

Detta grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 7 februari 2020 och gäller i 12 månader från och med detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg i Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när Grundprospektet inte längre är giltigt.

KLÖVERN

Grundprospekt

avseende

Klövern AB (publ):s

ICKE-SÄKERSTÄLLDA MTN-PROGRAM

Emissionsinstitut:

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial

Nordea Bank Abp

Swedbank AB (publ)

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Grundprospektet") har upprättats av Klövern AB (publ), org. nr. 556482-5833 ("Klövern", "Bolaget" eller "Emittenten") och avser Bolagets program för utgivande av obligationer (s.k. medium term notes) i svenska kronor ("SEK") eller euro ("EUR") med en löptid om minst ett år och ett rambelopp för programmet om SEK 10 miljarder eller motsvarande därav i EUR ("MTN-programmet" respektive "MTN"). Referenser till "Klövern", "Bolaget" eller "Emittenten" i detta Grundprospekt avser Klövern AB (publ) eller Klövern AB (publ) inklusive dess dotterbolag, beroende på sammanhanget. Referenser till "Koncernen" avser Klövern (publ) inklusive dess dotterbolag.

Grundprospektet har upprättats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen") och Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och (EU) 2019/979. Grundprospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på värdepapper som avses i detta Grundprospekt. Grundprospektet kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) samt på Klöverns webbplats (www.klovern.se). Papperskopior kan erhållas från Klövern.

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

Grundprospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Klöverns verksamhet och den marknad 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 Grundprospektet och som har hämtats från eller härrör från branschpublikationer eller rapporter. Såvitt Bolaget känner till och enligt de slutsatser Bolaget kan dra från annan information som publicerats av dessa tredje parter har inga omständigheter utelämnats som skulle leda till att den återgivna informationen är oriktig eller missvisande.

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt: (a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) MTN, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (iii) information som finns i, eller är införlivad genom hänvisning till, Grundprospektet eller eventuella tillägg; (b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i MTN samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj; (c) ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i MTN medför, inbegripet då lånebelopp eller ränta betalas i en eller flera valutor eller då valutorna för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta; (d) till fullo förstå villkoren för MTN och vara väl förtrogen med beteendet hos relevanta index och finansiella marknader; samt (e) vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

I förhållande till varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras för MTN och lämpliga distributionskanaler för MTN kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN (en "Distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En Distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för MTN genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning och att fastställa lämpliga distributionskanaler.

Enligt MiFID:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 ("MiFID:s produktstyrningskrav"), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida något Emissionsinstitut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Emissionsinstitutet eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Grundprospektet, inklusive de handlingar som är införlivade genom hänvisning, 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 indikerar några av dessa framåtriktade uttalanden. Andra sådana uttalanden kan identifieras av sammanhanget. Den framåtriktade informationen i detta Grundprospekt innefattar kända och okända risker, osäkerhetsmoment och andra faktorer som kan orsaka att det faktiska resultatet, prestationen eller målet 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 ("Riskfaktorer") nedan.

Grundprospektet ska läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning (se avsnitt 6.9 "Översikt över finansiell rapportering och handlingar införlivade genom hänvisning" nedan), slutliga villkor för varje nyemitterat lån samt eventuella tillägg till Grundprospektet. Varje potentiell investerare måste utvärdera lämpligheten av en investering i MTN:erna mot bakgrund av sina förutsättningar. Definitioner och termer i Grundprospektet ska ha samma innebörd som i avsnitt 4 ("Villkor för MTN-programmet").

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

Klövern och Emissionsinstitutet kan komma att samla in och behandla personuppgifter om Fordringshavarna. Behandlingen av personuppgifter baseras på Emissionsinstitutets berättigade intresse att kunna tillvarata sina respektive rättigheter och kunna fullgöra sina respektive skyldigheter enligt MTN samt för att Emissionsinstitutet ska kunna fullgöra sina skyldigheter enligt tillämplig lagstiftning. Insamlade personuppgifter kommer endast att sparas så länge det är nödvändigt utifrån ändamålet med behandlingen om inte annat krävs eller tillåts enligt lag. För information om behandling av personuppgifter se Klöverns respektive Emissionsinstitutets hemsidor eller ta kontakt med respektive part för sådan information.

Erbjudande att förvärva MTN:er i enlighet med villkoren i Grundprospektet riktar sig inte till personer vars deltagande i erbjudandet kräver ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Grundprospektet får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras i USA, Kanada, Singapore, Australien, Hongkong, Sydafrika, Nya Zeeland, Japan eller annan jurisdiktion där sådan åtgärd skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller annars strider mot regler i sådan jurisdiktion. Personer som mottar exemplar av detta Grundprospekt eller personer som förvärvat MTN:er måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Teckning och förvärv av MTN i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GENERELL BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET	4
2	RISKFÄKTORER	8
3	PRODUKTBEKRIVNING	17
4	VILLKOR FÖR MTN-PROGRAMMET	21
5	BOLAGSBESKRIVNING	60
6	LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	71
7	ADRESSER.....	77

1 GENERELL BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET

1.1 MTN-programmet

Detta MTN-program utgör en ram varunder Klöveren har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i SEK eller EUR med en löptid om minst ett år. Beslut om upprättande av MTN-programmet fattades av Klöverens styrelse den 19 september 2019.

Lån upptas genom utgivande av s.k. Medium Term Notes ("**MTN**"), om nominellt belopp per MTN som specificeras i respektive Slutliga Villkor. För samtliga MTN:er som ges ut under detta program ska de Allmänna Villkoren gälla. Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) upprättar Slutliga Villkor med kompletterande lånevillkor för aktuella MTN, vilka tillsammans med Allmänna Villkor utgör fullständiga villkor för respektive MTN ("**Villkoren**"). Varje MTN som utges under MTN-programmet upprättas enligt svensk rätt.

1.2 Allmänt

MTN-programmet är för Klöveren ett av flera finansieringsalternativ i den dagliga affärsverksamheten och vänder sig till investerare på den svenska kapitalmarknaden.

Under MTN-programmet kan Klöveren emittera MTN:er som löper med fast ränta eller rörlig ränta.

Användningen av medel som tillförs Klöveren genom MTN-programmet specificeras i Slutliga Villkor för respektive MTN.

1.3 Typ av värdepapper och identifiering

MTN:er utgivna under detta MTN-program är skuldförbindelser i dematerialiserad form som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och ansluts till Euroclear Sweden ABs ("**Euroclear Sweden**") kontobaserade system. Inga fysiska värdepapper kommer därför att ges ut. ISIN-koden anges i respektive Låns Slutliga Villkor.

1.4 Rättigheter som sammanhänger med MTN:erna

Nedan följer vissa rättigheter som sammanhänger med MTN:erna.

- Lån under MTN-programmet kan ha fast ränta eller rörlig ränta. Fordringshavare har rätt till ränta på varje Ränteförfalldag.
- Att till fullo få MTN:erna inlösta av Klöveren på den aktuella Återbetalningsdagen.
- Att begära att Klöveren, för de fall en Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller en Misslyckad Notering har skett, återköper samtliga eller endast några av dennes MTN:er till ett pris motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet.

1.5 **Upptagande till handel**

Vissa Lån kan enligt Slutliga Villkor komma att upptas till handel på Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad efter ansökan. Sådan ansökan sker av Bolaget (självt eller genom Administrerande Instituts försorg) vid Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad. Relevant Reglerad Marknad kommer efter att de har erhållit ansökan att göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN upptas till handel.

1.6 **Rangordning**

MTN:er utgivna under detta MTN-program ska utgöra direkta, ovillkorade, icke-efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Klöver och ska vid varje tidpunkt i förmånsrättshänseende rangordnas *pari passu* utan någon inbördes förmånsrätt och åtminstone *pari passu* med Klöverns övriga direkta, ovillkorade, icke-efterställda och icke-säkerställda förpliktelser som inte har högre prioritet i förmånsrättshänseende enligt lag.

1.7 **Överlåtbarhet**

MTN:erna är fritt överlåtbara. Fordringshavare kan emellertid vara föremål för begränsningar i fråga om köp eller överlåtelse enligt lokala lagar och bestämmelser som Fordringshavaren lyder under (på grund av till exempel nationalitet, hemvist, folkbokföringsadress eller säte). Varje Fordringshavare ska på egen bekostnad säkerställa efterlevnad av gällande lokala lagar och bestämmelser. Alla överlåtelser av MTN:er sker i enlighet med Villkoren, som vid överlåtelserna blir automatiskt tillämpliga i förhållande till alla förvärvare av MTN:er.

1.8 **Preskription**

Rätten att erhålla återbetalning av kapitalbeloppet av MTN:er preskriberas och upphör att gälla tio (10) år från den aktuella Inlösendagen. Rätten att erhålla betalning av ränta (exklusive kapitaliserad ränta) preskriberas och upphör att gälla tre (3) år från respektive Ränteförfallodag. Klöver har rätt till eventuella medel som avsatts för betalning för vilka Fordringshavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats och upphört att gälla.

1.9 **Ränta**

Ränta specificeras i de aktuella Slutliga Villkoren för varje Lån.

1.10 **Ränteförfallodagar**

Ränteförfallodagar specificeras i de aktuella Slutliga Villkoren för varje Lån.

1.11 **Skattefrågor i Sverige**

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser som kan uppkomma till följd av förvärv, innehav och avyttring av MTN:er. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning

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

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

Innehavare av MTN:er som är obegränsat skattskyldiga i Sverige

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

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

Innehavare av MTN:er som är begränsat skattskyldiga i Sverige

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

1.12 Tillämplig lagstiftning

MTN-programmet, Allmänna Villkoren och Slutliga Villkoren är upprättade enligt svensk lagstiftning gällande per dagen för aktuellt dokumentets upprättande. Tvist ska avgöras vid svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

1.13 Registrering och utfärdande av MTN:er

MTN:erna kommer registreras på ett VP-konto tillhörande Fordringshavaren, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. En begäran om registrering av en MTN ska göras till Kontoförande Institut.

Clearing och avveckling vid handel med MTN:erna sker i Euroclear Swedens kontobaserade system liksom utbetalning av ränta och inlösen av kapitalbelopp.

1.14 **Företrädare (Agent) för Fordringshavarna**

Nordic Trustee & Agency AB (publ), org.nr. 556882-1879, äger enligt de Allmänna Villkoren företräda fordringshavarna. Webbplats: <https://nordictrustee.com/> . Agenten kan bytas ut enligt bestämmelser i de Allmänna Villkoren.

2 RISKFAKTORER

Nedan beskrivs de riskfaktorer som bedöms vara väsentliga för Klöver. Klöver har bedömt riskfaktorernas väsentlighet i förhållande till varandra på grundval av sannolikheten för att de förverkligas och den förväntade omfattningen av efterföljande negativa effekter. De riskfaktorer som per dagen för Grundprospektet bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori medan efterkommande riskfaktorer presenteras utan inbördes ordning.

2.1 RISKER RELATERADE TILL KLÖVERN

Bransch- och marknadsrelaterade risker

Risker relaterade till makroekonomiska faktorer

Bolaget är verksamt inom fastighetsmarknaden, vilken till stor del påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionsnivå av nya byggnader, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Koncernen är huvudsakligen verksam i mellersta och södra Sverige, inom regionerna Stockholm (inbegripet Uppsala och Västerås), Väst (Malmö, Göteborg och Halmstad) samt Öst (Norrköping, Linköping, Kalmar, m.fl.) och är således exponerad för den makroekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader. Ekonomisk tillväxt påverkar sysselsättningsgraden och efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden med effekt på uthyrningsgraden och hyresnivåerna för Koncernens fastigheter. Marknadsvärdet på Koncernens fastigheter påverkas i sin tur av uthyrningsgraden och hyresnivåerna för dessa i de geografiska marknader där fastigheterna är belägna. Per den 30 september 2019 representerade fastigheter belägna inom region Stockholm 54 procent av Koncernens totala fastighetsvärden medan fastigheter belägna i region Väst och Öst representerade 19 respektive 16 procent av Koncernens totala fastighetsvärden och fastigheter i New York och Köpenhamn representerade 11 procent av Koncernens totala fastighetsvärden. Om marknadsvärdet på Koncernens fastigheter skulle minska, antingen inom region Stockholm eller generellt inom dess övriga geografiska marknader, skulle det ha en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning.

Koncernens verksamhet finansieras huvudsakligen, utöver eget kapital, av upplåning från kreditinstitut samt kapitalmarknaden via obligationer och certifikat. Koncernens kapitalstruktur medför att finansiella kostnader, vilket innefattar räntekostnader, är den enskilt största kostnadsposten och uppgick till 743 mkr för räkenskapsåret 2018. Inflationsförväntningarna påverkar räntan och påverkar därmed räntenettet. 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.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att flera makroekonomiska faktorer som kan ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat eller finansiella ställning kommer att inträffa är låg, samtidigt som sannolikheten för att enskilda negativa makroekonomiska faktorer kommer att inträffa är medelhög. De negativa effekterna av sådana faktorer är svårbedömd. Den potentiellt negativa inverkan av exempelvis lokala demografiska förändringar anses vara låg, medan den potentiellt negativa inverkan av förändringar i inflation och räntor bedöms vara medelhög, då det påverkar kostnader och intäkter på samtliga marknader där Koncernen är verksam.

Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling

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

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Koncernens resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De tio största hyresgästerna (Ericsson, WSP Sverige, Tele2 Sverige m.fl.) stod per den 31 december 2018 för 16,6 procent av Koncernens totala hyreskontraktsvärde, där Ericsson som den största hyresgästen stod för 5,6 procent av det totala hyreskontraktsvärdet. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till 183 stycken per den 31 december 2018, vilka löper med olika kontraktstider men med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 5,7 år per den 31 december 2018. 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. Koncernens resultat och kassaflöde kommer att påverkas negativt om hyresgästerna ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på Koncernens hyresintäkter och i förlängningen på resultatet.

Finansiella risker

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att Koncernen inte har tillgång till likvida medel eller outnyttjade kreditfaciliteter för att uppfylla sina betalningsförpliktelser. Refinansieringsrisk avser risken att nödvändig finansiering inte kan erhållas eller kan erhållas endast mot väsentligt ökade kostnader för refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Koncernen kan efterhand behöva refinansiera vissa eller samtliga utestående skulder, inklusive MTN:erna. Per den 30 september 2019 uppgick den genomsnittliga löptiden på Koncernens lån till 4,1 år och vid samma tidpunkt uppgick Koncernens outnyttjade kreditfaciliteter till 3 349 mkr. Det finns en risk att Koncernen inte klarar av att återbetala skulder när de förfaller, vilket kan bero på flera faktorer, såsom tillgång till likvida medel eller förmågan att erhålla finansiering genom lån med gynnsamma villkor eller överhuvudtaget, vilket påverkas bland annat av de vid tidpunkten rådande villkoren på kredit- och kapitalmarknaderna. Koncernens förmåga att refinansiera utestående skulder, inbegripet MTN:erna, påverkas också av villkor i låneavtal, såsom krav på räntetäckningsgrad och soliditet i de Allmänna Villkoren. Koncernens förmåga att sälja tillgångar (i den mån det är tillåtet enligt

villkor i låneavtal) för att frigöra medel som kan användas för att återbetala skuldförbindelser påverkas av flera faktorer, inklusive förekomsten av köpare. 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 förmåga att uppfylla sina betalningsskyldigheter, inbegripet skyldigheter under MTN-programmet. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle den negativa inverkan på Koncernens likviditet och tillgång till likvida medel vara hög.

Risker relaterade till finansiella åtaganden

Koncernen har erhållit finansiering från banker och från skuld kapitalmarknaden. Per den 31 december 2018 bestod Koncernens räntebärande skulder till drygt 72 procent av upplåning från banker och kreditinstitut och till cirka 28 procent av upplåning från kapitalmarknaden via obligationer och certifikat. Koncernens totala utestående räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2019 till 33 634 mkr, vilka huvudsakligen är säkerställda genom pantbrev i Koncernens fastigheter. Bolaget har även utfärdat garantier för vissa av dessa lån, exempelvis i form av moderbolagsborgen. Vissa låneavtal innehåller finansiella åtaganden avseende exempelvis ägandet av bolagen som är part till sådana låneavtal (bestämmelser om kontrollägarförändring) och åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheter. Några av Koncernens kreditavtal innehåller även cross default-klausuler (ung. klausuler avseende uppsägning på grund av inträffad uppsägningshändelse i annat koncernbolags finansieringsavtal), vilka innebär att brott mot ett åtagande enligt ett visst kreditavtal kan ge rätt att säga upp andra kreditavtal. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen kan det leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk eller garantiåtaganden realiseras av behörigt kreditinstitut, vilket kan ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet, medföra ökade kostnader och/eller leda till att Koncernens tillgångar minskar. De Allmänna Villkoren för MTN:erna innehåller också vissa finansiella åtaganden, bland annat att Koncernens soliditet inte får understiga 20 procent och att Koncernens räntetäckningsgrad inte får understiga 1,25. Således kan försämrade marknadsvillkor, minskade intäkter eller ökade kostnader för Koncernen medföra att Bolaget inte kan uppfylla sina åtaganden, med följden att låneavtal kan sägas upp eller panträtter tas i anspråk, vilket i sin tur kan påverka Bolagets förmåga att återbetala lån, inklusive de under MTN-programmet, och betala ränta i enlighet med de Allmänna Villkoren. Bolaget bedömer att risken för att Koncernen inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en hög negativ inverkan på omfattningen och värdet av Koncernens fastighetsbestånd samt likviditet.

Verksamhetsrelaterade risker

Projektrisker

Koncernens verksamhet omfattar även fastighetsutvecklingsprojekt. Per den 30 september 2019 hade Koncernen sammanlagt 385 pågående fastighetsutvecklingsprojekt och den sammanlagda beräknade kostnaden uppgick vid tidpunkten till 4 598 mkr, med en återstående investeringskostnad om 2 489 mkr. Vid samma tidpunkt stod de fem största pågående projekten för ca 47 procent (2 178 mkr) av den sammanlagda beräknade kostnaden och för ca 70 procent (1 744 mkr) av den

återstående investeringskostnaden. Det finns därför en koncentrationsrisk i förhållande till de fem största projekten som består i att förändringar på de lokala marknaderna, avseende exempelvis efterfrågan och tillgång på hyresgäster, kan påverka lönsamheten för dessa projekt som i sin tur kan ha en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och lönsamhet i helhet. Koncernens mål är att projektinvesteringar ska ge en avkastning på eget kapital om minst 15 procent och förmågan att uppnå målet är beroende av ett antal faktorer såsom möjligheten att rekrytera och behålla rätt kompetens avseende bland annat projektplanering, byggnad och arkitektur, att erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt att erhålla finansiering av pågående och nya projekt på acceptabla villkor. Fastighetsutvecklingsprojektens lönsamhet påverkas vidare av förändringar i marknadens efterfrågan, möjligheten att attrahera och behålla stabila hyresgäster som har förmågan att uppfylla sina åtaganden mot Koncernen, otillräcklig planering och kostnadskontroll med efterföljande förseningar och andra faktorer som kan leda till oförutsedda kostnader och i förlängningen till att värdet på Koncernens fastigheter minskar. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är medelhög. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på Koncernens fastighetskostnader och värdet av fastigheter som är under utveckling.

Risk relaterad till bostäder

Delar av Koncernens verksamhet består i att förvalta och delta i fastighetsprojekt avseende utveckling och försäljning av bostäder. Koncernens bostadsutvecklingsprojekt sker både i Klöverns egen regi, men även till stor del genom dotterbolaget Tobin Properties AB (publ). Av Klöverns totala antal detaljplanlagda byggrätter utgör bostäder sju procent per den 30 september 2019. Per samma datum hade Tobin Properties fyra pågående bostadsutvecklingsprojekt och tio ej byggstartade projekt, varav samtliga är i Stockholmsområdet. Koncernen påverkas således av både viljan och förmågan att betala för bostäder på de aktuella marknaderna. 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, samt tillgången till 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 och erhålla lånefinansiering samt ränteutvecklingen för bostadslån och lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, regler 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 resultat från bostadsutvecklingen samt värdet av berörda fastigheter. Bolaget bedömer att sannolikheten för förändringar i betalningsförmågan och betalningsviljan hos potentiella köpare är medelhög. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en hög negativ inverkan på Koncernens resultat från bostadsutvecklingen, men låg negativ inverkan på Koncernens totala resultat.

Risk relaterad till transaktioner

Att förvärva och avyttra fastigheter är en del av Koncernens verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Under perioden januari till 30 september 2019 förvärvade Koncernen fastigheter till ett värde av 959 mkr samt avyttrade under samma period fastigheter till ett värde av 1 879 mkr. Alla investeringar är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen eller att den förvärvade fastighetens värde är lägre än förväntat. Det föreligger en risk för att framtida förvärv av verksamheter eller fastigheter inte får den positiva effekt som förväntades vilket kan ha en negativ inverkan på värdet av Koncernens fastigheter samt på Koncernens kostnader. 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, innefattande viljan och förmågan hos potentiella köpare att betala för fastigheterna. Vidare kan krav komma att riktas mot Klöverm med anledning av försäljningen eller den sålda fastighetens skick. Om Klöverm inte kan avyttra fastigheterna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Klöverm kan det innebära förseningar i projekt samt ökade och oförutsedda kostnader för fastigheterna och transaktionerna.

Bolaget bedömer att sannolikheten för ökade kostnader och förekomsten av övriga risker som beskrivs ovan är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på främst Koncernens resultat från förvaltningsverksamheten, men även på värdet av berörda fastigheter.

Legala risker

Regulatoriska risker

Koncernens verksamhet regleras av och måste utföras i enlighet med flera lagar och bestämmelser (bland annat aktiebolagslagen, jordabalken, miljöbalken, plan- och bygglagen samt redovisningsregler), detaljplaner, byggnadsstandarder, säkerhetsregleringar m.m. Det finns en risk att Koncernen tolkar tillämpliga lagar och bestämmelser felaktigt, att dessa ändras i framtiden eller att nya lagar och bestämmelser träder ikraft. 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. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på Koncernens resultat från fastighetsutveckling och på värdet av berörda fastigheter.

Skatterisker och risk för ändrad skattelagstiftning

Koncernens verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler. Mot bakgrund av att dessa regler historiskt sett ändrats frekvent förväntas ytterligare förändringar komma att ske i framtiden

(eventuellt med retroaktiv verkan), vilket kan ha väsentlig negativ inverkan på främst Koncernens kostnader.

Exempelvis trädde nya ränteavdragsbegränsningsregler i kraft i Sverige den 1 januari 2019. De nya reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknads funktion. De nya reglerna innebär att ett bolag endast ges rätt att dra av ett negativt räntenetto (skillnaden mellan bolagets avdragsgilla ränteutgifter och dess ränteinkomster) motsvarande maximalt 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA. I samband med införandet av de generella ränteavdragsbegränsningsreglerna reduceras även bolagsskatten, i ett första steg till 21,4 procent (per den 1 januari 2019) och i ett andra steg från 21,4 procent till 20,6 procent (per den 1 januari 2021). Koncernens verksamhet är kapitalintensiv och finansiella kostnader, inbegripet ränteutgifter, utgör den största kostnaden i Koncernens verksamhet (för räkenskapsåret 2018 uppgick finansiella kostnader till 743 mkr). Koncernens totala räntebärande skuld uppgick per den 30 september 2019 till 33 634 mkr och genomsnittsräntan var vid samma tidpunkt 2,2 procent. Trots sänkningen av bolagsskatten, kan de nya reglerna komma att öka Koncernens skattebelastning, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på Koncernens finansiella och skattemässiga kostnader.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan och miljöansvar. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening 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. Per den 30 september 2019 ägde Koncernen 395 fastigheter med 385 pågående fastighetsprojekt av olika slag och storlek. Det innebär att krav om avhjälpande under vissa omständigheter kan riktas mot Koncernen för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller påverka värdet av Koncernens fastigheter negativt. Bolaget bedömer att sannolikheten för förekomsten av krav och föroreningar är låg. Bolaget bedömer att om någon av riskerna förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på Koncernens resultat, men även på värdet av berörda fastigheter.

Risk relaterad till tvister

Koncernen kan i framtiden komma att bli inblandad i tvister och andra rättsliga förfaranden eller bli föremål för fordringskrav. Rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande och medföra oförutsebara kostnader. Det finns en risk för negativt utfall i framtida tvister, vilket kan medföra väsentliga viten och skadestånd. Region Uppsala har framställt skadeståndskrav om ca 77 mkr mot Klöverns icke helhägda dotterbolag Tobin Properties AB (publ) med anledning av hävning av ett antal fastighetsöverlåtelseavtal som ingicks år 2016. Processen är ännu i ett tidigt skede varför det är svårt att bedöma utgången av tvisten, men skulle utgången bli till nackdel för Tobin Properties och innebära

att Tobin Properties måste betala skadestånd och rättegångskostnader, kan det ha en negativ inverkan på Koncernens resultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att nämnda tvist aktualiseras är hög, men att den potentiellt negativa inverkan på Koncernens resultat är låg. Bolaget bedömer att sannolikheten för att Koncernen i allmänhet blir part i tvister är låg och att den potentiellt negativa inverkan av tvister på Koncernens resultat är låg.

2.2 RISKER RELATERADE TILL VÄRDEPAPPEREN

Risker relaterade till MTN:erna

Kreditrisk

Investerare i MTN:er har en kreditrisk mot Bolaget, inklusive risken att förlora värdet av hela investeringen. Investerares möjlighet att erhålla betalning under MTN-programmet är därför beroende av Bolagets förmåga att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur till stor del är beroende av Koncernens finansiella ställning och de risker Koncernen är exponerad mot. En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter MTN:erna med en högre riskpremie, vilket skulle kunna påverka värdet av MTN:erna negativt. Dessutom kan en försämrade finansiella ställning för Koncernen medföra att Koncernens kreditvärdighet minskar och att Koncernens möjligheter till skuldfinansiering försämrade, vilket kan påverka Bolagets möjlighet att uppfylla sina åtaganden under Villkoren, främst räntebetalningar och återbetalning av lånen under MTN-programmet. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan på Bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden är hög.

Risk relaterad till upptagande till handel

Bolaget åtar sig att, inom vissa tidsperioder som framgår av de Allmänna Villkoren, ansöka om upptagande till handel av MTN:er, som enligt de Slutliga Villkoren ska tas upp till handel, på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad. Det finns en risk att ansökan om upptagande till handel inte godkänns inom de avsedda tidsperioderna eller överhuvudtaget, vilket i sig kan medföra en risk för att marknadsvärdet för MTN minskar och det uppstår svårighet att sälja MTN. Ett misslyckande att uppta MTN:erna till handel i tid medför dessutom en rätt under Villkoren för berörda Fordringshavare att begära återköp av alla, eller vissa, MTN:er som innehas av denne. Betydande återköp kan komma att påverka marknadsvärdet av MTN:erna.

Även om MTN:er är upptagna till handel vid en reglerad marknad finns det en risk att ingen betydande handel uppstår, vilket kan innebära att en Fordringshavare inte kan sälja sina MTN:er vid en viss önskad tidpunkt eller till sådan avkastning som är jämförbar med liknande investeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet på marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet för en MTN. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är medelhög. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Risk relaterad till räntekonstruktioner och löptid

Värdet på en MTN är beroende av marknadsräntor och det finns därför en risk att förändringar i marknadsräntan negativt påverkar värdet på en MTN, vilket också kan variera för olika MTN:er beroende på deras respektive räntestruktur och löptid. Generellt gäller att längre löptid på

värdepapperen innebär en högre risk, eftersom att det är svårare att överblicka marknadsräntans utveckling över tid på en MTN med lång löptid än för en MTN med kortare löptid samt att fluktuationen i värdet blir större för en MTN med lång löptid än för en MTN med kortare löptid. MTN:er under MTN-programmet har en löptid om minst ett år och kan emitteras med fast eller rörlig ränta.

För MTN med rörlig ränta beräknas räntan enligt en rörlig Ränthebas, exempelvis 3-månaders STIBOR/EURIBOR, och en fast Ränthebas marginal. Förändringar i marknadsräntan, om den överensstämmer med Ränthebasen för aktuell MTN, kan därför innebära att den löpande avkastningen påverkas negativt, vilket också kan påverka marknadsvärdet av MTN:en. Det föreligger en risk att Ränthebasen sjunker till en lägre nivå under löptiden för en MTN, varför räntan som betalas under Lånen kan vara lägre eller till och med noll.

Även investering i en MTN med fast ränta utan rörlig Ränthebas kan innebära en risk att marknadsvärdet för en sådan MTN påverkas negativt om det sker förändringar i marknadsräntan. Marknadsräntor såsom STIBOR och EURIBOR påverkas i hög grad av nationella och internationella ekonomiska förhållanden som ligger utanför Koncernens kontroll, varför förändringar kan vara svåra att förutse. En höjning av marknadsräntan skulle innebära att marknadsvärdet för en MTN med fast ränta sjunker.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan beskrivna förändringar som påverkar avkastning och marknadsvärde på MTN:er ska inträffa är medelhög. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Risker relaterade till Villkoren

Risk relaterad till förmånsrätt

MTN:erna utgör direkta, ovillkorade, icke-säkerställda och icke-efterställda förpliktelser för Klövern och ska minst motsvara Klöverns andra icke-säkerställda och icke-efterställda förpliktelser. Det innebär att Fordringshavare vid Klöverns likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs skulle erhålla betalning efter att prioriterade fordringshavare (t.ex. långgivare eller fordringshavare med säkerheter som har högre prioritet i förmånshänseende) erhållit betalning. Klövern har ställt, och kommer i framtiden att ställa, säkerhet för banklån och säkerställda obligationer, och innehavare av dessa fordringar kommer äga företräde framför Fordringshavarna. Varje investerare i MTN:er bör således vara medveten om att det finns en risk att en Fordringshavare kan förlora hela eller delar av sin investering om Klövern skulle träda i likvidation, konkurs eller genomföra en företagsrekonstruktion. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Risk relaterad till strukturell subordination och beroende av dotterbolag

Eftersom Koncernens verksamhet huvudsakligen bedrivs genom Bolagets dotterbolag är Bolaget beroende av sina dotterbolag för att kunna generera vinst och kassaflöde och för att kunna uppfylla sina åtaganden under MTN-programmet. Med undantag för finansiella åtaganden, avseende räntetäckningsgrad och soliditet, i de Allmänna Villkoren är varken Klövern eller Klöverns dotterbolag förhindrade att uppta annan finansiering enligt Villkoren. MTN:erna är strukturellt efterställda fordringshavare i Bolagets dotterbolag, vilket innebär att fordringshavare med fordringar i Bolagets dotterbolag är berättigade till betalning ur ett sådant dotterbolag innan Fordringshavarna.

Dotterbolagen är juridiskt fristående enheter som är skilda från Bolaget och de har inte någon skyldighet att förlikas i eventuell tvist eller uppfylla Bolagets åtaganden. Likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs i dotterbolagen kan således påverka Bolagets finansiella ställning negativt och kan påverka Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Risk relaterad till uppsägning av lån och sälloption

Klövern är förpliktad att följa de Allmänna Villkoren, exempelvis att betala ränta för Lån under MTN-programmet. Vid en Uppsägningsgrundande händelse kan lånen sägas upp till omedelbar återbetalning enligt bestämmelserna i de Allmänna Villkoren. Dessutom, vid händelse av Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering har Fordringshavarna rätt att begära återköp (sälloption) av alla, eller vissa, MTN:er som innehas av denne, enligt bestämmelserna i de Allmänna Villkoren. Skulle någon av de ovan nämnda händelserna inträffa föreligger det en risk att Klövern vid tiden för uppsägning eller begäran om återköp inte har tillräckligt med likvida medel för att uppfylla återbetalning eller återköp avseende MTN:erna. Detta kan i sin tur påverka Koncernens förmåga att uppfylla sina betalningsåtaganden och följaktligen negativt påverka samtliga Fordringshavare, inbegripet dem som valde att inte utnyttja sälloptionen. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Legala risker

Risk relaterad till benchmarkförordningen

Processen för hur STIBOR, EURIBOR och andra referensräntor bestäms är föremål för ett antal lagstiftningsåtgärder varav vissa redan implementerats och andra är på väg att implementeras. Det största initiativet på området är den så kallade benchmarkförordningen (Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014) som trädde i kraft den 1 januari 2018 och som reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. I och med att förordningen endast tillämpats en begränsad tidsperiod kan inte dess effekter fullt ut bedömas. Det finns dock en risk att benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Detta kan i sin tur exempelvis leda till ökad volatilitet gällande vissa referensräntor. Vidare kan ökade administrativa krav och därtill kopplade regulatoriska risker leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, eller att de helt upphör att publicera vissa referensräntor. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss MTN skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

3 PRODUKTBESKRIVNING

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

3.1 Räntekonstruktioner

Lån under MTN-programmet kan ha fast ränta eller rörlig ränta. Som framgår i punkt 6.1 i de Allmänna Villkoren kan Klövern emittera MTN:er under MTN-programmet med olika räntekonstruktioner, vilket närmare specificeras i de Slutliga Villkoren för varje specifikt Lån. Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med vissa referensvärden som anges i de Allmänna Villkoren. Dessa referensvärden är STIBOR (som tillhandahålls av Financial Benchmarks Sweden AB, ett helägt dotterbolag till Svenska Bankföreningen) samt EURIBOR (som tillhandahålls av European Money Market Institute). Det kan noteras att Financial Benchmark Sweden AB har träffat överenskommelse om att överföra administrationen av referensräntan STIBOR till Swedish Benchmark Facility AB, ett svenskt dotterbolag till Global Rate Set Systems. Vid tidpunkten för utgivandet av detta Grundprospekt är European Money Market Institute, men inte Financial Benchmarks Sweden AB eller Swedish Benchmark Facility AB, registrerat i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av European Securities and Markets Authority (ESMA) i enlighet med artikel 36 i förordning 2006/1011 (Benchmarkförordningen).

Fast ränta

Om ett Lån är specificerat som ett Lån med fast ränta, ska Lånet löpa med ränta på dess Nominella Belopp enligt Räntesatsen från (men exklusive) Lånedatumet till (och inklusive) Återbetalningsdagen. Ränta som ackumulerats under en Ränteperiod erlaggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360.

Dagberäkningsmetoden 30/360 innebär att beloppet ska beräknas genom tillämpning av att ett år består av 360 dagar innehållande tolv månader med 30 dagar vardera. I den mån betalning hänförs till en del av en månad ska det faktiska antalet dagar som passerat den månaden användas. Infaller förfallodag för Lån med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen.

Rörlig ränta

Om ett Lån är specificerat som ett Lån med rörlig ränta ska Lånet löpa med ränta på dess Nominella Belopp från (men exklusive) Lånedatumet till (och inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll (0) ska Räntesatsen anses vara noll (0).

Om Räntesatsen inte kan bestämmas på Ränthebestämningdagen på grund av sådant hinder som beskrivs i punkt 19 (*Force Majeure och Ansvarsbegränsningar*) av de Allmänna Villkoren ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Räntheperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Räntesats som ska gälla från den andra Bankdagen efter dagen för sådan beräkning till utgången av den då löpande Räntheperioden.

Ränta som ackumulerats under en Räntheperiod erläggs i efterskott på respektive Räntheförfalldag och beräknas genom Dagberäkningsmetoden Faktiskt/360.

Dagberäkningsmetoden Faktiskt/360 innebär att beloppet ska beräknas genom att dividera det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden med 360. Infaller förfalldag för Lån med rörlig ränta på dag som inte är en Bankdag ska kapitalbeloppet på Lånet insättas respektive översändas först följande Bankdag och Räntheförfalldag ska anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall Räntheförfalldagen ska anses vara föregående Bankdag.

3.2 Betalning av kapitalbeloppet och ränta

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

Betalning avseende MTN och ränta under de Allmänna Villkoren ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfalldag eller till sådan annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden på sådan dag och som är berättigad att erhålla sådan betalning.

3.3 Återköp och återbetalning

Klövern ska återbetala samtliga, och inte enbart några, utestående MTN avseende ett visst Lån på den aktuella Återbetalningsdagen till ett belopp per MTN som specificeras i de Slutliga Villkoren. Om den aktuella Återbetalningsdagen inte är en Bankdag ska återbetalning ske först på nästkommande Bankdag. Ränta betalas på aktuell Räntheförfalldag.

Klövern får återköpa MTN:er vid varje tidpunkt och till varje pris under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN:er som innehas av Klövern får enligt Klöverns eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

3.4 Frivillig inlösen av Lånen

Slutliga Villkor kan innehålla villkor som medför rätt för Klövern att begära förtida inlösen av samtliga, och inte enbart vissa, MTN:er under ett Lån tillsammans med upplupen men obetald ränta (om någon) före Återbetalningsdagen.

3.5 **Obligatoriskt återköp på grund av Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering**

Om Fordringshavare blir underrättade om att en Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering har skett har varje Fordringshavare rätt att under en period om 20 Bankdagar från sådan underrättelse begära att samtliga eller endast några av dennes MTN:er återköps av Klövern till ett pris per MTN motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta. Efter perioden om 20 Bankdagar upphör rätten till återköp. MTN:er som enligt denna punkt återköps av Klövern får enligt Klöverns eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

3.6 **Uppsägning av Lånen**

Agenten ska (i) efter skriftlig begäran från Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst femtio (50) procent av Justerat Nominellt Belopp för relevant Lån eller (ii) om så beslutats av Fordringshavarna under ett Lån vid ett Fordringshavarmöte, å Fordringshavarnas vägnar genom skriftligt meddelande till Emittenten, förklara relevant Lån jämte upplupen ränta förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Agenten eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

- (a) Klövern inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende relevant Lån under MTN-programmet, såvida inte dröjsmålet:
 - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
 - (ii) inte varar längre än fem (5) Bankdagar efter respektive förfallodag;
- (b) Klövern inte följer något av de finansiella åtaganden som anges i punkterna 10.9, 10.10 eller 10.11 (*Finansiella åtaganden*) i de Allmänna Villkoren;
- (c) Klövern i något annat avseende än som anges under punkterna (a) eller (b) ovan inte fullgör sina förpliktelser enligt de Allmänna Villkoren avseende relevant Lån eller annars handlar i strid med de Allmänna Villkoren, under förutsättning att:
 - (i) rättelse inte är möjlig och underlåtenheten eller handlandet medför ett väsentligt brott mot de Allmänna Villkoren; eller
 - (ii) rättelse är möjlig och Klövern skriftligen uppmanats av Agenten att vidta rättelse och rättelse inte skett inom tjugo (20) Bankdagar;
- (d) Klövern är, eller bedöms enligt någon tillämplig lag vara, Insolvent;
- (e) anläggningstillgångar som ägs av ett Koncernbolag och som har ett värde överstigande SEK 25 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta) blir föremål för utmätning, kvarstad eller annan exekutiv åtgärd och sådan utmätning, kvarstad eller annan exekutiv åtgärd inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar;

- (f) (i) Koncernbolag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende Finansiell Skuld och lånet i förhållande till den Finansiella Skulden ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller Koncernbolags Finansiella Skuld är förklarad förfallen eller annars förfaller till betalning innan angivet förfalldatum som ett resultat av en uppsägningsgrund, eller (ii) något åtagande i förhållande till någon Finansiell Skuld för ett Koncernbolag sägs upp av borgenären som en följd av en uppsägningsgrund, förutsatt att summan av utestående Finansiell Skuld under de lån som berörs under (i)-(ii) ovan uppgår till minst SEK 100 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta);
- (g) Klövern eller ett Koncernbolag ställer in sina betalningar, om sådan inställelse på ett väsentligt negativt sätt skulle påverka Klöverns förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna i enlighet med Villkoren;
- (h) Klövern eller ett Koncernbolag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagskonstruktion;
- (i) Klövern eller ett Koncernbolag ska träda i likvidation såvida inte, beträffande Koncernbolag, likvidation är frivillig eller att likvidation inte på ett väsentligt negativt sätt skulle påverka Klöverns förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna i enlighet med Villkoren;
- (j) Klöverns eller Koncernbolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Klövern och/eller Koncernbolag ska uppgå i annat, nytt eller existerande bolag (beträffande Koncernbolag – i bolag utanför Koncernen);
- (k) Koncernbolag försätts i konkurs, om konkursen på ett väsentligt negativt sätt skulle påverka Klöverns förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavaren i enlighet med Villkoren.

Agenten får inte förklara relevant Lån tillsammans med upplupen ränta förfallet till betalning genom hänvisning till en Uppsägningsgrundande Händelse om sådan Uppsägningsgrundande Händelse inte längre föreligger eller om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan Uppsägningsgrundande Händelse inte ska medföra uppsägning (tillfälligt eller permanent). Efter uppsägning enligt ovan ska Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som jämte upplupen ränta skulle ha återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen.

4 VILLKOR FÖR MTN-PROGRAMMET

4.1 Allmänna Villkor

KLÖVERN

**ALLMÄNNA VILLKOR
FÖR LÅN UPPTAGNA UNDER KLÖVERN AB (PUBL):S
MTN-PROGRAM**

daterade den 4 februari 2020

FÖRSÄLJNINGSTRUKTIONER

Erbjudande att förvärva MTN:er riktar sig inte till personer vars deltagande i erbjudandet kräver ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Detta dokument eller annat material hänförligt till Emittenten eller MTN:erna får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras i USA, Kanada, Singapore, Australien, Hongkong, Sydafrika, Nya Zeeland, Japan eller annan jurisdiktion, där ytterligare åtgärd är nödvändig än som följer av svensk rätt. Personer som mottar exemplar av detta dokument eller personer som förvärvar MTN:er måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Teckning och förvärv av MTN i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig.

MEDDELANDE OM PERSONUPPGIFTER

Emittenten och Agenten får samla in och behandla personuppgifter om Fordringshavarna, Fordringshavarnas ombud eller agenter och andra personer som utsetts att agera för Fordringshavarnas räkning i enlighet med Villkoren. De personuppgifter som kan komma att samlas in och behandlas är namn, kontaktuppgifter och i tillämpliga fall innehav av MTN:er. Personuppgifter som rör Fordringshavarna inhämtas från Euroclear Sweden. Personuppgifter som rör andra än Fordringshavarna samlas in direkt från dessa personer.

Emittenten och Agenten behandlar personuppgifter för följande ändamål:

- (a) för att utöva sina rättigheter och skyldigheter enligt Villkoren, vilket bl.a. innebär administrering och förvaltning av MTN:erna och betalningar under MTN:erna samt möjliggörande av att Fordringshavarna kan utöva sina rättigheter under Villkoren, och
- (b) för att uppfylla sina skyldigheter enligt tillämplig lagstiftning.

Behandlingen av personuppgifterna om Fordringshavarna för ändamål (a) grundar sig på att behandlingen är nödvändig för att Emittenten och Agenten ska kunna uppfylla sina respektive förpliktelser gentemot Fordringshavarna i enlighet med Villkoren. Behandlingen av personuppgifter om andra än Fordringshavarna för ändamål (a) grundar sig på Emittentens berättigade intresse då intresset av att uppfylla förpliktelserna gentemot Fordringshavarna enligt Villkoren väger tyngre än något av de registrerades motstående intressen. Behandlingen av personuppgifter för ändamål (b) grundar sig på att behandlingen är nödvändig för att Emittenten eller Agenten ska kunna uppfylla tillämplig lagstiftning.

Personuppgifterna kommer endast att sparas så länge det är nödvändigt utifrån ändamålet för vilket de samlades in samt så länge det är tillåtet eller krävs enligt tillämplig lagstiftning.

Personuppgifter som samlas in av Emittenten eller Agenten kan komma att delas med andra, såsom Euroclear Sweden och eventuella rådgivare till Emittenten eller Agenten, om det är nödvändigt för att uppnå det ändamål för vilket personuppgifterna samlades in.

De registrerade har rätt att veta vilka personuppgifter som behandlas om dem och kan begära en kopia av dessa i skriftligt format samt att få sina personuppgifter överförda till en annan personuppgiftsansvarig. Därutöver har de registrerade rätt att (i) begära att felaktiga eller ofullständiga personuppgifter rättas och, i vissa fall, raderas, (ii) invända mot viss behandling av personuppgifter, (iii) begära att behandlingen begränsas och (iv) erhålla personuppgifter som behandlas om dem i maskininläsbart format. De registrerade har även rätt att kontakta eller lämna in klagomål angående Emittentens och Agentens behandling av personuppgifter till Datatillsynen.

Emittentens och Agentens adresser och kontaktuppgifter finns tillgängliga på Emittentens respektive Agentens hemsida, www.klovern.se och www.nordictrustee.com.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	DEFINITIONER OCH TOLKNING.....	24
2.	UPPTAGANDE AV LÅN	30
3.	REGISTRERING AV MTN:ER	31
4.	RÄTT ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARE	31
5.	BETALNINGAR	32
6.	RÄNTEKONSTRUKTION	32
7.	DRÖJSMÅLSRÄNTA.....	33
8.	INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV MTN:ER.....	33
9.	INFORMATION TILL FORDRINGSHAVARE.....	35
10.	SÄRSKILDA OCH FINANSIELLA ÅTAGANDEN	36
11.	UPPSÄGNING AV LÅN	38
12.	FÖRDELNING AV BETALNINGAR	40
13.	BESLUT AV FORDRINGSHAVARE.....	41
14.	ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN	45
15.	AGENT	46
16.	PRESKRIPTION	50
17.	INTE DIREKT AGERANDE AV FORDRINGSHAVARE	50
18.	MEDDELANDE OCH PRESSMEDDELANDE	51
19.	FORCE MAJEURE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING.....	51
20.	TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION.....	52

Bilagor

Bilaga 1 – Mall för Slutliga Villkor

Bilaga 2 – Efterlevnadsintyg

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkoren**") ska gälla för lån som Klövern AB (publ) (org.nr. 556482-5833) ("**Emittenten**") emitterar på kapitalmarknaden under detta MTN-program ("**MTN-Programmet**"), genom att ge ut obligationer i SEK eller EUR med en löptid om minst ett år, s.k. Medium Term Notes ("**MTN**"). Det sammanlagda nominella beloppet av MTN:er som vid varje tid är utestående får inte överstiga SEK 10 000 000 000 (eller motsvärdet därav i Euro).

För varje lån upprättas särskilda slutliga villkor ("**Slutliga Villkor**") vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga villkor för lånet. Referenserna nedan till "Villkor" eller "Villkoren" ska således med avseende på ett visst lån förutom de Allmänna Villkoren även anses inkludera bestämmelserna i de aktuella Slutliga Villkoren.

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING

1.1 Definitioner

Utöver ovan gjorda definitioner ska i dessa Villkor följande benämningar ha den innebörd som framgår nedan.

"**Administrerande Institut**" ska betyda (i) om ett Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institutet som utsetts av Emittenten att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet enligt de Slutliga Villkoren, och (ii) om ett Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

"**Affärsdag**" ska betyda dag då överenskommelse om placering av MTN träffas mellan Emittenten och Utgivande Institut.

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

"**Agentavtal**" ska betyda det agentavtal avseende samtliga Lån utgivna under MTN-Programmet, mellan Emittenten och Agenten, som ingåtts på eller före den första Emissionsdagen för det första Lånet eller annat ersättande agentavtal som ingåtts efter den första Emissionsdagen av första Lånet mellan Emittenten och en agent avseende samtliga Lån utgivna under MTN-Programmet.

"**Avnoteringshändelse**" ska betyda en situation där en händelse eller flertal händelser resulterar i att Emittenten upphör att vara noterad på en Reglerad Marknad, under förutsättning att sådan avnotering inte beror på ett offentligt uppköpserbudande avseende samtliga aktier i Emittenten och genomförs av ett bolag (i) som är ett fastighetsbolag etablerat under svensk lag och (ii) vars aktier är noterade på Nasdaq Nordic Mid Cap eller Nasdaq Nordic Large Cap.

"**Avstämningsdag**" ska betyda den femte (5) Bankdagen (eller sådan annan Bankdag före den relevanta dagen, som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) före (i) en Ränteförfallodag, (ii) Inlösendag, (iii) dagen för Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande, (iv) annan dag då betalning ska ske till en Fordringshavare enligt punkt 12 (*Fördelning av betalningar*) eller (v) annan relevant dag.

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

“**Centrala Värdepappersförvararen**” ska betyda Emittentens centrala värdepappersförvarare avseende MTN:er, från tid till annan, inledningsvis Euroclear Sweden AB org. nr. 556112-8074, P.O. Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige eller annan part som ersätter denne som värdepappersförvarare i enlighet med dessa Allmänna Villkor.

“**Dagberäkningsmetoden**” ska betyda, vid beräkningen av ett belopp för en på förhand bestämd period, den beräkningsgrund som anges i Villkoren, och:

- (a) om beräkningsgrunden “**30/360**” anges som tillämplig ska beloppet beräknas som att ett år har 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar, och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden; och
- (b) om beräkningsgrunden “**Faktisk/360**” anges som tillämplig ska beloppet beräknas genom att dividera det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden med 360.

“**Dotterbolag**” ska betyda ett svenskt eller utländskt företag (oavsett om företaget är ett aktiebolag eller inte) som vid den aktuella tidpunkten direkt eller indirekt är ett dotterföretag till en juridisk person enligt aktiebolagslagen (2005:551).

“**Efterlevnadsintyg**” ska betyda ett intyg, skäligen tillfredställande för Agenten och huvudsakligen i den form som bifogas de Allmänna Villkoren som Bilaga 2, undertecknat av VD:n eller finanschefen eller behörig firmatecknare för Emittenten som intygar att (i) ingen Uppsägningsgrundande Händelse har inträffat eller föreligger och, om Emittenten är medveten om att sådan händelse föreligger, specificerar vilka åtgärder och steg, om några, som vidtas för att åtgärda den, och (ii), för det fall en Ratinghändelse inte föreligger vid den aktuella tidpunkten, de finansiella åtaganden som följer av punkt 10.9 (*Finansiella åtaganden*) är uppfyllda.

“**Emissionsdag**” ska betyda den dag som specificeras i de relevanta Slutliga Villkoren.

“**Emissionsinstitut**” ska betyda Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, Nordea Bank Abp och Swedbank AB (publ) och varje annat emissionsinstitut som utses i enlighet med punkt 14.4.

“**EURIBOR**” ska betyda:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 CET på aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i EUR under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller
- (b) om det inte finns någon tillgänglig räntesats för den relevanta Ränzteperioden enligt (a), den räntesats som bestäms av Administrerande Institut genom interpolering mellan de två närmaste räntesatserna som publicerats på Reuters sida EURIBOR01 vid eller kring kl. 11:00 CET på Ränztebestämningdagen för erbjudandande om insättning i EUR; eller
- (c) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller

- (d) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen räntesats anges enligt punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden.

”Euro” och ”EUR” är den valuta som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med den Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska och Monetära Unionen (EMU).

”Europeiska Referensbanker” är fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Administrerande Institutet.

“Finansiell Skuld” ska betyda:

- (a) lånade pengar (inklusive bankfinansiering och skuldinstrument);
- (b) varje summa av varje förpliktelse avseende hyra, köp eller leasing som i enlighet med Redovisningsprinciperna är att betrakta som finansiell leasing;
- (c) fordringar som sålts eller diskonterats (dock inte fordringar som sålts utan regressrätt, under förutsättning att kraven för avskrivning enligt Redovisningsprinciperna uppfylls);
- (d) andra transaktioner (inklusive skyldigheten att betala uppskjuten köpeskilling) som har samma kommersiella effekt som lån och i övrigt klassificeras som lån enligt Redovisningsprinciperna;
- (e) marknadsvärdet av derivattransaktioner som ingår i samband med skydd mot eller för att dra nytta av fluktuationer i räntor eller pris (om ett belopp förfallit till betalning som ett resultat av en uppsägning eller slutavräkning, ska sådant belopp tillämpas istället);
- (f) motgarantier eller andra instrument som utfärdats av en bank eller annat finansiellt institut; och
- (g) förutom vad som redan följer av punkterna (a) till (f) ovan, ansvar på grund av garantier eller skadelöshetsåtagande som utfärdats som säkerheter för någon skyldighet som avses i punkterna (a) till (f) ovan.

“Fordringshavare” ska betyda den person som är antecknad på ett VP-konto som direktregistrerad innehavare eller förvaltare av en MTN.

“Fordringshavarmöte” ska betyda ett möte mellan Fordringshavare som hålls i enlighet med punkterna 13.1 (*Begäran om ett beslut*), 13.2 (*Sammankallande av ett Fordringshavarmöte*) och 13.4 (*Majoritet, beslutsförhet och andra föreskrifter*).

“Generellt Beslut” ska betyda ett beslut på ett Fordringshavarmöte eller genom Skriftligt Förfarande att ändra de Allmänna Villkoren eller annat beslut som påverkar alla innehavare av MTN:er som emitterats under MTN-Programmet och som är bindande för samtliga innehavare av MTN:er emitterade under MTN-Programmet i enlighet med punkt 13.4.11.

“**Inlösendag**” ska betyda den dag på vilken MTN:erna ska lösas in eller återköpas i enlighet med punkt 8 (*Inlösen och återköp av MTN:er*).

“**Insolvent**” ska betyda, avseende en relevant juridisk eller fysisk person, att den bedöms vara insolvent eller medger oförmåga att betala sina skulder när de förfaller, i varje enskilt fall enligt betydelsen i 2 kap. 7-9 §§ konkurslagen (1987:672) (eller dess motsvarighet i någon annan jurisdiktion), ställer in betalningar avseende någon av sina skulder eller på grund av faktiska finansiella svårigheter inleder förhandlingar med sina borgenärer (andra än Fordringshavarna) i syfte att lägga om någon av sina skulder (inklusive företagsrekonstruktioner i enlighet med lag (1996:764) om företagsrekonstruktion) (eller dess motsvarighet i någon annan jurisdiktion), eller är föremål för tvångsmässig avveckling, upplösning eller likvidation.

“**Justerat Nominellt Belopp**” ska betyda det Totala Nominella Beloppet minus det Nominella Beloppet för samtliga eller vissa MTN:er som ägs av ett Koncernbolag eller Närstående, oaktat huruvida sådan person är direktregistrerad som ägare till sådana MTN:er.

“**Koncernen**” ska betyda Emittenten och dess Dotterbolag från tid till annan (vardera definierat som “**Koncernbolag**”).

“**Kontoförande Institut**” ska betyda en bank eller annan part som har rätt att verka som ett kontoförande institut enligt Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och genom vilken en Fordringshavare har öppnat ett VP-konto avseende sina MTN:er.

“**Kontroll**” ska betyda (i) att någon förvärvar eller annars får kontroll, direkt eller indirekt, över mer än 50 procent av det totala antalet utestående rösterna i Emittenten eller (ii) att någon har rätt att, direkt eller indirekt, tillsätta eller avsätta samtliga eller majoriteten av styrelseledamöterna i Emittenten.

“**Kontrollägarförändring**” inträffar om någon 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 ha förvärvats eller tagits av ett företag (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 Kontrollägarförändringsbestämmelse gälla *mutatis mutandis* för efterföljande förändringar av Kontroll i den nya noterade ägaren.

“**Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument**” ska betyda lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

“**Lån**” ska betyda varje lån med ett separat ISIN-nummer omfattande en eller flera MTN:er som Emittenten upptar under detta MTN-Program.

“**Lånedatum**” ska betyda den dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa såsom specificeras i de relevanta Slutliga Villkoren.

“**Lånespecifikt Beslut**” ska betyda ett beslut på ett Fordringshavarmöte eller genom Skriftligt Förfarande som inte är att anse som ett Generellt Beslut, för undvikande av tvivel

innefattas samtliga ändringar i de Slutliga Villkoren för ett specifikt Lån, vilket enbart är bindande för samtliga innehavare av MTN:er utgivna under ett specifikt Lån i enlighet med punkt 13.4.11.

“**Misslyckad Notering**” ska betyda en situation där (i) MTN:er som enligt de Slutliga Villkoren ska tas upp till handel på en Reglerad Marknad inte har noterats på en Reglerad Marknad inom sextio (60) kalenderdagar efter att MTN:erna emitterades, eller (ii) MTN:er som enligt de Slutliga Villkoren ska tas upp till handel på en Reglerad Marknad, vid någon tidpunkt efter sådan notering, blir avnoterade från den Reglerad Marknaden.

“**MTN**” ska betyda en ensidig skuldförbindelse om ett Nominellt Belopp som registrerats enligt 1 kap. 3 § Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Emittenten under detta MTN-Program och som utgör del av Lån.

“**Nominellt Belopp**” ska betyda det belopp för varje MTN som anges i de relevanta Slutliga Villkoren.

“**Närstående**” ska betyda (i) en person som kontrollerar eller som står under gemensam kontroll med Emittenten och som inte är ett Koncernbolag, samt (ii) övrig person som äger MTN:er (oaktat huruvida sådan person är direktregistrerad som ägare till sådana MTN:er) och som har åtagit sig gentemot ett Koncernbolag eller en person som avses i punkt (i) att rösta för sådana MTN:er enligt instruktioner från ett Koncernbolag eller från en person som avses i punkt (i). För denna definitionens tillämpning betyder ”kontroll” befogenhet att, direkt eller indirekt, styra eller påverka förvaltningen eller riktlinjerna för en entitet genom ägandet av värdepapper med rösträtt, genom avtal eller på annat sätt.

“**Rambelopp**” ska betyda 10 000 000 000 SEK (eller motvärdet därav i Euro) eller sådant belopp som Emittenten och Emissionsinstitutet kommer överens om i enlighet med punkt 14.3.

“**Ratinghändelse**” ska ha den betydelse som framgår av punkt 10.9.3.

“**Redovisningsprinciper**” ska betyda International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits i förordning 1606/2002/EC (eller som annars antagits eller justerats från tid till annan).

“**Referensbanker**” ska betyda Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) eller sådan annan bank som utses av det relevanta Administrerande Institutet i samråd med Emittenten i relation till ett Lån.

“**Reglerad Marknad**” ska betyda varje reglerad marknad såsom definierat i direktivet 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument.

“**Räntebestämningdag**” ska betyda, för ett Lån med rörlig ränta, det datum som specificeras i de relevanta Slutliga Villkoren.

“**Ränteförfallodag**” ska betyda det datum som specificeras i de relevanta Slutliga Villkoren.

“**Skriftligt Förfarande**” ska betyda det skriftliga eller elektroniska förfarande som tillämpas av Fordringshavarna när de fattar beslut enligt punkterna 13.1 (*Begäran om ett*

beslut), 13.3 (Initiering av Skriftligt Förfarande) och 13.4 (Majoritet, beslutsförhet och andra föreskrifter).

“**Slutliga Villkor**” ska betyda de slutliga villkor som upprättas för ett visst Lån under detta MTN-Program i enlighet med Bilaga 1 (Mall för Slutliga Villkor).

“**STIBOR**” ska betyda:

- (a) den tillämpliga räntesats, *per annum*, som publiceras på Nasdaq Stockholms webbplats för fastställandet av STIBOR fixing (eller på annan webbplats som ersätter den) vid eller kring kl. 11:00 CET på Räntebestämningdagen för erbjudande om insättning i Svenska Kronor och för en period som är jämförbar med den relevanta Rän-teperioden; eller
- (b) om det inte finns någon tillgänglig räntesats för den relevanta Rän-teperioden enligt (a), den räntesats som bestäms av Administrerande Institut genom interpolering mellan de två närmaste räntesatserna som publicerats på Nasdaq Stockholms webbplats för fastställandet av STIBOR fixing (eller på annan webbplats som ersätter den) vid eller kring kl. 11:00 CET på Räntebestämningdagen för erbjudande om insättning i Svenska Kronor; eller
- (c) om det inte finns någon tillgänglig räntesats för den relevanta Rän-teperioden enligt (b), medelvärdet av de tillhandahållna räntorna (avrundat uppåt till fyra decimaler) som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för dispositioner av 100 000 000 SEK för den relevanta Rän-teperioden; eller
- (d) om ingen uppgift om ränta tillhandahålls enligt punkt (c), den räntesats som enligt Administrativa Institutets skäliga bedömning bäst reflekterar den räntesats för insättning i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Rän-teperioden.

“**Svenska Kronor**” och “**SEK**” ska betyda den i Sverige officiella valutan.

“**Totalt Nominellt Belopp**” ska betyda, för ett eller samtliga Lån, det totala sammanlagda Nominella Beloppet av de utestående MTN:erna vid den relevanta tidpunkten.

“**Uppsägningsgrundande Händelse**” ska betyda en sådan händelse eller omständighet som anges i punkt 11 (*Uppsägning av Lån*).

“**Utgivande Institut**” ska betyda det Emissionsinstitut som anges i de relevanta Slutliga Villkoren genom vilket ett visst Lån har utgivits.

“**Villkor**” ska för ett specifikt Lån betyda dessa Allmänna Villkor och de relevanta Slutliga Villkoren för ett sådant Lån.

“**VP-konto**” ska betyda sådant värdepapperskonto som tillhandahålls av den Centrala Värdepappersförvararen enligt Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument där (i) en ägare av MTN:er är direktregistrerad som ägare av sådana MTN:er, eller (ii) en ägares innehav av MTN:er är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.

”Återbetalningsdag” ska betyda dag enligt relevanta Slutliga Villkor då MTN:er ska återbetalas.

1.2 **Tolkning**

1.2.1 Om inte annat anges ska en hänvisning i dessa villkor till:

- (a) **“tillgångar”** inkludera nuvarande och framtida egendom, intäkter och rättigheter av alla slag;
- (b) avtal eller instrument vara hänvisningar till sådant avtal eller instrument i sin helhet, inklusive eventuella kompletteringar, ändringar, tillägg, förnyelser, revideringar, eller andra ändringar, från tid till annan; och
- (c) en **“föreskrift”** innefatta varje författning, lag, föreskrift, regel, direktiv, krav eller riktlinje (oavsett om dessa har ställning som lag eller inte) från något statligt, mellanstatligt eller överstatligt organ, annan myndighet eller organisation;
- (d) en bestämmelse i lag vara en hänvisning till ifrågavarande bestämmelse, som den vid varje tillfälle är avfattad, oavsett om den har ändrats eller utfärdats på nytt; och
- (e) en angiven tid på dagen vara en hänvisning till tiden i Stockholm.

1.2.2 En Uppsägningsgrundande Händelse föreligger så länge den inte har avhjälppts eller eftergivits.

1.2.3 Vid bedömningen av om en gräns eller ett tröskelvärde som anges i SEK har uppnåtts eller överskridits, ska belopp i en annan valuta beräknas enligt valutakursen som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Reuters sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för SEK mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (www.riksbank.se).

1.2.4 Ett meddelande ska anses vara utsänt genom pressmeddelande om det gjorts tillgängligt för allmänheten i Sverige på ett skyndsamt och icke-diskriminerande sätt.

1.2.5 Ytterligare definitioner såsom bland annat Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebasmarginal och Ränteperiod (i tillämpliga fall) finns i de Slutliga Villkoren.

1.2.6 Definitioner i dessa Allmänna Villkor ska även tillämpas i Slutliga Villkor.

1.2.7 Försäljningsrestriktionerna, meddelande om personuppgifter och all annan information i detta dokument som anges innan innehållsförteckningen utgör inte del av dessa Allmänna Villkor och kan uppdateras utan medgivande från Fordringshavarna eller Agenten.

2. **UPPTAGANDE AV LÅN**

2.1 Under detta MTN-Program får Emittenten ge ut MTN i SEK eller EUR med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare under förutsättning att villkoren för sådana trancher är identiska förutom Likviddag, Lånebelopp, Pris per MTN och Utgivande Institut.

- 2.2 MTN:er utgivna under detta MTN-Program ska utgöra direkta, ovillkorade, icke-efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid varje tidpunkt i förmånsrättshänseende rangordnas *pari passu* utan någon inbördes förmånsrätt och åtminstone *pari passu* med Emittentens övriga direkta, ovillkorade, icke-efterställda och icke-säkerställda förpliktelser som inte har högre prioritet i förmånsrättshänseende enligt lag.
- 2.3 Emittenten åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN:er och även i övrigt följa Villkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-Program.
- 2.4 Genom att teckna MTN:er godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN:er ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som framgår av dessa Villkor. Genom att förvärva MTN:er bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.5 Om Emittenten önskar emittera MTN:er under detta MTN-Program ska Emittenten ingå särskild överenskommelse för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut, vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.
- 2.6 Emittenten åtar sig att utan dröjsmål skicka signerade Slutliga Villkor till Agenten efter att Slutliga Villkor undertecknats av Emittenten.

3. REGISTRERING AV MTN:ER

- 3.1 MTN:er ska registreras på ett VP-konto tillhörande Fordringshavaren, och inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. En begäran om registrering av en MTN ska göras till Kontoförande Institut.
- 3.2 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelse i Föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalningar avseende en MTN ska låta registrera sin rätt till betalning i enlighet med Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
- 3.3 Agenten och Emittenten har rätt att erhålla information från den Centrala Värdepappersförvararen om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med punkt 11 (*Uppsägning av Lån*) och punkt 13 (*Beslut av Fordringshavare*). Agenten ska inte vara ansvarig för innehållet i sådan erhållen information eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.
- 3.4 Emittenten ska utfärda de nödvändiga fullmakter som krävs för att de anställda som Agenten begär på egen hand ska kunna efterfråga och erhålla information direkt från den Centrala Värdepappersförvararens avstämningsregister för MTN. Emittenten får endast återkalla sådana fullmakter under förutsättning att Agenten begär det eller Emittenten har erhållit Fordringshavarnas samtycke därtill.

4. RÄTT ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARE

- 4.1 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Villkoren, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.

- 4.2 Varje sådan befullmäktigad person får agera självständigt under Villkoren i förhållande till sådana MTN:er för vilka den befullmäktigade personen är behörig att företräda Fordringshavaren, samt äger rätt att delegera sin rätt att företräda Fordringshavaren.
- 4.3 Agenten behöver endast översiktligt granska en fullmakt eller annan behörighetshandling och har rätt att utgå från att den är vederbörligen utfärdad och giltig, så länge inte Agenten har faktisk kunskap om motsatsen.

5. BETALNINGAR

- 5.1 Betalning avseende MTN utgivna i Svenska Kronor ska ske i Svenska Kronor och avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro.
- 5.2 Betalning avseende MTN och ränta under Villkoren ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos den Centrala Värdepappersförvararen på sådan dag och som är berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3 Har en Fordringshavare genom ett Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Centrala Värdepappersförvararens försorg på respektive förfallodag.
- 5.4 Skulle Centrala Värdepappersförvararen på grund av dröjsmål från Emittentens sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Emittenten tillse att beloppet utbetalas genom Centrala Värdepappersförvararen försorg så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.1 nedan.
- 5.5 Om Emittenten ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Centrala Värdepappersförvararen enligt ovan på grund av hinder för Centrala Värdepappersförvararen som avses i punkt 19.1, ska Emittenten ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen till dess hindret upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2 nedan.
- 5.6 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, ska Emittenten och Centrala Värdepappersförvararen likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Emittenten respektive Centrala Värdepappersförvararen hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsamma.
- 5.7 Infaller förfallodag för Lån med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag (Ränta utgår härvid dock endast till och med förfallodagen). Infaller förfallodag för Lån med rörlig ränta på dag som inte är en Bankdag ska kapitalbeloppet på Lånet insättas respektive översändas först följande Bankdag och Ränteförfallodag ska anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag. Räntan beräknas dock per relevant Ränteperiod i enlighet med punkt 6.1.

6. RÄNTEKONSTRUKTION

- 6.1 Ränta på visst Lån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Villkoren. I de aktuella Slutliga Villkoren ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något (eller kombination) av nedanstående alternativ:

(a) Fast ränta

Om ett Lån är specificerat som ett Lån med fast ränta, ska Lånet löpa med ränta på dess Nominella Belopp enligt Räntesatsen från (men exklusive) Lånedatumet till (och inklusive) Återbetalningsdagen. Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Rönteförfalldag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360.

(b) Rörlig ränta

Om ett Lån är specificerat som ett Lån med rörlig ränta ska Lånet löpa med ränta på dess Nominella Belopp från (men exklusive) Lånedatumet till (och inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginale för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll (0) ska Räntesatsen anses vara noll (0).

Om Räntesatsen inte kan bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som beskrivs i punkt 19 (*Force Majeure och Ansvarsbegränsningar*) ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Räntesats som ska gälla från den andra Bankdagen efter dagen för sådan beräkning till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Rönteförfalldag och beräknas genom Dagberäkningsmetoden Faktisk/360.

6.2 Ränta beräknas och utgår till och med respektive Rönteförfalldag.

7. DRÖJSMÅLSRÄNTA

7.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfalldagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i Svenska Kronor respektive EURIBOR för MTN utgivna i Euro under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två (2) procentenheter. STIBOR respektive EURIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta för lån som löper med ränta ska dock – med förbehåll för bestämmelserna i punkt 7.2 – aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfalldagen ifråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta kapitaliseras ej.

7.2 Beror dröjsmålet av sådant hinder för Emissionsinstitutet, Agenten respektive Centrala Värdepappersförvararen som avses i punkt 19.1, ska dröjsmålsränta utgå efter en räntesats motsvarande den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfalldagen ifråga.

8. INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV MTN:ER

8.1 Inlösen på Återbetalningsdagen

Emittenten ska återbetala samtliga (och inte enbart några) utestående Lån på den aktuella Återbetalningsdagen till ett belopp per MTN som specificeras i de Slutliga Villkoren. Om den aktuella Återbetalningsdagen inte är en Bankdag ska återbetalning ske på första

nästkommande Bankdag. Ränta erläggs enligt punkt 6 på aktuell Ränteförfallodag eller om sådan dag inte är en Bankdag, vid sådan Bankdag som följer enligt punkt 5.7.

8.2 Återköp av MTN:er av Emittenten

8.2.1 Emittenten får återköpa MTN:er vid varje tidpunkt och till varje pris under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN:er som innehas av Emittenten får enligt Emittentens eget val behållas, överlätas eller lösas in.

8.3 Frivillig inlösen av Lånen

8.3.1 Slutliga Villkor kan innehålla villkor som medför rätt för Emittenten att begära förtida inlösen av samtliga, och inte enbart vissa, MTN:er under ett Lån tillsammans med upplupen men obetald ränta (om någon) före Återbetalningsdagen.

8.3.2 Om Slutliga Villkor innehåller en rätt till förtida inlösen för Emittenten i enlighet med punkt 8.3.1 har Emittenten rätt att påkalla förtida inlösen genom att underrätta Fordringshavarna om Emittentens beslut att lösa in samtliga MTN:er under aktuellt Lån. Underrättelsen ska vara oåterkallelig och ange Inlösendag, den aktuella Avstämningsdagen och det pris till vilket MTN:er löses in.

8.3.3 Inlösendag ska infalla tidigast tio (10) och senast fyrtio (40) Bankdagar efter att meddelande i punkt 8.3.2 tillställts Fordringshavare, dock att om Inlösendagen inte är en Bankdag ska Inlösendagen anses närmast följande Bankdag.

8.4 Obligatoriskt återköp på grund av en Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering (säljoption)

8.4.1 Om Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering inträffar har Fordringshavare rätt att begära återköp av alla, eller vissa, MTN:er som innehas av denne, till ett pris per MTN motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta till och med Inlösendagen.

8.4.2 Det åligger Emittenten att så snart Emittenten fått kännedom om en Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering enligt punkt 8.4.1 meddela Fordringshavarna om detta i enlighet med punkt 9.1.2. Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN:er återköpta ska agera samt specificera sista dagen för påkallande av återköp i enlighet med punkt 8.4.4 och Inlösendagen.

8.4.3 Inlösendagen ska infalla tidigast 40 och senast 60 Bankdagar efter att meddelande om Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering avsänts till Fordringshavarna i enlighet med punkt 8.4.2. Om Inlösendagen inte är en Bankdag ska Inlösendagen dock infalla närmast påföljande Bankdag.

8.4.4 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Emittenten senast 20 Bankdagar efter meddelande har avsänts till Fordringshavarna i enlighet med punkt 8.4.2. Efter sådan period upphör rätten för Fordringshavare att påkalla återköp.

8.4.5 MTN:er som återköps av Emittenten enligt punkt 8.4 får enligt Emittentens eget val behållas, överlätas eller lösas in.

9. INFORMATION TILL FORDRINGSHAVARE

9.1 Information från Emittenten

9.1.1 Under den tid som Lån är utestående under MTN-Programmet ska Emittenten göra följande information tillgänglig för Fordringshavarna genom pressmeddelande och genom att publicera informationen på Emittentens hemsida:

- (a) så snart den blir tillgänglig, men i varje fall inom fyra månader från utgången av ett räkenskapsår, sin reviderade konsoliderade årsredovisning för räkenskapsåret;
- (b) så snart den blir tillgänglig, men i varje fall inom två månader från utgången av varje kvartal av räkenskapsåret, sin oreviderade konsoliderade kvartalsrapport eller bokslutskommuniké (såsom tillämpligt) för sådan period; och
- (c) annan information som krävs enligt lag (2007:528) om värdepappersmarknaden och reglerna och föreskrifterna på den Reglerade Marknaden där MTN:erna är upptagna till handel.

9.1.2 Emittenten ska omedelbart underrätta Fordringshavare och Agenten efter att ha fått vetskap om Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering. En underrättelse avseende en Kontrollägarförändring kan ges före Kontrollägarförändringens inträffande, med förbehåll för att sådan Kontrollägarförändring inträffar, om en slutgiltig överenskommelse har nåtts som innebär att en Kontrollägarförändring kommer att inträffa.

9.1.3 När de finansiella rapporterna och annan information har gjorts tillgänglig för Fordringshavarna enligt punkt 9.1.1 ska Emittenten skicka kopior av sådana finansiella rapporter till Agenten. Tillsammans med de finansiella rapporterna ska Emittenten till Agenten överlämna ett Efterlevnadsintyg. För det fall en Ratinghändelse inte föreligger vid den aktuella tidpunkten ska Efterlevnadsintyget, för att bekräfta de finansiella åtaganden som framgår av punkt 10.9 (*Finansiella åtaganden*) har blivit uppfyllda, innehålla de siffror och grunder som Soliditeten och Räntetäckningsgraden har beräknats utifrån.

9.1.4 Emittenten ska genast underrätta Agenten (detaljerat) efter att ha fått vetskap om inträffandet av en händelse eller omständighet som konstituerar eller kan förväntas konstituera, en Uppsägningsgrundande Händelse och ska förse Agenten med sådan ytterligare information som denne skäligen kan begära skriftligen efter mottagande av en sådan underrättelse.

9.2 Information från Agenten

Med förbehåll för tillämpliga lagar och regler ska Agenten ha rätt att lämna ut information till Fordringshavarna om alla händelser eller omständigheter som direkt eller indirekt rör Emittenten eller MTN:erna. Oavsett det föregående, kan Agenten om den anser det vara till fördel för Fordringshavarna, fördröja utlämnande eller avstå från att utlämna viss information annat än beträffande en Uppsägningsgrundande Händelse som har inträffat och är pågående.

9.3 **Information mellan Fordringshavare**

Med förbehåll för tillämpliga lagar och regler, ska Agenten så snart det är praktiskt möjligt efter förfrågan från en Fordringshavare distribuera information som hänför sig till MTN:erna från sådan Fordringshavare till övriga Fordringshavare. Agenten kan begära att sådan Fordringshavare ska ersätta samtliga kostnader eller utgifter som uppkommer eller kan uppkomma genom sådan begäran (inkluderat eventuellt arvode för nedlagt arbete).

9.4 **Tillhandahållande av Villkoren**

Bolaget åtar sig att hålla den aktuella versionen av dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för samtliga utestående Lån som är upptagna till handel på Reglerad Marknad tillgängliga på Bolagets hemsida.

10. **SÄRSKILDA OCH FINANSIELLA ÅTAGANDEN**

10.1 **Regelefterlevnad**

Emittenten ska, och ska tillse att samtliga Koncernbolag kommer att, i alla väsentliga avseenden följa samtliga lagar och regler som de kan komma att omfattas av samt dess bolagsordning eller andra konstitutionella dokument.

10.2 **Verksamheten i Koncernen**

Emittenten ska, så länge någon MTN utestår, inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet om det på ett väsentligt negativt sätt påverkar Emittentens förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.

10.3 **Avyttring av tillgångar**

Emittenten ska inte, och ska tillse att inget av Koncernbolagen, säljer eller annars avyttrar aktier i något Koncernbolag eller av samtliga eller huvudsakligen samtliga av dess eller något Koncernbolags tillgångar eller verksamheter till någon annan än Emittenten eller något av de helägda Dotterbolagen, såvida inte transaktionen sker till skäligt marknadsvärde och på sedvanliga villkor för sådan transaktion och inte på ett väsentligt negativt sätt påverkar Emittentens förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.

10.4 **Mellanhavanden med närstående**

Emittenten ska bedriva, och ska se till att Dotterbolagen bedriver, samtliga mellanhavanden med direkta och indirekta aktieägare av Koncernbolagen (förutom när sådan aktieägare är ett annat Koncernbolag) och/eller någon närstående till sådan direkt eller indirekt aktieägare, på armlängds avstånd.

10.5 **Upptagande till handel**

10.5.1 För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad åtar sig Emittenten att ansöka om detta (själv eller genom Administrerande Instituts försorg) vid relevant Reglerad Marknad och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge relevant Lån är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler och handels- och avvecklingsrutiner.

10.5.2 Det är Emittentens avsikt att Lån som enligt Slutliga Villkor ska tas upp till handel på en Reglerad Marknad tas upp till handel på en Reglerad Marknad inom 30 kalenderdagar efter emissionen. Om upptagande till handel inte sker inom 30 kalenderdagar utgör det dock inte en Misslyckad Notering eller en Uppsägningsgrundande Händelse under dessa Villkor.

10.6 **Åtaganden hänförliga till den Centrala Värdepappersförvararen**

Emittenten ska hålla Lånen anslutna till den Centrala Värdepappersförvararen och följa alla regelverk för den Centrala Värdepappersförvararen som gäller för Emittenten och Lånen.

10.7 **Fusioner**

Emittenten ska inte ingå (i) i någon fusion om inte Emittenten är övertagande bolag eller (ii) någon fission.

10.8 **Åtaganden under Agentavtalet**

10.8.1 Emittenten ska i enlighet med Agentavtalet:

- (a) betala avgifter till Agenten;
- (b) ersätta Agenten för kostnader, förluster och förpliktelser;
- (c) förse Agenten med all information som Agenten har begärt samt all information som på annat sätt är nödvändig för Agenten; och
- (d) inte agera på sådant sätt som skulle ge Agenten laglig eller avtalsrättslig rätt att säga upp Agentavtalet.

10.8.2 Emittenten och Agenten får inte ändra någon bestämmelse i Agentavtalet utan att först inhämta Fordringshavarnas samtycke för det fall ändringen skulle kunna vara skadlig för Fordringshavarnas intressen.

10.9 **Finansiella åtaganden**

I denna punkt 10.9 ska nedan begrepp ha följande definition:

“**Eget Kapital**” ska betyda totalt konsoliderat eget kapital för Koncernen i enlighet med Redovisningsprinciperna.

”**Räntetäckningsgrad**” ska betyda förvaltningsresultat fastigheter plus resultat bostadsutveckling exklusive finansiella kostnader (exklusive tomträttsavgäld) i relation till finansiella kostnader (exklusive tomträttsavgäld).

”**Soliditet**” ska betyda Eget Kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare) i relation till redovisade Totala Tillgångar.

“**Totala Tillgångar**” ska betyda de totala tillgångarna i Koncernen i enlighet med Redovisningsprinciper.

10.9.1 **Soliditet**

10.9.1.1 Soliditeten för Koncernen ska aldrig understiga tjugo (20) procent beräknat per balansdagen för den senaste offentliggjorda finansiella rapporten.

10.9.1.2 I Efterlevnadsintyg som skickas tillsammans med finansiella rapporter i enlighet med punkt 9.1.3 ska Soliditeten beräknas per balansdagen för den aktuella finansiella rapporten.

10.9.2 **Räntetäckningsgrad**

10.9.2.1 Räntetäckningsgraden för Koncernen ska inte vid någon tidpunkt under en tolv månadersperiod som slutar på balansdagen för den senaste offentliggjorda finansiella rapporten vara lägre än 1,25 beräknat.

10.9.2.2 I Efterlevnadsintyg som skickas tillsammans med finansiella rapporter i enlighet med punkt 9.1.3 ska Räntetäckningsgraden avse den 12-månadersperiod som avslutas på balansdagen för den aktuella finansiella rapporten.

10.9.3 För det fall Emittenten erhåller en investment grade rating från något av kreditbedömningsinstituterna Moody's, Standard & Poor's eller Fitch ska denna punkt 10.9 ej tillämpas så länge sådan kreditrating föreligger ("Ratinghändelse").

11. **UPPSÄGNING AV LÅN**

11.1 Agenten ska (i) efter skriftlig begäran från Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst femtio (50) procent av Justerat Nominellt Belopp för relevant Lån eller (ii) om så beslutats av Fordringshavarna under ett Lån vid ett Fordringshavarmöte, å Fordringshavarnas vägnar genom skriftligt meddelande till Emittenten, förklara relevant Lån jämte upplupen ränta förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Agenten eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

(a) Emittenten inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende relevant Lån under MTN-Programmet, såvida inte dröjsmålet:

(i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och

(ii) inte varar längre än fem (5) Bankdagar efter respektive förfallodag;

(b) Emittenten inte följer något av de finansiella åtaganden som anges i punkt 10.9 (*Finansiella åtaganden*);

(c) Emittenten i något annat avseende än som anges under punkterna (a) eller (b) ovan inte fullgör sina förpliktelser enligt dessa Villkor avseende relevant Lån eller annars handlar i strid med dessa Villkor, under förutsättning att:

(i) rättelse inte är möjlig och underlåtenheten eller handlandet medför ett väsentligt brott mot dessa Villkor; eller

(ii) rättelse är möjlig och Emittenten skriftligen uppmanats av Agenten att vidta rättelse och rättelse inte skett inom tjugo (20) Bankdagar;

(d) Emittenten är, eller bedöms enligt någon tillämplig lag vara, Insolvent;

- (e) anläggningstillgångar som ägs av ett Koncernbolag och som har ett värde överstigande SEK 25 000 000 (eller motsvarande värde i en annan valuta) blir föremål för utmätning, kvarstad eller annan exekutiv åtgärd och sådan utmätning, kvarstad eller annan exekutiv åtgärd inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar;
 - (f) (i) Koncernbolag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende Finansiell Skuld och lånet i förhållande till den Finansiella Skulden ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller Koncernbolags Finansiella Skuld är förklarad förfallen eller annars förfaller till betalning innan angivet förfalldatum som ett resultat av en uppsägningsgrund, eller (ii) något åtagande i förhållande till någon Finansiella Skuld för ett Koncernbolag sägs upp av borgenären som en följd av en uppsägningsgrund, förutsatt att summan av utestående Finansiell Skuld under de lån som berörs under (i)-(ii) ovan uppgår till minst SEK 100 000 000 (eller motsvarande värde i en annan valuta);
 - (g) Emittenten eller ett Koncernbolag ställer in sina betalningar, om sådan inställelse på ett väsentligt negativt sätt skulle påverka Emittentens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna i enlighet med Villkoren;
 - (h) Emittenten eller ett Koncernbolag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion;
 - (i) Emittenten eller ett Koncernbolag ska träda i likvidation såvida inte, beträffande Koncernbolag, likvidationen är frivillig eller att likvidationen inte på ett väsentligt negativt sätt skulle påverka Emittentens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna i enlighet med Villkoren;
 - (j) Emittentens eller Koncernbolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Emittenten och/eller Koncernbolag ska uppgå i annat, nytt eller existerande bolag (beträffande Koncernbolag - i bolag utanför Koncernen);
 - (k) Koncernbolag försätts i konkurs, om konkursen på ett väsentligt negativt sätt skulle påverka Emittentens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna i enlighet med Villkoren.
- 11.2 Om IFRS ändras och inte längre erkänner eller kräver justeringar av verkligt värde i beräkningen av det bokförda värdet för fastigheter, ska eget kapital och samtliga tillgångar (för beräkningen av Soliditet ovan) ändå justeras med hänvisning till sådana marknadsvärden som om IFRS, i dess lydelse på Lånedatumet för respektive Lån under MTN-Programmet, skulle vara fortsatt tillämplig.
- 11.3 Agenten får inte förklara relevant Lån tillsammans med upplupen ränta förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en Uppsägningsgrundande Händelse om sådan Uppsägningsgrundande Händelse inte längre föreligger eller om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan Uppsägningsgrundande Händelse inte ska medföra uppsägning (tillfälligt eller permanent) enligt punkt 11.1.
- 11.4 Emittenten ska omedelbart meddela Agenten om en Uppsägningsgrundande Händelse skulle inträffa och lämna sådan information till Agenten som denna skäligen kan begära. I brist på sådan underrättelse äger Agenten utgå från att någon sådan omständighet inte har inträffat.

- 11.5 Emittentens skyldigheter att lämna information enligt föregående punkt 11.4 gäller i den mån så kan ske utan att Emittenten överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller Reglerad Marknad där Emittentens aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrifter.
- 11.6 Agenten ska meddela Fordringshavarna om en Uppsägningsgrundande Händelse inom fem (5) Bankdagar från den dagen då Agenten fått faktisk kännedom om att en Uppsägningsgrundande Händelse har inträffat och föreligger. Agenten ska alltid vara berättigad att ta den tid som är nödvändig för att överlägga om en inträffad händelse utgör en Uppsägningsgrundande Händelse.
- 11.7 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning i enlighet med denna punkt 11 ska Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som jämte upplupen ränta skulle ha återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen.

12. FÖRDELNING AV BETALNINGAR

12.1 Alla betalningar gjorda av Emittenten i förhållande till Lånen och Villkoren efter att uppsägning skett enligt punkt 11 (*Uppsägning av Lån*) ska fördelas i följande ordning enligt instruktioner från Agenten:

- (a) *i första hand*, i eller mot betalning pro rata av (i) alla obetalda avgifter, kostnader, utgifter och ersättningar som ska betalas av Emittenten till Agenten i enlighet med Agentavtalet (förutom sådan ersättning som betalats på grund av ansvar gentemot Fordringshavarna), (ii) andra kostnader, utgifter och ersättningar som uppkommit med anledning av uppsägningen av Lånen, eller skyddet av Fordringshavarnas rättigheter som Agenten kan ha ådragit sig, (iii) kostnader för externa experter som Agenten ådragit sig och som inte har blivit ersatta av Emittenten i enlighet med punkt 15.2.6, och (iv) sådana kostnader och utgifter som Agenten ådragit sig i samband med ett Fordringshavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande och som inte har ersatts av Emittenten i enlighet med 13.4.14, tillsammans med eventuell dröjsmålsränta i enlighet med punkten 7.1 på sådant belopp, beräknat från dagen då betalning eller ersättning skulle ha betalats av Emittenten;
- (b) *i andra hand*, i eller mot betalning pro rata av upplupen men obetald Ränta hänförliga till Lånet (Ränta förfallen vid en tidigare Ränteförfalldag ska betalas före Ränta förfallen vid en senare Ränteförfalldag);
- (c) *i tredje hand*, i eller mot betalning pro rata av obetalda kapitalbelopp under Lånen; och
- (d) *i fjärde hand*, i eller mot betalning pro rata av eventuella andra kostnader eller utestående obetalda belopp enligt Villkoren, inkluderat eventuell dröjsmålsränta i enlighet med punkten 7.1 på försenade betalningar av Ränta och återbetalning av kapitalbelopp under Lånen.

Eventuella överskjutande medel efter fördelningen av inlutna medel i enlighet punkterna (a) till (d) ovan ska betalas till Emittenten.

12.2 Om en Fordringshavare eller annan part har betalat avgifter, kostnader, utgifter eller ersättningar som hänvisas till i punkt 12.1(a), ska sådan Fordringshavare eller annan part ha rätt till ersättning i form av en motsvarande fördelning i enlighet med punkt 12.1(a).

- 12.3 Medel som Agenten erhåller (direkt eller indirekt) i samband med uppsägning av Lån utgör redovisningsmedel och måste förvaras på ett separat räntebärande konto å Fordringshavarnas och andra berörda parter vägnar. Agenten ska så snart det är rimligen möjligt ombesörja utbetalningar av sådana medel i enlighet med denna punkt 12.
- 12.4 Om Emittenten eller Agenten ska göra en utbetalning enligt denna punkt 12, ska Emittenten eller Agenten, såsom tillämpligt, meddela Fordringshavarna om sådan betalning minst femton (15) Bankdagar innan betalningen sker. Sådant meddelande ska ange Avstämningsdagen, betalningsdagen och vilket belopp som ska betalas. Oaktat det föregående, ska Avstämningsdagen i punkt 5.2 tillämpas för eventuell förfallen men obetald Ränta.

13. BESLUT AV FORDRINGSHAVARE

13.1 Begäran om ett beslut

- 13.1.1 En begäran från Agenten om ett beslut av Fordringshavarna i en fråga avseende Villkoren ska (enligt Agentens val) behandlas på ett Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande.
- 13.1.2 Agenten äger, och ska efter skriftlig begäran från Emittenten eller en eller flera Fordringshavare som representerar minst tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp hänförligt till relevant Lån (om sådan begäran gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller minst tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp hänförligt till samtliga Lån (om sådan begäran gäller ett Generellt Beslut) avseende ett Lånespecifikt Beslut eller ett Generellt Beslut kalla till ett Fordringshavarmöte eller initiera ett Skriftligt Förfarande. Den som begär beslutet kan föreslå formen för beslutsfattandet, men om det enligt Agentens uppfattning är lämpligare att ett ärende behandlas vid ett Fordringshavarmöte än genom ett Skriftligt Förfarande ska det behandlas vid ett Fordringshavarmöte.
- 13.1.3 Begäran om Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande ska tillställas Agenten till dennes adress enligt punkt 18.1 (*Meddelanden*). Sådan försändelse ska ange att ärendet är brådskande.
- 13.1.4 Agenten får avstå från att kalla till ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon ytterligare person utöver Fordringshavarna och sådan person har informerat Agenten om att denne inte kommer lämna sitt godkännande, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med tillämplig lag.
- 13.1.5 Om Agenten avstår från att kalla till ett Fordringshavarmöte eller initiera ett Skriftligt Förfarande i enlighet med dessa Allmänna Villkor, utan att punkt 13.1.4 är tillämplig, har Emittenten eller 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 de sammankallande Fordringshavarna med den information som finns tillgänglig i avstämningsregistret för MTN:erna som förs av den Centrala Värdepappersförvararen så att ett Fordringshavarmöte kan kallas och hållas eller, i förekommande fall, ett Skriftligt Förfarande kan initieras och genomföras. Emittenten eller, i förekommande fall, en eller flera Fordringshavare ska tillhandahålla Agenten en kopia av det avsända meddelandet.
- 13.1.6 Om Emittenten vill byta ut Agenten får Emittenten (i) kalla till ett Fordringshavarmöte i enlighet med punkt 13.2 (*Sammankallande av ett Fordringshavarmöte*) eller (ii) initiera ett Skriftligt Förfarande genom att skicka meddelande i enlighet med punkt 13.3

(Initiering av Skriftligt Förfarande). Emittenten ska informera Agenten innan ett meddelande skickas angående ett Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande där Agenten föreslås bytas ut och ska skicka en kopia av avsänt meddelande till Agenten.

13.2 Sammankallande av ett Fordringshavarmöte

13.2.1 Agenten ska kalla till ett Fordringshavarmöte genom att skicka en kallelse därom till Emittenten samt till varje Fordringshavare i förhållande till det relevanta Lånet (om mötet gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller i förhållande till alla Lån (om mötet gäller ett Generellt Beslut) senast tio (10) Bankdagar efter att Agenten mottagit sådan begäran från Emittenten eller en eller flera Fordringshavare (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl).

13.2.2 Kallelsen som skickas i enlighet med punkt 13.2.1 ska inkludera (i) tidpunkt för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet (den dag då en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att vara berättigad till att utöva en Fordringshavares rösträtt), (iv) en blankett för utfärdande av fullmakt, och (v) dagordning för mötet. För det fall att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande ska de närmare detaljerna för detta tydligt framgå av kallelsen. Vidare ska det i kallelsen anges de ärenden som ska behandlas och beslutas om vid Fordringshavarmötet. Ärendena ska vara numrerade. Bakgrunden till och det huvudsakliga innehållet i varje förslag (inklusive information om huruvida ett Lånespecifikt Beslut eller ett Generellt Beslut begärs) såväl som eventuella tillämpliga villkor och förhandsvillkor ska anges i meddelandet. Om ett förslag berör en ändring av Villkoren måste sådan föreslagen ändring alltid anges i exakt detalj. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Fordringshavarmötet. Krävs förhandsanmälan av Fordringshavarna för att få delta vid Fordringshavarmötet ska sådant krav framgå av kallelsen.

13.2.3 Fordringshavarmötet ska hållas tidigast tio (10) Bankdagar och senast trettio (30) Bankdagar från datumet för kallelsen.

13.2.4 Utan att ändra eller göra tillägg till dessa Allmänna Villkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare bestämmelser som Agenten finner lämpliga beträffande sammankallandet och genomförandet av ett Fordringshavarmöte. Sådana bestämmelser kan innefatta en möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att närvara vid mötet personligen.

13.3 Initiering av Skriftligt Förfarande

13.3.1 Agenten ska initiera ett Skriftligt Förfarande senast tio (10) Bankdagar efter mottagande av en begäran från Emittenten eller en eller flera Fordringshavare (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka ett meddelande till varje Fordringshavare i förhållande till det relevanta Lånet (om det gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller i förhållande till alla Lån (om det gäller ett Generellt Beslut).

13.3.2 Ett meddelande enligt punkt 13.3.1 ska innehålla (i) den Bankdag då en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att vara berättigad till att utöva en Fordringshavares rösträtt, (ii) instruktioner och anvisning om var man kan erhålla ett formulär för att svara på begäran (ett sådant formulär ska innehålla en valmöjlighet att rösta ja eller nej för varje begäran om beslut) samt ett fullmaktsformulär, och (iii) den fastställda tidsperioden inom vilken Fordringshavare måste svara på begäran (sådan tidsperiod ska sträcka sig minst tio (10) Bankdagar men inte längre än trettio (30) Bankdagar från meddelandet enligt punkt 13.3.1). Bakgrunden till och det huvudsakliga innehållet i varje förslag (inklusive

information om huruvida ett Lånespecifikt Beslut eller ett Generellt Beslut begärs) såväl som eventuella tillämpliga villkor och förhandsvillkor ska anges i meddelandet. Om ett förslag berör en ändring av Villkoren måste sådan föreslagen ändring alltid anges i exakt detalj. Om omröstning ska ske elektroniskt ska meddelandet även innehålla instruktioner för sådan omröstning.

13.3.3 När erforderlig majoritet av det totala Justerade Nominella Beloppet för ett aktuellt Lån eller alla Lån i enlighet med punkterna 13.4.2, 13.4.3 eller 13.4.4 har mottagits i ett Skriftligt Förfarande, ska det aktuella beslutet anses antaget i enlighet med punkterna 13.4.2, 13.4.3 eller 13.4.4 även om tidsfristen för svar i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har löpt ut.

13.4 Majoritet, beslutsförhet och andra föreskrifter

13.4.1 Med förbehåll för punkt 13.4.12, får enbart en person som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen, eller som har erhållit en fullmakt enligt avsnitt 4 (*Rätt att företräda Fordringshavare*) från en person som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet utöva rösträtt som Fordringshavare vid sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att de aktuella MTN:erna är inkluderade i det Justerade Nominella Beloppet.

13.4.2 Följande Lånespecifika Beslut kräver medgivande från Fordringshavare som tillsammans representerar minst två tredjedelar (2/3) av det Justerade Nominella Beloppet för det aktuella Lånet av de Fordringshavare som röstar vid ett Fordringshavarmöte eller som svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktionerna givna enligt punkt 13.3.2:

- (a) en ändring av räntesatsen eller det Nominella Beloppet (annat än på grund av en tillämpning av punkt 8.4 (*Obligatoriskt återköp på grund av en Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering (säljoption)*));
- (b) en ändring av emittent för ett specifikt lån, en förlängning av löptiden för MTN:er under ett specifikt Lån eller senareläggning av betalningsdag avseende kapitalbelopp eller Ränta på MTN:er under ett specifikt Lån;
- (c) ett tvingande utbyte av MTN:er under ett specifikt Lån till andra värdepapper; och
- (d) förtida inlösen av MTN:er under ett specifikt Lån, annat än på grund av en uppsägning av MTN:erna enligt punkt 11 (*Uppsägning av Lån*) eller när förtida betalning på annat sätt är tillåtet eller krävs enligt dessa Allmänna Villkor.

13.4.3 Följande Generella Beslut kräver medgivande av Fordringshavare som tillsammans representerar minst två tredjedelar (2/3) av det Justerade Nominella Beloppet för alla Lån av de Fordringshavare som röstar vid ett Fordringshavarmöte eller som svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktionerna givna enligt punkt 13.3.2:

- (a) en ändring av villkoren för fördelning av betalningar som anges i punkt 12 (*Fördelning av betalningar*);
- (b) en ändring av bestämmelserna som behandlar de krav som gäller för Fordringshavares medgivande i enlighet med denna punkt 13.4 (*Majoritet, beslutsförhet och andra föreskrifter*); och

- (c) en ändring av Emittent under MTN-Programmet.
- 13.4.4 Ett Generellt Beslut eller ett Lånespecifikt Beslut som inte täcks av punkterna 13.4.2 eller 13.4.3 kräver medgivande från Fordringshavare som tillsammans representerar mer än femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet av Fordringshavare som röstar vid ett Fordringshavarmöte eller som svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktionerna givna enligt punkt 13.3.2. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar av eller avstående från bestämmelser i Villkoren vilka inte kräver en högre majoritet (förutom sådan ändring som är tillåten enligt punkt 14.1(a) eller (c)) eller en uppsägning av MTN:er.
- 13.4.5 Beslutsförhet vid ett Fordringshavarmöte eller vid ett Skriftligt Förfarande föreligger endast om en eller flera Fordringshavare som representerar åtminstone femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet för det aktuella Lånet, när det gäller ett ärende i enlighet med punkt 13.4.2, eller alla Lån, när det gäller ett ärende enligt punkt 13.4.3, och i annat fall tjugo (20) procent av det Justerade Nominella Beloppet för det aktuella Lånet (om mötet gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller alla Lån (om mötet gäller ett Generellt Beslut):
- (a) på ett Fordringshavarmöte, närvarar vid mötet personligen eller på andra sätt föreskrivna av Agenten enligt 13.2.4 (eller närvarar via ett behörigen bemyndigat ombud); eller
- (b) i fråga om ett Skriftligt Förfarande, svarar på förfrågan.
- 13.4.6 Om beslutsförhet föreligger för vissa men inte alla ärenden som behandlas vid ett Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande får beslut tas i de ärenden där beslutsförhet föreligger.
- 13.4.7 Om beslutsförhet inte föreligger på ett Fordringshavarmöte eller i förhållande till ett Skriftligt Förfarande, ska Agenten eller Emittenten kalla till ett andra Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 13.2.1) eller, i förekommande fall, initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med punkt 13.3.1), förutsatt att det relevanta förslaget inte har återtagits av den/de person(er) som initierade förfarande för Fordringshavarnas samtycke. Om ett andra Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande inleds i enlighet med denna punkt 13.4.7, ska datumet för begäran om ett Fordringshavarmöte i enlighet med punkt 13.2.1 eller, i förekommande fall, ett Skriftligt Förfarande i enlighet med punkt 13.3.1 anses vara det datum när beslutsförhet inte förelåg. Kraven på beslutsförhet enligt punkt 13.4.5 ska inte tillämpas på ett sådant andra Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande.
- 13.4.8 Oaktat vad som annars anges i dessa Allmänna Villkor, får Fordringshavarna aldrig, genom ett Lånespecifikt Beslut eller ett Generellt Beslut, ändra rangordningen mellan MTN:er emitterade under MTN-Programmet vilket resulterar i att några MTN:er rankas före eller efter andra MTN:er.
- 13.4.9 Beslut vid Fordringshavarmöte fattas genom omröstning om någon Fordringshavare begär det. Varje röstberättigad Fordringshavare ska vid votering ha en röst per MTN (som utgör del av samma Lån) som innehas av denne. En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte använda alla sina röster eller avge alla röster som Fordringshavaren är berättigad till på samma sätt och kan efter eget val använda eller avge endast vissa av sina röster.

- 13.4.10 Emittenten får inte, vare sig direkt eller indirekt, erlægga betalning eller se till att betalning erläggs, till förmån för någon Fordringshavare för eller som ett incitament till något samtycke under dessa Allmänna Villkor, såvida inte sådan ersättning erbjuds till samtliga Fordringshavare som lämnar sitt samtycke vid det relevanta Fordringshavarmötet eller genom ett Skriftligt Förfarande, och inom den tidsperiod som föreskrivits för ersättningens utbetalning eller, i förekommande fall, den tidsperiod som föreskrivs för svar i det Skriftliga Förfarandet.
- 13.4.11 Ett ärende som beslutats vid ett behörigen sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Fordringshavare hänförliga till det aktuella Lånet (när det gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller samtliga Fordringshavare under MTN-Programmet (när det gäller ett Generellt Beslut), oavsett om de närvarat eller representerats vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har antagit eller röstat för ett beslut ska inte hållas ansvariga för eventuell skada som detta kan orsaka andra Fordringshavare.
- 13.4.12 Vid tillämpningen av denna punkt 13 ska innehavare av förvaltarregistrerad MTN betraktas som Fordringshavare istället för förvaltaren om innehavaren uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att vederbörande per Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet var innehavare av MTN:erna och storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade MTN ska anses närvarande vid ett Fordringshavarmöte med det antal MTN som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.
- 13.4.13 Agenten äger, i samband med tillämpningen av denna punkt 13, rätt till utdrag ur det av den Centrala Värdepappersförvararens förda avstämningsregistret för aktuellt Lån. Agenten är berättigade att tillhandahålla en kopia av utdraget till Emittenten.
- 13.4.14 Alla kostnader och utgifter som Agenten eller den Centrala Värdepappersförvararen ådragit sig för att kalla till ett Fordringshavarmöte eller att initiera ett Skriftligt Förfarande, inklusive rimligt arvode till Agenten, ska betalas av Emittenten.
- 13.4.15 Om ett beslut ska fattas av Fordringshavarna i en fråga som rör Villkoren, ska Emittenten snarast på begäran av Agenten tillhandahålla Agenten ett intyg som anger antalet MTN:er som innehas av Koncernbolag hänförliga till ett specifikt Lån eller hänförliga till samtliga Lån per Avstämningsdagen för omröstningen, oavsett om sådan person är registrerad som Fordringshavare. Agenten ansvarar inte för riktigheten i ett sådant intyg eller kan på annat sätt vara ansvarig för att avgöra om en MTN ägs av ett Koncernbolag.
- 13.4.16 Information om beslut fattade vid ett Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande ska snarast skriftligen meddelas till varje sådan person som är registrerad som Fordringshavare per den dag som anges i punkten 13.4.1 samt publiceras på Emittentens och Agentens webbplatser, även om underlåtelse att göra detta inte medför att något fattat beslut eller uppnått röstningsresultat är ogiltigt. Protokollet från det aktuella Fordringshavarmötet eller Skriftliga Förfarandet ska på begäran av en Fordringshavare skickas till denne av Emittenten eller Agenten.

14. ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN

- 14.1 Emittenten och Agenten kan komma skriftligen överens om att ändra Villkoren eller avstå från att tillämpa en bestämmelse i Villkoren, förutsatt att:
- (a) sådan ändring eller avstående inte är till skada för Fordringshavarnas intressen som en grupp;

- (b) sådan ändring eller avstående görs enbart i syfte att korrigera uppenbara fel eller misstag;
 - (c) sådan ändring eller avstående krävs enligt tillämplig lag, domstolsbeslut eller beslut av en relevant myndighet; eller
 - (d) sådan ändring eller avstående vederbörligen har godkänts av Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 13 (*Beslut av Fordringshavare*) och Agenten har erhållit eventuella angivna förhandsvillkor för Fordringshavarnas godkännande.
- 14.2 Samtycke från Fordringshavarna är inte nödvändigt för ändring enligt punkt 14.1(a)-(c). Samtycke från Fordringshavarna är inte heller nödvändigt för att godkänna själva utformningen av någon ändring av Villkoren, utan det är tillräckligt om sådant samtycke godkänner ändringens innehåll.
- 14.3 Emittenten och samtliga Emissionsinstitut får enas om att öka eller minska Rambeloppet. Information om en ändring av Rambeloppet ska omedelbart publiceras av Emittenten genom ett pressmeddelande.
- 14.4 Ett nytt Emissionsinstitut får tillsättas genom ett avtal mellan Emittenten, det nya Emissionsinstitutet och de existerande Emissionsinstituten. Ett Emissionsinstitut får avgå som ett Emissionsinstitut, men ett Administrerande Institut hänförlig till ett specifikt Lån får inte avgå om inte ett nytt Administrerande Institut tillsätts i dess ställe.
- 14.5 Ändring av dessa Villkor kan i andra fall ske genom beslut vid Fordringshavarmöte under förutsättning att Emittenten godkänner ändringen.
- 14.6 En ändring av Villkoren ska göras tillgänglig på det sätt som föreskrivs i punkt 9.4 (*Tillgänglighet av Villkoren*). Emittenten ska tillse att varje ändring av Villkoren vederbörligen registreras hos den Centrala Värdepappersförvararen och hos annan relevant organisation eller myndighet.
- 14.7 Agenten ska skyndsamt informera Fordringshavarna om eventuella ändringar eller avståenden som gjorts i enlighet med punkt 14.1(a) eller (c), och ange ändringarna i rimlig detalj och vilket datum som ändringen eller avståndet kommer att gälla från.
- 14.8 En ändring av Villkoren ska gälla från det datum som har beslutats på Fordringshavarmötet, eller, i förekommenade fall, av Agenten. Emittenten ska se till att ändringarna skyndsamt registreras hos Euroclear Sweden (om tillämpligt) och publiceras på Emittentens hemsida.

15. AGENT

15.1 Tillsättande av Agenten

- 15.1.1 Genom att teckna sig för MTN:er utser varje ursprunglig Fordringshavare Agenten att agera som sin agent i alla frågor som rör MTN:erna och Villkoren, och bemyndigar Agenten att företräda denne (utan att först behöva inhämta samtycke, såvida inte sådant samtycke uttryckligen krävs enligt dessa Villkor) i alla rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som rör Fordringshavarens MTN:er, inklusive avveckling, upplösning, likvidation, företagskonstruktion eller konkurs (eller motsvarande i en annan jurisdiktion) av Emittenten. Genom förvärv av MTN:er bekräftar varje efterföljande Fordringshavare sådan utnämning av och bemyndigande för Agenten att företräda denne.

- 15.1.2 Varje Fordringshavare ska omedelbart på Agentens begäran tillhandahålla Agenten sådana dokument, inklusive en skriftlig fullmakt (i sådan form och med sådant innehåll som är tillfredställande för Agenten), som Agenten anser nödvändiga för att Agenten ska kunna utöva sina rättigheter och/eller fullgöra sina förpliktelser under Villkoren. Agenten är inte skyldig att företräda en Fordringshavare som inte agerar i enlighet med en sådan begäran.
- 15.1.3 Emittenten ska omedelbart på begäran förse Agenten med de dokument och assistans i övrigt (i sådan form och med sådant innehåll som är tillfredställande för Agenten) som Agenten anser nödvändiga för att Agenten ska kunna utöva sina rättigheter och/eller fullgöra sina förpliktelser under Villkoren.
- 15.1.4 Agenten är berättigad till arvode för sitt arbete i egenskap av Agent och till ersättning för kostnader, förluster och ersättningar enligt Villkoren och Agentavtalet. Agentens skyldigheter som Agent enligt Villkoren och Agentavtalet är villkorade av vederbörlig betalning av sådana arvoden och ersättningar.
- 15.1.5 Agenten kan vara agent för flera emissioner av värdepapper utgivna av eller i relation till Emittenten och andra Koncernbolag oberoende av potentiella intressekonflikter.

15.2 Agentens skyldigheter

- 15.2.1 Agenten ska företräda Fordringshavarna i enlighet med Villkoren. När Agenten agerar i enlighet med Villkoren agerar Agenten alltid med bindande verkan för Fordringshavarna om inte annat följer av punkt 15.2.2. Agenten är inte ansvarig för Villkorens innehåll, vederbörliga undertecknande, rättsliga giltighet eller verkställbarhet.
- 15.2.2 Agenten agerar inte såsom rådgivare för Fordringshavarna eller Emittenten. Råd eller utlåtanden från Agenten binder inte Fordringshavarna.
- 15.2.3 Agenten ska agera i Fordringshavarnas gemensamma intresse och utföra sina uppgifter enligt Villkoren på ett professionellt sätt och med skäligen omsorg och skicklighet.
- 15.2.4 Agenten har alltid rätt att delegera sina uppgifter till andra professionella parter utan att först inhämta samtycke från Fordringshavarna eller Emittenten. Agenten förblir dock ansvarig för sådana parters agerande enligt Villkoren.
- 15.2.5 Agenten ska behandla alla Fordringshavare lika och, när Agenten handlar i enlighet med Villkoren, agera med hänsyn tagen endast till Fordringshavarnas intressen. Agenten är inte skyldig att ta hänsyn till eller att agera på eller följa anvisningar eller begäran från någon annan person än vad som uttryckligen anges i Villkoren och Agentavtalet.
- 15.2.6 Agenten har rätt att anlita externa experter när denne fullgör sina förpliktelser enligt Villkoren. Emittenten ska på begäran av Agenten betala alla kostnader för externa experter som anlitas (i) efter inträffandet av en Uppsägningsgrundande Händelse, (ii) i syfte att utreda eller överväga (A) en händelse eller omständighet som Agenten skäligen anser är eller kan leda till en Uppsägningsgrundande Händelse eller (B) en fråga som avser Emittenten eller Villkoren och som Agenten skäligen tror kan vara till skada för Fordringshavarnas intressen enligt Villkoren, (iii) i samband med Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande, eller (iv) ändringar eller avstående enligt Villkoren. Ersättning för skada och andra återbetalningar som mottagits av Agenten från externa experter anlitas av Agenten i syfte att utföra dennes uppgifter under Villkoren ska fördelas i enlighet med avsnitt 12 (*Fördelning av betalningar*).

- 15.2.7 Agenten ska i förekommande fall ingå avtal med Centrala Värdepappersförvararen och efterleva sådant avtal och Centrala Värdepappersförvararens regelverk som är tillämpliga på Agenten och som är nödvändiga för att Agenten ska kunna utföra sina åtaganden i enlighet med Villkoren.
- 15.2.8 Med undantag för vad som specifikt anges i Villkoren är Agenten inte skyldig att övervaka (i) om en Uppsägningsgrundande Händelse har inträffat, (ii) utförandet, överträdelse eller brott av Emittenten eller någon annan parts skyldigheter under Villkoren, eller (iii) huruvida annan händelse som anges i Villkoren har inträffat. Om Agenten inte får sådan information har Agenten rätt att anta att ingen sådan händelse eller omständighet föreligger eller kan förväntas inträffa förutsatt att Agenten inte har faktisk kännedom om sådan händelse eller omständighet.
- 15.2.9 Oaktat om någon annan bestämmelse i Villkoren stadgar det motsatta, är Agenten inte skyldig att vidta eller underlåta att vidta någon åtgärd om det skulle utgöra eller enligt Agentens skäliga uppfattning skulle kunna utgöra en överträdelse av några lagar eller regler.
- 15.2.10 Om kostnad, förlust eller ansvar som Agenten enligt dennes skäliga uppfattning kan ådra sig (inklusive rimliga arvoden till Agenten) för att följa instruktioner från Fordringshavarnas, eller för att vidta några åtgärder på eget initiativ, inte kommer att täckas av Emittenten, får Agenten avstå från att agera i enlighet med sådana instruktioner eller vidta sådana åtgärder tills Agenten har erhållit sådan finansiering eller ersättning (eller tillräcklig säkerhet för detta ställs) som denne rimligen kan begära.
- 15.2.11 Agenten ska underrätta Fordringshavarna (i) innan Agenten upphör att fullgöra sina skyldigheter under Villkoren på grund av utebliven betalning från Emittenten av något arvode eller ersättning som Agenten är berättigad till enligt Villkoren eller Agentavtalet, eller (ii) om Agenten avstår från att agera på grund av någon anledning som beskrivs i punkt 15.2.10.
- 15.2.12 Agenten är inte skyldig att övervaka Emittentens finansiella ställning eller Emittentens fullgörande av dess åtaganden enligt Villkoren om inte så uttryckligen anges i Villkoren och Agenten är inte heller skyldig att vidta några åtgärder för att fastställa om någon Uppsägningsgrund har inträffat. Till dess att Agenten får faktisk kännedom om motsatsen, har Agenten rätt att anta att ingen Uppsägningsgrund har inträffat.
- 15.2.13 Till dess att Agenten får faktisk kännedom om motsatsen, har Agenten rätt att anta att all information som Agenten erhåller från eller på uppdrag av Emittenten (inklusive från dess rådgivare) är korrekt, sann och fullständig i alla hänseenden.
- 15.3 **Ansvarsbegränsningar för Agenten**
- 15.3.1 Agenten ansvarar inte gentemot Fordringshavarna för skada eller förlust som orsakats av åtgärd vidtagen eller underlåten av Agenten enligt eller i samband med Villkoren, såvida den inte direkt orsakats av Agentens vårdslöshet eller avsiktliga försummelse. Agenten ansvarar aldrig för indirekt skada eller förlust.
- 15.3.2 Agenten ska inte anses ha agerat vårdslöst om denne har agerat i enlighet med råd eller utlåtanden från ansedda externa experter anlätade av Agenten eller om Agenten har handlat med skälig omsorg i en situation där Agenten anser att det är till skada för Fordringshavarnas intressen att skjuta upp åtgärden för att först inhämta instruktioner från Fordringshavarna.

- 15.3.3 Agenten är inte ansvarig för försening (eller några konsekvenser därav) avseende kreditering av ett konto med ett belopp som enligt Villkoren ska betalas av Agenten till Fordringshavarna, under förutsättning att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart det är skäligen praktiskt möjligt för att följa föreskrifter eller rutiner hos ett vedertaget clearing- eller avvecklingssystem som används av Agenten för detta ändamål.
- 15.3.4 Agenten ansvarar inte gentemot Emittenten eller Fordringshavarna för skada som orsakats av Agenten när denne agerar i enlighet med instruktioner från Fordringshavarna givna i enlighet med Villkoren.
- 15.3.5 Ansvar som Emittenten ådragit sig och som uppstått genom att Agenten agerat i enlighet med eller i anslutning till Villkoren ska inte bli föremål för kvittning gentemot Emittentens förpliktelser gentemot Fordringshavarna under Villkoren.
- 15.4 **Byte av Agenten**
- 15.4.1 Med förbehåll för punkt 15.4.6 kan Agenten avträda genom underrättelse till Emittenten och Fordringshavarna. I ett sådant fall ska Fordringshavarna på ett Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande utse en efterträdande Agent. Fordringshavarmötet ska sammankallas av den avträdande Agenten eller genom Skriftligt Förfarande initierat av den avträdande Agenten.
- 15.4.2 Om Agenten är Insolvent ska Agenten, med förbehåll för punkt 15.4.6, anses avträda som Agent och Emittenten ska inom tio (10) Bankdagar utse en efterträdande Agent som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent i emissioner av skuldförbindelser.
- 15.4.3 En Fordringshavare (eller flera Fordringshavare) som representerar minst tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp för samtliga Lån får, genom underrättelse till Emittenten begära att ett Fordringshavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande hålls i syfte att entlediga Agenten och utse en ny Agent. Emittenten får, på ett Fordringshavarmöte sammankallat av Emittenten eller genom ett Skriftligt Förfarande initierat av Emittenten, föreslå för Fordringshavarna att Agenten entledigas och att en ny Agent utses.
- 15.4.4 Om Fordringshavarna inte har utsett en efterträdande Agent inom nittio (90) kalenderdagar efter att (i) meddelandet om avträdande lämnades eller att avträdande annars skedde, eller (ii) Agenten entledigades genom beslut av Fordringshavarna, ska Emittenten utse en efterträdande Agent som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent i emissioner av skuldförbindelse.
- 15.4.5 Den avträdande Agenten ska på egen bekostnad tillhandahålla den efterträdande Agenten sådan dokumentation, och förse den efterträdande Agenten med sådant bistånd som denne skäligen kan begära, i syfte att Agenten ska kunna utföra sina uppgifter som Agent enligt Villkoren och Agentavtalet.
- 15.4.6 Agentens avträdande eller entledigande ska träda ikraft först efter att en efterträdande Agent utnämnts, den efterträdande Agenten lämnar accept avseende utnämningen och efter utförande och signering av all nödvändig dokumentation som krävs för att ersätta den avgående Agenten.
- 15.4.7 Vid tillsättandet av en efterträdare befrias den avgående Agenten från alla ytterligare förpliktelser under Villkoren men ska alltså vara berättigad till förmåner under

Villkoren och förbli ansvarig enligt Villkoren i fråga om åtgärd som Agenten vidtagit eller försummat att vidta när denne agerade som Agent. Den avgående Agentens efterträdare, Emittenten och varje Fordringshavarna ska ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan enligt Villkoren som de skulle ha haft om sådan efterträdare hade varit den ursprungliga Agenten.

- 15.4.8 För det fall det sker ett byte av Agent i enlighet med denna punkt 15.4, ska Emittenten upprätta sådana handlingar och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten rimligen begär i syfte att överlåta rättigheter, befogenheter och skyldigheter till den nya Agenten och befria den avgående Agenten från dennes fortsatta skyldigheter enligt Villkoren och Agentavtalet. Om inte Emittenten och den nya Agenten avtalar om annat, ska den nya Agenten ha rätt till samma arvode och ersättningar som den avgående Agenten.

16. PRESKRIPTION

- 16.1 Rätten att erhålla återbetalning av kapitalbeloppet av MTN:er preskriberas och upphör att gälla tio (10) år från den aktuella Inlösendagen. Rätten att erhålla betalning av Ränta (exklusive kapitaliserad ränta) preskriberas och upphör att gälla tre (3) år från respektive Ränfeförfallodag. Emittenten har rätt till eventuella medel som avsatts för betalningar för vilka Fordringshavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats och upphört att gälla.
- 16.2 Om en preskriptionsavbrott skett i enlighet med preskriptionslagen (1981:130) påbörjas en ny preskriptionstid om tio (10) år avseende rätten att erhålla återbetalning av kapitalbeloppet av MTN:er, och tre (3) år med avseende på rätten att erhålla betalning av Ränta (exklusive upplupen ränta), i båda fallen räknat från det datum då preskriptionsavbrottet sker, på sätt som bestäms i preskriptionslagen.

17. INTE DIREKT AGERANDE AV FORDRINGSHAVARE

- 17.1 En Fordringshavare får inte vidta några som helst åtgärder mot något Koncernbolag för att genomdriva eller återvinna något belopp som tillkommer denne enligt Villkoren, eller initiera, stödja eller sörja för likvidation, upplösning, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller motsvarande i en annan jurisdiktion) av något av Koncernbolagen i samband med skyldigheter för sådant Koncernbolag under Villkoren. Sådan åtgärd får endast vidtas av Agenten.
- 17.2 Punkt 17.1 ska inte tillämpas om Agenten har instruerats av Fordringshavarna i enlighet med Villkoren att vidta vissa åtgärder, men av någon anledning försummar att vidta, eller inte har möjlighet att vidta (av annan anledning än försummelse av Fordringshavare att tillhandahålla handlingar enligt punkt 15.1.2), sådana åtgärder inom en rimlig tid och sådan försummelse eller oförmåga fortlöper. Om sådan försummelse att vidta vissa åtgärder orsakas av utebliven betalning från Emittenten avseende arvode eller ersättning som ska tillkomma Agenten enligt Villkoren eller Agentavtalet, eller som av någon anledning beskrivs i punkt 15.2.10, måste sådan försummelse fortgå i minst fyrtio (40) Bankdagar efter underrättelse enligt punkt 15.2.11 innan en Fordringshavare kan vidta någon åtgärd som avses i punkt 17.1.
- 17.3 Bestämmelserna i punkt 17.1 ska inte i något avseende begränsa en enskild Fordringshavarens rätt att göra anspråk på och genomdriva betalningar som tillkommer denne enligt punkt 8.4 (*Obligatoriskt återköp på grund av en Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering (säljoption)*) eller andra betalningar som Emittenten är skyldig vissa, men inte samtliga, Fordringshavare.

18. MEDDELANDEN OCH PRESSMEDDELANDEN

18.1 Meddelanden

18.1.1 Alla meddelanden eller annan kommunikation under Villkoren:

- (a) till Agenten, ska skickas till den adress som var registrerad som Agentens hos Bolagsverket på Bankdagen innan avsändande, eller, om det skickas via e-post från Emittenten, till den e-postadress som Agenten meddelat Emittenten om från tid till annan;
- (b) till Emittenten, ska skickas till den adress som var registrerad som Emittentens hos Bolagsverket på Bankdagen innan avsändande, eller, om det skickas via e-post från Agenten, till den e-postadress som Emittenten meddelat Agenten om från tid till annan; och
- (c) till Fordringshavarna, ska skickas till deras adresser registrerade hos den Centrala Värdepappersförvararen (eller om genom bud eller personligt överlämnande, om sådan adress är en boxadress, till den adressat som rimligen kan antas inneha sådan boxadress) på den dag som avsändaren väljer och som infaller tidigast fem (5) Bankdagar före avsändandet, och ska skickas via bud, personligt överlämnande eller med brev till samtliga Fordringshavare. Ett meddelande till Fordringshavarna ska även publiceras på Emittentens och Agentens respektive hemsida.

18.1.2 Varje meddelande eller annan kommunikation från en person till en annan enligt Villkoren ska skickas genom bud, personlig leverans eller brev (och om mellan Agenten och Emittenten, via e-post) och kommer endast anses gälla, ifråga om bud eller personlig leverans, när det lämnats på den adress som anges i punkt 18.1.1, eller i fråga om brev, tre (3) Bankdagar efter avsändandet, eller om avsänt med e-post, vid e-postmottagarens mottagande av e-postmeddelandet i läsbar form.

18.1.3 Försummelse att skicka ett meddelande eller annan kommunikation till en viss Fordringshavare eller ett fel i ett sådant meddelande ska inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

18.2 Pressmeddelanden

18.2.1 Meddelanden som Emittenten eller Agenten ska skicka till Fordringshavarna enligt punkterna 8.4, 9.1.1, 9.1.2, 13.2.1 och 14.6 ska även offentliggöras genom pressmeddelande av Emittenten.

18.2.2 Utöver vad som anges i punkt 18.2.1, om någon information avseende MTN:er eller Koncernen i ett meddelande som Agenten kan skicka till Fordringshavarna under dessa Villkor inte redan har offentliggjorts genom ett pressmeddelande, ska Agenten innan denne skickar sådan information till Fordringshavarna ge Emittenten möjlighet att utfärda ett pressmeddelande innehållande sådan information.

19. FORCE MAJEURE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING

19.1 Varken Emittenten, Agenten eller Emissionsinstitutet ska hållas ansvarig för skada som uppkommer på grund av lagbud eller någon åtgärd vidtagen av en offentlig myndighet, eller krig, strejk, lockout, bojkott, blockad, naturkatastrof, uppror, civila oroligheter,

terrorism eller liknande omständighet (en “**Force Majeure-händelse**”). Förbehållet ifråga om strejker, lockouts, bojkotter och blockader gäller även om Agenten eller Utgivande Institut själva vidtar sådana åtgärder eller är föremål för sådana åtgärder.

- 19.2 Utgivande Institut ansvarar inte gentemot Fordringshavarna om det har iakttagit rimlig försiktighet. Utgivande Institut ska aldrig ansvara för indirekt skada med undantag för grov vårdslöshet eller avsiktlig försummelse.
- 19.3 Skulle en Force Majeure-händelse uppstå som hindrar Agenten eller Utgivande Institut från att vidta åtgärder som krävs för att uppfylla Villkoren får sådan åtgärd skjutas upp till dess hindret har undanröjts.
- 19.4 Bestämmelserna i denna punkt 19 gäller om de inte står i strid med bestämmelserna i Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, vilka bestämmelser ska ha företräde.

20. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 20.1 Villkoren och samtliga utomobligatoriska förpliktelser som uppstår till följd av eller i samband därmed ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt.
- 20.2 Tvist ska avgöras vid svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är bindande för oss.

Stockholm den 4 februari 2020

KLÖVERN AB (PUBL)
såsom Emittent

Härmed förbinder vi oss att agera i enlighet med ovanstående Allmänna Villkor i den mån de hänvisar till oss.

Stockholm den 4 februari 2020

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)
såsom Agent

4.2 Mall för Slutliga Villkor

BILAGA 1

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

SLUTLIGA VILLKOR

avseende lån nr [•] under Klöver AB (publ):s svenska MTN-Program

Följande villkor utgör de slutliga villkoren ("Slutliga Villkor") för lån nr [•] ("Lånet") som Klöver AB (publ) ("Emittenten") utfärdar på kapitalmarknaden i enlighet med tillämpligt avtal som tecknats med nedan angivet/angivna Utgivande Institut.

För Lånet gäller allmänna villkor daterade den [•] ("Allmänna Villkor") som återges i Emittentens grundprospekt vilket offentliggjordes den [•] ("Grundprospektet") [eventuellt: samt tillägg den [•]], jämte dessa Slutliga Villkor. Ord och definitioner som inte närmare definieras nedan ska ha samma innebörd som i de Allmänna Villkoren.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen") och ska läsas tillsammans med Grundprospektet [eventuellt: jämte från tid till annan publicerade tillägg därtill]. Fullständig information om Emittenten och Lånet kan endast erhållas genom att läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet, eventuella tillägg därtill, samt alla ytterligare dokument som är införlivade i Grundprospektet genom hänvisning. Alla sådana handlingar hålls tillgängliga på Emittentens hemsida, www.klovern.se.

Till dessa Slutliga Villkor har bifogats en sammanfattning av emissionen.

[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [datum], varvid Lånebeloppet höjts från [SEK/EUR] [belopp i siffror] till [SEK/EUR] [belopp i siffror].

Alternativt

[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [datum], varvid det nya Lånebeloppet fastställs till [SEK/EUR] [belopp i siffror].

Lånevillkor:

1.	Lån nr:	[•].
	(i) Tranchbenämning:	[•].
2.	Lånebelopp:	
	(i) för Lånet:	[•].

	(ii) för aktuell tranche:	[•].
	[(iii) för tidigare tranch(er):]	[•].
3.	Valuta:	[Svenska kronor (SEK)/ Euro (EUR).]
4.	Nominellt Belopp:	[•] [SEK / EUR]
5.	Pris per MTN:	[•].
6.	Likviddag:	[•].
7.	Lånedatum:	[Emissionsdagen] [Ej tillämplig] [Annat sätt att beräkna Lånedatum].
8.	Emissionsdag:	[•].
9.	Återbetalningsdag:	[•].
10.	Återbetalningskonstruktion:	[Varje MTN återbetalas till sitt Nominella Belopp].
11.	Räntekonstruktion:	[Fast ränta]. [Rörlig ränta [STIBOR/EURIBOR]].
12.	Belopp på vilket ränta ska beräknas:	[Nominellt Belopp / [•]]

Räntekonstruktion:

13.	Ytterligare villkor för Lån med fast ränta:	[Tillämpligt] [Ej tillämpligt] (Om Ej tillämpligt, radera nedan underrubriker i denna punkt).
	(i) Räntesats:	[[•] % per annum].
	(ii) Ränteperiod:	Från (men exklusive) [•] till (och inklusive) [•] (första Ränteperioden) och därefter varje [•-månadersperiod] vilken slutar på en Ränteförfallodag.
	(iii) Ränteförfallodag/-ar:	[Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•] (Justera ovan vid händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod).
	(iv) Dagberäkningsmetod:	30/360.
	(v) Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”Risk relaterad till räntekonstruktioner och löptid” i Grundprospektet.

14.	Ytterligare villkor för Lån med Rörlig ränta (FRN):	[Tillämpligt] [Ej tillämpligt] (Om Ej tillämpligt, radera nedan underrubriker i denna punkt).
	(i) Räntesats:	Räntebas + Räntebasmarginal.
	(ii) Räntebas:	[•]-månader [STIBOR/EURIBOR].
	(iii) Räntebasmarginal:	[+/-][•] %.
	(iv) Räntebestämningdag:	[Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•].
	(v) Ränteperiod:	Från (men exklusive) [•] till (och inklusive) [•] (första Ränteperioden) och därefter varje [•]-månadersperiod] vilken slutar på en Ränteförfallodag.
	(vi) Ränteförfallodag/-ar:	[Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången [den [•] / på Återbetalningsdagen] (Justera ovan vid händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod).
	(vii) Dagberäkningsmetod:	Faktisk/360.
	(viii) Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorn med rubrik "Risk relaterad till räntekonstruktioner och löptid" i Grundprospektet.

Frivillig inlösen av Lån:

15.	Emittenten äger rätt att begära förtida inlösen av MTN:	[Tillämpligt] [Ej tillämpligt] (Om Ej tillämpligt, radera nedan underrubriker i denna punkt).
	(i) Inlösendag:	[•]
	(ii) Pris per MTN vid frivillig inlösen	[•]% av [Nominellt Belopp/[•]]
	(iii) Tidsbegränsningar	[•]

Övrig information:

16.	Kreditvärdighetsbetyg som har tilldelats värdepapper:	[Ej tillämpligt] [•]
17.	Utgivande Institut:	[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial / Nordea Bank Abp / Swedbank AB (publ) / [•]]

18.	Administrerande Institut:	[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial / Nordea Bank Abp / Swedbank AB (publ) / [•]]
19.	Agent:	[Nordic Trustee & Agency AB (publ) / [•]]
20.	ISIN:	[•]
21.	Upptagande till handel:	[Tillämpligt] [Ej tillämpligt] (Om Ej tillämpligt, radera nedan underrubriker i denna punkt).
	(i) Reglerad Marknad:	[Nasdaq Stockholm] [<i>Specificera annan Reglerad Marknad</i>]
	(ii) Uppskattning av totala kostnader för upptagande till handel:	[•]
	(iii) Tidigaste dagen för upptagande till handel:	[•]
22.	Eventuella intressekonflikter hos fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>] <i>[Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för ett enskilt Lån ska beskrivas].</i>
23.	Information från tredje man:	[Ej tillämpligt] [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje man har återgivits exakt och, såvitt Emittenten 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 den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Källorna till sådan information är [•]].
24.	Annan begränsning av samtycke till användning av Grundprospektet:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
25.	Användning av de tillförda medlen:	[Finansiering av Emittentens och Koncernens generella affärsverksamhet, inklusive fastighetsförvärv och refinansiering / <i>Specificera</i>]
26.	Uppskattat tillfört nettobelopp av emissionen:	[•] [EUR / SEK] med avdrag för sedvanliga transaktionskostnader och avgifter.
27.	Erbjudandet av MTN:er till allmänheten:	[Tillämpligt] [Ej tillämpligt] (Om Ej tillämpligt, radera nedan underrubriker i denna punkt).
	<i>Villkor, statistiska data om erbjudandet, förväntad tidsplan och hur man ansöker om att få delta i erbjudandet:</i>	
	(i) Villkor som gäller för erbjudandet:	[<i>Specificera</i>]

	(ii) Hur länge erbjudandet kommer att vara öppet, inbegripet eventuella ändringar, samt en beskrivning av ansökningsförfarandet:	[<i>Specificera</i>]
	(iii) Möjligheten att sätta ned det antal MTN som tecknats och hur överskjutande belopp som har betalats in återbetalas:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
	(iv) Minsta och/eller högsta ansökningsvolym (antingen i antal värdepapper eller i totalt investerat belopp):	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
	(v) Metoder och tidsfrister för betalning och leverans av MTN:erna:	[<i>Specificera</i>]
	(vi) På vilket sätt och vilken dag resultaten av erbjudandet kommer att offentliggöras:	[<i>Specificera</i>]
	(vii) Förfarandet vid utövande av förköpsrätt, teckningsrätters överlåtbarhet och behandlingen av ej utövade teckningsrätter:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
	<i>Plan för fördelning och tilldelning</i>	
	(i) Vilka olika kategorier av potentiella investerare som MTN:er erbjuds till:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
	(ii) Förfarande för att meddela de sökande vilken volym som har tilldelats och huruvida handel får inledas före detta meddelande:	[<i>Specificera</i>]
	<i>Prissättning</i>	
	(i) Förväntat pris för MTN som kommer att erbjudas eller, om det förväntade priset inte kan fastställas, metoden för att fastställa priset och processen för att informera om priset, samt belopp för eventuella kostnader och skatter som kommer att debiteras den som tecknar eller köper värdepapper och såvitt känt de kostnader som inbegrips i priset:	[<i>Specificera</i>]

	Placering och emissionsgarantier	
	(i) Namn på och adress till samordnarna av det globala erbjudandet och av enskilda delar av erbjudandet och, i den omfattning som emittenten eller erbjudaren känner till det, namn på och adress till de som placerar MTN:er i de olika länder där erbjudandet görs:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
	(ii) Namn på och adress till alla betalnings- och depåombud i varje land:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
	(ii) Namn på och adress till de enheter som går med på att garantera emissionen på grundval av ett fast åtagande, och namn på och adress till de enheter som går med på att placera emissionen utan något fast åtagande eller enligt arrangemang för ”bästa möjliga utförande”. En upplysning om de väsentliga dragen i dessa avtal, inbegripet kvoter. Om hela emissionen inte garanteras, ange den del som inte täcks. En upplysning om det totala beloppet för garanti- och placeringsprovisioner:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
	(ii) Uppgift om när garantiavtalet har ingåtts eller kommer att ingås:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]

Bolaget bekräftar att ovanstående Slutliga Villkor är gällande för Lån nr [●] tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed återbetala Lånet och (i förekommande fall) ränta. Bolaget bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för detta MTN-Program gällande Grundprospekt som skulle kunna påverka marknads uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Stockholm, den [●]

KLÖVERN AB (publ)

4.3 Mall för efterlevnadsintyg

BILAGA 2

EFTERLEVNADSINTYG

Till: [Agent]

Från: Klöver AB (publ)

Datum: [**]

Klövern AB (publ):s MTN-Program om 10 000 000 000 SEK (eller motvärdet därav i Euro) enligt de allmänna villkoren daterade den [] 2019 ("Allmänna Villkoren")**

Vi hänvisar till Allmänna Villkoren, varvid definierade termer i dessa ska ha samma innebörd när de används i detta Efterlevnadsintyg.

Detta Efterlevnadsintyg avser alla utestående Lån under detta MTN-Program och utställs i samband med översändande av finansiella rapporter.

Detta Efterlevnadsintyg avser:

[DATUM]

[PERIOD]

[Beräkningarna är baserade på följande siffror per den [**] 20[**]¹:

- | | | |
|-----|---------------------|------|
| (a) | Samtliga tillgångar | [**] |
| (b) | Eget kapital | [**] |

Vi bekräftar per den [**] 20[**] att¹:

- (i) Soliditeten var [**]; och att
- (ii) Räntetäckningsgraden för Koncernen var [**].²

Vi bekräftar per den [**] 20[**]³ att:

- (i) Ingen Uppsägningsgrundande Händelse har inträffat eller föreligger

KLÖVERN AB (publ)

Namn:

Namn:

¹ Per balansdagen för den senaste offentliggjorda finansiella rapporten

² Ska tas med om Ratinghändelse inte föreligger

³ Per dagen för Efterlevnadsintyget

5 BOLAGSBESKRIVNING

5.1 Inledning

Bolagets företagsnamn är Klöver AB (publ) och Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige, med organisationsnummer är 556482-5833. Bolagets LEI-kod är 549300D4GJAZR1EMIA07. Bolaget har sitt säte i Stockholm med adressen Bredgränd 4, 111 30 Stockholm samt telefonnummer 010-482 70 00. Klöverns webbplats är www.klovern.se. Information på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Klövern bildades den 10 januari 1994 och registrerades i aktiebolagsregistret den 4 februari 1994 och bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner. Klöverns vision är att skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle. 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 tre olika regioner i Sverige samt utlandsverksamhet i Danmark och USA. Per den 30 september 2019 uppgick Klöverns fastighetsbestånd till 395 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 848 000 kvm, vilket betingade ett hyresvärde om cirka 4 116 mkr. Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till cirka 54 153 mkr.

5.2 Historik och utveckling

Klöverns historik och utveckling beskrivs sammanfattningsvis enligt nedan.

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

41 fastigheter med ett värde om en miljard kronor. Därtill skedde försäljning av totalt 20 fastigheter för 307 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 4 193 mkr.

- 2005 Sammanlagt 36 fastigheter såldes för 557 mkr. Klöverns förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Linköping och Norrköping, för 1 700 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 5 968 mkr.
- 2006 Genom förvärv av Pfizers huvudkontor och produktanläggning i Uppsala för 235 mkr stärktes Klöverns satsning på Science och Business Parks. I juni förvärvades sju fastigheter i Nyköping till ett värde av 245 mkr. I slutet av 2006 förvärvade Klöverns 46 fastigheter i Kista och Täby för drygt 4 000 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 10 701 mkr.
- 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 mkr. Förvärv om totalt 47 fastigheter i bland annat Karlstad, Västerås och Nyköping till ett värde av nära en miljard kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 12 154 mkr.
- 2008 Kistamässan öppnade i början av september. Försäljning av tre fastigheter i Karlstad, Kista och Nyköping skedde till ett pris om 327 mkr. Tre fastigheter förvärvades i Kista för totalt 135 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 11 895 mkr.
- 2009 Kistamässan färdigställdes i maj och intill mässan togs det första spadtaget till Victoria Tower. Klöverns sålde fyra fastigheter i Karlstad, Linköping och Nyköping till värde av 162 mkr. Fem fastigheter förvärvades i Borås, Kista och Nyköping, samt 17 tomträtter i Karlstad, för totalt 179 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 12 032 mkr.
- 2010 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 mkr. Klöverns sålde totalt nio fastigheter till ett värde om 368 mkr. Klöverns tecknade ett tioårigt hyresavtal, med Ericsson om 36 000 kvm. Inflyttning skedde under våren 2012. Fastighetsvärdet uppgick till 13 493 mkr.
- 2011 Klöverns förvärvade under året åtta fastigheter till ett pris om 315 mkr. Totalt såldes fem fastigheter för totalt 48 mkr. I början av december lämnades ett offentligt uppköpserbjudande på samtliga aktier i Dagon AB (publ). Gustaf Hermelin avgick som VD vid årsskiftet. Fastighetsvärdet uppgick till 14 880 mkr.

- 2012 Rutger Arnhult tillträdde som VD i januari 2012. Klöverns förvärvade under året totalt 137 fastigheter om 7 459 mkr, varav 124 vid förvärvet av Dagon. I och med köpet av Dagon etablerade sig Klöverns på nya expansiva marknader i bland annat Öresund och Göteborg. Elva fastigheter avyttrades för totalt 543 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 22 624 mkr.
- 2013 Klöverns tillträdde under året 23 fastigheter om totalt 1 020 mkr. Bland annat förvärvades en stor logistikenhet i Jordbro, söder om Stockholm, med en uthyrningsbar area om 28 000 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 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 24 059 mkr.
- 2014 Klöverns förvärvade 19 fastigheter under året för totalt 4 452 mkr. Klöverns förvärvade och tillträdde bland annat Globen City, omfattande nästan 115 000 kvm. Klöverns lanserade under året verksamheten inom kontorshotell under varumärket First Office. Även verksamheten inom self storage lanserades under ett eget varumärke: Big Pink. Under året såldes 13 fastigheter för totalt 531 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 30 208 mkr.
- 2015 Klöverns förvärvade 19 fastigheter under året för totalt 2 732 mkr. Största köp var fastigheten Aprikosen 2, Solna Gate, med en uthyrningsbar yta om cirka 35 200 kvm och utgjordes till största del av kontorsytor. Totalt hade 14 fastigheter sålts under året för 546 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 35 032 mkr.
- 2016 Klöverns förvärvade under året 32 fastigheter för 1 484 mkr. Största transaktion var förvärvet av 28 fastigheter i Malmö och Lund. Totalt såldes 15 fastigheter för 630 mkr. Under året utökades produktportföljen med bostadsrättsprojekt under namnet Klöverns Living. Fastighetsvärdet uppgick till 39 234 mkr.
- 2017 Klöverns förvärvade under året 27 fastigheter för 2 116 mkr. Totalt såldes 54 fastigheter för 1 796 mkr. Avyttringarna innefattade bland annat hela bestånden i Borås och Karlskrona. Avtal tecknades om att förvärva en fastighet i Danmark med tillträde under 2018. Fastighetsvärdet uppgick till 42 961 mkr.
- 2018 Klöverns förvärvade under året 38 fastigheter för 8 056 mkr, bland annat sju fastigheter i Köpenhamn och två fastigheter i New York. 17 fastigheter såldes för 2 464 mkr, bland annat beståndet i Härnösand, Sollefteå och Falun. Tobin Properties AB (publ) och A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) konsoliderades i Klöverns. Fastighetsvärdet uppgick till 52 713 mkr.
- 2019 Klöverns har under perioden januari till september 2019 förvärvat 3 fastigheter för 959 mkr, bland annat en tomträtt i New York. 29 fastigheter såldes för 1 879

mkr, bland annat i Örebro, Malmö, Haninge och Växjö. Fastighetsvärdet uppgick till 54 153 mkr per den 30 september 2019. Den 21 oktober tecknades avtal om att avyttra hela Klöverns fastighetsbestånd i Karlstad bestående av 42 fastigheter till ett sammanlagt fastighetsvärde om 2 160 mkr.

5.3 Verksamheten

Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Den 30 september 2019 uppgick Klöverns fastighetsbestånd till 395 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 848 000 kvm erbjuder Klövern dess hyresgäster attraktiva lokaler inte bara i Stockholm, Göteborg och Malmö utan också i en lång rad av starka regionstäder över hela landet samt i Köpenhamn och USA. Klövern är främst fokuserat på kontor men erbjuder även lokaler för företag och organisationer verksamma inom vård, utbildning och detaljhandel såväl som inom lager och logistik. Dessutom arbetar Klövern Living med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klövern har även en indirekt pågående projektutveckling inom bostadssegmentet genom Tobin Properties AB (publ). Enligt 3 § i bolagsordningen är Klöverns verksamhetsföremål att direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Koncernens verksamhet är, och planeras även i framtiden att vara, finansierad med eget kapital samt en kombination av banklån och lån genom kapitalmarknaden.

Den centrala punkten i Klöverns affärsmodell är förvaltning av Bolagets cirka 400 fastigheter. Förvaltning ska ske i egen regi för att säkerställa hög kvalitet i allt från kundservice till energioptimering. Genom transaktioner tillförs ytterligare fastigheter till beståndet på de tillväxtorter Bolaget valt att fokusera på. Därmed uppnås ytterligare skalfördelar i förvaltningen samtidigt som förmågan att erbjuda en variation av attraktiva lokaler förbättras. Genom avyttring av geografiskt lägre prioriterade fastigheter, och fastigheter som från Klöverns perspektiv är färdigutvecklade, strävas efter att löpande renodla och optimera beståndet. En naturlig del av Klöverns verksamhet är även förvärv och avyttring av byggrätter och fastigheter i olika projektstadier, bland annat gäller det Klövern Living och Tobin Properties AB (publ):s projektutveckling av bostäder.

Klövern Living arbetar 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 varumärkena Klövern Living och Tobin Properties kommer Klövern bidra till ett ökat bostadsbyggande på våra prioriterade orter. Takten och omfattningen av den framtida expansionen beror delvis på vilken volym av detaljplanelagda byggrätter för bostäder som tillskapas framöver samt bostadsmarknadens utveckling. Alternativa sätt att exploatera värdet av byggrätter ger stor flexibilitet vad gäller investeringsvolym och balans mellan risknivå och värdeskapande.

Projektutveckling av kommersiella fastigheter har, i linje med Bolagets strategi, vuxit i omfattning under de senaste åren. Därigenom tillförs även på detta sätt ytterligare fastigheter till det bestånd som förvaltas. Projektutveckling innefattar allt från skapandet av helt nya byggnader till förädling av befintliga lokaler i samband med byte av hyresgäst. Utvecklingsmöjligheter på egen mark, i form av byggrätter inom befintligt fastighetsbestånd, har ökat över tid. Genom ett aktivt detaljplanearbete arbetar Klövern ständigt med att utveckla Bolagets byggrättsportfölj. Detta görs genom förädling av

befintliga byggrätter samt tillskapande av nya byggrätter. Klöverns hade per den 31 december 2018, som en följd av detta, detaljplanelagda och/eller därutöver bedömda byggrätter på samtliga prioriterade orter. Löpande pågår 10-20 större detaljplaneärenden inom beståndet runt om i landet. Detta arbete sker i nära samarbete med kommunerna.

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick per den 30 september 2019 till 1 963 000 kvm och värderades till 1 660 mkr. Av byggrätterna är 595 000 kvm detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Byggrätter för bostäder utgjorde sju procent av de detaljplanelagda byggrätterna. Koncernens strategi för framtiden består av att driva en koncentration av verksamheten till utvalda tillväxtorter, att driva projektutveckling som ligger i linje med en samhällsutveckling där Klöverns bidrar till att skapa moderna arbetsplatser och miljöer för företag och människor som verkar och lever där, att skapa mervärde genom utveckling och exploatering av byggrätter alternativt genom nyproduktionsprojekt för egen förvaltning eller för avyttring, att öka utlandsinvesteringarna för att minska det stora beroendet av den svenska marknaden, att driva en effektiv finansiell strategi och riskhantering, samt att driva en hållbarhetsstrategi som genomsyrar hela företagets verksamhet.

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

Det är viktigt för Klöverns att vara en stor fastighetsägare. Det ger en möjlighet att erbjuda flexibla kontorslösningar, både i termer av storlek och i form av skapande av skraddarsydda ytor. Under det senaste året har olika koncept för uthyrning av kontorsplatser fått uppmärksamhet. Det kallas ibland co-working och ibland kontorshotell. Flexibla kontor och arbetsplatser är en konsekvens av vår förändrade arbetsmarknad med allt från distansarbete till så kallad gigekonomi. Klöverns bedriver sin verksamhet inom kontorshotell/co-working under det egna varumärket First Office. Klöverns ambition är att hela tiden ligga steget före när det gäller 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.

5.4 **Marknader**

Klöverns bedriver sin verksamhet på tre olika geografiska marknader i Sverige; Region Stockholm (som förutom Stockholm består av affärsenheterna Västerås och Uppsala), Region Väst (som består av affärsenheterna Göteborg, Malmö och Halmstad) och Region Öst (som består av affärsenheterna Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar). Region Stockholm är Klöverns största region baserat på fastighetsvärde. Dessutom äger Klöverns sju fastigheter i Köpenhamn samt två tomträtter och en fastighet på Manhattan i New York. Klöverns samtliga geografiska marknader utvecklas väl och det är i storstadsregionerna som hyresutvecklingen är starkast.

5.5 Styrelseledamöter, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelsen

- **Pia Gideon** (född 1954)

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

Aktieinnehav i Klöver: 31 500 stamaktier av serie B per den 31 december 2018, 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 externa pågående uppdrag: Pia Gideon är styrelseledamot i Apoteket AB, Gideon & Partners AB och Metria AB samt styrelseordförande i Qlucore AB och i den ideella föreningen ActionAid International Sweden.

- **Rutger Arnhult** (född 1967)

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

Aktieinnehav i Klöver: 12 528 484 stamaktier av serie A, 127 419 499 stamaktier av serie B och 655 284 preferensaktier per den 31 december 2018, via bolag, direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav. Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

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

Övriga externa 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 och Tobin Properties AB (publ).

- **Eva Landén** (född 1965)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 31 december 2018. Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

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

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

- **Ulf Ivarsson** (född 1961)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2018.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 31 december 2018. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan Göteborg.

Övriga externa pågående uppdrag: Ulf Ivarsson är styrelseordförande i Negotium Curago Göteborg AB, Aktiebolaget Stratio, Syntegra Invest AB, SmartHome4U Sweden AB samt FlexQube AB (publ). Ulf är även styrelseledamot i Stratio Invest AB, EXSULTAT Aktiebolag, BAFYS AB, Minti Investment Management AB samt PostProcess Technologies, Inc.

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

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2018.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 31 december 2018. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Utbildning/erfarenhet: Magisterexamen i internationell ekonomi.

Övriga externa 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 styrelseledamot i S-GROUP Holding AB, G5 Entertainment AB (publ), Julia AB och Julia Holding Aktiebolag.

Ledande befattningshavare

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

Befattning: Transaktionschef och anställd sedan 2012.

Aktieinnehav i Klöver: 109 568 stamaktier av serie B och 1 685 preferensaktier, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav per den 31 december 2018.

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 externa pågående uppdrag: Ebbenvig AB.

- **Jens Andersson** (född 1973)

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

Aktieinnehav i Klöver: 67 000 stamaktier av serie A och 107 000 stamaktier av serie B inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav per den 31 december 2018.

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 externa pågående uppdrag: Jens Andersson är styrelseledamot i Tobin Properties AB, Crownridge Data Center AB och Trummelsberg Förvaltning AB.

- **Malin Löveborg** (född 1978)

Befattning: Bolagsjurist och anställdes i september 2017.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 31 december 2018.

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 externa pågående uppdrag: Inga.

- **Susanne Hörnfeldt** (född 1969)

Befattning: Strategi- och transaktionschef och anställdes 2014.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 31 december 2018.

Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör med erfarenhet som konsult och partner i Newsec under 2001-2014.

Övriga externa pågående uppdrag: Susanne Hörnfeldt är styrelseledamot i Ärila Golf AB.

Revisorer

Bolagets revisor är sedan 2014 Ernst & Young Aktieföretag, som vid årsstämman 2019 omvaldes för tiden intill årsstämman 2020. 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 Aktieföretags adress är P.O Box 7850, 103 99 Stockholm.

5.6 Intressekonflikter

Det föreligger ingen intressekonflikt mellan Klöver och någon av de personer som anges i avsnitt 5.5. Rutger Arnhult, som är Klöverns VD och ledamot i styrelsen, är dock ägare av M2-Gruppen och innehar ägande i Wästbygg AB via bolag i M2-koncernen. Klöver har pågående avtalsförhållanden med Wästbygg 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 är Klöverns styrelseordförande Pia Gideon styrelseledamot i Metria AB och Apoteket AB. Klöver har ett hyresavtal om uthyrning till Apoteket AB och till Metria AB.

5.7 Större aktieägare och kontroll

Per den 30 september 2019 uppgick antalet aktieägare i Klöver till 51 900. De 15 största ägarna representerade tillsammans 63,0 procent av antalet registrerade aktier. Klöverns aktier är fritt överlåtbara och noterade på Nasdaq Stockholm. Det föreligger inga hinder enligt Klöverns bolagsordning som inskränker rätten att överlåta aktier i Klöver. Klöver känner inte till några överenskommelser mellan aktieägare som kan föranleda inskränkningar i rätten att överlåta aktier i Klöver. Klöver 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 Klöver bland annat antagit en policy som reglerar formerna för närståendetransaktioner.

Nedan följer en tabell avseende Klöverns 15 största aktieägare per den 30 september 2019.

Aktieägare	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferens- aktier, tusental	Andel aktie- kapital, %	Andel röster, % ¹
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	17,0
Corem Property Group AB	9 500	129 400	–	14,9	15,1
Gårdarike	31 500	59 291	50	9,7	25,1
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	41 504	–	4,5	2,8
State Street Bank and Trust Co, W9	313	30 445	217	3,3	2,3
Swedbank AS (Estonia)	2	18 562	58	2,0	1,3
Swedbank Robur fonder	584	17 896	–	2,0	1,6
CBNY-Norges Bank	538	17 100	175	1,9	1,5
Prior & Nilsson	–	17 403	–	1,9	1,2
Handelsbanken fonder	–	16 000	–	1,7	1,1

UBS Switzerland AG	208	13 601	28	1,5	1,1
SEB Investment Management	147	12 948	–	1,4	1,0
Alfred Berg	–	12 233	–	1,3	0,8
JPM Chase NA	1	9 541	199	1,0	0,7
Verdipapirfond Odin Ejendom	–	7 154	197	0,8	0,5
Summa största ägare	55 321	530 497	1 579	63,0	72,9
Övriga ägare	16 630	222 589	14 865	27,2	27,1
Summa utestående aktier	71 951	753 086	16 444	90,2	100,0
Återköpta egna aktier ¹	–	90 957	–	9,8	–
Totalt antal registrerade aktier	71 951	844 043	16 444	100,0	100,0

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

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

Källa: Klöverns delårsrapport för perioden januari – september 2019.

5.8 Koncernstruktur

Bolagsstrukturen i Klöver består av moderbolaget Klöver AB (publ) samt 39 direktägda aktiva dotterbolag, vilka i sin tur vardera äger ett visst antal fastighetsägandebolag. Klöver är beroende av dess dotterbolags verksamhet då intäkter genereras i dotterbolagen. Koncernstrukturen per dagen för detta Grundprospekt utvisas enligt nedan tabell. Tabellen utvisar endast Klöverns direkt helägda dotterbolag.

Dotterföretag/Org.nr/Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾
Klöver Strand AB, 556442-0098, Nyköping	80 000	100
Klöver Ström AB, 556603-1067, Nyköping	104 000	100
Klöver Komp Ström AB, 556688-5256, Nyköping	1 000	100
Klöver Adam AB, 556594-9699, Nyköping	1 000	100
Klöver Komp Adam AB, 556643-6647 Nyköping	1 000	100
Klöver Barkenlund AB, 556554-8772, Nyköping	1 000	100
Klöver Bobby AB, 556594-9780, Nyköping	1 000	100
Klöver Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping	100 000	100
Klöver Dante AB, 556594-9830, Nyköping	1 000	100
Klöver Efraim AB, 556594-9855, Nyköping	1 000	100
Klöver Ett AB, 556610-3106, Nyköping	1 000	100
Klöver Frippe AB, 556634-5657, Nyköping	1 000	100
Klöver Komp Ett AB, 556613-4085, Nyköping	1 000	100
Klöver Karl AB, 556708-7985, Nyköping	1 000	100
Klöver Love Holding AB, 556797-0602, Nyköping	100 000	100

Dagon AB, 556431-0067, Nyköping	23 580 999	100
Klövern Gerhard AB, 556634-5723, Nyköping	1 000	100
Klövern Helmut AB, 556634-5731, Nyköping	1 000	100
Klövern Ingmar AB, 556634-6598, Nyköping	1 000	100
Klövern Linus AB, 556896-7409, Nyköping	50 000	100
Klövern Lovisa AB, 559068-5334, Nyköping	50 000	100
Klövern Verner AB, 556896-7474, Nyköping	50 000	100
Klövern Frans AB, 559171-8746, Nyköping	50 000	100
Klövern Signe AB, 559171-8779, Nyköping	50 000	100
Klövern Tage AB, 559171-8761, Nyköping	50 000	100
Klövern Västrakajen AB, 559148-3259, Nyköping	50 000	100
Klövern Södrakajen AB, 559148-3309, Nyköping	50 000	100
Klövern Johan AB, 559101-2116, Nyköping	50 000	100
Klövern Ingrid AB, 559148-3317, Nyköping	50 000	100
Klövern Nord AB, 556072-3024, Nyköping	250 000	100
Klövern Mari AB, 556944-2196, Nyköping	50 000	100
Klövern Valdemar AB, 559003-2446, Nyköping	50 000	100
Klövern Gabriella AB, 556983-7544, Nyköping	50 000	100
Klövern Alfred AB, 556922-4255, Nyköping	50 000	100
Klövern CPH AB, 559042-7562, Nyköping	50 000	100
Klövern Jonathan AB, 556634-6606, Nyköping	1 000	100

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

5.9 Aktiekapital

Enligt Klöverns bolagsordning som antogs vid årsstämman den 19 april 2016 ska aktiekapitalet vara lägst en miljard sexhundra miljoner (1 600 000 000) kronor och högst sex miljarder fyrahundra miljoner (6 400 000 000) kronor. Därtill ska antalet aktier vara lägst åttahundra miljoner (800 000 000) och högst tre miljarder tvåhundra miljoner (3 200 000 000). Aktier kan ges ut i tre serier, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst. Klöverns preferensaktier har företrädesrätt, framför stamaktierna, till en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5,00 kronor per preferensaktie. Preferensaktien medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. I det fall bolagsstämman beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5,00 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5,00 kronor ackumuleras och räknas upp med en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning till stamaktieägarna får ske innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive inestående belopp. Vid varje enskilt kvartal ackumuleras eventuell skillnad mellan 5,00 kronor och utbetald utdelning per preferensaktie. Bolagsstämman kan fatta beslut om inlösen av preferensaktier, i så fall till ett belopp uppgående till 500 kronor plus eventuellt inestående belopp. I händelse av likvidation har preferensaktien prioritet framför stamaktien med 400 kronor med tillägg för eventuellt inestående belopp. Ägare av stamaktier av serie A kan vid två tillfällen per år (januari och juli) begära omvandling till stamaktier av

serie B. Per dagen för Grundprospektet har Klöveren ett aktiekapital om 1 864 875 960 kronor. Vid denna tidpunkt bestod aktieägandet av 71 951 248 stamaktier av serie A, 844 042 732 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. Det totala antal aktier i Klöveren uppgår till 932 437 980. Samtliga aktieslag betingade ett kvotvärde om 2,00 kronor.

6 LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

6.1 Finansinspektionens godkännande av prospektet

Grundprospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 (Prospektförordningen). Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen och detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Grundprospekt. Detta godkännande av och registrering hos Finansinspektionen bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Grundprospekt och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Grundprospektet är giltigt i tolv månader från datumet för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter gäller inte efter det att Grundprospektets giltighetstid har löpt ut.

6.2 Ansvarförsäkring

Klöveren ansvarar för innehållet i Grundprospektet och förklarar härmed att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Klöveren känner till, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Beslut att etablera MTN-programmet fattades av Klöverens styrelse den 19 september 2019. Under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag ansvarar även Klöverens styrelseledamöter för innehållet i Grundprospektet och styrelsen förklarar härmed att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, Nordea Bank Abp och Swedbank AB (publ) har inte verifierat innehållet i Prospektet och ansvarar inte för dess innehåll.

6.3 Väsentliga avtal

Hysesavtal

Klöveren är inte beroende av något enskilt hyreskontrakt. Sammantaget, är dock hyresavtalen av väsentlig betydelse för Klöverens verksamhet. Hyresavtalen har varierande löptid och uppsägningstiden varierar men understiger normalt inte nio månader.

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 Klövern lämnat pantbrev i fastigheter, aktier och reverser i dotterbolag och moderbolagsborgen. Klövern har även per dagen för Grundprospektet emitterat icke-säkerställda och säkerställda obligationer, icke-säkerställda gröna obligationer och hybridobligationer.

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. Klövern hade per den 30 september 2019 utestående räntebärande skulder om cirka 33 634 mkr.

Övriga väsentliga avtal

Utöver för vad som redogjorts för i detta avsnitt har Klövern inte ingått några avtal av större betydelse som inte ingår i den normala verksamheten och som väsentligen skulle kunna påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavare av MTN:er.

6.4 Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Klövern är inte, och har inte varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Klöverns kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna, vilka kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Bolaget och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. En risk för tvist föreligger för Tobin Properties AB (publ), ett inte helägt dotterbolag till Klövern, då Region Uppsala har framställt krav på ersättning mot Tobin Properties AB (publ) med anledning av hävning av fastighetsöverlåtelseavtal.

6.5 Information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och Klöverns registreringsland kan inverka på inkomsterna från MTN:erna.

6.6 Kreditbetyg

Vid dagen för godkännandet av Grundprospektet har Klövern inte begärt något kreditbetyg för vare sig Bolaget eller Lån under MTN-programmet. Det är dock möjligt att sådant kreditbetyg kan erhållas i framtiden. Ett kreditbetyg är inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper och kan när som helst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet.

6.7 Rådgivares intressen

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, Nordea Bank Apb och Swedbank AB (publ) 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 investeringsrådgivning eller annan finansiering än sådan som görs genom MTN-programmet. Följaktligen finns det en risk att intressekonflikter finns eller kan uppstå som ett resultat av att ett Emissionsinstitut från tid till annan är involverad i transaktioner med andra parter och i olika roller eller genom att bedriva annan verksamhet med tredje part som har motstridande intressen. Alla tjänster som tillhandahålls av Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, Nordea Bank Apb och Swedbank AB (publ), och även sådana som lämnas i samband med en framtida emission under MTN-programmet, tillhandahålls av Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, Nordea Bank Apb och Swedbank AB (publ) i egenskap av oberoende rådgivare och inte i egenskap av Klöverns förvaltare.

6.8 Väsentliga förändringar och trender

Nyligen inträffade händelser

Det har inte nyligen inträffat några händelser som är specifika för Klöver och som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på bedömningen av Klöverns solvens.

Förändringar i låne- och finansieringsstruktur

Inga väsentliga förändringar av Klöverns låne- och finansieringsstruktur har skett sedan 31 december 2018. Klöver har dock under 2019 bland annat emitterat ytterligare obligationer enligt följande:

- I januari 2019 emitterade Klöver icke-säkerställda gröna obligationer om 1 000 mkr under Bolagets gröna obligationslån med slutligt förfall i april 2022 och rambelopp om 2 500 mkr.
- I februari 2019 emitterade Klöver ytterligare icke-säkerställda gröna obligationer om 600 mkr under Bolagets gröna obligationslån med slutligt förfall i april 2022 och rambelopp om 2 500 mkr.
- I maj 2019 emitterade Klöver ett icke-säkerställt obligationslån om 700 mkr inom ett rambelopp om 2 500 mkr. Obligationslånet har en löptid om fyra år med rörlig ränta och slutligt förfall i juni 2023.

Information om trender

Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar i Klöverns framtidsutsikter sedan årsredovisningen för 2018 publicerades den 22 mars 2019.

Det har inte heller skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat sedan 30 september 2019, vilket datum utgör slutet för den senaste perioden för vilken delårsinformation har offentliggjorts. Klöver har dock därefter avyttrat hela Klöverns fastighetsbestånd i Karlstad bestående av 42 fastigheter till ett sammanlagt fastighetsvärde om 2 160 mkr.

Klöver upplevde en fortsatt hög nettoinflyttning under 2019 och marknadsförutsättningarna i fastighetsbranschen bedöms som fortsatt gynnsamma. Bolaget känner inte till några trender,

säkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter.

Betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning

Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning sedan den 30 september 2019, vilket datum utgör slutet för den senaste perioden för vilken delårsinformation har offentliggjorts. Klövern har dock därefter avyttrat hela Klöverns fastighetsbestånd i Karlstad bestående av 42 fastigheter till ett sammanlagt värde av 2 160 mkr.

6.9 Översikt över finansiell rapportering och handlingar införlivade genom hänvisning

Historisk finansiell information

Klöverns årsredovisningar för de räkenskapsåren 2017 och 2018 har införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning. Årsredovisningarna har reviderats av Bolagets revisor och en revisionsberättelse för varje år har införlivats i Grundprospektet genom hänvisning till årsredovisningarna för de två räkenskapsår som anges ovan.

Klöverns delårsrapport för perioden 1 januari till och med 30 september 2019 har införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning. Delårsrapporten för perioden 1 januari till och med 30 september 2019 är översiktligt granskad av Klöverns revisor men inte reviderad.

Förutom Klöverns reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2018 samt den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden januari till september 2019 har ingen information i Grundprospektet granskats eller reviderats av Klöverns revisor.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2017 och 2018 har 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. Delårsrapporten för perioden 1 januari till och med 30 september 2019, vilken är översiktligt granskad av Klöverns revisor, är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen.

Handlingar införlivade genom hänvisning

I detta Grundprospekt införlivas nedan angivna handlingar genom hänvisning, men enbart i den utsträckning som framgår nedan. Handlingarna har offentliggjorts och inlämnats till Finansinspektionen.

Hänvisning

Handling

Sida

Finansiell information om Koncernen och dess verksamhet för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017	Klövern AB:s (publ) årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017	<ul style="list-style-type: none"> - Resultaträkningen, sid. 82, - Balansräkningen, sid. 83, - Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 84, - Kassaflödesanalysen, sid. 85, samt - Noter, sid. 89 – 107.
Revisionsberättelse för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017	Klövern AB:s (publ) årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017	<ul style="list-style-type: none"> - Revisionsberättelsen, sid. 110 - 112.
Finansiell information om Koncernen och dess verksamhet för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018	Klövern AB:s (publ) årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Resultaträkningen, sid. 84, - Balansräkningen, sid. 85, - Rapport över förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 86, - Kassaflödesanalysen, sid 87, samt - Noter, sid. 92 – 111.
Revisionsberättelse för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018	Klövern AB:s (publ) årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Revisionsberättelsen, sid. 114 – 116.
Finansiell delårsinformation om Koncernen och dess verksamhet för perioden 1 januari till 30 september 2019	Klövern AB:s (publ) delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2019	<ul style="list-style-type: none"> - Granskningsrapport, sid. 13, - Resultaträkningen, sid. 14, - Balansräkningen, sid. 15, - Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 15, samt - Kassaflödesanalysen, sid. 16.

Investorerna ska beakta handlingarna som införlivats genom hänvisning som en del av detta Grundprospekt. Det ska noteras att de avsnitt som inte införlivats i Grundprospektet avseende årsredovisningarna gällande 2019 och 2018 samt ovan angiven delårsrapport antingen inte är relevanta för, eller omfattas redan i, Grundprospektet. Samtlig dokumentation enligt detta avsnitt kommer, under Grundprospektets giltighetstid, att finnas tillgänglig i elektronisk form via Klöverns webbplats, www.klovern.se.

6.10 Dokument tillgängliga för granskning

Kopior av följande dokument är tillgängliga för inspektion under Grundprospektets giltighetstid på Klöverns kontor, Spelhagsvägen 13, Nyköping, under ordinarie kontorstid.

- Klöverns registreringsbevis
- Klöverns bolagsordning,
- Klöverns reviderade konsoliderade årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2017 och 2018,

- Klöverns icke reviderade konsoliderade delårsrapport avseende perioden 1 januari 2019 - 30 september 2019.

Ovan angivna dokument, förutom årsredovisningar för samtliga dotterbolag, finns även tillgängliga via Klöverns webbplats <https://www.klovern.se/sv/om-klovern/investor-relations> tillsammans med Villkoren för MTN-programmet samt agentavtalet mellan Klöver och Nordic Trustee & Agency AB (publ). Villkoren för MTN-programmet finns även tillgängliga via Nordic Trustee & Agency AB (publ) webbplats, <https://nordictrustee.com/>

7 ADRESSER

BOLAGET

Klövern AB (publ)

Bredgränd 4

111 30 Stockholm

Besöksadress: Spelhagsvägen 13, 611 31 Nyköping

Tel 010-482 70 00

www.klovern.se

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Walthon Advokater AB

Stureplan 4a

114 35 Stockholm

EMISSIONSINSTITUT

**Danske Bank A/S, Danmark,
Sverige Filial**

Norrmalmstorg 1

111 46 Stockholm

Nordea Bank Abp

Smålandsgatan 17

111 46 Stockholm

Swedbank AB (publ)

105 34 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

Ernst & Young AB

Jakobsbergsgatan 24

103 99 Stockholm

VÄRDEPAPPERSCENTRAL

Euroclear Sweden AB

Regeringsgatan 65

Box 7822, 103 97 Stockholm

AGENT

Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Norrlandsgatan 23

111 43 Stockholm