KLÖVERN

Prospekt för upptagande till handel av seniort icke-säkerställt obligationslån om högst 2 500 000 000 SEK på Nasdaq Stockholm Corporate Bond List juni 2019/juni 2023 serie nr 13

Klövern AB (publ)

ISIN: SE0012702785

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt (”Prospektet”) har upprättats av Klövern AB (publ), org. nr. 556482-5833 (”Klövern” eller ”Bolaget”) med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets seniora icke-säkerställda obligationer emitterade under Bolagets obligationslån nr 13 juni 2019/juni 2023 om högst 2 500 000 000 SEK (”Obligationerna” respektive ”Obligationslånet”) på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List. Referenser till Klövern, Bolaget eller ”Koncernen” i detta Prospekt avser Klövern AB (publ) eller Klövern AB (publ) inklusive dess dotterbolag, beroende på sammanhanget. Walthon Advokater AB, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp och Swedbank AB (publ) har agerat rådgivare till Klövern i samband med emissionen av Obligationerna och upptagande till handel av Obligationerna.

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

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

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

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

Prospektet, inklusive de handlingar som är införlivade genom hänvisning, (se avsnitt 6.9 ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*” nedan) kan innehålla framtidsinriktade uttalanden och antaganden avseende Klövern. Sådana framtidsinriktade uttalanden och information baseras på Klöverns styrelses kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget, marknadsfaktorer och i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Ord som ”överväger”, ”avses”, ”anses”, ”förväntas”, ”förutses”, ”planeras” och andra uttryck indikerar några av dessa framtidsinriktade uttalanden. Andra sådana uttalanden kan identifieras av sammanhanget. Den framtidsinriktade informationen i detta Prospekt innefattar kända och okända risker, osäkerhetsmoment och andra faktorer som kan orsaka att det faktiska resultatet, prestationen eller mål avsevärt kan komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen. Faktorer som kan medföra att Klöverns framtida resultat och utveckling avviker från framåtriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsat till, de faktorer som beskrivs i avsnitt 2 (”*Riskfaktorer*”) nedan.

Prospektet skall läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning (se avsnitt 6.9 ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*” nedan), samt eventuella tillägg till Prospektet. Varje potentiell investerare måste utvärdera lämpligheten av en investering i Obligationerna mot bakgrund av sina förutsättningar.

Definitioner och termer i Prospektet ska ha samma innebörd som i avsnitt 7 (”*Villkor för Obligationerna*”). Den engelska versionen av villkoren, som framgår av avsnitt 7.1 (”*Terms and Conditions*”), är den gällande versionen av villkoren för Obligationslånet. Den svenska versionen av villkoren, som framgår av avsnittet 7.2 (”*Villkor*”), är en inofficiell översättning och i händelse av konflikt ska den engelska versionen äga företräde.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 SAMMANFATTNING 4

2 RISKFAKTORER 18

RISKER RELATERADE TILL KLÖVERN OCH DESS VERKSAMHET 18

RISKER RELATERADE TILL OBLIGATIONERNA 27

3 ANSVAR FÖR INFORMATION I PROSPEKTET 33

4 BESKRIVNING AV OBLIGATIONERNA 34

5 BOLAGSBESKRIVNING 38

5.1 Historik och utveckling 38

5.2 Verksamheten 41

5.3 Marknader 42

5.4 Aktiekapital 44

5.5 Koncernstruktur 44

5.6 Styrelseledamöter, ledande befattningshavare och revisorer 46

5.7 Intressekonflikter 48

5.8 Ersättning och revisionsutskott 49

5.9 Större aktieägare och kontroll 49

6 LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION 51

6.1 Skattefrågor 51

6.2 Rättsliga förfaranden 51

6.3 Kreditbetyg 52

6.4 Rådgivares intressen 52

6.5 Väsentliga förändringar och trender 52

6.6 Investeringar 54

6.7 Väsentliga avtal 54

6.8 Utvald finansiell information 55

6.9 Handlingar införlivade genom hänvisning 64

6.10 Dokument tillgängliga för granskning 65

7 VILLKOR FÖR OBLIGATIONERNA 66

7.1 Terms and Conditions 67

8 ADDRESSER 133

Definitioner

Klövern eller Koncernen	Klövern AB (publ), org. nr. 556482-5833, med eller utan dotterbolag, beroende på sammanhanget.
Nasdaq Stockholm	Nasdaq Stockholm AB.
Obligationerna	Hänvisar till obligationerna emitterade under obligationslån nr. 13, 2019/2023, om högst 2 500 000 000 SEK, ISIN: SE0012702785.
Prospektet	Detta prospekt som upprättats med anledning av inregistrering av Obligationerna på Nasdaq Stockholm.
SEK	Avser svenska kronor.
Villkoren	Avser villkoren för Obligationerna.

1 SAMMANFATTNING

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

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

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

Avsnitt A – Introduktion och varningar		
A.1	Introduktion och varningar	Denna sammanfattning gör inte anspråk på att vara fullständig och bör beaktas som en introduktion till Prospektet. Prospektet innehåller inte all information som potentiella investerare bör överväga innan de beslutar att investera i Obligationerna och varje sådant beslut ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med den nationella lagstiftningen i medlemsstaten bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana Obligationer.
A.2	Finansiella mellanhänder	Ej tillämplig; Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.
Avsnitt B – Emittent och eventuella garanter		
B.1	Firma och handelsbeteckning	Bolagets registrerade firma (tillika handelsbeteckning) är Klövern AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556482-5833.
B.2	Säte och bolagsform	Klövern är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige under svensk lag och med säte i Stockholm. Klövern bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (SFS 2005:551).
B.4b	Kända trender	**Ekonomi** Tillväxten i den globala ekonomin var fortsatt god under 2018. Samtidigt finns det en del orosmoment, inte minst av geopolitisk karaktär, exempelvis vad det gäller frihandel. Även om den amerikanska centralbanken genomfört totalt sju räntehöjningar under 2017 och 2018 är målsättningen för fed funds rate inte

högre än 2,25–2,50 procent. Eventuella ytterligare räntehöjningar hänger till stor del på om ekonomin fortsätter att växa i god takt och inflationen håller sig nära målsättningen på 2 procent.

I Sverige har inflationstakten accelererat under de senaste tre åren men är fortfarande på en måttlig nivå. I december 2018 uppgick inflationen till 2,0 procent mätt som KPI och 2,2 procent räknat med fast ränta (KPIF). Inflationen är därmed i linje med Riksbankens mål för KPIF på 2 procent. Riksbanken, som opererat med negativ reporänta sedan februari 2015, beslutade i samband med sitt penningpolitiska möte i december 2018 att höja reporäntan med 25 punkter till –0,25 procent. Prognosen är att nästa höjning sannolikt sker under andra halvåret 2019. Även om signalerna är uppåtriktade ser räntorna på korta löptider därmed ut att kunna ligga kvar på historiskt sett låga nivåer ett tag till. Även på längre löptider var räntorna fortsatt låga under 2018. Den svenska tioåriga statsobligationsräntan avslutade 2018 på nivån 0,46 procent efter att ha inlett året cirka 30 punkter högre.

Den svenska ekonomin växer i relativt god takt även om en avmattning skedde under 2018 års tredje kvartal då ökningstakten uppgick till 1,6 procent jämfört med samma kvartal 2017. Motsvarande siffra under det andra kvartalet var 2,7 procent. De senaste årens kraftfulla befolkningsökning har bidragit till BNP-tillväxten men innebär samtidigt stora utmaningar, inte bara i form av integration och sysselsättning utan även vad det gäller kommunernas, landstingens och statens ekonomi.

Fastighetsmarknaden

Den relativt goda tillväxten i svensk ekonomi i kombination med historiskt sett låga räntor innebär gynnsamma förutsättningar på fastighetsmarknaden.

Totalt sett är hyresmarknaden fortsatt stark i storstadsområdena och i ett antal växande regionstäder. Stigande KPI har gett ett bidrag till hyrorna under de senaste två åren och kommer fortsatt att göra det under 2019. Urbaniseringen har varit stark under ett antal år och ser ut att förbli så även framöver, inte minst gäller det Stockholm. Befolkningstillväxt är en central variabel för hela fastighetsmarknaden men för lokalhyresmarknaden är sysselsättningstillväxt en minst lika viktig långsiktig faktor.

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

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

Butikshyresnivåerna runt om i landet har rört sig sidledes under en tid. Den växande e-handeln utgör en fortsatt stor osäkerhetsfaktor för konsumtionen i

		fysiska butiker. Transaktionsmarknaden var fortsatt stark under 2018. Den samlade transaktionsvolymen, enligt Cushman & Wakefield, landade på cirka 166 mdkr. Utländska investerares andel av transaktionsvolymen sjönk under 2018 och uppgick till 22 procent, vilket var en minskning med 5 procentenheter. Bostads- och kontorsfastigheter var de mest attraktiva segmenten på transaktionsmarknaden under 2018. Bostäder svarade fortsatt för den största volymen, 37 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket var en ökning med 3 procentenheter från 2017. Näst största segment var kontor, som stod för 22 procent, vilket var en svag ökning jämfört med 2017. En lång period av låg avkastning på ränteplaceringar har fått vissa kategorier av institutionella investerare att i allt högre grad aktivt allokera kapital till fastigheter. Detta köpintresse har bidragit till fortsatt sjunkande avkastningskrav och därmed stigande fastighetspriser. *Ovan kända trender är hämtade från Klöverns årsredovisning för 2018.*
B.5	Koncernen	Klövern är moderbolag i Koncernen, vilken förutom Bolaget, består av 29 direktägda aktiva dotterbolag, vilka i sin tur vardera äger ett visst antal koncernbolag. Klövern bedrev fram till 31 december 2018 sin verksamhet på fyra olika geografiska marknader i Sverige: (i) Region Stockholm, där Stockholm och Uppsala ingick, (ii) Region Syd, där Göteborg, Halmstad och Malmö ingick; (iii) Region Öst, där Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar ingick, och (iv) Region Mellan, där Västerås, Örebro, Karlstad, Falun, Härnösand och Sollefteå ingick. Renodlingen av fastighetsportföljen fortsatte under året bland annat genom försäljning av samtliga fastigheter i Falun, Härnösand och Sollefteå. Från och med den 1 januari 2019 ändrades indelningen av verksamheten i Sverige från fyra regioner till tre. Affärsenhet Västerås tillhör därefter Region Stockholm medan affärsenhet Örebro tillhör Region Öst. Utöver regionerna har Klövern en utlandsverksamhet i Danmark och USA.
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inte några resultatprognoser.
B.10	Revisions-anmärkningar	Ej tillämplig; revisionsanmärkningar saknas.
B.12	Utvald historisk finansiell information	Den utvalda historiska finansiella informationen i sammandrag som presenteras nedan för räkenskapsåren 2017 och 2018 har hämtats från Klöverns årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2018, vilka har reviderats av Klöverns revisor och upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av dessa standarder som antagits av den Europeiska Unionen. Informationen avseende perioderna 1 januari 2019 – 31 mars 2019 och 1 januari 2018 – 31 mars 2018 är hämtad från Klöverns delårsrapporter för 1 januari 2019 – 31 mars 2019 samt 1 januari 2018 – 31 mars 2018, som är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och som ej har reviderats eller granskats av Klöverns revisor. Den utvalda finansiella informationen redovisas separat för räkenskapsår respektive delår mot bakgrund av att Bolaget tillämpar förenklad rapportering i delårsrapporterna.

Resultaträkning för Koncernen i sammandrag

Räkenskapsåren 2018 och 2017

Belopp i mkr	**2018**	**2017**
Intäkter	3 250	3 029
Fastighetskostnader	-1 080	-1 023
Driftöverskott	**2 170**	**2 006**
Central administration	-126	-108
Finansiella intäkter	21	16
Finansiella kostnader	-721	-651
Förvaltningsresultat	**1 344**	**1 263**
Värdeförändringar fastigheter	2 309	1 913
Värdeförändringar derivat	67	100
Värdeförändringar finansiella tillgångar	25	-15
Nedskrivning goodwill	-27	-50
Resultat före skatt	**3 688**	**3 211**
Skatt på årets resultat	-354	-600
ÅRETS RESULTAT	**3 334**	**2 611**

Jan – mars 2019 och jan – mars 2018

Belopp i mkr	**2019 jan-mar**	**2018 jan-mar**
Intäkter	896	772
Fastighetskostnader	-297	-265
Driftöverskott	**599**	**507**
Central administration	-40	-26
Finansnetto	-197	-162
Förvaltningsresultat	**362**	**319**
Resultatandelar i intresseföretag	5	-3
Värdeförändringar fastigheter	544	395
Värdeförändringar derivat	-14	9
Värdeförändringar finansiella tillgångar	2	-10
Nedskrivning goodwill	-4	-2
Resultat före skatt	**848**	**708**
Skatt	-216	-125
Periodens resultat	**632**	**583**
Periodens resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	633	585
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-2
	632	**583**
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen		
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	62	41
Periodens totalresultat	**694**	**624**
Peridens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	695	626
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-2
	694	**624**
Resultat per stamaktie, kr	0,67	0,58
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	825,0	856,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	824,4	872,5
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Balansräkning för Koncernen i sammandrag

Räkenskapsåren 2018 och 2017

Belopp i mkr	**2018**	**2017**
Anläggningstillgångar		
Goodwill	155	183
Förvaltningsfastigheter	52 713	42 961
Maskiner och inventarier	27	16
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	74	113
Övriga långfristiga fordringar	1 247	340
Summa anläggningstillgångar	**54 433**	**43 613**
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	58	52
Övriga fordringar	469	265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	482	288
Likvida medel	576	39
Summa omsättningstillgångar	**2 029**	**644**
SUMMA TILLGÅNGAR	**56 462**	**44 257**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	1 865	1 865
Övrigt tillskjutet kapital	4 786	4 786
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	11 321	7 854
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**17 972**	**14 505**
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	2 884	2 550
Räntebärande skulder	28 641	16 963
Övriga långfristiga skulder	12	14
Derivat	85	367
Summa långfristiga skulder	**31 622**	**19 894**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	5 047	8 566
Leverantörskulder	270	368
Skatteskulder	25	31
Övriga skulder	449	358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	905	535
Summa kortfristiga skulder	**6 696**	**9 858**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**56 462**	**44 257**

Jan – mars 2019 och jan – mars 2018

Belopp i mkr	**2019 jan-mar**	**2018 jan-mar**
Tillgångar		
Goodwill	151	181
Förvaltningsfastigheter	54 180	46 114
Maskiner och inventarier	36	20
Andelar i intresseföretag	196	265
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	32	103
Övriga fordringar	2 642	1 610
Likvida medel	276	477
SUMMA TILLGÅNGAR	**58 662**	**48 770**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 642	14 919
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	155	28
Uppskjuten skatteskuld	3 093	2 675
Räntebärande skulder	34 321	29 030
Derivat	84	360
Leverantörskulder	194	262
Övriga skulder	416	615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 059	881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**58 662**	**48 770**

Kassaflödesanalys för Koncernen i sammandrag

Räkenskapsåren 2018 och 2017

Belopp i mkr	**2018**	**2017**
Den löpande verksamheten		
Driftöverskott	2 170	2 006
Central administration	-126	-108
Återläggning avskrivningar	6	5
Erhållen ränta	46	16
Erlagd ränta	-661	-535
Betald inkomstskatt	0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**1 376**	**1 383**
Förändring av rörelsefordringar	-196	-136
Förändring av rörelseskulder	84	-217
Summa förändring av rörelsekapital	**-128**	**-353**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 248**	**1 030**
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	2 303	1 495
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-7 289	-3 598
Förvärv av maskiner och inventarier	-15	-3
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-466	-42
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	317	295
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-5 324**	**-1 853**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	17 380	6 692
Amortering	-12 631	-5 032
Realiserade värdeförändringar, derivat	-217	–
Återköp av egna aktier	-558	-419
Utdelning	-688	-508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 613**	**733**
Periodens kassaflöde	**537**	**-90**
Ingående likvida medel	**39**	**129**
Utgående likvida medel	**576**	**39**

Jan – mars 2019 och jan – mars 2018

Belopp i mkr	**2019 jan-mar**	**2018 jan-mar**
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	315	319
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	1
Betald inkomstskatt	-4	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**314**	**320**
Förändring av rörelsefordringar	-339	-834
Förändring av rörelseskulder	-251	655
Summa förändring av rörelsekapital	**-597**	**-179**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-283**	**141**
Avyttring av fastigheter	122	644
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-958	-3 319
Förvärv av maskiner och inventarier	-12	-5
Förändring finansiella tillgångar	24	-98
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-824**	**-2 778**
Förändring av räntebärande skulder	1 021	3 459
Återköp av egna aktier	-7	-214
Utdelning	-173	-170
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**807**	**3 075**
Totalt kassaflöde	**-300**	**438**
Ingående likvida medel	**576**	**39**
Utgående likvida medel	**276**	**477**

Finansiella nyckeltal

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

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018	2017
Avkastning på eget kapital, %*	3,5	4,0	21,2	18,9
Soliditet, %*	31,8	30,6	31,8	32,8
Soliditet, justerad, %*	38,2	36,4	37,4	38,5
Belåningsgrad, %*	60	60	60	58
Belåningsgrad fastigheter, %*	47	45	48	42
Räntetäckningsgrad*	2,6	2,9	2,7	2,9
Genomsnittlig ränta, %*	2,4	2,3	2,3	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år*	2,6	2,3	2,9	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år*	4,3	3,6	4,3	3,0
Räntebärande skulder, mkr	34 321*	29 030*	33 688**	25 529**

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

Definitioner av nyckeltal

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Soliditet, justerad

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

Genomsnittlig ränta

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

Genomsnittlig räntebindning

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

Genomsnittlig kapitalbindning

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

Räntebärande skulder

Bokförda räntebärande skulder enligt balansräkningen.

Härledning av alternativa nyckeltal

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

(mkr)	**2019 jan-mar**	**2018 jan-mar**	**2018**	**2017**
Resultat (efter skatt)	632	585	3 334	2 611
Genomsnittligt eget kapital	18 307	14 712	15 814	13 792
Avkastning på eget kapital, %	**3,5**	**4,0**	**21,2**	**18,9**
Eget kapital	18 642	14 919	17 972	14 505
Totala tillgångar	58 662	48 770	56 462	44 257
Soliditet, %	**31,8**	**30,6**	**31,8**	**32,8**
Eget kapital	18 642	14 919	17 972	14 505
Derivat	-84	-360	-85	-367
Goodwill	151	181	155	183
Nyttjanderättstillgångar	698	-	-	-
Återköpta aktier	1 160	620	927	422
Skattemässigt värde	28 331	23 993	27 916	20 999
Förvärvad temporär skillnad fastigheter	8 195	7 850	8 002	8 144
Verkligt värde fastigheter	54 180	46 114	52 713	42 961
Totala tillgångar	58 662	48 770	56 462	44 257
Eget kapital, justerad	22 062	17 672	21 031	16 972
Totala tillgångar, justerad	57 813	48 589	56 306	44 074
Soliditet, justerad, %	**38,2**	**36,4**	**37,4**	**38,5**
Räntebärande skulder	34 321	29 030	33 688	25 529
Marknadsvärde noterade aktieinnehav (inkl återköpta aktier)	1 385	992	1 342	483
Likvida medel	276	477	576	39
Verkligt värde fastigheter	54 180	46 114	52 713	42 961
Belåningsgrad, %	**60**	**60**	**60**	**58**
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter	25 465	20 600	25 302	18 188
Verkligt värde fastigheter	54 180	46 114	52 713	42 961
Belåningsgrad fastigheter, %	**47**	**45**	**48**	**42**
Förvaltningsresultat	315	319	1 285	1 263
Finansiella kostnader	-191	-164	-743	-651
Räntetäckningsgrad	**2,6**	**2,9**	**2,7**	**2,9**

		Väsentliga förändringar Inga väsentliga förändringar har inträffat i Klöverns finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 31 mars 2019. Det har inte heller skett några väsentliga negativa förändringar i Klöverns framtidsutsikter sedan den 31 december 2018.
B.13	Händelser med väsentlig inverkan på bedömningen av emittentens solvens	Ej tillämplig; Inga händelser har nyligen inträffat som skulle kunna ha väsentlig inverkan på bedömningen av Klöverns solvens.
B.14	Beroende av andra företag inom Koncernen	Klövern är beroende av verksamhet och tillgångar i dess verksamma dotterbolag eftersom kassaflöde genereras i dessa företag.
B.15	Huvudsaklig verksamhet	Klöverns verksamhet består i att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter med inriktning på kommersiella lokaler och utveckling av bostadslägenheter i tillväxtregioner.
B.16	Ägarstruktur	Klöverns aktier är fritt överlåtbara och noterade på Nasdaq Stockholm. Per den 31 mars 2019 uppgick antalet aktieägare i Klövern till ca 47 900. De 15 största ägarna representerade tillsammans 60,0 procent av antalet registrerade aktier. Av det totala antalet registrerade aktier innehades 80 procent av svenska ägare. De 15 största aktieägarna per den 31 mars 2018 framgår av nedan tabell:

Aktieägare	**Antal stamaktier A, tusental**	**Antal stamaktier B, tusental**	**Antal preferens-aktier, tusental**	**Andel aktie-kapital, %**	**Andel röster, %[1]**
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	16,9
Corem Property Group AB	9 500	129 400	–	14,9	14,9
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	28 749	–	3,1	1,9
Gårdarike	18 196	4 919	50	2,5	12,5
SEB Investment Management	147	22 217	–	2,4	1,6
Handelsbanken fonder	–	22 000	–	2,4	1,5
Swedbank AS (Estonia)	1	18 552	58	2,0	1,2
State Street Bank and Trust Co	66	18 358	142	2,0	1,5
Swedbank Robur fonder	584	17 290	–	1,9	1,5
Prior & Nilsson	–	14 401	–	1,5	1,0
UBS Switzerland AG	208	13 583	22	1,5	1,0
JPM CHASE	1	12 999	205	1,4	0,9
CBNY-Norges Bank	537	10 660	161	1,2	1,1
Svolder	–	9 000	–	1,0	0,6
Summa största ägare	**55 068**	**502 554**	**1 978**	**60,0**	**70,3**
Övriga ägare	18 240	249 175	14 466	30,2	29,7
Summa utestående aktier	**73 308**	**751 729**	**16 444**	**90,2**	**100,0**
Återköpta egna aktier[1]	–	90 057	–	9,8	–
Totalt antal registrerade aktier	**73 308**	**842 682**	**16 444**	**100,0**	**100,0**

Till följd av nya rutiner hos Ålandsbanken har banken registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Klövern-aktier. Klövern bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.
1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

Ovanstående information är per den 31 mars 2019. Efter detta datum har en betydande förändring skett genom att Gårdarike förvärvat Arvid Svensson Invests stamaktier, vilket innebar att Gårdarike efter förvärvet innehade 23,4 % av rösterna i Bolaget och därmed blev Bolagets röstmässigt störste enskilde ägare.

B.17	Kreditvärdighets-betyg	Ej tillämplig; Klövern har ej begärt något kreditvärdighetsbetyg.
Avsnitt C – Värdepapper		
C.1	Värdepapper som tas upp till handel	Obligationer utgivna av Klövern med sammanlagt belopp om 700 000 000 SEK, med ISIN-kod SE0012702785. Det nominella beloppet per Obligation är 100 000 SEK.
C.2	Denominering	Obligationerna är denominerade i SEK.
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Ej tillämplig; Obligationerna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dessa.
C.8	Rättigheter och rangordning	**Rättigheter som sammanhänger med Obligationerna** En fordringshavare har rätt: • till ränta på varje ränteförfallodag, • att få Obligationerna återköpta av Klövern på Obligationernas förfallodag till 100 procent av det nominella beloppet, och • att begära att Klövern, för de fall en kontrollägarförändring, misslyckad notering eller avnoteringshändelse har skett, återköper samtliga eller endast några av dennes Obligationer till ett pris motsvarande 101 procent av det nominella beloppet. **Rangordning** Obligationerna utgör direkta, ovillkorade, icke-efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Klövern och ska vid alla tidpunkter 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. **Begränsningar av rättigheter** Rätten till återbetalning av kapitalbeloppet begränsas av en preskriptionstid om tio år från återbetalningsdagen och rätten till betalning av ränta begränsas av en preskriptionstid om tre år från relevant ränteförfallodag.
C.9	Ränta, löptid och representant för Fordringshavarna	**Nominell ränta:** Ränta på Obligationerna löper med rörlig ränta enligt STIBOR (3 månader) med ett tillägg av 4,25 procentenheter årligen. Räntan kan aldrig beräknas till ett belopp lägre än noll (0). **Ränteförfallodagar**: 5 mars, 5 juni, 5 september och 5 december varje år eller, om sådan dag inte är en bankdag, närmast påföljande bankdag. Den första Ränteförfallodagen för Obligationerna infaller den 5 september 2019 och den sista Ränteförfallodagen infaller på den relevanta återbetalningsdagen. **Slutlig Återbetalningsdag**: 5 juni 2023, om inte återbetalning, återköp, annullering eller förtida betalning skett dessförinnan. **Återbetalning av kapitalbelopp:** Klövern ska lösa in samtliga av de utestående Obligationerna på den Slutliga Återbetalningsdagen med ett belopp per Obligation som ska motsvara det nominella beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta.

		Återköp/Klöverns förvärv av Obligationer: Klövern kan när som helst och till vilket pris som helst (med förbehåll för tillämplig lag) förvärva Obligationer på marknaden eller på något annat sätt. Obligationer som innehas av Klövern får behållas, säljas eller annulleras. **Frivillig inlösen före den slutliga återbetalningsdagen:** Klövern kan ensidigt återbetala samtliga utestående Obligationer från och med tre månader före den slutliga återbetalningsdagen till ett belopp motsvarande 100 procent av det nominella beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta. Vid inlösen ska Klövern skicka ut en underrättelse om återbetalningen till fordringshavarna och agenten senast 10 bankdagar före återbetalningen. Sådan underrättelse är oåterkallelig. **Förtida inlösen på grund av lagstridighet:** Klövern kan lösa in samtliga utestående Obligationer till ett pris motsvarande nominellt belopp per Obligation tillsammans med upplupen och obetald ränta om det blir lagstridigt för Klövern att infria sina förpliktelser under obligationslånet. Om inlösen på grund av lagstridighet ska ske måste Klövern lämna underrättelse om inlösen senast 20 bankdagar efter att Klövern fått vetskap om lagstridigheten. **Obligatoriskt återköp på grund av kontrollägarförändring, misslyckad notering eller avnoteringshändelse:** Om fordringshavare blir underrättade om att en kontrollägarförändring, misslyckad notering eller avnoteringshändelse har skett har varje fordringshavare rätt att under en period om 20 bankdagar från sådan underrättelse begära att samtliga eller endast några av dennes Obligationer återköps av Klövern till ett pris per Obligation motsvarande 101 procent av det nominella beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta. Efter perioden om 20 bankdagar upphör rätten till återköp. **Företrädare (Agent) för Fordringshavarna**: Nordic Trustee & Agency AB (publ), org. nr. 556882-1879.
C.10	Beskrivning av derivatinslag	Ej tillämplig; Obligationerna saknar derivata komponenter.
C.11	Upptagande till handel på en reglerad marknad eller annan jämförbar marknad	Klövern har för avsikt att lista obligationerna på Nasdaq Stockholm Corporate Bond List.
Avsnitt D – Risker		
D.2	Huvudsakliga risker relaterade till emittenten	En investering i värdepapper är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och värdepapperens framtida utveckling. Dessa risker inkluderar, men begränsas inte till, följande huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker: **Makroekonomiska faktorer** Härvid inkluderas bland annat risken för att ränteförändringar sker som kan påverka Klöverns räntenetto och ska ses mot bakgrund av att räntekostnader för skulder till kreditinstitut och fordringshavare är Koncernens enskilt största kostnadspost. Högre vakanser och räntor, ökade kostnader och lägre

		hyreskostnader kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. **Geografiska risker** Om efterfrågan sjunker på Klöverns tjänster på flera eller samtliga geografiska marknader där Klövern är verksam, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. **Hyresintänkter och hyresutveckling** Risken för att Klöverns hyresintäkter kan påverkas negativt med hänsyn till fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. **Verksamhets- och underhållskostnader** Härvid inkluderas bland annat underhållskostnader och verksamhetskostnader. Det är en risk att Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas negativt för det fall oförutsedda och omfattande renoveringsbehov uppstår som inte kan kompenseras genom en ökning av intäkter. **Ränterisk** Med hänsyn till Koncernens kapitalstruktur är räntekostnaden den enskilt största kostnadsposten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån förväntas stiga, vilket ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid som i sin tur negativt kan påverka Koncernens finansiella ställning. Detta kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. **Värdeförändringar i räntederivat** Samtliga av Koncernens låneavtal löper med rörlig ränta. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Koncernen av räntederivat, huvudsakligen ränteswappar och räntetak. Marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket kan få en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. **Kreditrisk** Kreditrisk definieras som risken att Koncernens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Koncernen. Koncernens befintliga och potentiella hyresgäster skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen, vilket kan få en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. **Refinansieringsrisk** Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller kan erhållas endast mot väsentligt ökade kostnader för refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Om Koncernen, till följd av otillräckligt utbud på kapitalmarknaden eller av annan anledning, inte kan refinansiera befintliga tillgångar eller erhålla ytterligare finansiering på marknadsmässiga villkor, kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. **Värdeförändringar i fastigheter** Värdet på fastigheterna påverkas av olika faktorer. Bland annat fastighetsspecifika sådana såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kapitalkostnader som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Det finns en risk för att Koncernen skriver ned det verkliga värdet på sina fastighetsinvesteringar vilket väsentligt kan påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

		Valutarisk Eftersom Koncernen äger fastigheter i Danmark och två tomträtter och en fastighet på Manhattan i New York är Koncernen exponerad mot danska kronan respektive US dollar, vilket vid en valutakursförändring kan påverka Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt. **Transaktioner** Att förvärva och avyttra fastigheter ingår som en del av Koncernens verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Alla investeringar är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden och tekniska problem. Det föreligger en risk för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv inte har den förväntade positiva inverkan vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. **Ledande befattningshavare, personal och operationell risk** Brister i den interna kontrollen, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller innebär en risk för väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Likaså kan ett tapp av kunskap, erfarenhet och engagemang hos Koncernens anställda föranleda en risk för en väsentligt negativ påverkan av Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. **Miljörisker** Det finns en risk för att eventuella framtida miljörisker väsentligt kan påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning eller resultat negativt tillsammans med faktorer såsom ändrade lagar, bestämmelser och krav från myndigheter som kan medföra ökade kostnader för Koncernen vad gäller rengöring eller efterbehandling av nuvarande eller framtida förvärvade fastigheter. **Skatterisker och förändringar i skattelagstiftning** Det finns en risk att Skatteverket och förvaltningsrätterna anser att Koncernen har gjort en felaktig tolkning av tillämplig skattelagstiftning, bestämmelser eller praxis vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. **Tvister** Ett negativt utfall av nuvarande eller framtida tvister kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och väsentliga viten och skadestånd kan ha en negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och resultat *De ovan beskrivna riskerna kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns ytterligare risker relaterade till Klövern, branschen och marknaden och det kan även finnas risker som för närvarande inte är kända för Klövern.*
D.3	Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperen	De huvudsakliga riskerna relaterade till Obligationerna inkluderar, men begränsas inte av: **Kreditrisk** Investering i Obligationer innebär en viss risk för investerare, inklusive risken att förlora värdet av hela investeringen. En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med en högre riskpremie vilket kan negativt påverka Obligationens värde och pris på andrahandsmarknaden. **Likviditetsrisk** Obligationernas likdivitet och kurspris kan variera på grund av flera faktorer som kan vara oberoende av Klöverns prestation. Detta kan innebära att en Fordringshavare inte kan sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller med en avkastning jämförbar med liknande investeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet på marknaden kan ha

		en negativ inverkan på Obligationernas marknadsvärde. **Förmånsrätt** Obligationerna utgör Klöverns direkta, ovillkorade, icke säkerställda, icke-efterställda förpliktelser. Detta innebär att en fordringshavare vid likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs normalt erhåller betalning efter att prioriterade fordringsägare (t ex långivare eller fordringshavare med säkerheter som har högre prioritet i förmånsrättshänseende) erhållit betalning. Detta innebär en risk att fordringshavare kan förlora hela eller delar av sin investering om Klövern skulle gå i likvidation, konkurs eller företagsrekonstruktion. **Refinansieringsrisk** Risk att Klövern inte framgångsrikt kan refinansiera sin skuld, inklusive Obligationerna. Klöverns oförmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ inverkan på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat, samt Fordringshavarnas möjlighet till återbetalning av kapitalbeloppet hänförligt till Obligationerna. **Lagändringar** Förändringar i lagstiftning, rättspraxis eller praxis avseende bolagsskatt, fastighetsskatt och annan skatt, till exempel ändringar i möjligheten att göra avskrivningar i skattesyfte, lagstiftning avseende hyresavtal eller miljö kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. *De ovan beskrivna riskerna kan innebära en väsentlig negativ inverkan på Obligationerna. Det finns ytterligare risker relaterade till Obligationerna och det kan även finnas risker relaterade till Obligationerna som för närvarande inte är kända för Klövern.*
Avsnitt E – Erbjudande		
E.2b	Motiv och användning av emissionslikviden	Obligationerna har emitterats i syfte att medlen från emissionen av Obligationerna ska, med avdrag för ådragna kostnader och utgifter för Emittenten i samband med emissionen av Obligationerna, användas för generella verksamhetsändamål för Koncernen, inklusive fastighetsförvärv och refinansiering (inklusive refinansiering av skuld under befintliga obligationer).
E.3	Erbjudandets former och villkor	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inget erbjudande.
E.4	Intressen och intressekonflikter	Det föreligger ingen intressekonflikt mellan Klövern och någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Klövern. Vissa styrelseledamöter innehar dock ägande i eller är styrelseledamot eller VD i bolag som Klövern har tecknat vissa avtal med, exempelvis avseende byggprojekt, hyra, vissa tjänster såsom bland annat snöröjning, samt förvärv och försäljning av fastigheter. Danske Bank, Nordea och Swedbank har varit rådgivare till Klövern i samband med emissionen. Danske Bank, Nordea och Swedbank kan i framtiden komma att tillhandahålla Klövern finansiell rådgivning och delta i transaktioner med Klövern, för vilka de kan komma att erhålla ersättning. Bankerna kan även ha intressekonflikter på grund av sin övriga verksamhet, till exempel utlåning. Alla tjänster som tillhandahålls av Danske Bank, Nordea och Swedbank, och även sådana som lämnas i samband med emissionen, tillhandahålls av Danske Bank, Nordea och Swedbank i egenskap av oberoende rådgivare och inte i egenskap av Klöverns förvaltare.
E.7	Kostnader som åläggs investeraren	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inget erbjudande.

2 RISKFAKTORER

*Investering i obligationer innebär alltid en viss risk. I detta avsnitt beskrivs ett antal riskfaktorer, både allmänna risker hänförliga till Klövern ("**Klövern**") och dess dotterbolags verksamheter ("**Koncernen**") samt risker relaterade till Obligationerna i egenskap av finansiella instrument. Det finns ett flertal faktorer som påverkar och kan komma att påverka Koncernens verksamhet, resultat, finansiella ställning och Obligationerna. Avsikten är att beskriva risker relaterade till Koncernens verksamhet och därmed också Bolagets förmåga att fullfölja sina skyldigheter i enlighet med Villkoren.*

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

RISKER RELATERADE TILL KLÖVERN OCH DESS VERKSAMHET

Makroekonomiska faktorer

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

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

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

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

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan på fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig åt mellan geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Klövern har per den 31 mars 2019 en fastighetsportfölj med 422 fastigheter i olika geografiska områden. Det finns en risk att efterfrågan sjunker på flera eller samtliga geografiska marknader där Klövern är verksam, vilken skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter och hyresutveckling

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

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Koncernens resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De tio största hyresgästerna uppgick per den 31 december 2018 till 16,6 procent av den totala kontraktuella hyresintäkten, där Ericsson som den största hyresgästen uppgick till 5,6 procent. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna var 183 stycken 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. Hyresavtalen som Koncernen har ingått med de tio största hyresgästerna har olika kontraktstider. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för dessa hyresavtal var 5,7 år per den 31 december 2018.

Koncernens resultat och kassaflöde kommer att påverkas negativt om hyresgästerna ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser och kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Verksamhets- och underhållskostnader

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

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som avser att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard för att uppfylla marknads-, statliga- och rättsliga krav. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som inte kan kompenseras genom en ökning av intäkter kommer att negativt

påverka Koncernen och skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Koncernens verksamhet finansieras huvudsakligen, utöver eget kapital, av upplåning från kreditinstitut samt obligationsmarknaden. Koncernens kapitalstruktur medför att räntekostnader är den enskilt största kostnadsposten. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas främst av omfattningen av räntebärande skulder, nivån på aktuella marknadsräntor samt av vilken strategi Koncernen väljer för att hantera ränterisker. Koncernens sammanlagda räntekostnad för räkenskapsåret 2018 uppgick till 663 miljoner SEK och Koncernens genomsnittliga räntenivå var 2,3 procent.

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

Värdeförändringar i räntederivat

Samtliga av Koncernens låneavtal löper med rörlig ränta. För att effektivt begränsa ränterisken använder sig Koncernen av räntederivat, huvudsakligen ränteswappar och räntetak. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och som värdeförändringar i resultaträkningen. Det faktiska värdet av derivaten per den 31 mars 2019 var -84 miljoner SEK. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten men som inte är kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket kan få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kreditrisk

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

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att nödvändig finansiering inte kan erhållas eller kan erhållas endast mot väsentligt ökade kostnader för refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2019 till 34 321 miljoner SEK.

Det föreligger en risk för att framtida refinansiering inte är möjlig eller inte kommer att kunna ske på förmånliga villkor. Om Koncernen, till följd av otillräckligt utbud på kapitalmarknaden eller av annan anledning, inte kan refinansiera befintliga krediter eller erhålla ytterligare finansiering på marknadsmässiga villkor, kommer det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella åtaganden

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

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

Kontrollägarförändring

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

Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att Klövern skulle sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen består av verksamhetskostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsavgifter, investeringar samt ränta på skulder. Om Klöverns tillgång till likvida medel försvåras kommer det ha en negativ påverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Koncernens tillgängliga likvida tillgångar uppgick till 276 miljoner SEK per den 31 mars 2019. Koncernen hade även per den 31 mars 2019 outnyttjade

kreditramar uppgående till 2 624 miljoner SEK, inklusive outnyttjade checkkrediter om 578 miljoner SEK.

Värdeförändringar i fastigheter

Koncernens fastighetsinvesteringar redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Koncernen genomför kvartalsvisa värderingar av fastighetsinnehavet. Vanligtvis utförs 20-30 procent av värderingarna externt och resterade del utförs av Koncernen vilket innebär att varje fastighet i portföljen värderas externt under en rullande tolvmånadersperiod. Klöverns belåningsgrad uppgick till 60 procent per den 31 mars 2019.

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

Valutarisk

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

Transaktioner

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

Vid försäljning av fastigheter föreligger osäkerhet avseende bland annat pris och faktisk möjlighet till avyttring av fastigheterna. Vidare kan krav komma att riktas mot Klövern med anledning av försäljningen eller den sålda fastighetens skick. Om Klövern inte kan avyttra fastigheterna till ett

fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Klövern kan det innebära förseningar i projekt samt ökade och oförutsedda kostnader för fastigheterna och transaktionerna.

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

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

Projektrisker

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

Bostäder

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

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

Beroendet av dotterbolag

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

Ledande befattningshavare, personal och operationell risk

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

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

Negativ publicitet

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

Konkurrens

Koncernen är verksam i en bransch som är konkurrensutsatt. Koncernens framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Koncernens förmåga att ligga i framkant och att snabbt agera vid befintliga och framtida marknadsbehov. För att anpassa sig till en ny konkurrenssituation kan Koncernen därför tvingas att vidta kostnadskrävande investeringar,

omstrukturerringar eller prissänkningar. Ökad konkurrens kan ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar medför tekniska risker. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om tekniska problem uppstår kan de komma att medföra väsentligt ökade kostnader för Koncernen och därmed även väsentligt påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Legala risker

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

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

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening även ett ansvar för efterbehandling av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Koncernen för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av vad som regleras i miljöbalken. Sådana krav kan negativt påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns även en risk för att eventuella framtida miljörisker väsentligt kan påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning eller resultat negativt.

Vidare kan ändrade lagar, bestämmelser och krav från myndigheter inom miljöområdet medföra ökade kostnader för Koncernen vad gäller rengöring eller efterbehandling av nuvarande eller framtida förvärvade fastigheter. Sådana ändringar kan även medföra ökade kostnader eller förseningar för Koncernen att bedriva fastighetsutvecklingen på avsett sätt.

Skatterisker och risk för ändrad skattelagstiftning

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

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

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 marknadens funktion. De nya reglerna innebär att en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn införs genom en så kallad EBITDA-regel. Begränsningen införs på så sätt 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 bolagsskattesatsen, 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). I och med att Koncernens verksamhet är kapitalintensiv och att ränteutgifter utgör den största kostnaden i Koncernens verksamhet kan de nya reglerna, trots sänkningen av bolagsskattesatsen, komma att få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vidare tillsatte den svenska regeringen i juni 2015 en utredning, den s.k. paketeringsutredningen, för att analysera möjligheten att avyttra fastigheter genom skattebefriade överlåtelser av aktier i fastighetsägande bolag samt för att, om det anses nödvändigt, föreslå ny lagstiftning för att förhindra sådana transaktioner. Utredningen analyserade även om förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder missbrukas för att undvika stämpelskatt. Utredningen presenterades i mars 2017. Huvudförslaget i utredningen innebär att om det bestämmande inflytandet upphör över ett bolag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter ska det avyttrade bolaget anses ha avyttrat fastigheterna och återförvärvat dem för ett pris motsvarande marknadsvärdet, dvs. den latenta skatten hänförlig till fastigheterna realiseras. Som ett substitut för stämpelskatt ska det avyttrade bolaget även ta upp en schablonintäkt om 7,09 procent av det högsta av marknadsvärdet och taxeringsvärdet på fastigheterna. Vidare föreslås i utredningen bland annat att stämpelskatt införs på förvärv av fastigheter som sker genom fastighetsbildningsåtgärder. Det är för närvarande osäkert om, samt i vilken omfattning, förslagen kommer att resultera i ny lagstiftning. Om något av förslagen skulle träda ikraft kan det komma att ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förändrade redovisningsregler

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

Tvister

Koncernen har inga pågående skattemål, tvistemål eller andra tvister som inte redovisas i Klöverns finansiella rapporter. Negativt utfall av framtida tvister kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och väsentliga viten och skadestånd kan ha en negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och resultat.

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

Q-Gruppen Bygg AB:s konkurs

Tobin Properties AB (publ), ett inte helägt dotterbolag till Bolaget, bildar bostadsrättsföreningar som inom ramen för sin verksamhet anlitar byggentreprenörer för utförandet av nybyggnationer. Bostadsrättsföreningarna erhåller garantiåtaganden från byggentreprenörerna. En av Tobin Properties AB (publ):s totalentreprenörer i projekten Brf Vyn och Brf Unum, Q-Gruppen Bygg AB, försattes i konkurs den 21 maj 2019. Det finns en risk att berörda bostadsrättsföreningar till följd av Q-Gruppen Bygg AB:s konkurs inte kommer kunna nyttja de garantiåtaganden som är relaterade till Q-Gruppen Bygg AB, vilket kan drabba Tobin Properties AB (publ) negativt om bostadsrättsföreningarna väljer att rikta eventuella ersättningsanspråk mot Tobin Properties AB (publ). Vidare kan projekten bli dyrare på grund av att bostadsrättsföreningarna måste anlita nya entreprenörer. Tobin Properties AB (publ) får bära ev. merkostnader som bostadsrättsföreningarna drabbas av. Detta skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL OBLIGATIONERNA

Begrepp och termer som definieras i avsnitt 7 ”Villkor för Obligationerna” ska ha samma innebörd i detta avsnitt, om inte annat uttryckligen framgår av kontexten eller annars definieras i detta Prospekt.

Likviditetsrisk

Det finns en risk att en likvid handel i Obligationerna inte uppstår eller kan upprätthållas.

Efter att Finansinspektionen har godkänt Prospektet kommer Klövern att ansöka om notering av Obligationerna på Nasdaq Stockholm. Det finns dock en risk för att Obligationerna inte kommer att godkännas för handel. Om Obligationerna godkänns för handel på Nasdaq Stockholm finns det en risk för att det inte finns någon efterfrågan för eller handel med Obligationerna. Vidare kan Obligationernas likdivitet och kurspris efter notering på Nasdaq Stockholm variera på grund av flera faktorer, inklusive allmänna marknadsrörelser och även oberoende av Klöverns prestation. Detta kan innebära att en Fordringshavare inte kan sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller med en avkastning jämförbar med liknande investeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet på marknaden kan ha en negativ inverkan på Obligationernas marknadsvärde.

Kreditrisk

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

En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med en högre riskpremie vilket kan negativt påverka Obligationens värde och pris på andrahandsmarknaden. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning kan medföra att Koncernens kreditvärdighet minskar vilket kan negativt påverka Koncernens möjlighet att refinansiera Obligationerna vid förfallodag.

Ränterisker

Värdet på Obligationerna är beroende av ett flertal faktorer varav marknadsintresset är den över tiden mest betydande. Investering i Obligationerna innebär en risk för att Obligationernas marknadsvärde kan påverkas negativt av förändringar i marknadsräntor.

Refinansieringsrisker

Koncernen kan så småningom behöva refinansiera delar eller hela sin utestående skuld, inklusive Obligationerna. Möjligheten att framgångsrikt refinansiera sin skuld beror på förutsättningarna på kapitalmarknaderna och Koncernens finansiella ställning vid en sådan tidpunkt. Koncernen kan eventuellt inte överhuvudtaget eller inte på gynnsamma villkor få tillgång till finansieringskällor. Koncernens oförmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella

ställning och resultat, samt Fordringshavarnas möjlighet till återbetalning av kapitalbeloppet hänförligt till Obligationerna.

Förmånsrätt

Obligationerna 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 en Fordringshavare vid likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs normalt erhåller betalning efter att prioriterade fordringsägare (t ex långivare eller fordringshavare med säkerheter som har högre prioritet i förmånsrättshänseende) erhållit betalning. Villkoren innehåller inte en så kallad negative pledge-klausul och Klövern kan därmed ställa säkerheter till andra långivare, inklusive till förmån för framtida fordringshavare eller andra långivare till Klövern. Sådan säkerhet skulle inte säkerställa Obligationerna. Klövern har under 2017 etablerat ett MTN-program (”**MTN-programmet**”) med en ram på 10 000 000 000 SEK vilket program är säkerställt genom en fastighetspool som underliggande tillgång och fullt täckt genom pantbrev. Klövern har vid tidpunkten för Prospektet utfärdat obligationer enligt MTN-programmet till ett totalt värde om 850 000 000 SEK. Klövern kan i framtiden komma att utfärda fler obligationer inom ramen för MTN-programmet vilka kommer att säkerställas i enlighet med ovanstående.

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

Risker relaterade till säkerhet över tillgångar pantsatta till tredje part

Koncernen kan, med förbehåll för begräsningar, ådra sig ytterligare finansiell skuldsättning och lämna ytterligare säkerhet för sådan skuldsättning. I händelse av konkurs, omorganisation eller likvidation av Klövern kommer Obligationsinnehavarna vara efterställda rätt till betalning från tillgångar som är föremål för säkerhet.

Om en tredjepartsfinansiär som innehar säkerhet lämnad av Koncernen skulle verkställa sådan säkerhet med anledning av ett brott mot relevant finanseringsdokument, skulle en sådan verkställighet kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning, och därmed även Obligationsinnehavarnas ställning.

Strukturell subordination och beroende av dotterbolag

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

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

Risk vid förtida betalning

Enligt Villkoren är Klövern berättigad att lösa in alla utestående Obligationer tre månader före den Slutliga Förfallodagen. Det finns en risk att Obligationernas marknadsvärde är högre än det pris Klövern har rätt att erhålla vid inlösen av Obligationerna. Förtida inlösen kan aldrig göras till ett belopp som är lägre än ett nominellt belopp om 100 procent för varje Obligation.

Vid händelse av Kontrollägarförändring, Avnoteringhändelse eller Misslyckad Notering, såsom definierat i Villkoren, har Fordringshavarna enligt Villkoren en rätt att kräva förtidsbetalning för Obligationerna. Klövern kan vidare vara skyldig att lösa in Obligationerna om det är, eller blir, omöjligt eller olagligt för Klövern att genomföra någon av bestämmelserna i Villkoren, eller om en skyldighet enligt Villkoren inte är laglig, giltig, bindande eller verkställbar. Det finns en risk att Klövern inte har tillräckliga likvida medel vid tidpunkten för sådan förtidsbetalning att genomföra den erforderliga förtidsbetalningen av Obligationerna.

Fordringshavarens rätt att kräva förtida betalning vid händelse av Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse gäller inte om ett bolag (i) som är ett fastighetsbolag bildat i enlighet med svensk lag och (ii) vars aktier är noterade på Nasdaq Nordic Mid Cap eller Nasdaq Nordic Large Cap, förvärvar eller tar kontroll över Klövern eller om avnotering sker på grund av ett sådant bolags offentliga erbjudande av aktierna i Klövern. Det finns alltså en risk för att kontrollägarförändring eller avnotering sker utan att Fordringshavarna har rätt till förtida betalning av Obligationerna.

Valutarisk

Obligationerna är denominerade och ska betalas i SEK. Om Fordringshavarnas mäter sin avkastning på investering i förhållande till en annan valuta än SEK kommer en investering i Obligationerna att innebära utländska valutarisker. Den utländska valutarisken är en följd av bland annat eventuella väsentliga förändringar av kronans värde i förhållande till valutan i vilken investerarna mäter avkastningen på sin investering. Detta kan leda till att den effektiva avkastningen för Obligationerna minskar under deras angivna kupongräntor och när avkastningen på Obligationerna omräknas till valutan som investerarna mäter avkastningen i kan det leda till en förlust.

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

Förmågan att följa Villkoren

Klövern är skyldig att följa Villkoren, bland annat genom att betala ränta för Obligationerna. Händelser utanför Klöverns kontroll, inklusive förändrade ekonomiska och affärsrelaterade förutsättningar för verksamheten där Koncernen bedriver verksamhet kan påverka Klöverns förmåga att bland annat följa åtagandena i Villkoren. Brott mot Villkoren kan medföra en uppsägningsgrund enligt Villkoren vilket kan leda till uppsägning av Obligationerna och som i sin tur medför att Klövern måste återbetala Obligationerna. Det är möjligt att Klövern inte kan finansiera en återbetalning vid den tidpunkten för att kunna uppfylla kravet på inlösen av Obligationerna.

Euroclear

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

Fordringshavarmöte och Skriftligt Förfarande

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

Fordringshavares representation

I enlighet med Villkoren representeras Fordringshavarna av Agenten i alla frågor avseende Obligationerna förutom då Villkoren uppställer majoritetskrav. Därför har enskilda Fordringshavare inte rätt att vidta rättsliga åtgärder för försummelse genom att kräva betalning från eller verkställighet av eventuell säkerhet som Klövern har beviljat. Således kan det därför saknas effektivt rättsmedel såvida inte, och tills, en erforderlig majoritet av Fordringshavarna överenskommer att vidta sådana åtgärder. Detta utesluter dock inte möjligheten för Fordringshavarna att i vissa situationer väcka talan mot Klövern vilken negativt kan påverka en uppsägning av Obligationerna eller andra åtgärder mot Klövern. Fordringshavararen kan behöva tillhandahålla en skriftlig fullmakt avseende rättsliga förfaranden för att Agenten ska kunna representera Fordringshavararen i domstol. En underlåtenhet att tillhandahålla en sådan fullmakt kan negativt påverka verkställigheten av Obligationerna. Enligt Villkoren har Agenten rätt att i vissa fall fatta beslut och vidta åtgärder som binder alla Fordringshavare. Följaktligen kan Agentens handlingar i sådana fall påverka en Fordringshavares rättigheter enligt Villkoren på ett för vissa Fordringshavare oönskat sätt.

Lagändringar

Villkoren för Obligationerna är baserade på svensk lagstiftning gällande per dagen för detta Prospekt. Konsekvenserna av framtida förändringar i lagstiftning är svåra att förutse. Det finns en risk att förändringar i lagstiftning, rättspraxis eller praxis kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat, vilket i sin tur kan påverka Klöverns möjligheter att erlägga betalning under Obligationerna.

Benchmarkförordningen

Processen att beräkna STIBOR och andra referensvärden som ligger till grund för beräkning av ränta är föremål för ett antal lagar och andra förordningar, varav vissa har trätt i kraft och andra kommer att träda i kraft inom en snar framtid. Det mest omfattande initiativet i detta avseende är Europeiska referensvärdesförordningen 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 (”**Benchmarkförordningen**”). Benchmarkförordningen reglerar tillhandahållande av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användning av referensvärden inom EU. Eftersom att Benchmarkförordningen endast varit gällande under en begränsad period, kan effekterna från förordningen ännu inte fullt ut utvärderas. Det finns en risk att Benchmarkförordningen påverkar hur referensvärden som ligger till grund för ränta beräknas och utvecklas över tid. Detta kan i sin tur exempelvis ge upphov till ökad volatilitet för vissa referensvärden. En ytterligare potentiell risk är att ökade administrativa krav, och därtill sammanhängande regulatoriska risker, kan minska incitamenten för aktörer att delta i bestämmandet av referensvärden, eller att vissa referensvärden upphör att publiceras. Skulle detta inträffa i förhållande till det referensvärde som ligger till grund för beräkningen av Obligationernas ränta skulle det eventuellt kunna få negativa effekter för Obligationsinnehavarna.

3 ANSVAR FÖR INFORMATION I PROSPEKTET

Den 5 juni 2019 emitterade Klövern det Obligationslån, med ett rambelopp om 2 500 000 000 SEK, som avses i detta Prospekt. Beslutet att emittera Obligationerna har tagits av Bolagets styrelse. Prospektet är upprättat med anledning av att Klövern kommer att ansöka om inregistrering av Obligationerna på Nasdaq Stockholm Corporate Bond List. Vid tidpunkten för Finansinspektionens godkännande av Prospektet har 700 000 000 SEK av det totala rambeloppet emitterats. Ytterligare Obligationer kan komma att emitteras inom rambeloppet och tas upp till handel på grundval av detta Prospekt.

Klövern och dess styrelse ansvarar för innehållet i Prospektet och försäkrar härmed att Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag ansvarar Bolagets styrelseledamöter för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 26 juni 2019

Klövern AB (publ)
Styrelsen

4 BESKRIVNING AV OBLIGATIONERNA

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Obligationerna och är inte en heltäckande beskrivning av Obligationerna. Potentiella investerare bör därför noggrant överväga Prospektet i sin helhet, inkluderat de handlingar som är införlivade genom hänvisning, innan ett beslut om att investera i Obligationerna tas. De fullständiga villkoren för Obligationerna framgår av avsnitt 7 ”*Villkor för Obligationerna*”. Den engelska versionen av villkoren, som framgår av avsnitt 7.1 ”*Terms and Conditions*” är den gällande versionen av villkoren för Obligationslånet. Den svenska versionen, som framgår av avsnitt 7.2 ”*Villkor*”, är en inofficiell översättning och i händelse av konflikt ska den engelska versionen äga företräde.

Begrepp och termer som definierats i avsnitt 7 ”*Villkor för Obligationerna*” ska ha samma innebörd i detta avsnitt, om inte annat uttryckligen framgår av kontexten eller annars definieras i detta Prospekt.

Form och status för Obligationerna

Obligationerna har formen av skuldförbindelser avsedda för allmän omsättning och är utgivna i enlighet med lag (1998:1479) om väderpapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, En Obligation bekräftar att Fordringshavaren har en fordran på Klövern. Obligationerna utgör direkta, ovillkorade, icke-efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Klövern 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.

Användningen av emissionslikviden

Klövern ska använda medlen från emissionen av Obligationerna, med avdrag för ådragna kostnader och utgifter för Emittenten i samband med emissionen av Obligationerna, för generella verksamhetsändamål för Koncernen, inklusive fastighetsförvärv och refinansiering (inklusive refinansiering av skuld under befintliga obligationer).

Obligationerna

Obligationslånet uppgår till ett totalt maximalt belopp om 2 500 000 000 SEK med ett Nominellt Belopp per Obligation om 100 000 SEK. I samband med emission av Obligationer på den Första Emissionsdagen är lägsta teckningsbelopp för varje tecknare av Obligationer 1 100 000 SEK. Handel av Obligationer på andrahandsmarkanden sker utan begränsning vad avser antal eller belopp. Obligationerna är denominerade i SEK och har ISIN: SE0012702785. Obligationerna har erbjudits och förvärvats av ett antal institutionella investerare och andra investerare. På den Första Emissionsdagen har Obligationer emitterats till ett belopp om 700 000 000 SEK motsvarande 7 000 Obligationer, vilka har emitterats i enlighet med svensk lag. Obligationerna är anslutna till Euroclears kontobaserade system. Detta innebär att Obligationerna registreras på respektive Fordringshavares VP-konto. Inga fysiska Obligationer har eller kommer att emitteras. Betalning av

Ränta och Nominellt Belopp samt, om tillämpligt, avdrag för preliminärskatt sker genom Euroclears försorg.

Betalning av kapitalbelopp och ränta

Fordringshavare är berättigad till betalning av Ränta, och Klövern ska lösa in Obligationernas Nominella Belopp på relevant Återbetalningsdag. Obligationerna ska återbetalas på den Slutliga Återbetalningsdagen vilken infaller den 5 juni 2023 eller sådan tidigare dag som följer av Villkoren för Obligationerna.

Återköp och inlösen

Under vissa förutsättningar angivna i avsnitt 13 (Uppsägning av Obligationerna) i Villkoren för Obligationerna har Fordringshavarna rätt att begära att Klövern återköper eller inlöser Obligationerna till ett belopp som motsvarar det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta.

Bolaget kan välja att lösa in samtliga, men inte bara vissa, utestående Obligationer i sin helhet innan den Slutliga Återbetalningsdagen i enlighet med avsnitt 9.3 (Frivillig inlösen av samtliga Obligationer) i Villkoren för Obligationerna.

Varje Fordringshavare har rätt att begära att Klövern ska återköpa Obligationerna till ett pris per Obligation motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta om en Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering inträffar (se vidare avsnitt 9.5 (Obligatoriskt återköp på grund av Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering) i Villkoren för Obligationerna).

På den Slutliga Återbetalningsdagen ska Klövern lösa in samtliga utestående Obligationer i dess helhet med ett belopp per Obligation som motsvarar det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta. Betalning av det Nominella Beloppet och upplupen men obetald Ränta ska ske till den som är registrerad som Fordringshavare, eller till sådan person som annars är berättigad att ta emot relevanta betalningar hänförliga till Obligationerna, på Avstämningsdagen före en Ränteförfallodag eller annan relevant förfallodag. Rätten att erhålla betalning av Nominellt Belopp preskriberas tio år från Återbetalningsdagen.

Ränta och ränteförfallodagar

Obligationerna löper med en räntesats om STIBOR 3 månader med ett tillägg om 4,25 procentenheter årligen från (men exklusive) den Första Emissionsdagen till (och inklusive) relevant Återbetalningsdag. I syfte att beräkna den relevanta räntesatsen ska STIBOR betyda (a) den tillämpliga räntesats, per annum, som publiceras på Nasdaq Stockholms hemsida för fastställandet av STIBOR (eller genom annan hemsida som ersätter den) vid eller kring kl. 11.00 CET aktuell Räntebestämningsdag för erbjudandande om inlåning i Svenska Kronor och för en period som är jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller (b) om det inte finns någon tillgänglig räntesats för den relevanta Ränteperioden, det medelvärde av de tillhandahållna räntorna (avrundat uppåt till fyra decimaler) som efter Agentens förfrågan givits till Agenten från Nordea Bank Abp,

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ); eller (c) om ingen uppgift om ränta tillhandahållits enligt punkt (b), den räntesats som enligt Emissionsinstitutets rimliga bedömning bäst reflekterar den räntesats för inlåning i Svenska Kronor som erbjuds på Stockholms interbankmarknad för den relevanta perioden.

Ränta erläggs kvartalsvis i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar i respektive Ränteperiod för vilken betalning ska ske dividerat med 360 (faktiska dagar/360 dagar). Ränta ska enligt Villkoren för Obligationerna aldrig beräknas till ett belopp lägre än noll (0). Ränteförfallodagar är den 5 mars, 5 juni, 5 september och 5 december varje år eller, om sådan dag inte är en Bankdag, närmast påföljande Bankdag enligt Bankdagskonventionen. Rätten att erhålla betalning för Ränta preskriberas tre (3) år efter varje Ränteförfallodag. Ränteberäkningen utförs av Euroclear. Den första Ränteförfallodagen för Obligationerna infaller den 5 september (3 månader efter den Första Emissionsdagen) och den sista Ränteförfallodagen infaller på den relevanta Återbetalningsdagen.

Emissionsinstitut, Agent och bemyndigande för Agenten

Swedbank AB (publ) är Emissionsinstitut och Nordic Trustee & Agency AB (publ) är Agent för Obligationslånet. Genom att teckna sig för Obligationer, utser varje Fordringshavare Agenten att agera som dess Agent i alla frågor relaterade till Obligationerna och de Finansiella Dokumenten, och bemyndigar Agenten att agera å dess vägnar i alla rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden hänförliga till Obligationerna som innehas av sådan Fordringshavare. Agenten kan sammankalla till ett Fordringshavarmöte eller initiera ett Skriftligt Förfarande bland Fordringshavarna, vilket kan leda till att majoritetsbeslut fattas med bindande verkan för samtliga Fordringshavare, se vidare avsnitt 15 (Beslut av Fordringshavare), avsnitt 16 (Fordringshavarmöte) och avsnitt 17 (Skriftligt Förfarande) i Villkoren för Obligationerna. De senaste versionerna av de Finansiella Dokumenten finns tillgängliga för Fordringshavare på Agentens kontor på den adress som anges på sida 133 i detta Prospekt under normal kontorstid.

Upptagande till handel

Klövern har för avsikt att inregistrera Obligationerna för handel på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm i enlighet med avsnitt 11.5 (Upptagande till handel) i Villkoren för Obligationerna. Klövern kommer att ansöka om inregistrering av Obligationerna i samband med att Finansinspektionen godkänner detta Prospekt. Att ansöka om notering av Obligationerna hos Nasdaq Stockholm innebär dock ingen garanti för att en sådan ansökan ska bli godkänd. De uppskattade kostnaderna för upptagande till handel av Obligationerna är 200 000 SEK.

Överlåtelse av Obligationerna

Obligationerna är fritt överlåtbara och handel med Obligationerna mellan investerare kan förekomma från det datum då Obligationerna emitterades.

Benchmarkförordningen

De referensvärden som används i detta Prospekt i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal (Benchmarkförordningen) har inte tillhandahållits av en sådan administratör som anges enligt artikel 36 i Benchmarkförordningen.

Rådgivare

Walthon Advokater AB (såsom legal rådgivare), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp och Swedbank AB (publ) har agerat rådgivare till Klövern i samband med emissionen av Obligationerna.

5 BOLAGSBESKRIVNING

5.1 Historik och utveckling

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

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner. Klöverns vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster. Klövern 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. Per den 31 mars 2019 uppgick Klöverns fastighetsbestånd till 422 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 997 000 kvm, vilken betingade ett hyresvärde om 4 215 000 000 SEK. Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till cirka 54 180 000 000 SEK.

Klöverns historik och utveckling beskrivs sammanfattningsvis enligt nedan.

År	Händelser
2002	Dåvarande IT-bolaget Adcores verksamhet delades upp och Adcore AB namnändrades till Klövern AB med inriktning mot fastigheter. Klövern förvärvade sitt första bestånd bestående av i huvudsak Postfastigheter för 1 300 000 000 SEK. Under året förvärvades fastigheter i Nyköping och Norrköping. I december tillträdde Gustaf Hermelin posten som VD och fastighetsvärdet uppgick till 1 876 000 000 SEK.
2003	Klövern noterades på börsens O-lista. I augusti förvärvades fastigheter i Kalmar, Karlstad, Linköping, Norrköping, Örebro och Kumla för 1 107 000 000 SEK. Under året såldes 15 fastigheter på oprioriterade orter till ett värde om 185 000 000 SEK och fastighetsvärdet uppgick till 2 890 000 000 SEK.
2004	I januari etablerade sig Klövern i Borås genom förvärv av fastigheter för 210 000 000. Under året skedde även etablering i Västerås genom förvärv av totalt 41 fastigheter med ett värde om en miljard SEK. Därtill skedde försäljning av totalt 20 fastigheter för 307 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 4 193 000 000

SEK.

2005 Sammanlagt 36 fastigheter såldes för 557 000 000 SEK. Klövern förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Linköping och Norrköping, för 1 700 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 5 968 000 000 SEK.

2006 Genom förvärv av Pfizers huvudkontor och produktanläggning i Uppsala för 235 000 000 SEK stärktes Klöverns satsning på Science och Business Parks. I juni förvärvades sju fastigheter i Nyköping till ett värde av 245 000 000 SEK. I slutet av 2006 förvärvade Klövern 46 fastigheter i Kista och Täby för drygt 4 000 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 10 701 000 000 SEK.

2007 Klövern träffade avtal om att uppföra den nya Kistamässan samt omförhandlade och nytecknade avtal med Ericsson om ca 50 000 kvm. Enheterna Kalmar och Eskilstuna samt ytterligare tolv fastigheter såldes till ett pris om 1 236 000 000 SEK. Förvärv om totalt 47 fastigheter i bland annat Karlstad, Västerås och Nyköping till ett värde av nära en miljard SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 12 154 000 000 SEK.

2008 Kistamässan öppnade i början av september. Försäljning av tre fastigheter i Karlstad, Kista och Nyköping skedde till ett pris om 327 000 000 SEK. Tre fastigheter förvärvades i Kista för totalt 135 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 11 895 000 000 SEK.

2009 Kistamässan färdigställdes i maj och intill mässan togs det första spadtaget till Victoria Tower. Klövern sålde fyra fastigheter i Karlstad, Linköping och Nyköping till värde av 162 000 000 SEK. Fem fastigheter förvärvades i Borås, Kista och Nyköping, samt 17 tomträtter i Karlstad, för totalt 179 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 12 032 000 000 SEK.

2010 Klövern förvärvade en stor fastighetsportfölj om 37 fastigheter med en totalyta på 157 000 kvm. Av fastigheterna var 31 belägna i Linköping, fyra i Norrköping och två i Örebro. Köpeskillingen uppgick till 1 055 000 000 SEK. Klövern sålde totalt nio fastigheter till ett värde om 368 000 000 SEK. Klövern tecknade ett tioårigt hyresavtal, med Ericsson om 36 000 kvm. Inflyttning skedde under våren 2012. Fastighetsvärdet uppgick till 13 493 000 000 SEK.

2011 Klövern hade under året förvärvat åtta fastigheter till ett pris om 315 000 000 SEK. Totalt hade fem fastigheter sålts för totalt 48 000 000 SEK. I början av december lämnades ett offentligt uppköpserbjudande på samtliga aktier i Dagon AB (publ). Gustaf Hermelin avgick som VD vid årsskiftet. Fastighetsvärdet uppgick till 14 880 000 000 SEK.

2012 Rutger Arnhult tillträdde som VD i januari 2012. Klövern förvärvade under året totalt 137 fastigheter om 7 459 000 000 SEK, varav 124 vid förvärvet av Dagon AB (publ). I och med köpet av Dagon AB (publ) etablerade sig Klövern på nya expansiva marknader i bland annat Öresund och Göteborg. Elva fastigheter avyttrades för totalt 543 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 22 624 000 000 SEK.

2013 Klövern hade under året tillträtt 23 fastigheter om totalt 1 020 000 000 SEK. Bland annat förvärvades en stor logistikenhet i Jordbro, söder om Stockholm, med en uthyrningsbar area om 28 000 kvm. I december förvärvades två kontorsfastigheter i Göteborgsområdet, omfattande 9 800 kvm. Klöverns kontorshotell konceptualiserades under det gemensamma namnet First Office. Klövern sålde 12 fastigheter för 387 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 24 059 000 000 SEK.

2014 Klövern förvärvade 19 fastigheter under året för totalt 4 452 000 000 SEK. Klövern förvärvade och tillträdde bland annat Globen City, omfattande nästan 115 000 kvm. Klövern hade under året lanserat verksamheten inom kontorshotell under varumärket First Office. Även verksamheten inom self storage hade lanserats under ett eget varumärke: Big Pink. Under året såldes 13 fastigheter för totalt 531 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 30 208 000 000 SEK.

2015 Klövern förvärvade 19 fastigheter under året för totalt 2 732 000 000 SEK. Största köp var fastigheten Aprikosen 2, Solna Gate, med en uthyrningsbar yta om cirka 35 200 kvm och utgjordes till största del av kontorsytor. Totalt hade 14 fastigheter sålts under året för 546 000 000 SEK. Fastighetsvärdet uppgick till 35 032 000 000 SEK.

2016 Klövern förvärvade under året 32 fastigheter för 1 484 000 000 SEK. Största transaktion var förvärvet av 28 fastigheter i Malmö och Lund. Totalt såldes 15 fastigheter för 630 000 000 SEK. Under året utökades produktportföljen med bostadsrättsprojekt under namnet Klövern Living. Fastighetsvärdet uppgick till 39 234 000 000 SEK.

2017 Klövern förvärvade under året 27 fastigheter för 2 116 000 000 SEK. Totalt såldes 54 fastigheter för 1 796 000 000 SEK. Avyttringarna innefattade bland annat hela bestånden i Borås och Karlskrona. Avtal tecknades om att förvärva en fastighet i Danmark med tillträde under 2018. Fastighetsvärdet uppgick till 42 961 000 000 SEK.

2018 Klövern förvärvade under året 38 fastigheter för 8 056 000 SEK, bland annat sju fastigheter i Köpenhamn och två fastigheter i New York. 17 fastigheter såldes

för 2 464 000 SEK, bland annat beståndena i Härnösand, Sollefteå och Falun. Tobin Properties AB (publ) och A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) konsolideras i Klövern. Fastighetsvärdet uppgick till 52 713 000 SEK.

5.2 Verksamheten

Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Med cirka 420 fastigheter och en total uthyrningsbar yta på nästan 3 000 000 kvadratmeter 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. Klövern är främst fokuserade på kontor men erbjuder även lokaler för företag och organisationer verksamma inom vård, utbildning och detaljhandel; såväl som inom lager och logistik.

Den centrala punkten i Klöverns affärsmodell är förvaltning av bolagets över 400 fastigheter. Förvaltning ska ske i egen regi för att säkerställa hög kvalitet i allt ifrån 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 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. Det kan i ett längre perspektiv finnas utrymme för byggnation av så mycket som mellan 10 000 och 14 000 lägenheter inom befintligt bestånd, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås, Nyköping och Karlstad. 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 ifrån 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. Klövern 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 31 mars 2019 till 1 848 000 kvm (1 857 000) och värderades till 1 636 miljoner SEK (1 629 miljoner). Av byggrätterna är 612 000 kvm (612 000) detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Med bedömda byggrätter avses sådana byggrätter som rimligtvis kan tillskapas inom en aktuell fastighet utifrån vad som anges i omkringliggande detalj- och översiktsplaner, givet fastighetens beskaffenhet och läge. 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 Klövern 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 Klövern att de cirka 5 000 hyresgästerna, små som stora, ska kunna få bästa möjliga service och bemötande.

Det är viktigt för Klövern att vara en stor fastighetsägare. Det ger en möjlighet att erbjuda flexibla kontorslösningar, både i termer av storlek och i form av skapande av skräddarsydda ytor. Under det senaste året har olika koncept för uthyrning av kontorsplatser fått stor uppmärksamhet. Det kallas ibland co-working och ibland helt enkelt kontorshotell. Flexiblare kontor och arbetsplatser är en konsekvens av vår förändrade arbetsmarknad med allt ifrån distansarbete till så kallad gigekonomi. Klövern 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 satts upp. Klöverns hållbarhetspolicy bedrivs mot bakgrund av att man bland annat tillämpar FN:s Global Compacts principer och försiktighetsprincipen i alla led i sin verksamhet. Nationella och internationella standarder är ett självklart stöd för Klöverns hållbarhetsarbete.

5.3 **Marknader**

Klövern bedriver sin verksamhet på tre olika geografiska marknader i Sverige, vilka förklaras närmare nedan. Dessutom äger Klövern sju fastigheter i Köpenhamn samt två tomträtter och en fastighet på Manhattan i New York.

Indelningen av verksamheten i Sverige ändrades den 1 januari 2019 från fyra regioner till tre regioner. Affärsenhet Västerås tillhör därefter Region Stockholm medan affärsenhet Örebro tillhör Region Öst. Samtidigt bytte Region Syd namn till Region Väst.

Region Stockholm

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

Region Väst

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

Region Öst

Region Öst består av affärsenheterna Linköping, Norrköping, Nyköping, Örebro och Kalmar. Regionen är Klöverns tredje största region baserat på fastighetsvärde. Regionen består av två delgeografiska områden, ett i norr och Kalmar i söder. I det norra delområdet bor det närmare 600 000 personer, vilket gör det till en av landets folktätaste regioner. Grannstäderna Linköping och Norrköping har tillsammans nästan 300 000 invånare och med gemensam arbetsmarknad är det Sveriges fjärde största storstadsregion. Det södra området av Region Öst är mer utspritt och har en befolkning uppgående till nästan 400 000 personer. Kalmar har haft en växande befolkning sedan 1980-talet som idag uppgår till knappt 67 000 invånare.

Utland

Utöver regionerna har Klövern en utlandsverksamhet i Danmark och USA. Fastighetsbeståndet i Köpenhamn utvecklas väl. Inklusive två ytterligare hyresavtal som tecknades i kvartalsskiftet mars/april 2019, uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden i Klöverns totalt sju fastigheter i Köpenhamn till drygt 99,9 procent. I New York fortskrider projektet på 1245 Broadway helt enligt plan. Det första spadtaget på parkeringen togs i januari 2019 och nu pågår markarbeten i form av

utgrävning och grundläggning. Den toppmoderna kontorsbyggnaden planeras att bli 22 våningar hög med en projektyta om nästan 17 000 kvm. Det är en tydlig strategi från Klöverns sida att med investeringar utomlands minska den geografiska risk som en 100-procentig fokusering på Sverige innebär. Klövern offentliggjorde den 3 juni 2019 att bolaget, utöver sina befintliga fastigheter, förvärvat ytterligare en tomträtt på Manhattan, New York, värd 22,6 miljoner dollar, motsvarande 215 miljoner kronor. Bolagets ambition är att utveckla en kontorsbyggnad på fastigheten om cirka 12 000 kvm tillsammans med den lokala fastighetsutvecklaren GDS Development.

5.4 Aktiekapital

Enligt Klöverns bolagsordning som antogs vid årsstämman den 19 april 2016 ska aktiekapitalet vara lägst en miljard sexhundra miljoner (1 600 000 000) SEK och högst sex miljarder fyrahundra miljoner (6 400 000 000) SEK. Därtill ska antalet aktier vara lägst åttahundra miljoner (800 000 000) och högst tre miljarder tvåhundra miljoner (3 200 000 000). Aktier kan ges ut i tre serier, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst. Klöverns preferensaktier har företrädesrätt, framför stamaktierna, till en årlig utdelning om 20,00 SEK per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5,00 SEK per preferensaktie. Preferensaktien medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. I det fall bolagsstämman beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5,00 SEK per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5,00 SEK ackumuleras och räknas upp med en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning till stamaktieägarna får ske innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive innestående belopp. Vid varje enskilt kvartal ackumuleras eventuell skillnad mellan 5,00 SEK och utbetald utdelning per preferensaktie. Bolagsstämman kan fatta beslut om inlösen av preferensaktier, i så fall till ett belopp uppgående till 500 SEK plus eventuellt innestående belopp. I händelse av likvidation har preferensaktien prioritet framför stamaktien med 400 SEK med tillägg för eventuellt innestående belopp. Ägare av stamaktier av serie A kan vid två tillfällen per år (januari och juli) begära omvandling till stamaktier av serie B. Per dagen för Prospektet har Klövern ett aktiekapital om 1 864 875 960 SEK. Vid denna tidpunkt bestod aktieägandet av 73 307 804 stamaktier av serie A, 842 686 176 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. Det totala antal aktier i Klövern uppgår till 932 437 980. Samtliga aktieslag betingade ett kvotvärde om 2,00 SEK.

5.5 Koncernstruktur

Bolagsstrukturen i Klövern består av moderbolaget Klövern AB samt 29 direktägda aktiva dotterbolag, vilka i sin tur vardera äger ett visst antal fastighetsägandebolag. Klövern är beroende av dess dotterbolags verksamhet då intäkter genereras i dotterbolagen. Koncernstrukturen per den 31 december 2018 utvisas enligt nedan tabell. Tabellen utvisar endast Klöverns direkt helägda dotterbolag.

Nedan tabell utvisar Klöverns direkt helägda dotterbolag:

Dotterföretag/Org.nr/Säte	Antal andelar	Andel i % [1)]
Klövern Strand AB, 556442-0098, Nyköping	80 000	100
Klövern Ström AB, 556603-1067, Nyköping	104 000	100
Klövern Komp Ström AB, 556688-5256, Nyköping	1 000	100
Klövern Adam AB, 556594-9699, Nyköping	1 000	100
Klövern Komp Adam AB, 556643-6647 Nyköping	1 000	100
Klövern Barkenlund AB, 556554-8772, Nyköping	1 000	100
Klövern Bobby AB, 556594-9780, Nyköping	1 000	100
Klövern Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping	1 000	100
Klövern Dante AB, 556594-9830, Nyköping	1 000	100
Klövern Efraim AB, 556594-9855, Nyköping	1 000	100
Klövern Ett AB, 556610-3106, Nyköping	1 000	100
Klövern Frippe AB, 556634-5657, Nyköping	1 000	100
Klövern Komp Ett AB, 556613-4085, Nyköping	1 000	100
Klövern Karl AB, 556708-7985, Nyköping	1 000	100
Klövern Love Holding AB, 556797-0602, Nyköping	100 000	100
Dagon AB, 556431-0067, Malmö	23 580 999	100
Klövern Gerhard AB, 556634-5723, Nyköping	1000	100
Klövern Helmut AB, 556634-5731, Nyköping	1000	100
Klövern Ingmar AB, 556634-6598, Nyköping	1000	100
Klövern Linus AB, 556896-7409, Nyköping	50 000	100
Klövern Lovisa AB, 559068-5334, Nyköping	50 000	100
Klövern Verner AB, 556896-7474, Nyköping	50 000	100
Klövern Nord AB, 556072-3024, Nyköping	250 000	100
Klövern Mari AB, 556944-2196, Nyköping	50 000	100
Klövern Valdemar AB, 559003-2446, Nyköping	50 000	100
Klövern Gabriella AB, 556983-7544, Nyköping	50 000	100
Klövern Alfred AB, 556922-4255, Nyköping	50 000	100
Klövern Klas AB, 559042-7562, Nyköping	50 000	100
Klövern Jonathan AB, 556634-6606, Nyköping	1000	100

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

5.6 Styrelseledamöter, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelsen

- **Pia Gideon** (född 1954)

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

Aktieinnehav i Klövern: 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 pågående uppdrag: Pia Gideon är styrelseledamot i Apoteket AB, Qlucore AB, Gideon & Partners AB, Metria AB och Simris Alg AB.

- **Rutger Arnhult** (född 1967)

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

Aktieinnehav i Klövern: 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.

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

Övriga pågående uppdrag: Rutger Arnhult är styrelseordförande i M2 Asset Management AB, styrelseledamot i Corem Property Group AB (publ) och Arnia Holding AB.

- **Eva Landén** (född 1965)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.

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

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom.

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

- **Ulf Ivarsson** (född 1961)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2018.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan Göteborg

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

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

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2018.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Utbildning/erfarenhet: Magisterexamen i internationell ekonomi

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

Ledande befattningshavare

- **Rutger Arnhult**, Verkställande direktör, se ovan under ”Styrelsen”.

- **Peeter Kinnunen** (född 1973)

Befattning: Transaktionschef och anställd sedan 2012.

Aktieinnehav i Klövern: 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 pågående uppdrag: Inga.

- **Jens Andersson** (född 1973)

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

Anställd sedan: 2013 och ingår i bolagsledningen sedan mars 2016

Aktieinnehav i Klövern: 67 000 stamaktier av seria A, 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 pågående uppdrag: Inga.

- **Malin Löveborg** (född 1978)

Befattning: Bolagsjurist och anställdes under september 2017.

Aktieinnehav i Klövern: 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 pågående uppdrag: Inga.

- **Susanne Hörnfeldt** (född 1969)

Befattning: Strategi- och analyschef och anställd sedan 2014.

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

Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör med erfarenhet från Newsec som konsult/partner 2001-2014.

Övriga pågående uppdrag: Susanne Hörnfeldt är styrelseledamot i Ärila Golf AB (publ).

Revisorer

Vid årsstämman 2019, för tiden intill årsstämman 2020, omvaldes Ernst & Young AB till revisor i Klövern. Huvudansvarig revisor är Fredric Hävrén (född 1971). Fredric Hävrén är auktoriserad revisor och medlem i FAR SRS. Revisorer väljs, enligt bolagsordningen varje år. Ernst & Young AB, med Fredric Hävrén som huvudansvarig, har varit revisor i Klövern sedan 2014.

5.7 Intressekonflikter

Det föreligger ingen intressekonflikt mellan Klövern och någon av de personer som anges enligt avsnitt 5.6. Rutger Arnhult, som är Klöverns VD och ledamot i styrelsen, är dock ägare av M2-Gruppen och innehar ägande av Wästbygg AB via bolag i M2-koncernen. Klövern har pågående avtalsförhållanden med Wästbygg avseende byggprojekt. Klövern är även part i hyresavtal

avseende uthyrning till Wästbygg AB med ett årligt kontraktsvärde om 2 000 000 SEK. Klövern AB har också tecknat ett hyresavtal om förhyrning från M2-Gruppen med ett årligt kontraktsvärde om 1 000 000 SEK. Vidare har Klöverns styrelseordförande Pia Gideon varit styrelseledamot i Svevia AB samt är styrelseledamot i Metria AB och Apoteket AB. Klövern har ett hyresavtal om uthyrning till Apoteket AB och till Metria AB samt Svevia AB.

5.8 Ersättning och revisionsutskott

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

Utskottens uppgift

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

Klöverns styrelse har inrättat ett ersättningsutskott, vilket utgörs av Pia Gideon och Ulf Ivarsson. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till VD och ledande befattningshavare för beslut av styrelsen.

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

5.9 Större aktieägare och kontroll

Per den 31 mars 2019 uppgick antalet aktieägare i Klövern till 47 900. De 15 största ägarna representerade tillsammans 60,0 procent av antalet registrerade aktier. Av det totala antalet registrerade aktier innehades 80 procent av svenska ägare. Klöverns aktier är fritt överlåtbara och listade på NASDAQ Stockholm. Det föreligger inga hinder enligt Klöverns bolagsordning som inskränker rätten att överlåta aktier i Klövern. Klövern känner inte till några överenskommelser mellan aktieägare som kan föranleda inskränkningar i rätten att överlåta aktier i Klövern. Klövern känner heller inte till någon överenskommelse eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen över bolaget förändras. I syfte att förhindra att större aktieägare missbrukar sin ställning har Klövern bland annat antagit en policy som reglerar formerna för närståendetransaktioner.

Nedan följer en tabell utvisandes Klöverns 15 största aktieägare per den 31 mars 2019.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2019-03-31, SORTERAD PÅ ANDEL AV KAPITAL	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferens-aktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %[1]
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	16,9
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	14,9
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	28 749	—	3,1	1,9
Gårdarike	18 196	4 919	50	2,5	12,5
SEB Investment Management	147	22 217	—	2,4	1,6
Handelsbanken fonder	—	22 000	—	2,4	1,5
Swedbank AS (Estonia)	1	18 562	58	2,0	1,2
State Street Bank and Trust Co, W9	66	18 358	142	2,0	1,3
Swedbank Robur fonder	584	17 290	—	1,9	1,5
Prior & Nilsson	—	14 401	—	1,5	1,0
UBS Switzerland AG	208	13 583	22	1,5	1,0
JPM CHASE	1	12 999	205	1,4	0,9
CBNY-Norges Bank	537	10 660	161	1,2	1,1
Svolder	—	9 000	—	1,0	0,6
Summa största ägare	**55 068**	**502 554**	**1 978**	**60,0**	**70,3**
Övriga ägare	18 240	249 175	14 466	30,2	29,7
Summa utestående aktier	**73 308**	**751 729**	**16 444**	**90,2**	**100,0**
Återköpta egna aktier[1]	—	90 957	—	9,8	—
Totalt antal registrerade aktier	**73 308**	**842 686**	**16 444**	**100,0**	**100,0**

Till följd av nya rutiner hos Ålandsbanken har banken registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Klövern-aktier. Klövern bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.
[1] Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

Källa: Klöverns delårsrapport för första kvartalet 2019.

Ovanstående information anger större aktieägare per den 31 mars 2019. Efter detta datum har en betydande förändring skett genom att Gårdarike förvärvat Arvid Svensson Invests stamaktier, vilket innebar att Gårdarike efter förvärvet innehade 23,4 % av rösterna i Bolaget och därmed blev den röstmässigt störste enskilde ägaren i Bolaget.

6 LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

6.1 Skattefrågor

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser som kan uppkomma till följd av förvärv, innehav och avyttring av Obligationer. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning vid tidpunkten för publiceringen av Prospektet. Sammanfattningen behandlar inte alla skattekonsekvenser som kan uppkomma utan är endast avsedd som allmän information. Exempelvis behandlar sammanfattningen inte rapporteringsreglerna för utbetalare av ränta. Sammanfattningen omfattar inte heller Obligationer 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 Obligationer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige

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

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

Innehavare av Obligationer som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Återbetalning av kapitalbelopp och betalningar som utgör ränta till en innehavare av Obligationer 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 Obligationerna är hänförligt. Detsamma gäller normalt för kapitalvinster vid avyttring av Obligationerna.

6.2 Rättsliga förfaranden

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

6.3 Kreditbetyg

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

6.4 Rådgivares intressen

Danske Bank, Nordea och Swedbank kan i framtiden komma att tillhandahålla Klövern finansiell rådgivning och delta i transaktioner med Klövern, för vilka de kan komma att erhålla ersättning. Bankerna kan även ha intressekonflikter på grund av sin övriga verksamhet, till exempel utlåning. Alla tjänster som tillhandahålls av Danske Bank, Nordea och Swedbank, och även sådana som lämnas i samband med emissionen, tillhandahålls av Danske Bank, Nordea och Swedbank i egenskap av oberoende rådgivare och inte i egenskap av Klöverns förvaltare.

6.5 Väsentliga förändringar och trender

Ekonomi

Tillväxten i den globala ekonomin var fortsatt god under 2018. Samtidigt finns det en del orosmoment, inte minst av geopolitisk karaktär, exempelvis vad det gäller frihandel. Även om den amerikanska centralbanken genomfört totalt sju räntehöjningar under 2017 och 2018 är målsättningen för fed funds rate inte högre än 2,25–2,50 procent. Eventuella ytterligare räntehöjningar hänger till stor del på om ekonomin fortsätter att växa i god takt och inflationen håller sig nära målsättningen på 2 procent.

I Sverige har inflationstakten accelererat under de senaste tre åren men är fortfarande på en måttlig nivå. I december 2018 uppgick inflationen till 2,0 procent mätt som KPI och 2,2 procent räknat med fast ränta (KPIF). Inflationen är därmed i linje med Riksbankens mål för KPIF på 2 procent. Riksbanken, som opererat med negativ reporänta sedan februari 2015, beslutade i samband med sitt penningpolitiska möte i december 2018 att höja reporäntan med 25 punkter till –0,25 procent. Prognosen är att nästa höjning sannolikt sker under andra halvåret 2019. Även om signalerna är uppåtriktade ser räntorna på korta löptider därmed ut att kunna ligga kvar på historiskt sett låga nivåer ett tag till. Även på längre löptider var räntorna fortsatt låga under 2018. Den svenska tioåriga statsobligationsräntan avslutade 2018 på nivån 0,46 procent efter att ha inlett året cirka 30 punkter högre.

Den svenska ekonomin växer i relativt god takt även om en avmattning skedde under 2018 års tredje kvartal då ökningstakten uppgick till 1,6 procent jämfört med samma kvartal 2017. Motsvarande siffra under det andra kvartalet var 2,7 procent. De senaste årens kraftfulla befolkningsökning har bidragit till BNP-tillväxten men innebär samtidigt stora utmaningar, inte bara i form av integration och sysselsättning utan även vad det gäller kommunernas, landstingens och statens ekonomi.

Fastighetsmarknaden

Den relativt goda tillväxten i svensk ekonomi i kombination med historiskt sett låga räntor innebär gynnsamma förutsättningar på fastighetsmarknaden.

Totalt sett är hyresmarknaden fortsatt stark i storstadsområdena och i ett antal växande regionstäder. Stigande KPI har gett ett bidrag till hyrorna under de senaste två åren och kommer fortsatt att göra det under 2019. Urbaniseringen har varit stark under ett antal år och ser ut att förbli så även framöver, inte minst gäller det Stockholm. Befolkningstillväxt är en central variabel för hela fastighetsmarknaden men för lokalhyresmarknaden är sysselsättningstillväxt en minst lika viktig långsiktig faktor.

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

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

Butikshyresnivåerna runt om i landet har rört sig sidledes under en tid. Den växande e-handeln utgör en fortsatt stor osäkerhetsfaktor för konsumtionen i fysiska butiker.

Transaktionsmarknaden var fortsatt stark under 2018. Den samlade transaktionsvolymen, enligt Cushman & Wakefield, landade på cirka 166 mdkr.[1] Utländska investerares andel av transaktionsvolymen sjönk under 2018 och uppgick till 22 procent, vilket var en minskning med 5 procentenheter. Bostads- och kontorsfastigheter var de mest attraktiva segmenten på transaktionsmarknaden under 2018. Bostäder svarade fortsatt för den största volymen, 37 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket var en ökning med 3 procentenheter från 2017. Näst största segment var kontor, som stod för 22 procent, vilket var en svag ökning jämfört med 2017.

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

Ovan kända trender under avsnitt 6.5 ”Väsentliga förändringar och trender” är hämtade från Klöverns årsredovisning för 2018. Informationen återges oförändrad och, såvitt Klövern känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra återgiven information felaktig eller missvisande. Utöver ovanstående är inga tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser kända som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Klöverns affärsutsikter.

Väsentliga förändringar

Inga väsentliga förändringar har inträffat i Klöverns finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 31 mars 2019, vilket datum utgör slutet för den senaste perioden för vilken

[1] Cushman & Wakefields analysavdelning, som löpande och systematiskt följer den svenska transaktionsmarknaden.

delårsinformation har offentliggjorts. Det har inte heller skett några väsentliga negativa förändringar i Klöverns framtidsutsikter sedan den 31 december 2018. Inga händelser har nyligen inträffat som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på bedömningen av Klöverns solvens.

6.6 Investeringar

Klövern offentliggjorde den 27 maj 2019 att Klövern, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, i samband med företrädesemission tecknat stamaktier i Tobin Properties AB (publ) för ett belopp om cirka 390 mkr. Dagon Sverige AB:s ägande i Tobin Properties AB (publ) uppgick innan registrering av företrädesemissionen till cirka 86,7 procent av kapitalet och cirka 88,5 procent av rösterna. Efter registrering av företrädesemissionen uppgår Dagon Sverige AB:s ägande till cirka 92,4 procent av kapitalet och cirka 93,0 procent av rösterna i Tobin Properties AB (publ). Klövern, som därigenom är ägare till mer än nio tiondelar av samtliga aktier, har påkallat tvångsinlösen av resterande aktier i Tobin Properties AB (publ).

Klövern offentliggjorde den 3 juni 2019 att bolaget, utöver sina befintliga fastigheter, förvärvat ytterligare en tomträtt på Manhattan, New York, värd 22,6 miljoner dollar, motsvarande 215 miljoner kronor. Bolagets ambition är att utveckla en kontorsbyggnad på fastigheten om cirka 12 000 kvm tillsammans med den lokala fastighetsutvecklaren GDS Development.

Utöver ovan nämnda investeringar har inga viktiga investeringar gjorts efter den 31 mars 2019 som inte har redogjorts för i delårsrapporten för första kvartalet 2019.

6.7 Väsentliga avtal

Hyresavtal

Klövern är inte beroende av något enskilt hyreskontrakt. Hyresavtalen är dock sammantaget av väsentlig betydelse för Klöverns verksamhet. Hyresavtalen har varierande löptid och uppsägningstiden varierar men understiger normalt inte nio månader.

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. Utöver Obligationerna enligt detta Prospekt, hade Klövern per dagen för prospektet emitterat icke-säkerställda obligationer om totalt 4 400 000 000 SEK varav 500 000 000 SEK respektive 150 000 000 SEK är hänförligt till dotterbolagen Tobin Properties och A Group Of Retail Assets, icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 2 500 000 000 SEK, hybridobligationer om 1 300 000 000 SEK och säkerställda obligationer under Klöverns MTN-Program om totalt 850 000 000 SEK. Dessutom har Mariefjärd AB (publ), som är ett dotterbolag till Tobin Properties, emitterat en säkerställd obligation om totalt 300 000 000 SEK.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga villkorsbestämmelser och ”change of control” (kontrollägarförändring) och ”cross default” (ung. uppsägning på grund av inträffad uppsägningshändelse i koncernbolags finansieringsavtal) samt kovenanter avseende nivåer soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Klövern hade per den 31 mars 2019 utestående räntebärande skulder om cirka 34 321 000 000 SEK.

Övriga väsentliga avtal

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

6.8 Utvald finansiell information

Nedan presenteras övergripande finansiell information och nyckeltal i sammandrag avseende räkenskapsåren 2017 och 2018 som har hämtats från Klöverns årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2018, vilka har reviderats av Klöverns revisor och upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av EU. Vidare har informationen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan presenteras även finansiell information och nyckeltal i sammandrag från Klöverns delårsrapport för perioden från och med den 1 januari 2019 till och med den 31 mars 2019 samt delårsrapport för perioden från och med 1 januari 2018 till och med den 31 mars 2018, vilka delårsrapporter ej har reviderats eller granskats av Klöverns revisor och som är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Den utvalda finansiella informationen redovisas separat för räkenskapsår respektive delår mot bakgrund av att Bolaget tillämpar förenklad rapportering i delårsrapporterna.

Informationen nedan ska läsas tillsammans med Klöverns årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2017 samt delårsrapporterna för perioden januari-mars 2019 och perioden januari-mars 2018, vilka införlivats i detta Prospekt genom hänvisning (se avsnitt 6.9 ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*” nedan). Samtliga rapporter finns tillgängliga på Klöverns hemsida, (www).klovern.se.

Nya och ändrade standarder och tolkningar

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

IFRS 9, Finansiella instrument, ersätter IAS 39 och trädde i kraft 1 januari 2018. Standarden innebär nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Den enskilt största posten inom ramen för IFRS 9 utgörs av derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultatet. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för

kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är mycket små bedöms övergången inte få någon väsentlig påverkan på Klöverns finansiella rapportering. Övergången kommer att ske utan omräkning av jämförelsetal.

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

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

Resultaträkning för Koncernen i sammandrag

Räkenskapsåren 2018 och 2017

Belopp i mkr	**2018**	**2017**
Intäkter	3 250	3 029
Fastighetskostnader	-1 080	-1 023
Driftöverskott	**2 170**	**2 006**
Central administration	-126	-108
Finansiella intäkter	21	16
Finansiella kostnader	-721	-651
Förvaltningsresultat	**1 344**	**1 263**
Värdeförändringar fastigheter	2 309	1 913
Värdeförändringar derivat	67	100
Värdeförändringar finansiella tillgångar	25	-15
Nedskrivning goodwill	-27	-50
Resultat före skatt	**3 688**	**3 211**
Skatt på årets resultat	-354	-600
ÅRETS RESULTAT	**3 334**	**2 611**

Jan – mars 2019 och jan – mars 2018

Belopp i mkr	**2019 jan-mar**	**2018 jan-mar**
Intäkter	896	772
Fastighetskostnader	-297	-265
Driftöverskott	**599**	**507**
Central administration	-40	-26
Finansnetto	-197	-162
Förvaltningsresultat	**362**	**319**
Resultatandelar i intresseföretag	5	-3
Värdeförändringar fastigheter	544	395
Värdeförändringar derivat	-14	9
Värdeförändringar finansiella tillgångar	2	-10
Nedskrivning goodwill	-4	-2
Resultat före skatt	**848**	**708**
Skatt	-216	-125
Periodens resultat	**632**	**583**
Periodens resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	633	585
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-2
	632	**583**
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen		
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	62	41
Periodens totalresultat	**694**	**624**
Peridens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	695	626
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-2
	694	**624**
	0,67	
Resultat per stamaktie, kr		0,58
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	825,0	856,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	824,4	872,5
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Balansräkning för Koncernen i sammandrag

Räkenskapsåren 2018 och 2017

Belopp i mkr	**2018**	**2017**
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	155	183
Förvaltningsfastigheter	52 713	42 961
Maskiner och inventarier	27	16
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	74	113
Övriga långfristiga fordringar	1 247	340
Summa anläggningstillgångar	**54 433**	**43 613**
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	58	52
Övriga fordringar	469	265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	482	288
Likvida medel	576	39
Summa omsättningstillgångar	**2 029**	**644**
SUMMA TILLGÅNGAR	**56 462**	**44 257**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	1 865	1 865
Övrigt tillskjutet kapital	4 786	4 786
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	11 321	7 854
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**17 972**	**14 505**
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	2 884	2 550
Räntebärande skulder	28 641	16 963
Övriga långfristiga skulder	12	14
Derivat	85	367
Summa långfristiga skulder	**31 622**	**19 894**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	5 047	8 566
Leverantörskulder	270	368
Skatteskulder	25	31
Övriga skulder	449	358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	905	535
Summa kortfristiga skulder	**6 696**	**9 858**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**56 462**	**44 257**

Jan – mars 2019 och jan – mars 2018

Belopp i mkr	**2019 jan-mar**	**2018 jan-mar**
Tillgångar		
Goodwill	151	181
Förvaltningsfastigheter	54 180	46 114
Maskiner och inventarier	36	20
Andelar i intresseföretag	196	265
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	32	103
Övriga fordringar	2 642	1 610
Likvida medel	276	477
SUMMA TILLGÅNGAR	**58 662**	**48 770**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 642	14 919
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	155	28
Uppskjuten skatteskuld	3 093	2 675
Räntebärande skulder	34 321	29 030
Derivat	84	360
Leverantörskulder	194	262
Övriga skulder	416	615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 059	881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**58 662**	**48 770**

Kassaflödesanalys för Koncernen i sammandrag

Räkenskapsåren 2018 och 2017

Belopp i mkr	**2018**	**2017**
Den löpande verksamheten		
Driftöverskott	2 170	2 006
Central administration	-126	-108
Återläggning avskrivningar	6	5
Erhållen ränta	46	16
Erlagd ränta	-661	-535
Betald inkomstskatt	0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**1 376**	**1 383**
Förändring av rörelsefordringar	-196	-136
Förändring av rörelseskulder	84	-217
Summa förändring av rörelsekapital	**-128**	**-353**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 248**	**1 030**
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	2 303	1 495
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-7 289	-3 598
Förvärv av maskiner och inventarier	-15	-3
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-466	-42
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	317	295
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-5 324**	**-1 853**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	17 380	6 692
Amortering	-12 631	-5 032
Realiserade värdeförändringar, derivat	-217	–
Återköp av egna aktier	-558	-419
Utdelning	-688	-508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 613**	**733**
Periodens kassaflöde	**537**	**-90**
Ingående likvida medel	**39**	**129**
Utgående likvida medel	**576**	**39**

Jan – mars 2019 och jan – mars 2018

Belopp i mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	315	319
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	1
Betald inkomstskatt	-4	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**314**	**320**
Förändring av rörelsefordringar	-339	-834
Förändring av rörelseskulder	-251	655
Summa förändring av rörelsekapital	**-597**	**-179**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-283**	**141**
Avyttring av fastigheter	122	644
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-958	-3 319
Förvärv av maskiner och inventarier	-12	-5
Förändring finansiella tillgångar	24	-98
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-824**	**-2 778**
Förändring av räntebärande skulder	1 021	3 459
Återköp av egna aktier	-7	-214
Utdelning	-173	-170
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**807**	**3 075**
Totalt kassaflöde	**-300**	**438**
Ingående likvida medel	**576**	**39**
Utgående likvida medel	**276**	**477**

Finansiella nyckeltal

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

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018	2017
Avkastning på eget kapital, %*	3,5	4,0	21,2	18,9
Soliditet, %*	31,8	30,6	31,8	32,8
Soliditet, justerad, %*	38,2	36,4	37,4	38,5
Belåningsgrad, %*	60	60	60	58
Belåningsgrad fastigheter, %*	47	45	48	42
Räntetäckningsgrad*	2,6	2,9	2,7	2,9
Genomsnittlig ränta, %*	2,4	2,3	2,3	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år*	2,6	2,3	2,9	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år*	4,3	3,6	4,3	3,0
Räntebärande skulder, mkr	34 321*	29 030*	33 688**	25 529**

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

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

Definitioner av nyckeltal

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Soliditet, justerad

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

Genomsnittlig ränta

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

Genomsnittlig räntebindning

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

Genomsnittlig kapitalbindning

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

Räntebärande skulder

Bokförda räntebärande skulder enligt balansräkningen.

Härledning av alternativa nyckeltal

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

(mkr)	**2019 jan-mar**	**2018 jan-mar**	**2018**	**2017**
Resultat (efter skatt)	632	585	3 334	2 611
Genomsnittligt eget kapital	18 057	14 712	15 726	13 792
Avkastning på eget kapital, %	**3,5**	**4,0**	**21,2**	**18,9**
Eget kapital	18 642	14 919	17 972	14 505
Totala tillgångar	58 662	48 770	56 462	44 257
Soliditet, %	**31,8**	**30,6**	**31,8**	**32,8**
Eget kapital	18 642	14 919	17 972	14 505
Derivat	-84	-360	-85	-367
Goodwill	151	181	155	183
Nyttjanderättstillgångar	698	-	-	-
Återköpta aktier	1 160	620	927	422
Skattemässigt värde	28 331	23 993	27 916	20 999
Förvärvad temporär skillnad fastigheter	8 195	7 850	8 002	8 144
Verkligt värde fastigheter	54 180	46 114	52 713	42 961
Totala tillgångar	58 662	48 770	56 462	44 257
Eget kapital, justerad	22 062	17 672	21 031	16 972
Totala tillgångar, justerad	57 813	48 589	56 306	44 074
Soliditet, justerad, %	**38,2**	**36,4**	**37,4**	**38,5**
Räntebärande skulder	34 321	29 030	33 688	25 529
Marknadsvärde noterade aktieinnehav (inkl återköpta aktier)	1 537	992	1 484	483
Likvida medel	276	477	576	39
Verkligt värde fastigheter	54 180	46 114	52 713	42 961
Belåningsgrad, %	**60**	**60**	**60**	**58**
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter	25 465	20 600	25 302	18 188
Verkligt värde fastigheter	54 180	46 114	52 713	42 961
Belåningsgrad fastigheter, %	**47**	**45**	**48**	**42**
Förvaltningsresultat	362	319	1 344	1 263
Finansiella kostnader	-226	-164	-791	-651
Räntetäckningsgrad	**2,6**	**2,9**	**2,7**	**2,9**

6.9 Handlingar införlivade genom hänvisning

Nedan angivna dokument har inkorporerats i Prospektet genom hänvisning.

1. Utdrag ur Klöverns reviderade konsoliderade årsredovisning avseende räkenskapsåret 2017, inkluderande:
    - Resultaträkningen, sid. 82,
    - Balansräkningen, sid. 83,
    - Kassaflödesanalysen, sid 85,
    - Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 84,
    - Noter, sid. 89-107, samt
    - Revisionsberättelsen, sid. 110-112.
2. Utdrag ur Klöverns reviderade konsoliderade årsredovisning avseende räkenskapsåret 2018, inkluderande:
    - Resultaträkningen, sid. 84,
    - Balansräkningen, sid. 85,
    - Kassaflödesanalysen, sid 91,
    - Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 90,
    - Noter, sid. 92-111, samt
    - Revisionsberättelsen, sid. 114-116.
3. Utdrag ur Klöverns icke reviderade konsoliderade delårsrapport avseende perioden från och med 1 januari 2018 till och med den 31 mars 2018, inkluderande:
    - Resultaträkningen, sid. 11,
    - Balansräkningen, sid. 12,
    - Kassaflödesanalysen, sid. 13, samt
    - Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 12.

4. Utdrag ur Klöverns icke reviderade konsoliderade delårsrapport avseende perioden från och med 1 januari 2019 till och med den 31 mars 2019, inkluderande:

    - Resultaträkningen, sid. 14,

    - Balansräkningen, sid. 15,

    - Kassaflödesanalysen, sid. 16, samt

    - Förändringen av Klöverns egna kapital, sid. 15.

Information i Prospektet per den 31 december 2018 kommer från Klöverns konsoliderade årsredovisning för räkenskapsåret 2018 och information per den 31 mars 2019 kommer från Klöverns konsoliderade delårsrapport för perioden 1 januari 2019 – 31 mars 2019. Förutom Klöverns reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2018 har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Klöverns revisor.

Investerare ska beakta dokumentationen som införlivats genom hänvisning som en del av detta Prospekt. Det ska noteras att de avsnitt som inte införlivats i Prospektet avseende årsredovisningarna gällande 2017 och 2018 samt ovan angivna delårsrapporter antingen inte är relevanta för, eller omfattas redan i, Prospektet. Samtlig dokumentation enligt detta avsnitt kommer, under Prospektets giltighetstid, att finnas tillgänglig i elektronisk form via Klöverns hemsida, www.klovern.se.

6.10 Dokument tillgängliga för granskning

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

- Klöverns bolagsordning,

- Klöverns reviderade konsoliderade årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2017 och 2018 samt årsredovisningar för samtliga dotterbolag avseende räkenskapsåren 2017 och 2018,

- Klöverns icke reviderade konsoliderade delårsrapporter avseende perioden från och med 1 januari 2018 till och med den 31 mars 2018 och för perioden från och med den 1 januari 2019 till och med den 31 mars 2019.

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

7 VILLKOR FÖR OBLIGATIONERNA

TERMS AND CONDITIONS FOR

KLÖVERN AB (PUBL)

UP TO SEK 2,500,000,000

SENIOR UNSECURED BONDS

June 2019/June 2023 series no 13

ISIN: SE0012702785

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

7.1 Terms and Conditions

TABLE OF CONTENTS

1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION 3
2. STATUS OF THE BONDS 8
3. USE OF PROCEEDS 9
4. CONDITIONS FOR DISBURSEMENT 9
5. BONDS IN BOOK-ENTRY FORM 10
6. RIGHT TO ACT ON BEHALF OF A BONDHOLDER 11
7. PAYMENTS IN RESPECT OF THE BONDS 11
8. INTEREST 11
9. REDEMPTION AND REPURCHASE OF THE BONDS 12
10. INFORMATION TO BONDHOLDERS 14
11. GENERAL UNDERTAKINGS 15
12. FINANCIAL UNDERTAKINGS 17
13. ACCELERATION OF THE BONDS 17
14. DISTRIBUTION OF PROCEEDS 19
15. DECISIONS BY BONDHOLDERS 20
16. BONDHOLDERS' MEETING 23
17. WRITTEN PROCEDURE 23
18. AMENDMENTS AND WAIVERS 24
19. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE AGENT 24
20. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE ISSUING AGENT 28
21. NO DIRECT ACTIONS BY BONDHOLDERS 28
22. PRESCRIPTION 29
23. NOTICES AND PRESS RELEASES 29
24. FORCE MAJEURE AND LIMITATION OF LIABILITY 30
25. GOVERNING LAW AND JURISDICTION 30

1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

1.1 Definitions

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

"**Account Operator**" means a bank or other party duly authorised to operate as an account operator pursuant to the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act and through which a Bondholder has opened a Securities Account in respect of its Bonds.

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

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

"**Agency Agreement**" means the agency agreement entered into on or before the First Issue Date, between the Issuer and the Agent, or any replacement agency agreement entered into after the First Issue Date between the Issuer and an agent.

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

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

"**Bondholder**" means the person who is registered on a Securities Account as direct registered owner (*ägare*) or nominee (*förvaltare*) with respect to a Bond.

"**Bondholders' Meeting**" means a meeting among the Bondholders held in accordance with Clause 16 (*Bondholders' Meeting*).

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

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

"**Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act**" means the Swedish Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act (*lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument*).

"**Change of Control Event**" occurs if any person or persons, acting collectively, acquires or takes Control over the Issuer. However the aforementioned shall not apply should Control

be acquired or taken by a company (i) that is a real estate company incorporated under the laws of Sweden and (ii) whose shares are listed on Nasdaq's Nordic Mid Cap or Nasdaq's Nordic Large Cap. Should Control have been acquired or taken by a company (i) that is a real estate company incorporated under the laws of Sweden and (ii) whose shares are listed on Nasdaq's Nordic Mid Cap or Nasdaq's Nordic Large Cap, this Change of Control Event provision shall apply *mutatis mutandis* to subsequent changes of Control in the new listed owner.

"**Compliance Certificate**" means a certificate, satisfactory to the Agent (in its reasonable opinion) and substantially in a form attached to these Terms and Conditions as Appendix 1, signed by the CEO or the CFO or any authorised signatory of the Issuer certifying that (i) no Event of Default has occurred or is continuing and if it is aware that such event is continuing, specifying the event and steps, if any, being taken to remedy it, and (ii) the financial undertakings set out in Clause 12 (*Financial Undertakings)* as applicable are met.

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

"**CSD**" means the Issuer's central securities depository and registrar in respect of the Bonds, from time to time, initially Euroclear Sweden AB, Swedish Reg. No. 556112-8074, P.O. Box 191, 101 23 Stockholm, Sweden.

"**Delisting Event**" occurs if at any time: (i) the Issuer's Class A and B ordinary shares are not listed on Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market, or (ii) trading with the Issuer's Class A and B ordinary shares on Nasdaq Stockholm is suspended during a period of more than 15 trading days when the Nasdaq Stockholm is at the same time open for trading. However (i) and (ii) shall not apply should the de-listing or trading suspension occur as a result of a public offer for the shares in the Issuer by a company (i) that is a real estate company incorporated under the laws of Sweden and (ii) whose shares are listed on Nasdaq's Nordic Mid Cap or Nasdaq's Nordic Large Cap, in which case (i) and (ii) above shall apply *mutatis mutandis* to a de-listing or trading suspension relating to the shares in the new listed owner.

"**Event of Default**" means an event or circumstance specified in Clause 13.1.

"**Equity**" means the total consolidated equity of the Group in accordance with the Accounting Principles.

"**Equity Ratio**" means Equity divided by Total Assets excluding financial assets and cash equivalents according to the Accounting Principles.

"**Final Maturity Date**" means the date falling four (4) years after the First Issue Date.

"**Finance Documents**" means these Terms and Conditions, the Agency Agreement and any other document designated by the Issuer and the Agent (on behalf of itself and the Bondholders) as a Finance Document.

"**Financial Indebtedness**" means indebtedness for or in respect of:

(a) monies borrowed or raised;

(b) agreement regarding rent, purchase or leasing which under generally accepted accounting principles is to be regarded as financial leasing;

(c) transferred claims, unless such claims have been transferred without a right for the acquirer to raise claims against the transferor;

(d) derivative transactions, however, when calculating the value of any derivative transaction, only the current market value shall be considered;

(e) counter-indemnities or other payment obligations relating to guarantees, letters of credit or other similar instruments or documents issued by a bank or other financial institution;

(f) other transactions, including futures contracts, that have the commercial effect of a borrowing; and

(g) liabilities under guarantees or indemnities for any of the obligations referred to in paragraphs (a) to (f) above.

"**First Issue Date**" means 5 June 2019.

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

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

"**Initial Bonds**" means the Bonds issued on the First Issue Date.

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

"**Interest**" means the interest on the Bonds calculated in accordance with Clauses 8.1 to 8.3.

"**Interest Coverage Ratio**" means profit from property management (*Förvaltningsresultat*), including received dividends, plus financial expenses divided with financial expenses, of the Group according to the Accounting Principles.

"**Interest Payment Date**" means 5 March, 5 June, 5 September and 5 December of each year or, to the extent such day is not a Business Day, the Business Day following from an application of the Business Day Convention (adjusted modified following). The first

Interest Payment Date for the Bonds shall be 5 September 2019 (3 months after the First Issue Date) and the last Interest Payment Date shall be the relevant Redemption Date.

"**Interest Period**" means (i) in respect of the first Interest Period, the period from (but excluding) the First Issue Date to (and including) the first Interest Payment Date, and (ii) in respect of subsequent Interest Periods, the period from (but excluding) an Interest Payment Date to (and including) the next succeeding Interest Payment Date (or a shorter period if relevant).

"**Interest Rate**" means 3 months STIBOR plus 4.25 percentage units *per annum*.

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

"**Issuing Agent**" means Swedbank AB (publ) with Reg. No. 502017-7753, or another party replacing it, as Issuing Agent, in accordance with these Terms and Conditions.

"**Listing Failure**" means the situation where (i) the Bonds issued on the First Issue Date are not listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm or on another Regulated Market within sixty (60) days from the First Issue Date; (ii) any Subsequent Bonds are not listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm or on another Regulated Market within twenty (20) days after the issuance of such Subsequent Bonds, provided that if such date would fall prior to listing of the Bonds issued on the First Issue Date, the Subsequent Bonds shall be listed together with the Bonds issued on the First Issue Date; or (iii) at any time after such listing, the Bonds cease to be listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm or on another Regulated Market (as applicable).

"**Material Adverse Effect**" means a material adverse effect in respect of (i) the Issuer's and/or the Group Companies' business or financial position, (ii) the Issuer's ability to meet its payment obligations under the Terms and Conditions, or (iii) the validity or enforceability of rights under the Terms and Conditions.

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

"**Quotation Day**" means, in relation to (i) an Interest Period for which an interest rate is to be determined, two (2) Business Days before the immediately preceding Interest Payment Date (or in respect of the first Interest Period, two (2) Business Days before the First Issue Date), or (ii) any other period for which an interest rate is to be determined, two (2) Business Days before the first day of that period.

"**Record Date**" means the fifth (5) Business Day prior to (i) an Interest Payment Date, (ii) a Redemption Date, (iii) a date on which a payment to the Bondholders is to be made under Clause 14 (*Distribution of proceeds*), (iv) the date of a Bondholders' Meeting, or (v) another relevant date, or in each case such other Business Day falling prior to a relevant date if generally applicable on the Swedish bond market.

"**Redemption Date**" means the date on which the relevant Bonds are to be redeemed or repurchased in accordance with Clause 9 (*Redemption and repurchase of the Bonds*).

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

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

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

"**STIBOR**" means:

(a) the applicable percentage rate *per annum* displayed on Nasdaq Stockholm's website for STIBOR fixing (or through another website replacing it) at or around 11.00 a.m. on the Quotation Day for the offering of deposits in Swedish Kronor and for a period comparable to the relevant Interest Period; or

(b) if no rate is available for the relevant Interest Period, the arithmetic mean of the rates (rounded upwards to four decimal places) as supplied to the Issuing Agent at its request quoted by Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) and Swedbank AB (publ); or

(c) if no quotation is available pursuant to paragraph (b), the interest rate which according to the reasonable assessment of the Issuing Agent best reflects the interest rate for deposits in Swedish Kronor offered in the Stockholm interbank market for the relevant period.

"**Subsequent Bonds**" means any Bonds issued after the First Issue Date on one or more occasions until the total amount under such issue(s) of Subsequent Bonds and the initial issue of the Bonds equals maximum SEK 2,500,000,000.

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

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

"**Total Assets**" means the total assets of the Group in accordance with the Accounting Principles.

"**Total Nominal Amount**" means the total aggregate Nominal Amount of the Bonds outstanding at the relevant time.

"**Written Procedure**" means the written or electronic procedure for decision making among the Bondholders in accordance with Clause 17 (*Written Procedure*).

1.2 Construction

1.2.1 Unless a contrary indication appears, any reference in these Terms and Conditions to:

(a) "**assets**" includes present and future properties, revenues and rights of every description;

(b) any agreement or instrument is a reference to that agreement or instrument as supplemented, amended, novated, extended, restated or replaced from time to time;

(c) a "**regulation**" includes any regulation, rule or official directive, request or guideline (whether or not having the force of law) of any governmental, intergovernmental or supranational body, agency, department or regulatory, self-regulatory or other authority or organisation;

(d) a provision of law is a reference to that provision as amended or re-enacted; and

(e) a time of day is a reference to Stockholm time.

1.2.2 An Event of Default is continuing if it has not been remedied or waived.

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

1.2.4 A notice shall be deemed to be sent by way of press release if it is made available to the public within Sweden promptly and in a non-discriminatory manner.

1.2.5 No delay or omission of the Agent or of any Bondholder to exercise any right or remedy under the Finance Documents shall impair or operate as a waiver of any such right or remedy.

2. STATUS OF THE BONDS

2.1 The Bonds are denominated in Swedish Kronor and each Bond is constituted by these Terms and Conditions. The Issuer undertakes to make payments in relation to the Bonds and to comply with these Terms and Conditions.

2.2 By subscribing for Bonds, each initial Bondholder agrees that the Bonds shall benefit from and be subject to the Finance Documents and by acquiring Bonds, each subsequent Bondholder confirms such agreement.

2.3 The nominal amount of each Bond is SEK 100,000 (the "**Nominal Amount**"). All Initial Bonds are issued on a fully paid basis at an issue price of hundred per cent. of the Nominal Amount. The minimum permissible investment in connection with the issue of the Initial Bonds is SEK 1,100,000.

2.4 Provided that no Event of Default is continuing or would result following the expiry of a grace period, the giving of notice, the making of any determination (or any combination

of the foregoing) or from such issue, the Issuer may, at one or several occasions, issue Subsequent Bonds. Subsequent Bonds shall benefit from and be subject to the Finance Documents, and, for the avoidance of doubt, the ISIN, the interest rate, the Nominal Amount and the Final Maturity Date applicable to the Initial Bonds shall apply to Subsequent Bonds. The price of the Subsequent Bonds may be set at a discount or at a premium compared to the Nominal Amount. Each Subsequent Bond shall entitle its holder to Interest in accordance with Clause 8.1, and otherwise have the same rights as the Initial Bonds.

2.5 The Bonds constitute direct, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the Issuer and shall at all times rank *pari passu* and without any preference among them, and at least *pari passu* with all other direct, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the Issuer other than those mandatorily preferred by law.

2.6 The Bonds are freely transferable but the Bondholders may be subject to purchase or transfer restrictions with regard to the Bonds, as applicable, under local laws to which a Bondholder may be subject. Each Bondholder must ensure compliance with such restrictions at its own cost and expense.

2.7 No action is being taken in any jurisdiction that would or is intended to permit a public offering of the Bonds or the possession, circulation or distribution of any document or other material relating to the Issuer or the Bonds in any jurisdiction other than Sweden, where action for that purpose is required. Each Bondholder must inform itself about, and observe, any applicable restrictions to the transfer of material relating to the Issuer or the Bonds.

3. USE OF PROCEEDS

The Issuer shall use the proceeds from the issue of the Bonds, less the costs and expenses incurred by the Issuer in connection with the issue of the Bonds, for general corporate purposes for the Group, including acquisitions and refinancing (including refinancing of existing bond debt).

4. CONDITIONS FOR DISBURSEMENT

4.1 The Issuer shall provide to the Agent, prior to the issuance of the Initial Bonds the following, to the Agent:

(a) the Finance Documents duly executed by the Issuer and the Agent;

(b) a copy of a resolution from the board of directors of the Issuer approving the issue of the Initial Bonds, the terms of the Finance Documents, and resolving to authorise the relevant person(s) to enter into such documents and any other documents necessary in connection therewith; and

(c) the articles of association and certificate of incorporation of the Issuer.

4.2 The Issuer shall provide to the Agent, prior to the issuance of any Subsequent Bonds the following, in form and substance satisfactory to the Agent:

(a) a copy of a resolution from the board of directors of the Issuer approving the issue of the Subsequent Bonds and resolving to enter into documents necessary in connection therewith;

(b) the articles of association and certificate of incorporation of the Issuer; and

(c) a certificate from the Issuer confirming that no Event of Default is continuing or would result from the issue of the Subsequent Bonds and that no such issuance would cause a breach of any undertaking of the Issuer in accordance with Clause 12 (*Financial Undertakings*).

4.3 The Agent may assume that the documentation and evidence delivered to it pursuant to Clause 4.1 or 4.2 is accurate, legally valid, enforceable, correct, true and complete unless it has actual knowledge to the contrary, and the Agent does not have to verify or assess the contents of any such documentation. The documentation and evidence delivered to the Agent pursuant to Clause 4.1 or 4.2 are not reviewed by the Agent from a legal or commercial perspective of the Bondholders.

4.4 The Agent shall confirm to the Issuing Agent when the conditions in Clause 4.1 or 4.2, as the case may be, have been satisfied.

5. BONDS IN BOOK-ENTRY FORM

5.1 The Bonds will be registered for the Bondholders on their respective Securities Accounts and no physical bonds will be issued. Accordingly, the Bonds will be registered in accordance with the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act. Registration requests relating to the Bonds shall be directed to an Account Operator.

5.2 Those who according to assignment, Security, the provisions of the Swedish Children and Parents Code (*föräldrabalken (1949:381)*), conditions of will or deed of gift or otherwise have acquired a right to receive payments in respect of a Bond shall register their entitlements to receive payment in accordance with the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act.

5.3 The Issuer (and the Agent when permitted under the CSD's applicable regulations) shall be entitled to obtain information from the debt register (*skuldbok*) kept by the CSD in respect of the Bonds. At the request of the Agent, the Issuer shall promptly obtain such information and provide it to the Agent.

5.4 For the purpose of or in connection with any Bondholders' Meeting or any Written Procedure, the Issuing Agent shall be entitled to obtain information from the debt register kept by the CSD in respect of the Bonds.

5.5 The Issuer shall issue any necessary power of attorney to such persons employed by the Agent, as notified by the Agent, in order for such individuals to independently obtain information directly from the debt register kept by the CSD in respect of the Bonds. The Issuer may not revoke any such power of attorney unless directed by the Agent or unless consent thereto is given by the Bondholders.

6. RIGHT TO ACT ON BEHALF OF A BONDHOLDER

6.1 If any person other than a Bondholder wishes to exercise any rights under the Finance Documents, it must obtain a power of attorney or other proof of authorisation from the Bondholder or a successive, coherent chain of powers of attorney or proofs of authorisation starting with the Bondholder and authorising such person.

6.2 A Bondholder may issue one or several powers of attorney to third parties to represent it in relation to some or all of the Bonds held by it. Any such representative may act independently under the Finance Documents in relation to the Bonds for which such representative is entitled to represent the Bondholder.

6.3 The Agent shall only have to examine the face of a power of attorney or other proof of authorisation that has been provided to it pursuant to Clause 6.2 and may assume that it has been duly authorised, is valid, has not been revoked or superseded and that it is in full force and effect, unless otherwise is apparent from its face.

7. PAYMENTS IN RESPECT OF THE BONDS

7.1 Any payment or repayment under the Finance Documents, or any amount due in respect of a repurchase of any Bonds, shall be made to such person who is registered as a Bondholder on the Record Date prior to an Interest Payment Date or other relevant due date, or to such other person who is registered with the CSD on such date as being entitled to receive the relevant payment, repayment or repurchase amount.

7.2 If a Bondholder has registered, through an Account Operator, that principal and interest shall be deposited in a certain bank account, such deposits will be effected by the CSD on the relevant payment date. In other cases, payments will be transferred by the CSD to the Bondholder at the address registered with the CSD on the Record Date. Should the CSD, due to a delay on behalf of the Issuer or some other obstacle, not be able to effect payments as aforesaid, the Issuer shall procure that such amounts are paid to the persons who are registered as Bondholders on the relevant Record Date as soon as possible after such obstacle has been removed.

7.3 If, due to any obstacle for the CSD, the Issuer cannot make a payment or repayment, such payment or repayment may be postponed until the obstacle has been removed. Interest shall accrue in accordance with Clause 8.4 during such postponement.

7.4 If payment or repayment is made in accordance with this Clause 7, the Issuer and the CSD shall be deemed to have fulfilled their obligation to pay, irrespective of whether such payment was made to a person not entitled to receive such amount, unless the Issuer or the CSD (as applicable) was aware of that the payment was being made to a person not entitled to receive such amount.

7.5 The Issuer is not liable to gross-up any payments under the Finance Documents by virtue of any withholding tax, public levy or the similar.

8. INTEREST

8.1 Each Initial Bond carries Interest at the Interest Rate calculated on the Nominal Amount from (but excluding) the First Issue Date up to (and including) the relevant Redemption

Date. Any Subsequent Bond will carry Interest at the Interest Rate calculated on the Nominal Amount from (but excluding) the Interest Payment Date falling immediately prior to its issuance up to (and including) the relevant Redemption Date. For the avoidance of doubt, interest under these Terms and Conditions shall never be calculated as being an amount less than zero (0).

8.2 Interest accrues during an Interest Period. Payment of Interest in respect of the Bonds shall be made to the Bondholders on each Interest Payment Date for the preceding Interest Period.

8.3 Interest shall be calculated on the basis of the actual number of days in the Interest Period in respect of which payment is being made divided by 360 (Day-count fraction is Act/360-days basis).

8.4 If the Issuer fails to pay any amount payable by it on its due date, default interest shall accrue on the overdue amount from (but excluding) the due date up to (and including) the date of actual payment at a rate which is 200 basis points higher than the Interest Rate. Accrued default interest shall not be capitalised. No default interest shall accrue where the failure to pay was solely attributable to the Agent or the CSD, in which case the Interest Rate shall apply instead.

9. REDEMPTION AND REPURCHASE OF THE BONDS

9.1 Redemption at maturity

The Issuer shall redeem all, but not some only, of the outstanding Bonds in full on the Final Maturity Date with an amount per Bond equal to the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest. If the Final Maturity Date is not a Business Day, then the Redemption Date shall occur on the first following Business Day.

9.2 Issuer's purchase of Bonds

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

9.3 Voluntary total redemption (call option)

9.3.1 The Issuer may redeem all, but not some only, of the outstanding Bonds in full any time from and including the first Business Day falling three (3) months prior to the Final Maturity Date to, but excluding, the Final Maturity Date, at a price equal to 100 per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest.

9.3.2 Redemption in accordance with Clause 9.3.1 shall be made by the Issuer giving not less than ten (10) Business Days' notice to the Bondholders and the Agent. Any such notice is irrevocable but may, at the Issuer's discretion, contain one or more conditions precedent. Upon expiry of such notice and the fulfilment of the conditions precedent (if any), the Issuer is bound to redeem the Bonds in full at the applicable amounts.

9.4 Early redemption due to illegality (call option)

9.4.1 The Issuer may redeem all, but not some only, of the outstanding Bonds at a price per Bond equal to the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest on a date determined by the Issuer if it is or becomes unlawful for the Issuer to perform its obligations under the Finance Documents.

9.4.2 The Issuer shall give notice of any redemption pursuant to Clause 9.4.1 no later than twenty (20) Business Days after having received actual knowledge of any event specified therein (after which time period such right shall lapse).

9.4.3 A notice of redemption in accordance with Clause 9.4.1 is irrevocable and, on the date specified in such notice, the Issuer is bound to redeem the Bonds in full at the applicable amounts.

9.5 Mandatory repurchase due to a Change of Control Event, Delisting Event or a Listing Failure (put option)

9.5.1 Upon the occurrence of a Change of Control Event, a Delisting Event, or a Listing Failure, each Bondholder shall have the right to request that all, or some only, of its Bonds be repurchased at a price per Bond equal to 101 per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest, during a period of twenty (20) Business Days following a notice from the Issuer of the Change of Control Event, the Delisting Event or the Listing Failure pursuant to Clause 10.1.2 (after which time period such right shall lapse). However, such period may not start earlier than upon the occurrence of such event.

9.5.2 The notice from the Issuer pursuant to Clause 10.1.2 shall specify the repurchase date and include instructions about the actions that a Bondholder needs to take if it wants Bonds held by it to be repurchased.

9.5.3 If a Bondholder has so requested, and acted in accordance with the instructions in the notice from the Issuer, the Issuer shall repurchase the relevant Bonds and the repurchase amount shall fall due on the repurchase date specified in the notice given by the Issuer pursuant to Clause 10.1.2. The repurchase date must fall no later than forty (40) Business Days after the end of the period referred to in Clause 9.5.1.

9.5.4 The Issuer shall comply with the requirements of any applicable securities laws or regulations in connection with the repurchase of Bonds. To the extent that the provisions of such laws and regulations conflict with the provisions in this Clause 9.5, the Issuer shall comply with the applicable securities laws and regulations and will not be deemed to have breached its obligations under this Clause 9.5 by virtue of the conflict.

9.5.5 Any Bonds repurchased by the Issuer pursuant to this Clause 9.5 may at the Issuer's discretion be retained, sold or cancelled.

9.5.6 The Issuer shall not be required to repurchase any Bonds pursuant to this Clause 9.5, if a third party in connection with the occurrence of a Change of Control Event offers to purchase the Bonds in the manner and on the terms set out in this Clause 9.5 (or on terms more favourable to the Bondholders) and purchases all Bonds which shall be purchased in accordance with such offer. If the Bonds to be purchased are not purchased within the

time limits stipulated in this Clause 9.5, the Issuer shall repurchase any such Bonds within five (5) Business Days after the expiry of the time limit.

10. INFORMATION TO BONDHOLDERS

10.1 Information from the Issuer

10.1.1 The Issuer will make the following information available to the Bondholders by way of press release and by publication on the website of the Group:

(a) as soon as the same become available, but in any event within four (4) months after the end of each financial year, the audited consolidated financial statements of the Group and the unconsolidated financial statements of the Issuer, for that financial year prepared in accordance with the Accounting Principles;

(b) as soon as the same become available, but in any event within two (2) months after the end of each quarter of each financial year, the unaudited consolidated financial statements of the Group and the unconsolidated financial statements of the Issuer or the year-end report (*bokslutskommuniké*) (as applicable) for such period prepared in accordance with the Accounting Principles; and

(c) any other information required by the Swedish Securities Markets Act (*lag (2007:528) om värdepappersmarknaden*) and the rules and regulations of the Regulated Market on which the Bonds are admitted to trading;

(d) as soon as practicable following a cancellation of Bonds by the Issuer, the Total Nominal Amount.

10.1.2 The Issuer shall immediately notify the Bondholders and the Agent upon becoming aware of the occurrence of a Change of Control Event, a Delisting Event or a Listing Failure. A notice may be given in advance of the occurrence of a Change of Control Event, conditioned upon the occurrence of such Change of Control Event, if a definitive agreement is in place providing for a Change of Control Event.

10.1.3 When the financial statements and other information are made available to the Bondholders pursuant to Clause 10.1.1, the Issuer shall send copies of such financial statements and other information to the Agent. Together with the financial statements, the Issuer shall submit to the Agent a Compliance Certificate. The Compliance Certificate shall for the purpose of confirming that the financial undertakings set out in Clause 12 (*Financial Undertakings*) have been met, include figures and the basis on which the Equity Ratio and the Interest Coverage Ratio have been calculated. Such Compliance Certificate shall also be delivered by the Issuer to the Agent within 30 calendar days of the Agent's reasonably request.

10.1.4 The Issuer shall immediately notify the Agent (with full particulars) upon becoming aware of the occurrence of any event or circumstance which constitutes an Event of Default, or any event or circumstance which would (with the expiry of a grace period, the giving of notice, the making of any determination or any combination of any of the foregoing) constitute an Event of Default, and shall provide the Agent with such further information as it may reasonably request in writing following receipt of such notice. Should the Agent not receive such information, the Agent is entitled to assume that no such event or

circumstance exists or can be expected to occur, provided that the Agent does not have actual knowledge of such event or circumstance.

10.2 Information from the Agent

10.2.1 The Agent is entitled to disclose to the Bondholders any event or circumstance directly or indirectly relating to the Issuer or the Bonds. Notwithstanding the foregoing, the Agent may if it considers it to be beneficial to the interests of the Bondholders delay disclosure or refrain from disclosing certain information other than in respect of an Event of Default that has occurred and is continuing.

10.2.2 If a committee representing the Bondholders' interests under the Finance Documents has been appointed by the Bondholders in accordance with Clause 15 (*Decisions by Bondholders*), the members of such committee may agree with the Issuer not to disclose information received from the Issuer, provided that it, in the reasonable opinion of such members, is beneficial to the interests of the Bondholders. The Agent shall be a party to such agreement and receive the same information from the Issuer as the members of the committee.

10.3 Information among the Bondholders

Upon request by a Bondholder, the Agent shall promptly distribute to the Bondholders any information from such Bondholder which relates to the Bonds (at the discretion of the Agent). The Agent may require that the requesting Bondholder reimburses any costs or expenses incurred, or to be incurred, by the Agent in doing so (including a reasonable fee for the work of the Agent) before any such information is distributed.

10.4 Publication of Finance Documents

10.4.1 The latest version of these Terms and Conditions (including any document amending these Terms and Conditions) shall be available on the websites of the Group and the Agent.

10.4.2 The latest versions of the Finance Documents shall be available to the Bondholders at the office of the Agent during normal business hours.

11. GENERAL UNDERTAKINGS

11.1 Compliance with laws

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

11.2 Nature of business

The Issuer shall procure that no substantial change is made to the general nature of the business carried on by the Group as at the First Issue Date.

11.3 Disposal of assets

The Issuer shall not, and shall ensure that none of the Group Companies, sell or otherwise dispose of shares in any Group Company or of all or substantially all of its or any Group Company's assets or operations to any person not being the Issuer or any of the wholly-owned Subsidiaries, unless the transaction is carried out at fair market value and on terms and conditions customary for such transaction and provided that it does not have a Material Adverse Effect.

11.4 Dealings with related parties

The Issuer shall, and shall ensure that the Subsidiaries, conduct all dealings with the direct and indirect shareholders of the Group Companies (excluding when such shareholder is another Group Company) and/or any affiliates of such direct and indirect shareholders, at arm's length terms.

11.5 Admission to trading

11.5.1 The Issuer shall ensure that the Initial Bonds are admitted to trading on the Regulated Market of Nasdaq Stockholm or on another Regulated Market within six (6) months after issuance.

11.5.2 The Issuer shall ensure that any Subsequent Bonds are admitted to trading on the Regulated Market of Nasdaq Stockholm or on another Regulated Market within 20 Days after the issuance of such Subsequent Bonds. However, if such date would fall prior to listing of the Initial Bonds, the Subsequent Bonds shall be listed together with the Initial Bonds.

11.5.3 Following an admission to trading, the Issuer shall take all actions on its part to maintain the admission as long as any Bonds are outstanding, but not longer than up to and including the last day on which the admission to trading reasonably can, pursuant to the then applicable regulations of the Regulated Market and the CSD, subsist.

11.5.4 It is the Issuer's intention that the Initial Bonds are admitted to trading on the Regulated Market of Nasdaq Stockholm or on another Regulated Market within 30 calendar days after the First Issue Date. The absence of admission within 30 calendar days shall not constitute a Listing Failure nor an Event of Default under these Terms and Conditions.

11.6 Undertakings relating to the Agency Agreement

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

(a) pay fees to the Agent;

(b) indemnify the Agent for costs, losses and liabilities;

(c) furnish to the Agent all information requested by or otherwise required to be delivered to the Agent; and

(d) not act in a way which would give the Agent a legal or contractual right to terminate the Agency Agreement.

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

11.7 CSD related undertakings

The Issuer shall keep the Bonds affiliated with a CSD and comply with all CSD regulations applicable to the Issuer and the Bonds.

12. FINANCIAL UNDERTAKINGS

The Issuer undertakes for so long as any amount is outstanding under the Bonds to comply or, as relevant, procure the compliance with the financial covenants set out in this Clause 12.

12.1 Equity Ratio

The Equity Ratio of the Group shall at any time not be less than twenty (20) per cent.

12.2 Interest Coverage Ratio

The Interest Coverage Ratio of the Group shall at any time not be less than 1.25 on a rolling twelve-month basis, calculated in accordance with the latest Financial Report.

13. ACCELERATION OF THE BONDS

13.1 The Agent is entitled to, and shall following a demand in writing from a Bondholder (or Bondholders) representing at least fifty (50) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such demand may only be validly made by a person who is a Bondholder on the Business Day immediately following the day on which the demand is received by the Agent and shall, if made by several Bondholders, be made by them jointly) or following an instruction given pursuant to Clause 13.5, on behalf of the Bondholders (i) by notice to the Issuer, declare all, but not some only, of the outstanding Bonds due and payable together with any other amounts payable under the Finance Documents, immediately or at such later date as the Agent determines, and (ii) exercise any or all of its rights, remedies, powers and discretions under the Finance Documents, if:

(a) the Issuer does not pay on the due date any amount payable by it under the Finance Documents, unless the non-payment:

(i) is caused by technical or administrative error; and

(ii) is remedied within five (5) Business Days from the due date;

(b) the Issuer does not comply with any of the financial undertakings set out in Clause 12 (*Financial undertakings*);

(c) the Issuer does not comply with any terms or conditions of the Finance Documents to which it is a party (other than those terms referred to in paragraph (a) or (b) above), unless the non-compliance:

(i) is capable of remedy; and

(ii) is remedied within twenty (20) Business Days of the earlier of the Agent giving notice and the Issuer becoming aware of the non-compliance;

(d) any Finance Document becomes invalid, ineffective or varied (other than in accordance with the provisions of the Finance Documents), and such invalidity, ineffectiveness or variation has a detrimental effect on the interests of the Bondholders;

(e) the Issuer is, or is deemed for the purpose of any applicable law to be, Insolvent;

(f) it is resolved that (i) the Issuer shall enter into liquidation or (ii) a Group Company shall enter into liquidation which results in a Material Adverse Effect;

(g) any attachment, sequestration, distress or execution, or any analogous process in any jurisdiction, affects any fixed asset of a Group Company provided that the market value of such assets exceeds SEK ten million (10,000,000) and is not discharged within thirty (30) Business Days (unless and for as long as contested in good faith);

(h) (i) any Financial Indebtedness of a Group Company is not paid when due nor within any originally applicable grace period, or is declared to be or otherwise becomes due and payable prior to its specified maturity as a result of an event of default (however described) or (ii) any commitment for any Financial Indebtedness of a Group Company is cancelled by a creditor as a result of an event of default (however described), provided that no Event of Default will occur under this paragraph (h) if the aggregate amount of Financial Indebtedness or commitment for Financial Indebtedness referred to herein is less than SEK fifty million (50,000,000);

(i) the Issuer suspends its payments;

(j) the Issuer or a Group Company applies for or admits an application for financial reorganization according to the Company Reorganization Act (*Lag om företagsrekonstruktion (1996:764)*);

(k) the board of directors of the Issuer prepares a merger plan under which the Issuer shall merge into a new or existing company, with the effect that the Issuer is not the surviving entity provided that a consent from the Bondholders' Meeting has not been obtained before the merger is initiated;

(l) the board of directors of the Issuer prepares a merger plan under which the Issuer shall be merged with a company, with the effect that the Issuer is the surviving entity, provided that such merger would constitute a Material Adverse Effect and consent from the Bondholders' Meeting is not obtained; and

(m) the board of directors of a Group Company (other than the Issuer) establishes a merger plan under which the Group Company shall merge into a new or existing company (other than a Group Company), with the effect that the Group Company is not the surviving entity, provided that a consent from the Bondholders' Meeting to do so is not obtained and provided that the merger will entail a Material Adverse Effect.

13.2 In the event that IFRS changes, and no longer recognizes or requires fair value adjustments in the calculation of the book value of properties, the equity and total assets shall (for the calculation of Equity Ratio above) nevertheless be adjusted with reference to such market values as if IFRS, as applied on the First Issue Date, would remain applicable.

13.3 The Agent may not accelerate the Bonds in accordance with Clause 13.1 by reference to a specific Event of Default if it is no longer continuing or if it has been decided on a Bondholders' Meeting or by way of a Written Procedure, to waive such Event of Default (temporarily or permanently).

13.4 The Agent shall notify the Bondholders of an Event of Default within five (5) Business Days of the date on which the Agent received actual knowledge of that an Event of Default has occurred and is continuing. The Agent shall, within twenty (20) Business Days of the date on which the Agent received actual knowledge of that an Event of Default has occurred and is continuing, decide if the Bonds shall be so accelerated. If the Agent decides not to accelerate the Bonds, the Agent shall promptly seek instructions from the Bondholders in accordance with Clause 15 (*Decisions by Bondholders*). The Agent shall always be entitled to take the time necessary to consider whether an occurred event constitutes an Event of Default.

13.5 If the Bondholders instruct the Agent to accelerate the Bonds, the Agent shall promptly declare the Bonds due and payable and take such actions as may, in the opinion of the Agent, be necessary or desirable to enforce the rights of the Bondholders under the Finance Documents, unless the relevant Event of Default is no longer continuing.

13.6 If the right to accelerate the Bonds is based upon a decision of a court of law, an arbitral tribunal or a government authority, it is not necessary that the decision has become enforceable under law or that the period of appeal has expired in order for cause of acceleration to be deemed to exist.

13.7 In the event of an acceleration of the Bonds in accordance with this Clause 13, the Issuer shall redeem all Bonds at an amount per Bond equal to 100 per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest.

14. DISTRIBUTION OF PROCEEDS

14.1 All payments by the Issuer relating to the Bonds and the Finance Documents following an acceleration of the Bonds in accordance with Clause 13 (*Acceleration of the Bonds*) shall be distributed in the following order of priority, in accordance with the instructions of the Agent:

(a) *first*, in or towards payment *pro rata* of (i) all unpaid fees, costs, expenses and indemnities payable by the Issuer to the Agent in accordance with the Agency Agreement (other than any indemnity given for liability against the Bondholders), (ii) other costs, expenses and indemnities relating to the acceleration of the Bonds, or the protection of the Bondholders' rights as may have been incurred by the Agent, (iii) any costs incurred by the Agent for external experts that have not been reimbursed by the Issuer in accordance with Clause 19.2.5, and (iv) any costs and expenses incurred by the Agent in relation to a Bondholders' Meeting or a Written Procedure that have not been reimbursed by the Issuer in

accordance with Clause 15.13, together with default interest in accordance with Clause 8.4 on any such amount calculated from the date it was due to be paid or reimbursed by the Issuer;

(b) *secondly*, in or towards payment *pro rata* of accrued but unpaid Interest under the Bonds (Interest due on an earlier Interest Payment Date to be paid before any Interest due on a later Interest Payment Date);

(c) *thirdly*, in or towards payment *pro rata* of any unpaid principal under the Bonds; and

(d) *fourthly*, in or towards payment *pro rata* of any other costs or outstanding amounts unpaid under the Finance Documents, including default interest in accordance with Clause 8.4 on delayed payments of Interest and repayments of principal under the Bonds.

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

14.2 If a Bondholder or another party has paid any fees, costs, expenses or indemnities referred to in Clause 14.1(a), such Bondholder or other party shall be entitled to reimbursement by way of a corresponding distribution in accordance with Clause 14.1(a).

14.3 Funds that the Agent receives (directly or indirectly) in connection with the acceleration of the Bonds constitute escrow funds (*redovisningsmedel*) and must be held on a separate interest-bearing account on behalf of the Bondholders and the other interested parties. The Agent shall arrange for payments of such funds in accordance with this Clause 14 as soon as reasonably practicable.

14.4 If the Issuer or the Agent shall make any payment under this Clause 14, the Issuer or the Agent, as applicable, shall notify the Bondholders of any such payment at least fifteen (15) Business Days before the payment is made. Such notice shall specify the Record Date, the payment date and the amount to be paid. Notwithstanding the foregoing, for any Interest due but unpaid the Record Date specified in Clause 7.1 shall apply.

15. DECISIONS BY BONDHOLDERS

15.1 A request by the Agent for a decision by the Bondholders on a matter relating to the Finance Documents shall (at the option of the Agent) be dealt with at a Bondholders' Meeting or by way of a Written Procedure.

15.2 Any request from the Issuer or a Bondholder (or Bondholders) representing at least ten (10) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such request may only be validly made by a person who is a Bondholder on the Business Day immediately following the day on which the request is received by the Agent and shall, if made by several Bondholders, be made by them jointly) for a decision by the Bondholders on a matter relating to the Finance Documents shall be directed to the Agent and dealt with at a Bondholders' Meeting or by way of a Written Procedure, as determined by the Agent. The person requesting the decision may suggest the form for decision making, but if it is in the Agent's opinion more appropriate that a matter is dealt with at a Bondholders' Meeting than by way of a Written Procedure, it shall be dealt with at a Bondholders' Meeting.

15.3 The Agent may refrain from convening a Bondholders' Meeting or instigating a Written Procedure if (i) the suggested decision must be approved by any person in addition to the Bondholders and such person has informed the Agent that an approval will not be given, or (ii) the suggested decision is not in accordance with applicable laws.

15.4 Only a person who is, or who has been provided with a power of attorney pursuant to Clause 6 (*Right to act on behalf of a Bondholder*) from a person who is, registered as a Bondholder:

(a) on the Record Date prior to the date of the Bondholders' Meeting, in respect of a Bondholders' Meeting, or

(b) on the Business Day specified in the communication pursuant to Clause 17.3, in respect of a Written Procedure,

may exercise voting rights as a Bondholder at such Bondholders' Meeting or in such Written Procedure, provided that the relevant Bonds are included in the definition of Adjusted Nominal Amount.

15.5 The following matters shall require the consent of Bondholders representing at least two thirds (2/3) of the Adjusted Nominal Amount for which Bondholders are voting at a Bondholders' Meeting or for which Bondholders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 17.3:

(a) the issue of any Subsequent Bonds, if the total nominal amount of the Bonds exceeds, or if such issue would cause the total nominal amount of the Bonds to at any time exceed, SEK 2,500,000,000 (for the avoidance of doubt, for which consent shall be required at each occasion such Subsequent Bonds are issued);

(b) a change to the terms of any of Clause 2.1, and Clauses 2.5 to 2.7;

(c) a change to the Interest Rate or the Nominal Amount;

(d) a change to the terms for the distribution of proceeds set out in Clause 14 (*Distribution of proceeds*);

(e) a change to the terms dealing with the requirements for Bondholders' consent set out in this Clause 15;

(f) a change of Issuer, an extension of the tenor of the Bonds or any delay of the due date for payment of any principal or interest on the Bonds; and

(g) early redemption of the Bonds, other than upon an acceleration of the Bonds pursuant to Clause 13 (*Acceleration of the* Bonds) or as otherwise permitted or required by these Terms and Conditions.

15.6 Any matter not covered by Clause 15.5 shall require the consent of Bondholders representing more than 50 per cent. of the Adjusted Nominal Amount for which Bondholders are voting at a Bondholders' Meeting or for which Bondholders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 17.3. This includes, but is not limited to, any amendment to, or waiver of, the terms of any Finance

Document that does not require a higher majority (other than an amendment permitted pursuant to Clause 18.1(a) or (c)), and acceleration of the Bonds.

15.7 Quorum at a Bondholders' Meeting or in respect of a Written Procedure only exists if a Bondholder (or Bondholders) representing at least fifty (50) per cent. of the Adjusted Nominal Amount in case of a matter pursuant to Clause 15.5, and otherwise twenty (20) per cent. of the Adjusted Nominal Amount:

(a) if at a Bondholders' Meeting, attend the meeting in person or by telephone conference (or appear through duly authorised representatives); or

(b) if in respect of a Written Procedure, reply to the request.

15.8 If a quorum does not exist at a Bondholders' Meeting or in respect of a Written Procedure, the Agent or the Issuer shall convene a second Bondholders' Meeting (in accordance with Clause 16.1) or initiate a second Written Procedure (in accordance with Clause 17.1), as the case may be, provided that the relevant proposal has not been withdrawn by the person(s) who initiated the procedure for Bondholders' consent. The quorum requirement in Clause 15.7 shall not apply to such second Bondholders' Meeting or Written Procedure.

15.9 Any decision which extends or increases the obligations of the Issuer or the Agent, or limits, reduces or extinguishes the rights or benefits of the Issuer or the Agent, under the Finance Documents shall be subject to the Issuer's or the Agent's consent, as appropriate.

15.10 A Bondholder holding more than one Bond need not use all its votes or cast all the votes to which it is entitled in the same way and may in its discretion use or cast some of its votes only.

15.11 The Issuer may not, directly or indirectly, pay or cause to be paid any consideration to or for the benefit of any Bondholder for or as inducement to any consent under these Terms and Conditions, unless such consideration is offered to all Bondholders that consent at the relevant Bondholders' Meeting or in a Written Procedure within the time period stipulated for the consideration to be payable or the time period for replies in the Written Procedure, as the case may be.

15.12 A matter decided at a duly convened and held Bondholders' Meeting or by way of Written Procedure is binding on all Bondholders, irrespective of them being present or represented at the Bondholders' Meeting or responding in the Written Procedure. The Bondholders that have not adopted or voted for a decision shall not be liable for any damages that this may cause other Bondholders.

15.13 All costs and expenses incurred by the Issuer or the Agent for the purpose of convening a Bondholders' Meeting or for the purpose of carrying out a Written Procedure, including reasonable fees to the Agent, shall be paid by the Issuer.

15.14 If a decision shall be taken by the Bondholders on a matter relating to the Finance Documents, the Issuer shall promptly at the request of the Agent provide the Agent with a certificate specifying the number of Bonds owned by Group Companies, irrespective of whether such person is directly registered as owner of such Bonds. The Agent shall not be

responsible for the accuracy of such certificate or other or otherwise responsible to determine whether a Bond is owned by a Group Company.

15.15 Information about decisions taken at a Bondholders' Meeting or by way of a Written Procedure shall promptly be sent by notice to the Bondholders and published on the websites of the Group and the Agent, provided that a failure to do so shall not invalidate any decision made or voting result achieved. The minutes from the relevant Bondholders' Meeting or Written Procedure shall at the request of a Bondholder be sent to it by the Issuer or the Agent, as applicable.

16. BONDHOLDERS' MEETING

16.1 The Agent shall convene a Bondholders' Meeting by sending a notice thereof to each Bondholder no later than five (5) Business Days after receipt of a request from the Issuer or the Bondholder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons).

16.2 Should the Issuer want to replace the Agent, it may convene a Bondholders' Meeting in accordance with Clause 16.1 with a copy to the Agent. After a request from the Bondholders pursuant to Clause 19.4.3, the Issuer shall no later than five (5) Business Days after receipt of such request (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) convene a Bondholders' Meeting in accordance with Clause 16.1.

16.3 The notice pursuant to Clause 16.1 shall include (i) time for the meeting, (ii) place for the meeting, (iii) agenda for the meeting (including each request for a decision by the Bondholders) and (iv) a form of power of attorney. Only matters that have been included in the notice may be resolved upon at the Bondholders' Meeting. Should prior notification by the Bondholders be required in order to attend the Bondholders' Meeting, such requirement shall be included in the notice.

16.4 The Bondholders' Meeting shall be held no earlier than ten (10) Business Days and no later than twenty (20) Business Days from the notice.

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

17. WRITTEN PROCEDURE

17.1 The Agent shall instigate a Written Procedure no later than five (5) Business Days after receipt of a request from the Issuer or the Bondholder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) by sending a communication to each such person who is registered as a Bondholder on the Record Date prior to the date on which the communication is sent.

17.2 Should the Issuer want to replace the Agent, it may send a communication in accordance with Clause 17.1 to each Bondholder with a copy to the Agent.

17.3 A communication pursuant to Clause 17.1 shall include (i) each request for a decision by the Bondholders, (ii) a description of the reasons for each request, (iii) a specification of

the Business Day on which a person must be registered as a Bondholder in order to be entitled to exercise voting rights, (iv) instructions and directions on where to receive a form for replying to the request (such form to include an option to vote yes or no for each request) as well as a form of power of attorney, and (v) the stipulated time period within which the Bondholder must reply to the request (such time period to last at least ten (10) Business Days from the communication pursuant to Clause 17.1). If the voting shall be made electronically, instructions for such voting shall be included in the communication.

17.4 When the requisite majority consents of the total Adjusted Nominal Amount pursuant to Clauses 15.5 and 15.6 have been received in a Written Procedure, the relevant decision shall be deemed to be adopted pursuant to Clause 15.5 or 15.6, as the case may be, even if the time period for replies in the Written Procedure has not yet expired.

18. AMENDMENTS AND WAIVERS

18.1 The Issuer and the Agent (acting on behalf of the Bondholders) may agree to amend the Finance Documents or waive any provision in a Finance Document, provided that:

(a) in the opinion of the Agent and/or as confirmed by a reputable external expert engaged by the Agent, such amendment or waiver is not detrimental to the interest of the Bondholders as a group ; or

(b) such amendment or waiver is made solely for the purpose of rectifying obvious errors and mistakes; or

(c) such amendment or waiver is required by applicable law, a court ruling or a decision by a relevant authority; or

(d) such amendment or waiver has been duly approved by the Bondholders in accordance with Clause 15 (*Decisions by Bondholders*).

18.2 The consent of the Bondholders is not necessary to approve the particular form of any amendment to the Finance Documents. It is sufficient if such consent approves the substance of the amendment.

18.3 The Agent shall promptly notify the Bondholders of any amendments or waivers made in accordance with Clause 18.1, setting out the date from which the amendment or waiver will be effective, and ensure that any amendments to the Finance Documents are published in the manner stipulated in Clause 10.4 (*Publication of Finance Documents*), and shall ensure that any amendments to the Finance Documents are duly registered with the CSD and each other relevant organisation or authority.

18.4 An amendment to the Finance Documents shall take effect on the date determined by the Bondholders' Meeting, in the Written Procedure or by the Agent, as the case may be.

19. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE AGENT

19.1 Appointment of Agent

19.1.1 By subscribing for Bonds, each initial Bondholder appoints the Agent to act as its agent in all matters relating to the Bonds and the Finance Documents, and authorises the Agent to

act on its behalf (without first having to obtain its consent, unless such consent is specifically required by these Terms and Conditions) in any legal or arbitration proceedings relating to the Bonds held by such Bondholder, including the winding-up, dissolution, liquidation, company reorganisation (Sw: *företagsrekonstruktion*) or bankruptcy (Sw: *konkurs*). By acquiring Bonds, each subsequent Bondholder confirms such appointment and authorisation for the Agent to act on its behalf.

19.1.2 Each Bondholder shall immediately upon request provide the Agent with any such documents, including a written power of attorney (in form and substance satisfactory to the Agent), that the Agent deems necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under the Finance Documents. The Agent is under no obligation to represent a Bondholder which does not comply with such request.

19.1.3 The Issuer shall promptly upon request provide the Agent with any documents and other assistance (in form and substance satisfactory to the Agent), that the Agent deems necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under the Finance Documents.

19.1.4 The Agent is entitled to fees for its work and to be indemnified for costs, losses and liabilities on the terms set out in the Finance Documents and the Agency Agreement and the Agent's obligations as Agent under the Finance Documents are conditioned upon the due payment of such fees and indemnifications.

19.1.5 The Agent may act as agent or trustee for several issues of securities issued by or relating to the Issuer and other Group Companies notwithstanding potential conflicts of interest.

19.2 Duties of the Agent

19.2.1 The Agent shall represent the Bondholders in accordance with the Finance Documents. However, the Agent is not responsible for the content, due execution, legal validity or enforceability of the Finance Documents.

19.2.2 When acting in accordance with the Finance Documents, the Agent is always acting with binding effect on behalf of the Bondholders. The Agent shall carry out its duties under the Finance Documents in a reasonable, proficient and professional manner, with reasonable care and skill.

19.2.3 The Agent is entitled to delegate its duties to other professional parties, but the Agent shall remain liable for the actions of such parties under the Finance Documents.

19.2.4 The Agent shall treat all Bondholders equally and, when acting pursuant to the Finance Documents, act with regard only to the interests of the Bondholders and shall not be required to have regard to the interests or to act upon or comply with any direction or request of any other person, other than as explicitly stated in the Finance Documents.

19.2.5 The Agent is entitled to engage external experts when carrying out its duties under the Finance Documents. The Issuer shall on demand by the Agent pay all costs for external experts engaged after the occurrence of an Event of Default, or for the purpose of investigating or considering (i) an event which the Agent reasonably believes is or may lead to an Event of Default or (ii) a matter relating to the Issuer which the Agent reasonably believes may be detrimental to the interests of the Bondholders under the

Finance Documents or (iii) as otherwise agreed between the Agent and the Issuer. Any compensation for damages or other recoveries received by the Agent from external experts engaged by it for the purpose of carrying out its duties under the Finance Documents shall be distributed in accordance with Clause 14 (*Distribution of proceeds*).

19.2.6 The Agent shall enter into agreements with the CSD, and comply with such agreement and the CSD regulations applicable to the Agent, as may be necessary in order for the Agent to carry out its duties under the Finance Documents.

19.2.7 Notwithstanding any other provision of the Finance Documents to the contrary, the Agent is not obliged to do or omit to do anything if it would or might in its reasonable opinion constitute a breach of any law or regulation.

19.2.8 If in the Agent's reasonable opinion the cost, loss or liability which it may incur (including reasonable fees to the Agent) in complying with instructions of the Bondholders, or taking any action at its own initiative, will not be covered by the Issuer, the Agent may refrain from acting in accordance with such instructions, or taking such action, until it has received such funding or indemnities (or adequate Security has been provided therefore) as it may reasonably require.

19.2.9 The Agent shall give a notice to the Bondholders (i) before it ceases to perform its obligations under the Finance Documents by reason of the non-payment by the Issuer of any fee or indemnity due to the Agent under the Finance Documents or the Agency Agreement or (ii) if it refrains from acting for any reason described in Clause 19.2.8.

19.2.10 The Agent's duties under these Terms and Conditions are solely mechanical and administrative in nature and the Agent only acts in accordance with these Terms and Conditions and upon instructions from the Bondholders, unless otherwise set out in these Terms and Conditions. In particular, the Agent is not acting as an advisor (whether legal, financial or otherwise) to the Bondholders or any other person.

19.2.11 The Agent is not obligated to assess or monitor the financial condition of the Issuer or compliance by the Issuer of the terms of the Finance Documents unless to the extent expressly set out in the Terms and Conditions and the other Finance Documents, or to take any steps to ascertain whether any Event of Default has occurred. Until it has actual knowledge to the contrary, the Agent is entitled to assume that no Event of Default has occurred.

19.2.12 Unless it has actual knowledge to the contrary, the Agent may assume that all information provided by or on behalf of the Issuer (including by its advisors) is correct, true and complete in all aspects.

19.3 Limited liability for the Agent

19.3.1 The Agent will not be liable to the Bondholders for damage or loss caused by any action taken or omitted by it under or in connection with any Finance Document, unless directly caused by its negligence or wilful misconduct. The Agent shall never be responsible for indirect loss.

19.3.2 The Agent shall not be considered to have acted negligently if it has acted in accordance with advice from or opinions of reputable external experts addressed to the Agent or if

the Agent has acted with reasonable care in a situation when the Agent considers that it is detrimental to the interests of the Bondholders to delay the action in order to first obtain instructions from the Bondholders.

19.3.3 The Agent shall not be liable for any delay (or any related consequences) in crediting an account with an amount required pursuant to the Finance Documents to be paid by the Agent to the Bondholders, provided that the Agent has taken all necessary steps as soon as reasonably practicable to comply with the regulations or operating procedures of any recognised clearing or settlement system used by the Agent for that purpose.

19.3.4 The Agent shall have no liability to the Bondholders or to the Issuer for damage caused by the Agent acting in accordance with instructions of the Bondholders given to the Agent in accordance with the Finance Documents.

19.3.5 Any liability towards the Issuer which is incurred by the Agent in acting under, or in relation to, the Finance Documents shall not be subject to set-off against the obligations of the Issuer to the Bondholders under the Finance Documents.

19.3.6 The Agent is not liable for information provided to the Bondholders by or on behalf of the Issuer or by any other person.

19.4 Replacement of the Agent

19.4.1 Subject to Clause 19.4.6, the Agent may resign by giving notice to the Issuer and the Bondholders, in which case the Bondholders shall appoint a successor Agent at a Bondholders' Meeting convened by the retiring Agent or by way of Written Procedure initiated by the retiring Agent.

19.4.2 Subject to Clause 19.4.6, if the Agent is Insolvent, the Agent shall be deemed to resign as Agent and the Issuer shall within ten (10) Business Days appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances.

19.4.3 A Bondholder (or Bondholders) representing at least ten (10) per cent. of the Adjusted Nominal Amount may, by notice to the Issuer (such notice may only be validly given by a person who is a Bondholder on the Business Day immediately following the day on which the notice is received by the Issuer and shall, if given by several Bondholders, be given by them jointly), require that a Bondholders' Meeting is held for the purpose of dismissing the Agent and appointing a new Agent. The Issuer may, at a Bondholders' Meeting convened by it or by way of Written Procedure initiated by it, propose to the Bondholders that the Agent be dismissed and a new Agent appointed.

19.4.4 If the Bondholders have not appointed a successor Agent within ninety (90) days after (i) the earlier of the notice of resignation was given or the resignation otherwise took place or (ii) the Agent was dismissed through a decision by the Bondholders, the Issuer shall appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances.

19.4.5 The retiring Agent shall, at its own cost, make available to the successor Agent such documents and records and provide such assistance as the successor Agent may

reasonably request for the purposes of performing its functions as Agent under the Finance Documents.

19.4.6 The Agent's resignation or dismissal shall only take effect upon the appointment of a successor Agent and acceptance by such successor Agent of such appointment and the execution of all necessary documentation to effectively substitute the retiring Agent.

19.4.7 Upon the appointment of a successor, the retiring Agent shall be discharged from any further obligation in respect of the Finance Documents but shall remain entitled to the benefit of the Finance Documents and remain liable under the Finance Documents in respect of any action which it took or failed to take whilst acting as Agent. Its successor, the Issuer and each of the Bondholders shall have the same rights and obligations amongst themselves under the Finance Documents as they would have had if such successor had been the original Agent.

19.4.8 In the event that there is a change of the Agent in accordance with this Clause 19.4, the Issuer shall execute such documents and take such actions as the new Agent may reasonably require for the purpose of vesting in such new Agent the rights, powers and obligation of the Agent and releasing the retiring Agent from its further obligations under the Finance Documents and the Agency Agreement. Unless the Issuer and the new Agent agrees otherwise, the new Agent shall be entitled to the same fees and the same indemnities as the retiring Agent.

20. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE ISSUING AGENT

20.1 The Issuer appoints the Issuing Agent to manage certain specified tasks under these Terms and Conditions and in accordance with the legislation, rules and regulations applicable to and/or issued by the CSD and relating to the Bonds.

20.2 The Issuing Agent may retire from its assignment or be dismissed by the Issuer, provided that the Issuer has approved that a commercial bank or securities institution approved by the CSD accedes as new Issuing Agent at the same time as the old Issuing Agent retires or is dismissed. If the Issuing Agent is Insolvent, the Issuer shall immediately appoint a new Issuing Agent, which shall replace the old Issuing Agent as issuing agent in accordance with these Terms and Conditions.

21. NO DIRECT ACTIONS BY BONDHOLDERS

21.1 A Bondholder may not take any steps whatsoever against the Issuer to enforce or recover any amount due or owing to it pursuant to the Finance Documents, or to initiate, support or procure the winding-up, dissolution, liquidation, company reorganisation (*företagsrekonstruktion*) or bankruptcy (*konkurs*) (or its equivalent in any other jurisdiction) of the Issuer in relation to any of the liabilities of the Issuer under the Finance Documents.

21.2 Clause 21.1 shall not apply if the Agent has been instructed by the Bondholders in accordance with the Finance Documents to take certain actions but fails for any reason to take, or is unable to take (for any reason other than a failure by a Bondholder to provide documents in accordance with Clause 19.1.2), such actions within a reasonable period of time and such failure or inability is continuing. However, if the failure to take certain actions is caused by the non-payment by the Issuer of any fee or indemnity due to the

Agent under the Finance Documents or the Agency Agreement or by any reason described in Clause 19.2.8, such failure must continue for at least forty (40) Business Days after notice pursuant to Clause 19.2.9 before a Bondholder may take any action referred to in Clause 21.1.

21.3 The provisions of Clause 21.1 shall not in any way limit an individual Bondholder's right to claim and enforce payments which are due to it under Clause 9.5 (*Mandatory repurchase due to a Change of Control Event, Delisting Event or a Listing Failure*) or other payments which are due by the Issuer to some but not all Bondholders.

22. PRESCRIPTION

22.1 The right to receive repayment of the principal of the Bonds shall be prescribed and become void ten (10) years from the Redemption Date. The right to receive payment of interest (excluding any capitalised interest) shall be prescribed and become void three (3) years from the relevant due date for payment. The Issuer is entitled to any funds set aside for payments in respect of which the Bondholders' right to receive payment has been prescribed and has become void.

22.2 If a limitation period is duly interrupted in accordance with the Swedish Act on Limitations (*preskriptionslag (1981:130)*), a new limitation period of ten (10) years with respect to the right to receive repayment of the principal of the Bonds, and of three (3) years with respect to receive payment of interest (excluding capitalised interest) will commence, in both cases calculated from the date of interruption of the limitation period, as such date is determined pursuant to the provisions of the Swedish Act on Limitations.

23. NOTICES AND PRESS RELEASES

23.1 Notices

23.1.1 Any notice or other communication to be made under or in connection with the Finance Documents:

(a) if to the Agent, shall be given at the address registered with the Swedish Companies Registration Office (*Bolagsverket*) on the Business Day prior to dispatch;

(b) if to the Issuer, shall be given at the address registered with the Swedish Companies Registration Office on the Business Day prior to dispatch; and

(c) if to the Bondholders, shall be given at their addresses as registered with the CSD, (or in relation to courier or personal delivery, if such address is a box address, the addressee reasonably assumed to be associated with such box address), on the Business Day prior to dispatch, and by either courier delivery or letter for all Bondholders. A Notice to the Bondholders shall also be published on the websites of the Issuer and the Agent.

23.1.2 Any notice or other communication made by one person to another under or in connection with the Finance Documents shall be sent by way of courier, personal delivery or letter and will only be effective, in case of courier or personal delivery, when it has been left at the address specified in Clause 23.1.1 or, in case of letter, three (3) Business

Days after being deposited postage prepaid in an envelope addressed to the address specified in Clause 23.1.1.

23.1.3 Failure to send a notice or other communication to a Bondholder or any defect in it shall not affect its sufficiency with respect to other Bondholders.

23.2 Press releases

23.2.1 Any notice that the Issuer or the Agent shall send to the Bondholders pursuant to Clauses 9.3.2, 9.4.2, 10.1.2, 13.4, 16.1, and 17.1 shall also be published by way of press release by the Issuer or the Agent, as applicable.

23.2.2 In addition to Clause 23.2.1, if any information relating to the Bonds or the Group contained in a notice the Agent may send to the Bondholders under these Terms and Conditions has not already been made public by way of a press release, the Agent shall before it sends such information to the Bondholders give the Issuer the opportunity to issue a press release containing such information. If the Issuer does not promptly issue a press release and the Agent considers it necessary to issue a press release containing such information before it can lawfully send a notice containing such information to the Bondholders, the Agent shall be entitled to issue such press release.

24. FORCE MAJEURE AND LIMITATION OF LIABILITY

24.1 Neither the Agent nor the Issuing Agent shall be held responsible for any damage arising out of any legal enactment, or any measure taken by a public authority, or war, strike, lockout, boycott, blockade or any other similar circumstance (a "**Force Majeure Event**"). The reservation in respect of strikes, lockouts, boycotts and blockades applies even if the Agent or the Issuing Agent itself takes such measures, or is subject to such measures.

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

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

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

25. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

25.1 These Terms and Conditions, and any non-contractual obligations arising out of or in connection therewith, shall be governed by and construed in accordance with the laws of Sweden.

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

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

Place: Stockholm

Date: 29 May 2019

KLÖVERN AB (PUBL)
as Issuer

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

Place: Stockholm

Date: 29 May 2019

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)
as Agent

APPENDIX 1

COMPLIANCE CERTIFICATE

To: Nordic Trustee & Agency AB (publ)

From: Klövern AB (publ)

Dated: [**]

SEK 2,500,000,000 Senior Unsecured Bonds 2019/2023 issued pursuant the terms and conditions dated 29 May 2019 (the "Terms and Conditions")

We refer to the Terms and Conditions. This is a Compliance Certificate. Terms defined in the Terms and Conditions have the same meaning when used in this compliance certificate.

[This Compliance Certificate is delivered due to the issuance of Subsequent Bonds.]

This Compliance Certificate relates to:

[DATE]

[PERIOD]

The calculations are based on the following figures:

(a) Total Assets [•]

(b) Equity [•]

We confirm that as of [**]:

(i) no Event of Default has occurred or is continuing [or would follow from the expiry of a grace period, the giving of notice, the making of any determination (or any combination of the foregoing)][1];

(ii) the Equity Ratio is [•]; and that

(iii) the Interest Coverage Ratio of the Group is [•]

Klövern AB (publ)

Name: Name:

[1] Shall always be included in connection with an issue of Subsequent Bonds

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

VILLKOR FÖR

KLÖVERN AB (PUBL)

SENIORT ICKE-SÄKERSTÄLLT OBLIGATIONSLÅN OM HÖGST 2 500 000 000 SEK

Juni 2019/Juni 2023 serienummer 13

ISIN: SE0012702785

Inga åtgärder vidtas som skulle, eller är avsedda att, tillåta ett erbjudande till allmänheten av Obligationerna eller innehavet, spridningen eller distributionen av detta dokument eller något annat material hänförligt till Emittenten eller Obligationerna i någon annan jurisdiktion än Sverige, där åtgärder för sådant syfte behöver vidtas. Personer som får del av detta dokument måste informera sig själva om, och iaktta, eventuella tillämpliga restriktioner.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING 100
2. OBLIAGTIONERNAS STATUS 106
3. ANVÄNDNING AV MEDEL 107
4. VILLKOR FÖR UTBETALNING 107
5. REGISTRERING AV OBLIGATIONERNA 108
6. BEHÖRIGHET ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARE 108
7. BETALNINGAR AVSEENDE OBLIGATIONERNA 109
8. RÄNTA 109
9. INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV OBLIGATIONERNA 110
10. INFORMATION TILL FORDRINGSHAVARNA 112
11. GENERALLA ÅTAGANDEN 113
12. FINANSIELLA ÅTAGANDEN 115
13. UPPSÄGNING AV OBLIGATIONERNA 115
14. FÖRDELNING AV INFLUTNA MEDEL 117
15. BESLUT AV FORDRINGSHAVARE 119
16. FORDRINGSHAVARMÖTE 121
17. SKRIFTLIGT FÖRFARANDE 122
18. ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN 123
19. UTNÄMNING OCH BYTE AV AGENTEN 123
20. UTNÄMNING OCH UTBYTE AV EMISSIONSINSTITUTET 127
21. INGA DIREKTA ÅTGÄRDER AV FORDRINGSHAVARE 127
22. PRESKRIPTION 128
23. MEDDELANDEN OCH PRESSMEDDELANDEN 128
24. FORCE MAJEURE OCH BEGRÄNSNING AV ANSVAR 129
25. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION 130

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING

1.1 Definitioner

I föreliggande villkor ("**Villkoren**") ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan:

"**Kontoförande Institut**" ska betyda en bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande bank enligt Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken en Fordringshavare har öppnat ett VP-konto avseende Obligationerna.

"**Redovisningsprinciper**" ska betyda International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits i förordning 1606/202/EC (eller som annars antagits eller justerats från tid till annan).

"**Justerat Nominellt Belopp**" ska betyda det Totala Nominella Beloppet med avdrag för Nominellt Belopp av samtliga Obligationer som innehas av ett Koncernbolag, oavsett om ett sådant koncernbolag är direktregistrerat som innehavare av sådana Obligationer.

"**Agentavtal**" ska betyda det agentavtal som ingåtts på eller före den Första Emissionsdagen mellan Emittenten och Agenten, eller ett annat ersättande agentavtal som ingåtts efter Första Emissionsdagen mellan Emittenten och Agenten.

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

"**Obligation**" ska betyda en skuldförbindelse motsvarande det Nominella Beloppet och av den sort som anges i 1 kap. 3 § Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som har utgivits i enlighet med Villkoren, inkluderat de Ursprungliga Obligationerna och andra Efterföljande Obligationer.

"**Fordringshavare**" ska betyda den person som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad innehavare eller som förvaltare av en Obligation.

"**Fordringshavarmöte**" ska betyda ett möte för Fordringshavarna som hålls i enlighet med punkt 16 (*Fordringshavarmöte*).

"**Bankdag**" ska betyda dag i Sverige som inte är en söndag eller en annan allmän helgdag. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton är enligt denna definition allmänna helgdagar.

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

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

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

"**Efterlevnadsintyg**" ska betyda ett intyg, skäligen tillfredsställande för Agenten och huvudsakligen i den form som bifogas till dessa Villkor som Bilaga 1, undertecknat av VD:n eller finanschefen eller annan behörig firmatecknare för Emittenten som intygar att (i) ingen Uppsägningsgrund 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 det, och (ii) att de tillämpliga finansiella åtaganden som framgår av punkt 12 (*Finansiella Åtaganden*) är uppfyllda.

"**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) rätten att, direkt eller indirekt, utnämna eller avsätta samtliga eller en majoritet av styrelseledamöterna i Emittenten.

"**Centrala Värdepappersförvararen**" ska betyda Emittentens centrala värdepappersförvarare avseende Obligationerna, från tid till annan, inledningsvis Euroclear Sweden AB org. nr. 556112-8074, P.O. Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige.

"**Avnoteringshändelse**" inträffar om vid någon tidpunkt: (i) Emittentens stamaktier av serie A och B har upphört att vara noterade på Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad, eller (ii) handel med Bolagers stamaktier av serie A och B på Nasdaq Stockholm är uppskjuten under en längre period än 15 handelsdagar om Nasdaq Stockholm under denna tid samtidigt är öppen för handel. Dock ska (i) och (ii) inte tillämpas om avnoteringen eller den uppskjutna handeln uppstår till följd av ett offentligt uppköpserbjudande avseende aktierna i Emittenten från ett bolag (i) som är ett fastighetsbolag som har bildats enligt svensk lag och (ii) vars aktier är noterade på Nasdaqs Nordic Mid Cap eller Nasdaqs Nordic Large Cap, i vilket fall (i) och (ii) ovan också ska tillämpas *mutatis mutandis* på en avnotering eller ett uppskjutande av handel hänförlig till aktierna i den nya noterade ägaren.

"**Uppsägningsgrund**" ska betyda sådan händelse eller omständighet som anges i punkt 13.1.

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

"**Soliditet**" ska betyda Eget Kapital dividerat med Samtliga Tillgångar, exklusive finansiella tillgångar och likvida medel (eng: "*cash equivalents*"), i enlighet med Redovisningsprinciperna.

"**Slutlig Återbetalningsdag**" ska betyda den dag som infaller fyra (4) år efter Första Emissionsdagen.

"**Finansiella Dokument**" ska betyda dessa Villkor, Agentavtalet och alla andra dokument som Emittenten och Agenten (för sin egen och Fordringshavarnas räkning) utsett till Finansiella Dokument.

"**Finansiell Skuldsättning**" ska betyda skuldsättning hänförlig till:

(a) lånade pengar;

(b) avtal avseende hyra, köp eller leasing som enligt god redovisningssed är att betrakta som finansiell leasing;

(c) överlåtna fordringar, såvida de inte överlåtits utan att förvärvaren kan göra gällande några anspråk gentemot överlåtaren;

(d) derivattransaktioner, dock ska endast det aktuella marknadsvärdet beaktas när värdet på en derivattransaktion beräknas;

(e) motgarantier eller andra betalningsåtaganden hänförliga till garantier, remburser eller andra liknande instrument eller handlingar som utfärdats av en bank eller annat finansiellt institut;

(f) andra rättshandlingar, inklusive terminsavtal, som kommersiellt sett är att likställa med en skuldsättning; och

(g) ansvar på grund av garantier eller skadelöshetsåtagande som utfärdats som säkerheter för någon skuldsättning som avses i punkterna (a) till (f) ovan.

"**Första Emissionsdagen**" ska betyda den 5 juni 2019.

"**Force Majeure Händelse**" ska ha den innebörd som anges i 24.1.

"**Koncernen**" ska betyda Emittenten och dess Dotterbolag från tid till annan (var för sig ett "**Koncernbolag**").

"**Ursprungliga Obligationer**" ska betyda Obligationer utställda på Första Emissionsdagen.

"**Insolvent**" ska betyda att en aktör bedöms vara insolvent, eller erkänner oförmåga att betala sina skulder när de förfaller, i varje enskilt fall i den mening som i 2 kap. 7-9 §§ konkurslagen (1987:672) (eller dess motsvarighet i andra jurisdiktioner), ställer in betalningar avseende någon av dess skulder eller på grund av faktiska finansiella svårigheter inleder förhandlingar med dess borgenärer (andra än Fordringshavarna) i syfte att lägga om sina skulder (inklusive företagsrekonstruktioner i enlighet med lag (1996:764) om företagsrekonstruktioner) (eller dess motsvarighet i andra jurisdiktioner), eller är föremål för tvångslikvidation, upplösning eller likvidation.

"**Ränta**" ska betyda räntan på Obligationerna beräknade i enlighet med punkterna 8.1 till 8.4.

"**Räntetäckningsgrad**" ska betyda förvaltningsresultat, inkluderat erhållna utdelningar, plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader för Koncernen enligt Redovisningsprinciperna.

"**Ränteförfallodag**" ska betyda 5 mars, 5 juni, 5 september och 5 december varje år eller, om sådan dag inte är en Bankdag, närmast påföljande Bankdag enligt Bankdagskonventionen. Den första Ränteförfallodagen för Obligationerna infaller den 5 september 2019 (3 månader efter den Första Emissionsdagen) och den sista Ränteförfallodagen infaller på den relevanta Återbetalningsdagen.

"**Ränteperiod**" ska betyda (i) beträffande den första Ränteperioden, perioden från (men exklusive) den Första Emissionsdagen till (och inkluderat) den första Ränteförfallodagen, och (ii) beträffande efterföljande Ränteperiod, perioden från (men exklusive) en Ränteförfallodag till (och inkluderat) den nästa efterföljande Ränteförfallodagen (eller en kortare period om så skulle vara fallet).

"**Räntesats**" ska betyda STIBOR tre (3) månader med ett tillägg av 4,25 procentenheter årligen.

"**Emittenten**" ska betyda det svenska aktiebolaget Klövern AB (publ), org. nr. 556482-5833.

"**Emissionsinstitut**" ska betyda Swedbank AB (publ), org. nr. 502017-7753, eller annat emissionsinstitut som ersätter denne i enlighet med Villkoren.

"**Misslyckad Notering**" ska betyda en situation där (i) Obligationerna emitterade på den Första Emissionsdagen inte har noterats på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista eller på annan Reglerad Marknad inom sextio (60) dagar efter den Första Emissionsdagen; (ii) Efterföljande Obligationer inte har noterats på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista eller på annan Reglerad Marknad inom tjugo (20) dagar efter emissionen av sådana Efterföljande Obligationer, med förbehåll att om sådant datum infaller före noteringen av Obligationerna emitterade på den Första Emissionsdagen, ska de Efterföljande Obligationerna noteras tillsammans med Obligationerna emitterade på den Första Emissionsdagen; eller (iii) Obligationerna, vid någon tidpunkt efter sådan notering, blir avnoterade från Nasdaq Stockholms företagsobligationslista eller från annan Reglerad Marknad (om tillämpligt).

"**Väsentlig Negativ Effekt**" ska betyda en väsentlig negativ effekt avseende (i) Emittentens och/eller Koncernbolagens verksamhet eller finansiella ställning, (ii) Emittentens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser i enlighet med Villkoren; eller (iii) giltigheten av eller möjligheten att verkställa rättigheter enligt Villkoren.

"**Nominellt Belopp**" ska ha den betydelse som framgår av punkt 2.3.

"**Räntebestämningsdag**" ska betyda, i förhållande till (i) en Ränteperiod för vilken en ränta ska fastställas, två (2) Bankdagar före den omedelbart föregående Ränteförfallodagen (eller beträffande den första Ränteperioden, två (2) Bankdagar innan den Första Emissionsdagen), eller (ii) för någon annan period för vilken en ränta ska fastställas, två (2) Bankdagar före den första dagen i en sådan period.

"**Avstämningsdag**" ska betyda den femte (5) Bankdagen före (i) en Ränteförfallodag, (ii) en Återbetalningsdag, (iii) en dag på vilken en betalning ska göras till Fordringshavarna enligt punkt 14 (*Fördelning av influtna medel*), (iv) dagen då ett Fordringshavarmöte hålls, eller (v) annan relevant dag, eller sådan annan Bankdag före en relevant dag, om den generellt tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.

"**Återbetalningsdag**" ska betyda den dag som de relevanta Obligationerna inlöses eller återköps i enlighet med punkt 9 (*Inlösen och återköp av Obligationerna*).

"**Reglerad Marknad**" ska betyda en reglerad marknad (enligt definitionen i direktivet 2014/65/EG om marknader för finansiella instrument).

"**VP-konto**" ska betyda sådant värdepapperskonto som tillhandahålls av den Centrala Värdepappersförvararen enligt Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument där (i) en ägare av sådant värdepapper är direktregistrerad eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är registrerat i en förvaltares namn.

"**Säkerhet**" ska betyda inteckning, hypotek, pant, panträtt, säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhet som säkerställer en förpliktelse, eller något annat avtal eller upplägg med motsvarande effekt.

"**STIBOR**" ska betyda:

(h) den tillämpliga räntesats, per annum, som publiceras på Nasdaq Stockholms hemsida för fastställandet av STIBOR (eller genom annan hemsida som ersätter den) vid eller kring kl. 11. 00 CET aktuell Räntebestämningsdag för erbjudandande om inlåning i Svenska Kronor och för en period som är jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller

(i) om det inte finns någon tillgänglig räntesats för den relevanta Ränteperioden, det medelvärde av de tillhandahållna räntorna (avrundat uppåt till fyra decimaler) som efter Agentens förfrågan givits till Agenten från Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ); eller

(j) om ingen uppgift om ränta tillhandahållits enligt punkt (b), den räntesats som enligt Emissionsinstitutets rimliga bedömning bäst reflekterar den räntesats för inlåning i Svenska Kronor som erbjuds på Stockholms interbankmarknad för den relevanta perioden.

"**Efterföljande Obligationer**" ska betyda en Obligation som emitterats vid ett eller flera tillfällen efter den Första Emissionsdagen tills det totala beloppet under sådan(a) emission(er) av Efterföljande Obligationer och den första emissionen av Obligationer uppgår till maximum 2 500 000 000 SEK.

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

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

"**Samtliga Tillgångar**" ska betyda Koncernens totala tillgångar enligt Redovisningsprinciperna.

"**Totala Nominella Beloppet**" ska betyda de, vid den relevanta tidpunkten, utställda Obligationernas totala Nominella Belopp.

"**Skriftligt Förfarande**" ska betyda det skriftliga eller elektroniska förfarande som tillämpas av Fordringshavarna när de fattar beslut enligt punkt 17 (Skriftligt Förfarande).

1.2 Tolkning

1.2.1 Såvida inte annat anges, innebär varje hänvisning i Villkoren till:

(k) "**tillgångar**" all nuvarande och framtida egendom, intäkter och rättigheter av alla slag;

(l) överenskommelse eller instrument är en hänvisning till den överenskommelsen eller det instrumentet oavsett om det kompletterats, ändrats, förnyats, förlängts, omformulerats eller ersatts från tid till annan;

(m) en "**föreskrift**" innefattar alla författningar, föreskrifter, regler, officiella direktiv, begäran eller riktlinjer (oavsett om föreskriften har verkan som lag) från en statlig, mellanstatlig eller överstatlig organisation, myndighet, departement eller reglerande myndighet, självreglerande organ eller annan myndighet eller organisation;

(n) en bestämmelse i lag är en hänvisning till den bestämmelsens lydelse såsom bestämmelsen vid varje tillfälle är avfattad (såsom ändrad eller nyutfärdad från tid till annan); och

(o) en tid på dagen är en hänvisning till Stockholmstid.

1.2.2 En Uppsägningsgrund fortsätter att föreligga om den inte har blivit avhjälpt eller har avstått ifrån.

1.2.3 När det ska fastställas om en gräns eller ett tröskelvärde, fastställd i Svenska Kronor, har uppnåtts eller överskridits, ska ett belopp i en annan valuta beräknas enligt växlingskursen som gällde föregående Bankdag för den valutan gentemot Svenska Kronan, såsom växlingskursen publicerats av Riksbanken på deras hemsida (www.riksbank.se). Om sådan kurs inte finns tillgänglig ska den senast publicerade kursen användas istället.

1.2.4 Ett meddelande ska anses vara ett pressmeddelande om det omedelbart har offentliggjorts för allmänheten inom Sverige och om det har skett på ett icke-diskriminerande sätt.

1.2.5 Inget dröjsmål eller underlåtenhet av Agenten eller någon Fordringshavare att utöva någon rättighet eller avhjälpande enligt de Finansiella Dokumenten ska försämra eller fungera som ett åsidosättande av denna rättighet eller avhjälpande.

2. OBLIAGTIONERNAS STATUS

2.1 Obligationerna är denominerade i Svenska Kronor och varje Obligation är utgiven enligt dessa Villkor. Emittenten förbinder sig härmed att genomföra utbetalningar relaterade till Obligationerna samt att i övrigt följa dessa Villkor.

2.2 Genom tecknandet av Obligationerna godkänner varje ursprunglig Fordringshavare att Obligationerna är underkastade och åtnjuter rättigheterna enligt de Finansiella Dokumenten, och varje efterföljande Fordringshavare bekräftar godkännandet genom sitt förvärv av Obligationer.

2.3 Det nominella beloppet för varje Obligation är 100 000 SEK (det "**Nominella Beloppet**"). Samtliga Ursprungliga Obligationer är emitterade och betalade fullt ut till ett belopp om hundra procent av det Nominella Beloppet. Den minsta tillåtna investeringen i samband med emissionen av de Ursprungliga Obligationerna är 1 100 000 SEK.

2.4 Emittenten kan vid ett eller flera tillfällen emittera Efterföljande Obligationer, förutsatt att någon Uppsägningsgrund inte föreligger eller skulle uppstå på grund av att frist för anstånd med betalning gått ut, ett meddelande lämnats, ett beslut fattats (eller någon kombination av de föregående) eller på grund av en sådan emission. Efterföljande Obligationer ska vara underkastade och åtnjuta rättigheterna enligt de Finansiella Dokumenten och, för undvikande av tvivel, ISIN, räntesatsen, det Nominella Beloppet och den Slutliga Återbetalningsdagen för de Ursprungliga Obligationerna ska även tillämpas på de Efterföljande Obligationerna. Priset för de Efterföljande Obligationerna får fastställas till ett lägre belopp eller till en premie motsvarande det Nominella Beloppet. Varje Efterföljande Obligation ska ge sin innehavare rätt till Ränta i enlighet med punkt 8.1, och ska i övrigt ha samma rättigheter som de Ursprungliga Obligationerna.

2.5 Obligationerna utgör 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.

2.6 Obligationerna är fritt överlåtbara, men Fordringshavarna kan vara underkastade köp- eller överlåtelserestriktioner för Obligationerna enligt lokal lagstiftning, om tillämpligt, som en Fordringshavare kan vara underkastad. Varje Fordringshavare måste iaktta sådana restriktioner på egen bekostnad.

2.7 Emittenten vidtar inga åtgärder som skulle, eller är avsedda att, i någon jurisdiktion tillåta, ett erbjudande till allmänheten av Obligationerna eller innehavet, spridningen eller distributionen av något dokument eller annat material hänförligt till Emittenten eller Obligationerna i någon annan jurisdiktion än Sverige. Varje Fordringshavare måste informera sig om, och iaktta, eventuella tillämpliga restriktioner för överlåtelse av material som hänför sig till Emittenten eller Obligationerna.

3. ANVÄNDNING AV MEDEL

Emittenten ska använda medlen från emissionen av Obligationerna, med avdrag för ådragna kostnader och utgifter för Emittenten i samband med emissionen av Obligationerna, för generella verksamhetsändamål för Koncernen, inklusive fastighetsförvärv och refinansiering (inklusive refinansiering av skuld under befintliga obligationer).

4. VILLKOR FÖR UTBETALNING

4.1 Emittenten ska innan emissionen av de Ursprungliga Obligationerna förse Agenten med:

(p) de Finansiella Dokumenten och Agentavtalet behörigen utfärdade av Emittenten och Agenten;

(q) en kopia av ett styrelsebeslut för Emittenten som godkänner emissionen av de Ursprungliga Obligationerna, villkoren för de Finansiella Dokumenten, samt beslutar om att befullmäktiga relevanta personer att ingå sådana dokument och andra dokument som är nödvändiga i samband därmed; och

(r) bolagsordningen och registreringsbevis (per det datum som avses i (b)) för Emittenten.

4.2 Emittenten ska innan utställandet av Efterföljande Obligationer förse Agenten med följande handlingar, i sådant utförande och innehåll som är tillfredställande för Agenten:

(s) en kopia av ett styrelsebeslut för Emittenten som godkänner emissionen av de Efterföljande Obligationerna och ett beslut om att ingå nödvändiga dokument i samband därmed;

(t) bolagsordningen och registreringsbevis (per det datum som avses i (a)) för Emittenten; och

(u) ett intyg från Emittenten som bekräftar att ingen Uppsägningsgrund föreligger eller skulle uppstå genom emissionen av de Efterföljande Obligationerna och att sådan emission inte skulle orsaka ett brott mot något åtagande för Emittenten i enlighet med punkt 12 (*Finansiella Åtaganden*).

4.3 Agenten kan utgå från att dokumentationen och bevisen som givits till denne enligt punkt 4.1 eller 4.2 är riktiga, rättsgilla, verkställbara, korrekta, sanna och kompletta förutsatt att Agenten inte känner till att så inte är fallet. Agenten behöver inte verifiera eller bedöma innehållet i någon sådan dokumentation. Dokumentationen och bevisen som givits till Agenten enligt punkt 4.1 eller 4.2 är inte granskade av Agenten från ett legalt eller kommersiellt perspektiv för Fordringshavarna.

4.4 Agenten ska bekräfta till Emissionsinstitutet när villkoren i punkt 4.1 eller 4.2, beroende på omständigheterna, har blivit uppfyllda.

5. REGISTRERING AV OBLIGATIONERNA

5.1 Obligationerna kommer att registreras för Fordringshavarnas räkning på deras respektive VP-konto och inga fysiska obligationer kommer att emitteras. Därmed ska Obligationerna registreras i enlighet med Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligationerna ska riktas till Kontoförande Institut.

5.2 Den som på grund av överlåtelse, ställd Säkerhet, bestämmelser i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller på annat sätt förvärvat rätt att ta emot betalning enligt en Obligation, ska säkerställa att denna rätt till betalning blir registrerad i enlighet med Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

5.3 Emittenten (och Agenten när det är tillåtet enligt det regelverk som är tillämpligt för den Centrala Värdepappersförvararen) har rätt att få information från skuldboken för Obligationerna som förs av den Centrala Värdepappersförvararen. På Agentens begäran ska Emittenten skyndsamt tillhandahålla Agenten sådana uppgifter.

5.4 Inför eller i samband med ett Fordringshavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande ska Emissionsinstitutet ha rätt att erhålla information från skuldboken för Obligationerna som förs av den Centrala Värdepappersförvararen.

5.5 För de anställda som Agenten har uppgivit ska Emittenten utfärda de nödvändiga fullmakter som krävs för att dessa personer på egen hand ska kunna efterfråga och erhålla information direkt från skuldboken för Obligationerna som hålls av den Centrala Värdepappersförvararen. Emittenten äger inte rätt att återkalla sådana fullmakter om inte Agenten begärt det eller om Emittenten erhållit Fordringshavarnas samtycke till det.

6. BEHÖRIGHET ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARE

6.1 Om någon annan än en Fordringshavare vill utöva rättigheter stadgade i de Finansiella Dokumenten, måste denne få en fullmakt eller annat bevis på behörighet från Fordringshavaren eller en på varandra följande sammanhängande kedja av fullmakter eller annat bevis på behörighet som härrör sig från Fordringshavaren och befullmäktigar en sådan person.

6.2 En Fordringshavare får utställa en eller flera fullmakter till tredje man om att företräda Fordringshavaren i relation till några eller alla Obligationer som hålls av Fordringshavaren. Ett sådant ombud får agera självständigt i enlighet med de Finansiella Dokumenten i relation till Obligationerna för vilka sådant ombud är berättigat att företräda Fordringshavaren.

6.3 Agenten behöver bara granska formen av en fullmakt eller sådant annat bevis på behörighet som har givits till denne enligt punkt 6.2 och kan utgå från att den har utfärdats korrekt, är äkta, inte har blivit återkallad eller ersatts och att den är giltig och i kraft, om annat inte är uppenbart från dess form.

7. BETALNINGAR AVSEENDE OBLIGATIONERNA

7.1 Betalning eller återbetalning enligt de Finansiella Dokumenten, eller annat belopp hänförligt till återköp av en Obligation, ska ske till den som är registrerad Fordringshavare på Avstämningsdagen före en Ränteförfallodag eller annan relevant förfallodag, eller till sådan person som vid sådant tillfälle är registrerad hos den Centrala Värdepappersförvararen som berättigad att mottaga relevanta betalningar, återbetalningar eller återköpsbelopp.

7.2 Om en Fordringshavare genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp och ränta ska sättas in på ett visst bankkonto, kommer sådan insättning ske genom den Centrala Värdepappersförvararens försorg på respektive förfallodag. I annat fall överför den Centrala Värdepappersförvararen beloppet till Fordringshavaren under dennes hos den Centrala Värdepappersförvararen på Avstämningsdagen registrerade adress. Skulle den Centrala Värdepappersförvararen, på grund av dröjsmål från Emittentens sida eller på grund av något annat hinder, inte kunna utbetala belopp enligt vad som angivits ovan, ska Emittenten se till att sådant belopp utbetalas till den som på Avstämningsdagen var registrerad Fordringshavare så snart hindret har upphört.

7.3 Om Emittenten inte kan fullgöra betalning eller återbetalning på grund av hinder hos den Centrala Värdepappersförvararen, får sådan betalning eller återbetalning skjutas upp fram till dess hindret undanröjts. Vid sådant uppskjutande ska ränta utgå enligt punkt 8.4.

7.4 Om betalning eller återbetalning görs enligt denna punkt 7, ska Emittenten och den Centrala Värdepappersförvararen anses ha fullgjort sin förpliktelse att betala, oavsett om sådan betalning gjorts till en person som ej var berättigad att mottaga ett sådant belopp. Detta gäller dock inte om Emittenten respektive den Centrala Värdepappersförvararen var medveten om att betalningen gjordes till en person som ej var berättigad att mottaga sådant belopp.

7.5 Emittenten är inte skyldig att räkna upp några betalningar enligt de Finansiella Dokumenten på grund av källskatt, allmän avgift eller liknande.

8. RÄNTA

8.1 Varje Ursprunglig Obligation löper med Ränta på det Nominella Beloppet enligt Räntesatsen från (men exklusive) Första Emissionsdagen till (och inklusive) den relevanta Återbetalningsdagen. De Efterföljande Obligationerna löper med ränta på det Nominella Beloppet enligt Räntesatsen från (men exklusive) Ränteförfallodagen som infaller närmast före emissionen till (och inklusive) den relevanta Återbetalningsdagen. För undvikande av tvivel ska ränta enligt dessa Villkor aldrig beräknas till ett belopp lägre än noll (0).

8.2 Ränta utgår för en Ränteperiod. Ränta hänförlig till Obligationerna ska utbetalas till Fordringshavarna varje Ränteförfallodag för den föregående Ränteperioden.

8.3 Ränta ska beräknas på det faktiska antalet dagar i Ränteperioden för vilken betalning ska ske dividerat med 360 (faktiska dagar/360 dagar).

8.4 Om Emittenten underlåter att betala något belopp på aktuell förfallodag, ska Emittenten betala dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från (men exklusive) förfallodagen till (och inklusive) den dag då betalning erläggs med en räntesats som motsvarar Räntesatsen med ett tillägg av 200 räntepunkter. Upplupen dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras. Beror dröjsmålet på ett hinder som helt är hänförligt till Agenten eller den Centrala Värdepappersförvararen, ska dröjsmålsränta dock inte utgå utan Räntesatsen ska tillämpas istället.

9. INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV OBLIGATIONERNA

9.1 Inlösen på förfallotidpunkten

Emittenten ska lösa in samtliga, men inte bara några, av de utestående Obligationerna i sin helhet på den Slutliga Återbetalningsdagen med ett belopp per Obligation som ska motsvara det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta. Om den Slutliga Återbetalningsdagen inte är en Bankdag, så ska inlösen ske på nästkommande Bankdag.

9.2 Emittentens förvärv av Obligationer

Emittenten kan, med förbehåll för tillämplig lag, när som helst och till vilket pris som helst förvärva Obligationer på marknaden eller på något annat sätt. Obligationer som innehas av Emittenten får efter Emittentens eget tycke behållas, säljas eller annulleras av Emittenten.

9.3 Frivillig inlösen av samtliga Obligationer (köpoption)

9.3.1 Emittenten kan lösa in samtliga, men inte bara några, av de utestående Obligationerna i sin helhet när som helst från och med den första Bankdagen som infaller tre (3) månader innan den Slutliga Återbetalningsdagen till, men exkluderat, den Slutliga Återbetalningsdagen, till ett belopp motsvarande 100 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta.

9.3.2 Vid inlösen enligt punkt 9.3.1 ska Emittenten skicka ut en underrättelse om återbetalningen till Fordringshavarna och Agenten senast tio (10) Bankdagar före återbetalningen. En sådan underrättelse är oåterkallelig men kan göras avhängig ett eller flera villkor som Emittenten ställer upp. Vid utgången av sådan underrättelse, och om de uppställda villkoren är uppfyllda (om några uppställts), är Emittenten bunden att till fullo lösa in Obligationerna till tillämpligt belopp.

9.4 Förtida inlösen på grund av lagstridighet (köpoption)

9.4.1 Emittenten kan lösa in samtliga, men inte bara några, av de utestående Obligationerna till ett belopp per Obligation motsvarande det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen och obetald Ränta, på en dag bestämd av Emittenten om det strider mot lag eller blir lagstridigt för Emittenten att infria sina förpliktelser enligt de Finansiella Dokumenten.

9.4.2 Om inlösen ska ske enligt punkt 9.4.1 måste Emittenten lämna underrättelse om inlösen senast tjugo (20) Bankdagar efter att Emittenten fått vetskap om sådan händelse som specificeras i punkt 9.4.1 (efter sådan tidsperiod ska sådan rätt upphöra).

9.4.3 En underrättelse om inlösen enligt punkt 9.4.1 är oåterkallelig och Emittenten är bunden att, på den dag som anges i underrättelsen, lösa in samtliga Obligationer i sin helhet till tillämpligt belopp.

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

9.5.1 För det fall det sker en Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse, eller Misslyckad Notering, ska varje Fordringshavare ha rätt att begära att samtliga, eller endast vissa, av dennes Obligationer ska återköpas av Emittenten till ett pris per Obligation som motsvarar 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta, under en period på tjugo (20) Bankdagar som följer på en underrättelse från Emittenten om Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering i enlighet med punkt 10.1.2 (efter denna period ska sådan rätt upphöra). Sådan period kan dock inte påbörjas tidigare än att sådan händelse uppstår.

9.5.2 Underrättelsen från Emittenten i enlighet med punkt 10.1.2 ska specificera inlösendatumet och innehålla instruktioner om de åtgärder Fordringshavaren måste vidta om denne vill att dennes Obligationer ska återköpas.

9.5.3 Om en Fordringshavare har begärt det, och agerat i enlighet med instruktionerna i underrättelsen från Emittenten, ska Emittenten återköpa de aktuella Obligationerna och återköpsbeloppet ska ha den förfallodag som specificerats i underrättelsen som Emittenten givit enligt punkt 10.1.2. Återbetalningsdatumet ska infalla senast fyrtio (40) Bankdagar efter slutet av den period som framgår av punkt 9.5.1.

9.5.4 Vid återköp av Obligationerna ska Emittenten uppfylla alla de krav som uppställs i tillämplig värdepapperslagstiftning eller förordning. Om bestämmelserna i dessa lagar eller förordningar står i konflikt med bestämmelserna i denna punkt 9.5, ska Emittenten följa de tillämpliga värdepapperslagarna och förordningarna och kommer inte anses ha åsidosatt sina skyldigheter enligt punkt 9.5 på grund av konflikten.

9.5.5 En Obligation som återköpts av Emittenten i enlighet med punkt 9.5 kan efter Emittentens eget tycke behållas, säljas eller annulleras.

9.5.6 Emittenten ska inte vara skyldig att återköpa Obligationer i enlighet med punkt 9.5, om tredje man vid händelse av Kontrollägarförändring erbjuder att köpa Obligationerna enligt förfarandet och villkoren i punkt 9.5 (eller på villkor som är mer fördelaktiga för Fordringshavarna) och köper alla Obligationer som ska köpas enligt ett sådant erbjudande. Om Obligationerna som ska köpas inte har köpts inom tidsperioden som anges i punkt 9.5, ska Emittenten återköpa sådana Obligationer inom fem (5) Bankdagar efter att tidsperioden har gått ut.

10. INFORMATION TILL FORDRINGSHAVARNA

10.1 Information från Emittenten

10.1.1 Emittenten kommer att göra följande information tillgänglig för Fordringshavarna genom pressmeddelande och genom publicering på Koncernens hemsida:

(v) så snart den blir tillgänglig, men senast inom fyra (4) månader efter varje räkenskapsårs utgång, Koncernens reviderade konsoliderade årsredovisning och Emittentens årsredovisning för det aktuella räkenskapsåret upprättade i enlighet med Redovisningsprinciperna;

(w) så snart den blir tillgänglig, men senast inom två (2) månader efter varje kvartal av varje räkenskapsår, Koncernens oreviderade finansiella rapport och Emittentens finansiella rapport eller bokslutskommuniké (om tillgänglig) för sådan period upprättad i enlighet med Redovisningsprinciperna;

(x) sådan information som Emittenten är skyldig att uppge enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden och det regelverk som gäller för den Reglerade Marknad på vilken Obligationerna är upptagna till handel; och

(y) så snart det är möjligt efter en annullering av Obligationer, det Totala Nominella Beloppet.

10.1.2 Emittenten ska omedelbart meddela Fordringshavarna och Agenten så snart de får kännedom om uppkomsten av en Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering. En underrättelse kan ges innan en Kontrollägarförändring uppstår, om den är villkorad av att sådan Kontrollägarförändring uppstår, om ett slutgiltigt avtal är på plats som medför en Kontrollägarförändring.

10.1.3 När de finansiella rapporterna och annan information har gjorts tillgänglig för Fordringshavarna i enlighet med punkt 10.1.1, ska Emittenten skicka kopior av sådana finansiella rapporter och annan information till Agenten. Tillsammans med de finansiella rapporterna, ska Emittenten till Agenten överlämna ett Efterlevnadsintyg. Efterlevnadsintyget ska, för att bekräfta att de finansiella åtagandena stadgade i punkt 12 (*Finansiella Åtaganden*) har blivit uppfyllda, innehålla de siffror och grunder som Soliditeten och Räntetäckningsgraden har beräknats utifrån. Emittenten ska även leverera sådant Efterlevnadsintyg till Agenten inom 30 kalenderdagar efter Agentens rimliga begäran.

10.1.4 Emittenten ska omedelbart meddela Agenten (med fullständiga uppgifter) när det blir varse om uppstådd händelse eller omständighet som räknas som en Uppsägningsgrund, eller sådan händelse eller omständighet som skulle (när fristen för anstånd med betalning gått ut, när meddelande lämnats, när beslut fattats eller vid en kombination av någon av de nämnda) klassas som en Uppsägningsgrund, och ska skriftligen förse Agenten med sådan ytterligare information som den rimligen kan efterfråga efter mottagandet av ett sådant meddelande. Skulle Agenten inte mottaga sådan information, kan Agenten utgå från att ingen sådan händelse eller omständighet har uppstått eller kan förväntas uppstå, förutsatt att Agenten inte har faktisk vetskap om sådan händelse eller omständighet.

10.2 Information från Agenten

10.2.1 Agenten är berättigad att till Fordringshavarna avslöja en sådan händelse eller omständighet som direkt eller indirekt hänför sig till Emittenten eller till Obligationerna. Oaktat det föregående, kan Agenten om den anser det vara till fördel för Fordringshavarnas intressen, dröja med avslöjandet eller avstå från att avslöja viss information förutom vad gäller en Uppsägningsgrund som har uppstått och som fortfarande pågår.

10.2.2 Om en kommitté som företräder Fordringshavarnas intressen enligt de Finansiella Dokumenten har blivit utsedd av Fordringshavarna i enlighet med punkt 15 (*Beslut av Fordringshavare*), kan medlemmarna av en sådan kommitté komma överens med Emittenten att inte avslöja information som givits till dem av Emittenten, förutsatt att det, enligt medlemmarnas berättigade uppfattning, gynnar Fordringshavarnas intressen. Agenten ska vara part i en sådan överenskommelse och ta emot samma information från Emittenten som medlemmarna i kommittéen.

10.3 Information bland Fordringshavarna

På begäran av en Fordringshavare ska Agenten omedelbart till Fordringshavarna sprida information från sådan Fordringshavare som hänför sig till Obligationerna (enligt Agentens egen bedömning). Agenten kan kräva att Fordringshavaren som begär spridning av information ersätter kostnader eller utgifter som uppkommit, eller kommer att uppkomma, för Agenten för att sprida informationen (inkluderat en rimlig avgift för Agentens arbete) innan sådan information sprids.

10.4 Publicering av Finansiella Dokument

10.4.1 Den senaste versionen av dessa Villkor (inklusive sådant dokument som ändrar dessa Villkor) ska vara tillgängliga på Koncernens och Agentens hemsida.

10.4.2 Den senaste versionen av de Finansiella Dokumenten ska finnas tillgängliga för Fordringshavarna på Agentens kontor under kontorstid.

11. GENERALLA ÅTAGANDEN

11.1 Efterlevnad av lagstiftning

Emittenten ska, och ska se till att Koncernbolagen kommer att, i alla väsentliga avseenden följa alla tillämpliga lagar och regelverk som de kan vara föremål för, samt följa dess bolagsordning och andra stiftelseurkunder.

11.2 Verksamhetens natur

Emittenten ska se till att ingen väsentlig förändring sker beträffande Koncernens generella verksamhet såsom den pågick vid dagen för den Första Emissionsdagen.

11.3 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 förutsatt att det inte har en Väsentlig Negativ Effekt.

11.4 Mellanhavanden med närstående

Emittenten ska, 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.

11.5 Upptagande till handel

11.5.1 Emittenten ska säkerställa att de Ursprungliga Obligationerna upptas till handel på den Reglerade Marknaden Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad inom sex (6) månader efter emissionen.

11.5.2 Emittenten ska säkerställa att Efterföljande Obligationer upptas till handel på den Reglerade Marknaden Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad inom 20 dagar efter emissionen av sådana Efterföljande Obligationer. Om ett sådant datum infaller innan noteringen av de Ursprungliga Obligationerna ska dock de Efterföljande Obligationerna noteras tillsammans med de Ursprungliga Obligationerna.

11.5.3 Efter upptagande till handel, ska Emittenten å sin sida utföra alla åtgärder som är möjliga för att upprätthålla upptagandet till handel så länge någon Obligation är utestående, men inte längre än fram till, och inklusive, den sista dagen som upptagande till handel rimligen kan bestå, i enlighet med det då tillämpliga regelverket för den Reglerade Marknaden och den Centrala Värdepappersförvararen.

11.5.4 Det är Emittentens avsikt att de Ursprungliga Obligationerna upptas till handel på den Reglerade Marknaden Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad inom 30 kalenderdagar efter den Första Emissionsdagen. Om upptagande till handel inte sker inom 30 kalenderdagar utgör det dock inte en Misslyckad Notering eller en Uppsägningsgrund under dessa Villkor.

11.6 Åtaganden som hänför sig till Agentavtalet

11.6.1 Emittenten ska, i enlighet med Agentavtalet:

(z) betala avgifter till Agenten;

(å) ersätta Agenten för kostnader, förluster och förpliktelser;

(ä) förse Agenten med all information som Agenten har begärt samt all information som på annat sätt är nödvändig för Agenten; och

(ö) inte agera på sådant sätt som skulle ge Agenten laglig eller avtalsrättslig rätt att säga upp Agentavtalet.

11.6.2 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.

11.7 Åtaganden hänförliga till den Centrala Värdepappersförvararen

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

12. FINANSIELLA ÅTAGANDEN

Emittenten åtar sig att så länge som belopp är utestående under Obligationerna följa eller, om tillämpligt, säkerställa efterlevnad av de finansiella förpliktelser som anges under punkt 12.

12.1 Soliditet

Soliditeten för Koncernen ska aldrig understiga tjugo (20) procent.

12.2 Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden för Koncernen ska inte vid någon tidpunkt under en tolvmånadersperiod vara lägre än 1,25, beräknat i enlighet med den senaste finansiella rapporten.

13. UPPSÄGNING AV OBLIGATIONERNA

13.1 Agenten har rätt att, och ska efter skriftlig begäran från en Fordringshavare (eller flera Fordringshavare) som representerar åtminstone femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet (en sådan begäran kan bara giltigt göras av en person som är Fordringshavare på Bankdagen som omedelbart följer dagen då begäran är mottagen av Agenten och ska, om gjord av flera Fordringshavare, göras av dem gemensamt) eller efter en instruktion given i enlighet med punkt 13.5, å Fordringshavarnas vägnar (i) genom meddelande till Emittenten, förklara samtliga, och inte enbart vissa, av de utestående Obligationerna förfallna till betalning tillsammans med varje annat belopp som ska betalas enligt de Finansiella Dokumenten, omedelbart eller vid sådant senare datum som Agenten bestämmer, och (ii) utöva någon eller alla rättigheter, åtgärder, befogenheter och bestämmanderätter i enlighet med de Finansiella Dokumenten, om:

(aa) Emittenten inte på förfallodagen betalar det belopp som Emittenten enligt de Finansiella Dokumenten ska betala, om inte den uteblivna betalningen:

(i) orsakats av tekniskt eller administrativt fel; och

(ii) avhjälps inom fem (5) Bankdagar från förfallodagen;

(bb) Emittenten inte följer något av de finansiella åtaganden som anges i punkt 12 (*Finansiella åtaganden*);

(cc) Emittenten inte följer någon bestämmelse eller villkor i de Finansiella Dokumenten till vilket Emittenten är part (förutom de bestämmelser som hänvisas till i paragraf (a) eller (b) ovan), om inte avsaknaden av efterlevnad:

(i) kan åtgärdas; och

(ii) åtgärdas inom tjugo (20) Bankdagar från det som inträffar tidigast av att Agenten lämnar underrättelse och att Emittenten får kännedom om avsaknaden av efterlevnad;

(dd) något Finansiellt Dokument blir ogiltigt, verkningslöst eller ändrat (annat än i enlighet med bestämmelserna i de Finansiella Dokumenten), och sådan ogiltighet, verkningslöshet eller ändring har skadlig effekt för Fordringshavarnas intressen;

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

(ff) det beslutats att (i) Emittenten ska likvideras eller (ii) ett Koncernbolag ska likvideras vilket leder till att en Väsentlig Negativ Effekt inträffar;

(gg) någon beslagtagning, kvarstad, utmätning eller verkställande, eller annan jämförbar process i någon jurisdiktion, påverkar ett Koncernbolags anläggningstillgångar förutsatt att marknadsvärdet för sådana tillgångar överstiger tio miljoner (10 000 000) SEK och inte är befriad från detta inom trettio (30) Bankdagar (såvida inte och så länge det bestridits i god tro);

(hh) (i) någon av ett Koncernbolags Finansiella Skuldsättning inte betalas när den förfaller till betalning och inte heller inom någon tillämplig anståndsfrist, eller är förklarad förfallen eller annars förfaller till betalning innan angivet förfallodatum som ett resultat av en uppsägningsgrund (hur än formulerad) eller (ii) något åtagande enligt någon Finansiell Skuldsättning för ett Koncernbolag sägs upp av borgenären som en följd av en uppsägningsgrund (hur än formulerad), förutsatt att ingen Uppsägningsgrund kommer att uppstå under denna paragraf (h) om det sammanlagda beloppet av Finansiell Skuldsättning eller åtaganden enligt Finansiell Skuldsättning som hänvisas till häri understiger femtio miljoner (50 000 000) SEK;

(ii) Emittenten ställer in sina betalningar;

(jj) Emittenten eller ett Koncernbolag ansöker om eller godkänner en ansökan om företagsrekonstruktion i enlighet med lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion;

(kk) styrelsen för Emittenten förbereder en fusionsplan enligt vilken Emittenten ska fusioneras upp i ett nytt eller befintligt bolag, med effekten att Emittenten inte är det övertagande bolaget, förutsatt att medgivande från Fordringshavarmötet att göra så inte erhållits innan fusionen påbörjats;

(ll) styrelsen för Emittenten förbereder en fusionsplan enligt vilken Emittenten ska fusioneras med bolag, med effekten att Emittenten är det övertagande

bolaget, förutsatt att sådan fusion utgör en Väsentlig Negativ Effekt och att medgivande från Fordringshavarmötet inte erhålls; och

(mm) styrelsen för något Koncernbolag (annat än Emittenten) upprättar en fusionsplan enligt vilken Koncernbolaget ska fusioneras upp i ett nytt eller befintligt bolag, med effekten att Koncernbolaget inte är det övertagande bolaget, förutsatt att medgivande från Fordringshavarmötet att göra så inte erhållits och förutsatt att fusionen kommer att medföra en Väsentligt Negativ Effekt.

13.2 I den händelse att 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 den Första Emissionsdagen, skulle vara fortsatt tillämplig.

13.3 Agenten får inte säga upp Obligationerna enligt punkt 13.1 genom hänvisning till en Uppsägningsgrund om den inte längre är pågående eller om beslut tagits, vid ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande, att avstå från sådan Uppsägningsgrund (tillfälligt eller slutgiltigt).

13.4 Agenten ska meddela Fordringshavarna om en Uppsägningsgrund inom fem (5) Bankdagar från den dagen då Agenten fått faktisk kännedom om att en Uppsägningsgrund har uppstått och är pågående. Agenten ska, inom tjugo (20) Bankdagar från den dagen då Agenten fick faktisk kännedom om att en Uppsägningsgrund har uppstått och är pågående, besluta om Obligationerna ska sägas upp. Om Agenten beslutar att inte säga upp Obligationerna, ska Agenten omedelbart söka instruktioner från Fordringshavarna i enlighet med punkt 15 (*Beslut av Fordringshavare*). Agenten ska alltid vara berättigad att ta den tid som är nödvändig för att överlägga om en inträffad händelse utgör en Uppsägningsgrund.

13.5 Om Fordringshavarna instruerar Agenten att säga upp Obligationerna, ska Agenten snarast förklara Obligationerna förfallna till betalning och vidta de åtgärder som, enligt Agentens bedömning, kan vara nödvändiga eller önskvärda för att verkställa Fordringshavarnas rättigheter enligt de Finansiella Dokumenten, såvida inte den relevanta Uppsägningsgrunden inte längre föreligger.

13.6 Om rätten att säga upp Obligationerna är grundad på domstolsbeslut, skiljedom eller myndighetsbeslut, är det inte nödvändigt att beslutet har vunnit laga kraft eller att överklagandeperioden har gått ut för att grund för uppsägning av Obligationerna ska anses föreligga.

13.7 Vid en uppsägning av Obligationerna i enlighet med punkt 13, ska Emittenten lösa in alla Obligationer till ett belopp per Obligation motsvarande 100 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta.

14. FÖRDELNING AV INFLUTNA MEDEL

14.1 Alla betalningar gjorda av Emittenten relaterade till Obligationerna och de Finansiella Dokumenten som följt av en uppsägning av Obligationerna i enlighet med punkt 13

(*Uppsägning av Obligationerna*) ska fördelas i följande prioritetsordning, i enlighet med instruktionerna från Agenten:

(nn) *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 relaterade till uppsägningen av Obligationerna, eller beskyddandet 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 19.2.5, 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 15.13, tillsammans med dröjsmålsränta i enlighet med punkt 8.4 på sådant belopp, beräknat från dagen då betalning eller ersättning skulle ha betalats av Emittenten;

(oo) *i andra hand*, i eller mot betalning *pro rata* av upplupen men obetald Ränta som hänför sig till Obligationerna (Ränta förfallen vid en tidigare Ränteförfallodag ska betalas före en Ränta förfallen vid en senare Ränteförfallodag);

(pp) *i tredje hand*, i eller mot betalning *pro rata* av obetalda kapitalbelopp som hänför sig till Obligationerna; och

(qq) *i fjärde hand*, i eller mot betalning *pro rata* av andra kostnader eller utestående obetalda belopp som hänför sig till de Finansiella Dokumenten, inkluderat dröjsmålsränta i enlighet med punkt 8.4 på försenade betalningar av Ränta och återbetalning av kapitalbelopp som hänför sig till Obligationerna.

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

14.2 Om en Fordringshavare eller annan part har betalat avgift, kostnad, utgift eller ersättning som hänför sig till punkt 14.1(a), ska sådan Fordringshavare eller annan part vara berättigad till ersättning i form av en motsvarande fördelning i enlighet med punkt 14.1(a).

14.3 Medel som Agenten mottar (direkt eller indirekt) i samband med uppsägning av Obligationerna utgör redovisningsmedel och måste hållas avskilda på ett separat räntebärande konto å Fordringshavarnas och andra berörda parters vägnar. Agenten ska så snart som praktiskt möjligt ordna för att betalning av sådana medel görs i enlighet med denna punkt 14.

14.4 Om Emittenten eller Agenten ska genomföra en betalning enligt punkt 14, ska Emittenten eller Agenten, om tillämpligt, meddela Fordringshavarna om sådan betalning åtminstone femton (15) Bankdagar före betalningen genomförs. Sådant meddelande ska specificera Avstämningsdagen, förfallodagen och vilket belopp som ska betalas. Oaktat det ovanstående ska, för Ränta som är förfallen men obetald, Avstämningsdagen såsom den definieras i punkt 7.1 tillämpas.

15. BESLUT AV FORDRINGSHAVARE

15.1 En begäran av Agenten om att ett beslut ska fattas av Fordringshavarna i en fråga relaterad till de Finansiella Dokumenten ska, (beroende på vad Agenten väljer) behandlas vid ett Fordringshavarmöte eller via Skriftligt Förfarande.

15.2 Varje begäran från Emittenten eller en Fordringshavare (eller flera Fordringshavare) som representerar minst tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet (en sådan begäran kan bara giltigt göras av en person som är Fordringshavare på Bankdagen som omedelbart följer dagen då begäran är mottagen av Agenten och ska, om gjord av flera Fordringshavare, göras av dem gemensamt) om ett beslut av Fordringshavarna i en fråga relaterad till de Finansiella Dokumenten ska ges till Agenten och behandlas vid ett Fordringshavarmöte eller via Skriftligt Förfarande, såsom bestäms av Agenten. Personen som begär beslutet kan föreslå formen för beslutsfattande, men om det enligt Agentens åsikt är mer lämpligt att ett ärende behandlas vid ett Fordringshavarmöte än via Skriftligt Förfarande, ska det behandlas vid ett Fordringshavarmöte.

15.3 Agenten kan avstå från att kalla till ett Fordringshavarmöte eller att initiera ett Skriftligt Förfarande om (i) det föreslagna beslutet måste bli godkänt av någon ytterligare person än Fordringshavarna och att sådan person har informerat Agenten om att denne inte kommer lämna sitt godkännande, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med tillämpliga lagar.

15.4 Bara en person som är eller har försetts med en fullmakt i enlighet med punkt 6 (*Behörighet att företräda Fordringshavare*) från en person som är registrerad som Fordringshavare får:

(rr) på Avstämningsdagen före dagen för Fordringshavarmötet, avseende ett Fordringshavarmöte, eller

(ss) på Bankdagen som specificeras i kommunikationen i enlighet med punkt 17.3, avseende ett Skriftligt Förfarande,

utöva rösträtt som Fordringshavare vid sådant Fordringshavarmöte eller i sådant Skriftligt Förfarande, förutsatt att de relevanta Obligationerna är inkluderade i definitionen av det Justerade Nominella Beloppet.

15.5 Följande frågor kräver medgivande från Fordringshavare som tillsammans representerar åtminstone två tredjedelar (2/3) av det Justerade Nominella Beloppet av de Fordringshavare som röstar vid ett Fordringshavarmöte eller som svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktionerna som anges i punkt 17.3:

(tt) en emission av Efterföljande Obligationer, om det totala nominella beloppet av Obligationerna överskrider, eller om sådan emission skulle orsaka att det totala nominella beloppet vid något tillfälle överskrider, 2 500 000 000 SEK (för undvikande av tvivel, för vilket medgivande ska krävas vid varje tillfälle sådan emission av Efterföljande Obligationer sker);

(uu) en ändring av villkoren i punkt 2.1, och punkterna 2.5 till 2.7;

(vv) en ändring av Räntesatsen eller det Nominella Beloppet;

(ww) en ändring av villkoren för fördelningen av influtna medel som anges i punkt 14 (*Fördelning av influtna medel*);

(xx) en ändring av villkoren som behandlar kraven på Fordringshavares medgivande som anges i denna punkt 15;

(yy) en ändring av Emittent, en förlängning av Obligationernas löptid eller förskjutning av förfallodagen för betalning av kapitalbelopp eller ränta på Obligationerna; och

(zz) förtida inlösen av Obligationerna, förutom vid uppsägning av Obligationerna i enlighet med punkt 13 (*Uppsägning av Obligationerna*) eller när förtida betalning på annat sätt är tillåtet eller krävs enligt dessa Villkor.

15.6 En fråga som inte täcks av punkt 15.5 kräver medgivande från Fordringshavare som tillsammans representerar mer än 50 procent av det Justerade Nominella Beloppet av de Fordringshavare som röstar vid Fordringshavarmötet eller som svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktionerna som anges i punkt 17.3. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, alla ändringar av, eller avstående från, villkoren i något Finansiellt Dokument som inte kräver högre majoritet (förutom en ändring som är tillåten i enlighet med punkt 18.1(a) eller (c)), samt uppsägning av Obligationerna.

15.7 Beslutsförhet vid ett Fordringshavarmöte eller vid ett Skriftligt Förfarande föreligger endast om en Fordringshavare (eller flera Fordringshavare) som representerar minst femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet när det gäller en fråga i enlighet med punkt 15.5, och i annat fall 20 procent av det Justerade Nominella Beloppet:

(åå) vid ett Fordringshavarmöte, närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar via ett behörigen bemyndigat ombud); eller

(ää) ifråga om ett Skriftligt Förfarande, svar på förfrågan ges.

15.8 Om beslutsförhet inte föreligger vid ett Fordringshavarmöte eller i ett Skriftligt Förfarande, ska Agenten eller Emittenten kalla till ett andra Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 16.1) eller initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med punkt 17.1) förutsatt att det aktuella förslaget inte har blivit återkallat av den person (eller personerna) som initierade förfarandet för medgivande från Fordringshavarna. Beslutsförhetskravet i punkt 15.7 ska inte tillämpas på det andra Fordringshavarmötet eller det andra Skriftliga Förfarandet.

15.9 Beslut som förlänger eller utökar Emittentens eller Agentens förpliktelser, eller begränsar, minskar eller tillintetgör Emittentens eller Agentens rättigheter eller förmåner, som följer av de Finansiella Dokumenten kräver Emittentens eller Agentens medgivande, i lämplig omfattning.

15.10 En Fordringshavare som innehar mer än en Obligation behöver inte utnyttja samtliga röster som Fordringshavaren är berättigad till eller avge alla sina röster som denne är

berättigad till på samma sätt och kan efter eget val utnyttja eller bara avge vissa av sina röster.

15.11 Emittenten får inte, direkt eller indirekt, betala eller låta betala något vederlag till, eller till förmån för, någon Fordringshavare för eller som incitament för något medgivande enligt dessa Villkor, såvida inte sådant vederlag erbjuds till alla Fordringshavare som ger sitt medgivande vid det relevanta Fordringshavarmötet eller i det Skriftliga Förfarandet inom den tidsperiod som föreskrivits för betalning av vederlaget eller den tidsperiod som föreskrivits för svaren i ett Skriftligt Förfarande.

15.12 Fråga som beslutas om vid ett behörigen sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte eller vid Skriftligt Förfarande är bindande för alla Fordringshavare, oavsett om de varit närvarade eller representerade vid Fordringshavarmötet eller svarat i det Skriftliga Förfarandet. Fordringshavarna som inte antagit eller röstat för beslutet är inte ansvariga för några skador som beslutet kan orsaka andra Fordringshavare.

15.13 Alla kostnader och utgifter som Emittenten eller Agenten ådragit sig i syfte att sammankalla ett Fordringshavarmöte eller i syfte att genomföra ett Skriftligt Förfarande, inklusive skäliga avgifter till Agenten, ska betalas av Emittenten.

15.14 Om ett beslut ska fattas av Fordringshavarna i en fråga relaterad till de Finansiella Dokumenten, ska Emittenten omedelbart på Agentens begäran förse Agenten med ett intyg som anger antalet Obligationer som ägs av Koncernbolag, oavsett om sådan person är direktregistrerad som innehavare av sådana Obligationer. Agenten är inte ansvarig för riktigheten av sådant intyg eller på annat sätt ansvarig för att avgöra om en Obligation ägs av ett Koncernbolag.

15.15 Information om beslut som tagits vid Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande ska omedelbart skickas som meddelande till Fordringshavarna och publiceras på Koncernens och Agentens respektive hemsida, förutsatt att ett misslyckande att göra så inte innebär att beslut som tagits eller röstresultat som uppnåtts är ogiltigt. Emittenten eller Agenten ska på Fordringshavarens begäran skicka protokollet från det aktuella Fordringshavarmötet eller Skriftliga Förfarandet till Fordringshavaren.

16. FORDRINGSHAVARMÖTE

16.1 Agenten ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att skicka ett meddelande därom till varje Fordringshavare senast fem (5) Bankdagar efter att Agenten mottagit sådan begäran från Emittenten eller en (eller flera) Fordringshavare (eller sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska och administrativa skäl).

16.2 Skulle Emittenten vilja byta ut Agenten, kan det sammankalla ett Fordringshavarmöte i enlighet med punkt 16.1 med en kopia till Agenten. Efter en begäran från Fordringshavarna i enlighet med punkt 19.4.3, ska Emittenten senast fem (5) Bankdagar efter att ha mottagit sådan begäran (eller sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl) sammankalla ett Fordringshavarmöte i enlighet med punkt 16.1.

16.3 Meddelandet som ska skickas enligt punkt 16.1 ska inkludera (i) tidpunkt för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) agenda för mötet (inklusive varje begäran om beslut från Fordringshavarna) och (iv) en blankett för utfärdande av fullmakt. Endast frågor som inkluderats i meddelandet kan beslutas om vid Fordringshavarmötet. Krävs det att Fordringshavarna anmäler sig i förväg för att få delta i Fordringshavarmötet, ska sådant krav också ingå i meddelandet.

16.4 Fordringshavarmötet ska hållas tidigast tio (10) Bankdagar och senast tjugo (20) Bankdagar från meddelandet.

16.5 Utan att ändra eller göra tillägg till dessa Villkor, får Agenten föreskriva ytterligare regler beträffande sammankallningen och genomförandet av Fordringshavarmötet såsom Agenten anser vara lämpligt. Sådana regler får innehålla en möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att närvara vid mötet personligen.

17. SKRIFTLIGT FÖRFARANDE

17.1 Agenten ska initiera ett Skriftligt Förfarande senast fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en begäran från Emittenten eller Fordringshavaren (eller Fordringshavarna) (eller sådant senare datum som kan bli nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka ett meddelande till varje sådan person som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen innan dagen då meddelandet skickas.

17.2 Skulle Emittenten vilja byta ut Agenten, kan Emittenten skicka ett meddelande i enlighet med punkt 17.1 till varje Fordringshavare och med en kopia till Agenten.

17.3 Ett meddelande som skickats i enlighet med punkt 17.1ska innehålla (i) varje begäran om ett beslut från Fordringshavarna, (ii) en beskrivning av anledningen för varje begäran, (iii) en specificering av den Bankdag på vilken en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att vara berättigad att utöva sin rösträtt, (iv) instruktioner och anvisning om var man kan erhålla en blankett för att svara på begäran (sådan blankett ska innehålla en valmöjlighet att rösta ja eller nej för varje begäran) samt en blankett för utfärdande av fullmakt, och (v) den fastställda tidsperioden inom vilken Fordringshavaren måste svara på begäran (sådan tidsperiod ska sträcka sig åtminstone tio (10) Bankdagar efter meddelandet enligt punkt 17.1). Om röstningen ska göras elektroniskt, ska instruktioner för sådan röstning vara inkluderade i meddelandet.

17.4 När erforderlig majoritet av det totala Justerade Nominella Beloppet ger sitt medgivande i enlighet med punkt 15.5 och 15.6 i ett Skriftligt Förfarande, ska det beslut som fattats anses vara antaget i enlighet med punkt 15.5 eller 15.6, även om tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har gått ut.

18. ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN

18.1 Emittenten och Agenten (som handlar å Fordringshavarnas vägnar) får komma överens om att ändra de Finansiella Dokumenten eller avstå från att tillämpa en bestämmelse i de Finansiella Dokumenten, under förutsättning att:

(öö) enligt Agentens bedömning och/eller såsom bekräftats av en ansedd extern expert anlitad av Agenten, ändringen eller avståendet inte är till skada för Fordringshavarnas intressen såsom en grupp; eller

(aaa) ändringen eller avståendet görs enbart för att korrigera uppenbara fel eller misstag; eller

(bbb) ändringen eller avståendet krävs enligt lag, domstolsbeslut eller myndighetsbeslut; eller

(ccc) Fordringshavarna i enlighet med punkt 15 (*Beslut av Fordringshavare*) har lämnat sitt medgivande till ändringen eller avståendet.

18.2 Fordringshavarnas samtycke är inte nödvändigt för att godkänna utformningen av en ändring av de Finansiella Dokumenten. Det är tillräckligt om ett sådant samtycke godkänner det materiella innehållet i ändringen.

18.3 Agenten ska omedelbart meddela Fordringshavarna om någon ändring eller avstående i enlighet med punkt 18.1 har gjorts, med angivande av datumet då ändringen eller avståendet träder i kraft, och säkerställa att varje ändring av de Finansiella Dokumenten publiceras enligt förfarandet i punkt 10.4 (*Publicering av Finansiella Dokument*) samt säkerställa att varje ändring av de Finansiella Dokumenten registreras i behörig ordning hos den Centrala Värdepappersförvararen och hos varje annan relevant organisation eller myndighet.

18.4 Varje ändring av de Finansiella Dokumenten ska börja gälla det datum som bestämts vid Fordringshavarmötet, i det Skriftliga Förfarandet eller av Agenten, beroende på i vilken ordning ändringen har beslutats i det enskilda fallet.

19. UTNÄMNING OCH BYTE AV AGENTEN

19.1 Utnämning av Agent

19.1.1 Genom att teckna sig för Obligationer, utser varje ursprunglig Fordringshavare Agenten att agera som dess Agent i alla frågor relaterade till Obligationerna och de Finansiella Dokumenten, och bemyndigar Agenten att agera å dess vägnar (utan att Agenten först behöver inhämta Fordringshavarnas medgivande, om inte sådant medgivande specifikt krävs enligt dessa Villkor) i alla rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden hänförliga till Obligationerna som innehas av sådan Fordringshavare, inkluderat avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs. Genom att förvärva Obligationer bekräftar varje efterföljande Fordringshavare sådan utnämning och bemyndigar Agenten att agera å dennes vägnar.

19.1.2 Varje Fordringshavare ska omgående på begäran förse Agenten med sådan dokumentation, inklusive en skriftlig fullmakt (i sådant utförande och med ett innehåll som är tillfredställande för Agenten), som Agenten anser nödvändig för att utöva sina rättigheter och/eller fullgöra sina förpliktelser enligt de Finansiella Dokumenten. Agenten har ingen skyldighet att företräda en Fordringshavare som inte agerar i enlighet med en sådan begäran.

19.1.3 Emittenten ska omedelbart på begäran förse Agenten med dokumentation och assistans i övrigt (i sådant utförande och med ett innehåll som är tillfredställande för Agenten) som Agenten anser vara nödvändig för att utöva sina rättigheter och/eller fullgöra sina förpliktelser enligt de Finansiella Dokumenten.

19.1.4 Agenten är berättigad till arvode för sitt arbete samt att bli ersatt för kostnader, förluster och skulder enligt de villkor som ställts upp i de Finansiella Dokumenten och Agentavtalet och Agentens förpliktelser såsom Agent enligt de Finansiella Dokumenten är villkorade av att betalning av sådant arvode och ersättningar sker i vederbörlig ordning.

19.1.5 Agenten får agera som agent eller förvaltare för flera emitterade värdepapper som emitteras av eller är hänförliga till Emittenten och andra Koncernbolag, oaktat potentiella intressekonflikter.

19.2 Agentens skyldigheter

19.2.1 Agenten ska företräda Fordringshavarna i enlighet med de Finansiella Dokumenten. Agenten är dock inte ansvarig för innehållet, genomförandet, giltighet eller verkställbarhet av de Finansiella Dokumenten.

19.2.2 När Agenten agerar i enlighet med de Finansiella Dokumenten, agerar Agenten alltid med bindande verkan å Fordringshavarnas vägnar. Agenten ska utföra sina förpliktelser enligt de Finansiella Dokumenten på ett rimligt, skickligt och professionellt sätt, med skälig omsorg och skicklighet.

19.2.3 Agenten är berättigad att delegera sina förpliktelser till andra professionella parter, men Agenten ska fortsätta vara ansvarig enligt de Finansiella Dokumenten för sådana parters handlingar.

19.2.4 Agenten ska behandla alla Fordringshavare lika och, när den agerar i enlighet med de Finansiella Dokumenten, endast agera med hänsyn till Fordringshavarnas intressen och ska inte behöva ta hänsyn till annans intressen eller agera å andras vägnar eller förfrågningar, utom när så uttryckligen är stadgat i de Finansiella Dokumenten.

19.2.5 Agenten är berättigad att anlita externa experter vid fullgörandet av sina förpliktelser enligt de Finansiella Dokumenten. Emittenten ska på begäran av Agenten betala alla kostnader för externa experter som anlitats efter förekomsten av en Uppsägningsgrund, eller i syfte att undersöka eller överväga (i) en händelse som Agenten har skälig anledning att anta är, eller kan leda till, en Uppsägningsgrund eller (ii) ett ärende hänförligt till Emittenten som Agenten har skälig anledning att anta kan vara till skada för Fordringshavarnas intressen enligt de Finansiella Dokumenten eller (iii) såsom annars överenskommits mellan Agenten och Emittenten. Varje skadestånd

eller annan ersättning som Agenten erhållit från de externa experter som denne anlitat för att fullgöra sina förpliktelser enligt de Finansiella Dokumenten ska fördelas i enlighet med punkt 14 (*Fördelning av influtna medel*).

19.2.6 Agenten ska ingå avtal med den Centrala Värdepappersförvararen och följa sådant avtal samt den Centrala Värdepappersförvararens tillämpliga regelverk för Agenten, som kan bli nödvändigt för Agenten för att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med de Finansiella Dokumenten.

19.2.7 Oavsett vad som stadgas i de Finansiella Dokumenten, är Agenten inte skyldig att göra eller underlåta att göra någonting om det enligt dess skäliga uppfattning skulle, eller kanske skulle, utgöra en överträdelse av någon tillämplig lag eller bestämmelse.

19.2.8 Om de kostnader, förluster eller skulder som enligt Agentens skäliga uppfattning kan uppstå (inkluderat rimliga arvoden till Agenten) när denne följer instruktioner från Fordringshavarna, eller vidtar 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, fram till att Agenten har mottagit medel eller ersättning (eller tillräcklig Säkerhet har lämnats för detta ändamål) som Agenten rimligen kan kräva.

19.2.9 Agenten ska meddela Fordringshavarna (i) innan den slutar utföra sina förpliktelser i enlighet med de Finansiella Dokumenten om anledningen är att Emittenten inte betalar sådan avgift eller ersättning som Agenten är berättigad till enligt de Finansiella Dokumenten eller Agentavtalet eller (ii) om Agenten avstår från att agera av någon anledning som beskrivs i punkt 19.2.8.

19.2.10 Agentens förpliktelser i enlighet med detta avtal är enbart utförande och administrativa i dess natur och Agenten agerar enbart i enlighet med dessa Villkor och efter instruktioner från Fordringshavarna, såvida inte annat stadgas i dessa Villkor. I synnerhet agerar Agenten inte som rådgivare (varken legal, finansiell eller på annat sätt) till Fordringshavarna eller någon annan person.

19.2.11 Agenten är inte skyldig att bedöma eller övervaka de finansiella villkoren för Emittenten eller Emittentens efterlevnad av villkoren i de Finansiella Dokumenten, såvida inte det uttryckligen stadgas i Villkoren och de Finansiella Dokumenten, eller att vidta några åtgärder för att fastställa om någon Uppsägningsgrund har inträffat. Tills Agenten har faktisk vetskap om det motsatta, är Agenten berättigad att anta att ingen Uppsägningsgrund har inträffat.

19.2.12 Såvida inte Agenten har faktisk vetskap om det motsatta kan Agenten 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.

19.3 Ansvarsbegränsningar för Agenten

19.3.1 Agenten är inte ansvarig gentemot Fordringshavarna för skada eller förlust som orsakats av någon åtgärd som vidtagits eller underlåtit att vidtas av Agenten i enlighet med eller i samband med de Finansiella Dokumenten, om inte skadan orsakats direkt av oaktsamhet eller uppsåtligen av Agenten. Agenten är aldrig ansvarig för indirekt skada.

19.3.2 Agenten ska inte anses ha agerat oaktsamt om den har agerat i enlighet med råd eller utlåtanden från väl ansedda externa experter anlitade av Agenten, eller om Agenten har agerat med skälig aktsamhet i en situation där Agenten anser att det är skadligt för Fordringshavarnas intressen att fördröja åtgärden i syfte att först inhämta instruktioner från Fordringshavarna.

19.3.3 Agenten ska inte vara ansvarig för något dröjsmål (eller för någon konsekvens som är hänförlig till dröjsmål) med att kreditera ett konto med ett belopp som i enlighet med de Finansiella Dokumenten ska betalas av Agenten till Fordringshavarna, förutsatt att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart det är praktiskt möjligt för att följa de bestämmelser eller operativa förfaranden för ett erkänt clearing- eller avräkningssystem som används av Agenten för det syftet.

19.3.4 Agenten ska inte ha något ansvar gentemot Fordringshavare eller Emittenten för skada som uppstått genom att Agenten har handlat i enlighet med instruktioner från Fordringshavarna som givits i enlighet med de Finansiella Dokumenten.

19.3.5 Något ansvar gentemot Emittenten som har uppstått på grund av att Agenten handlat i enlighet med, eller i förhållande till, de Finansiella Dokumenten ska inte vara föremål för kvittning mot Emittentens förpliktelser gentemot Fordringshavarna i enlighet med de Finansiella Dokumenten.

19.3.6 Agenten är inte ansvarig för information som lämnats till Fordringshavarna av, eller på uppdrag av, Emittenten eller annan person.

19.4 Byte av Agent

19.4.1 Med förbehåll för vad som följer av punkt 19.4.6, kan Agenten avgå genom att meddela Emittenten och Fordringshavarna, och Fordringshavarna ska i sådana fall utnämna en efterträdande Agent vid ett Fordringshavarmöte sammankallat av den avgående Agenten eller via ett Skriftligt Förfarande initierat av den avgående Agenten.

19.4.2 Med förbehåll för vad som följer av punkt 19.4.6 ska Agenten, om Agenten är Insolvent, anses avgå som Agent och Emittenten ska inom tio (10) Bankdagar utnämna en efterföljande Agent som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat väl ansett företag som regelbundet agerar som agent vid utfärdande av skuldebrev.

19.4.3 En, eller flera, Fordringshavare som representerar åtminstone tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet kan, genom ett meddelande till Emittenten (sådant meddelande kan bara giltigt lämnas av en person som är Fordringshavare på Bankdagen som omedelbart följer dagen då meddelandet är mottagen av Emittenten och ska, om lämnad av flera Fordringshavare, lämnas av dem gemensamt), begära att ett Fordringshavarmöte ska hållas i syfte att avsätta Agenten och utnämna en ny Agent. Emittenten kan, vid ett Fordringshavarmöte sammankallat av Emittenten eller genom ett Skriftligt Förfarande som initierats av Emittenten, föreslå för Fordringshavarna att Agenten ska avsättas och att en ny Agent ska utnämnas.

19.4.4 Om Fordringshavarna inte har utnämnt någon efterföljande Agent inom nittio (90) dagar efter (i) det som inträffar tidigast av att meddelande om avgång lämnas eller avgång på annat sätt ägt rum eller (ii) Agenten avsattes genom beslut av

Fordringshavarna, ska Emittenten utnämna en ny, efterföljande Agent som ska vara ett oberoende finansiellt institut eller annat väl ansett företag som regelbundet agerar som agent vid utfärdande av skuldebrev.

19.4.5 Den avgående Agenten ska, på egen bekostnad, för den efterföljande Agenten göra tillgängligt sådana dokument och arkiv och tillhandahålla sådan assistans som den efterföljande Agenten skäligen kan efterfråga i syfte att utföra sina uppgifter som Agent i enlighet med de Finansiella Dokumenten.

19.4.6 Agentens avgång eller avsättande ska ha verkan först när en efterföljande Agent har utnämnts och sådan Agent har accepterat utnämningen och all nödvändig dokumentation för att faktiskt ersätta den avgående Agenten har upprättats.

19.4.7 Vid utnämnandet av en efterföljare, ska den avgående Agenten befrias från alla framtida förpliktelser med avseende på de Finansiella Dokumenten men ska fortsätta att vara berättigad till förmånerna i de Finansiella Dokumenten och fortsätta vara ansvarig enligt de Finansiella Dokumenten med avseende på sådan åtgärd som vidtogs eller misslyckades med att vidtas medan denne agerade som Agent. Dess efterföljare, Emittenten och varje Fordringshavare ska ha samma rättigheter och skyldigheter gentemot varandra enligt de Finansiella Dokumenten som de hade haft om sådan efterföljare hade varit den ursprungliga Agenten.

19.4.8 Vid byte av Agent i enlighet med denna punkt 19.4, ska Emittenten upprätta sådana dokument och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten skäligen kan begära i syfte att till den nya Agenten överlåta alla rättigheter, befogenheter och skyldigheter som Agenten har och befria den avgående Agenten från framtida skyldigheter enligt de Finansiella Dokumenten och Agentavtalet. Om inte Emittenten och den nya Agenten kommer överens om annat, ska den nya Agenten vara berättigad till samma arvode och ersättningar som den avgående Agenten.

20. UTNÄMNING OCH UTBYTE AV EMISSIONSINSTITUTET

20.1 Emittenten utser Emissionsinstitutet för att hantera vissa särskilt utpekade uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med de lagar, förordningar och regelverk som är tillämpliga på och/eller utfärdade av den Centrala Värdepappersförvararen och som är hänförliga till Obligationerna.

20.2 Emissionsinstitutet kan avgå från sitt uppdrag eller bli avsatt av Emittenten, förutsatt att Emittenten har godkänt att en affärsbank eller ett värdepappersinstitut godkänd av den Centrala Värdepappersförvararen tillträder som nytt Emissionsinstitut vid samma tidpunkt som det tidigare Emissionsinstitutet avgår eller avsätts. Om Emissionsinstitutet är Insolvent, ska Emittenten omedelbart utnämna ett nytt Emissionsinstitut, vilket ska ersätta det tidigare Emissionsinstitutet som emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.

21. INGA DIREKTA ÅTGÄRDER AV FORDRINGSHAVARE

21.1 En Fordringshavare får inte vidta några åtgärder överhuvudtaget mot Emittenten för att driva in eller återvinna något belopp som är förfallet eller som Emittenten är skyldig att betala till Fordringshavaren i enlighet med de Finansiella Dokumenten, eller initiera,

stödja eller få till stånd en avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller dess motsvarighet i någon annan jurisdiktion) av Emittenten beträffande någon av de förpliktelser Emittenten har enligt de Finansiella Dokumenten.

21.2 Punkt 21.1 ska inte tillämpas om Agenten har blivit instruerad av Fordringshavarna i enlighet med de Finansiella Dokumenten att vidta vissa åtgärder, men av någon anledning misslyckats att vidta, eller är oförmögen att vidta (av någon annan anledning än att en Fordringshavare har misslyckats med att tillhandahålla dokument i enlighet med punkt 19.1.2), sådana åtgärder inom en rimlig tid och sådant misslyckande eller oförmåga att vidta åtgärderna är pågående. Om misslyckandet att vidta vissa åtgärder är orsakad av att Emittenten inte har betalat något förfallet arvode eller ersättning till Agenten i enlighet med de Finansiella Dokumenten eller Agentavtalet eller av någon anledning beskriven i punkt 19.2.8, måste sådant misslyckande pågå under åtminstone fyrtio (40) Bankdagar efter att meddelande lämnats enligt punkt 19.2.9 innan en Fordringshavare kan vidta sådana åtgärder som hänvisats till i punkt 21.1.

21.3 Bestämmelserna i punkt 21.1 ska inte på något sätt begränsa en individuell Fordringshavares rätt att kräva och genomdriva förfallna betalningar och som ska betalas till denne enligt punkt 9.5 (*Obligatorisk inlösen på grund av Kontrollägarförändring, Avnoteringshändelse eller Misslyckad Notering*) eller annan förfallen betalning från Emittenten gentemot några, men inte alla, Fordringshavare.

22. PRESKRIPTION

22.1 Rätten till återbetalning av Obligationernas kapitalbelopp preskriberas och bli ogiltig tio (10) år efter Återbetalningsdagen. Rätten till ränteutbetalningar (exkluderat kapitaliserad ränta) preskriberas och bli ogiltig tre (3) år efter relevanta förfallodagen för betalningen. Emittenten är berättigad till alla medel som avsatts för betalningar för vilka Fordringshavarna är berättigade att erhålla men som har blivit preskriberade och ogiltiga.

22.2 Om preskriptionsavbrott sker i enlighet med preskriptionslagen (1981:130), kommer en ny preskriptionstid om tio (10) år påbörjas avseende rätten att erhålla återbetalning av kapitalbeloppet för Obligationerna, och om tre (3) år avseende att få betalt för ränta (exkluderat kapitaliserad ränta), i båda fallen startar den nya preskriptionstiden från datumet för preskriptionsavbrottet, såsom sådant datum bestämts enligt bestämmelserna i preskriptionslagen.

23. MEDDELANDEN OCH PRESSMEDDELANDEN

23.1 Meddelanden

23.1.1 Meddelande eller annan kommunikation som ska göras enligt, eller i samband med, de Finansiella Dokumenten ska:

(ddd) om riktat till Agenten, skickas till den adress som var registrerad som Agentens hos Bolagsverket på Bankdagen innan avsändande;

(eee) om riktat till Emittenten, skickas till den adress som var registrerad som Emittentens hos Bolagsverket på Bankdagen innan avsändande; och

(fff) om riktat till Fordringshavarna, skickas till deras adresser som var registrerade hos den Centrala Värdepappersförvararen (eller avseende bud eller personligt överlämnande, om sådan adress är en boxadress, till sådan adressat som skäligen kan antas vara förknippad med sådan boxadress) på Bankdagen före avsändande, och ska skickas antingen via bud eller post till alla Fordringshavare. Meddelandet till Fordringshavarna ska också publiceras på Emittentens respektive Agentens hemsida.

23.1.2 Meddelande eller annan kommunikation som lämnats av en person till en annan i enlighet med, eller i samband med, de Finansiella Dokumenten ska skickas med bud, personlig leverans eller post och kommer bara ha ansetts levererad, i fall av bud eller personlig leverans, när det har lämnats till den adress som angivits enligt punkt 23.1.1 eller, om avsänt per post, tre (3) Bankdagar efter att det har lämnats på posten i ett förfrankerat kuvert adresserat till adressen specificerad i punkt 23.1.1.

23.1.3 Misslyckande att skicka meddelande eller annan kommunikation till en Fordringshavare eller om det föreligger någon brist i meddelandet eller kommunikationen påverkar inte dess giltighet i förhållande till andra Fordringshavare.

23.2 Pressmeddelande

23.2.1 Meddelanden som Emittenten eller Agenten ska skicka till Fordringshavarna enligt punkterna 9.3.2, 9.4.2, 10.1.2, 13.4, 16.1, och 17.1 ska också offentliggöras genom ett pressmeddelande av Emittenten eller Agenten, beroende på vem som ska skicka meddelandet.

23.2.2 Utöver punkt 23.2.1, om någon information som har något samband med Obligationerna eller Koncernen ingår i ett meddelande som Agenten kan komma att skicka till Fordringshavarna enligt dessa Villkor och som ännu inte har offentliggjorts genom ett pressmeddelande, ska Agenten före den skickar sådan information till Fordringshavarna ge Emittenten möjligheten att offentliggöra ett pressmeddelande som innehåller sådan information. Om Emittenten inte omgående publicerar ett pressmeddelande, och Agenten anser det vara nödvändigt att ett pressmeddelande som innehåller sådan information publiceras innan Agenten lagligen kan skicka ett meddelande innehållande sådan information till Fordringshavarna, ska Agenten ha rätt att själv publicera sådant pressmeddelande.

24. FORCE MAJEURE OCH BEGRÄNSNING AV ANSVAR

24.1 Varken Agenten eller Emissionsinstitutet ska hållas ansvariga för någon skada som uppkommer på grund av lag, eller åtgärd vidtagen av offentlig myndighet, eller krig, strejk, lockout, bojkott, blockad eller någon annan liknande omständighet (en ”**Force Majeure Händelse**”). Reservationen avseende strejker, lockouter, bojkotter och blockader tillämpas även om Agenten eller Emissionsinstitutet själv vidtar sådana åtgärder, eller är föremål för sådana åtgärder.

24.2 Emissionsinstitutet ska inte ha något ansvar gentemot Fordringshavarna om Emissionsinstitutet har iakttagit skälig aktsamhet. Emissionsinstitutet ska aldrig bli ansvarig för indirekt skada med undantag för om Emissionsinstitutet agerat grovt oaktsamt eller uppsåtligen.

24.3 Skulle en Force Majeure Händelse inträffa som hindrar Agenten eller Emissionsinstitutet från att vidta någon åtgärd som är nödvändig för att uppfylla dessa Villkor, får sådana åtgärder skjutas upp till dess att hindret avlägsnats.

24.4 Bestämmelserna i denna punkt 24 är tillämpliga så länge de inte är oförenliga med bestämmelserna i Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, vilkens bestämmelser har företräde.

25. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

25.1 Dessa Villkor, och varje utomobligatorisk förpliktelse som uppkommer enligt eller i samband med Villkoren, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk lag.

25.2 Emittenten underkastar sig Stockholms tingsrätts icke-exklusiva jurisdiktion.

Härmed bekräftas att ovanstående villkor är bindande för oss.

Plats: Stockholm

Datum: 29 maj 2019

KLÖVERN AB (PUBL)
som Emittent

_____

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

Plats: Stockholm

Datum: 29 maj 2019

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)
som Agent

_____

BILAGA 1

EFTERLEVNADSINTYG

Till: Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Från: Klövern AB (publ)

Datum: [**]

Obligationslån om högst 2 500 000 000 SEK 2019/2023 emitterat enligt villkoren daterade den 29 maj 2019 ("Villkoren")

Vi hänvisar till Villkoren. Detta är ett Efterlevnadsintyg. Definierade termer i Villkoren ska ha samma innebörd när de används i detta Efterlevnadsintyg.

[Detta Efterlevnadsintyg lämnas med anledning av emissionen av Efterföljande Obligationer.]

Detta Efterlevnadsintyg avser:

[DATUM]

[PERIOD]

Beräkningarna är baserade på följande siffror:

(a)	Samtliga Tillgångar	[•]
(b)	Eget Kapital	[•]

Vi bekräftar per den [**] att:

(i) ingen Uppsägningsgrund har uppstått eller är pågående [eller skulle uppstå på grund av att frist för anstånd med betalning gått ut, ett meddelande lämnats, ett beslut fattats (eller någon kombination av de föregående)][2];

(ii) Soliditeten är [•]; och att

(iii) Räntetäckningsgraden för Koncernen är [•]

Klövern AB (publ)

_____ _____

Namn:

[2] Ska alltid ingå i samband med en emission av Efterföljande Obligationer

8 ADDRESSER

Klövern AB (publ)
Bredgränd 4
111 30 Stockholm
Besöksadress: Spelhagsvägen 13
611 31 Nyköping
Tel 010-482 70 00
(www).klovern.se

Walthon Advokater AB
Stureplan 4A
Box 716
114 11Stockholm

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
Norrmalmstorg 1
111 46 Stockholm

Swedbank AB (publ)
Malmskillnadsgatan 23
105 34 Stockholm

Nordea Bank Abp
Smålandsgatan 17
111 46 Stockholm

Ernst & Young AB
Jakobsbergsgatan 24
103 99 Stockholm

Euroclear Sweden AB
Regeringsgatan 65
Box 7822, 103 97 Stockholm

Nordic Trustee & Agency AB (publ)
Norrlandsgatan 23
111 43 Stockholm