som redan är i kraft och som vederbörligen har godkänts av Emittentens eller, i

förekommande fall, Emittentens relevanta Dotterbolags bolagsstämma eller något existerande eller framtida options-, aktie- eller annat incitamentsprogram, som i varje enskilt fall är reserverat för Emittentens eller, i förekommande fall, Emittentens relevanta Dotterbolags, styrelseledamöter, tjänstemän eller andra anställda, eller någon därtill hänförlig säkringstransaktion (*hedging transaction*).

”**Kontoföringslagen**” betyder lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

”**Första Inlösendagen**” betyder den dag som infaller fem (5) år efter Första Emissionsdagen.

”**Första Emissionsdagen**” betyder den 21 juni 2018.

”**Force Majeurehändelse**” har den innebörd som anges i punkt 24.1.

”**Koncernen**” betyder Emittenten och dess Dotterbolag från tid till annan (varje sådant bolag benämns ”**Koncernbolag**”).

”**Fordringshavare**” betyder den person som är antecknad på ett VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en Hybridobligation.

”**Fordringshavarmöte**” är ett möte med Fordringshavarna som hålls i enlighet med avsnitt 15 (*Fordringshavarmöte*).

”**Initiala Hybridobligationer**” betyder Hybridobligationerna emitterade på Första Emissionsdagen.

”**Insolvent**” betyder att den relevanta personen bedöms vara insolvent eller erkänner oförmåga att betala sina skulder när de förfaller, i varje enskilt fall i den mening som avses i 2 kap. 7-9 §§ konkurslagen (1987:672) (eller motsvarande i andra jurisdiktioner), ställer in betalningar avseende någon av sina skulder, på grund av faktiska finansiella svårigheter inleder förhandlingar med alla, eller väsentligen alla, sina borgenärer (förutom Fordringshavarna och borgenärer avseende säkerställda förpliktelser) i syfte att omlägga någon av sina skulder (inkluderat företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion (eller motsvarande i andra jurisdiktioner)) eller är föremål för tvångslikvidation, upplösning eller frivillig likvidation.

”**Ränta**” betyder räntan på Hybridobligationerna beräknad i enlighet med avsnitt 8 (*Ränta*).

”**Räntebetaling**” betyder, i förhållande till betalning av ränta på en Räntebetaldningsdag, summan av räntan som ska betalas för den relevanta Ränteperioden i enlighet med avsnitt 8 (*Ränta*).

”**Räntebetaldningsdag**” betyder, om inte annat följer av avsnitt 9 (*Frivilligt uppskjutande av Räntebetaldning*), den 21 mars, 21 juni, 21 september och 21 december varje år, eller om sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer av en tillämpning av Bankdagskonventionen. Första Räntebetaldningsdagen ska vara den 21 september 2018 och den sista Räntebetaldningsdagen ska vara den aktuella Inlösendagen.

”**Ränteperiod**” betyder (i) beträffande den första Ränteperioden, perioden från (men exklusive) Första Emissionsdagen till och med den första Räntebetaldningsdagen, eller om Hybridobligationerna inlöses före det, Inlösendagen och (ii) beträffande varje efterföljande

Ränteperiod, perioden från (men exklusive) en Räntebetalningsdag till och med nästföljande Räntebetalningsdag, eller om Hybridobligationerna inlöses före det, Inlösendagen.

”**Räntesats**” betyder STIBOR med tillägg av den tillämpliga Marginalen.

”**Emittenten**” betyder Klöver AB (publ), ett publikt aktiebolag bildat enligt svensk lag med org. nr. 556482-5833.

”**Emittentens Likvidation**” har den innebörd som anges i punkt 2.6.

”**Emissionsinstitut**” betyder Swedbank AB (publ), eller någon annan som ersätter det som Emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor och VPC-reglerna.

”**Marginalen**” betyder:

- (a) för perioden från (men exklusive) Första Emissionsdagen till och med Första Inlösendagen, 6,00 procent *per annum*;
- (b) för perioden från (men exklusive) Första Inlösendagen till och med den 21 juni 2025, 8,00 procent *per annum*;
- (c) för perioden från (men exklusive) den 21 juni 2025 till och med den 21 juni 2027, 9,00 procent *per annum*;
- (d) för perioden från (men exklusive) den 21 juni 2027 till och med den 21 juni 2029, 10,00 procent *per annum*;
- (e) för perioden från (men exklusive) den 21 juni 2029 och därefter, 11,00 procent *per annum*.

”**Nettobehållningen**” betyder bruttobehållningen från erbjudandet av Hybridobligationerna minus Emittentens kostnader i samband med emissionen därav.

”**Nominellt Belopp**” har den innebörd som anges i punkt 2.3.

”**Likställda Värdepapper**” betyder varje förpliktelse för:

- (a) Emittenten, som är utställd direkt eller indirekt av den, och som rangordnas, eller är uttryckt att rangordnas, *pari passu* med Hybridobligationerna; och
- (b) något av Emittentens Dotterbolag, för vilken Emittenten har ställt ut en borgensförpliktelse eller annat garantiåtagande vilket rangordnas, eller är uttryckt att rangordnas, *pari passu* med Hybridobligationerna.

”**Räntebestämningdag**” betyder två (2) Bankdagar före den första dagen av varje period för vilken ränta ska beräknas.

”**Avstämningsdag**” är den femte (5) Bankdagen före en (i) Räntebetalningsdag, (ii) Inlösendag eller (iii) annan relevant dag, eller, i varje enskilt fall, annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.

”**Inlösendagen**” betyder dagen då de relevanta Hybridobligationerna inlöses eller återköps i enlighet med punkt 10 (*Inlösen och återköp av Hybridobligationer*).

”**Referensbanker**” betyder Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (eller annan bank utsedd av Emissionsinstitutet tillsammans med Emittenten).

”**Reglerad Marknad**” betyder en reglerad marknad (såsom det är definierat i Direktiv 2016/65/EU om marknader för finansiella instrument).

”**VP-konto**” betyder det konto för dematerialiserade värdepapper som förs av Värdepapperscentralen i enlighet med Kontoföringslagen, i vilket (i) en ägare av värdepapper är direktregistrerad eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är registrerat i en förvaltares namn.

”**Säkerhet**” betyder inteckning, hypotek, pant, panträtt, säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhet som säkerställer en persons förpliktelse, eller något annat avtal eller upplägg med motsvarande effekt.

”**Speciell Händelse**” betyder Redovisningshändelse, Väsentligt Återköp, Skattehändelse, Källskattechändelse eller en kombination av någon eller några av dessa.

”**STIBOR**” betyder:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på Räntebestämningdagen anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för inlåning i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller
- (b) om ingen räntesats anges för den relevanta Ränteperioden, medelvärdet av de räntesatser (avrundat uppåt till fyra decimaler) för inlåning av 100 000 000 SEK för den relevanta perioden som Emissionsinstitutet, efter dess förfrågan därom, har erhållit av Referensbankerna; eller
- (c) om ingen uppgift om räntesats enligt punkt (b) ovan är tillgänglig, den räntesats som enligt Emissionsinstitutets rimliga bedömning bäst reflekterar räntesatsen för inlåning i Svenska Kronor som erbjuds på Stockholms interbankmarknad för den relevanta perioden.

”**Efterställda Förpliktelser**” betyder Emittentens alla förpliktelser, oavsett fast löptid eller ej, som vid Emittentens Likvidation enligt tillämpliga villkor är, eller är uttryckta att vara, efterställda samtliga icke-efterställda borgenärens fordringar men prioriterade i förhållande till Hybridobligationerna eller Emittentens förpliktelser avseende Likställda Värdepapper.

”**Efterföljande Hybridobligationer**” betyder alla Hybridobligationer som är, vid en eller flera tillfällen, emitterade efter Första Emissionsdagen.

”**Dotterbolag**” betyder, i förhållande till en person, en svensk eller utländsk juridisk person (oavsett om den juridiska personen är ett aktiebolag eller inte) som vid den aktuella tidpunkten direkt eller indirekt är ett dotterföretag till en sådan person i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).

”**Väsentligt Återköp**” inträffar när Emittenten annullerar Hybridobligationer i enlighet med avsnitt 10.2 (*Koncernbolags köp av Hybridobligationer*).

”Svenska Kronor” och ”SEK” betyder den officiella valutan i Sverige.

”Skattehändelse” inträffar när Emittenten mottar ett utlåtande av en rådgivare i Sverige (som har erfarenhet av sådana frågor) med innebörd att räntebetalningar på Hybridobligationerna, som ett resultat av en Skattelagstiftningsändring, var, men inte längre är, avdragsgilla i skattehänseende för Emittenten i samma utsträckning som någon av Emittentens icke-efterställda förpliktelser.

”Skattelagstiftningsändring” betyder (a) en ändring, tillägg eller förtydligande till svensk lagstiftning eller de internationella överenskommelser till vilka Sverige är part (eller föreskrifter meddelade i enlighet därmed) antagna av Svenska staten, någon svensk administrativ enhet eller någon myndighet därav med befogenhet att ta ut skatt, som i varje enskilt fall påverkar beskattning, (b) en myndighetsåtgärd, (c) en ändring, tillägg eller förtydligande till tillämpningen, en myndighets uppfattning eller tolkningen av sådan lagstiftning, sådana internationella överenskommelser (eller föreskrifter meddelade i enlighet därmed) eller myndighetsåtgärd eller någon tolkning, beslut eller offentligt uttalande som inte överensstämmer med den rådande uppfattningen om gällande rätt i förhållande till sådan lagstiftning, sådana internationella överenskommelser (eller föreskrifter meddelade i enlighet därmed) eller sådan myndighetsåtgärd, i varje enskilt fall, av ett lagstiftande organ, en domstol, statlig myndighet eller ett tillsynsorgan i Sverige, oavsett formen av sådant tillägg, förtydligande, ändring, åtgärd, meddelande, tolkning eller beslut, förutsatt att sådant tillägg, förtydligande, ändring, myndighetsåtgärd, offentligt uttalande, tolkning eller beslut träder i kraft respektive offentliggörs på eller efter den femte (5) Bankdagen innan Första Emissionsdagen.

”Totala Nominella Beloppet” betyder det aggregerade Nominella Beloppet av alla Hybridobligationer som är utestående vid en aktuell tidpunkt.

”Källskattehändelse” inträffar om, som ett resultat av en Skattelagstiftningsändring, Emittenten har betalat, eller kommer eller skulle vara tvungen att på nästa Räntebetalningsdag betala, ett extra belopp på Hybridobligationerna, om inte Emittenten kan undvika ett sådant extra belopp genom att vidta sådana skäliga åtgärder som den har möjlighet till.

”Skriftligt Förfarande” är det skriftliga eller elektroniska beslutsförfarandet med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 16 (*Skriftligt förfarande*).

## 1.2 Tolkning

1.2.1 Såvida inte annat anges, ska varje hänvisning i dessa Villkor till:

- (a) ”tillgångar” inkludera alla nuvarande och framtida egendom, intäkter och rättigheter av alla slag;
- (b) överenskommelser eller instrument vara en hänvisning till den överenskommelse eller det instrumentet såsom det har kompletterats, ändrats, förnyats, förlängts, omformulerats eller ersatts från tid till annan;
- (c) en ”föreskrift” innefatta alla författningar, föreskrifter, regler, officiella direktiv, begäran eller riktlinjer (oavsett om det har verkan som lag eller ej) från en statlig, mellanstatlig, överstatlig organisation, myndighet, departement eller reglerande, självreglerande eller annan myndighet eller organisation;

- (d) en bestämmelse i lag vara en hänvisning till den bestämmelsen såsom ändrad eller nyutfärdad; och
- (e) en tid på dagen vara Stockholmstid.

- 1.2.2 Efter den planerade omstruktureringen enligt vilken Nordea Bank AB (publ) kommer absorberas av sitt helägda dotterbolag i Finland, kommer Nordea Bank Abp, i enlighet med gällande rätt, överta alla av Nordea Bank AB:s (publ) rättigheter och skyldigheter. För undvikande av tvivel, ska efter en sådan omstrukturering alla hänvisningar till Nordea Bank AB (publ) i dessa Villkor anses vara en hänvisning till Nordea Bank Abp.
- 1.2.3 När det ska fastställas om en gräns eller ett tröskelvärde uttryckt i Svenska Kronor har uppnåtts eller överskridits, ska ett belopp i en annan valuta beräknas enligt växelkursen som gällde föregående Bankdag för den valutan mot Svenska Kronor, såsom växelkursen publicerats av Riksbanken på dess hemsida ([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)). I de fall det inte finns en sådan kurs tillgänglig, ska istället den senast publicerade växelkursen användas.
- 1.2.4 Ett meddelande ska anses vara ett pressmeddelande om det skyndsamt offentliggörs på ett icke-diskriminerande sätt för allmänheten i Sverige.
- 1.2.5 Ett dröjsmål eller underlåtenhet av Agenten eller någon Fordringshavare att utöva en rättighet eller ett rättsmedel enligt dessa Villkor ska inte försämra eller anses utgöra ett avstående av en sådan rättighet eller rättsmedel.

## 2. HYBRIDOBLIGATIONERNAS STATUS

- 2.1 Hybridobligationerna är denominerade i Svenska Kronor och varje Hybridobligation är utgiven enligt dessa Villkor. Emittenten förbinder sig att följa dessa Villkor.
- 2.2 Genom tecknandet av Hybridobligationer godkänner varje initial Fordringshavare att Hybridobligationerna ska vara föremål för och åtnjuta rättigheterna enligt dessa Villkor, och varje efterföljande Fordringshavare bekräftar godkännandet genom sitt förvärv av Hybridobligationer.
- 2.3 Det nominella beloppet för varje Hybridobligation är 100 000 SEK (det "**Nominella Beloppet**"). Det Totala Nominella Beloppet för Hybridobligationerna på Första Emissionsdagen är 800 000 000 SEK. Alla Initiala Hybridobligationer är emitterade och fullt betalade till ett pris motsvarande 100 procent av det Nominella Beloppet.
- 2.4 Emittenten kan vid ett eller flera tillfällen emittera Efterföljande Hybridobligationer. Efterföljande Hybridobligationer ska vara föremål för och åtnjuta rättigheterna enligt dessa Villkor och, för undvikande av tvivel, ISIN, Räntesatsen, det Nominella Beloppet och den eviga karaktären tillämpliga på de Initiala Hybridobligationerna ska även tillämpas på de Efterföljande Hybridobligationerna. Priset för de Efterföljande Hybridobligationerna får fastställas till par eller ett lägre eller ett högre belopp jämfört med det Nominella Beloppet. Det maximala Totala Nominella Beloppet för Hybridobligationerna (de Initiala Hybridobligationerna och alla Efterföljande Hybridobligationer) får inte överstiga 1 500 000 000 SEK om inte ett samtycke från Fordringshavarna erhålls i enlighet med punkt 14.7(a). Varje Efterföljande Hybridobligation ska berättiga sin innehavare till Ränta i enlighet med avsnitt 8 (*Ränta*) och i övrigt medföra samma rättigheter som de Initiala Hybridobligationerna.

- 
- 2.5 Hybridobligationerna utgör direkta, generella, ovillkorade, efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Emittenten. Fordringshavarnas rättigheter och fordringar mot Emittenten avseende Hybridobligationerna är efterställda i enlighet med punkt 2.6 nedan.
- 2.6 Vid Emittentens frivilliga likvidation, tvångslikvidation eller konkurs (i varje enskilt fall, "**Emittentens Likvidation**"), ska Fordringshavarna (eller Agenten för deras räkning) ha, i förhållande till deras Hybridobligationer, en fordran på kapitalbeloppet av deras Hybridobligationer samt eventuell därpå upplupen och obetald ränta (inklusive eventuell Uppskjuten Ränta) och sådana fordringar kommer:
- (a) rangordnas likställt (*pari passu*) utan någon inbördes förmånsrätt och med eventuella nuvarande eller framtida fordringar avseende Emittentens förpliktelser under Likställda Värdepapper;
  - (b) vara prioriterade i förhållande till alla nuvarande och framtida fordringar med avseende på (i) Emittentens stamaktier och (ii) alla andra av Emittentens förpliktelser som enligt sina villkor vid ursprungsdatumet ska vara efterställda Hybridobligationerna eller något Likställt Värdepapper; och
  - (c) efterställda i förhållande till alla nuvarande och framtida fordringar med avseende på (i) alla av Emittentens icke-efterställda förpliktelser och (ii) alla Efterställda Förpliktelser.
- 2.7 Med förbehåll för tillämplig rätt får Fordringshavare inte göra anspråk på eller åberopa någon rätt till kvittning, kompensation eller retention avseende något belopp som Emittenten är skyldig denne med anledning av, eller som uppstår under eller i samband med Hybridobligationerna och varje Fordringshavare ska, med anledning av sitt innehav av Hybridobligationer, anses ha eftergett alla sådana rättigheter till kvittning, kompensation eller retention.
- 2.8 Hybridobligationerna är fritt överlåtbara men Fordringshavarna kan vara föremål för köp- eller överlåtelsebegränsningar för Hybridobligationerna enligt den lokala lagstiftning som respektive Fordringshavare är föremål för. Varje Fordringshavare måste på egen bekostnad iaktta sådana begränsningar.
- 2.9 Inga åtgärder vidtas i någon jurisdiktion som skulle, eller är avsedda att, tillåta ett erbjudande till allmänheten av Hybridobligationerna eller innehav, cirkulation eller distribution av något dokument eller något annat material hänförligt till Emittenten eller Hybridobligationerna i någon annan jurisdiktion än i Sverige, där åtgärder för detta syfte är nödvändigt. Varje Fordringshavare måste informera sig om, och iaktta, eventuella begränsningar med avseende på överföring av material hänförligt till Emittenten eller Hybridobligationerna.
3. **ANVÄNDNING AV MEDEL**
- Emittenten ska använda Nettobehållningen från emissionen av Hybridobligationerna för allmänna företagsändamål.

#### **4. VILLKOR FÖR UTBETALNING**

- 4.1 Emissionsinstitutet ska betala Nettobehållningen från emissionen av de Initiala Hybridobligationerna till Emittenten på Första Emissionsdagen, förutsatt att Agenten underrättar Emissionsinstitutet att denne senast klockan 09.00 tre (3) Bankdagar innan Första Emissionsdagen har mottagit följande:
- (a) dessa Villkor och Agentavtalet vederbörligen undertecknade av Emittenten;
  - (b) en kopia av ett beslut från Emittentens styrelse, enligt vilket styrelsen godkänner emissionen av Hybridobligationerna, dessa Villkor och Agentavtalet, samt beslutar att ingå dessa dokument och alla andra dokument som är nödvändiga att ingå i samband därmed;
  - (c) Emittentens bolagsordning och aktuellt registreringsbevis;
  - (d) bevis på att personen eller personerna som för Emittentens räkning har signerat dessa Villkor, Agentavtalet och varje annat dokument i samband därmed är vederbörligen auktoriserad; och
  - (e) sådana andra dokument och sådan annan information som har överenskommit mellan Agenten och Emittenten.
- 4.2 Emissionsinstitutet ska betala Nettobehållningen från emissionen av eventuella Efterföljande Hybridobligationer till Emittenten på emissionsdagen för sådana Efterföljande Hybridobligationer, förutsatt att Agenten senast klockan 09.00 tre (3) Bankdagar dessförinnan underrättar Emissionsinstitutet att denne har mottagit följande:
- (a) en kopia av ett beslut från Emittentens styrelse, enligt vilket styrelsen godkänner emissionen av de Efterföljande Hybridobligationerna, samt beslutar att ingå de dokument som är nödvändiga att ingå i samband därmed; och
  - (b) sådana andra dokument och sådan annan information som har överenskommit mellan Agenten och Emittenten.
- 4.3 Agenten ska meddela Emissionsinstitutet när villkoren i punkt 4.1 eller, i förekommande fall, punkt 4.2, har blivit uppfyllda.
- 4.4 Agenten får förutsätta att dokumentationen som levereras till denne i enlighet med punkt 4.1 eller, i förekommande fall, punkt 4.2 är rättvisande, korrekt och komplett om inte denne har faktisk vetskap om att så inte är fallet och Agenten behöver inte verifiera innehållet i någon sådan dokumentation. Dokumentationen och bevisningen som levereras till Agenten i enlighet med punkt 4.1 och punkt 4.2 är ur Fordringshavarnas perspektiv inte granskad av Agenten vare sig juridiskt eller kommersiellt.
- #### **5. REGISTRERING AV HYBRIDOBIGATIONERNA**
- 5.1 Hybridobligationerna kommer registreras för Fordringshavarnas räkning på deras respektive VP-konto och inga fysiska Hybridobligationer kommer att ges ut. Följaktligen kommer Hybridobligationerna att registreras i enlighet med Kontoföringslagen. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Hybridobligationerna ska riktas till Kontoförande Institut.

- 5.2 Den som på grund av överlåtelse, ställd Säkerhet, bestämmelser i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller på annat sätt har förvärvat rätt att ta emot betalning med anledning av en Hybridobligation ska registrera sin rättighet att ta emot betalning i enlighet med Kontoföringslagen.
- 5.3 Emittenten (och Agenten när detta är tillåtet enligt Värdepapperscentralens tillämpliga föreskrifter) ska vid alla tillfällen äga rätt att införskaffa information direkt från skuldboken för Hybridobligationerna som förs av Värdepapperscentralen. Emittenten ska på begäran av Agenten eller Emissionsinstitutet skyndsamt införskaffa sådan information och tillhandhålla den till Agenten. I syfte att utföra administrativa förfaranden i enlighet med dessa Villkor, har Emissionsinstitutet rätt att införskaffa information ur skuldboken för Hybridobligationerna som förs av Värdepapperscentralen.
- 5.4 Emittenten ska utfärda varje nödvändig fullmakt till Agentens anställda (såsom meddelat av Agenten) för att sådana personer självständigt ska kunna erhålla information från skuldboken för Hybridobligationerna som förs av Värdepapperscentralen. Emittenten får inte upphäva någon sådan fullmakt om inte Agenten så instruerar eller samtycker från Fordringshavarna har inhämtats.
- 5.5 Emittenten och Agenten får använda den information som avses i punkt 5.3 och 5.4 endast i syfte att utföra deras skyldigheter och utöva deras rättigheter i enlighet med dessa Villkor och ska inte avslöja sådan information till Fordringshavare eller tredje part såvida det inte är nödvändigt för sådana syften.

## **6. BEHÖRIGHET ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARE**

- 6.1 Om någon annan än en Fordringshavare vill utöva rättigheter i enlighet med dessa Villkor, måste denne införskaffa en fullmakt eller annat bevis på behörighet från Fordringshavaren eller en på varandra följande, sammanhängande kedja av fullmakter eller bevis på behörighet som härrör från Fordringshavaren och befullmäktigar en sådan person.
- 6.2 En Fordringshavare får utfärda en eller flera fullmakter till tredje man att företräda denne i relation till några eller alla Hybridobligationer som denne innehar. Ett sådant ombud får agera självständigt i enlighet med dessa Villkor i relation till de Hybridobligationer som denne är befullmäktigad att företräda Fordringshavaren för.
- 6.3 Agenten behöver endast granska formen av en fullmakt eller annat bevis på behörighet som har tillhandahållits denne enligt punkt 6.2 och kan utgå från att den eller det har utfärdats på ett korrekt sätt, är äkta, inte har blivit återkallad eller ersatt och att den är giltig och i kraft, om annat inte är uppenbart från dess form eller om Agenten har faktisk vetskap om motsatsen.

## **7. BETALNING AVSEENDE HYBRIDOBLIGATIONERNA**

- 7.1 All betalning eller återbetalning i enlighet med dessa Villkor, eller annat belopp som är hänförligt till återköp av Hybridobligationer, ska ske till den som är registrerad Fordringshavare på Avstämningsdagen före en Räntebetalningsdag eller annan relevant förfallodag, eller till sådan person som på en sådan dag är registrerad hos Värdepapperscentralen som berättigad att motta relevanta betalningar, återbetalningar eller återköpsbelopp.
- 7.2 Om en Fordringshavare, genom Kontoförande Institut, har registrerat att kapitalbelopp, ränta eller annan betalning ska ske genom insättning på ett visst bankkonto kommer sådan insättning ske genom Värdepapperscentralens försorg på respektive betalningsdag. I annat

fall sker betalning genom att beloppet överförs av Värdepapperscentralen till Fordringshavaren under dennes hos Värdepapperscentralen registrerade adress på Avstämningsdagen. Skulle Värdepapperscentralen, på grund av dröjsmål från Emittentens sida eller på grund av annat hinder, inte kunna utbetala ovan angivna belopp, ska Emittenten se till att beloppet betalas till den person som är registrerad som Fordringshavare på respektive Avstämningsdag så snart hindret har upphört.

- 7.3 Om Emittenten på grund av ett hinder på Värdepapperscentralens sida inte kan genomföra en betalning eller återbetalning får en sådan betalning eller återbetalning senareläggas till dess att hindret upphört.
- 7.4 Om betalning eller återbetalning sker i enlighet med detta avsnitt 7, ska Emittenten och Värdepapperscentralen anses ha fullgjort deras respektive betalningsförpliktelse, oavsett om sådan betalning har gjorts till en person som inte varit berättigad att motta betalningen, om inte Emittenten eller, i förekommande fall, Värdepapperscentralen var medveten om att betalningen gjordes till en person som inte var berättigad att motta sådant belopp.
- 7.5 Emittenten har ingen skyldighet att på grund av källskatt, allmän avgift eller liknande räkna upp någon betalning som sker i enlighet med Villkoren.

## **8. RÄNTA**

### **8.1 Ränta**

- 8.1.1 Varje Initial Hybridobligation löper med Ränta enligt den tillämpliga Räntesatsen från (men exklusive) Första Emissionsdagen till och med den aktuella Inlösendagen.
- 8.1.2 Alla Efterföljande Hybridobligationer löper med Ränta enligt den tillämpliga Räntesatsen från (men exklusive) Räntebetalningsdagen som inträffar omedelbart före emissionen därav (eller Första Emissionsdagen om det saknas en sådan Räntebetalningsdag) till och med den aktuella Inlösendagen.
- 8.1.3 Räntan ska beräknas på det faktiska antalet dagar i Ränteperioden för vilken betalning ska ske, delat med 360 (faktiskt/360-dagarbasis).
- 8.1.4 Med förbehåll för avsnitt 9 (*Frivilligt uppskjutande av Räntebetalning*) och Bankdagskonventionen, ska ränta på Hybridobligationerna betalas kvartalsvis i efterskott på varje Räntebetalningsdag.

### **8.2 Ökning av ränta efter Ägarförändring**

Utan hinder av någon annan bestämmelse i detta avsnitt 8, om inte Emittenten väljer att lösa in Hybridobligationerna i enlighet med avsnitt 10.5 (*Ägarförändring*) efter en Ägarförändring ska den då rådande Räntesatsen och varje efterföljande Räntesats som bestäms enligt detta avsnitt 8, ökas med 500 baspunkter *per annum* med verkan från (men exklusive) Ökningsdagen vid Ägarförändring till och med den aktuella Inlösendagen.

### **8.3 Dröjsmålsränta**

Om Emittenten underlåter att betala något belopp som denne är skyldig att betala enligt avsnitten 9.2.2 (*Obligatorisk betalning*) och 10 (*Inlösen och återköp av Hybridobligationer*) (förutom avsnitten 10.1 (*Evig löptid*), 10.2 (*Koncernbolags köp av Hybridobligationer*) och 10.6 (*Annullering av Hybridobligationer*)) på förfallodagen, ska dröjsmålsränta löpa på det försenade beloppet från (men exklusive) förfallodagen till och

med datumet då den faktiska betalningen sker med en räntesats om två (2) procent *per annum*. Ackumulerad dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras. Ingen dröjsmålsränta ska utgå när underlåtenhet att betala helt och hållet berodde på Agenten eller Värdepapperscentralen.

## 9. FRIVILLIGT UPPSKJUTANDE AV RÄNTEBETALNING

### 9.1 Uppskjutande av Räntebetalningar

9.1.1 Emittenten får, vid varje tidpunkt och enligt eget omdöme, välja att helt eller delvis skjuta upp en Räntebetalning som annars ska erläggas på en Räntebetalningsdag (förutom en Räntebetalningsdag som Hybridobligationerna ska inlösas på) genom att ge meddelande därom till Fordringshavarna enligt avsnitt 23 (*Meddelanden*), Emissionsinstitutet och Agenten senast sju (7) Bankdagar före den relevanta Räntebetalningsdagen. Underlåtenhet av Emittenten att ge sådant meddelande ska dock inte påverka rätten att skjuta upp Räntebetalning i enlighet med det sagda.

9.1.2 Ränta enligt detta avsnitt 9 ska löpa på varje uppskjuten Räntebetalning från (men exklusive) den Räntebetalningsdag på vilken den uppskjutna Räntebetalningen skulle ha erlagts (om den inte blev uppskjuten) till och med dagen då den uppskjutna Räntebetalningen erläggs till fullo, med den Räntesats som råder från tid till annan (vilken ränta ska bli kapitaliserad på varje Räntebetalningsdag), och till dess att den förblir obetald utgör sådan uppskjuten ränta (tillsammans med ränta som har ackumulerats därpå) "Uppskjuten Ränta".

9.1.3 Om Uppskjutande av en Räntebetalning i enlighet med detta avsnitt 9 sker, ska Emittenten inte anses vara i dröjsmål med betalning avseende Hybridobligationerna enligt avsnitt 13 (*Uppsägning och verkställighet*) eller i övrigt.

### 9.2 Betalning av Uppskjuten Ränta

#### 9.2.1 Valfri betalning

Emittenten får vid varje tidpunkt helt eller delvis betala Uppskjuten Ränta efter att ha lämnat meddelande därom till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 23 (*Meddelanden*), Emissionsinstitutet och Agenten senast sju (7) Bankdagar före dagen (dagen ska specificeras i meddelandet) för betalning av sådan Uppskjuten Ränta.

#### 9.2.2 Obligatorisk betalning

Emittenten ska betala all Uppskjuten Ränta till fullo på den av följande dagar som inträffar först:

- (a) den tionde (10) Bankdagen efter dagen då en Uppskjuten Räntebetalningshändelse inträffar;
- (b) sådan Räntebetalningsdag för vilken Emittenten inte väljer att skjuta upp all ränta som har ackumulerats under den relevanta Ränteperioden; och
- (c) den dag då Hybridobligationerna blir inlösta eller återbetalade i enlighet med avsnitt 10 (*Inlösen och återköp av Hybridobligationer*) eller 13 (*Uppsägning och verkställighet*).

Emittenten ska senast tre (3) Bankdagar efter att en Uppskjuten Räntebetalningshändelse har inträffat meddela Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 23 (*Meddelanden*), Emissionsinstitutet och Agenten därom.

## 10. INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV HYBRIDOBBLIGATIONER

### 10.1 Evig löptid

Hybridobligationerna är eviga och har ingen specificerad löptid. Emittenten har endast möjlighet att lösa in Hybridobligationerna under de omständigheter som anges i detta avsnitt 10 (*Inlösen och återköp av Hybridobligationer*). Fordringshavarna får inte själva välja när Hybridobligationerna ska lösas in.

### 10.2 Koncernbolags köp av Hybridobligationer

Med förbehåll för tillämplig rätt, får Emittenten och Koncernbolag vid varje tidpunkt och oavsett pris köpa Hybridobligationer på marknaden eller på annat sätt. Hybridobligationer som innehas av ett Koncernbolag får efter eget omdöme behållas eller säljas, eller, om de innehas av Emittenten, annulleras förutsatt att det aggregerade kapitalbeloppet av Hybridobligationer som är föremål för sådan annullering representerar åttio (80) procent eller mer av det aggregerade kapitalbeloppet av Hybridobligationer som initialt har emitterats (vilket för dessa syften ska inkludera även Efterföljande Hybridobligationer).

### 10.3 Emittentens inlösenrätt

10.3.1 Emittenten har rätt att lösa in alla (men inte några) Hybridobligationer på Första Inlösendagen eller vilken Räntebetalningsdag som helst därefter till ett pris motsvarande kapitalbeloppet tillsammans med eventuell Uppskjuten Ränta och all annan ackumulerad och obetald ränta till och med Inlösendagen, genom att lämna meddelande därom till Emissionsinstitutet och Agenten samt till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 23 (*Meddelanden*) (meddelandet ska vara oåterkalleligt och ska specificera dagen för inlösen), senast 30 dagar innan men inte tidigare än 60 dagar innan Inlösendagen.

10.3.2 Emittenten ska lösa in alla Hybridobligationer på den i ett sådant meddelande specificerad dag för inlösen.

### 10.4 Inlösen vid en Redovisningshändelse, Väsentligt Återköp, en Skattechändelse eller en Källskattechändelse

10.4.1 Om en Redovisningshändelse, Väsentligt Återköp, Skattechändelse eller Källskattechändelse har inträffat och är pågående har Emittenten rätt att, genom att lämna meddelande därom, senast 30 dagar innan men inte tidigare än 60 dagar innan Inlösendagen, till Emissionsinstitutet och Agenten samt till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 23 (*Meddelanden*) (vilket meddelande ska vara oåterkalleligt och ska specificera dagen för inlösen) och med förbehåll för avsnitt 11 (*Förutsättning för inlösen vid Speciell Händelse eller Ägarförändring*), när som helst lösa in alla (men inte några) Hybridobligationer till ett pris motsvarande:

- (a) 101 procent av kapitalbeloppet, om en sådan inlösen sker före Första Inlösendagen; eller
- (b) 100 procent av kapitalbeloppet, om en sådan inlösen sker på eller efter Första Inlösendagen,

tillsammans, i varje enskilt fall, med eventuell Uppskjuten Ränta och all annan ackumulerad och obetald ränta till och med Inlösendagen.

- 10.4.2 Emittenten ska lösa in alla Hybridobligationer på den i ett sådant meddelande specificerad dag för inlösen.

#### 10.5 Ägarförändring

- 10.5.1 Om en Ägarförändring inträffar har Emittenten rätt att senast på Ökningsdagen vid Ägarförändring och genom att lämna meddelande därom, senast 30 dagar innan men inte tidigare än 60 dagar innan Inlösendagen, till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 23 (*Meddelanden*) (meddelandet ska vara oåterkalleligt och ska specificera dagen för inlösen) och med förbehåll för punkten 11 (*Förutsättning för inlösen vid Speciell Händelse eller Ägarförändring*), lösa in alla (men inte några) Hybridobligationer till ett pris motsvarande:

- (a) 101 procent av kapitalbeloppet, om en sådan inlösen sker före Första Inlösendagen; eller
- (b) 100 procent av kapitalbeloppet, om en sådan inlösen sker på eller efter Första Inlösendagen,

tillsammans, i varje enskilt fall, med eventuell Uppskjuten Ränta och all annan ackumulerad och obetald ränta till och med Inlösendagen.

- 10.5.2 Omedelbart efter att Emittenten har fått vetskap om att en Ägarförändring har inträffat ska Emittenten ge ett meddelande därom till Emissionsinstitutet och Agenten samt till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 23 (*Meddelanden*), och i meddelandet beskriva Ägarförändringen.

#### 10.6 Annullering av Hybridobligationer

Alla Hybridobligationer som blir inlösta i enlighet med detta avsnitt 10 och alla Hybridobligationer köpta och annullerade enligt avsnitt 10.2 (*Koncernbolags köp av Hybridobligationer*) ska annulleras och får inte emitteras eller säljas på nytt. Emittenten ska skyndsamt informera Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 23 (*Meddelanden*), Agenten och Emissionsinstitutet om sådan annullering. Om Hybridobligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm eller, i förekommande fall, en annan Reglerad Marknad och om reglerna för en sådan marknad så kräver ska Emittenten skyndsamt informera Nasdaq Stockholm eller, i förekommande fall, den Reglerade Marknaden om annulleringen av Hybridobligationer enligt detta avsnitt 10.6.

### 11. FÖRUTSÄTTNING FÖR INLÖSEN VID SPECIELL HÄNDELSE ELLER ÄGARFÖRÄNDRING

- 11.1 Innan ett meddelande om inlösen publiceras i enlighet med avsnitt 10 (*Inlösen och återköp av Hybridobligationer*) (förutom inlösen i enlighet med avsnitt 10.3 (*Emittentens inlösenrätt*)) ska Emittenten tillhandahålla Agenten ett intyg om att de relevanta förutsättningarna eller omständigheterna som ger rätten att lösa in Hybridobligationerna är uppfyllda, vilket ska vara signerat av två av Emittentens firmatecknare.
- 11.2 Vid en Redovisningshändelse, Skattehändelse eller Källskattehändelse ska Emittenten därtill tillhandahålla Agenten och Emissionsinstitutet ett utlåtande från oberoende legala-, ekonomiska- eller skatterådgivare om att de relevanta förutsättningarna eller omständigheterna som ger rätten att lösa in Hybridobligationerna är uppfyllda (förutom

huruvida Emittenten vid en Källskattehändelse har möjlighet att vidta skäligen åtgärder för att undvika att betala ett extra belopp). Ett sådant intyg, eller i förekommande fall, utlåtande ska anses vara slutligt och bindande gentemot Fordringshavarna.

- 11.3 Inlösen av Hybridobligationerna i enlighet med avsnitt 10 (*Inlösen och återköp av Hybridobligationer*) får endast ske om all Uppskjuten Räkta betalas i enlighet med vad som stadgas i avsnitt 9.2.2 (*Obligatorisk betalning*) samtidigt som eller tidigare än en sådan inlösen.
- 12. UPPTAGANDE TILL HANDEL ETC.**
- 12.1 **Upptagande till handel**
- Emittenten avser och ska, utan att ådra sig någon legal eller kontraktuell skyldighet, göra sitt bästa för att säkerställa (i) att de Initiala Hybridobligationerna inom trettio (30) dagar efter Första Emissionsdagen tas upp till handel på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer, eller om sådan notering inte är möjlig att erhålla eller bibehålla, på en annan Reglerad Marknad, (ii) att alla Efterföljande Hybridobligationer tas upp till handel på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer (eller, i förekommande fall, någon annan Reglerad Marknad där de Initiala Hybridobligationerna är noterade) inom trettio (30) dagar efter den aktuella emissionsdagen och (iii) att Hybridobligationerna, efter att de har upptagits till handel på den relevanta Reglerade Marknaden, fortsätter att vara noterade (hänsyn ska dock tas till den Reglerade Marknadens respektive Värdepapperscentralens regler och föreskrifter (såsom ändrade från tid till annan) om dessa innebär ett hinder mot handel med Hybridobligationerna i nära anslutning till inlösen).
- 12.2 **Agentavtalet**
- Emittenten och Agenten ska inte komma överens om att ändra några bestämmelser i Agentavtalet som skulle kunna vara till Fordringshavarnas nackdel, utan att först erhålla Fordringshavarnas samtycke därtill.
- 13. UPSÄGNING OCH VERKSTÄLLIGHET**
- 13.1 **Förfaranden**
- 13.1.1 Om Emittenten är i dröjsmål under en period av 30 dagar eller mer beträffande betalning av ränta, kapitalbelopp eller annan premie avseende Hybridobligationerna som har förfallit till betalning får Agenten (enligt instruktion från Fordringshavarna i enlighet med dessa Villkor) eller någon Fordringshavare (med förbehåll för punkt 21.2), utan påverkan på Emittentens rätt att skjuta upp räntebetalningar enligt avsnitt 9 (*Frivilligt uppskjutande av Räntebetalning*), inleda rättsliga förfaranden för Emittentens Likvidation, under förutsättning att sådant dröjsmål är pågående.
- 13.1.2 Förutsatt att inte ett tidigare beslut som har fattats i enlighet med punkt 14.7 (om sådant finns) överträds, får en Fordringshavare, antingen självständigt eller genom Agenten, påkalla och/eller göra ett anspråk i Emittentens Likvidation med avseende på Hybridobligationerna, förutsatt att ett sådant anspråk är till sådant belopp och efterställt på så vis som anges i punkt 2.6 och 2.7.
- 13.2 **Verkställighet**
- Agenten får (enligt instruktion från Fordringshavarna i enlighet med dessa Villkor) inleda sådana förfaranden gentemot Emittenten som denne anser lämpligt för att verkställa villkor

som är bindande för Emittenten, men Emittenten ska inte under några omständigheter bli förpliktigad att betala något belopp tidigare än vad som annars hade varit fallet genom inledandet av sådana förfaranden.

**13.3 Omfattning av Fordringshavares rätt att göra gällande påföljd**

Agenten och Fordringshavarna får inte göra gällande någon påföljd beträffande Hybridobligationerna utöver vad som följer av detta avsnitt 13, vare sig i förhållande till återkrav av fordringar eller andra överträdelser av Emittentens förpliktelser under eller i förhållande till Hybridobligationerna.

**14. BESLUT AV FORDRINGSHAVARE**

- 14.1 En begäran av Agenten om att ett beslut ska fattas av Fordringshavarna i en fråga hänförlig till dessa Villkor ska (beroende på vad Agenten väljer) behandlas på ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande.
- 14.2 Varje begäran från Emittenten eller en eller flera Fordringshavare som representerar minst tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet (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, att den har gjorts gemensamt av dem) avseende ett beslut av Fordringshavarna i en fråga relaterad till dessa Villkor ska ges till Agenten och behandlas vid ett Fordringshavarmöte eller via 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.
- 14.3 Agenten får avstå från att kalla till ett Fordringshavarmöte eller initiera ett Skriftligt Förfarande om (i) det föreslagna beslutet måste bli godkänt av en person utöver Fordringshavarna och denna person har informerat Agenten att ett godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med tillämpliga lagar.
- 14.4 Om Agenten avstår från att kalla till ett Fordringshavarmöte eller initiera ett Skriftligt Förfarande i enlighet med dessa Villkor, utan att punkt 14.3 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. Emittenten ska på begäran förse den eller de sammankallande Fordringshavarna med den information som finns tillgänglig i skuldboken för Hybridobligationerna som förs av Värdepapperscentralen så att ett Fordringshavarmöte kan kallas eller, i förekommande fall, ett Skriftligt Förfarande initieras och genomförs.
- 14.5 Om Emittenten vill byta ut Agenten får den (i) kalla till ett Fordringshavarmöte i enlighet med punkt 15.1 eller (ii) initiera ett Skriftligt förfarande genom att skicka ett meddelande i enlighet med punkt 16.1, i båda fallen med kopia till Agenten. Efter en begäran från Fordringshavare i enlighet med punkt 18.4.3, ska Emittenten, inom tio (10) Bankdagar (eller senare om så krävs av tekniska eller administrativa skäl), kalla till ett Fordringshavarmöte i enlighet med punkt 15.1. Emittenten ska informera Agenten före ett meddelande skickas angående ett Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande där Agenten föreslås bytas ut och ska, om så Agenten begär det, till meddelandet bifoga information från Agenten.

- 14.6 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, vid följande tidpunkter:
- (a) på Bankdagen specificerad i ett meddelande enligt punkt 15.2, avseende ett Fordringshavarmöte; eller
  - (b) på Bankdagen specificerad i ett meddelande enligt punkt 16.2, avseende ett Skriftligt Förfarande,
- får utöva rösträtt som Fordringshavare vid sådant Fordringshavarmöte eller i sådant Skriftligt Förfarande, förutsatt att de relevanta Hybridobligationerna 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.
- 14.7 Följande frågor kräver medgivande från Fordringshavare som tillsammans representerar åtminstone två tredjedelar (2/3) av det Justerade Nominella Beloppet av de Fordringshavare som röstar vid ett Fordringshavarmöte eller som svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktionerna givna i enlighet med punkt 16.2:
- (a) en emission av Efterföljande Hybridobligationer, om det Totala Nominella Beloppet av Hybridobligationerna överskrider, eller om en sådan emission skulle medföra att det Totala Nominella Beloppet vid någon tidpunkt överskrider, 1 500 000 000 SEK (för undvikande av tvivel, krävs medgivande vid varje tillfälle som Efterföljande Hybridobligationer emitteras);
  - (b) en ändring av bestämmelserna i punkt 2.1, 2.5, 2.8 och 2.9;
  - (c) en ändring av Räntesatsen (för undvikande av tvivel, inkluderat ändringar av Marginalen eller STIBOR) eller det Nominella Beloppet;
  - (d) en ändring av det pris som Hybridobligationerna får lösas in till i enlighet med punkt 10.3.1, 10.4.1 eller 10.5.1;
  - (e) en ändring av bestämmelserna som behandlar de krav som gäller för Fordringshavares medgivande i enlighet med detta avsnitt 14;
  - (f) en ändring av Emittenten eller senareläggning av förfallodagar för betalning av ränta på Hybridobligationerna, utöver vad som gäller enligt avsnitt 9 (*Frivilligt uppskjutande av Räntebetalning*);
  - (g) ett obligatoriskt utbyte av Hybridobligationerna mot andra värdepapper; och
  - (h) förtida inlösen av Hybridobligationerna, förutom när sådant är tillåtet eller krävs enligt dessa Villkor.
- 14.8 En fråga som inte täcks av punkt 14.7 (inkluderat, för undvikande av tvivel, inledande av Emittentens Likvidation) 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 16.2. Detta inkluderar men är inte begränsat till ändringar eller eftergifter av bestämmelser i dessa Villkor vilka inte kräver en högre majoritet (förutom sådan ändring som är tillåten enligt punkt 17.1(a) eller (b)).

- 14.9 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 när det gäller ett ärende i enlighet med punkt 14.7, och i annat fall tjugo (20) procent av det Justerade Nominella Beloppet:
- (a) på ett Fordringshavarmöte, närvarar vid mötet personligen eller via telefonkonferens (eller närvarar via en behörigen bemyndigat ombud); eller
  - (b) ifråga om ett Skriftligt Förfarande, svarar på förfrågan.
- Om beslutsförhet föreligger för vissa men inte alla ärenden som behandlas under ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande, får beslut tas i de ärenden där beslutsförhet föreligger.
- 14.10 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 15.1) eller initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med punkt 16.1), 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 14.10 ska datumet för begäran om ett Fordringshavarmöte i enlighet med punkt 15.1 eller, i förekommande fall, ett Skriftligt Förfarande i enlighet med punkt 16.1 anses vara det datum när beslutsförhet inte förelåg. Kraven på beslutsförhet enligt punkt 14.9 ska inte vara tillämpliga på ett sådant andra Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande.
- 14.11 Beslut som förlänger eller utökar Emittentens eller Agentens förpliktelser, eller begränsar, minskar eller utsläcker Emittentens eller Agentens rättigheter eller förmåner, som följer av dessa Villkor kräver Emittentens eller, i förekommande fall, Agentens medgivande.
- 14.12 En Fordringshavare som innehar mer än en Hybridobligation behöver inte utnyttja eller avge samtliga röster som denne är berättigad till eller avge alla sina röster som denne är berättigad till på samma sätt och kan efter eget val utnyttja eller bara avge vissa av sina röster.
- 14.13 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 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 den tidsperiod som föreskrivits för svaren i det Skriftliga Förfarandet.
- 14.14 En fråga som har beslutats vid ett behörigen sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Fordringshavare, 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.
- 14.15 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.
- 14.16 Om ett beslut ska fattas av Fordringshavare i en fråga hänförlig till dessa Villkor, ska Emittenten på Agentens begäran skyndsamt tillhandahålla Agenten med ett intyg som

anger antalet Hybridobligationer som ägs av Koncernbolag, oavsett om sådan person är direktregistrerad som ägare av sådana Hybridobligationer. Agenten ska inte vara ansvarig för riktigheten av ett sådant intyg eller på annat sätt vara ansvarig för att avgöra om en Hybridobligation ägs av ett Koncernbolag.

- 14.17 Information om beslut tagna vid ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande ska skyndsamt skickas som meddelande till samtliga registrerade Fordringshavare vid det datum som anges i punkt 14.6(a) eller, i förekommande fall, 14.6(b), och ska även publiceras på Emittentens och Agentens hemsida, förutsatt att ett misslyckande att göra så inte innebär att beslutet eller resultatet av en omröstning är ogiltigt. Protokollet från det aktuella Fordringshavarmötet eller Skriftliga Förfarandet ska av Emittenten eller, i förekommande fall, Agenten skickas till en Fordringshavare på dennes begäran.

## 15. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 15.1 Agenten ska kalla till ett Fordringshavarmöte 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 på ett datum valt av Agenten men som inte infaller tidigare än fem (5) Bankdagar före det datum som meddelandet skickas.
- 15.2 Ett meddelande enligt punkt 15.1 ska innehålla (i) tidpunkt för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inklusive varje begäran om beslut från Fordringshavarna), (iv) det datum då en person måste vara Fordringshavare för att få utnyttja en Fordringshavares rättigheter på Fordringshavarmötet, och (v) en blankett för utfärdande av fullmakt. Enbart ärenden som har inkluderats i meddelandet får beslutas vid Fordringshavarmötet. Krävs föranmälan av Fordringshavarna för att få delta i Fordringshavarmötet ska sådant krav framgå av meddelandet.
- 15.3 Fordringshavarmötet ska hållas som tidigast tio (10) Bankdagar och som senast trettio (30) Bankdagar från datumet för meddelandet.
- 15.4 Utan att ändra eller göra tillägg till dessa Villkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare regler beträffande sammankallandet 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.

## 16. SKRIFTLIGT FÖRFARANDE

- 16.1 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 på ett datum valt av Agenten men som inte infaller tidigare än fem (5) Bankdagar före det datum som meddelandet skickas.
- 16.2 Ett meddelande enligt punkt 16.1 ska innehålla (i) varje begäran om beslut från Fordringshavarna, (ii) en beskrivning av bakgrunden till varje sådant beslut, (iii) det datum då en person måste vara Fordringshavare för att vara berättigad att utnyttja sin rösträtt, (iv) 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 (v) 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 16.1). Om omröstning ska ske elektroniskt ska meddelandet även innehålla instruktioner för sådan omröstning.

- 16.3 När erforderlig majoritet av det totala Justerade Nominella Beloppet ger sitt medgivande i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med punkt 14.7 och 14.8, ska det beslut som fattats anses vara antaget i enlighet med punkt 14.7 eller 14.8, oavsett om tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarande ännu inte har gått ut.

## 17. ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN

- 17.1 Emittenten och Agenten (som handlar för Fordringshavarnas räkning) får enas om att ändra dessa Villkor eller avstå från att tillämpa en bestämmelse i dessa Villkor, förutsatt att:

- (a) sådan ändring eller avstående inte är till nackdel för Fordringshavarna (såsom kollektiv), eller görs enbart i syfte att korrigera uppenbara fel och misstag;
- (b) sådan ändring eller avstående krävs enligt tillämplig lag, ett domstolsbeslut eller ett myndighetsbeslut; eller
- (c) sådan ändring eller avstående har blivit erforderligt godkänd av Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 14 (*Beslut av Fordringshavare*).

- 17.2 Samtycke från Fordringshavarna är inte nödvändigt för att godkänna den specifika ordalydelsen av en ändring av dessa Villkor. Det är tillräckligt att sådant samtycke godkänner det materiella innehållet i ändringen.

- 17.3 Agenten ska skyndsamt meddela Fordringshavarna om varje ändring eller avstående som har gjorts i enlighet med punkt 17.1, med angivande av vilket datum ändringen eller avståndet kommer att träda i kraft. Alla ändringar i dessa Villkor publiceras på Emittentens och Agentens hemsida. Emittenten ska tillse att varje ändring av dessa Villkor blir vederbörligen registrerad hos Värdepapperscentralen och varje annan relevant organisation eller myndighet.

- 17.4 En ändring av dessa Villkor ska träda i kraft på det datum som avgörs av Fordringshavarmötet, i det Skriftliga Förfarandet eller av Agenten, beroende på i vilken ordning ändringen har beslutats i det enskilda fallet.

## 18. UTNÄMNING OCH UTBYTE AV AGENTEN

### 18.1 Utnämning av Agent

- 18.1.1 Genom att teckna sig för Hybridobligationer utser varje initial Fordringshavare Agenten att agera som sitt ombud i alla frågor relaterade till Hybridobligationerna och dessa Villkor och bemyndigar Agenten att agera för sin räkning (utan att först behöva inhämta medgivande, om inte sådant medgivande specifikt krävs i det enskilda fallet enligt dessa Villkor) i alla rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden hänförliga till Hybridobligationer som innehas av sådan Fordringshavare. Genom att förvärva Hybridobligationer bekräftar varje efterföljande Fordringshavare sådan utnämning och bemyndigande av Agenten att handla för sin räkning.

- 18.1.2 Varje Fordringshavare ska omedelbart på begäran förse Agenten med varje sådant dokument, inklusive en skriftlig fullmakt (till form och innehåll tillfredställande för Agenten), som Agenten anser vara nödvändigt för att utöva sina rättigheter och/eller

fullgöra sina förpliktelser enligt dessa Villkor. Agenten har ingen skyldighet att företräda en Fordringshavare som inte agerar i enlighet med en sådan begäran.

- 18.1.3 Emittenten ska skyndsamt på begäran förse Agenten med varje sådant dokument och assistans i övrigt (till form och innehåll tillfredställande för Agenten), som Agenten anser vara nödvändigt för att kunna utöva sina rättigheter och/eller fullgöra sina förpliktelser enligt dessa Villkor.
- 18.1.4 Agenten är berättigad till arvode för sitt arbete samt att bli ersatt för kostnader, förluster och skulder enligt bestämmelserna i dessa Villkor och Agentavtalet och Agentens förpliktelser såsom Agent under dessa Villkor är villkorade av att betalning av sådant arvode och ersättningar sker i vederbörlig ordning.
- 18.1.5 Agenten får agera som agent eller förvaltare (*trustee*) avseende flera värdepapper som har utgetts av eller är hänförliga till Emittenten och andra Koncernbolag, oaktat potentiella intressekonflikter.
- 18.2 **Agentens skyldigheter**
- 18.2.1 Agenten ska företräda Fordringshavarna i enlighet med dessa Villkor. Agenten är däremot inte ansvarig för genomförandet eller verkställigheten av dessa Villkor.
- 18.2.2 När Agenten agerar i enlighet med dessa Villkor agerar denne alltid med bindande verkan för Fordringshavarnas räkning. Agenten ska handla i Fordringshavarnas (såsom kollektiv) bästa intresse och fullgöra sina förpliktelser enligt dessa Villkor på ett skickligt, professionellt och professionellt sätt med skäligen omsorg och skicklighet.
- 18.2.3 Agenten är berättigad att delegera sina förpliktelser till andra professionella parter, men Agenten ska vara fortsatt ansvarig för sådana parter handlande under dessa Villkor.
- 18.2.4 Agenten ska behandla Fordringshavarna lika och ska, när denne agerar i enlighet med dessa Villkor, endast agera med hänsyn till Fordringshavarnas intressen och ska inte ha någon skyldighet att ta hänsyn till någon annan persons intressen eller agera på eller följa några anvisningar eller förfrågningar från någon annan person, utom när så uttryckligen är stadgat i dessa Villkor.
- 18.2.5 Agenten är berättigad att anlita externa experter vid fullgörandet av sina förpliktelser under dessa Villkor. Emittenten ska på begäran av Agenten betala alla kostnader för externa experter anlitate i syfte att utreda eller överväga en fråga hänförlig till Emittenten som Agenten skäligen tror kan vara till nackdel för Fordringshavarna under dessa Villkor.
- 18.2.6 Oavsett om något motsatt stadgas i dessa Villkor är Agenten inte skyldig att göra eller underlåta att göra något om det, enligt dennes skäligen uppfattning, skulle, eller skulle kunna, utgöra en överträdelse av någon lag eller föreskrift.
- 18.2.7 Om, enligt Agentens skäligen uppfattning, de kostnader, förluster eller skulder som kan uppstå för Agenten (inklusive skickligt arvode till Agenten) när denne följer instruktioner från Fordringshavare eller agerar på eget initiativ, inte kommer täckas av Emittenten får Agenten avstå från att följa sådana instruktioner, eller agera på så sätt, tills denne har mottagit medel eller ersättning (eller tillräcklig Säkerhet har ställts för detta syfte) som denne skäligen kan kräva.
- 18.2.8 Agenten ska meddela Fordringshavarna (i) innan den upphör att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med dessa Villkor om anledningen är att Emittenten inte betalar sådant arvode

eller ersättning som Agenten har rätt till enligt dessa Villkor eller Agentavtalet eller (ii) om Agenten underlåter att agera av någon anledning som beskrivs i punkt 18.2.7.

- 18.2.9 Agentens förpliktelser i enlighet med dessa Villkor är enbart tekniska och administrativa till sin natur och Agenten agerar endast i enlighet med dessa Villkor och i enlighet med instruktion från Fordringshavarna, såvida inte annat stadgas i dessa Villkor. I synnerhet agerar Agenten inte som rådgivare (varken legal, finansiell eller på annat sätt) till Fordringshavarna eller någon annan person.
- 18.2.10 Agenten är inte skyldig att övervaka eller bedöma Emittentens finansiella ställning eller Emittentens efterlevnad av dessa Villkor såvida det inte uttryckligen stadgas i dessa Villkor eller i de andra Villkoren, eller att vidta några åtgärder för att fastställa om någon händelse eller omständighet som avses i avsnitt 13 (*Uppsägning och verkställighet*) har inträffat.
- 18.2.11 Såvida Agenten inte har faktisk vetskap om det motsatta får Agenten förutsätta att all information som Agenten erhåller från eller på uppdrag av Emittenten (inklusive från dess rådgivare) är korrekt, sann och fullständig i alla hänseenden.
- 18.3 **Ansvarsbegränsningar för Agenten**
- 18.3.1 Agenten är inte ansvarig gentemot Fordringshavare för skada eller förlust orsakad av någon åtgärd som har vidtagits eller har underlåtit att vidtas av Agenten under eller i samband med dessa Villkor, om inte skadan orsakas av Agentens oaktsamhet eller uppsåt. Agenten är aldrig ansvarig för indirekt skada.
- 18.3.2 Agenten ska inte anses ha handlat oaktsamt om denne har agerat i enlighet med råd från eller utlåtanden av välrenommerade experter anlitate av Agenten eller om Agenten har agerat med skäligen aktsamhet i en situation där Agenten anser att det är till nackdel för Fordringshavarna att fördröja åtgärden i syfte att först inhämta instruktioner från Fordringshavarna.
- 18.3.3 Agenten ska inte vara ansvarig för något dröjsmål (eller några konsekvenser hänförliga därtill) med att kreditera ett konto med ett belopp som enligt dessa Villkor ska betalas av Agenten till Fordringshavarna, förutsatt att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart det är praktiskt möjligt för att följa föreskrifter eller operativa förfaranden av något erkänt clearing- eller avräkningssystem som används av Agenten för detta syfte.
- 18.3.4 Agenten ska inte ha något ansvar gentemot Fordringshavarna för skada som uppstår när denne handlar i enlighet med instruktioner från Fordringshavarna som har lämnats i enlighet med avsnitt 14 (*Beslut av Fordringshavare*) eller en begäran från Fordringshavare i enlighet med dessa Villkor.
- 18.3.5 Något ansvar gentemot Emittenten som har uppstått på grund av att Agenten har handlat i enlighet med, eller i förhållande till, dessa Villkor ska inte vara föremål för kvitning mot Emittentens förpliktelser gentemot Fordringshavarna i enlighet med dessa Villkor.
- 18.3.6 Agenten är inte ansvarig för information som har lämnats till Fordringshavarna av, eller på uppdrag av, Emittenten eller av någon annan person.
- 18.4 **Byte av Agent**
- 18.4.1 Med förbehåll för vad som följer av punkt 18.4.6 får Agenten avsäga sig uppdraget genom att meddela Emittenten och Fordringshavarna, varpå Fordringshavarna ska utnämna en

efterträdande Agent vid ett Fordringshavarmöte sammankallat av den avgående Agenten eller genom ett Skriftligt Förfarande initierat av den avgående Agenten.

- 18.4.2 Med förbehåll för vad som följer av punkt 18.4.6, ska Agenten, om den är Insolvent, anses avgå som Agent, varpå Emittenten inom tio (10) Bankdagar ska utnämna en efterträdande Agent, som ska vara ett oberoende finansiellt institut eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent vid utfärdande av skuldebrev.
- 18.4.3 En eller flera Fordringshavare som representerar minst tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet får, genom meddelande till Emittenten (vilket meddelande endast är giltigt om det lämnas av en person som är Fordringshavare på Bankdagen som omedelbart följer efter dagen då ett sådant meddelande har mottagits av Agenten samt, om det är lämnat av flera Fordringshavare, att det har lämnats gemensamt av dem), begära att ett Fordringshavarmöte ska hållas med syfte att avsätta Agenten och utnämna en ny Agent. Emittenten får, vid ett Fordringshavarmöte sammankallat av denne eller genom ett Skriftligt Förfarande initierat av denne, föreslå för Fordringshavarna att Agenten ska avsättas och en ny Agent ska utnännas.
- 18.4.4 Om Fordringshavarna inte har utnämnt en efterträdande Agent inom nittio (90) dagar efter (i) det som inträffar tidigast av ett meddelande om avgång eller avgång på annat sätt ägt rum eller (ii) att Agenten avsattes genom ett beslut av Fordringshavarna, ska Emittenten utnämna en efterträdande Agent, som ska vara ett oberoende finansiellt institut eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som Agent vid utfärdande av skuldebrev.
- 18.4.5 Den avgående Agenten ska, på egen bekostnad, göra tillgängligt för den efterträdande Agenten sådana dokument och arkiv och tillhandahålla sådan assistans som den efterträdande Agenten skäligen begär i syfte att utföra sina uppgifter som Agent i enlighet med dessa Villkor.
- 18.4.6 Agentens avgång eller avsättande ska ha verkan först när en efterträdande Agent har utnämnts och sådan Agent har accepterat utnämningen samt all nödvändig dokumentation för att faktiskt ersätta den avgående Agenten har upprättats.
- 18.4.7 Vid utnämning av en efterträdare ska den avgående Agenten befrias från framtida förpliktelser avseende dessa Villkor men ska fortsättningsvis vara berättigad till rättigheterna enligt dessa Villkor och vara fortsatt ansvarig i enlighet med dessa Villkor avseende varje åtgärd som denne vidtog eller misslyckades med att vidta medan denne agerade som Agent. Dess efterträdare, Emittenten och varje Fordringshavare ska ha samma rättigheter och förpliktelser gentemot varandra enligt dessa Villkor som de skulle ha haft om sådan efterträdare hade varit den ursprungliga Agenten.
- 18.4.8 Vid byte av Agent i enlighet med detta avsnitt 18.4 ska Emittenten upprätta sådana dokument och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten skäligen kräver i syfte att till den nya Agenten överlåta alla rättigheter, befogenheter och förpliktelser som Agenten har och befria den avgående Agenten från ytterligare skyldigheter enligt dessa Villkor och Agentavtalet. Om inte Emittenten och den nya Agenten överenskommer om annat, ska den nya Agenten ha rätt till samma arvode och ersättning som den avgående Agenten.
- 19. UTNÄMNING OCH UTBYTE AV EMISSIONSINSTITUT**
- 19.1 Emittenten utser Emissionsinstitutet för att handha vissa särskilt utpekade uppgifter under dessa Villkor och i enlighet med den lagstiftning, de bestämmelser och andra föreskrifter som är tillämpliga på och/eller utfärdade av Värdepapperscentralen och som är hänförliga till Hybridobligationerna.

- 19.2 Emissionsinstitutet kan avgå från sitt uppdrag eller bli avsatt av Emittenten, förutsatt att Emittenten har godkänt att en affärsbank eller värdepappersinstitut som är godkänt av Värdepapperscentralen tillträder som nytt Emissionsinstitut samtidigt som det tidigare Emissionsinstitutet avgår eller blir avsatt. Om Emissionsinstitutet är Insolvent ska Emittenten omedelbart utse ett nytt Emissionsinstitut vilket ska ersätta det tidigare Emissionsinstitutet som emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.
- 20. UTNÄMNING OCH UTBYTE AV VÄRDEPAPPERSCENTRALEN**
- 20.1 Emittenten har utsett Värdepapperscentralen för att handha vissa uppgifter under dessa Villkor och i enlighet med VPC-reglerna samt andra föreskrifter som är tillämpliga på Hybridobligationerna.
- 20.2 Värdepapperscentralen kan avgå från sitt uppdrag eller bli avsatt av Emittenten, förutsatt att Emittenten har utsett en ersättare vilken tillträder som Värdepapperscentral samtidigt som den tidigare Värdepapperscentralen avgår eller blir avsatt och förutsatt att bytet inte är negativt för någon Fordringshavare eller har en negativ påverkan på noteringen av Hybridobligationerna på den Reglerade Marknaden. Den tillträdande Värdepapperscentralen måste ha tillstånd att yrkesmässigt bedriva clearingverksamhet enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden och vara auktoriserad som värdepapperscentral enligt Kontoföringslagen.
- 21. INGA DIREKTA ÅTGÄDER AV FORDRINGSHAVARE**
- 21.1 En Fordringshavare får inte vidta några åtgärder överhuvudtaget mot Emittenten för att driva in eller återfå något belopp som är förfallet eller som Emittenten är skyldig att betala till Fordringshavaren i enlighet med dessa Villkor, eller, i förhållande till någon av de förpliktelser Emittenten har under dessa Villkor, initiera, stödja eller få till stånd en avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller dess motsvarighet i andra jurisdiktioner) av Emittenten. Sådana åtgärder får enbart vidtas av Agenten i enlighet med dessa Villkor.
- 21.2 Punkt 21.1 ska inte tillämpas om Agenten har blivit instruerad av Fordringshavarna i enlighet med dessa Villkor att vidta vissa åtgärder men av någon anledning har misslyckats att vidta, eller är oförmögen att vidta (av någon annan anledning än att en Fordringshavare har misslyckats tillhandahålla dokument i enlighet med punkt 18.1.2), sådana åtgärder inom rimlig tid under förutsättning att sådant misslyckande eller oförmåga att vidta åtgärderna är pågående. Om misslyckandet att vidta vissa åtgärder är orsakad av att Emittenten inte har betalat något arvode eller ersättning till Agenten som har förfallit till betalning i enlighet med dessa Villkor eller Agentavtalet eller av någon anledning som anges i punkt 18.2.7, måste sådant misslyckande pågå i åtminstone 40 Bankdagar efter ett meddelande enligt punkt 18.2.8 har lämnats innan en Fordringshavare får vidta någon åtgärd som anges i punkten 21.1.
- 22. PRESKRIPTION**
- 22.1 Rätten till betalning av Hybridobligationernas kapitalbelopp ska preskriberas och bli ogiltig tio (10) år efter den aktuella Inlösendagen. Rätten till ränteutbetalningar (exklusive all kapitaliserad ränta) ska preskriberas och bli ogiltig tre (3) år efter den relevanta förfalldagen för betalning. Emittenten är berättigad till alla medel som har avsatts för betalningar för vilka Fordringshavarna är berättigade men som har blivit preskriberade och ogiltiga.

- 22.2 Om preskriptionsavbrott sker i enlighet med preskriptionslagen (1981:130) kommer en ny preskriptionstid om tio (10) år påbörjas avseende rätten att erhålla betalning av Hybridobligationerna kapitalbelopp och om tre (3) år avseende rätten till ränteutbetalning (exklusive kapitaliserad ränta), i båda fallen startar den nya preskriptionstiden från datumet för preskriptionsavbrottet såsom sådant datum bestämts enligt bestämmelserna i preskriptionslagen (1981:130).
- 23. MEDDELANDEN**
- 23.1 Meddelande eller annan kommunikation som ska göras enligt, eller i samband med, dessa Villkor ska:
- (a) om riktat till Agenten, skickas till den adress som anges på dennes hemsida [www.nordictrustee.com](http://www.nordictrustee.com) på Bankdagen innan avsändande eller, om det skickas via e-post av Emittenten, till den e-postadress som Agenten från tid till annan har uppgivit till Emittenten;
  - (b) om riktat till Emittenten, skickas till Emittentens adress som är registrerad Bolagsverket på Bankdagen innan avsändande eller, om det skickas via e-post av Agenten, till den e-postadress som Emittenten från tid till annan har uppgivit till Agenten; och
  - (c) om riktat till Fordringshavarna, skickas till deras adresser som var registrerade hos Värdepapperscentralen på dagen då sådan person ska vara Fordringshavare för att vara berättigad att motta meddelanden, och ska skickas antingen via bud eller post till alla Fordringshavare. Meddelandet till Fordringshavarna ska också publiceras på Emittentens och Agentens hemsida.
- 23.2 Meddelanden eller annan kommunikation som har lämnats av en person till en annan i enlighet med, eller i samband med, dessa Villkor ska skickas med bud, personlig leverans eller post och kommer bara ha ansetts levererad, i fall av bud eller personlig leverans, när det har lämnats till den adress som är specificerad i punkt 23.1, om avsänt per post, tre (3) Bankdagar efter att det har lämnats på posten i ett förfrankerat kuvert adresserat till den adress som är specificerad i punkt 23.1 eller, om avsänt per e-post, när mottagaren har mottagit det i läsbar form.
- 23.3 Ett meddelande enligt dessa Villkor ska vara på engelska.
- 23.4 Misslyckande att skicka meddelande eller annan kommunikation, eller om det föreligger någon brist i meddelandet eller kommunikationen, till en Fordringshavare påverkar inte dess giltighet i förhållande till andra Fordringshavare.
- 24. FORCE MAJEURE OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR**
- 24.1 Varken Agenten eller Emissionsinstitutet ska hållas ansvariga för någon skada som uppkommer på grund av lag, eller åtgärd vidtagen av offentlig myndighet, eller krig, strejk, lockout, bojkott, blockad, naturkatastrof, uppror, civila oroligheter eller någon annan liknande omständighet (en "Force Majeurehändelse"). Ansvarsbegränsningen avseende strejk, lockout, bojkott och blockad gäller även om Agenten eller Emissionsinstitutet själv vidtar sådana åtgärder eller är föremål för sådana åtgärder.
- 24.2 Emissionsinstitutet har inte något ansvar gentemot Fordringshavarna om Emissionsinstitutet har iakttagit skäligen aktsamhet. Emissionsinstitutet ska aldrig hållas ansvarigt för indirekt skada med undantag för grov vårdslöshet och uppsåt.

- 24.3 Om en Force Majeurehändelse skulle inträffa vilken hindrar Agenten eller Emissionsinstitutet från att vidta åtgärder som de är ålagda i enlighet med dessa Villkor, får sådan åtgärd skjutas upp till dess att hindret har upphört.
- 24.4 Bestämmelserna enligt detta avsnitt 24 gäller endast om de inte strider mot bestämmelserna i Kontoföringslagen, vars bestämmelser ska ha företräde.
- 25. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**
- 25.1 Dessa Villkor och alla utomobligatoriska förpliktelser som uppstår ur eller i samband med dessa Villkor ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk lag.
- 25.2 Emittenten underkastar sig den icke-exklusiva behörigheten av Stockholms tingsrätt.
-

Härmed bekräftar vi att ovanstående villkor är bindande för oss.

Ort:

Datum:

KLÖVERN AB (PUBL)  
som Emittent

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_

Härmed förbinder vi oss att agera i enlighet med dessa villkor i den utsträckning de hänvisar till oss.

Plats:

Datum:

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)  
som Agent

\_\_\_\_\_  
Namn:

## **9           ADRESSER**

### **Klövern AB (publ)**

Bredgränd 4

111 30 Stockholm

Besöksadress: Nyckelvägen 14, 611 29 Nyköping

Tel 010-482 70 00

(www).klovern.se

### **MAQS Advokatbyrå Stockholm AB**

Mäster Samuelsgatan 20

103 86 Stockholm

### **Swedbank AB (publ)**

Malmskillnadsgatan 23

105 34 Stockholm

### **Nordea Bank AB (publ)**

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