

Detta grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 3 maj 2021 och gäller i 12 månader från och med detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg i Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när Grundprospektet inte längre är giltigt.

KLÖVERN

MTN-PROGRAM

Klövern AB (publ)

Arrangörer:

Nordea Bank Abp
Swedbank AB (publ)

Emissionsinstitut:

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial
Nordea Bank Abp
Swedbank AB (publ)

VIKTIG INFORMATION

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

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

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

Grundprospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Klöverns verksamhet och den marknad Klövern är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor. I branschpublikationer eller rapporter anges vanligen att information som återges däri har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men riktigheten och fullständigheten i sådan information kan inte garanteras. Klövern har inte verifierat korrektheten i den bransch- och marknadsinformation som finns i Grundprospektet och som har hämtats från eller härrör från branschpublikationer eller rapporter. Såvitt Bolaget känner till och kan utrona av information som offentliggjorts av sådan tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

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

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

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

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

Grundprospektet ska läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning (se avsnitt 6.9 "Översikt över finansiell rapportering och handlingar införlivade genom hänvisning" nedan), slutliga villkor för varje nyemitterat lån samt eventuella tillägg till Grundprospektet. Varje potentiell investerare måste utvärdera lämpligheten av en investering i MTN:erna mot bakgrund av sina förutsättningar. Definitioner och termer i Grundprospektet ska ha samma innebörd som i avsnitt 7 ("Villkor för MTN-programmet").

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GENERELL BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET	4
2	RISKFaktorER.....	9
3	PRODUKTBeskrivNING AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING UNDER MTN-PROGRAMMET	22
4	PRODUKTBeskrivNING AV SÄKERHETEN SKAPAD UNDER MTN-PROGRAMMET.....	26
5	BOLAGSBESKRIVNING	32
6	LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	43
7	VILLKOR FÖR MTN-PROGRAMMET	49
8	ADRESSER.....	217

Definitioner

Klövern, Bolaget eller Koncernen	Klövern AB (publ), org. nr. 556482-5833, med eller utan dotterbolag, beroende på sammanhanget.
Allmänna Villkoren	Avser de allmänna villkoren för MTN-programmet daterade den 6 oktober 2017.
Grundprospektet	Detta grundprospekt som upprättats med anledning av inregistreringen av MTN-programmet på Nasdaq Stockholm.
MTN-programmet	Bolagets Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till SEK 10 miljarder.
Nasdaq Stockholm	Nasdaq Stockholm AB eller den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
SEK	Svenska kronor.
Slutliga Villkoren	Avser de slutliga villkoren för varje enskilt Lån under MTN-programmet.
Villkoren	De Allmänna Villkoren och de Slutliga Villkoren

1 GENERELL BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET

1.1 MTN-programmet

Detta MTN-program utgör en ram varunder Klöveren har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i SEK med en löptid om minst ett år. MTN-programmet upprättades den 6 oktober 2017.

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

1.2 Allmänt

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

Under MTN-programmet kan Klöveren emittera MTN:er som löper med fast ränta, rörlig ränta eller ingen ränta alls (nollkupong).

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

1.3 Typ av värdepapper och identifiering

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

1.4 Rättigheter som sammanhänger med MTN:erna

Nedan följer vissa av Fordringshavarnas rättigheter som sammanhänger med MTN:erna.

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

1.5 **Upptagande till handel**

Respektive MTN under MTN-programmet kan komma att upptas till handel på Nasdaq Stockholm, Nasdaq Sustainable Bond List eller annan reglerad marknad efter ansökan. Sådan ansökan sker av Bolaget (självt eller genom Administrativ Agents försorg) vid Nasdaq Stockholm, Nasdaq Sustainable Bond List eller annan reglerad marknad. Relevant reglerad marknad kommer efter att de har erhållit ansökan att göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN upptas till handel.

1.6 **Rangordning**

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

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

1.7 **Överlåtbarhet**

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

1.8 **Preskription**

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

1.9 **Nominell ränta**

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

1.10 **Ränteförfallodagar**

Ränteförfallodagar specificeras i de aktuella Slutliga Villkoren för varje Lån.

1.11 Återbetalning på Förfallodagen

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

1.12 Återköp/Klöverns förvärv av MTN:er

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

MTN:er som innehas av Klövern får behållas, överlåtas eller lösas in.

1.13 Frivillig inlösen av Lånen

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

1.14 Obligatoriskt återköp på grund av Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse

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

1.15 Obligatoriskt återköp på grund av Särskild Obligatorisk Inlösen

Om nya pantbrev inte har utfärdats av inskrivningsmyndigheten samt levererats till Agenten senast fyra månader från den Emissionsdag som gav upphov till att ansökan om de nya pantbreven lämnades till Agenten, och sådana nya pantbrev inte har ersatts av annan säkerhet, ska Klövern återköpa samtliga, och inte enbart några, av MTN:erna som emitterats med anledning av att en sådan ansökan skickades till Agenten, till ett belopp per MTN motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta. Sådant återköp ska ske tidigast 15 Bankdagar och senast 30 Bankdagar efter att Emittenten skickat meddelande till Fordringshavarna och Agenten om Särskild Obligatorisk Inlösen.

1.16 Skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser som kan uppkomma till följd av förvärv, innehav och avyttring av MTN:er. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning vid tidpunkten för publiceringen av Grundprospektet. Sammanfattningen behandlar inte alla skattekonsekvenser som kan uppkomma utan är endast avsedd som allmän information. Exempelvis behandlar sammanfattningen inte rapporteringsreglerna för utbetalare av ränta eller reglerna om beskattning av valutakursförändringar. Sammanfattningen omfattar inte heller MTN:er som innehas av handels-/kommanditbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet. Vidare omfattar sammanfattningen inte innehav på s.k. investeringssparkonton som omfattas av särskilda regler om

schablonbeskattning. Särskilda skatteregler gäller också för vissa typer av investerare, exempelvis värdepappersfonder, investmentföretag och försäkringsföretag. Dessa regler berörs inte heller i denna sammanfattning.

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

Innehavare av MTN:er som är obegränsat skattskyldiga i Sverige

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

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

Innehavare av MTN:er som är begränsat skattskyldiga i Sverige

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

1.17 Tillämplig lagstiftning

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

1.18 Registrering och utfärdande av MTN:er

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

1.19 Gröna obligationer

Klövern har etablerat ett Green Bond Framework (*Ramverk för gröna obligationer*) (det "**Gröna Ramverket**") för utgivning av gröna obligationer. Det Gröna Ramverket tillsammans med ett oberoende utlåtande återfinns på Klövern's hemsida <https://www.klovern.se/om-klovern/investor-relations/obligationer-och-certifikat/>. Klövern har under 2020 sammanlagt emitterat gröna obligationer om 2 000 mkr under det Gröna Ramverket.

Det Gröna Ramverket kan från tid till annan komma att uppdateras. Det Gröna Ramverket som är gällande vid emissionsdagen för ett visst Lån kommer dock alltså att gälla för sådant Lån, oavsett ändringar i det Gröna Ramverket som sker efter emissionsdagen.

Lån som emitteras under MTN-programmet och som uppfyller kraven enligt det Gröna Ramverket utgör gröna obligationer ("**Gröna Obligationer**"). Nettolikviden från varje emission under MTN-programmet av Gröna Obligationer får enbart användas i enlighet med det Gröna Ramverket.

1.20 **Företrädare (Agent) för Fordringshavarna**

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

2 RISKFAKTORER

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 Klöver. Det gäller bland annat risker som är hänförliga till Klöverns verksamhet och bransch, legala risker, finansiella risker samt risker relaterade till värdepapperen. Nedan beskrivs de riskfaktorer som för närvarande bedöms vara väsentliga för Klöver. Riskfaktorerna har bedömts på grundval av sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter om riskerna skulle materialiseras. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskilt rangordning. Redogörelsen är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Grundprospekt.

2.1 RISKER HÄNFÖRLIGA TILL KLÖVERN

RISKER HÄNFÖRLIGA TILL KLÖVERN VERKSAMHET OCH BRANCH

Risker relaterade till makroekonomiska faktorer

Bolaget är verksamt inom fastighetsmarknaden, vilken till stor del påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionsnivå av nya byggnader, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Koncernen är huvudsakligen verksam i mellersta och södra Sverige, inom regionerna Stockholm (inbegripet Uppsala och Västerås), Väst (Malmö, Göteborg, m.fl.) samt Öst (Norrköping, Linköping, m.fl.) och är således exponerad för den makroekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader. Ekonomisk tillväxt påverkar sysselsättningsgraden och efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden med effekt på uthyrningsgraden och hyresnivåerna för Koncernens fastigheter. Marknadsvärdet på Koncernens fastigheter påverkas i sin tur av uthyrningsgraden och hyresnivåerna för dessa i de geografiska marknader där fastigheterna är belägna. Per den 31 mars 2021 representerade fastigheter belägna inom region Stockholm 53 procent av Koncernens totala fastighetsvärden medan fastigheter belägna i region Öst representerade 17 procent av Koncernens totala fastighetsvärden och region Väst representerade 14 procent av Koncernens totala fastighetsvärden och fastigheter i New York och Köpenhamn representerade 16 procent av Koncernens totala fastighetsvärden. Om marknadsvärdet på Koncernens fastigheter skulle minska, antingen inom region Stockholm eller generellt inom dess övriga geografiska marknader, skulle det ha en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning.

Koncernens verksamhet finansieras huvudsakligen, utöver eget kapital, av upplåning från kreditinstitut samt kapitalmarknaden via obligationer och certifikat. Koncernens kapitalstruktur medför att finansiella kostnader, vilket innefattar räntekostnader, är den enskilt största kostnadsposten och uppgick till 772 mkr (exkl. tomträttsavgäld) för räkenskapsåret 2020. Inflationsförväntningarna påverkar räntan och påverkar därmed räntenettet. På sikt kommer ränteförändringarna att ha betydande inverkan på Koncernens resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar även Koncernens kostnader. Vidare påverkar förändringar i räntor och inflation också avkastningskraven och därmed marknadsvärdet på fastigheterna.

Ett antal av Koncernens hyresavtal är helt eller delvis kopplade till konsumentprisindex (KPI), dvs. hyresavtalen anpassas helt eller delvis i enlighet med inflationen. Det finns en risk att Koncernen inte kan omförhandla hyresavtal som helt eller delvis kompenserar inflationen. Om Koncernens kostnader

på grund av inflationen ökar mer än ersättningen på grund av indexjusteringar skulle det ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

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

Klövern är exponerad mot risker relaterade till värdeförändringar på fastigheter

Värdet av Klöverns förvaltningsfastigheter uppgick den 31 mars 2021 till 58 289 mkr, motsvarande 92 procent av Koncernens totala tillgångar. Under perioden 1 januari till 31 mars 2021 uppgick värdeförändringar på fastigheter till 406 mkr, motsvarande 0,7 procent av fastigheternas värde vid inledningen av året, eller 45 procent av periodens resultat före skatt. Värdeförändringarna påverkas av ett stort antal faktorer som exempelvis beståndets geografiska och produktmässiga sammansättning, mixen av kunder och hur väl Klöver lyckas förvalta och utveckla fastigheterna vilket i sin tur avspeglas i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Därutöver påverkar även konjunkturen, liksom avkastningskravet vid värdering, storleken och riktningen på värdeförändringarna. Klöver följer IFRS och redovisar därför fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen. Om någon av ovan nämnda risker skulle förverkligas kan det få en hög negativ inverkan på Klöverns balansräkning, resultat och finansiella ställning. Klöver bedömer sannolikheten för riskens förekomst som låg.

Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresintäkter för kommersiella fastigheter styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan. 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 (Ericsson, Tele2 Sverige, WSP Sverige, m.fl.) stod per den 31 december 2020 för 18,6 procent av Koncernens totala kontraktsvärde, där Ericsson som den största hyresgästen stod för 7,7 procent av det totala kontraktsvärdet. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till 136 stycken per den 31 december 2020, vilka löper med olika kontraktstider men med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 5,4 år per den 31 december 2020. Det finns en risk för att Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut och att Koncernen inte hittar nya hyresgäster, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Koncernens resultat och kassaflöde kommer att påverkas negativt om hyresgästerna ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på Koncernens hyresintäkter och i förlängningen på resultatet.

Projektrisker

Koncernens verksamhet omfattar även fastighetsutvecklingsprojekt. Per den 31 mars 2021 hade Koncernen sammanlagt 398 pågående fastighetsutvecklingsprojekt och den sammanlagda beräknade kostnaden uppgick vid tidpunkten till 4 794 mkr, med en återstående investeringskostnad om 1 829 mkr. Vid samma tidpunkt stod de sex största pågående projekten för cirka 52 procent (2 485 mkr) av den sammanlagda beräknade kostnaden och för ca 51 procent (939 mkr) av den återstående investeringskostnaden. Det finns därför en koncentrationsrisk i förhållande till de fem största projekten som består i att förändringar på de lokala marknaderna, avseende exempelvis efterfrågan och tillgång på hyresgäster, kan påverka lönsamheten för dessa projekt som i sin tur kan ha en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och lönsamhet i helhet. Koncernens mål är att projektinvesteringar ska ge en avkastning på eget kapital om minst 15 procent och förmågan att uppnå målet är beroende av ett antal faktorer såsom möjligheten att rekrytera och behålla rätt kompetens avseende bland annat projektplanering, byggnad och arkitektur, att erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt att erhålla finansiering av pågående och nya projekt på acceptabla villkor. Fastighetsutvecklingsprojektets lönsamhet påverkas vidare av förändringar i marknadens efterfrågan, möjligheten att attrahera och behålla stabila hyresgäster som har förmågan att uppfylla sina åtaganden mot Koncernen, otillräcklig planering och kostnadskontroll med efterföljande förseningar och andra faktorer som kan leda till oförutsedda kostnader och i förlängningen till att värdet på Koncernens fastigheter minskar. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är medelhög. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på Koncernens fastighetskostnader och värdet av fastigheter som är under utveckling.

Risker relaterade till bostäder

Delar av Koncernens verksamhet består i att förvalta och delta i fastighetsprojekt avseende utveckling och försäljning av bostäder. Koncernens bostads-utvecklingsprojekt sker både i Klöverns egen regi, men även genom dotterbolaget Tobin Properties AB (publ). Per 31 mars 2021 utgjorde byggrätter för bostäder 15 procent av de detaljplanelagda byggrätterna i Klöver och 30 procent inkluderat Tobin Properties detaljplanelagda byggrätter.

Koncernen påverkas av både viljan och förmågan att betala för bostäder på de aktuella marknaderna. Betalningsviljan är bland annat beroende av hur väl bostaden motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder och demografiska faktorer som till exempel människor som flyttar till och från de aktuella regionerna, samt tillgången till och kostnaden för alternativa bostadsformer. Betalningsförmågan är bland annat beroende av löneutvecklingen, sysselsättningsgraden, skatte- och avgiftsnivåer samt andra faktorer som allmänt påverkar hushållens ekonomi. Betalningsförmågan påverkas även av hushållens möjligheter att göra ränteavdrag och erhålla lånefinansiering samt ränteutvecklingen för bostadslån och lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, regler för maximal upplåning och amortering. Om kunders betalningsvilja eller betalningsförmåga minskar kommer det ha en negativ inverkan på Koncernens resultat från bostadsutvecklingen samt på värdet av berörda fastigheter. Bolaget bedömer att sannolikheten för förändringar i betalningsförmågan och betalningsviljan hos potentiella köpare är medelhög. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att det skulle ha en hög negativ inverkan på Koncernens resultat från bostadsutvecklingen, men låg negativ inverkan på Koncernens totala resultat.

Risker relaterade till transaktioner

Att förvärva och avyttra fastigheter är en del av Koncernens verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Under året 2020 tillträdde Koncernen fastigheter för en total köpeskilling om 2 613 mkr samt frånträdde under samma period fastigheter till ett värde av 387 mkr. Alla investeringar är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen eller att den förvärvade fastighetens värde är lägre än förväntat. Det föreligger en risk för att framtida förvärv av verksamheter eller fastigheter inte får den positiva effekt som förväntades vilket kan ha en negativ inverkan på värdet av Koncernens fastigheter samt på Koncernens kostnader. Vidare finns det en risk för att säljaren vid ett förvärv inte kan fullgöra sina förpliktelser, till exempel på grund av ekonomiska svårigheter, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att erhålla ersättning vid brott mot avtalade garantier eller skadelöshetsförbindelser (vilka också kan vara begränsade i belopp och tid).

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

Bolaget bedömer att sannolikheten för ökade kostnader och förekomsten av övriga risker som beskrivs ovan är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på främst Koncernens resultat från förvaltningsverksamheten, men även på värdet av berörda fastigheter (se avsnittet "*Klöverm är exponerad mot risker relaterade till värdeförändringar på fastigheter*" ovan för ytterligare information).

IT-säkerhet och personuppgifter

Klöverm är beroende av IT-system för driften av viktiga affärssystem, inklusive de som används av administrativa och finansiella funktioner inom Bolaget. Förknippat med detta finns det ett antal underliggande risker i form av exempelvis driftstopp av servrar och virusattacker vilka skulle kunna ha en stor negativ påverkan på Bolagets verksamhet. Det finns även en risk att obehöriga genom intrång i Bolagets IT-system orsakar skada för Klöverm eller Bolagets hyresgäster. Digitalisering skapar nya affärsmöjligheter men kan också innebära nya riskmoment, bland annat vad gäller hantering av personuppgifter. Om det sker intrång i Bolagets IT-system som behandlar personuppgifter, om Bolaget har brister i sin behandling av personuppgifter eller om Koncernen brister i efterlevnaden av GDPR kan Koncernen bli föremål för väsentliga bötesbelopp, vilka kan ha en väsentlig inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning. Integritetsskyddsmyndigheten kan besluta att ett företag som bryter mot reglerna i GDPR ska betala en administrativ sanktionsavgift. Avgiften kan som mest vara 20 miljoner Euro eller fyra procent av bolagets globala årsomsättning, beroende på vilket belopp som är högst. För de något mindre allvarliga överträdelsena gäller ett maxbelopp på 10 miljoner Euro eller två procent av den globala årsomsättningen. Även enskilda som lidit skada till följd av att personuppgifter har röjts eller förlorats kan ha rätt till skadestånd. Bolaget bedömer sannolikheten för att risken skulle aktualiseras som låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligades skulle det ha en hög negativ inverkan på Bolaget.

Risker relaterade till utbrottet av Covid-19

Utbrottet av Covid-19 har inneburit, och kommer sannolikt fortsätta innebära, en omfattande påverkan på de samhällen och marknader som Klövern är verksam på. Klövern påverkas främst indirekt när samhällen stänger ned i enlighet med myndigheternas beslut och/eller rekommendationer. I takt med att Klöverns hyresgäster utsätts för effekterna av virusutbrottet, framförallt i form av minskad omsättning, påverkas Klövern genom krav på sänkta hyresnivåer och tillfälliga hyresrabatter samt en risk för ökade vakansgrader och hyresfallissemang. För det fall Klövern accepterar sänkta hyresnivåer, lämnar tillfälliga hyresrabatter eller om vakansgraden och/eller hyresfallissemangen ökar kan det komma att påverka Klöverns omsättning, kassaflöde och värderingen på Klöverns fastighetsportfölj negativt. Vidare föreligger en risk att Klöverns möjlighet att bedriva verksamheten på ett effektivt eller i övrigt önskvärt sätt, till exempel vad avser möjligheten att lämna utdelning till Bolagets aktieägare, begränsas genom myndigheters beslut eller rekommendationer med anledning av pågående pandemi. Klövern bedömer att risken för att Bolaget påverkas negativt av Covid-19 är hög och att detta kommer att ha en medelhög negativ inverkan på Klöverns omsättning och kassaflöde på kort sikt men låg negativ inverkan på Klöverns omsättning och kassaflöde på medellång sikt, samt en låg negativ inverkan på värdet av Klöverns fastighetsportfölj på såväl kort som medellång sikt.

Legala risker

Regulatoriska risker

Koncernens verksamhet regleras av och måste utföras i enlighet med flera lagar och bestämmelser (bland annat aktiebolagslagen, jordabalken, miljöbalken, plan- och bygglagen samt redovisningsregler), detaljplaner, byggnadsstandarder, säkerhetsregleringar m.m. Det finns en risk att Koncernen tolkar tillämpliga lagar och bestämmelser felaktigt, att dessa ändras i framtiden eller att nya lagar och bestämmelser träder ikraft. För att Koncernen ska få bedriva fastighetsutveckling kan det också finnas en skyldighet att hos kommuner och myndigheter ansöka om olika tillstånd och registreringar. Det finns en risk för att Koncernen inte beviljas nödvändiga tillstånd eller andra beslut för verksamheten eller att sådana tillstånd eller beslut överklagas. Detta kan resultera i ökade kostnader och förseningar i planerad fastighetsutveckling eller annars negativt påverka utförandet och utvecklingen av verksamheten. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på Koncernens resultat från fastighetsutveckling och på värdet av berörda fastigheter.

Skatterisker och risk för ändrad skattelagstiftning

Koncernens verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler. Mot bakgrund av att dessa regler historiskt sett ändrats frekvent förväntas ytterligare förändringar komma att ske i framtiden (eventuellt med retroaktiv verkan), vilket kan ha väsentlig negativ inverkan på främst Koncernens kostnader. Exempelvis trädde nya ränteavdragsbegränsningsregler i kraft i Sverige den 1 januari 2019. De nya reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion. De nya reglerna innebär att ett bolag endast ges rätt att dra av ett negativt räntenetto (skillnaden mellan bolagets avdragsgilla ränteutgifter och dess ränteinkomster) motsvarande maximalt 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA. I samband med införandet av de generella ränteavdragsbegränsningsreglerna reduceras även bolagsskatten, i ett första steg till 21,4 procent (per den 1 januari 2019) och i ett andra steg från 21,4 procent till 20,6 procent (per den 1 januari 2021). Koncernens verksamhet är kapitalintensiv och finansiella kostnader, inbegripet

ränteutgifter, utgör den största kostnaden i Koncernens verksamhet (för räkenskapsåret 2020 uppgick finansiella kostnader, exkl. tomträttsavgäld, till 772 mkr). Koncernens totala räntebärande skuld uppgick per den 31 mars 2021 till 33 287 mkr och genomsnittsräntan var vid samma tidpunkt 2,5 procent. Trots sänkningen av bolagsskatten, kan de nya reglerna komma att öka Koncernens skattebelastning, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

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

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan och miljöansvar. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening ett ansvar för efterbehandling av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Per den 31 mars 2021 ägde Koncernen 341 fastigheter med 398 pågående fastighetsprojekt av olika slag och storlek. Det innebär att krav om avhjälpande under vissa omständigheter kan riktas mot Koncernen för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller påverka värdet av Koncernens fastigheter negativt. Bolaget bedömer att sannolikheten för förekomsten av krav och föroreningar är låg. Bolaget bedömer att om någon av riskerna förverkligas skulle det ha en medelhög negativ inverkan på Koncernens resultat, men även på värdet av berörda fastigheter (se avsnittet "*Klövern är exponerad mot risker relaterade till värdeförändringar på fastigheter*" ovan för ytterligare information).

Risk relaterad till tvister

Koncernen kan komma att bli inblandad i tvister och andra rättsliga förfaranden eller bli föremål för fordringskrav. Rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande och medföra oförutsebara kostnader.

Region Uppsala har framställt krav på ersättning om cirka 77 miljoner kronor mot Klöverns dotterbolag Tobin Properties AB (publ) med anledning av att ett antal fastighetsöverlåtelseavtal som träffades 2016 har hävts. Tvisten är föremål för prövning i tingsrätt. Det finns en risk att Tobin Properties AB (publ) åläggs, alternativt godtar, att betala hela eller delar av skadeståndsanspråket och eventuellt därtill relaterade rättegångskostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Klövern, genom Dagon Sverige AB, är innehavare till cirka 93,8 procent av samtliga aktier i Tobin Properties AB (publ) och har i egenskap av majoritetsaktieägare påkallat inlösen av aktieägarminoritetens aktier. Frågan om inlösen av aktier är hänskjuten till prövning av skiljenämnd i enlighet med 22 kapitlet aktiebolagslagen. Det finns en risk att inlösenbeloppet som Klövern åläggs att betala för aktierna i Tobin Properties AB (publ) blir högre än det pris som Klövern yrkat som skäligt.

Det finns en risk för negativt utfall i framtida tvister, vilket kan medföra väsentliga viten och skadestånd. Bolaget bedömer att sannolikheten för att Koncernen blir part i andra tvister i allmänhet är låg och att den potentiellt negativa inverkan på Koncernens resultat är låg.

Finansiella risker

Likviditets- och refinansieringsrisk

Koncernens verksamhet finansieras över tid huvudsakligen av eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut samt kapitalmarknaden via obligationer och certifikat. Koncernens kapitalstruktur medför att finansiella kostnader, vilket innefattar räntekostnader, är den enskilt största kostnadsposten och uppgick till 772 mkr (exkl. tomträttsavgäld) för räkenskapsåret 2020.

Per den 31 december 2020 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 33 165 mkr varav 12 747 (motsvarande 38 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två år och 16 181 miljoner kronor (motsvarande 49 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två till fem år. Vid samma tidpunkt uppgick Koncernens utnyttjade kreditfaciliteter till 4 274 miljoner kronor. Sedan 31 december 2020 har kreditfaciliteter om 1,3 mdkr förfallit och återbetalats och nya kreditfaciliteter om 3,3 mdkr har upptagits.

Det finns en risk att långgivarna inte kommer att förlänga Klöverns krediter vid krediternas slutförfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande, eller att krediter kommer att erhållas till väsentligt högre kostnader än i dagsläget. Det finns även en risk att Bolagets nuvarande eller framtida kreditrating försämras, vilket kan leda till att Bolaget inte kan erhålla lån på förmånliga villkor och därmed leda till ökade kostnader för Bolaget. Koncernens förmåga att refinansiera utestående skulder begränsas också av villkor i befintliga låneavtal, såsom krav på räntetäckningsgrad och soliditet.

Koncernens förmåga att refinansiera utestående skulder, inbegripet MTN:erna, påverkas också av villkor i låneavtal, såsom krav på räntetäckningsgrad och soliditet i de Allmänna Villkoren. Koncernens förmåga att sälja tillgångar (i den mån det är tillåtet enligt villkor i låneavtal) för att frigöra medel som kan användas för att återbetala skuldförbindelser påverkas av flera faktorer, inklusive förekomsten av köpare. Om Koncernen, till följd av otillräckligt utbud på kapitalmarknaden eller av annan anledning, inte kan refinansiera befintliga krediter eller erhålla ytterligare finansiering på marknadsmässiga villkor, skulle det ha en negativ inverkan på Koncernens förmåga att uppfylla sina betalningsskyldigheter, inbegripet skyldigheter under MTN-programmet. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle den negativa inverkan på Koncernens likviditet och tillgång till likvida medel vara hög.

Risker relaterade till finansiella åtaganden

Koncernen har erhållit finansiering från banker och från skuldkapitalmarknaden. Per den 31 december 2020 bestod Koncernens räntebärande skulder till drygt 72 procent av upplåning från banker och kreditinstitut och till cirka 28 procent av upplåning från kapitalmarknaden via obligationer och certifikat. Koncernens totala utestående räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2021 till 33 439 mkr, vilka huvudsakligen är säkerställda genom pantbrev i Koncernens fastigheter. Bolaget har även utfärdat garantier för vissa av dessa lån, exempelvis i form av moderbolagsborgen. Vissa låneavtal innehåller finansiella åtaganden avseende exempelvis ägandet av bolagen som är part till sådana låneavtal (bestämmelser om kontrollägarförändring) och åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheter. Några av Koncernens kreditavtal innehåller även cross default-klausuler (ung. klausuler avseende uppsägning på grund av inträffad uppsägningshändelse i annat koncernbolags finansieringsavtal), vilka innebär att brott mot ett åtagande enligt ett visst kreditavtal kan ge rätt att säga upp andra kreditavtal. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några

finansiella åtaganden i låneavtalen kan det leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk eller garantiåtaganden realiseras av behörigt kreditinstitut, vilket kan ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet, medföra ökade kostnader och/eller leda till att Koncernens tillgångar minskar. De Allmänna Villkoren för MTN:erna innehåller också finansiella åtaganden för Koncernen innebärande att Eget Kapital i relation till Totala Tillgångar inte får vara lägre än 1:4 på någon Referensdag samt att vinsten från fastighetsförvaltningen, före värdeförändringar och skatt, med tillägg för finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader inte får vara lägre än 1,25:1 på någon Referensdag. Således kan försämrade marknadsvillkor, minskade intäkter eller ökade kostnader för Koncernen medföra att Bolaget inte kan uppfylla sina åtaganden, med följderna att låneavtal kan sägas upp eller pantträter tas i anspråk, vilket i sin tur kan påverka Bolagets förmåga att återbetala lån, inklusive de under MTN-programmet, och betala ränta i enlighet med de Allmänna Villkoren. Bolaget bedömer att risken för att Koncernen inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden är låg. Bolaget bedömer att om risken förverkligas skulle det ha en hög negativ inverkan på omfattningen och värdet av Koncernens fastighetsbestånd samt likviditet.

2.2 RISKER RELATERADE TILL VÄRDEPAPPAREN

Risker relaterade till MTN:erna

Kreditrisk

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

Risker relaterade till upptagande till handel

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

Även om MTN:er är upptagna till handel vid en reglerad marknad finns det en risk att ingen betydande handel uppstår, vilket kan innebära att en Fordringshavare inte kan överlåta sina MTN:er vid en viss önskad tidpunkt eller till sådan avkastning som är jämförbar med liknande investeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet på marknaden kan ha en negativ

inverkan på marknadsvärdet för en MTN. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är medelhög. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Risker relaterade till gröna obligationer

Vad som utgör en Grön Obligation framgår av kriterierna i det Gröna Ramverket såsom det är formulerat på emissionsdagen för de aktuella Lånen.

Det finns en risk att MTN:erna emitterade i enlighet med Gröna Ramverket inte möter alla investerarens krav, efterfrågan eller investeringsmandat. Det Gröna Ramverket såväl som marknadsstandarden för Gröna Obligationer kan efter tidpunkten för emission komma att utvecklas, vilket kan innebära förändringar i Gröna Ramverket för efterföljande Lån samt ändrade krav för Klövern. Ändringar i Gröna Ramverket efter tidpunkten för emission av specifika Lån kommer inte att påverka villkoren för redan utfärdade Lån. Eftersom riskerna och principerna för MTN:erna förändras och utvecklas över tiden bör varje investerare ta del av aktuell information om riskerna och principerna innan de investerar i en MTN.

I december 2019 enades Europeiska Rådet och EU-parlamentet om den så kallade taxonomiförordningen, ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar. Taxonomiförordningen förväntas medföra strängare regler vid bedömningen av gröna och hållbara finansiella produkter och aktiviteter. Förordningen planeras träda i kraft 31 december 2021. Per dagen för detta Grundprospekt är den slutliga förordningstexten ännu inte fastställd och det råder osäkerhet kring hur taxonomiförordningen kan komma att påverka utformningen av Gröna Ramverket och klassificeringen av Gröna Obligationer. Det finns en risk att klassificeringen av Lån som emitteras som Gröna Obligationer under det Gröna Ramverket påverkas av taxonomiförordningen och att Lånen efter ikraftträdandet inte längre kommer att vara kvalificerade att klassificeras som Gröna Obligationer.

Ett eventuellt misslyckande av Klövern med att följa det Gröna Ramverket i relation till ett specifikt Lån eller att ett specifikt Lån på grund av den föreslagna taxonomiförordningen upphör att klassificeras som Grön Obligation ger inte Fordringshavare en rätt att säga upp Lånet. Fordringshavare har inte heller rätt till förtida betalning eller inlösen av Lånet, eller annan typ av ersättning för bristande efterlevnad av det Gröna Ramverket. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan på klassificeringen av Gröna Obligationer är låg.

Risker relaterade till räntekonstruktioner och löptid

MTN:er under MTN-programmet har en löptid om minst ett år och kan emitteras med fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (nollkupong). Värdet på en MTN är beroende av marknadsräntor och det finns därför en risk att förändringar i marknadsräntan negativt påverkar värdet på en MTN, vilket också varierar beroende på vilken räntestruktur och löptid en viss MTN har. En MTN med längre löptid medför normalt högre risk eftersom det är svårare att överblicka marknadsräntans utveckling över längre tid jämfört med en MTN med kortare löptid där marknadsräntans utveckling är lättare att förutse. Dessutom medför längre löptid normalt större fluktuationer i värdet för en MTN jämfört med MTN med kortare löptid.

För MTN med rörlig ränta beräknas räntan enligt en rörlig Räntebas, exempelvis 3-månaders STIBOR, och en fast Räntebasmarginal. Förändringar i marknadsräntan, om den överensstämmer med Räntebasen för aktuell MTN, kan därför innebära att den löpande avkastningen påverkas negativt, vilket

också kan påverka marknadsvärdet av MTN:en. Det föreligger en risk att Räntebasen sjunker till en lägre nivå under löptiden för en MTN, varför räntan som betalas under Lånen kan vara lägre eller till och med noll.

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

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

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

Risker relaterade till strukturen för säkerhetsmassan

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

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

Risker relaterade till att samtliga Lån är säkerställda genom samma säkerhetsmassa

Alla Lån under MTN-programmet är säkerställda genom samma säkerhetsmassa. Detta bidrar till att säkerheter till Lånen under MTN-programmet inte kan tas i anspråk separat. Om Fordringshavare som

representerar minst tio (10) procent av det Justerade Lånebeloppet av samtliga Lån begär återbetalning av Lånen kommer samtliga lån under MTN-programmet att behöva återbetalas. Det föreligger således en risk att en Fordringshavare blir bunden av ett beslut vilken denne inte har röstat för eller en omröstning som denne inte deltagit i. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan för den individuella Fordringshavaren är medelhög.

Risker relaterade till att mäta LTV (Loan to Value) enbart på gruppnivå

Det finns en risk att en värdeminskning av en fastighet inom säkerhetsmassan inte påverkar Aggregerat LTV märkbart. Om värdet på en intecknad fastighet minskar kan det innebära att det nominella beloppet av de relevanta koncerninterna lånen eller fastighetsinteckningarna är högre än det faktiska värdet på den underliggande fastigheten och om fastighetsinteckningen då realiserats finns en risk för att försäljningen av fastigheten inte inbringar tillräckliga medel för att täcka den relevanta fordringen gentemot det relevanta Fastighetsbolaget. Om säkerheten inte täcker värdet av utestående MTN:er, kommer inte Fordringshavare att erhålla betalning förrän borgenärer med prioriterade fordringar erhållit betalning till fullo i händelse av Klöverns konkurs, likvidation eller företagsrekonstruktion. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan på Fordringshavares möjlighet att erhålla betalning är hög.

Risker relaterade till återvinning av säkerhet som inte har skapats eller blivit fullbordad vid tidpunkten för skuldens uppkomst

Om en Säkerhet har ställts ut, blivit fullbordad eller ersatts av ett Fastighetsbolag eller av Klövern efter att skulden som säkerheten härrör till har ställts ut, finns en risk för att säkerheten kan återvinnas i enlighet med 4 kap. 12 § konkurslagen (1987:672) i händelse av att Fastighetsbolag eller Klövern går i konkurs. Sådan talan om återvinning av en Säkerhet utställd av Klövern eller ett Fastighetsbolag till Fordringshavarna kan, i samband med Klöverns inträde i konkurs, genomföras om Säkerheten ställts ut, blivit fullbordad eller ersatts inom tre månader från dess att insolvensförfarandet påbörjades. En talan om återvinning av en säkerhet som ställts ut av ett Fastighetsbolag till Klövern kan, i händelse av att ett Fastighetsbolag träder i konkurs, aktualiseras om säkerheten var ställd, fullbordad eller blivit ersatt inom två år från dess att insolvensförfarandet påbörjades. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan på Fordringshavares möjlighet att erhålla betalning är hög.

Risker med nya pantbrev som säkerhet

Om nya fastighetspantbrev utfärdas i samband med en emission av MTN:er, kommer inte fastighetsinteckningen relaterat till ett pantbrev att vara sakrättsligt bindande förrän pantbrevet är registrerat hos inskrivningsmyndigheten och levererat till Agenten. Det föreligger även en risk att ansökan om registrering nekas av inskrivningsmyndigheten, till exempel om avgiften inte är betald, och att nya pantbrev därför inte utfärdas. Om ansökan om registrering av pantbrev har lämnats in, men pantbrev ännu inte har utfärdats, föreligger en risk att säkerheten inte kommer täcka värdet på utestående MTN:er i händelse av Klöverns konkurs, likvidation eller företagsrekonstruktion. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan på Fordringshavares möjlighet att erhålla betalning är hög.

Risker relaterade till realisation av fastighetsinteckningar

Om Klöver misslyckas att uppfylla sina förpliktelser under MTN-programmet, kan Agenten ta säkerheten för MTN:erna i anspråk. En realisation av en fastighetsinteckning är tidskrävande och kan komma att försena eventuella återbetalningar till Fordringshavare. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Risker relaterade till Villkoren

Risker relaterade till strukturell subordination och beroende av dotterbolag

Eftersom Koncernens verksamhet huvudsakligen bedrivs genom Bolagets dotterbolag är Bolaget beroende av sina dotterbolag för att kunna generera vinst och kassaflöde och för att kunna uppfylla sina åtaganden under MTN-programmet. Med undantag för finansiella åtaganden, avseende eget kapital i relation till totala tillgångar eller avseende vinsten från fastighetsförvaltningen i relation till finansiella kostnader, i de Allmänna Villkoren är varken Klöver eller Klöverns dotterbolag förhindrade att uppta annan finansiering enligt Villkoren. MTN:erna är strukturellt efterställda fordringshavare i Bolagets dotterbolag, vilket innebär att fordringshavare med fordringar i Bolagets dotterbolag är berättigade till betalning ur ett sådant dotterbolag innan Fordringshavarna. Dotterbolagen är juridiskt fristående enheter som är skilda från Bolaget och de har inte någon skyldighet att förlikas i eventuell tvist eller uppfylla Bolagets åtaganden. Likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs i dotterbolagen kan således påverka Bolagets finansiella ställning negativt och kan påverka Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Risker relaterade till uppsägning av lån och säljoption

Klöver är förpliktad att följa Villkoren, exempelvis att betala ränta för Lån under MTN-programmet. Vid en Uppsägningshändelse kan lånen sägas upp till omedelbar återbetalning enligt bestämmelserna i de Allmänna Villkoren. Dessutom, vid händelse av Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse har Fordringshavarna rätt att begära återköp (säljoption) av alla, eller vissa, MTN:er som innehåses av denne, enligt bestämmelserna i de Allmänna Villkoren. Bolaget är vidare förpliktad att återköpa samtliga, och inte enbart vissa, MTN:er när sådana omständigheter föreligger som utgör grund för Särskild Obligatorisk Inlösen enligt bestämmelserna i de Allmänna Villkoren.

Skulle någon av de ovan nämnda händelserna inträffa föreligger det en risk att Klöver vid tiden för uppsägning eller begäran om återköp inte har tillräckligt med likvida medel för att uppfylla återbetalning eller återköp avseende MTN:erna. Detta kan i sin tur påverka Koncernens förmåga att uppfylla sina betalningsåtaganden och följaktligen negativt påverka samtliga Fordringshavare, inbegripet dem som valde att inte utnyttja säljoptionen. Bolaget bedömer att sannolikheten för riskens förekomst är låg. Om risken förverkligas bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Legala risker

Risker relaterade till benchmarkförordningen

Processen för hur STIBOR och andra referensräntor bestäms är föremål för ett antal lagstiftningsåtgärder varav vissa redan implementerats och andra är på väg att implementeras. Det största initiativet på området är den så kallade benchmarkförordningen (Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för

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

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

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

Villkoren framgår av avsnitt 7 "*Villkor för MTN-programmet*". Den engelska versionen av de Allmänna Villkoren, som framgår av avsnitt 7.1 "*General Terms and Conditions*" är den gällande versionen av villkoren för MTN-programmet. Den svenska versionen, som framgår av avsnitt 7.3 "*Allmänna 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 MTN-programmet*" ska ha samma innebörd i detta avsnitt, om inte annat uttryckligen framgår av kontexten eller annars definieras i detta Grundprospekt.

3.1 **Räntekonstruktioner**

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

Räntestrukturen som tillämpas på varje enskilt Lån framgår av Slutliga Villkoren. Som framgår i avsnitt 8.1 i de Allmänna Villkoren kan Klövern emittera MTN:er under MTN-programmet med olika räntestrukturer, vilket närmare specificeras i de Slutliga Villkoren för varje specifikt Lån. Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med vissa referensvärden som anges i de Allmänna Villkoren.

Administrationn av referensräntan STIBOR sköts sedan 20 april 2020 av Swedish Financial Benchmark Facility AB, ett svenskt dotterbolag till Global Rate Set Systems. Vid tidpunkten för utgivandet av detta Grundprospekt är inte Swedish Financial Benchmark Facility AB registrerat i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av European Securities and Markets Authority (ESMA) i enlighet med artikel 36 i förordning 2006/1011 (Benchmarkförordningen).

De räntestrukturer som beskrivs nedan är möjliga att genomföra enligt de Allmänna Villkoren.

Fast ränta

Om ett Lån är angivet som ett Lån med fast ränta, ska Lånet uppbära ränta på det Nominella Beloppet från och med (men exklusive) Räntebestämningdagen till och med (inklusive) Inlösendagen. Upplupen Ränta under den relevanta Ränteperioden erläggs på den relevanta Ränteförfallodagen och är beräknad genom Räntebärningskonventionen 30/360.

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

Rörlig ränta

Lånet ska uppbära ränta baserat på sitt Nominella Belopp från (men exklusive) Räntebestämningdagen till och med (inklusive) Inlösendagen. Räntesatsen för respektive Rän-teperiod bestäms av den Administrativa Agenten på respektive Rän-tebestämningdag och utgörs av Rän-tebasen adderat med Marginalen för samma period. Om Rän-tebasen adderat med Marginalen en viss period understiger noll (0), ska Rän-tesatsen bestämmas till noll (0).

Om Rän-tesatsen inte kan bestämmas på Rän-tebestämningdagen på grund av sådant hinder som beskrivs i avsnitt 8.1 i de Allmänna Villkoren, ska Lånet fortsätta att löpa med den rän-tesats som gällde för den närmast förutvarande Rän-teperioden. Så snart hindret upphört ska den Administrativa Agenten beräkna ny Rän-tesats som ska gälla från den andra Bankdagen efter dagen för sådan beräkning till utgången av den då löpande Rän-teperioden.

Ränta som ackumulerats under en Rän-teperiod erläggs i efterskott på respektive Rän-teförfallodag och beräknas genom Dagberäkningsmetoden Faktiskt/360.

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

Nollkupongränta

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

3.2 Betalning av kapitalbeloppet och ränta

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

Betalning av ränta eller återbetalning av ett Lån ska ske till den som är registrerad som Fordringshavare fem Bankdagar före Inlösendagen, Rän-teförfallodagen eller annan relevant betalningsdag alternativt till annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden på sådan dag och som är berättigad att erhålla sådan betalning.

3.3 Återköp och återbetalning

Klövern ska återbetala samtliga, och inte enbart några, av samtliga utestående Lån på den relevanta Förfallodagen till ett belopp per MTN som specificeras i de Slutliga Villkoren. Om den relevanta Förfallodagen inte är en Bankdag ska återköpet ske först på nästkommande Bankdag. Ränta betalas på aktuell Rän-teförfallodag.

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

3.4 Frivillig inlösen av Lånen

De Slutliga Villkoren kan innehålla villkor som medför rätt för Klövern att begära förtida inlösen av samtliga Lån, helt eller delvis, tillsammans med upplupen men obetald ränta (om någon) före Förfallodagen.

3.5 Obligatoriskt återköp på grund av Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse

Vid händelse av en Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse, så som definierat i de Allmänna Villkoren, har varje Fordringshavare rätt att under en period om 20 Bankdagar från meddelande om inträffad Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse begära att samtliga eller endast några av dennes MTN:er återköps av Klövern till ett pris per MTN motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta, eller i förhållande till MTN:er utan ränta, det belopp som bestäms i enlighet med avsnitt 15.6 (b) i de Allmänna Villkoren. Efter perioden om 20 Bankdagar upphör rätten till återköp. MTN:er som enligt detta avsnitt återköps av Klövern får enligt Klöverns eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

3.6 Initial Obligatorisk Inlösen

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

3.7 Särskild Obligatorisk Inlösen

Om Nya Pantbrev inte har blivit utfärdade av inskrivningsmyndigheten och levererade till Agenten inom fyra (4) månader från Emissionsdagen för vilken ansökan om Nya Pantbrev har levererats till Agenten enligt avsnitt 4.3 (k) i de Allmänna Villkoren, och sådana Nya Pantbrev inte dessförinnan har ersatts av annan säkerhet i enlighet med avsnitt 11.4 i de Allmänna Villkoren, ska Klövern i sin helhet återbetala samtliga, och inte enbart några, av MTN:erna emitterade i relation till att en sådan ansökan skickades till Agenten, till ett belopp per MTN motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta eller, i relation till MTN utan ränta, beloppet som är bestämt i enlighet med punkt 15.6 (b) ("**Särskild Obligatorisk Inlösen**").

3.8 Uppsägning av Lånen

Agenten ska efter skriftlig begäran från Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Justerat Lånebelopp i förhållande till samtliga Lån, å Fordringshavarnas vägnar genom skriftligt meddelande till Emittenten, förklara relevant Lån jämte upplupen ränta förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Agenten beslutar, om:

- (a) Klövern inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende relevant Lån under MTN-programmet, såvida inte dröjsmålet:
 - (i) är orsakad av tekniskt eller administrativt fel; och
 - (ii) är åtgärdat inom tre (3) Bankdagar från förfallodagen;
- (b) Klövern inte följer något av de finansiella åtaganden som anges i avsnitt 13.2 (*Förfogande över Pantsatta Tillgångar och Fastighetsbolag*), avsnitt 13.8 (*Ekonomisk Vakansgrad*) och/eller något av sina finansiella åtaganden enligt avsnitt 14.6 (*Finansiella Åtaganden*) i de Allmänna Villkoren;
- (c) Klövern eller Fastighetsbolag inte uppfyller sina förpliktelser eller på annat sätt agerar i strid med de Finansieringsdokument till vilka de är part (annat än de villkor som refereras till i sektionerna (a) eller (b) ovan eller sektionen "Gröna Obligationer" i de Slutliga Villkoren), om inte sådan icke-efterlevnad:
 - (i) är möjlig att åtgärda; och
 - (ii) är åtgärdad inom tio (10) Bankdagar efter att Klövern skriftligen uppmanats av Agenten att vidta rättelse
- (d) något av Finansieringsdokumenten blir ogiltigt, upphävt eller saknar verkan (annat än en avvikelse tillåten under Finansieringsdokumenten) och att sådan ogiltighet, upphävning eller verkningslöshet har en materiell påverkan på Fordringshavarnas intressen;
- (e) Klövern eller Fastighetsbolag är, eller enligt tillämplig lag anses vara, insolvent;
- (f) eventuella beslag, kvarstad, utmätning eller verkställande, eller annan liknande domstolsprocess, som påverkar Klöverns eller ett Fastighetsbolags och som inte är åtgärdad inom fyrtio (40) Bankdagar; eller
- (g) (i) Koncernbolag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende Finansiell Skuldsättning och lånet i förhållande till den Finansiella Skuldsättningen ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller Koncernbolags Finansiella Skuldsättning är förklarad förfallen eller annars förfaller till betalning innan angivet förfalldatum som ett resultat av en uppsägningsgrund, eller (ii) något åtagande i förhållande till Finansiell Skuldsättning för ett Koncernbolag sägs upp av borgenären som en följd av en uppsägningsgrund,

förutsatt att summan av utestående Finansiell Skuldsättning under de lån som berörs under (i)-(ii) ovan uppgår till minst SEK 50 miljoner (eller motsvarande värde i annan valuta);

Agenten får inte förklara relevant Lån tillsammans med upplupen ränta förfallet till betalning genom hänvisning till en Uppsägningshändelse om sådan Uppsägningshändelse inte längre föreligger eller om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan Uppsägningshändelse inte ska medföra uppsägning (tillfälligt eller permanent).

Om inget annat har bestämts av Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 17.4 i Allmänna Villkoren, efter att ha erhållit vetskap om en Uppsägningshändelse, ska Agenten meddela Fordringshavare om detta och avgöra huruvida de ska säga upp Lånen i enlighet med avsnitt 15.1 i Allmänna Villkoren (utan att först behöva inhämta Fordringshavarnas samtycke). Agenten ska, inom fem (5) Bankdagar från dagen då Agenten fick faktisk vetskap om att en Uppsägningshändelse inträffat, bestämma om uppsägning av Lånen ska ske. Om Agenten bestämmer att inte säga upp Lånen, ska Agenten genast inhämta instruktioner från Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 17 (Beslut av Fordringshavare) i Allmänna Villkoren. Om Fordringshavarna instruerar Agenten att säga upp Lånen ska Agenten genast bestämma att Lånen förfaller till betalning och vidta sådana åtgärder, som enligt Agenten, är nödvändiga eller önskvärda för att tillvarata Fordringshavarnas rättigheter under Finansieringsdokumenten, såtillvida inte den relevanta Uppsägningshändelsen inte längre är pågående.

Om rätten att säga upp Lånen är baserad på domstolsbeslut eller beslut från myndighet, är det inget krav att beslutet är verkställbart enligt tillämplig lag eller att tiden för överprövning har löpt ut innan sådan uppsägning ska anses ha skett.

4 PRODUKTBESKRIVNING AV SÄKERHETEN SKAPAD UNDER MTN-PROGRAMMET

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

4.1 Spärrad Säkerhet

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

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

4.2 MTN-säkerhet

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

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

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

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

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

4.3 Fastighetsbolagen

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

4.4 Koncerninterna Lån

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

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

4.5 De underliggande fastigheterna och pantbrev

Initiala krav

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

Varje Pantsatt Fastighet är placerad inom, eller i nära anslutning till, nedan kommuner:

Primära Områden:

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

Andra Tillämpliga Områden:

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

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

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

- LTV för fastigheten får inte överstiga 0,55:1.
- Den Ekonomiska Vakansgraden för varje Pantsatt Fastighet (eller, om flera fastigheter säkerställer samma Koncerninterna Lån, den Ekonomiska Vakansgraden kalkylerad på en aggregerad nivå) får inte vara högre än 20 procent, om inte den aggregerade Ekonomiska Vakansgraden för samtliga Pantsatta Fastigheter (kalkylerad pro forma inklusive de planerade nya Pantsatta Fastigheter) är lägre än tio (10) procent.
- Pantbrev hänförligt till en Pantsatt Fastighet avser förstahandspant i den Pantsatta Fastigheten, eller prioritet direkt efter ett förstahandspantbrev som är pantsatt till förmån för ett koncernintern Lån.

En Intern Värdering av varje Pantsatt Fastighet ska genomföras varje kvartal och en Extern Värdering ska genomföras åtminstone en gång om året.

Kravnivåer

Klövern ska säkerställa att Aggregerat LTV inte överstiger 0,65:1 på någon Referensdag, någon dag då utbetalning sker från Escrowkontot till Emittenten, eller i samband med att en Pantsatt Fastighet upphör att vara pantsatt.

En Uppsägningshändelse inträder ej vid en överträdelse av Aggregerat LTV-kovenanten om Klövern förmår återställa sådan överträdelse genom att inom 30 dagar:

- (i) avsätta kontanta medel till Återställningskontot varigenom det Aggregerade Lånebeloppet minskar i förhållande 1:1, eller
- (ii) ersätta en Säkerhet under ett befintligt Löpande Skuldebrev med annan Säkerhet under ett nytt Löpande Skuldebrev så som beskrivs under 4.6 nedan,

förutsatt att åtgärderna var för sig eller tillsammans medför att Aggregerat LTV-kovenanten uppgår till högst 0,65:1.

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

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

4.6 **Utbyte och frigörande av MTN-säkerhet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Annat frigörande av MTN-säkerhet

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

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

4.7 Ta MTN-säkerheten i anspråk

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

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

5 BOLAGSBESKRIVNING

5.1 Inledning

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

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

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner. Klöverns vision är att skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster. Klöver är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler och utveckling av bostadslägenheter som inriktning och vars engagemang är uppdelat i tre olika regioner i Sverige samt utlandsverksamhet i Danmark och USA. Per den 31 mars 2021 uppgick Klöverns fastighetsbestånd till 341 fastigheter med en total uthyrningsbar area om cirka 2 420 tkvm, vilket betingade ett hyresvärde om cirka 3 781 mkr. Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till cirka 58 289 mkr.

5.2 Historik och utveckling

Klöverns historik och utveckling beskrivs sammanfattningsvis enligt nedan.

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

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

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

köpet av Dagon etablerade sig Klöver på nya expansiva marknader i bland annat Öresund och Göteborg. Elva fastigheter avyttrades för totalt 543 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 22 624 mkr.

- 2013 Klöver tillträdde under året 23 fastigheter om totalt 1 020 mkr. Bland annat förvärvades en stor logistikenhet i Jordbro, söder om Stockholm, med en uthyrningsbar area om 28 000 kvm. I december förvärvades två kontorsfastigheter i Göteborgsområdet, omfattande 9 800 kvm. Klövers kontorshotell konceptualiserades under det gemensamma namnet First Office. Klöver sålde 12 fastigheter för 387 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 24 059 mkr.
- 2014 Klöver förvärvade 19 fastigheter under året för totalt 4 452 mkr. Klöver förvärvade och tillträdde bland annat Globen City, omfattande nästan 115 000 kvm. Klöver lanserade under året verksamheten inom kontorshotell under varumärket First Office. Även verksamheten inom self storage lanserades under ett eget varumärke: Big Pink. Under året såldes 13 fastigheter för totalt 531 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 30 208 mkr.
- 2015 Klöver förvärvade 19 fastigheter under året för totalt 2 732 mkr. Största köp var fastigheten Aprikosen 2, Solna Gate, med en uthyrningsbar yta om cirka 35 200 kvm och utgjordes till största del av kontorsytor. Totalt hade 14 fastigheter sålts under året för 546 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 35 032 mkr.
- 2016 Klöver förvärvade under året 32 fastigheter för 1 484 mkr. Största transaktion var förvärvet av 28 fastigheter i Malmö och Lund. Totalt såldes 15 fastigheter för 630 mkr. Under året utökades produktportföljen med bostadsrättsprojekt under namnet Klöver Living. Fastighetsvärdet uppgick till 39 234 mkr.
- 2017 Klöver förvärvade under året 27 fastigheter för 2 116 mkr. Totalt såldes 54 fastigheter för 1 796 mkr. Avyttringarna innefattade bland annat hela bestånden i Borås och Karlskrona. Avtal tecknades om att förvärva en fastighet i Danmark med tillträde under 2018. Fastighetsvärdet uppgick till 42 961 mkr.
- 2018 Klöver förvärvade under året 38 fastigheter för 8 056 mkr, bland annat sju fastigheter i Köpenhamn och två fastigheter i New York. 17 fastigheter såldes för 2 464 mkr, bland annat beståndet i Härnösand, Sollefteå och Falun. Tobin Properties AB (publ) och A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) konsoliderades i Klöver. Fastighetsvärdet uppgick till 52 713 mkr.
- 2019 Klöver har under året förvärvat 3 fastigheter för 959 mkr, bland annat en tomträtt i New York. 86 fastigheter såldes för 5 029 mkr, bland annat hela fastighetsbeståndet i Karlstad. Fastighetsvärdet uppgick till 52 377 mkr per den 31 december 2019.

2020 Under året förvärvade Klöver 9 fastigheter för 2 613 mkr och sålde 5 fastigheter för 387 mkr. Det största förvärvet var en projektfastighet i New York, en 14 våningar hög byggnad på Park Avenue, Manhattan. Fastighetsvärde 57 448 mkr.

5.3 Verksamheten

Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Den 31 mars 2021 uppgick Klöverns fastighetsbestånd till 341 fastigheter med en total uthyrningsbar area om cirka 2 420 tkvm erbjuder Klöver dess hyresgäster attraktiva lokaler inte bara i Stockholm, Göteborg och Malmö utan också i en lång rad av starka regionstäder över hela landet samt i Köpenhamn och USA. Klöver är främst fokuserat på kontor men erbjuder även lokaler för företag och organisationer verksamma inom vård, utbildning och detaljhandel såväl som inom lager och logistik. Dessutom arbetar Klöver Living med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klöver har även en indirekt pågående projektutveckling inom bostadssegmentet genom Tobin Properties AB (publ). Enligt 3 § i bolagsordningen är Klöverns verksamhetsföremål att direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Koncernens verksamhet är, och planeras även i framtiden att vara, finansierad med eget kapital samt en kombination av banklån och lån genom kapitalmarknaden.

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

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

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

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick per den 31 mars 2021 till 1 891 tkvm och värderades till 1 894 mkr. Av byggrätterna är 428 tkvm detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Byggrätter för bostäder utgjorde femton procent av de detaljplanelagda byggrätterna. Koncernens strategi för framtiden består av att driva en koncentration av verksamheten till utvalda tillväxtorter, att driva projektutveckling som ligger i linje med en samhällsutveckling där Klöverns bidrar till att skapa moderna arbetsplatser och miljöer för företag och människor som verkar och lever där, att skapa mervärde genom utveckling och exploatering av byggrätter alternativt genom nyproduktionsprojekt för egen förvaltning eller för avyttring, att öka utlandsinvesteringarna för att minska det stora beroendet av den svenska marknaden, att driva en effektiv finansiell strategi och riskhantering, samt att driva en hållbarhetsstrategi som genomsyrar hela företagets verksamhet.

En central komponent i Klöverns affärsidé är närhet och engagemang. Genom lokalt baserad personal på alla prioriterade orter säkerställer Klöverns att de cirka 4 100 hyresgästerna, små som stora, ska kunna få bästa möjliga service och bemötande.

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

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

5.4 Marknader

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

5.5 Styrelseledamöter, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelsen

- **Pia Gideon** (född 1954)

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

Aktieinnehav i Klöver: 39 375 stamaktier av serie B per den 31 december 2020, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

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

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

- **Eva Landén** (född 1965)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 31 december 2020. Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

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

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

- **Ulf Ivarsson** (född 1961)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2018.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 31 december 2020. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan Göteborg.

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

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

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2018.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 31 december 2020. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Utbildning/erfarenhet: Magisterexamen i internationell ekonomi.

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

Ledande befattningshavare

- **Peeter Kinnunen** (född 1973)

Befattning: Transaktionschef och anställd sedan 2012. Tillförordnad verkställande direktör sedan mars 2021.

Aktieinnehav i Klöver: 149 460 stamaktier av serie B och 1 685 preferensaktier, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav per den 31 december 2020.

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

Övriga externa pågående uppdrag: Styrelseledamot i Ebbenvig AB.

- **Jens Andersson** (född 1973)

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

Aktieinnehav i Klöver: 83 250 stamaktier av serie A och 133 750 stamaktier av serie B inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav per den 31 december 2020.

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

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

- **Malin Löveborg** (född 1978)

Befattning: Bolagsjurist och anställdes i september 2017.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav per den 31 december 2020.

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

Övriga externa pågående uppdrag: Inga.

- **Susanne Hörnfeldt** (född 1969)

Befattning: Strategi- och transaktionschef och anställdes 2014.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav per den 31 december 2020.

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

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

Revisorer

Bolagets revisor är sedan 2014 Ernst & Young Aktieföretag, som vid årsstämman 2019 omvaldes för tiden intill årsstämman 2020. Huvudansvarig revisor är Fredric Hävrén (född 1971). Fredric Hävrén är auktoriserad revisor och medlem i FAR SRS. Revisorer väljs, enligt bolagsordningen varje år. Ernst & Young Aktieföretags adress är P.O Box 7850, 103 99 Stockholm.

5.6 Intressekonflikter

Det föreligger ingen intressekonflikt mellan Klöver och någon av de personer som anges i avsnitt 5.5. Klöverns styrelseordförande Pia Gideon är styrelseledamot i Metria AB och Apoteket AB. Klöver har ett hyresavtal om uthyrning till Apoteket AB.

5.7 Större aktieägare och kontroll

Per den 31 mars 2021 uppgick antalet aktieägare i Klöver till cirka 61 600. De 15 största ägarna representerade tillsammans 67,5 procent av antalet registrerade aktier. Klöverns aktier är fritt överlåtbara och noterade på Nasdaq Stockholm. Det föreligger inga hinder enligt Klöverns bolagsordning som inskränker rätten att överlåta aktier i Klöver. Klöver känner inte till några överenskommelser mellan aktieägare som kan föranleda inskränkningar i rätten att överlåta aktier i Klöver. Klöver känner heller inte till någon överenskommelse eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. I syfte att förhindra att större aktieägare missbrukar sin ställning har Klöver bland annat antagit en policy som reglerar formerna för närståendetransaktioner.

Nedan följer en tabell avseende Klöverns 15 största aktieägare per den 31 mars 2021.

Aktieägare	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferens- aktier, tusental	Andel aktie- kapital, %	Andel röster, %1
Corem Property Group	11 875	161 750	–	15,2	15,4
Rutger Arnhult via bolag	12 661	154 274	655	14,7	15,5
Gårdarike	39 475	77 785	50	10,3	26,0
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	76 903	–	6,8	4,2
Handelsbanken fonder	–	55 609	–	4,9	3,1
State Street Bank and Trust Co, W9	0	47 668	192	4,2	2,6

Swedbank AS (Estonia)	2	23 154	58	2,0	1,3
CBNY-Norges Bank	717	18 659	105	1,7	1,4
Alfred Berg	–	15 447	–	1,4	0,9
JPM Chase NA	1	13 274	197	1,2	0,7
Avanza Pension	647	10 126	740	1,0	1,0
Prior & Nilsson	–	10 051	–	0,9	0,6
SEB Investment Management	–	9 380	–	0,8	0,5
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	–	8 602	–	0,8	0,5
Swedbank Robur Fonder	–	7 512	–	0,7	0,8
Summa största ägare	66 108	690 194	1 997	66,6	74,5
Övriga ägare	19 364	255 631	14 447	25,4	25,5
Summa utestående aktier	85 472	945 825	16 444	92,0	100,0
Återköpta egna aktier ¹	–	90 957	–	8,0	–
Totalt antal registrerade aktier	85 472	1 036 782	16 444	100,0	100,0

Till följd av rutiner hos Ålandsbanken och Banque Internationale à Luxembourg har bankerna registrerats i Euroclear som ägare till en del av sina kunders Klöveraktier. Klövern bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av Bolagets 15 största aktieägare.

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

Källa: Klöverns delårsrapport för perioden 1 januari till 31 mars 2021

5.8 Koncernstruktur

Bolagsstrukturen i Klövern består av moderbolaget Klövern AB (publ) samt 28 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 dagen för detta Grundprospekt utvisas enligt nedan tabell. Tabellen utvisar endast Klöverns direkt helägda dotterbolag.

Dotterföretag/Org.nr/Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾
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	100 000	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
Dagon AB, 556431-0067, Nyköping	23 580 999	100
Klövern Gerhard AB, 556634-5723, Nyköping	1 000	100
Klövern Helmut AB, 556634-5731, Nyköping	1 000	100
Klövern Ingmar AB, 556634-6598, Nyköping	1 000	100
Klövern Linus AB, 556896-7409, Nyköping	50 000	100
Klövern Lovisa AB, 559068-5334, Nyköping	50 000	100
Klövern Verner AB, 556896-7474, Nyköping	50 000	100
Klövern Signe AB, 559171-8779, Nyköping	50 000	100
Klövern Tage AB, 559171-8761, Nyköping	50 000	100
Klövern Johan AB, 559101-2116, Nyköping	50 000	100
Klövern Mari AB, 556944-2196, Nyköping	50 000	100
Klövern Valdemar AB, 559003-2446, Nyköping	50 000	100
Klövern Gabriella AB, 556983-7544, Nyköping	50 000	100
Klövern Alfred AB, 556922-4255, Nyköping	50 000	100
Klövern CPH AB, 559042-7562, Nyköping	50 000	100

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

5.9 Aktiekapital

Enligt Klöverns bolagsordning som antogs vid årsstämman den 19 april 2016 ska aktiekapitalet vara lägst en miljard sexhundra miljoner (1 600 000 000) kronor och högst sex miljarder fyrahundra miljoner (6 400 000 000) kronor. Därtill ska antalet aktier vara lägst åttahundra miljoner (800 000 000) och högst tre miljarder tvåhundra miljoner (3 200 000 000). Aktier kan ges ut i tre serier, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst. Klöverns preferensaktier har företrädesrätt, framför stamaktierna, till en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5,00 kronor per preferensaktie. Preferensaktien medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. I det fall bolagsstämman beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5,00 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5,00 kronor ackumuleras och räknas upp med en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning till stamaktieägarna får ske innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive inestående belopp. Vid varje enskilt kvartal ackumuleras eventuell skillnad mellan 5,00 kronor och utbetald utdelning per preferensaktie. Bolagsstämman kan fatta beslut om inlösen av preferensaktier, i så fall till ett belopp uppgående till 500 kronor plus eventuellt inestående belopp. I händelse av likvidation har preferensaktien prioritet framför stamaktien med 400 kronor med tillägg för eventuellt inestående belopp. Ägare av stamaktier av serie A kan vid två tillfällen per år (januari och juli) begära omvandling till stamaktier av serie B. Per dagen för Grundprospektet har Klövern ett aktiekapital om 2 277 394 578 kronor. Vid denna tidpunkt bestod aktieägandet av 85 471 753 stamaktier av serie A,

1 036 781 536 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. Det totala antal aktier i Klöver
uppgår till 1 138 697 289. Samtliga aktieslag betingade ett kvotvärde om 2,00 kronor.

6 LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

6.1 Finansinspektionens godkännande av Grundprospektet

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

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

6.2 Ansvarsförsäkran

Klövern ansvarar för innehållet i Grundprospektet och förklarar härmed att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Klövern känner till, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Klövern upprättade MTN-programmet den 6 oktober 2017. Under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag ansvarar även Klöverns styrelseledamöter för innehållet i Grundprospektet och styrelsen förklarar härmed att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, Nordea Bank Abp och Swedbank AB (publ) har inte verifierat innehållet i Grundprospektet och ansvarar inte för dess innehåll.

6.3 Väsentliga avtal

Hysesavtal

Klövern är inte beroende av något enskilt hyreskontrakt. Sammantaget, är dock hyresavtalen 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. Klövern har även per dagen för Grundprospektet emitterat icke-säkerställda och säkerställda obligationer, icke-säkerställda gröna obligationer och hybridobligationer.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga villkorsbestämmelser och "change of control" (kontrollägarförändring) och "cross default" (ung. uppsägning på grund av inträffad uppsägningshändelse i koncernbolags finansieringsavtal) samt kovenanter avseende nivåer för soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Klövern hade per den 31 mars 2021 utestående räntebärande skulder om cirka 33 439 mkr.

I februari 2020 upprättade Klövern ett icke-säkerställt MTN-program med en ram uppgående till 10 miljarder kronor. Lån under det icke-säkerställda MTN-programmet har en löptid om minst ett år och kan löpa med fast ränta eller rörlig ränta. Vid årsskiftet var lån om 2 000 mkr emitterade under det ickesäkerställda MTN-programmet.

Övriga väsentliga avtal

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

6.4 Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Klövern är inte, och har inte varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Klöverns kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna, vilka kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Bolaget och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Region Uppsala har dock i december 2019 framställt skadeståndskrav gentemot Tobin Properties AB (publ), ett inte helägt dotterbolag till Klövern, med anledning av hävning av ett fastighetsöverlåtelseavtal som ingicks 2016. Skadeståndskravet avser ersättning för utebliven vinst och omkostnader om ett sammanlagt belopp om cirka SEK 77 miljoner. Tobin Properties AB (publ) har bestridit kravet.

6.5 Information om beskattning

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

6.6 Kreditbetyg

I juli 2020 erhöll Klövern kreditbetyget BBB- med stabila utsikter från Scope Rating i enlighet med nedanstående tabell.

Kreditbetyg	Betydelse
AAA	Instrument klassade AAA bedöms vara av exceptionellt stark kreditkvalitet.
AA+ AA AA-	Instrument klassade AA bedöms vara av mycket stark kreditkvalitet.

A+ A AA-	Instrument klassade A bedöms vara av stark kreditkvalitet.
BBB+ BBB BBB-	Instrument klassade BBB bedöms vara av god kreditkvalitet.
BB+ BB BB-	Instrument klassade BB bedöms vara av måttlig kreditkvalitet.
B+ B B-	Instrument klassade B bedöms vara av svag kreditkvalitet.
CCC	Instrument klassade CCC bedöms vara av mycket svag kreditkvalitet.
CC	Instrument klassade CC bedöms vara av extremt svag kreditkvalitet.
C	Instrument klassade C bedöms vara av exceptionellt svag kreditkvalitet.

Scope Rating GmbH är ett kreditvärderingsinstitut etablerat inom EU och registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut.

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

6.7 Rådgivares intressen

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

6.8 Väsentliga förändringar och trender

Nyligen inträffade händelser

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

Förändringar i låne- och finansieringsstruktur

Inga väsentliga förändringar av Klövers låne- och finansieringsstruktur har skett sedan 31 december 2020.

Information om trender

Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar i Klövers framtidsutsikter sedan årsredovisningen för 2020 publicerades den 26 mars 2021.

Det har inte heller skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat sedan 31 mars 2021, vilket datum utgör slutet för den senaste perioden för vilken reviderad finansiell information har offentliggjorts.

Bolaget känner inte till några trender, säkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter.

Offentligt uppköpserbudande på samtliga aktier i Klöver

Den 29 mars 2021 lämnade Corem Property Group AB (publ), org. nr. 556463-9440, ("Corem") ett offentligt uppköpserbudande till aktieägarna i Klöver att förvärva samtliga utestående stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier i Klöver mot vederlag i form av aktier i Corem. Uppköpserbudandet innebär att Corem erbjuder aktieägarna i Klöver (i) 0,88 nyemitterade stamaktier av serie A i Corem för varje stamaktie av serie A i Klöver, (ii) 0,88 nyemitterade stamaktier av serie B i Corem för varje stamaktie av serie B i Klöver, och (iii) 1,12 nyemitterade stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Klöver. Som ett alternativt vederlag kan preferensaktieägarna i Klöver välja att erhålla 1,00 nyemitterade preferensaktier i Corem för varje preferensaktie i Klöver.

Ytterligare information om erbjudandet finns tillgängligt på www.corem.se/sv/investerare/disclaimer/?redirect=https://www.corem.se/sv/sektion/bud-pa-klovern/. Informationen på webbplatsen utgör inte en del av detta Grundprospekt.

Betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning

Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning sedan den 31 mars 2021, vilket datum utgör slutet för den senaste perioden för vilken finansiell delårsinformation har offentliggjorts.

6.9 Översikt över finansiell rapportering och handlingar införlivade genom hänvisning

Historisk finansiell information

Information i Grundprospektet per 31 december 2020 respektive 2019 har hämtats från Klöverns årsredovisningar för räkenskapsåren 2020 och 2019. Klöverns årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2020 har införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning. Årsredovisningarna har reviderats av Bolagets revisor och en revisionsberättelse för varje år har införlivats i Grundprospektet genom hänvisning till årsredovisningarna för de två räkenskapsår som anges ovan.

Information i Grundprospektet per den 31 mars 2021 har hämtats från Klöverns delårsrapport för perioden 1 januari till och med 31 mars 2021, vilken har införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning. Delårsrapporten för perioden 1 januari till 31 mars 2021 är varken översiktligt granskad eller reviderad av Klöverns revisor.

Förutom Klöverns reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2020 har ingen information i Grundprospektet granskats eller reviderats av Klöverns revisor.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2019 och 2020 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av EU. Vidare har informationen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2021 är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34, Delårsrapportering, och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2020.

Handlingar införlivade genom hänvisning

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

Hänvisning	Handling	Sida
Finansiell information om Koncernen och dess verksamhet för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2019	Klövern AB:s (publ) årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019	- Resultaträkningen, sid. 94, - Balansräkningen, sid. 95, - Förändringen av Koncernens egna kapital, sid. 96, - Kassaflödesanalysen, sid. 97, samt - Noter, sid. 102 – 125.
Revisionsberättelse för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2019	Klövern AB:s (publ) årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019	- Revisionsberättelsen, sid. 128 – 131.
Finansiell information om Koncernen och dess verksamhet för räkenskapsåret som	Klövern AB:s (publ) årsredovisning för räkenskapsåret som	- Resultaträkningen, sid. 104, - Balansräkningen, sid. 105, - Förändringen av Koncernens egna kapital, sid. 106, - Kassaflödesanalysen, sid 107, samt

avslutades 31 december 2020	avslutades den 31 december 2020	- Noter, sid. 112-135.
Revisionsberättelse för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020	Klövern AB:s (publ) årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020	- Revisionsberättelsen, sid. 138-141.
Finansiell delårsinformation om Koncernen och dess verksamhet för perioden 1 januari till 31 mars 2021	Klövern AB:s (publ) delårsrapport för perioden 1 januari 31 mars 2021	- Resultaträkningen inklusive totalresultat, sid. 16, - Balansräkningen, sid 17, - Koncernens förändring av eget kapital, sid. 17, samt - Kassaflödesanalys, sid. 18.

Investerare ska beakta handlingarna som införlivats genom hänvisning som en del av detta Grundprospekt. Det ska noteras att de avsnitt som inte införlivats i Grundprospektet avseende årsredovisningarna gällande 2019 och 2020 samt delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2021 antingen inte är relevanta för, eller omfattas redan i, Grundprospektet. Samtlig dokumentation enligt detta avsnitt kommer, under Grundprospektets giltighetstid, att finnas tillgänglig i elektronisk form via Klöverns webbplats, <https://www.klovern.se/sv/om-klovern/investor-relations/finansiella-rapporter/>.

6.10 Dokument tillgängliga för granskning

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

- Klöverns registreringsbevis
- Klöverns bolagsordning,
- Klöverns reviderade konsoliderade årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2019 och 2020,

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

7 VILLKOR FÖR MTN-PROGRAMMET

7.1 General terms and conditions

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

dated [date]

KLÖVERN AB (PUBL)

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

 MANNHEIMER SWARTLING

TABLE OF CONTENTS

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

APPENDIX

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

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

1. DEFINITIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“**Dealers**” means Nordea Bank AB (publ)¹, Swedbank AB (publ) and Danske Bank A/S, Denmark, Swedish Branch and such other dealer (*emissionsinstitut*) appointed in accordance with Clause 18.3, but only for so long as such dealer has not withdrawn as a dealer.

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

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

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

¹ By means of a cross-border merger completed on 1 October 2018, Nordea Bank AB (publ) was absorbed by Nordea Bank Abp.

“Escrow Account” means a bank account (which must not be the same as the General Account or the Cure Amount Account) with a leading Swedish bank in the name of the Issuer which is pledged to the Escrow Secured Parties under the Escrow Account Pledge Agreement for the purpose of the arrangement specified in Clause 4 (*Escrow of Proceeds*).

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

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

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

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

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

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

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

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

“Financial Indebtedness” means:

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

- (f) counter-indemnity obligations in respect of guarantees or other instruments issued by a bank or financial institution; and
- (g) without double-counting, liabilities under guarantees or indemnities for any of the obligations referred to in paragraphs (a) to (f) above.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Irrevocable Payment Order” means a payment order issued by the Issuer or a PropCo (as the case may be) in a form approved by the Agent, containing an unconditional and irrevocable instruction of payment to an issuer of a Delivery Undertaking, a PropCo, the

General Account or otherwise to the Agent, in each case as applicable pursuant to these General Terms and Conditions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“**Record Date**” means the fifth (5) Business Day prior to (i) an Interest Payment Date, (ii) a Redemption Date, (iii) another date on which a payment to the Noteholders is to be made under Clause 16 (*Distribution of proceeds*) or (iv) another relevant date, or in each case such other Business Day falling prior to a relevant date if generally applicable on the Swedish bond market.

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

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

“**Reference Banks**” means Nordea Bank AB (publ)², Swedbank AB (publ), and Danske Bank A/S, Denmark, Swedish Branch or such other banks as may be appointed by the relevant Administrative Agent in relation to a Loan in consultation with the Issuer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

² By means of a cross-border merger completed on 1 October 2018, Nordea Bank AB (publ) was absorbed by Nordea Bank Abp.

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

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

“**STIBOR**” means:

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

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

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

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

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

“**Written Procedure**” means the written or electronic procedure for decision making among the Noteholders in accordance with Clauses 17.1 (*Request for a decision*), 17.3 (*Instigation of Written Procedure*) and 17.4 (*Majority, quorum and other provisions*).

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

- (a) “**Aggregated Loan Amount**”;
- (b) “**Aggregated LTV**”;
- (c) “**Approved Valuation Institute**”;
- (d) “**Consolidated Value**”;
- (e) “**Cure Amount**”;

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

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

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

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

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

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

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

2. RAISING OF LOANS

- 2.1 Under this Programme the Issuer may issue MTNs in Swedish Kronor with a minimum term of one year and a minimum Nominal Amount of SEK 1,000,000. Under a Loan, MTNs may be issued in more than one tranche without the prior consent of the Noteholders, provided that the Conditions of such tranches are identical except for Price per MTN, Issue Date, Total Nominal Amount and Issuing House(s).
- 2.2 The Issuer undertakes to repay the principal and to pay interest and other amounts in respect of each Loan and in accordance with the Conditions.
- 2.3 By subscribing for MTNs each initial Noteholder accepts that its MTNs shall have the rights and be subject to the conditions stated in the Conditions. By acquiring MTNs each new Noteholder confirms such acceptance.
- 2.4 If the Issuer wishes to issue MTNs under this Programme, the Issuer shall enter into a separate agreement for this purpose with one or more Dealer, which shall be the Issuing House(s) for such Loan.

3. CONDITIONS FOR ISSUANCE OF MTNS UNDER THE PROGRAMME

- 3.1 The issuance of MTNs under this Programme is subject to that the Agent has (on behalf of the Noteholders), subject to Clause 19.2.9, (i) received the documents listed in Clause 3.2 and (if applicable) 3.3, and (ii) given notice in writing to the Issuing House(s) upon so being satisfied, no later than 9:00 a.m. three (3) Business Days prior to the Issue Date.
- 3.2 The Issuer shall deliver the following documents to the Agent prior to each issue under the Programme:
- (a) a duly executed copy of the relevant Final Terms of the issue;
 - (b) a copy of the articles of association or other constitutional documents of the Issuer;
 - (c) up-to-date copy of a registration certificate for the Issuer;
 - (d) an External Valuation of the contemplated new Security Property not older than twelve (12) months; and
 - (e) a copy of a resolution from the board of directors of the Issuer approving the issue of the relevant Loan and the main terms of the Finance Documents listed in this Clause 3.2 and in Clause 4.3 (to which it is a party), and the Negotiable Promissory Note(s), and resolving to enter into such documents and any other documents necessary in connection therewith.
- 3.3 The Issuer shall deliver the following documents to the Agent prior to the issuance of the first Loan under this Programme:
- (a) a duly executed copy of these General Terms and Conditions;
 - (b) a duly executed copy of the Agency Agreement;
 - (c) a duly executed copy of the Account Pledge Agreement
 - (d) a duly executed copy of the Escrow Account Pledge Agreement; and

- (e) a copy of a resolution from the board of directors of the Issuer approving the terms of the documents listed in this Clause 3.3 and resolving to enter into such documents and any other documents necessary in connection therewith.
- 3.4 The Agent shall promptly notify the Issuing House(s) in writing, attaching a copy of the document listed in 3.2(a), when it, subject to Clause 19.2.9, has received all documents listed in 3.2 and/or 3.3 (as applicable).

4. ESCROW OF PROCEEDS

- 4.1 The gross proceeds from the issue of MTNs under the Programme shall be paid by the Issuing House(s) into the Escrow Account.
- 4.2 Upon the Agent being satisfied that it, subject to Clause 19.2.9, has received, or will receive in immediate connection with the release of the proceeds from the relevant issue of MTNs standing to the credit on the Escrow Account, the documents, evidences and payments (if applicable) listed in Clause 4.3, the Agent shall promptly instruct the bank with whom the Escrow Account is set up to promptly release to the Issuer, in accordance with the instructions of the Issuer, the proceeds from the relevant issue of MTNs standing to the credit on the Escrow Account.
- 4.3 The Issuer shall deliver the following documents, evidences and make the payments (if applicable) to the Agent prior to, or in immediate connection with, the release of funds standing to the credit on the Escrow Account:
- (a) a copy of the articles of association or other constitutional documents of each PropCo relevant for the issue;
 - (b) up-to-date copy of registration certificates for each PropCo relevant for the issue;
 - (c) a copy of a resolution from the board of directors of the relevant PropCo(s) approving the terms of the relevant Intragroup Loan(s) and the Finance Documents (to which it is a party) and resolving to enter into such documents and any other documents necessary in connection therewith;
 - (d) a duly executed copy of the Loan Pledge Agreement(s) relevant to the issue;
 - (e) a duly executed copy of the Real Property Mortgage Agreement(s) relevant to the issue;
 - (f) a duly executed original of the Negotiable Promissory Note(s) representing the relevant Intragroup Loan(s) relating to the issue, in an aggregate amount equal to the relevant Loan;
 - (g) the Existing Property Mortgage Certificates, or a Delivery Undertaking together with an Irrevocable Payment Order, relevant for the issue;
 - (h) a Legal Confirmation;
 - (i) an Issuance Certificate, dated no earlier than the date of release of funds from the Escrow Account pursuant to Clause 4.2 (or the date of exchange of Security pursuant to Clause 11.4((b) or (c), if applicable), together with the documents referred to therein;

- (j) a link to the website of the Issuer evidencing that the Security Property Disclosure in relation to the relevant issue has been duly published; and
 - (k) if relevant, application for New Property Mortgage Certificates, duly executed by the relevant PropCo, and the receipt by the Agent of payment of any applicable stamp duty or fee for the issuance of the New Property Mortgage Certificates.
- 4.4 The Agent shall promptly following the disbursement of the proceeds to the Issuer in accordance with this Clause 4 (*Escrow of proceeds*), (i) notify the Issuing House(s) in writing of the satisfaction of the conditions for disbursement, attaching a copy of the document listed in 4.3(h), and (ii) file any application(s) for New Property Mortgage Certificates received in accordance with Clause 4.3(k) to the relevant Swedish Land Registration Authority (*Inskrivningsmyndigheten*) at which the relevant Security Property is registered.
- 4.5 If the Issuer has not provided the documents, evidence and made the payments (if applicable) set out in Clause 4.3 to the Agent on or before the Business Day falling five (5) Business Days after the Issue Date of the relevant MTNs to which the documents, evidences and payments (if applicable) relates, the Issuer shall redeem all, but not some only, of such relevant MTNs (but no other MTNs issued under the Programme) in full at the amount, together with accrued but unpaid interest, that would follow from a redemption in accordance with Clause 10.4 (*Special Mandatory Redemption of MTNs*) (an “**Initial Mandatory Redemption**”). An Initial Mandatory Redemption shall be funded by the Agent with the amounts standing to the credit on the Escrow Account and, to the extent not covered by the amounts standing to the credit on the Escrow Account, by the Issuer.
- 4.6 An Initial Mandatory Redemption shall be made by the Issuer giving notice to the Noteholders and the Agent promptly following the date when the Initial Mandatory Redemption is triggered pursuant to Clause 4.5, setting out the relevant Redemption Date and Record Date. The Issuer is bound to redeem the relevant MTNs in full at the applicable amount on a date specified in the notice from the Issuer, such date to fall no later than ten (10) Business Days after the effective date of the notice.
- 5. REGISTRATION OF MTNS**
- 5.1 MTNs shall be registered in a Securities Account on behalf of the Noteholder, and accordingly no physical notes representing the MTNs will be issued. A request concerning the registration of an MTN shall be made to the Account Operator. The debt register (*skuldbok*) kept by the CSD in respect of the MTNs shall be conclusive evidence of the persons who are Noteholders and their holdings of MTNs.
- 5.2 Any person who acquires the right to receive payment under an MTN through a mandate, a pledge, regulations in the Code on Parents and Children (*Föräldrabalken*), conditions in a will or deed of gift or in some other way shall register her or his right to payment in accordance with the Financial Instruments Accounts Act.
- 5.3 The Agent shall at all times be entitled to obtain information from the debt register (*skuldbok*) kept by the CSD in respect of MTNs. For the purpose of carrying out any administrative procedure that arises out of the Finance Documents, the Administrative Agent shall be entitled to obtain information from the debt register kept by the CSD in respect of MTNs.
- 5.4 The Agent may use the information referred to in Clause 5.3 only for the purposes of carrying out its duties and exercising its rights in accordance with the Finance Documents

and shall not disclose such information to any Noteholder or third party unless necessary for such purposes.

6. RIGHT TO ACT ON BEHALF OF A NOTEHOLDER

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

7. PAYMENTS

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

8. INTEREST

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

(a) Fixed interest rate

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

(b) Floating interest rate

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

(c) Zero coupon note

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

9. DEFAULT INTEREST

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

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

10. REDEMPTION AND REPURCHASE OF MTNS

10.1 Repayment at maturity

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

10.2 Purchase of MTNs by the Issuer

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

10.3 **Voluntary prepayment of Loans**

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

10.4 **Special Mandatory Redemption of MTNs**

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

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

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

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

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

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

11. SECURITY FOR MTN

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

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

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

12. INFORMATION TO THE NOTEHOLDERS

12.1 Information from the Issuer

12.1.1 For as long as any Loan is outstanding under the Programme, the Issuer shall make the following information available to the Noteholders by way of press release and by publication on the website of the Issuer:

- (a) as soon as the same become available, but in any event within four months after the end of each financial year, its audited consolidated financial statements for that financial year;
- (b) as soon as the same become available, but in any event within two months after the end of each quarter of its financial year, its unaudited consolidated financial statements or the year-end report (*bokslutskommuniké*) (as applicable) for such period; and
- (c) any other information required by the Swedish Securities Markets Act (*lag (2007:582) om värdepappersmarknaden*) and the rules and regulations of the Regulated Market on which the MTNs are admitted to trading.

12.1.2 The Issuer shall immediately notify the Noteholders and the Agent upon becoming aware of the occurrence of a Change of Control Event, a Delisting Event or a Special Mandatory Redemption. Such notice may be given in advance of the occurrence of a Change of Control Event and be conditional upon the occurrence of a Change of Control Event, if a definitive agreement is in place providing for such Change of Control Event.

12.1.3 The Issuer shall immediately notify the Agent (with full particulars) upon becoming aware of the occurrence of any event or circumstance which constitutes a Default or an Event of Default, and shall provide the Agent with such further information as it may reasonably request in writing following receipt of such notice.

12.1.4 When the financial statements and other information are made available to the Noteholder pursuant to this Clause 12, the Issuer shall send copies of such financial statements and other information to the Agent. Together with the financial statements delivered pursuant to Clause 12.1.1 (a) and (b), the Issuer shall submit to the Agent a Compliance Certificate to which a summary setting out each Security Property Value (and disclosing if that value is based on an Internal Valuation or and External Valuation) shall be appended.

12.1.5 The Issuer shall procure that each Security Property Disclosure remains published and available on the website of the Issuer until the Associated Collateral of the Security Property relating to such Security Property Disclosure has been released by the Agent in accordance with Clause 11.4.

12.1.6 The Issuer shall procure that a list of all Security Properties, with information on (i) the property unit designation (property name) and the address of each Security Property and (ii) the Associated Collateral relating to each Security Property, is published on the website of the Issuer and continually updated.

12.2 Information from the Agent

12.2.1 Subject to applicable regulations and the restrictions of a non-disclosure agreement entered into by the Agent in accordance with Clause 12.2.2, the Agent is entitled to disclose to the Noteholders any document, information, event or circumstance directly or indirectly

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

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

12.3 **Information among the Noteholders**

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

12.4 **Availability of Finance Documents**

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

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

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

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

13.1 **Definitions**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.2 Disposal of Security Assets and PropCos

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

- part), or (ii) permit any amalgamation, demerger, merger or corporate reconstruction of a PropCo.
- 13.2.2 The Issuer shall procure that no PropCo will, by way of a single transaction or a series of transactions (whether related or not), sell, transfer or otherwise dispose of any Security Property (in whole or in part).
- 13.2.3 Notwithstanding Clause 13.2.1 and 13.2.2, the Issuer or a PropCo may sell, transfer or otherwise dispose of an Intragroup Loan, a PropCo or a Security Property simultaneously with a release of Security pursuant to Clause 11.4 whereby the relevant Intragroup Loan, PropCo or Security Property ceases to be such.
- 13.3 **Intragroup Loans**
- The Issuer shall procure that (i) in connection with each issue of MTNs, funds equal to each new Intragroup Loan are disbursed to the relevant PropCo, immediately when the proceeds from the issue are released pursuant to Clause 4.2, (ii) each Intragroup Loan creates a legally valid claim on the relevant PropCo, (iii) no payments of principal shall be made under any Intragroup Loans (other than if permitted under, and in accordance with, Clause 11.4) and (iv) no material changes shall be made to the terms of any Intragroup Loans.
- 13.4 **Negative Pledge in respect of Security Assets**
- The Issuer shall procure that no other Security is created or allowed to subsist over the Security Assets or any Security Property, other than the Security granted under the Finance Documents or such Security that account banks have in respect of the General Account, the Escrow Account and/or the Cure Amount Account under their general terms.
- 13.5 **Security Property locations**
- 13.5.1 The Issuer shall procure that all Security Properties are located on Primary Locations or Other Acceptable Locations.
- 13.5.2 The Issuer shall procure that each time a Security Property becomes or ceases to be such, Security Properties located on Primary Locations represent not less than seventy-five (75) per cent. of the Consolidated Value.
- 13.6 **Initial LTV**
- The Issuer shall procure that the LTV for each Security Property is not higher than 0.55:1 at the time it becomes a Security Property.
- 13.7 **Maintenance of Aggregated LTV**
- 13.7.1 The Issuer shall procure that the Aggregated LTV is not higher than 0.65:1 on any Reference Date, any date on which disbursement from the Escrow Account to the Issuer is made or each time a Security Property ceases to be such.
- 13.7.2 An Event of Default will not occur as a result of a breach of Clause 13.7.1 if the Issuer cures that breach by (i) depositing the required amount in cash into the Cure Amount Account (the “**Relevant Cure Amount**”) or (ii) exchanging MTN Security in accordance with Clause 11.4(b), provided in each case that it results in that the Aggregated LTV covenant is met, and in each case no later than 30 days after the date of delivery of the

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

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

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

13.8 **Economic Vacancy**

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

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

13.9 **Valuation**

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

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

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

13.13 **Management of Security Properties**

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

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

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

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

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

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

13.14 **Insurance**

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

14. **GENERAL AND FINANCIAL UNDERTAKINGS**

14.1 **Compliance with laws**

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

14.2 **Mergers**

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

14.3 **Business of the Group**

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

14.4 **Listing**

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

14.5 **Undertakings relating to the Agency Agreement**

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

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

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

14.6 **Financial undertakings**

For the purpose of this Clause 14.6:

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

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

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

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

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

15. **ACCELERATION OF THE LOANS**

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

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

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

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

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

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

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

16. DISTRIBUTION OF PROCEEDS

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

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

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

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

- 16.3 If a Noteholder or another party has paid any fees, costs, expenses or indemnities referred to in Clause 16.2(a), such Noteholder or other party shall be entitled to reimbursement by way of a corresponding distribution in accordance with Clause 16.2(a).
- 16.4 Notwithstanding Clause 16.2, if a Noteholder has caused any fees, costs or expenses by a breach of the provisions in Clause 20.1, such fees, costs and expenses shall reduce the distributions to the relevant Noteholder under Clause 16.2.
- 16.5 Notwithstanding Clause 16.1 or 16.2, if a Group Company in its capacity as a holder of an MTN is has received any proceeds in a distribution by the Agent pursuant to Clause 16.1 or 16.2, the Issuer shall procure that such Group Company shall redistribute such proceeds to the other Noteholders (other than any other Group Company) until all other Noteholders have been paid in full.
- 16.6 Funds that the Agent receives (directly or indirectly) in connection with the acceleration of the Loans or the enforcement of the MTN Security constitute escrow funds (*redovisningsmedel*) and must be held on a separate account on behalf of the Noteholders and the other interested parties. The Agent shall as soon as reasonably practicable arrange for payments of such funds to be made in accordance with this Clause 16.
- 16.7 The Agent shall notify the Noteholders of any payment to be made to them under this Clause 16 at least fifteen (15) Business Days before the payment is made. Such notice shall specify the Record Date, the payment date and the amount to be paid.

17. DECISIONS BY NOTEHOLDERS

17.1 Request for a decision

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

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

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

17.2 **Convening of Noteholders' Meeting**

- 17.2.1 The Agent shall convene a Noteholders' Meeting as soon as practicable and in any event no later than ten (10) Business Days after receipt of a valid request from the Issuer or the Noteholder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) by sending a notice thereof to each person who is registered as a Noteholder in relation to the relevant Loan (if the meeting relates to a Loan Specific Decision) or all Loans (if the meeting relates to a General Decision) on a date selected by the Agent which falls no more than five (5) Business Days prior to the date on which the notice is sent.
- 17.2.2 The notice pursuant to Clause 17.2.1 shall include (i) time for the meeting, (ii) place for the meeting, (iii) a specification of the Business Day on which a person must be registered as a Noteholder in order to be entitled to exercise voting rights, (iv) a form of power of

attorney, and (v) the agenda for the meeting. The background and contents of each proposal (including information on whether a Loan Specific Decision or a General Decision is requested) as well as any applicable conditions and conditions precedent shall be set out in the notice in sufficient detail. If a proposal concerns an amendment to any Finance Document, such proposed amendment must always be set out in precise detail. Should prior notification by the Noteholders be required in order to attend the Noteholders' Meeting, such requirement shall be included in the notice.

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

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

17.3 **Instigation of Written Procedure**

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

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

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

17.4 **Majority, quorum and other provisions**

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

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

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

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

- (a) a reduction of the premium payable upon the redemption or repurchase of any MTN under a specific Loan pursuant to Clause 4.5 or Clause 10 (*Redemption and repurchase of the MTNs*);
- (b) a change to the Interest Rate or the Nominal Amount (other than as a result of an application of Clause 10.5 (*Mandatory repurchase due to a Change of Control or Delisting Event*));
- (c) a change of issuer for a specific loan, an extension of the tenor of MTNs under a specific Loan or any delay of the due date for payment of any principal or interest on MTNs under a specific Loan;
- (d) a mandatory exchange of the MTNs under a specific Loan for other securities; and
- (e) early redemption of MTNs under a specific Loan, other than upon an acceleration of the MTNs pursuant to Clause 14.5.1 (*Acceleration of the Loans*) or as otherwise permitted or required by these General Terms and Conditions.

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

- (a) a change to the terms for the distribution of proceeds set out in Clause 16 (*Distribution of proceeds*);
- (b) a change to the terms dealing with the requirements for Noteholders' consent set out in this Clause 17.4 (*Majority, quorum and other provisions*);
- (c) a change of issuer under the Programme; and

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

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

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

18. AMENDMENTS AND WAIVERS

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

- 18.3 A new Dealer may be engaged by agreement between the Issuer and the new Dealer and the existing Dealers. A Dealer may step down as a Dealer, but an Administrative Agent in respect of a particular Loan may not step down unless a new Administrative Agent is appointed in its place.
- 18.4 Any amendments to the Finance Documents shall be made available in the manner stipulated in Clause 0 (*Availability of Finance Documents*). The Issuer shall ensure that any amendments to the Finance Documents are duly registered with the CSD and each other relevant organisation or authority. The Agent shall promptly notify the Noteholders of any amendments or waivers made in accordance with Clause 18.1(a) or (c), setting out the amendment in reasonable detail and the date from which the amendment or waiver will be effective,
- 18.5 An amendment to the Finance Documents shall take effect on the date determined by the Noteholders Meeting, in the Written Procedure or by the Agent, as the case may be.

19. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE AGENT

19.1 Appointment of the Agent

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

19.2 Duties of the Agent

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

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

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

19.3 **Limited liability for the Agent**

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

19.4 **Replacement of the Agent**

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

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

20. NO DIRECT ACTIONS BY NOTEHOLDERS

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

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

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

21. PRESCRIPTION

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

22. NOTICES AND PRESS RELEASES

22.1 Notices

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

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

23. **LIMITATION OF LIABILITY ETC.**

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

24. **GOVERNING LAW AND JURISDICTION**

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

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

Place:

Date:

KLÖVERN AB (publ)
as Issuer

Name:

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

Place:

Date:

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)
as Agent

Name:

Form of Final Terms

APPENDIX 1 FORM OF FINAL TERMS

FINAL TERMS

for Loan No. [•]

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

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

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

These Final Terms have been prepared in accordance with Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC (the “**Prospectus Regulation**”) and shall be read in conjunction with the Prospectus. Full information on the Issuer and the Loan may only be obtained by reading these Final Terms in conjunction with the Prospectus, any supplements thereto, and all other documents that have been incorporated on the Prospectus by reference. All such documents are available on the Issuer’s website, www.klovern.se

A summary of the issue has been attached to these Final Terms.

[These Final Terms replaces Final Terms dated [date], whereby the Nominal Amount has been increased from [SEK] [amount in numbers] to [SEK] [amount in numbers].

Alternatively

[These Final Terms replaces Final Terms dated [date], whereby the new Nominal Amount has been set to [SEK] [amount in numbers].

Terms and conditions for Loans

1.	Loan no:	[•]
2.	Total Nominal Amount:	
	(i) for the Loan	[•]
	(ii) for the Tranch:	[•]
	[(iii) earlier Tranch(es):]	[•]
3.	Currency:	SEK
4.	Nominal Amount per MTN:	[•] (<i>no less than SEK 1,000,000</i>)
5.	Price per MTN	[•]
6.	Trade Date:	[•]
7.	Interest Commencement Date:	[Issue Date] [Not applicable] [<i>Specify other Interest Commencement Date</i>]

8.	Issue Date:	[•]
9.	Maturity Date:	[•]
10.	Redemption Basis	Each MTN is repaid at par (i.e. at an amount equal to its Nominal Amount)
11.	Interest Basis:	[Fixed interest rate] [Floating interest rate] [Zero coupon Note]

Determination of yield

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

	(viii) Specific risk factor:	In accordance with the risk factor “Risks related to interest rates and term” in the Prospectus
14.	Additional terms and conditions for zero coupon Loans	[Applicable] [Not applicable] <i>(If not applicable, delete the remaining sub-paragraphs of this paragraph)</i>
	(i) Conditions for zero coupon Loans	[•]
	(ii) Specific risk factor:	In accordance with the risk factor “Risks related to interest rates and term” in the Prospectus

Early redemption of the MTNs

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

Other information

16.	Green bonds:	[Applicable/Not applicable] <i>(if applicable, specify as per below)</i> Green framework dated [•] applies to this Loan.
	(i) Specific risk factors	In accordance with the risk factor “Risks related to green bonds” in the Prospectus
17.	Credit rating for Loan:	[•]/[Not applicable]
18.	Issuing House(s):	[Nordea Bank Abp]/[Swedbank AB (publ)]/ [Danske Bank A/S, Denmark, Swedish Branch]/[•]
19.	Administrative Agent:	[Nordea Bank Abp]/[Swedbank AB (publ)]/ [Danske Bank A/S, Denmark, Swedish Branch]/[•]
20.	ISIN code:	[•]
21.	Admission to trading:	[Applicable/Not applicable] <i>(If not applicable, delete the remaining sub-paragraphs of this paragraph)</i>
	(i) Regulated Market:	[Nasdaq Stockholm] [Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List] <i>[Specify other Regulated Market]</i>
	(ii) Estimate of total expenses related to admission to trading:	[•]
	(iii) The earliest date on which the MTNs will be admitted to trading:	[•]
22.	Any conflict of interest of natural or legal persons involved in the issue:	[Not applicable/Specify] <i>[Describe any interest and conflict of interest that is material to a specific Loan, detailing the persons involved and the nature of the interest].</i>

23.	Information from third parties:	[Not applicable] [Information in these Final Terms originating from third parties has been reproduced accurately and, as far as the Issuer is aware and is able to ascertain from information published by that third party, no facts have been omitted which would render the reproduced information inaccurate or misleading. The sources for such information are [•]]
24.	Other limitation of consent to use of the Prospectus:	[Not applicable/ <i>Specify</i>]
25.	Use of the proceeds:	[Financing of the Issuer's and the Group's general operations, including property acquisitions and refinancing / An amount equal to the proceeds from the issue will be used in accordance with the Green Framework / <i>Specify</i>]
26.	Estimated net amount of the proceeds.	[•] SEK after deduction for ordinary transaction costs and fees.
27.	Offer of MTN:s to the public:	[Applicable] [Not applicable] <i>(If not applicable, remove the subsections hereto below)</i>
	<i>Conditions, offer statistics, expected timetable and action required to apply for the offer.</i>	
	(i) Terms to which the offer is subject:	[<i>Specify</i>]
	(ii) How long will the offer be open, including any amendments, during which the offer will be open, and a description of the application process:	[<i>Specify</i>]
	(iii) Possibility to reduce the number of subscribed MTN:s and the manner for refunding amounts paid in excess by applicants.	[Not applicable/ <i>Specify</i>]
	(iv) Minimum and/or maximum amount of the application, (whether in number of securities or aggregate amount to invest).	[Not applicable/ <i>Specify</i>]
	(v) Method and time limits for paying up the securities and for delivery of the securities.	[<i>Specify</i>]
	(vi) The manner and date in which results of the offer are to be made public.	[<i>Specify</i>]
	<i>Plan of distribution and allotment.</i>	
	(i) The various categories of potential investors to which the	[Not applicable/ <i>Specify</i>]

	securities are offered.	
	(ii) Process for notifying applicants of the amount allotted and an indication whether dealing may begin before notification is made.	[Specify]
	Pricing	
	(i) An indication of the expected price at which the securities will be offered, or if the expected price cannot be determined, the method of determining the price and the process for its disclosure, and the amount of any expenses, and taxes charged to the subscriber or purchaser and to the extent that they are known, the expenses contained in the price:	[Specify]
	Placing and Underwriting.	
	(i) Name and address of the coordinator(s) of the global offer and of single parts of the offer and, to the extent known to the issuer or to the offeror, of the placers of MTN:s in the various countries where the offer takes place:	[Not applicable/ Specify]
	(ii) Name and address of any paying agents and depository agents in each country.	[Not applicable/ Specify]
	(iii) Name and address of the entities agreeing to underwrite the issue on a firm commitment basis, and name and address of the entities agreeing to place the issue without a firm commitment or under 'best efforts' arrangements. Indication of the material features of the agreements, including the quotas. Where not all of the issue is underwritten, a statement of the portion not covered. Indication of the overall amount of the underwriting commission and of the placing commission:	[Not applicable/ Specify]
	(iv) When the underwriting agreement has been or will be reached:	[Not applicable/ Specify]

The Company confirms that the above stated Final Terms apply to Loan No. [●] together with General Terms and Conditions and undertake to repay the Loan and to pay interest in accordance herewith.

The Company confirms that any material event after the date of the Prospectus that could affect the market's assessment of the Loan have been made public.

Stockholm, [•]

KLÖVERN AB (publ)

Form of Compliance Certificate

APPENDIX 2
FORM OF COMPLIANCE CERTIFICATE

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

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

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

2. This compliance certificate relates to:

Reference Date: [Date]
Reference Period: [Period]

3. The calculations are based on the following figures:

Aggregated Loan Amount []
Consolidated Value []
Equity: []
Financial costs []
Profit from property management,
before changes in value and tax,
plus financial costs []
Total Assets: []

4. We confirm that:
 - (a) all Security Properties are located on Primary Locations or Other Acceptable Locations;

 - (b) [Each time a Security Property ceased to be a Security Property, Security Properties located on Primary Locations represented not less than 75 per cent. of the Consolidated Value]³;

 - (c) Aggregated LTV on the Reference Date was []:1;

 - (d) the profit from property management, before changes in value and tax, plus financial costs to financial costs was on the Reference Date []:1; and

³ Explanatory note: Only to be confirmed if Security Properties have ceased to be such under the relevant reference period.

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

KLÖVERN AB (publ)

[Clarification of signature:]

[Clarification of signature:]

Form of Issuance Certificate

**APPENDIX 3
FORM OF ISSUANCE CERTIFICATE**

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

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

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

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

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

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

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

[Duplicate as applicable]

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

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

[Duplicate as applicable]

[Relevant PropCo]:

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

5. The calculations are based on the following figures:

Aggregated Loan Amount	[]
Allocated Loan Amount	As per table above
Consolidated Value	[]
Estimated Rent (all Relevant Security Properties securing the same Intragroup Loan)	
[Relevant Security Property/ies]	[] [Duplicate as applicable]
[Estimated Rent (all Security Properties)]	[] ⁴
Rented Spaces (all Relevant Security Properties securing the same Intragroup Loan)	
[Relevant Security Property/ies]	[] [Duplicate as applicable]
[Rented Spaces (all Security Properties)]	[] ⁵
Security Property Value	
[Relevant Security Property]	[] [Duplicate as applicable]

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

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

⁴ Explanatory note: Include only if Economic Vacancy for all Security Properties will be included under 6(e).

⁵ Explanatory note: Include only if Economic Vacancy for all Security Properties will be included under 6(e).

[*Relevant Security Property*] []:1; [Duplicate as applicable]

- (d) the Aggregated LTV is []:1; and
- (e) Economic Vacancy for the Relevant Security Propert[y/ies] (aggregated for all Relevant Security Properties securing the same Intragroup Loan) is:

[*Relevant Security Property/ies*] [] per cent. [Duplicate as applicable]

[The Economic Vacancy for all Security Properties (including the Relevant Security Properties) is [] per cent.]⁶

- 7. We confirm that no [Default or] Event of Default is continuing as of the date of this certificate. [*if a Default is continuing, set out the relevant event constituting the Default and the measures taken or to be taken by the Issuer to remedy the Default*]
- 8. We confirm that each Intragroup Loan creates or will create a legally valid claim on the Relevant PropCo[’s] as of the date of this certificate.
- 9. We confirm that all Security Properties are located on Primary Locations or Other Acceptable Locations as of the date of this certificate.

KLÖVERN AB (publ)

[Clarification of signature:]

[Clarification of signature:]

⁶ *Explanatory note:* Include only if Economic Vacancy of the Relevant Security Property/ies is higher than 20 per cent., and if Economic Vacancy of all Security Properties (calculated pursuant to Clause 13.8(b) in the General Terms and Conditions) is lower than 10 per cent.

Form of Loan Pledge Agreement

APPENDIX 4
FORM OF LOAN PLEDGE AGREEMENT

FORM OF
LOAN PLEDGE AGREEMENT

dated [date]

KLÖVERN AB (PUBL)
as Pledgor

and

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)
as Agent

regarding intragroup loans

TABLE OF CONTENTS

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

SCHEDULES

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

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

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

BACKGROUND

- A. The Pledgor has entered into an agreement with certain dealers regarding of the continuous issue by the Pledgor of notes with a minimum term of one year, known as Medium Term Notes (the “**MTNs**”), in the capital market under a Swedish MTN programme (the “**Programme**”).
- B. [The Pledgor will on or about [*date*] issue MTNs in a total aggregate amount of SEK [●] (the “**Bonds**”) under the Programme. The proceeds from the Bonds will [in part]/[in full] be on-lent to the Company (as defined below) on the terms set out in the Original Promissory Note (as defined below).]⁷
- C. [In connection with the Programme, the Pledgor has issued the Original Promissory Note (as defined below) to the Company (as defined below).]⁸
- D. It is noted that the Company, the Pledgor and the Agent (in its capacity as Agent for the Pledgor and the Secured Parties) have on or about the date hereof entered into a Real Property Pledge Agreement as security for the Company’s obligations under the Original Promissory Note and each New Promissory Note (as defined below) and for the Pledgor’s obligations under the Finance Documents and the Agency Agreement.
- E. The Pledgor and the Agent are entering into this Agreement as security for the Pledgor’s obligations under the Finance Documents and the Agency Agreement as a condition for [the distribution of the proceeds from the issue of the Bonds to the Pledgor]⁹/[an exchange of MTN Security]¹⁰.

1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

1.1 Definitions

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

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

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

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

⁷ *Explanatory note:* Include only if the Agreement is entered into in connection with a new issue of MTNs.

⁸ *Explanatory note:* Include only if the Agreement is entered into in connection with an exchange of MTN Security.

⁹ *Explanatory note:* Include only if the Agreement is entered into in connection with a new issue of MTNs.

¹⁰ *Explanatory note:* Include only if the Agreement is entered into in connection with an exchange of MTN Security.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 **Construction**

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

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

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

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

2. **GRANT OF PLEDGE**

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

3. PERFECTIION OF PLEDGE

3.1 On the date hereof, the Pledgor shall:

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

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

4. CONTINUING SECURITY

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

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

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

5. PAYMENTS UNDER THE LOANS

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

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

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

6. POWERS OF THE AGENT AND DELEGATION

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

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

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

7. REPRESENTATIONS

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

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

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

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

- (e) Each Loan Instrument delivered to the Agent is a true and complete original of the Loan Instrument and the only document evidencing the relevant Loan.
- (f) Each Loan Instrument constitutes binding and enforceable obligations of the parties thereto in accordance with its terms and the Pledgor and the Company have not failed to comply with any of its obligations under it.
- (g) The Loan Security constitutes valid and, once perfected in accordance with Clause 3 (*Perfection of Mortgage*) of the relevant Real Property Mortgage Agreement, perfected Security for the Loans and will be enforceable by the Agent as a result of the Pledge.

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

8. COVENANTS OF THE PLEDGOR

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

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

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

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

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

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

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

9. ENFORCEMENT OF PLEDGE

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

- (a) requesting immediate repayment of the Loans and payment of all other amounts due under the Loans in accordance with the terms of the Loan Instrument; or

- (b) selling the Security Assets by private or public sale or auction or in such manner and on such terms as the Agent in its sole discretion deems appropriate.

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

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

10. DISTRIBUTION OF PROCEEDS

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

11. FURTHER ASSURANCE

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

12. WAIVER OF DEFENCES

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

13. NON-COMPETITION AND WAIVER OF SUBROGATION

- 13.1 The Pledgor irrevocably waives any claim against any relevant Group Company arising by way of subrogation or otherwise as a result of the enforcement of the Pledge and agrees that it will not by virtue of any Security enforced or moneys received by the Secured Parties, for or on account of the Secured Obligations:
 - (a) be subrogated to or have the benefit of any rights of, Security or moneys held, received or receivable by, the Secured Parties or be entitled to any right of contribution or indemnity; or

- (b) claim, rank, prove or vote as a creditor in the bankruptcy, liquidation, re-organisation or dissolution of any party, or exercise any right of set-off or recourse against any party, in competition with any Secured Party.
- 13.2 To the extent the Pledgor receives any payment, distribution or benefit of security in violation of the terms of this Agreement, the amount or benefit so received shall be treated as “escrow funds” (*redovisningsmedel*) and shall be held separately for the account of the Secured Parties. Any such amount or benefit shall be transferred immediately to the Agent.

14. RELEASE OF SECURITY

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

15. ASSIGNMENT

- 15.1 When an MTN is transferred from one Noteholder to another, all rights of such Noteholder under this Agreement shall automatically be transferred to the new Noteholder.
- 15.2 The Agent may (in its capacity as a Secured Party) at any time assign its rights and/or obligations under this Agreement, provided such assignment is permitted under the Finance Documents and provided the Agent’s rights under the Finance Documents are assigned simultaneously to the same assignee. With regards to any such assignment, the Pledgor shall take all actions necessary to preserve the Pledge.
- 15.3 The Pledgor may not assign any of its rights and/or obligations under this Agreement.

16. NOTICES

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

17. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

- 17.1 This Agreement and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it are governed by Swedish law.
- 17.2 The courts of Sweden have exclusive jurisdiction to settle any dispute arising out of or in connection with this Agreement (including a dispute regarding the existence, validity or termination of this Agreement). The City Court of Stockholm (*Stockholms tingsrätt*) shall be court of first instance.

KLÖVERN AB (publ)
as Pledgor

Name:

Name:

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

Name:

Name:

SCHEDULE 1

FORM OF NOTICE OF PLEDGE

To: [PropCo]

Date: [date]

This is to notify you that:

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

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

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

KLÖVERN AB (publ)

Name:

Name:

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

Date: *[date]*

[PROPCO]

Name:

Name:

7.2 Form of Promissory Note

APPENDIX 5

FORM OF PROMISSORY NOTE

BACKGROUND

- A. This negotiable promissory note (*löpande skuldebrev*) (the “**Promissory Note**”) has been issued by the Debtor in connection with the [issue of Medium Term Notes in a total aggregate amount of SEK [●] (the “**Bonds**”) by the Creditor under its secured]¹¹/[Creditors]¹² Medium Term Note Program (the “**Program**”).
- B. [The proceeds from the Bonds will [in part]/[in full] be on-lent to the Debtor on the terms set out in this Promissory Note.]¹³ The Debtor is entering into this Promissory Note as a condition for [the issue of the Bonds]¹⁴/[an exchange of MTN Security]¹⁵.
- C. It is noted that the Debtor, the Creditor (both as defined below) and the Agent are entering into a Real Property Mortgage Agreement as security for the Debtor’s obligations under this Promissory Note and New Promissory Notes (as defined in the Real Property Mortgage Agreement)(if any), and for the Creditor’s obligations under the Finance Documents and the Agency Agreement, and that the Creditor in turn will grant security over this Promissory Note and New Promissory Notes (if any), including the security provided under the Real Property Mortgage Agreement, for its obligations under the Finance Documents and the Agency Agreement.
- D. The Debtor and the Creditor acknowledges that additional restrictions and obligations will be applicable to the parties pursuant to the terms of the security agreement regarding the security granted over this Promissory Note, including (but not limited to) that all payments under this Promissory Note will be made subject to the terms of the security granted over this Promissory Note.

1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

1.1 Definitions

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

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

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

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

¹¹ *Explanatory note:* Include only if the Promissory Note is issued in connection with a new issue of MTNs.

¹² *Explanatory note:* Include only if the Agreement is entered into in connection with an exchange of MTN Security.

¹³ *Explanatory note:* Include only if the Promissory Note is issued in connection with a new issue of MTNs.

¹⁴ *Explanatory note:* Include only if the Promissory Note is issued in connection with a new issue of MTNs.

¹⁵ *Explanatory note:* Include only if the Agreement is entered into in connection with an exchange of MTN Security.

1.2 **Construction**

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

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

2. **PAYMENT UNDERTAKING**

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

3. **INTEREST**

This Promissory Note carries interest from (but excluding) the date of this Promissory Note to (and including) the day of repayment of the Principal Amount at [a fixed interest rate of [● (●)] *per annum*]/[the same interest rate as the MTNs issued under the Programme with ISIN: [●], calculated and accrued in accordance with the same calculation principles as applicable to such MTNs pursuant to their Conditions]¹⁶.

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

4. **GOVERNING LAW AND JURISDICTION**

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

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

¹⁶ *Explanatory note:* The Debtor and the Creditor may agree on the interest applicable to the Promissory Note, subject to corporate benefit being motivated.

Place: [●]
Date: [●]

[PROPCO]
as Debtor

Name:

Name:

Transferred to:

Name:

On behalf of KLÖVERN AB (publ)

Form of Real Property Mortgage Agreement

APPENDIX 6
FORM OF REAL PROPERTY MORTGAGE AGREEMENT

FORM OF
REAL PROPERTY MORTGAGE AGREEMENT

dated *[date]*

[PROPCO]
as Mortgagor

KLÖVERN AB (PUBL)
as Company

and

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)
as Agent

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

TABLE OF CONTENTS

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

SCHEDULES

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

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

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

BACKGROUND

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

1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

1.1 Definitions

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

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

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

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

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

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

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

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

“**Mortgage Certificates**” means:

- (a) the [computerised] mortgage certificates issued in the Properties and listed in Schedule 1 (*Properties*) (the “**Existing Mortgage Certificates**”);
- (b) [the new [computerised] mortgage certificates to be issued in the Properties as specified in Schedule 1 (*Properties*) (the “**New Mortgage Certificates**”);]²¹
- (c) any additional computerised or non-computerised mortgage certificates issued in any Property specified in Schedule 1 (*Properties*), that is to be included under this Agreement according to a notification from the Company and the Mortgagor to the Agent (the “**Existing Additional Mortgage Certificates**”); and
- (d) any additional computerised or non-computerised mortgage certificates to be issued in any Property specified in Schedule 1 (*Properties*), that is to be included under this Agreement according to a notification from the Company and the Mortgagor to the Agent (the “**New Additional Mortgage Certificates**”).

[“**Mortgage Certificates Archive**” means the mortgage certificates archive (*pantbrevsarkiv*) held by the relevant party in the Mortgage Certificates System.]²²

[“**Mortgage Certificates System**” means the system for handling computerised mortgage certificates (*pantbrevsregistret*) administered by the Swedish National Land Survey (*Lantmäteriet*).]²³

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

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

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

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

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

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

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

²¹ *Explanatory note:* Use only if New Mortgage Certificates are to be applied for in connection with the relevant issue.

²² *Explanatory note:* Definition to be used if computerised mortgage certificates are to be pledged.

²³ *Explanatory note:* Definition to be used if computerised mortgage certificates are to be pledged.

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

1.2 **Construction**

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

2. **GRANT OF MORTGAGE**

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

3. **PERFECTION OF MORTGAGE**

- 3.1 On the date hereof, the Mortgagor shall:

- (a) [deliver the Existing Mortgage Certificates to the Agent and procure the filing of a notification (as set out in Schedule 2 (*Form of notification to the Registration Authority*)) to the Registration Authority in order to register the Agent as holder of such certificates;]²⁴ [and]
 - (b) [procure that the Existing Mortgage Certificates are transferred to the Mortgage Certificates Archive of the Agent or its representative;]²⁵ [and]
 - (c) notify the Agent's name and address to the insurer under the insurance in respect of the Properties[.]; and]
 - (d) [deliver to the Agent a duly signed application to the Registration Authority in respect of the New Mortgage Certificates.]²⁶
- 3.2 [The Mortgagor shall procure that the New Mortgage Certificates upon issuance are immediately [delivered directly from the Registration Authority to the Agent and that the Agent is registered as holder of such certificates]/[transferred to the Mortgage Certificates Archive of the Agent or its representative.]²⁷
- 3.3 The mortgagor shall promptly procure that each Existing Additional Mortgage Certificate is, if non-computerised, delivered to the Agent and that a notification (in the form set out in Schedule 2 (*Form of notification to the Registration Authority*)) is filed with the Registration Authority in order to register the Agent as holder of such certificates and/or, if computerised, transferred to the Mortgage Certificates Archive of the Agent or its representative.
- 3.4 Mortgagor shall promptly procure that (i) a duly signed application to the Registration Authority in respect of New Additional Mortgage Certificates are delivered to the Agent, (ii) New Additional Mortgage Certificates upon issuance are, if non-computerised, delivered directly from the Registration Authority to the Agent and that the Agent will be registered as holder of such certificates and/or, if computerised, transferred to the Mortgage Certificates Archive of the Agent or its representative.

4. LIMITATIONS OF MORTGAGE

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

5. CONTINUING SECURITY

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

²⁴ *Explanatory note:* to be used if non-computerised mortgage certificates are to be pledged.

²⁵ *Explanatory note:* to be used if computerised mortgage certificates are to be pledged.

²⁶ *Explanatory note:* Use if New Mortgage Certificates are to be applied for in connection with the relevant issue.

²⁷ *Explanatory note:* Use if New Mortgage Certificates are to be applied for in connection with the relevant issue (non-computerised/computerised mortgage certificates).

- 5.2 This Agreement is in addition to and is not in any way prejudiced by any present or future guarantee, collateral, lien or other Security held by the Company or the Secured Parties.
- 5.3 The Company's and the Secured Parties' rights hereunder are in addition to and not exclusive of those provided by law.

6. POWERS OF THE AGENT AND DELEGATION

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

7. REPRESENTATIONS

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

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

8. COVENANTS OF THE MORTGAGOR

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

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

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

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

8.5 The Mortgagor shall send an application for a registered title (*lagfart*) to the Properties no later than on the date of this Agreement.

8.6 The Agent and its representatives shall have the right upon reasonable notice to inspect the Properties.

9. ENFORCEMENT OF MORTGAGE

9.1 Subject to Clause 9.4, following an acceleration pursuant to Clause 15 (*Acceleration of the Loans*) of the General Terms and Conditions, the Agent shall be entitled to enforce the Mortgage in accordance with the Swedish Land Code (*Jordabalken*) and the Code of Execution (*Utsökningsbalken*), exercise its other rights under this Agreement, exercise the rights otherwise available to a secured creditor under applicable law and dispose over the Mortgage Certificates as it deems fit.

9.2 The Agent is entitled to decide in its own discretion which Security shall be applied towards the satisfaction of the Secured Obligations and in what order.

9.3 Any subsequent remedy of an Event of Default shall not in any way prejudice the enforcement of the Mortgage which had been initiated whilst such default was continuing.

9.4 Following a release pursuant to Clause 14.1, the Company shall be entitled to enforce the Mortgage according to the terms of this Agreement upon a payment default under the Promissory Notes.

10. DISTRIBUTION OF PROCEEDS

All moneys (or other consideration) obtained by the Agent or its designee by virtue of operation of law or through the exercise of the rights, powers and remedies under this Agreement, shall be applied by the Agent towards the discharge of the Secured Obligations in the following order of priority, in accordance with the instructions of the Agent:

- (a) *firstly*, towards the discharge of the Promissory Note Obligations; and
- (b) *secondly*, towards the discharge of the Bond Obligations in the order of priority set out in Clause 16 (*Distribution of proceeds*) of the General Terms and Conditions.

11. FURTHER ASSURANCE

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

12. WAIVER OF DEFENCES

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

13. NON-COMPETITION AND WAIVER OF SUBROGATION

- 13.1 The Mortgagor irrevocably waives any claim against any relevant Group Company arising by way of subrogation or otherwise as a result of the enforcement of the Mortgage and agrees that it will not by virtue of any Security enforced or moneys received by the Company or the Secured Parties, for or on account of the Secured Obligations:
- (a) be subrogated to or have the benefit of any rights of, Security or moneys held, received or receivable by, the Company or the Secured Parties or be entitled to any right of contribution or indemnity; or
 - (b) claim, rank, prove or vote as a creditor in the bankruptcy, liquidation, re-organisation or dissolution of any party, or exercise any right of set-off or recourse against any party, in competition with the Company or the Secured Parties.
- 13.2 To the extent the Mortgagor receives any payment, distribution or benefit of security in violation of the terms of this Agreement, the amount or benefit so received shall be treated as “escrow funds” (*redovisningsmedel*) and shall be held separately for the account of the Company or the Secured Parties. Any such amount or benefit shall be transferred immediately to the Agent.

14. RELEASE OF SECURITY

- 14.1 Upon the Bond Obligations Discharge Date, or in accordance with Clause 11.4 of the General Terms and Conditions, the Agent shall promptly and in accordance with the instructions of the Company, release to the Company or the owner archive (*ägararkivet*) administrated by the Swedish National Land Survey (*Lantmäteriet*), all rights and interest of the Secured Parties in or to the Mortgage Certificates, or part thereof, as the case may be, and give such instructions and directions, and deliver such documents (including for the purpose of facilitating a conversion of computerised Mortgage Certificates into non-

computerised Mortgage Certificates), as the Company reasonably may require in order to effect such release in accordance with the Company's instructions.

14.2 Following a release in accordance with Clause 14.1, the Agent shall cease to act as agent for the Company under this Agreement and all references to the Agent in this Agreement shall be construed as to refer to the Company.

14.3 Upon the expiry of the Security Period, the Company shall promptly release all rights and interest of the Company in or to the Mortgage Certificates, or part thereof, as the case may be, and give such instructions and directions, and deliver such documents, as the Mortgagor reasonably may require in order to effect such release.

15. ASSIGNMENT

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

15.2 None of the Mortgagor or the Company may assign any of its rights and/or obligations under this Agreement.

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

16. NOTICES

Clause 22.1 (*Notices*) in the General Terms and Conditions shall apply also to this Agreement, except that any notice or other communication to be made under or in connection with this Agreement to the Mortgagor shall be given at the address registered with the Swedish Companies Registration Office on the Business Day prior to dispatch or, if sent by email, to the email address notified by the Mortgagor to the Agent from time to time.

17. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

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

17.2 The courts of Sweden have exclusive jurisdiction to settle any dispute arising out of or in connection with this Agreement (including a dispute regarding the existence, validity or termination of this Agreement).

[PROPCO]
as Mortgagor

Name:

Name:

KLÖVERN AB (publ)
as the Company

Name:

Name:

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

Name:

Name:

SCHEDULE 1

PROPERTIES

Property	Existing Mortgage Certificates (SEK)	[New Mortgage Certificates (SEK)]
[]		
[]		
[]		
[]		
[]		
	Total:	[Total:]

This is a translation of schedule 2, which in the form of real property mortgage agreement is in Swedish

SCHEDULE 2

FORM OF NOTIFICATION TO THE REGISTRATION AUTHORITY

To: The registration authority in [town]

Application for registration of a new holder of an existing mortgage

Applicant: [PropCo], Swedish Reg. No. [●]

Address: [●]

Holder: Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Contact person: Nordic Trustee & Agency AB (publ)
Norrandsgatan 23, 111 43 Stockholm
Box 7329 103 90 Stockholm
Phone number: +46 (0) 8 783 79 00
Email: sweden@nordictrustee.com

Matter: Registration of a new holder of an existing mortgage certificate

**Properties/
Site leaseholds:** as stated below

We hereby apply that Nordic Trustee & Agency AB (publ) shall be registered as new holder of the following mortgage certificates in the properties/site leaseholds above:

Property/Site leasehold	Owner	Existing mortgage certificates (SEK)
[]		
[]		

Date:

[PropCo]

Name:

Name:

Schedule: Certificate of registration

Form of Internal Valuation

APPENDIX 7 FORM OF INTERNAL VALUATION

Kassaflödesanalys

Fastighetsbeteckning och Ort Kalkylperiod till
Belopp i tkr

År	kr/m ² år1	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Inflation, %							
Hyra kontor							
Hyra industri/lager							
Hyra garage/parkering							
Värmetillägg							
Tillägg kyla							
Skattetillägg							
Övriga tillägg							
Hyra							
Vakans kontor							
Vakans industri/lager							
Vakans parkering							
Vakanser							
Vakans kontor, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Vakans industri/lager, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Vakans parkering, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Vakans i snitt, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Administration							
Driftkostnad							
Underhåll							
Fastighetsskatt lokaler							
Kostnader							
Driftnetto							
Investeringar							
Investeringar							
Kassaflöde							

Kalkylränta, % Nuvärde	
Kassaflöde	
Restvärde	
Summa nuvärde	0
Nyckeltal	
Direktavkastning år 1, %	
Marknadsvärde, kr/m ²	
Marknadsvärde	

Exit yield, %	
Restvärde	
Värdeförändring	
Tidigare värdering	datum
Förändring exit yield	i %
Återst. Inv	i kronor
Övrigt:	

Hyresgästspecifikation

Hyresgäst	Avtalsnr	Lokaltyp	Area m ²	Bauhya tkr	Bastal	index %	Utg. hyra exkl tillägg tkr	Värme o kyla tkr	Övriga tillägg tkr	Rabatt tkr	Utgående hyra		Skatte tillägg tkr	Avtalstid		Marknadshyra		Moms J/N	Not	
											tkr	kr/m ²		Start	Slut	tkr	kr/m ²			
Total							0	0	0	0	0	#DIV/0!	0			0	#DIV/0!			
Fastighetsskatt																				
Totalt inkl. skattetillägg												0	#DIV/0!			0	#DIV/0!			

7.3 Allmänna Villkor

Nedan följer en icke-officiell översättning av de Allmänna Villkoren med tillhörande bilagor. Vid diskrepans mellan den svenska versionen och den engelska versionen i avsnitt 7.1 ska den engelska versionen äga företräde.

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UNDER MTN-PROGRAM

Datum [datum]

KLÖVERN AB (publ)

Ingen åtgärd har eller kommer vidtas för att tillåta ett allmänt erbjudande om att teckna MTN:er, samt innehav, cirkulation eller distribution av detta dokument eller annat material hänförlig till Emittenten eller MTN:erna är inte tillåten i någon annan jurisdiktion än Sverige, där ytterligare åtgärd är nödvändig. Personer som erhåller detta dokument av Emittenten är skyldiga att informera sig om, och att observera, samtliga tillämpbara restriktioner.



MANNHEIMER SWARTLING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. DEFINITIONER.....	1
2. UPPTAGANDE AV LÅN.....	11
3. VILLKOR FÖR EMISSION AV MTN:ER UNDER PROGRAMMET.....	11
4. SPÄRRADE MEDEL.....	12
5. REGISTRERING AV MTN:ER.....	13
6. BEHÖRIGHET ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARE.....	14
7. BETALNINGAR.....	14
8. RÄNTA.....	14
9. DRÖJSMÅLSRÄNTA.....	15
10. INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV MTN:ER.....	16
11. SÄKERHET FÖR MTN.....	17
12. INFORMATION TILL FORDRINGSHAVARE.....	19
13. EGENDOM OCH SPECIFIKA SÄKERHETSÅTAGANDEN.....	20
14. ALLMÄNNA OCH FINANSIELLA ÅTAGANDEN.....	24
15. UPPSÄGNING AV LÅN.....	26
16. UTBETALNING AV MEDEL.....	28
17. BESLUT AV FORDRINGSHAVARE.....	29
18. ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN.....	34
19. TILLSÄTTANDE OCH UTBYTE AV AGENT.....	34
20. EJ DIREKT AGERANDE AV FORDRINGSHAVARE.....	38
21. PRESKRIPTION.....	38
22. MEDDELANDE OCH PRESSMEDDELANDE.....	39
23. ANSVARSBEGRÄNSNING OSV.....	40
24. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION.....	40

BILAGOR

1. MALL SLUTLIGA VILLKOR	43
2. MALL EFTERLEVNADSINTYG.....	47
3. MALL UTFÄRDANDEINTYG.....	48
4. MALL LÅNEPANTAVTAL.....	49
5. MALL LÖPANDE SKULDEBREV.....	50
6. MALL FASTIGHETSPANTAVTAL.....	51
7. MALL INTERN VÄRDERING.....	52

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkoren**") är tillämpliga på lån som Klöver AB (publ) (org.nr. 556482-5833 ("**Emittenten**")) emitterar på kapitalmarknaden i överenskommelse med Emissionsinstitutet (så som definierat nedan) under ett svenskt MTN-program ("**Programmet**"), genom emission av medelfristiga skuldförbindelser med en löptid om minst ett år.

1. DEFINITIONER

1.1 I föreliggande allmänna villkor ("**Allmänna Villkoren**") menas:

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

"**Kontopantavtal**" betyder kontopantavtalet som ingåtts mellan Emittenten, som pantsättare, och de Säkrade Parterna som representeras av Agenten, som panthavare, senast tre (3) Bankdagar före Första Emissionsdagen, under vilket Emittenten till de Säkrade Parterna pantsätter sin äganderätt, förfoganderätt och intressen i och under det Allmänna Kontot och Återställningskontot.

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

"**Justerat Lånebelopp**" ska betyda det Totala Nominella Beloppet med avdrag för Nominellt Belopp av samtliga eller specifika MTN:er som innehas av ett Koncernbolag eller Närstående, oavsett om ett sådant bolag är direktregistrerat som innehavare av sådana MTN:er.

"**Administrativ Agent**" betyder (i) om ett Lån är utfärdat genom två eller flera Utgivande Emissionsinstitut, ska det Utgivande Emissionsinstitutet som är utsedd av Emittenten vara ansvarig för en specifik administrativ uppgift i relation till Lånet, så som specificerats i de Slutliga Villkoren, och (ii) om ett Lån är utfärdat genom enbart ett Utgivande Emissionsinstitut, det Utgivande Emissionsinstitutet.

"**Närstående**" betyder (i) en enhet som kontrollerar eller under gemensam kontroll med Emittenten, annat än ett Koncernbolag, och (ii) övrig person eller bolag som äger MTN:er (oavsett om sådan person är direktregistrerad ägare av MTN:erna) gentemot ett Koncernbolag eller bolag som refereras till i punkt (i) har åtagit sig att rösta för sådana MTN:er i enlighet med instruktioner från ett Koncernbolag eller sådant bolag som refereras till i punkt (i). I denna definition avses med "kontroll", direkt eller indirekt, befogenhet att leda eller påverka ledningen av företaget eller dess policies, vare sig det är genom rösträtt, avtal eller på annat sätt.

"**Agentavtal**" ska betyda det agentavtal, mellan Emittenten och Agenten, som ingåtts senast tre (3) Bankdagar före den Första Emissionsdagen eller annat ersättande agentavtal som ingåtts efter Första Emissionsdagen av första Lånet mellan Emittenten och en agent under Programmet.

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

"**Allokerat Koncerninternt Lånebelopp**" betyder ett Koncerninternt Lånebelopp, men (i) om fler än en Pantsatt Fastighet är säkerhet för samma Koncerninterna Lånebelopp ska det Koncerninterna Lånebeloppet allokeras till varje Pantsatt Fastighet enligt förslag från

Emittenten i Utfärdandeintyget (som beskrivet i avsnitt 11.4), under förutsättning att (A) det nominella beloppet för den relevanta Tillhörande Säkerheten i relation till en specifik Pantsatt Fastighet aldrig understiger den del av det Koncerninterna Lånebeloppet till vilken den tillhör, och (B) om den relevanta Pantsatta Fastigheten är föremål för en gemensam inteckning ska den Pantsatta Fastigheten behandlas som en fastighet, och (ii) om en Pantsatt Fastighet är säkerhet för fler än ett Koncerninternt Lån ska samtliga belopp allokerade till det Allokerade Koncerninterna Lånebeloppet aggregeras till den Pantsatta Fastigheten i enlighet med (i) ovan.

“**Tillhörande Säkerhet**” betyder Befintliga Pantbrev tillsammans med Nya Pantbrev, och under förutsättning att de inte anses vara en ”Tillhörande Säkerhet”, (i) till den grad att det nominella beloppet för de aktuella Befintliga Pantbreven, tillsammans med eventuella Nya Pantbrev som utfärdas i samma Pantsatta Fastighet, är lägre än kapitalbeloppet av ett Allokerat Koncerninternt Lånebelopp, (ii) om Befintliga Pantbrev eller Nya Pantbrev inte har bästa säkerhet i den Pantsatta Fastigheten (utan att beakta andra Befintliga Pantbrev eller Nya Pantbrev) eller (iii) om Befintliga Pantbrev eller Nya Pantbrev redan är pantsatta under ett Fastighetspantavtal.

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

“**Kontrollägarförändring**” inträffar om någon person eller några personer, vilka antingen (i) är, i egenskap av fysiska personer, släkt, (ii) är, i egenskap av juridisk person, medlem av samma koncern, eller (iii) agerar eller har avtalat att agera tillsammans vid, (A) förvärv av aktier som representerar mer än femtio (50) procent av rösterna i Emittenten, (B) erhåller kontroll över mer än femtio (50) procent av rösterna i Emittenten, eller (C) erhåller mandat att tillsätta eller entlediga alla, eller majoriteten av, styrelsen, under förutsättning att det inte beror på ett offentligt uppköpserbudande avseende samtliga aktier i Emittenten och genomförs av ett bolag (i) som är ett fastighetsbolag som har bildats enligt svensk lag, och (ii) vilkas aktier är noterade på Nasdaq Nordic Mid Cap eller Nasdaq Nordic Large Cap.

“**Efterlevnadsintyg**” ska betyda ett intyg upprättat av Emittenten i enlighet med avsnitt 12.1.4 som intygar att ingen Uppsägningsgrund eller Uppsägningshändelse föreligger och, om sådan Uppsägningsgrund föreligger, specificera vilka åtgärder och steg, om några, som ska vidtas för att åtgärda det, och specificera siffrorna och uträkningar som visar att Emittenten efterlever avsnitten 13.5 (*Positionering av Pantsatt Fastighet*), 13.7 (*Krav på Aggregerat LTV*) och 14.6 (*Finansiella Åtaganden*), i huvudsak i enlighet med det format som framgår av dessa Allmänna Villkor i Bilaga 2.

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

“**Återställningskonto**” betyder ett bankkonto (vilket inte måste vara samma som det Allmänna Kontot eller Escrowkontot) hos en ledande svensk bankaktör i Emittentens namn och som är pantsatt till de Säkrade Parterna under Kontopantavtalet och till vilket Emittenten kan genomföra överföringar för att återställa ett åsidosättande av en kovenant av Aggregerat LTV i enlighet med avsnitt 13.7.2.

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

“**Centrala Värdepappersförvararens Regelverk**” betyder den Centrala Värdepappersförvararens regler och föreskrifter tillämpliga på Emittenten, Agenten och MTN:erna från tid till annan.

“**Ränteberäkningskonventionen**” betyder, vid bestämmande av ett belopp för en på förhand bestämd period, beräkningsgrunden som anges i de Slutliga Villkoren, och:

- (a) om beräkningsgrunden “**30/360**” är applicerbar, ska beloppet beräknas som att ett helt år anses ha 360 dagar innehållande tolv månader och varje månad 30 dagar, och i det fall enbart en del av en månad ska beräknas, det faktiska antalet dagar som förflutit den aktuella månaden; och
- (b) om beräkningsgrunden “**Faktiskt/360**” är applicerbar, ska beloppet beräknas genom att dividera faktiskt antal dagar i den relevanta perioden med 360.

“**Emissionsinstitut**” betyder Nordea Bank AB (publ)²⁸, Swedbank AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial och sådana andra emissionsinstitut som utses i enlighet med avsnitt 18.3, men enbart under den tid som sådant emissionsinstitut inte har upphört att vara emissionsinstitut.

“**Uppsägningsgrund**” betyder en sådan händelse som anges i avsnitt 15 (*Uppsägning av Lånen*) vilken skulle, vid utgången av en amorteringsfri period, efter meddelande härom, vid bestämmande under detta Avtal eller en kombination av någon av det förgående anses vara en Uppsägningshändelse.

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

“**Leveransåtagande**” betyder ett leveransåtagande utgiven av (i) innehavaren av ett pantbrev under vilket Säkerhet ska ställas under ett Fastighetspantavtal och att sådant leveransåtagande är (A) upprättat i en form som är godkänd av Agenten, (B) adresserat till Agenten, (C) villkorat av att ett specifikt belopp betalas till utställaren av leveransåtagandet och (D) innehåller en förpliktelse för utfärdaren av leveransåtagandet att omedelbart efter mottagande av den aktuella betalningen släppa Säkerheten över pantbreven (om tillämpligt) och omedelbart leverera pantbreven till Agenten, eller (ii) av Agenten och att leveransåtagandet är (A) adresserat till Emittenten, (B) villkorat av att ett specifikt belopp betalas till Agenten (eller till den Agenten hänvisar till) och (C) innehåller en förpliktelse för Agenten att omedelbart efter erhållande av den aktuella betalningen släppa Säkerheten under de Befintliga Pantbreven och omedelbart leverera sådana Befintliga Pantbrev till Emittenten (eller den som Emittenten hänvisar till).

“**Escrowkonto**” betyder ett bankkonto (vilket inte behöver vara samma som det Allmänna Kontot eller Återställningskontot) hos en ledande svensk bank i Emittentens namn och vilket är pantsatt till de Escrowsäkrade Parterna under Escrowpantavtal till ändamål för arrangemanget i enlighet med avsnitt 4 (*Spärrade Medel*).

“**Pantsättning av Escrowkonto**” betyder Kontopantavtalet mellan Emittenten, som pantsättare, och Escrowsäkrade Parter, representerade av Agenten, som panthavare, och som ingåtts senast tre (3) Bankdagar före den Första Emissionsdagen och under vilket

²⁸ Genom fusion 1 oktober 2018 uppgick Nordea Bank AB (publ) i Nordea Bank Abp.

Emittenten till de Escrowsäkrade Parterna pantsätter sin äganderätt, förfoganderätt och intressen i, till och under Escrowkontot.

“**Escrowsäkrade Förpliktelser**” betyder samtliga nuvarande och framtida förpliktelser och skyldigheter för Emittenten i relation till Escrowsäkrade Parter och som relaterar till en Initial Obligatorisk Inlösen.

“**Escrowsäkrade Parter**” betyder Fordringshavare som kan bli föremål för en Initial Obligatorisk Inlösen.

“**Spärrad Säkerhet**” betyder Säkerheten som givits i relation till Escrowsäkrade Förpliktelser under Escrowpantavtalet.

“**Uppsägningshändelse**” betyder sådan händelse eller omständighet som anges i avsnitt 15 (*Uppsägning av Lånen*).

“**Befintliga Pantbrev**” betyder befintliga utställda pantbrev hänförliga till en Pantsatt Fastighet som är ställd som säkerhet av ett Fastighetsbolag under en Fastighetspantavtal.

“**Slutliga Villkor**” betyder de slutliga villkor för ett specifikt Lån under detta Program (och dess ändrade eller uppdaterade lydelse) i enlighet med Bilaga 1 (inkluderat dess ändrade eller uppdaterade lydelse).

“**Finansieringsdokument**” betyder dessa Villkor, varje Säkerhetsdokument och varje annat dokument som av Emittenten och Agenten bestäms vara ett sådant Finansieringsdokument.

“**Finansiell Skuldsättning**” betyder:

- (a) lånade kontanta medel (inkluderat bankfinansiering och skuldinstrument);
- (b) belopp som åligger genom finansiell leasing (en leasing som i enlighet med god redovisningssed är att betrakta som en tillgång med en medföljande skyldighet);
- (c) överlåtna, sålda eller nedsatta fordringar (annat än på en icke-kontinuerlig basis, under förutsättning att kraven för avskrivning enligt Redovisningsprinciperna tillses);
- (d) andra transaktioner (inkluderat en skyldighet att betala senarelagd köpeskilling) som har den kommersiella effekten av en upplåning eller på annat sätt klassificeras som upplåning i enlighet med Redovisningsprinciperna;
- (e) marknadsvärdet av derivattransaktioner som ingår i samband med skydd mot eller för att dra nytta av fluktuationer i räntor eller pris (om ett belopp förfallit till betalning som ett resultat av en uppsägning eller avslutning, ska sådant belopp tillämpas istället);
- (f) motgarantier eller andra instrument som utfärdats av en bank eller annat finansiellt institut; och
- (g) utan dubbelräkning, ansvar på grund av garantier eller skadelöshetsåtagande som utfärdats som säkerheter för någon skyldighet som avses i punkterna (a) till (f) ovan.

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

“**Allmänna Kontot**” betyder ett bankkonto (vilket inte måste vara samma som Återställningskontot eller Escrowkontot) hos en ledande svensk bankaktör i Emittentens namn som är pantsatt till de Säkrade Parterna under Kontopantavtalet och till vilket Emittenten eller ett Fastighetsbolag (så som tillämpligt) kan genomföra överföringar för att byta ut eller frigöra MTN-säkerhet i enlighet med avsnitt 11.4.

“**Generellt Beslut**” betyder ett beslut på ett Fordringshavarmöte eller via Skriftligt Förfarande att ändra de Allmänna Villkoren eller annat beslut som påverkar alla innehavare av MTN:er som emitterats under Programmet, som är bindande för samtliga innehavare av MTN:er emitterade under Programmet i enlighet med avsnitt 17.4.12.

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

“**Initial Obligatorisk Inlösen**” ska ha den definition som framgår i avsnitt 4.5.

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

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

“**Ränteförfallodag**” betyder datumet specificerat i de Slutliga Villkoren.

“**Ränteperiod**” betyder perioden specificerad i de relevanta Slutliga Villkoren.

“**Koncerninternt Lån**” betyder ett lån mellan ett Fastighetsbolag, som låntagare, och Emittenten, som långgivare, avseende ett belopp inte överstiger det nominella beloppet av en Tillhörande Säkerhet och som bekräftas av ett Löpande Skuldebrev.

“**Koncerninternt Lånebelopp**” betyder det belopp för de Koncerninterna Lånen från tid till annan.

“**Oåterkallelig Betalningsorder**” betyder en betalningsorder utfärdad av Emittenten eller ett Fastighetsbolag (om tillämpligt) och godkänd av Agenten, som innehåller en ovillkorad oåterkallelig instruktion om betalning till en emittent av ett Leveransåtagande, till ett Fastighetsbolag, till det Allmänna Kontot eller annars till Agenten, i varje fall i enlighet med vad som stadgas i dessa Allmänna Villkor.

“**Utfärdandebevis**” betyder ett bevis på utfärdande av Emittenten i enlighet med avsnitt 4.3(i), som bekräftar att, vid datumet för Utfärdandebeviset, ingen Uppsägningshändelse pågår, eller om en Uppsägningshändelse pågår, angivande av den aktuella händelsen som utgör en Uppsägningsgrund, och angivande av siffrorna och uträkningar som bekräftar att Emittenten, omedelbart efter utbetalning av medel enligt avsnitt 4.2 (eller, om tillämpligt, omedelbart efter ett utbyte av Säkerhet enligt avsnitt 11.4(b) eller (c)) kommer kunna efterleva punkt 13.3(i) och (ii) samt avsnitt 13.4 (*Negativ pantsättning i relation till*

Pantsatta Tillgångar) till (och inklusive) avsnitt 13.8 (*Ekonomisk Vakansgrad*) (inklusive, för undvikande av missförstånd, om tillämpligt en uträkning av Ekonomisk Vakansgrad av samtliga Pantsatta Fastigheter i enlighet med punkt 13.8(b)), i huvudsak på sätt som framgår av Bilaga 3 till dessa Allmänna Villkor.

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

“**Utgivande Emissionsinstitut**” betyder det Emissionsinstitut genom vilket ett specifikt Lån utfärdas.

“**Legal Bekräftelse**” betyder en legal bekräftelse från Emittentens legala rådgivare som är tillfredsställande för Agenten, samt är adresserad till Agenten (om utfärdad i samband med nyemission av MTN:er) och Utgivande Emissionsinstitut, i relation till Emittentens eller relevant Fastighetsbolags giltiga undertecknande av dokumenten enligt avsnitten 3.2, 3.3 (om tillämpligt) och 4.3 i relation till den aktuella emissionen eller utbytet samt giltigheten och genomdrivandet av skyldigheterna och underliggande säkerheter.

“**Lån**” betyder varje lån med ett separat ISIN-nummer i “100-serien” och som består av en eller flera MTN:er med samma ISIN-kod, vilka Emittenten emitterar under detta Program.

“**Lånepantavtal**” betyder varje lånepantavtal mellan Emittenten, som pantsättare, och de Säkrade Parterna representerade av Agenten, som panthavare, där Emittenten till de Säkrade Parterna pantsätter sin äganderätt, förfoganderätt och intressen i, till och under alla nuvarande och framtida Löpande Skuldebrev från ett specifikt Fastighetsbolag, inkluderat eventuell Tillhörande Säkerhet, på i huvudsak det sätt som framgår av Bilaga 4 till dessa Allmänna Villkor.

“**Lånespecifika Beslut**” betyder ett beslut på ett Fordringshavarmöte eller genom Skriftligt Förfarande som inte är att anse som ett Generellt Beslut, inkluderat för undvikande av tvivel samtliga ändringar i Slutliga Villkor för ett specifikt Lån, som är bindande för samtliga innehavare av MTN:er emitterade i relation till ett specifikt Lån i enlighet med avsnitt 17.4.12.

“**Marginal**” betyder, för ett Lån med rörlig ränta, marginalen som specificeras i de Slutliga Villkoren.

“**Förfallodagen**” betyder dagen då MTN:er ska återbetalas, så som specificeras i de relevanta Slutliga Villkoren av respektive Lån.

“**MTN**” betyder en skuldförbindelse för ett Nominellt Belopp och av den typ som specificeras i 1 kap. 3 § lag om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgör en del av Lån utfärdad av Emittenten under Programmet.

“**MTN-säkerhet**” betyder Säkerheten för Pantsatta Tillgångar under varje Lånepantavtal, varje Fastighetspantavtal och Kontopantavtal.

“**Löpande Skuldebrev**” betyder varje Löpande Skuldebrev som utgör ett Koncerninternt Lån, i huvudsak så som framgår av Bilaga 5 till dessa Allmänna Villkor.

“**Nya Pantbrev**” betyder nya pantbrev som utfärdats i relation till en Pantsatt Fastighet (i) som har pantsatts som säkerhet av ett Fastighetsbolag under ett Fastighetspantavtal, (ii) för vilken en ansökan enligt punkt 4.3(k) har lämnats till Agenten och (iii) vilken, när den blivit utfärdad, ska anses ha bästa rätt i den relevanta Pantsatta Fastigheten (inte inkluderat Befintliga Pantbrev) dock under förutsättning att sådana Nya Pantbrev ska anses utgöra Befintliga Pantbrev så snart sådana pantbrev har blivit utfärdade och överlämnade till Agenten.

“**Nominellt Belopp**” betyder det belopp för respektive MTN som framgår av de relevanta Slutliga Villkoren.

“**Fordringshavare**” betyder den person som är direktregistrerad ägare till ett VP-konto eller förvaltare i relation till en MTN.

“**Fordringshavarmöte**” betyder ett möte mellan Fordringshavare som hålls i enlighet med avsnitten 17.1 (*Begäran om beslut*), 17.2 (*Sammankallande av Fordringshavarmöte*) och 17.4 (*Majoritet, beslutsförhet och andra föreskrifter*).

“**Rambelopp**” betyder 10 000 000 000 SEK eller sådant belopp som Emittenten och Emissionsinstitutet kommer överens om i enlighet med avsnitt 18.2.

“**Fastighetsbolag**” betyder ett (direkt eller indirekt) helägt svenskt Dotterbolag till Emittenten som är lagfaren ägare eller tomträttsinnehavare av en Pantsatt Fastighet.

“**Räntebestämningdag**” betyder, i relation till en period för vilken ränta ska bestämmas, två (2) Bankdagar före den första dagen i en sådan period.

“**Fastighetspantavtal**” betyder varje fastighetspantavtal mellan ett Fastighetsbolag, som pantsättare, samt Emittenten, som panthavare, och Agenten, som agent för de Säkrade Parterna, genom vilket det relevanta Fastighetsbolaget till Emittenten pantsätter, med förstahandspant, och till de Säkrade Parterna, med andrahandspant, sin äganderätt, förfoganderätt och intressen i, till och under en särskild Tillhörande Säkerhet, på i huvudsak det sätt som framgår av Bilaga 6 till dessa Allmänna Villkor.

“**Avstämningsdag**” betyder den femte (5) Bankdagen före (i) en Ränteförfallodag, (ii) Inlösendag, (iii) annan dag då betalning till en Fordringshavare ska genomföras under avsnitt 16 (*Distribution av medel*) eller (iv) annan relevant dag, eller sådan annan Bankdag före en relevant dag, om den generellt tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.

“**Inlösendag**” betyder den dag på vilken MTN:erna ska lösas in eller återköpas i enlighet med Initial Obligatorisk Inlösen enligt avsnitt 4.5 eller avsnitt 10 (*Inlösen och återköp av MTN:er*).

“**Referensdag**” betyder 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december varje år så länge som det finns utestående Lån under Programmet.

“**Referensbanker**” betyder Nordea Bank AB (publ)²⁹, Swedbank AB (publ), och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial eller sådan annan bank som utses av den relevanta Administrativa Agenten i relation till ett Lån i konsultation med Emittenten.

“**Referensperiod**” betyder en tolv månaders period som avslutas med en Referensdag eller sådan kortare period som situationen kräver.

“**Reglerad Marknad**” ska betyda en reglerad marknad enligt definitionen i direktivet 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument.

“**Pantsatta Förpliktelser**” betyder alla nuvarande och framtida förpliktelser och skyldigheter för Emittenten till förmån för de Säkrade Parterna under Finansieringsdokumenten och Agentavtalet.

²⁹ genom fusion 1 oktober 2018 uppgick Nordea Bank AB (publ) i Nordea Bank Abp.

“**Säkrade Parter**” betyder Fordringshavarna och Agenten (inkluderat dess kapacitet som Agent under Agentavtalet).

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

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

“**Pantsatta Tillgångar**” betyder Emittentens äganderätt, förfoganderätt och intresse, i och under ett Löpande Skuldebrev, inkluderat Tillhörande Säkerhet.

“**Säkerhetsdokument**” betyder varje Lånepantavtal, Fastighetspantavtal, Kontopantavtal och Escrowpantavtal.

“**Pantsatta Fastigheter**” betyder en fastighet, som är helägd av en Fastighetsbolag, eller om en Fastighetsbolag är tomträttsinnehavare, som är en del av MTN-säkerheten som en Tillhörande Säkerhet i enlighet med de Allmänna Villkoren.

“**Information om Pantsatta Fastigheter**” betyder i relation till en emission av nya MTN:er eller ersatt MTN-säkerhet i enlighet med avsnitt 11.4, information om:

- (a) fastighetsbeteckning (fastighetsnamn) och adress;
- (b) värde på Pantsatta Fastigheter;
- (c) aktuellt LTV;
- (d) namn på hyresgäster med över 20 procent av det totala hyresvärdet; och
- (e) den relevanta Ekonomiska Vakansgraden,

vid det aktuella datumet för utbetalning av medel till Emittenten eller dagen för utbyte, i varje fall i relation till varje Pantsatt Fastighet för den aktuella emissionen som ska vara inkluderad i och publicerad på Emittentens webbplats före dagen för utbetalning av medlen eller dagen för utbytet.

“**Särskild Obligatorisk Inlösen**” ska ha samma betydelse som vad som framgår i avsnitt 10.4.1.

“**STIBOR**” ska betyda:

- (a) den tillämpliga räntesats, *per annum*, som publiceras på Nasdaq Stockholms webbplats för fastställandet av STIBOR fixing (eller genom annan webbplats som ersätter den) vid eller kring kl. 11:00 CET aktuell Räntebestämningssdag 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 förfrågan från Administrativa Agenten har tillhandahållits från Referensbankerna avseende medel om 100 000 000 SEK under den aktuella perioden; eller

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

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

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

“**Totala Nominella Beloppet**” betyder, för ett eller samtliga Lån, det totala aggregerade Nominella Beloppet för de utestående MTN:erna vid den relevanta tidpunkten.

“**Utfärdandedag**” betyder, för ett Lån, det datum som specificeras i de aktuella Slutliga Villkoren, vilket ska infalla på den dag då avtal ingås mellan Emittenten och Utgivande Emissionsinstitut om att utfärda sådant Lån.

“**Skriftligt Förfarande**” betyder det skriftliga eller elektroniska förfarande som tillämpas av Fordringshavarna när de fattar beslut enligt avsnitten 17.1 (*Begäran om beslut*), 17.3 (*Initiering av Skriftligt Förfarande*) och 17.4 (*Majoritet, beslutsförhet och andra föreskrifter*).

1.2 I dessa Villkor, ska följande definitioner ha samma mening som anges i avsnitt 13.1 (*Definitioner*):

- (a) “**Aggregerat Lånebelopp**”;
- (b) ”**Aggregerat LTV**”;
- (c) ”**Godkänt Värderingsinstitut**”;
- (d) “**Konsoliderat Värde**”;
- (e) “**Återställningsbelopp**”;
- (f) “**Brytdag**”;
- (g) “**Ekonomisk Vakansgrad**”;
- (h) ”**Extern Värdering**”;
- (i) ”**Intern Värdering**”;
- (j) “**LTV**”;
- (k) “**Andra Tillämpliga Områden**”;
- (l) “**Primära Områden**”;
- (m) “**Uthyrd Yta**”;
- (n) “**Värde på Pantsatt Fastighet**”;
- (o) “**Uthyrbar Yta**”; och
- (p) “**Värdering**”.

- 1.3 Om inte annat anges, hänvisas i Villkoren till:
- (a) **“tillgångar”** inkluderat nuvarande och framtida egendom, intäkter och alla typer av rättigheter;
 - (b) avtal eller instrument är en referens till sådant avtal eller instrument inkluderat varje tillägg, ändring, utvidgning, ny rättighet, omställning eller ersättning från tid till annan;
 - (c) en **“bestämmelse”** inkluderar varje lag, regel, direktiv, krav, eller riktlinje (oavsett implementerad genom lag eller inte) av någon statlig, mellanstatlig eller överstatlig enhet, myndighet, avdelning eller självreglerande organ eller annan myndighet eller organisation;
 - (d) en hänvisning till en bestämmelse är en hänvisning till bestämmelsen såsom den är ändrad eller återskapad; och
 - (e) en referens till ett klockslag innebär en referens till Stockholmstid (CET).
- 1.4 En Uppsägningshändelse eller en Uppsägningsgrund är pågående om den inte har åtgärdats eller avståtts ifrån.
- 1.5 Vid fastställande av huruvida gräns eller tröskel som anges i Svenska Kronor har uppnåtts eller brutits, ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån växelkursen för sådan valuta mot Svenska Kronor för förgående Bankdag, så som offentliggjorts på Riksbankens webbplats (www.riksbank.se). Om ingen sådan kurs finns tillgänglig ska den senast offentliggjorda växlingskursen tillämpas istället.
- 1.6 Ytterligare definitioner finns (i tillämpliga fall) i de relevanta Slutliga Villkoren.
- 1.7 Definitioner i dessa Allmänna Villkor ska även tillämpas i de relevanta Slutliga Villkoren.

2. UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Under detta Program kan Emittenten emittera MTN:er i Svenska Kronor med en löptid om minst ett år och ett Nominellt Belopp om lägst 1 000 000 SEK. Under ett Lån kan MTN:er emitteras i olika Trancher (delemissioner) utan Fordringshavarnas förgående samtycke under förutsättning att Villkoren för en sådana trancher är identisk, med undantag för Pris per MTN, Emissionsdag, Totalt Nominellt Belopp och Utgivande Emissionsinstitut.
- 2.2 Emittenten åtar sig att återbetala kapitalbeloppet och att betala ränta samt andra belopp i relation till varje Lån och i enlighet med Villkoren.
- 2.3 Genom att teckna MTN:er accepterar varje Fordringshavare att samtliga MTN:er ska besitta de rättigheter och skyldigheter som framgår av Villkoren. Genom förvärv av MTN:er bekräftar varje Fordringshavare sådan accept.
- 2.4 Om Emittenten önskar emittera MTN:er under detta Program ska Emittenten ingå separata avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut, vilka ska agera Utgivande Emissionsinstitut för sådana Lån.

3. VILLKOR FÖR EMISSION AV MTN:ER UNDER PROGRAMMET

- 3.1 Emission av MTN:er under detta Program är föremål för att Agenten (på uppdrag av Fordringshavarna), i enlighet med avsnitt 19.2.9, har (i) mottagit dokumenten listade i avsnitten 3.2 och (om tillämpligt) 3.3, samt (ii) efter skriftligt meddelande till Utgivande

Emissionsinstitut efter den/dess tillfredsställande, inte senare än kl. 9:00 tre Bankdagar före Emissionsdagen.

- 3.2 Emittenten ska leverera följande dokument till Agenten innan varje emission under Programmet:
- (a) en vederbörligen undertecknad kopia av de relevanta Slutliga Villkoren för emissionen;
 - (b) en kopia av Emittentens bolagsordning eller andra likvärdiga dokument;
 - (c) en kopia av Emittentens senaste registreringsbevis;
 - (d) en Extern Värdering av planerade nya Pantsatta Fastigheter som inte är äldre än tolv (12) månader; och
 - (e) en kopia av ett styrelsebeslut i Emittenten om godkännande att emittera det aktuella Lånet och de huvudsakliga villkoren av Finansieringsdokumenten listade i denna avsnitt 3.2 och i avsnitt 4.3 (till vilka denne är part), samt Löpande Skuldebrev och beslut om att ingå dessa dokument samt eventuella tillkommande dokument.
- 3.3 Emittenten ska leverera följande dokument till Agenten före emissionen av det första Lånet under detta Program:
- (a) en giltigt undertecknad kopia av dessa Allmänna Villkor;
 - (b) en giltigt undertecknad kopia av Agentavtalet;
 - (c) en giltigt undertecknad kopia av Kontopantavtalet
 - (d) en giltigt undertecknad kopia av Escrowpantavtalet; och
 - (e) en kopia av ett styrelsebeslut i Emittenten som godkänner villkoren för dokumenten som listas i avsnitt 3.3 och beslut om att ingå sådana dokument och eventuella tillkommande dokument.
- 3.4 Agenten ska omedelbart skriftligen notifiera Utgivande Emissionsinstitut genom att bifoga samtliga dokument angivna i punkt 3.2(a) när denne, i enlighet med avsnitt 19.2.9, har mottagit samtliga dokument angivna i avsnitt 3.2 och/eller 3.3 (som tillämpligt).
- 4. SPÄRRADE MEDEL**
- 4.1 Bruttoavkastningen från emission av MTN:er under Programmet ska överföras till Escrowkontot av det Utgivande Emissionsinstitutet.
- 4.2 Följt av att Agenten till sin tillfredsställelse, i enlighet med avsnitt 19.2.9, har erhållit, eller i direkt anslutning till frigörandet av spärrade medel på Escrowkontot relaterat till den aktuella emissionen av MTN:er, erhåller dokumenten, bevis och betalning (om tillämpligt) i enlighet med avsnitt 4.3, ska Agenten omedelbart instruera banken som tillhandahåller Escrowkontot att omedelbart frigöra emissionslikviden på Escrowkontot från den aktuella emissionen av MTN:er till Emittenten.
- 4.3 Emittenten ska leverera nedan dokument och bevis samt erlægga betalning (om tillämpligt) till Agenten innan, eller i direkt anslutning till, frigörande av medel på Escrowkontot:

- (a) en kopia av bolagsordningen eller annan likvärdig handling för varje emissionsrelaterat Fastighetsbolag,
- (b) kopia av ett aktuellt registreringsbevis för varje emissionsrelaterat Fastighetsbolag;
- (c) en kopia av styrelsebeslut i relevant Fastighetsbolag med godkännande av villkoren för aktuellt Koncerninternt Lån och Finansieringsdokumenten (till vilka denne är part) samt beslut om att ingå sådana dokument och eventuella tillkommande dokument;
- (d) en kopia av korrekt signerat exemplar av för emissionen relevant Lånepantavtal;
- (e) en kopia av korrekt signerat exemplar av för emissionen relevant Fastighetspantavtal;
- (f) ett korrekt exekverat original av det Löpande Skuldebrev som representerar det aktuella Koncerninterna Lånet aktuellt för emissionen, till ett belopp som motsvarande det aktuella Lånet;
- (g) de Befintliga Pantbreven, eller ett Leveransåtagande tillsammans med en Oåterkallelig Betalningsorder, relevant för emissionen;
- (h) en Legal Bekräftelse;
- (i) ett Utfärdandebevis, daterad tidigast per datumet då frigörande av medel från Escrowkontot enligt avsnitt 4.2 (eller det datum då byte av Säkerhet enligt avsnitt 11.4(b) eller (C), om tillämpligt) inträffade, tillsammans med däri angivna handlingar;
- (j) en länk till Emittentens webbplats som visar att Information om Pantsatta Fastigheter har publicerats med avseende på den aktuella emissionen; och
- (k) om aktuellt, ansökan om Nya Pantbrev utfärdat av det relevanta Fastighetsbolaget, tillsammans med en bekräftelse från Agenten att stämpelskatt eller annan avgift för utfärdandet av Nya Pantbrev har erlagts.

4.4 I direkt anslutning till att Agenten utbetalar medel till Emittenten i enlighet med avsnitt 4 (*Säkrade medel*), ska Agenten (i) skriftligen notifiera Utgivande Emissionsinstitut att villkoren för utbetalning är uppfyllda samt bifoga kopia av dokumentet enligt punkt 4.3(h), samt (ii) inge de Nya Pantbrev som erhållits enligt punkt 4.3(k) till den aktuella Inskrivningsmyndigheten hos vilken de aktuella Pantsatta Fastigheterna är registrerade.

4.5 Om Emittenten inte har levererat dokumenten och underlagen samt erlagt betalning (om tillämpligt) enligt avsnitt 4.3 till Agenten senast på den Bankdag som inträffar fem (5) Bankdagar efter Emissionsdagen för de aktuella MTN:er som dokumenten, underlagen och betalningen avser, ska Emittenten inlösa samtliga, och inte enbart några, av de relevanta MTN:erna (men inte andra MTN:er under Programmet) till fullt belopp, tillsammans med upplupen men obetald ränta, som annars skulle uppburits i enlighet med avsnitt 10.4 (*Särskild Obligatorisk Inlösen av MTN:er*) ("**Initial Obligatorisk Inlösen**"). En Initial Obligatorisk Inlösen ska finansieras av Agenten med på Escrowkontot tillgängliga medel och, för det fall medel på Escrowkonto inte räcker till, av Emittenten.

4.6 En Initial Obligatorisk Inlösen ska genomföras av Emittenten efter meddelande därom till Fordringshavarna och Agenten omedelbart efter det datum då Initial Obligatorisk Inlösen utlösts enligt avsnitt 4.5, vilket bestämmer den aktuella Inlösendagen och Avstämningsdagen. Emittenten är skyldig att inlösa de relevanta MTN:erna i dess helhet

till det aktuella beloppet på det datum som specificerats i meddelandet från Emittenten, vilket datum får infalla senast tio (10) Bankdagar efter dagen för meddelandet.

5. REGISTRERING AV MTN:ER

- 5.1 MTN:er ska registreras på ett VP-konto tillhörande Fordringshavaren, och således kommer inga fysiska instrument som representerar MTN:erna att utfärdas. En begäran om registrering av en MTN ska göras till Kontoförande Institutet. Skuldboken som omhandhas av Centrala Värdepappersförvararen i relation till MTN:erna fungerar som bevis för de personer som är Fordringshavare samt specificerar deras innehav i MTN:er.
- 5.2 Person som förvärvar rätten att ta emot betalningar under en MTN genom uppdrag, pantsättning, regler i Föräldrabalken, testamente, gåvobrev eller på annat sätt ska registrera hennes eller hans rätt till betalning i enlighet med Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
- 5.3 Agenten ska vid var tidpunkt vara berättigad att inhämta information från skuldboken som förs av Centrala Värdepappersförvararen i relation till MTN:er. Den Administrativa Agenten ska, till ändamål för utförande av administrativa uppgifter i enlighet med Finansieringsdokumenten, vara berättigad att inhämta information från skuldboken som förs av Centrala Värdepappersförvararen i relation till MTN:er.
- 5.4 Agenten får använda information som refereras till i avsnitt 5.3 enbart i syfte att utföra sina förpliktelser och iaktta sina rättigheter under Finansieringsdokumenten och ska inte föra vidare sådan information till någon Fordringshavare eller tredje man om det inte är nödvändigt för att fullgöra ovan syften.

6. BEHÖRIGHET ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARE

- 6.1 Om person annan än Fordringshavare önskar utnyttja sina rättigheter under Finansieringsdokumenten måste sådan person erhålla fullmakt eller på annat sätt erhålla behörighet från Fordringshavaren eller dennes efterträdare genom uppvisande av en fullmaktskedja som börjar med Fordringshavaren som befullmäktigar sådan person.
- 6.2 En Fordringshavare kan utfärda en eller flera fullmakter eller annan behörighetshandling till tredje man att företräda denne i relation till alla eller enbart några av dennes MTN:er. Sådan representant äger rätt att för Fordringshavarens räkning agera självständigt under Finansieringsdokumenten i relation till sådana MTN:er som representanten är behörig att företräda och representanten äger även rätt delegera behörigheten till annan tredje man genom egen fullmakt eller annan behörighetshandling.

7. BETALNINGAR

- 7.1 Betalning eller återbetalning enligt Villkoren, eller annat förfallet belopp med anledning av återköp av MTN:er som begärs av en Fordringshavare i enlighet med dessa Allmänna Villkor, ska göras till den person som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen närmast föregående en Räntebetalningsdag eller annan relevant betalningsdag, eller till sådan annan person som vid samma tidpunkt är registrerad hos den Centrala Värdepappersförvararen såsom behörig att uppbära betalningen, återbetalningen eller återköpet.
- 7.2 Om en Fordringshavare, genom ett Kontoförande Institut, har registrerat att kapitalbeloppet, ränta eller annan ersättning ska betalas till ett specifikt bankkonto, kommer sådana betalningar verkställas av Centrala Värdepappersförvararen på den aktuella betalningsdagen. I andra fall verkställer den Centrala Värdepappersförvararen betalningen till den adress som Fordringshavaren har registrerat hos den Centrala

Värdepappersförvararen per Avstämningsdagen. För det fall den Centrala Värdepappersförvararen är förhindrad att verkställa utbetalningen, på grund av förseningar från Emittentens sida eller till följd av något annat hinder, enligt ovan, ska Emittenten tillse att sådant belopp erläggs till de personer som är registrerade som Fordringshavare per den aktuella Avstämningsdagen, snarast möjligt efter att hindret har undanröjts.

7.3 Om Emittenten inte kan genomföra en betalning eller återbetalning till följd av ett hinder hos den Centrala Värdepappersförvararen får sådan betalning skjutas upp till dess att hindret har undanröjts.

7.4 Om betalning eller återbetalningen har skett i enlighet med vad som stadgas i detta avsnitt 7 ska Emittenten och den Centrala Värdepappersförvararen anses ha uppfyllt sin betalningsskyldighet även om sådan betalning gjorts till en person som inte varit berättigad att uppbära beloppet.

8. RÄNTA

8.1 De relevanta Slutliga Villkoren ska ange den aktuella räntestrukturen genom tillämpning av ett av nedan alternativ:

(a) Fast ränta

Om ett Lån är angivet som ett Lån med fast ränta, ska Lånet uppbära ränta på det Nominella Beloppet i enlighet med Räntesatsen från (men exklusive) Räntebegynnelse dagen till (och inklusive) Inlösendagen. Upplupen Ränta under en Ränteperiod betalas i efterskott på aktuell Räntebetalningsdag och beräknas enligt Ränteberekningskonventionen 30/360.

(b) Rörlig ränta

Om ett Lån är angivet som ett Lån med rörlig ränta ska Lånet uppbära ränta på det Nominella Beloppet från (men exklusive) Räntebegynnelse dagen till (och inklusive) Inlösendagen. Den Räntesats som ska tillämpas för respektive Ränteperiod bestäms av den Administrativa Agenten på respektive Räntebestämningssdag såsom Räntebasen adderat med Marginalen för sådan period. Om Räntebasen adderat med Marginalen för den relevanta perioden är mindre än noll (0) ska den rörliga räntan vara noll (0). Om Räntesatsen inte är bestämd på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som beskrivs i avsnitt 23 (*Ansvarsbegränsning etc.*) ska Lånet uppbära ränta enligt den räntesats som tillämpades på den direkt föregående Ränteperioden. Så snart hindret är undanröjt ska den Administrativa Agenten beräkna en ny Räntesats vilken ska tillämpas från och med den andra Bankdagen efter beräkningssdagen till och med slutet av den befintliga Ränteperioden. Upplupen ränta under en Ränteperiod betalas i efterskott på den aktuella Räntebetalningsdagen och beräknas enligt Ränteberekningskonventionen Faktisk/360.

(c) Nollkupong

Om ett Lån är angivet som ett lån med nollkupong ska Lånet inte uppbära någon ränta. MTN:er med nollkupong kan utfärdas med rabatt, till nominellt värde eller till en premie och ska inlösas till ett belopp per MTN som motsvarar dess Nominella Värde eller i proportion därtill.

9. DRÖJSMÅLSRÄNTA

9.1 I händelse av försening vid betalning av kapitalbelopp och/eller ränta, ska dröjsmålsränta utgå på beloppet från och med förfallodagen till och med dagen då betalning sker enligt en

räntesats som motsvarar en veckas STIBOR per den första Bankdagen i varje kalendervecka under tiden som dröjsmålet pågår samt med tillägg av två (2) procent. Dröjsmålsränta i relation till räntebärande MTN:er ska dock aldrig vara lägre än den räntesats som gällde på den aktuella förfallodagen samt med tillägg av två (2) procentenheter. Dröjsmålsräntan ska inte läggas till kapitalbeloppet.

- 9.2 Om dröjsmålet beror på ett hinder hos Utgivande Emissionsinstitut, Agenten eller den Centrala Värdepappersförvararen ska ingen dröjsmålsränta utgå, istället ska den räntesats som tillämpades för aktuell MTN på den relevanta betalningsdagen tillämpas.

10. INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV MTN:ER

10.1 Inlösen på förfallodagen

Emittenten ska lösa in samtliga, och inte enbart några, av varje utestående Lån på den relevanta Förfallodagen till det belopp per MTN som specificerats i de Slutliga Villkoren. Om den relevanta Förfallodagen inte är en Bankdag ska inlösen ske på nästkommande Bankdag.

10.2 Återköp av MTN:er av Emittenten

Emittenten kan när som helst och till vilket pris som helst, med beaktande av tillämplig lag, förvärva MTN:er på marknaden eller på något annat sätt. MTN:er som innehas av Emittenten får behållas, säljas eller annulleras av Emittenten.

10.3 Frivilligt förtida återköp av Lånen

De Slutliga Villkoren kan innehålla en rättighet för Emittenten att återköpa samtliga Lån, helt eller delvis, tillsammans med upplupen men obetald ränta (om någon), i förtid innan Förfallodagen.

10.4 Särskild Obligatorisk Inlösen av MTN:er

- 10.4.1 Om Nya Pantbrev inte har utfärdats av den relevanta Inskrivningsmyndigheten samt levererats till Agenten inom fyra (4) månader från den Emissionsdag som gav upphov till att ansökan om de Nya Pantbrev lämnades till Agenten i enlighet med avsnitt 4.3(k), och sådana Nya Pantbrev inte har ersatts av annan säkerhet i enlighet med avsnitt 11.4, ska Emittenten till fullo inlösa samtliga, och inte enbart några, av MTN:erna som emitterats med anledning av att en sådan ansökan skickades till Agenten, till ett belopp per MTN som motsvarar 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta eller, i relation till MTN utan ränta, till belopp som bestäms i enlighet med avsnitt 15.6(b) ("Särskild Obligatorisk Inlösen").

- 10.4.2 Inlösen av MTN:er i enlighet med avsnitt 10.4.1 ska genomföras av Emittenten tidigast femton (15) och senast trettio (30) Bankdagar från dagen då Emittentens meddelande om Särskild Obligatorisk Inlösen enligt avsnitt 12.1.2 skickades till Fordringshavarna och Agenten. Sådant meddelande från Emittenten ska ange Inlösendagen och Avstämningsdagen på vilken en person ska vara registrerad som Fordringshavare för att erhålla betalning av förfallet belopp på sådan Inlösendag.

10.5 Obligatoriskt återköp på grund av en Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse (säljoption)

- 10.5.1 Vid händelse av en Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse har Fordringshavare, under en period om tjugo (20) Bankdagar från meddelande om inträffad Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse enligt avsnitt 12.1.2 (efter denna

tidsperiod förfaller sådan rätt) rätt att begära att samtliga, eller enbart några, av dennes MTN:er ska återköpas till ett pris per MTN motvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta, eller i förhållande till MTN:er utan ränta, ett belopp som bestäms i enlighet med avsnitt 15.6(b). Sådan period börjar dock inte löpa innan Kontrollägarförändringen eller Avnoteringshändelsen har ägt rum.

- 10.5.2 Meddelande från Emittenten enligt avsnitt 12.1.2 ska ange Avstämningsdagen då en person ska vara registrerad som Fordringshavare för att erhålla ränta och kapitalbelopp, Inlösendagen samt inkludera instruktioner om de åtgärder som en Fordringshavare behöver vidta om denne vill få sina MTN:er återköpta. Om en Fordringshavare har begärt, och har agerat i enlighet med de instruktioner som lämnats av Emittenten, ska Emittenten eller den som Emittenten lämnar i uppdrag, tillse att de aktuella MTN:erna återköps och att återbetalningsbeloppet betalas på den Inlösendagen som angivits i meddelandet från Emittenten i enlighet med avsnitt 12.1.2. Inlösendagen får inte infalla tidigare än tjugo (20) Bankdagar och inte senare än fyrtio (40) Bankdagar efter utgången av den period som följer av avsnitt 10.5.1.
- 10.5.3 De MTN:er som återköps av Emittenten enligt detta avsnitt 10.5 får behållas, säljas eller annulleras av Emittenten.

11. MTN-SÄKERHET

- 11.1 Som Säkerhet för uppfyllandet av de Pantsatta Förpliktelserna, ska Emittenten kontinuerligt, i samband med varje emission under Programmet, ställa MTN-säkerhet till de Säkrade Parterna som representeras av Agenten. MTN-säkerheten ska ställas och utfärdas enligt, och till följd av villkoren av, Säkerhetsdokumenten som ingått eller kommer ingås mellan Emittenten och Agenten, som agerar på uppdrag av de Säkrade Parterna. Agenten ska hålla MTN-säkerheten till förmån för de Säkrade Parterna i enlighet med Säkerhetsdokumenten.
- 11.2 I samband med varje emission under Programmet ska MTN-säkerhet ställas i enlighet med nedan:
- (a) Emittenten utfärdar ett Koncerninternt Lån till ett Fastighetsbolag. Det Koncerninterna Lånet dokumenteras i ett Löpande Skuldebrev och säkerställs med Tillhörande Säkerhet.
 - (b) Emittenten finansierar det Koncerninterna Lånet genom att ta upp ett Lån från Fordringshavarna genom att emittera MTN:er under Programmet. De Pantsatta Tillgångarna är pantsatta av Emittenten under ett Lånepantavtal som säkerhet för samtliga MTN:er emitterade under Programmet.
 - (c) Tillhörande Säkerhet och det aktuella Löpande Skuldebrevet lämnas över till Agenten.
- 11.3 Agenten ska, på uppdrag av de Säkrade Parterna, förvara alla Tillhörande Säkerheter och andra dokument som bär rättigheter relaterade till MTN-säkerhet.
- 11.4 Efter skriftligt meddelande från Emittenten ska Agenten frigöra alla MTN-säkerheter på sätt som föreskrivs nedan under förutsättning att ingen Uppsägningsgrund pågår eller uppstår till följd av ett sådant frigörande, dock alltid under förutsättning att Agenten ska frigöra MTN-säkerhet enligt nedan för att åtgärda en brist mot avsnitt 13.7.1 i enlighet med avsnitt 13.7.2.
- (a) Agenten ska frigöra säkerheten under ett Löpande Skuldebrev, eller del av ett Koncerninternt Lån under ett sådant Löpande Skuldebrev, och Tillhörande

Säkerhet (eller del därav), till den del Emittenten eller det aktuella Fastighetsbolaget (från fall till fall) har fullgjort betalning om ett belopp motsvarande det Koncerninterna Lånet (i) till det Allmänna Kontot och/eller (ii) genom minskning av de Pantsatta Förpliktelseerna;

- (b) Agenten ska frigöra säkerheten under ett Löpande Skuldebrev eller, del av ett Koncernintert Lån under ett sådant Löpande Skuldebrev, och den Tillhörande Säkerheten (eller del därav) till den del Emittenten har ställt, eller samtidigt ställer, ny säkerhet under ett nytt Koncerninternt Lån till ett belopp motsvarande det Koncerninterna Lånebeloppet under vilket säkerheten frigörs (inklusive Tillhörande Säkerhet (vilket inte nödvändigtvis inkluderar Nya Pantbrev) med ett nominellt belopp som uppgår till åtminstone beloppet för det Koncerninterna Lånet) som om det gällde en nyemission av MTN:er (det vill säga genom att leverera dokument och underlag specificerade i sektionerna (b) till (e) i avsnitt 3.2 och (a) till (j) i avsnitt 4.3 till Agenten, på ett för Agenten tillfredsställande sätt enligt avsnitt 19.2.9);
 - (c) Agenten ska frigöra ett belopp tillgängligt på det Allmänna Kontot om Emittenten ska använda medlen (i) som om det vore emissionslikvid från en nyemission av MTN:er, det vill säga genom att ställa ny säkerhet under ett nytt Koncerninternt Lån till ett belopp motsvarande beloppet som frigörs från det Allmänna Kontot (inklusive Tillhörande Säkerhet (vilket inte nödvändigtvis inkluderar Nya Pantbrev) med ett nominellt belopp som inte understiger beloppet under det nya Koncerninterna Lånet), och leverera alla dokument och underlag som anges i sektionerna (b) till (e) i avsnitt 3.2 och (a) till (j) i avsnitt 4.3 till Agenten, på ett för Agenten tillfredsställande sätt enligt avsnitt 19.2.9 och/eller (ii) genom nedsättning av de Pantsatta Förpliktelseerna.
 - (d) Agenten ska frigöra ett belopp tillgängligt på Återställningskontot i enlighet med avsnitt 13.7.4; och
 - (e) Agenten ska frigöra säkerheten avseende MTN-säkerheten när fullgörande av de Pantsatta Förpliktelseerna är genomfört på ett tillfredsställande sätt.
- 11.5 Vid Agentens mottagande av en Oåterkallelig Betalningsorder från Emittenten eller ett Fastighetsbolag (såsom tillämpligt) för betalning som ska genomföras av Emittenten eller ett Fastighetsbolag i enlighet med avsnitt 11.4(a) eller (b) ska Agenten, under förutsättning att övriga villkor i avsnittet är uppfyllda, på begäran av Emittenten utfärda ett Leveransåtagande för frigörande av MTN-säkerheten motsvarande det Oåterkalleliga Betalningsordern.
- 11.6 Utan hinder av vad som stadgas i detta avsnitt 11 (*MTN-säkerhet*) ska Agenten aldrig frigöra eller byta ut MTN-säkerhet om det medför att Tillhörande Säkerhet kopplad till Pantsatta Fastigheter inte längre besitter förstahands pant i sådan Pantsatt Fastighet (inte inräknat andra Befintliga Pantbrev eller Nya Pantbrev) om inte Emittenten tillser att sådan Tillhörande Säkerhet samtidigt med frigörandet eller utbytet (i) återfår förstahands pant i den Pantsatta Fastigheten eller (ii) byts ut mot annan Tillhörande säkerhet med förstahands pant i den aktuella Pantsatta Fastigheten, i båda fall inte inräknat andra Befintliga Pantbrev eller Nya Pantbrev.
- 11.7 Om inte Agenten har mottagit instruktioner från Fordringshavaren i enlighet med avsnitt 17 (*Beslut av Fordringshavare*) ska Agenten (utan att först erhålla Fordringshavares godkännande) vara berättigad att ingå avtal med Emittenten eller en tredje man eller vidta andra åtgärder om det, enligt Agentens uppfattning, är nödvändigt för att upprätthålla, förändra eller genomdriva MTN-säkerheten, skapa ytterligare Säkerhet till förmån för de

Säkrade Parterna eller i syfte att införliva Fordringshavarnas eller Emittentens rättigheter till MTN-säkerheten, i varje fall i enlighet med villkoren i Finansieringsdokumenten.

- 11.8 I syfte att iaktta de Säkrade Parternas rättigheter, ska Agenten instruera den Centrala Värdepappersförvararen i Emittentens namn och för dennes räkning att genomföra betalningar till de säkrade Parterna under Finansieringsdokumenten samt ändra bankkontot som är registrerat hos den Centrala Värdepappersförvararen och från vilket betalningar hänförliga till MTN:erna genomförs, till ett annat bankkonto. Emittenten ska omedelbart efter begäran från Emittenten leverera sådana dokument, inklusive en fullmakt (i ett format som är tillfredsställande för Agenten och den Centrala Värdepappersförvararen), som Agenten bedömer nödvändig för att utöva sina rättigheter och/eller utföra sina uppgifter enligt detta avsnitt 11.8.

12. INFORMATION TILL FORDRINGSHAVARE

12.1 Information från Emittenten

- 12.1.1 Så länge det finns utestående Lån under Programmet ska Emittenten tillgängliggöra följande information till Fordringshavarna genom pressmeddelande eller genom publicering på Emittentens webbplats:
- (a) så snart de finns tillgängliga, men åtminstone inom fyra månader från utgången av ett räkenskapsår, Emittentens reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåret;
 - (b) så snart de finns tillgängliga, men åtminstone inom två månader från utgången av varje kvartal av räkenskapsåret, Emittentens oreviderade konsoliderade finansiella rapporter eller bokslutskommuniké (om tillämpligt) för sådan period; och
 - (c) övrig information som krävs enligt lagen (2007:582) om värdepappersmarknaden och reglerna på den Reglerade Marknaden på vilken MTN:erna är upptagna till handel.
- 12.1.2 Emittenten ska omedelbart meddela Fordringshavare och Agenten vid kännedom om inträffande av Kontrollägarskifte, Avnoteringshändelse eller en Särskild Obligatorisk Inlösen. Sådant meddelande kan lämnas innan Kontrollägarskifte äger rum samt vara villkorat av att Kontrollägarskifte äger rum om det föreligger ett slutligt avtal som reglerar sådant Kontrollägarskifte.
- 12.1.3 Emittenten ska omedelbart meddela Agenten (med fullständiga uppgifter) vid kännedom om inträffade händelser eller omständigheter som utgör en Uppsägningsgrund eller en Uppsägningshändelse och ska tillhandahålla Agenten med sådan ytterligare information som denne rimligen kan begära skriftligen efter mottagande om sådant meddelande.
- 12.1.4 När de finansiella rapporterna och annan information gjorts tillgängligt för Fordringshavaren enligt detta avsnitt 12, ska Emittenten översända kopior av sådana finansiella rapporter och annan information till Agenten. Tillsammans med de finansiella rapporterna som levereras i enlighet med avsnitt 12.1.1(a) och (b) ska Emittenten skicka med ett Efterlevnadsintyg till vilket en sammanfattning av varje Värde på Pantsatt Fastighet (innehållande information huruvida sådant värde är baserat på en Intern Värdering eller en Extern Värdering) ska vara bilagd.
- 12.1.5 Emittenten ska tillse att samtlig Information om Pantsatta Fastigheter förblir publicerad och tillgänglig på Emittentens webbplats till dess att de Tillhörande Säkerheterna till Pantsatta Fastigheter hänförliga till sådan Information om Pantsatta Fastigheter har frigjorts av Agenten i enlighet med avsnitt 11.4.

12.1.6 Emittenten ska tillse att en förteckning över samtliga Pantsatta Fastigheter med information om (i) fastighetsbeteckningen (fastighetsnamnet) och adressen till varje Pantsatt Fastighet samt (ii) Tillhörande Säkerheter till sådana Pantsatta Fastigheter publiceras på Emittentens webbplats samt löpande uppdateras.

12.2 Information från Agenten

12.2.1 Med förbehåll för tillämpliga regler och restriktioner i ett sekretessavtal som Agenten ingått enligt avsnitt 12.2.2, är Agenten berättigad att till Fordringshavare delge information om alla dokument, händelser eller omständigheter som direkt eller indirekt relaterar till Emittenten eller MTN:erna. Oaktat det föregående kan Agenten om denne anser det fördelaktigt för Fordringshavare fördröja sådan informationsdelgivning eller avstå att delge viss information, såvida inte en Uppsägningshändelse har inträffat och är pågående.

12.2.2 Om en kommitté som representerar Fordringshavares intressen enligt Finansieringsdokumenten har utsetts av Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 17 (*Beslut av Fordringshavare*) kan medlemmar av en sådan kommitté inträda i avtal med Emittenten om att inte avslöja information mottagen från Emittenten, under förutsättning att det enligt medlemmarnas uppfattning är fördelaktigt för Fordringshavarnas intressen. Agenten ska vara part till ett sådant avtal och motta samma information från Emittenten som kommittémedlemmarna.

12.3 Information mellan Fordringshavare

Med förbehåll för tillämpliga regler ska Agenten på begäran av en Fordringshavare omgående distribuera till Fordringshavarna all information rörande MTN:er från sådan Fordringshavare. Agenten får begära ersättning av Fordringshavaren för samtliga kostnader eller utgifter som uppkommer eller kan komma att uppkomma genom sådan distribution (inbegripet rimligt arvode för nedlagt arbete).

12.4 Tillgänglighet av Finansieringsdokument

12.4.1 Den senaste versionen av Villkoren (inklusive dokument om ändring av Villkoren) ska finnas tillgänglig på Emittentens och Agentens respektive webbplatser.

12.4.2 Om en Fordringshavare så begär ska Agenten tillhandahålla (i fysisk eller elektronisk form, enligt Agentens eget val) kopior av de senaste versionerna av Finansieringsdokumenten under normal kontorstid. Agenten får begära ersättning av Fordringshavaren för samtliga kostnader eller utgifter som uppkommer eller kan komma att uppkomma genom sådant tillhandahållande (inbegripet rimligt arvode för Agentens nedlagda arbete).

13. TILLGÅNGAR OCH SPECIFIKA SÄKERHETSÅTAGANDEN

Åtagandena under detta avsnitt 13 är ett tillägg till de åtaganden som gjorts avseende de Pantsatta Tillgångarna i de andra Finansieringsdokumenten.

13.1 Definitioner

Till syfte för detta avsnitt 13 (*Tillgångar och specifika åtaganden*):

”**Aggregerat Lånebelopp**” betyder det aggregerade beloppet av samtliga Lån som är utestående under Programmet, med avdrag för sådant belopp som finns tillgängligt på Återställningskontot och det Almäna Kontor.

”**Aggregerat LTV**” betyder förhållandet mellan Aggregerat Lånebelopp och Konsoliderat Värde, från tid till annan.

”**Godkänt Värderingsinstitut**” betyder Cushman & Wakefield, Savills, CBRE, Newsec, Nordier Property Advisors, JLL eller annan oberoende och ansedd värderingsman godkänd av Agenten.

”**Konsoliderat Värde**” betyder det konsoliderade Värdet på Pantsatta Fastigheter av samtliga Pantsatta Fastigheter från tid till annan.

”**Återställningsbelopp**” betyder sådant kontant belopp som finns tillgängligt på Återställningskontot från tid till annan.

”**Brytdag**” betyder den sista dagen i den sista månaden som avslutas före en Emissionsdag eller datum för utbyte av MTN-säkerhet, såsom tillämpligt.

”**Ekonomisk Vakansgrad**” betyder den årliga marknadshyran för Uthyrbar Yta per Brytdagen (“**Beräknad Hyra**”) dividerat med summan av Beräknad Hyra och faktisk årlig hyra för Uthyrbar Yta per Brytdagen, uttryckt i procent. Marknadshyran ska bestämmas till det högre beloppet som beräknats i samband med den senaste Interna Värderingen eller Externa Värderingen.

”**Extern Värdering**” betyder en komplett marknadsvärdering av de Pantsatta Fastigheterna utförd av ett Godkänt Värderingsinstitut i enlighet med sådan värderingsmetod som generellt sett tillämpas av svenska fastighetsvärderare från tid till annan.

”**Intern Värdering**” betyder värdering på aktuell Referensdag för en Pantsatt Fastighet i form av en skrivbordsvärdering genomförd av Emittenten, i huvudsak i den form som anges i Bilaga 7.

”**LTV**” betyder, vid varje tidpunkt, förhållandet mellan det Allokerade Koncerninterna Lånebeloppet och Värdet på Pantsatta Fastigheter av de Pantsatta Fastigheterna som är hänförliga till det Allokerade Koncerninterna Lånebeloppet.

”**Andra Tillämpliga Områden**” betyder områden inom eller omkring kommunerna Västerås, Linköping, Norrköping, Nyköping, Kalmar, Karlstad, Helsingborg, Jönköping, Örebro och Halmstad.

”**Primära Områden**” betyder områden inom eller omkring kommunerna Stockholm (inklusive kommunerna Täby, Danderyd, Nacka, Haninge, Solna, Huddinge och Sundbyberg), Göteborg (inklusive kommunerna Mölndal och Partille), Malmö (inklusive kommunerna Lund och Vällinge), eller Uppsala.

”**Uthyrd Yta**” betyder uthyrd yta i en Pantsatt Fastighet eller planerad Pantsatt Fastighet.

”**Värde Pantsatt Fastighet**” betyder (i) värdet av en Pantsatt Fastighet eller (ii) det gemensamma värdet av samtliga Pantsatta Fastigheter som är föremål för en gemensam inteckning, i båda fallen i enlighet med den senast genomförda Interna Värderingen eller Externa Värderingen, vilket av dem med det lägre värdet.

”**Uthyrbar Yta**” betyder en ledig yta i en Pantsatt Fastighet eller planerad Pantsatt Fastighet, exklusive sådan ledig yta för vilken det tecknats ett bindande hyresavtal och inflyttning förväntas ske inom sex (6) månader, men inklusive yta där hyresavtalet har blivit uppsagt för utflytt och där hyresgästen ska flytta ut inom tolv (12) månader, men exklusive sådan yta där ett nytt hyresavtal hänförlig till sådan yta har ingåtts och träder ikraft inom sex (6) månader från dess att hyresgästen ska ha flyttat ut.

”**Värdering**” betyder en Extern Värdering eller en Intern Värdering.

13.2 **Förfogande över Pantsatta Tillgångar och Fastighetsbolag**

13.2.1 Emittenten ska inte (i) direkt eller indirekt sälja, överföra eller i övrigt förfoga (helt eller delvis) över Koncerninterna Lån, aktier eller ägarintressen i ett Fastighetsbolag eller (ii) tillåta sammanslagning, fusion, fission eller företagsrekonstruktion av ett Fastighetsbolag.

13.2.2 Emittenten ska tillse att inget Fastighetsbolag, genom en eller flera transaktioner (oavsett om de är sammakopplade eller inte) säljer, överför eller annars förfogar över någon Pantsatt Fastighet (helt eller delvis).

13.2.3 Trots vad som stadgas i avsnitt 13.2.1 och 13.2.2 får Emittenten eller ett Fastighetsbolag sälja, överföra eller annars disponera över ett Koncerninterns Lån, ett Fastighetsbolag eller en Pantsatt Fastighet simultant med frigörande av Säkerhet enligt avsnitt 11.4, genom vilket det Koncerninterna Lånet, Fastighetsbolaget eller Pantsatta Fastigheten upphör att vara pantsatt.

13.3 **Koncerninterna Lån**

Emittenten ska tillse att (i) det i samband med varje emission av MTN:er överförs tillräckliga medel för varje Koncerninternt Lån till det aktuella Fastighetsbolaget, detta omedelbar efter att emissionslikviden frigörs i enlighet med avsnitt 4.2, (ii) det skapas en giltig fordran gentemot Fastighetsbolag under varje Koncerninternt Lån, (iii) inga betalningar av kapitalbelopp genomförs under de Koncerninterna Lånen (annat än vad som är tillåtet under och i enlighet med avsnitt 11.4) och (iv) inga materiella förändringar sker i villkoren för de Koncerninterna Lånen.

13.4 **Negativ pantsättning i relation till Pantsatta Tillgångar**

Emittenten ska tillse att ingen annan Säkerhet skapas eller tillåts under de Pantsatta Tillgångarna eller under Pantsatt Fastighet, annat än sådan Säkerhet som är tillåten i enlighet med Finansieringsdokumenten eller sådan säkerhet som kontoförande banker har i relation till det Allmänna Kontot, Escrowkontot och/eller Återställningskontot i enlighet med deras allmänna villkor.

13.5 **Områden för Pantsatta Fastigheter**

13.5.1 Emittenten ska tillse att alla Pantsatta Fastigheter är placerade i Primära Områden eller Andra Tillämpliga Områden.

13.5.2 Emittenten ska tillse att varje gång en Pantsatt Fastighet blir eller upphör att vara en sådan, Pantsatta Fastigheter som är placerade i Primära Områden representerar lägst sjuttiofem (75) procent av det Konsoliderade Värdet.

13.6 **Initialt LTV**

Emittenten ska tillse att LTV för varje Pantsatt Fastighet inte överstiger 0,55:1 vid tidpunkten då den blir en Pantsatt Fastighet.

13.7 **Krav på Aggregerat LTV**

13.7.1 Emittenten ska tillse att Aggregerat LTV inte är högre än 0,65:1 på någon Referensdag, på någon dag då utbetalning från Escrowkontot till Emittenten sker eller vid den tidpunkt som en Pantsatt Fastighet upphör att vara pantsatt.

En Uppsägningshändelse kan inte uppstå som en konsekvens av avsnitt 13.7.1 om Emittenten återställer sådan överträdelse genom att (i) deponera tillräckligt belopp på

- Återställningskontot ("Tillräckligt Återställningsbelopp") eller (ii) byta ut MTN-säkerhet i enlighet med avsnitt 11.4(b) under förutsättning att det i varje fall innebär att Aggregerat LTV är uppfyllt senast inom 30 dagar från dess att ett Efterlevnadsintyg levererats (eller, om sådant inte levereras i tid, sådan dag då ett Efterlevnadsintyg skulle ha levererats) till vilket överträdelsen är hänförlig.
- 13.7.2 Det Tillräckliga Återställningsbeloppet ska i syfte att beräkna kovenanten för Aggregerat LTV så som beskrivs i avsnitt 13.7.1 minska det Aggregerade Lånebeloppet krona för krona.
- 13.7.3 Agenten ska på förfrågan från Emittenten frigöra kapital på Återställningskontot (eller del därav) om (i) en Uppsägningsgrund föreligger, och (ii) det framgår i det senaste Efterlevnadsintyget som levererats enligt avsnitt 12.1.4 att Aggregerat LTV så som beskrivs i avsnitt 13.7.1 är uppfyllt utan att ta i beaktande att belopp på Återställningskontot ska frigöras.
- 13.8 **Ekonomisk Vakansgrad**
- Emittenten ska tillse att den Ekonomiska Vakansgraden för varje Pantsatt Fastighet inte ska vara högre än 20 procent vid tidpunkten som den blir en Pantsatt Fastighet, under förutsättning att:
- (a) om fler än en Pantsatt Fastighet utgör säkerhet för samma Koncerninterna Lån, ska den Ekonomiska Vakansgraden i syfte att uppfylla detta avsnitt 13.8 beräknas på en aggregerad basis,
 - (b) om den aggregerade Ekonomiska Vakansgraden för alla Pantsatta Fastigheter vid tidpunkten som en ny Pantsatt Fastighet ska inkluderas (baserat på den senaste tillgängliga Värderingen vid den tidpunkten och beräknat *pro forma* inklusive den nya Pantsatta Fastigheten) är lägre än 10 procent, får den Ekonomiska Vakansgraden för den nya Pantsatta Fastigheten som ska inkluderas vara högre än 20 procent.
- 13.9 **Värdering**
- 13.10 Emittenten ska (på egen bekostnad) tillse att en Intern Värdering av varje Pantsatt Fastighet är förberedd per respektive Referensdag.
- 13.11 Emittenten ska tillse att en Extern Värdering av varje Pantsatt Fastighet är förberedd och utförd av ett Godkänt Värderingsinstitut åtminstone en gång om året (och inte mer sällan än var tolfte (12) månad).
- 13.12 Emittenten ska (på egen bekostnad), efter begäran från Agenten, omedelbart tillhandahålla Agenten kopior av sådan Extern Värdering och Intern Värdering (signerade av ekonomichefen eller finanschefen hos Emittenten) som Agenten bedömer är relevant att granska för att Agenten ska kunna genomföra sina uppgifter under Programmet.
- 13.13 **Underhåll av Pantsatta Fastigheter**
- 13.13.1 Emittenten ska tillse att varje Pantsatt Fastighet i allt väsentligt hålls i ett gott skick vad gäller reparationer och underhåll samt i sådant skick att Fastighetsbolagen inte bryter mot sina förpliktelser i enlighet med aktuella hyresavtal och i allt väsentligt är i enlighet med tillämpliga lagar och regelverk.

- 13.13.2 Emittenten ska tillse att verkliga ansträngningar genomförs inom Koncernen för att finna hyresgäster till lediga uthyrbara ytor i de Pantsatta Fastigheterna i syfte att upplåta hyresrätt därtill på marknadsmässiga villkor.
- 13.13.3 Emittenten ska tillse att de kovenanter och åtaganden som åligger Koncernen enligt hyresavtal som ingåtts avseende Pantsatta Fastigheter i alla väsentliga avseenden följs och utförs samt gör sitt yttersta för att verkställa prestation och efterlevnad av åtagandena för hyresgäster i enlighet med hyresavtal i relation till Pantsatta Fastigheter.
- 13.13.4 Emittenten ska tillse att överenskommelser och åtaganden som åligger Koncernen under de hyresavtal som rör de Pantsatta Fastigheterna i alla väsentliga hänseenden iakttas och efterlevs samt göra sitt yttersta för att verkställa och iakttå sina åtaganden mot alla hyresgäster och enligt alla hyresavtal relaterade till de Pantsatta Fastigheterna.
- 13.13.5 Emittenten ska tillse att ett Fastighetsbolag som är tomträttsinnehavare av en Pantsatt Fastighet (i) betalar tomträttsavgälder under den Pantsatta Fastigheten, och (ii) inte säger upp tomträttsavtalet.

13.14 **Försäkring**

Emittenten ska upprätthålla ett adekvat försäkringsskydd i relation till de Pantsatta Fastigheterna och eventuella byggnader och maskiner (om några) belägna på de Pantsatta Fastigheterna (inklusive inventarier och förbättringar) för brandrisk till fullvärdeförsäkring eller fullt återuppförandekostnad och alla andra risker för vilka kommersiella fastigheter i allmänhet är försäkrade från tid till annan, sådan försäkring ska omfatta (i) alla normalt försäkringsbara risker för förlust eller skada, (ii) ersättning för röjning av mark, rättsskydd med adekvat ersättning för inflation, (iii) hyresbortfallsförsäkring inklusive förebehåll för hyreshöjningar under försäkringsperioden och (iv) ansvarsförsäkring för allmänansvar och produktförsäkring. Emittenten ska betala, eller tillse att betalning sker, av alla premier och vidta alla andra nödvändiga åtgärder för att upprätthålla försäkringsskyddet.

14. **ALLMÄNNA OCH FINANSIELLA ÅTAGANDEN**

14.1 **Regelefterlevnad**

Emittenten ska för egen del, samt tillse att samtliga Fastighetsbolag kommer, i allt väsentligt efterleva alla tillämpliga lagar och regler samt bolagsordningen och andra konstitutionella dokument.

14.2 **Fusion och delning av aktiebolag**

Emittenten ska inte vara föremål för (i) någon fusion, såtillvida inte Emittenten är övertagande bolag, eller (ii) någon delning.

14.3 **Koncernens verksamhet**

Emittenten ska inte genomföra några genomgripande förändringar av den verksamhet som bedrivs inom Koncernen per dagen för dessa Allmänna Villkor.

14.4 **Upptagande till handel**

Emittenten ska göra sitt yttersta för att säkerställa att Lån, som enligt de Slutliga Villkoren ska tas upp till handel på en Reglerad Marknad, tas upp till handel och Emittenten ska därefter vidta alla nödvändiga åtgärder som ankommer på denne för att upprätthålla upptagandet till handel under tiden som Lånen är utestående, men inte längre än fram till och med den sista dagen som sådant upptagande till handel, enligt vid tidpunkten

tillämpliga regler för den Reglerade Marknaden och den Centrala Värdepappersförvararen, rimligen kan upprätthållas.

14.5 **Åtaganden enligt Agentavtalet**

14.5.1 I enlighet med Agentavtalet ska Emittenten:

- (a) betala avgifter till Agenten;
- (b) ersätta Agenten för kostnader, förluster och förpliktelser; och
- (c) tillhandahålla Agenten all information som efterfrågas av eller annars ska tillställas Agenten; och
- (d) inte agera på ett sätt som ger Agenten en laglig eller kontraktuell rätt att säga upp Agentavtalet.

14.5.2 Emittenten och Agenten får inte avtala om ändringar av Agentavtalet som skulle vara till nackdel för Fordringshavare utan att Fordringshavare dessförinnan lämnat sitt samtycke därtill.

14.6 **Finansiella åtaganden**

Med avseende på detta avsnitt 14.6:

“**Eget Kapital**” ska betyda Koncernens totala konsoliderade egna kapital enligt Redovisningsprinciperna.

“**Totala Tillgångar**” ska betyda Koncernens samtliga tillgångar enligt Redovisningsprinciperna.

14.6.1 Vinsten från fastighetsförvaltningen, före värdeförändringar och skatt, med tillägg för finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader för den relevanta Referensperioden, ska inte vara lägre än 1,25:1 på någon Referensdag.

14.6.2 Eget Kapital i relation till Totala Tillgångar ska inte vara lägre än 1:4 på någon Referensdag.

14.6.3 Beräkningar av de finansiella åtaganden enligt detta avsnitt 14.6 ska genomföras på varje Referensdag och beräknas utifrån den senaste finansiella information som tillhandahållits Fordringshavare i enlighet med avsnitt 12.1.1(b).

15. **UPPSÄGNING AV LÅNEN**

15.1 Agenten har rätt, och ska efter skriftlig begäran från Fordringshavare som representerar minst tio (10) procent av det totala Justerade Lånebeloppet i relation till samtliga Lån (en sådan begäran är endast giltig om den lämnas av en person som är Fordringshavare (i) på den sista Bankdagen omedelbart före ett sådant krav erhålles från Agenten eller (ii) om en kopia av skuldboken över MTN:erna som förs av den Centrala Värdepappersförvararen daterad per den sista Bankdagen omedelbart före ett sådant krav presenteras för Agenten tillsammans med kravet, på dagen som Agenten erhåller ett sådant krav eller, om sådan dag inte är en Bankdag, nästkommande Bankdag), eller efter att ha erhållit en sådan instruktion som avses i avsnitt 15.4, på uppdrag av Fordringshavare (i) genom meddelande till Emittenten förklara att samtliga, men inte enbart några, Lån är förfallna till betalning, tillsammans med andra belopp som ska betalas enligt Finansieringsdokumenten, omedelbart eller vid sådant senare datum som Agenten bestämmer, och (ii) utnyttja några

eller samtliga av sina rättigheter, rättsmedel, befogenheter och beslutsrätter enligt Finansieringsdokumenten, om;

- (a) Emittenten inte på förfallodagen betalar förfallet belopp i enlighet med Finansieringsdokumenten, om inte sådan utebliven betalning:
 - (i) är orsakad av tekniska eller administrativa fel; och
 - (ii) är åtgärdad inom tre (3) Bankdagar från förfallodagen;
 - (b) Emittenten inte efterlever åtagandena under tillgångarna så som beskrivs i avsnitten 13.2 (*Förfogande över Pantsatta Tillgångar och Fastighetsbolag*) till (och inklusive) 13.8 (*Ekonomisk Vakansgrad*) och/eller något av sina finansiella åtaganden i enlighet med avsnitt 14.6 (*Finansiella Åtaganden*);
 - (c) Emittenten eller Fastighetsbolag inte uppfyller villkoren, åtaganden eller skyldigheter under eller på annat sätt agerar i strid med de Finansieringsdokument till vilka de är part (andra än de villkor som refereras till i punkterna (a) eller (b) ovan eller avsnittet ”Gröna Obligationer” i de Slutliga Villkoren), om inte sådan icke-efterlevnad:
 - (i) är möjlig att åtgärda; och
 - (ii) är åtgärdad inom tio (10) Bankdagar från det som inträffar tidigast av Agentens underrättelse och då Emittenten blivit medveten om sådan icke-efterlevnad;
 - (d) något av Finansieringsdokumenten blir ogiltigt, upphävt eller ändrat (annat än vid en ändring som är tillåten under Finansieringsdokumenten) och sådan ogiltighet, upphävning eller ändring medför en negativ inverkan på Fordringshavarnas intressen;
 - (e) Emittenten eller Fastighetsbolag är, eller enligt tillämplig lag anses vara, Insolvent;
 - (f) eventuell konfiskering, beslag, kvarstad, utmätning eller exekutivt förfarande, eller annan liknande process oavsett jurisdiktion, som påverkar någon av Emittentens eller ett Fastighetsbolags tillgångar inte är åtgärdad inom fyrtio (40) Bankdagar; eller
 - (g) (i) Finansiell Skuldsättning för ett Koncernbolag inte betalas på förfallodagen eller inom tillämplig amorteringsfri period, eller förklaras vara eller på annat sätt förfaller till betalning före den bestämda förfallodagen till följd av en uppsägningshändelse (oavsett definition) eller (ii) något åtagande rörande Finansiell Skuldsättning i ett Koncernbolag upphör eller sägs upp av en kreditgivare till följd av en uppsägningshändelse (oavsett definition, under förutsättning att ingen Uppsägningshändelse uppstår under denna punkt (g)) om den aggregerade Finansiella Skuldsättningen eller åtagandet för den Finansiella Skuldsättningen understiger 50 000 000 SEK.
- 15.2 Agenten får inte säga upp Lånen i enlighet med avsnitt 15.1 med hänvisning till en specifik Uppsägningshändelse om sådan inte längre pågår eller om det har bestämts, vid ett Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande, att avstå från rätten att säga upp Lånen på grund av Uppsägningshändelsen (tillfälligt eller permanent).
- 15.3 Om inget annat har bestämts av Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 17.4, ska Agenten, efter att ha fått vetskap om en Uppsägningshändelse, meddela Fordringshavarna om detta

och avgöra huruvida de ska säga upp Lånen i enlighet med avsnitt 15.1 (utan krav på att dessförinnan inhämta Fordringshavarnas samtycke). Agenten ska, inom fem (5) Bankdagar från dagen då Agenten fick faktisk vetskap om en Uppsägningshändelse, bestämma om uppsägning av Lånen ska ske. Om Agenten avstår från att säga upp Lånen, ska Agenten skyndsamt inhämta instruktioner från Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 17 (*Beslut av Fordringshavare*).

- 15.4 Om Fordringshavarna instruerar Agenten att säga upp Lånen ska Agenten genast förklara Lånen förfallna till betalning och vidta sådana åtgärder som, enligt Agenten, är nödvändiga eller önskvärda för att utöva Fordringshavarnas rättigheter under Finansieringsdokumenten, om inte den relevanta Uppsägningshändelsen har upphört dessförinnan.
- 15.5 Om rätten att säga upp Lånen grundas på ett beslut från domstol eller en annan myndighet, är det inte nödvändigt att beslutet har blivit verkställbart enligt tillämplig lag eller att tiden för överprövning eller överklagande har löpt ut innan en grund för uppsägning ska anses ha intäffat.
- 15.6 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning i enlighet med detta avsnitt 15:
- (a) ska räntebärande Lån återbetalas till det belopp per MTN som skulle återbetalats på Förfallodagen; och
 - (b) ska icke räntebärande Lån återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms i enlighet med följande formel per dagen för uppsägning av Lånet:

$$\text{Nominellt Belopp} \\ (1 + r) t$$

r = försäljningsräntan (eng. *ask price*) som Administratören anger för svenska stadsobligationer med en utestående löptid motsvarande den återstående löptiden för Lånet i fråga. Vid avsaknad av sådan försäljningsränta ska budräntan (eng. *bid price*) istället användas, vilken ska minskas med utbud/efterfråge-spreaden uttryckt i procentenheter. Beräkningen ska baseras på slutkursen.

t = den kvarstående löptiden för Lånen i fråga, enligt Ränteberäkningskonventionen 30/360.

16. DISTRIBUTION AV MEDEL

- 16.1 Alla medel som erhållits från anspråktagande av Escrowsäkerhet till följd av en uppsägning av Lånen enligt avsnitt 15 (*Uppsägning av Lånen*) ska användas för återbetalning av Escrowsäkrade Förpliktelser *pro rata*, i enlighet med Agentens instruktioner.
- 16.2 Alla andra betalningar av Emittenten som är relaterade till Lånen och Finansieringsdokumenten som sker till följd av en uppsägning av Lånen enligt avsnitt 15 (*Uppsägning av Lånen*) samt eventuella andra förtjänster som erhållits i samband med ianspråktagande av MTF-säkerhet ska distribueras i följande prioritetsordning, enligt Agentens instruktioner:
- (a) *i första hand*, genom betalning *pro rata* av (i) alla obetalda avgifter, kostnader, utgifter och skadeersättningar som Emittenten ska erlagga till Agenten i enlighet med Agentavtalet och Finansieringsdokumenten (med undantag för eventuell skadelöshetersättning som erläggs till följd av förpliktelser gentemot Fordringshavare), (ii) andra kostnader, utgifter och skadeersättningar som uppkommer med anledning av uppsägning av Lånen, ianspråktagande av MTF-

säkerheter eller till skyddande av Fodringshavarnas rättigheter som skäligen kan ha uppstått för Agenten, (iii) alla eventuella kostnader som uppstått för Agenten för externa experter vilka inte har ersatts av Emittenten i enlighet med avsnitt 19.2.6 och (iv) alla eventuella kostnader och utgifter som Agenten ådragit sig med anledning av Fordringshavarmöten eller Skriftliga Förfaranden som inte har ersatts av Emittenten i enlighet med avsnitt 17.4.13;

- (b) *i andra hand*, genom betalning *pro rata* av upplupen men obetald ränta hänförligt till Lånet (ränta som förfaller till betalning på en tidigare Ränteförfallodag ska betalas före ränta som förfaller till betalning på en senare Ränteförfallodag.)
- (c) *i tredje hand*, genom betalning *pro rata* av obetalt kapitalbelopp under Lånen; och
- (d) *i fjärde hand*, genom betalning *pro rata* av alla andra eventuella kostnader eller utestående obetalda belopp enligt Finansieringsdokumenten.

Eventuella överskjutande medel efter utbetalning i enlighet med punkterna (a) till (d) ovan ska betalas till Emittenten.

- 16.3 Om en Fodringshavare eller annan part har betalat avgifter, kostnader eller utgifter eller skadeersättning som avses i avsnitt 16.2(a), ska sådan Fodringshavare eller annan part ha rätt till ersättning genom en motsvarande fördelning enligt punkt 16.2(a).
- 16.4 Oaktat avsnitt 16.2, om en Fodringshavare har ådragit sig avgifter, kostnader eller utgifter genom en överträdelse av vad som stadgas i avsnitt 20.1, ska sådana avgifter, kostnader eller utgifter minska medlen som Fodringshavare har rätt till enligt avsnitt 16.2.
- 16.5 Oaktat avsnitten 16.1 eller 16.2, om ett Koncernbolag i sin egenskap av innehavare av MTN har erhållit medel genom en utdelning från Agenten enligt avsnitt 16.1 eller 16.2, ska Emittenten säkerställa att Koncernbolaget omfördelar sådana medel till övriga Fodringshavare (andra än Koncernbolag) till dess att Fodringshavare har ersatts till fullo.
- 16.6 Medel som Agenten mottar (direkt eller indirekt) i samband med uppsägning av Lån eller ianspråktagande av MTN-säkerheter utgör redovisningsmedel och måste förvaras på ett separat konto åt Fodringshavarna och andra intressenter. Agenten ska så snart det är praktiskt möjligt arrangera för utbetalningar av sådana medel i enlighet med detta avsnitt 16.
- 16.7 Agenten ska meddela Fordringshavarna om eventuella utbetalningar som ska göras till dem i enlighet med avsnitt 16, åtminstone femton (15) Bankdagar innan utbetalningen genomförs. Sådant meddelande ska innehålla uppgifter om Avstämningsdagen, utbetalningsdagen och summan som ska betalas.

17. BESLUT AV FORDRINGSHAVARE

17.1 Begäran om ett beslut

- 17.1.1 Agenten får när som helst efterfråga ett beslut från Fordringshavarna i en fråga hänförligt till Finansieringsdokumenten och sådant beslut ska (beroende på vad Agenten väljer) behandlas vid ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande.
- 17.1.2 Varje begäran från Emittenten eller en (eller flera) Fordringshavare som representerar minst tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet hänförligt till relevant Lån (om sådan begäran gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller minst tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet hänförligt till alla Lån (om sådan begäran gäller ett Generellt Beslut) (sådan begäran är endast giltig om den görs av en person som är Fordringshavare på

Bankdagen omedelbart efter dagen då en sådan begäran har mottagits av Agenten och, om begäran görs av flera Fordringshavare, om den görs av dem gemensamt) för ett Lånespecifikt Beslut eller ett Generellt Beslut ska riktas till Agenten och behandlas vid ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande, såsom bestäms av Agenten. Personen som begär beslutet får föreslå formen för beslutsfattandet, men om det enligt Agentens mening är lämpligare att behandla ärendet vid ett Fordringshavarmöte än via ett Skriftligt Förfarande, ska det behandlas vid ett Fordringshavarmöte.

- 17.1.3 En begäran om ett Fordringshavarmöte eller, i förekommande fall, ett Skriftligt Förfarande ska göras skriftligen till Agenten och vara utfärdad i vederbörlig ordning av Emittenten eller en eller flera Fordringshavare. Agenten kan avstå från att kalla till ett Fordringshavarmöte eller att initiera ett Skriftligt Förfarande om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon ytterligare person än Fordringshavarna och denne person har informerat Agenten om att denne inte kommer lämna sitt godkännande, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med tillämpligt regelverk.
- 17.1.4 Om Agenten avstår från att kalla till ett Fordringshavarmöte eller initiera ett Skriftligt Förfarande i enlighet med dessa Allmänna Villkor, utan att avsnitt 17.1.3 är tillämplig, har istället Emittenten eller, i förekommande fall, den eller de Fordringshavare som har begärt ett beslut av Fordringshavarna, rätt att kalla till ett Fordringshavarmöte eller initiera ett Skriftligt Förfarande. Utgivande Emissionsinstitut ska på begäran förse Emittenten eller de sammankallande Fordringshavarna med den information som finns tillgänglig i skuldboken för MTN:erna som förs av den Centrala Värdepappersförvararen så att ett Fordringshavarmöte kan kallas och hållas eller, i förekommande fall, ett Skriftligt Förfarande kan initieras och genomföras. Emittenten eller, i förekommande fall, en eller flera Fordringshavare ska tillhandahålla Agenten en kopia av det avsända meddelandet.
- 17.1.5 Om Emittenten vill byta ut Agenten får den (i) kalla till ett Fordringshavarmöte i enlighet med avsnitt 17.2 (*Sammankallande av ett Fordringshavarmöte*) eller (ii) initiera ett Skriftligt förfarande genom att skicka ett meddelande i enlighet med avsnitt 17.3 (*Initiering av Skriftligt Förfarande*). Efter en begäran från Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 19.4.3, ska Emittenten inom tio (10) Bankdagar efter mottagandet av sådan begäran (eller senare om så krävs av tekniska eller administrativa skäl) kalla till ett Fordringshavarmöte i enlighet med avsnitt 17.2. Emittenten ska informera Agenten innan ett meddelande skickas angående ett Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande där Agenten föreslås bytas ut och ska tillhandahålla Agenten en kopia av avsänt meddelande.
- 17.1.6 Agenten ska alltid ges möjligheten att bifoga information från denne till ett meddelande avseende ett Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande.

17.2 **Sammankallande av ett Fordringshavarmöte**

- 17.2.1 Agenten ska sammankalla ett Fordringshavarmöte så snart det är praktiskt möjligt och i varje fall inte senare än tio (10) Bankdagar efter mottagande av en giltig begäran från Emittenten eller en eller flera Fordringshavare (eller vid senare datum om det är nödvändigt till följd av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka ett meddelande därom till varje person som är registrerad som Fordringshavare i förhållande till det relevanta Lånet (om mötet gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller alla Lån (om mötet gäller ett Generellt Beslut) på en dag som bestäms av Agenten och som infaller högst fem (5) Bankdagar före meddelandet skickades.
- 17.2.2 Meddelandet enligt avsnitt 17.2.1 ska inkludera (i) tidpunkten för mötet, (ii) platsen för mötet, (iii) den Bankdag då en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att vara berättigad att utöva en Fordringshavares rösträtt, (iv) en blankett för utfärdande av fullmakt, och (v) dagordning för mötet. Bakgrunden till och innehållet i varje förslag (inklusive information om huruvida ett Lånespecifikt Beslut eller ett Generellt Beslut

begärs) såväl som eventuella tillämpliga villkor och förhandsvillkor ska anges tillräckligt detaljerat i meddelandet. Om ett förslag berör en ändring av ett Finansieringsdokument måste sådan föreslagen ändring alltid anges exakt och i detalj. Krävs förhandsanmälan av Fordringshavarna för att få delta vid Fordringshavarmötet ska ett sådant krav framgå i meddelandet.

17.2.3 Fordringshavarmötet ska hållas som tidigast tio (10) Bankdagar och som senast trettio (30) Bankdagar från datumet för meddelandet.

17.2.4 Utan att ändra eller göra tillägg till dessa Allmänna Villkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare regler beträffande sammankallandet och genomförandet av ett Fordringshavarmöte som Agenten anser lämpligt. Sådana regler kan innehålla en möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att närvara på mötet personligen.

17.3 **Initiering av Skriftligt Förfarande**

17.3.1 Agenten ska initiera ett Skriftligt Förfarande så snart som möjligt och i varje fall inom tio (10) Bankdagar efter mottagande av en giltig begäran från Emittenten eller en eller flera Fordringshavare (eller vid senare datum om det är nödvändigt till följd av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka ett meddelande till varje sådan person som är registrerad som Fordringshavare i förhållande till det relevanta Lånet (om mötet gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller alla Lån (om mötet gäller ett Generellt Beslut) på en dag som bestäms av Agenten och som infaller högst fem (5) Bankdagar före meddelandet skickades.

17.3.2 Ett meddelande enligt avsnitt 17.3.1 ska innehålla (i) den Bankdag då en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att vara berättigad att utöva en Fordringshavares rösträtt, (ii) instruktioner och anvisning om var man kan erhålla en blankett för att svara på begäran (en sådan blankett ska innehålla en valmöjlighet att rösta ja eller nej för varje begäran om beslut) såväl som en blankett för utfärdande av fullmakt, och (iii) den fastställda tidsperioden inom vilken Fordringshavare måste svara på begäran (sådan tidsperiod ska sträcka sig åtminstone tio (10) Bankdagar men inte längre än trettio (30) Bankdagar från meddelandet enligt avsnitt 17.3.1). Bakgrunden till och innehållet i varje förslag (inklusive information om huruvida ett Lånespecifikt Beslut eller ett Generellt Beslut begärs) såväl som eventuella tillämpliga villkor och förhandsvillkor ska anges tillräckligt detaljerat i meddelandet. Om ett förslag berör en ändring av ett Finansieringsdokument måste sådan föreslagen ändring alltid anges exakt och i detalj. Om omröstning ska ske elektroniskt ska meddelandet även innehålla instruktioner för sådan omröstning.

17.3.3 Om den person som begär det Skriftliga Förfarandet så väljer, och förutsatt att det redovisas i meddelandet i enlighet med avsnitt 17.3.1, ska det aktuella beslutet anses godkänt enligt avsnitten 17.4.2, 17.4.3 eller 17.4.4 när medgivande har erhållits vid ett Skriftligt Förfarande från Fordringshavare som representerar den erforderliga majoriteten av det totala Justerade Nominella Beloppet för ett aktuellt Lån eller alla Lån enligt avsnitten 17.4.2, 17.4.3 eller 17.4.4, även om tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har löpt ut.

17.4 **Majoritet, beslutsförhet och andra föreskrifter**

17.4.1 Endast en person som är registrerad som Fordringshavare, eller som har erhållit en fullmakt enligt avsnitt 6 (*Behörighet att företräda Fordringshavare*) från en person som är registrerad som Fordringshavare:

- (a) på Bankdagen specificerad i meddelandet enligt avsnitt 17.2.1, avseende ett Fordringshavarmöte, eller

- (b) på Bankdagen specificerad i meddelandet enligt avsnitt 17.3.1, avseende ett Skriftligt Förfarande,

äger rätt att utöva rösträtt i egenskap av Fordringshavare vid sådant Fordringshavarmöte eller i sådant Skriftligt Förfarande, förutsatt att de aktuella MTN:erna ingår i det Justerade Nominella Beloppet. Sådant Bankdag som anges i punkt (a) eller (b) ovan får inte infalla tidigare än en (1) Bankdag efter det aktuella datumet för meddelandet.

17.4.2 Följande Lånespecifika Beslut kräver medgivande från Fordringshavare som tillsammans representerar åtminstone nittio (90) procent av det Justerade Nominella Beloppet för det aktuella Lånet som Fordringshavare röstar för vid ett Fordringshavarmöte eller i ett Skriftligt Förfarande besvarar i enlighet med lämnade instruktionerna enligt avsnitt 17.3.2:

- (a) en minskning av premien som betalas vid inlösen eller återköp av någon MTN under ett specifikt Lån enligt avsnitt 4.5 eller avsnitt 10 (*Inlösen och återköp av MTN:er*);
- (b) en ändring av räntesatsen eller det Nominella Beloppet (annat än på grund av tillämpning av avsnitt 10.5 (*Obligatorisk återköp på grund av en Kontrollägarförändring eller Avnoteringshändelse*));
- (c) en ändring av emittent för ett specifikt lån, en förlängning av löptiden för MTN:er under ett specifikt Lån eller senareläggning av en förfallodag för betalning av kapitalbelopp eller ränta på MTN:er under ett specifikt Lån;
- (d) ett obligatorisk utbyte av MTN:erna under ett specifikt Lån mot andra säkerheter; och
- (e) förtida inlösen av MTN:er under ett specifikt Lån, annat än på grund av en uppsägning av MTN:erna enligt avsnitt 15 (*Uppsägning av Lånen*) eller när sådant är tillåtet eller krävs enligt dessa Allmänna Villkor.

17.4.3 Följande Generella Beslut kräver medgivande av Fordringshavare som tillsammans representerar minst sextiosju (67) procent av det Justerade Nominella Beloppet för alla Lån som Fordringshavare röstar för vid ett Fordringshavarmöte eller som svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktionerna givna i enlighet med avsnitt 17.3.2:

- (a) en ändring av villkoren för fördelning av inlutna medel som anges i avsnitt 16 (*Distribution av medel*);
- (b) en ändring av bestämmelserna som behandlar de krav som gäller för Fordringshavares medgivande i enlighet med detta avsnitt 17.4 (*Majoritet, beslutsförmåga och andra föreskrifter*);
- (c) en ändring av Emittent under Programmet; och
- (d) ett släppande av MTN-säkerhet, förutom i enlighet med avsnitt 11.4 och villkoren för Säkerhetsdokumenten.

17.4.4 Ett Generellt Beslut eller ett Lånespecifikt Beslut som inte täcks av avsnitten 17.4.2 eller 17.4.3 kräver medgivande från Fordringshavare som tillsammans representerar mer än femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet som Fordringshavare röstar för vid ett Fordringshavarmöte eller som svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktionerna i avsnitt 17.3.2. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar av eller avstående från bestämmelser i Finansieringsdokumenten vilka inte kräver en högre

majoritet (förutom sådan ändring som är tillåten enligt avsnitt 18.1 (a) eller (c)), en uppsägning av MTN:er eller realisation av MTN-säkerhet.

- 17.4.5 Beslutsförhet vid ett Fordringshavarmöte eller vid ett Skriftligt Förfarande föreligger endast om en eller flera Fordringshavare som representerar åtminstone femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet för det aktuella Lånet, när det gäller ett ärende i enlighet med avsnitt 17.4.2, eller alla Lån när det gäller ett ärende enligt avsnitt 17.4.3, och i annat fall tjugo (20) procent av det Justerade Nominella Beloppet för det aktuella Lånet (om mötet gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller alla Lån (om mötet gäller ett Generellt Beslut):
- (a) i fråga om ett Fordringshavarmöte, närvarar personligen eller via telefonkonferens (eller närvarar via ett behörigen bemyndigat ombud); eller
 - (b) i fråga om ett Skriftligt Förfarande, svarar på förfrågan.
- 17.4.6 Om beslutsförhet föreligger för vissa men inte alla ärenden som behandlas vid ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande, får beslut tas i de ärenden där beslutsförhet föreligger.
- 17.4.7 Om beslutsförhet inte föreligger på ett Fordringshavarmöte eller i förhållande till ett Skriftligt Förfarande, ska Agenten eller Emittenten kalla till ett andra Fordringshavarmöte (i enlighet med avsnitt 17.2.1) eller, i förekommande fall, initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med avsnitt 17.3.1), förutsatt att personen eller personerna som initierade förfarandet rörande Fordringshavarnas samtycke, har bekräftat att det relevanta förslaget inte har återkallats. Om ett andra Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande inleds i enlighet med detta avsnitt 17.4.7, ska datumet för begäran om ett Fordringshavarmöte i enlighet med avsnitt 17.2.1 eller, i förekommande fall, ett Skriftligt Förfarande i enlighet med avsnitt 17.3.1 anses vara det datum när beslutsförhet inte förelåg. Kraven på beslutsförhet enligt avsnitt 17.4.5 ska inte gälla på ett sådant andra Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande.
- 17.4.8 Beslut som förlänger eller utökar Emittentens eller Agentens förpliktelser eller begränsar, minskar eller utsläcker Emittentens eller Agentens rättigheter eller förmåner som följer av Finansieringsdokumenten kräver Emittentens eller, i förekommande fall, Agentens medgivande.
- 17.4.9 Oaktat om annat anges i dessa Allmänna Villkor, får Fordringshavarna aldrig, genom ett Lånespecifikt Beslut eller ett Generellt Beslut, ändra rangordningen mellan MTN:er emitterade under Programmet vilket resulterar i att några MTN:er rankas före eller efter andra MTN:er.
- 17.4.10 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte utnyttja eller avge samtliga röster som denne är berättigad till på ett och samma sätt och kan efter eget val nyttja eller avge endast några av sina röster.
- 17.4.11 Emittenten får inte, vare sig direkt eller indirekt, betala eller låta betala något vederlag till, eller till förmån för, någon Fordringshavare för eller som incitament för något medgivande under dessa Allmänna Villkor, såvida inte sådant vederlag erbjuds till samtliga Fordringshavare som ger sitt medgivande vid det relevanta Fordringshavarmötet eller i det Skriftliga Förfarandet inom den tidsperiod som föreskrivits för betalning av vederlaget eller, i förekommande fall, den tidsperiod som föreskrivits för svaren i det Skriftliga Förfarandet.
- 17.4.12 En fråga som har beslutats vid ett behörigen sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga

Fordringshavare hänförliga till det aktuella Lånet (när det gäller ett Lånespecifikt Beslut) eller samtliga Fordringshavare under Programmet (när det gäller ett Generellt Beslut), oavsett om de varit närvarande eller representerade på Fordringshavarmötet eller svarat i det Skriftliga Förfarandet. Fordringshavare som inte har godkänt eller röstat för ett beslut ska inte vara ansvariga för några skador som kan uppkomma för andra Fordringshavare genom beslutet.

- 17.4.13 Alla kostnader och utgifter som Emittenten eller Agenten ådragit sig för att kalla till ett Fordringshavarmöte eller för att genomföra ett Skriftligt Förfarande, inklusive skäligen avgifter till Agenten, ska betalas av Emittenten.
- 17.4.14 Om ett beslut ska fattas av Fordringshavare i en fråga hänförlig till Finansieringsdokumenten, ska Emittenten på Agentens begäran skyndsamt tillhandahålla Agenten ett intyg som anger antalet MTN:er som ägs av Koncernbolag hänförliga till ett specifikt Lån eller hänförliga till samtliga Lån per Avstämningsdagen för omröstningen, oavsett om sådan person är registrerad som Fordringshavare. Agenten ska inte vara ansvarig för riktigheten av ett sådant intyg eller på annat sätt vara ansvarig för att avgöra om en MTN ägs av ett Koncernbolag.
- 17.4.15 Information om beslut tagna vid ett Fordringshavarmöte eller via ett Skriftligt Förfarande ska skyndsamt publiceras på Emittentens och Agentens webbplatser, förutsatt att ett misslyckande att göra så inte innebär att beslutet eller resultatet av en omröstning är ogiltigt. Emittenten eller, i förekommande fall, Agenten ska på en Fordringshavares begäran skicka protokollet från det aktuella Fordringshavarmötet eller Skriftliga Förfarandet till Fordringshavaren.

18. ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN

- 18.1 Emittenten och Agenten (som handlar för Fordringshavarnas räkning) får skriftligen enas om att ändra Finansieringsdokumenten eller avstå från att tillämpa en bestämmelse i ett Finansieringsdokument, förutsatt att:
- (a) Agenten är övertygad om att en sådan ändring eller avstående inte är till skada för Fordringshavarnas intressen som en grupp;
 - (b) sådan ändring eller sådant avstående görs enbart för att korrigera uppenbara fel eller misstag;
 - (c) sådan ändring eller avstående krävs enligt lag, domstolsbeslut eller myndighetsbeslut; eller
 - (d) sådan ändring eller avstående har blivit erforderligt godkänd av Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 17 (*Beslut av Fordringshavare*) och Agenten har erhållit eventuella specificerade förhandsvillkor för Fordringshavarnas godkännande.
- 18.2 Emittenten och samtliga Emissionsinstitut får enas om att öka eller minska Rambeloppet. Information om en ändring av Rambeloppet ska omedelbart publiceras av Emittenten genom ett pressmeddelande.
- 18.3 Ett nytt Emissionsinstitut får tillsättas genom ett avtal mellan Emittenten, det nya Emissionsinstitutet och de existerande Emissionsinstituten. Ett Emissionsinstitut får avgå som ett Emissionsinstitut, men en Administrativ Agent hänförlig till ett specifikt Lån får inte avgå om inte en ny Administrativ Agent tillsätts i dess ställe.
- 18.4 En ändring av Finansieringsdokumenten ska göras tillgänglig på det sätt som föreskrivs i avsnitt 12.4 (*Tillgänglighet av Finansieringsdokument*). Emittenten ska säkerställa att varje

ändring av Finansieringsdokumenten är erforderligt registrerad hos den Centrala Värdepappersförvararen och varje annan relevant organisation eller myndighet. Agenten ska skyndsamt meddela Fordringshavarna om en ändring eller avstående som gjorts i enlighet med avsnitt 18.1 (a) eller (c), och ange ändringarna i rimlig detalj och vilket datum som ändringen eller avståendet kommer att gälla från.

- 18.5 En ändring av Finansieringsdokumenten ska gälla från det datum som har beslutats på Fordringshavarmötet, i det Skriftliga Förfarandet eller, i förekommenade fall, av Agenten.

19. TILLSÄTTANDE OCH ERSÄTTANDE AV AGENT

19.1 Tillsättande av Agenten

- 19.1.1 Genom att teckna sig för MTN:er tillsätter varje initial Fordringshavare Agenten att agera som dess agent i alla frågor avseende MTN:erna och Finansieringsdokumenten. Vidare bemyndigas Agenten att agera på Fordringshavarens vägnar (utan att först behöva inhämta samtycke, såvida inte sådant samtycke krävs specifikt enligt dessa Villkor) i alla domstolsprocesser eller skiljedomsförfaranden avseende MTN:er som innehas av sådan Fordringshavare, inklusive upplösning, likvidation, företagskonstruktion eller konkurs (eller motsvarande i en annan jurisdiktion) av Emittenten och i domstolsprocesser eller skiljedomsförfaranden avseende fullbordande, bevarande, skyddande eller verkställighet av MTN-säkerheterna eller Spärrad Säkerhet. Genom förvärv av MTN:er bekräftar varje Fordringshavare tillsättandet av Agenten och bemyndigar Agenten att agera för Fordringshavarens räkning.

- 19.1.2 Varje Fordringshavare ska på begäran omedelbart tillhandahålla Agenten sådana handlingar, inklusive en skriftlig fullmakt (i form och med innehåll tillfredställande för Agenten), som Agenten anser nödvändiga för att utöva sina rättigheter och/eller skyldigheter under Finansieringsdokumenten. Agenten är inte skyldig att representera en Fordringshavare som inte följer en sådan begäran.

- 19.1.3 Emittenten ska på begäran omedelbart tillhandahålla Agenten de handlingar och annan assistans (i form och med innehåll tillfredställande för Agenten) som Agenten anser nödvändiga för att utöva sina rättigheter och/eller skyldigheter under Finansieringsdokumenten.

- 19.1.4 Agenten har rätt till ersättning för sitt arbete i egenskap av Agent och att hållas skadelös för kostnader, förluster och förpliktelser enligt villkoren i Finansieringsdokumenten och Agentavtalet. Agentens skyldigheter under Finansieringsdokumenten är villkorade av betalning av sådana avgifter och kostnader.

- 19.1.5 Agenten kan agera såsom ombud eller förvaltare för flera emissioner av värdepapper emitterade av eller relaterade till Emittenten och andra Koncernbolag trots eventuella intressekonflikter.

19.2 Agentens uppgifter

- 19.2.1 Agenten ska företräda Fordringshavarna i enlighet med Finansieringsdokumenten, inklusive att *inter alia* för Fordringshavarnas räkning inneha MTN-säkerheter och den Spärrade Säkerheten i enlighet med Säkerhetsdokumenten samt i förekommande fall, ianspråkta MTN-säkerheten och den Spärrade Säkerheten på uppdrag av Fordringshavarna. När Agenten agerar i enlighet med villkoren i Finansieringsdokumenten agerar Agenten alltid med bindande verkan för Fordringshavarna om inte annat följer av avsnitt 19.2.2.

- 19.2.2 Agenten agerar inte såsom rådgivare för Fordringshavarna eller Emittenten och eventuella råd eller åsikter från Agenten binder inte Fordringshavarna.

- 19.2.3 Agenten ska agera i Fordringshavarnas gemensamma intresse och utföra sina uppgifter under Finansieringsdokumenten på ett rimligt, skickligt och professionellt sätt och med rimlig omsorg och skicklighet.
- 19.2.4 Agenten har alltid rätt att delegera sina uppgifter till andra professionella parter utan att först inhämta samtycke från Fordringshavarna eller Emittenten. Agenten bär dock ansvar för sådana parter agerande under Finansieringsdokumenten.
- 19.2.5 Agenten ska behandla alla Fordringshavare lika och vid agerande under Finansieringsdokumenten ska Agenten endast agera i Fordringshavarnas intresse. Agenten är inte skyldig att ta hänsyn till någon annans intresse eller att agera, följa instruktioner eller begäran från någon annan än vad som uttryckligen anges i Finansieringsdokumenten.
- 19.2.6 Vid utförande av sina uppgifter som Agent har Agenten alltid rätt att anlita externa experter. Emittenten ska på begäran av Agenten betala samtliga kostnader för externa experter som anlitas (i) efter Uppsägningshändelse, (ii) för att undersöka eller överväga (A) en händelse eller omständighet som Agenten rimligen anser är eller kan leda till en Uppsägningshändelse eller (B) en fråga som avser Emittenten eller Finansieringsdokumenten och som Agenten rimligen anser kan skada Fordringshavarnas intresse under Finansieringsdokumenten, och (iii) i samband med Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande eller ändringar eller avstämningar under Finansieringsdokumenten. Eventuell ersättning för skada eller andra återbetalningar som Agenten mottar från externa experter anlitate att utföra uppgifter under Finansieringsdokumenten ska utbetalas i enlighet med avsnitt 16 (*Distribution av medel*).
- 19.2.7 Agenten ska i förekommande fall ingå avtal med Centrala Värdepappersförvararen och följa sådant avtal och Centrala Värdepappersförvararens Regelverk som gäller för Agenten och vilket kan vara nödvändigt för att Agenten ska kunna utföra sina uppgifter under Finansieringsdokumenten.
- 19.2.8 Med undantag för vad som specifikt anges i Finansieringsdokumenten ska Agenten inte vara skyldig att övervaka (i) om en Uppsägningshändelse har inträffat, (ii) utförandet, överträdelser eller brott av Emittentens eller någon annan parts skyldigheter under Finansieringsdokumenten, eller (iii) huruvida annan händelse som anges i Finansieringsdokumenten har inträffat eller inte. Om Agenten inte får sådan information har Agenten rätt att anta att ingen sådan händelse eller omständighet föreligger eller kan förväntas inträffa förutsatt att Agenten inte har faktisk kännedom om sådan händelse eller omständighet.
- 19.2.9 Agenten ska endast översiktligt granska handlingar och information som denne mottar och ansvar inte gentemot Emittenten eller Fordringshavare för skada som uppstår på grund av att sådan handling eller information inte är exakt, korrekt och fullständig såvida inte Agenten har kunskap om motsatsen. Agenten behöver inte verifiera innehållet i sådana handlingar eller information. Agenten behöver inte heller verifiera huruvida behörighet föreligger, eller huruvida sådana är vederbörligen ingångna, juridiskt giltiga, bindande och verkställbara.
- 19.2.10 Utan hinder av att någon annan bestämmelse i Finansieringsdokumenten stadgar motsatsen är Agenten inte skyldig att utföra eller underlåta att utföra något om det enligt Agenten rimligen skulle kunna eller kan utgöra ett brott mot någon bestämmelse.
- 19.2.11 Om det enligt Agentens rimliga uppskattningar uppstår kostnader, förlust eller ansvar för Agenten (inklusive rimliga avgifter till Agenten) för att efterleva Fordringshavarnas anvisningar, eller till följd av ett eget initiativtagande, vilka inte kommer att täckas av Emittenten, får Agenten avstå från att genomföra sådana instruktioner eller vidta sådana

åtgärder till dess att Agenten har erhållit sådan ersättning eller gottgörelse (eller tillräcklig Säkerhet har tillhandahållits) som Agenten rimligen kan kräva.

19.2.12 Agenten ska meddela Fordringshavarna (i) innan denne upphör att utföra sina skyldigheter under Finansieringsdokumenten på grund av att Emittenten inte betalar avgift eller ersättning till Agenten enligt Finansieringsdokumenten eller Agentavtalet eller (ii) om Agenten avstår från att agera på grund av någon anledning som beskrivs i avsnitt 19.2.10.

19.3 **Ansvarsbegränsningar för Agenten**

19.3.1 Agenten ansvarar inte gentemot Fordringshavarna för skada eller förlust som orsakas av åtgärd eller underlåtenhet under eller i samband med något Finansieringsdokument, såvida det inte är direkt orsakat av Agentens vårdslöshet eller avsiktliga försummelse. Agenten ansvarar aldrig för indirekt skada.

19.3.2 Agenten ska inte anses ha agerat vårdslöst om denne har agerat i enlighet med råd eller yttranden från välrenommerade externa experter som har tillhandahållits Agenten eller om Agenten har agerat med rimlig omsorg i en situation där Agenten anser att ett senareläggande av en åtgärd i syfte att först inhämta instruktion från Fordringshavarna vore skadligt för Fordringshavarnas intressen.

19.3.3 Agenten ska inte ansvara för försening (eller andra liknande följder) vid kreditering av konto med ett belopp som krävs enligt Finansieringsdokumenten vilket ska betalas av Agenten till Fordringshavarna, förutsatt att Agenten så snart som möjligt har vidtagit alla nödvändiga åtgärder för att följa regler eller operativa förfaranden hos ett erkänt clearing- eller avvecklingssystem vilket används av Agenten för detta ändamål.

19.3.4 Agenten ansvarar inte gentemot Emittenten eller Fordringshavarna för skada som orsakas av att Agenten agerar i enlighet med anvisningar från Fordringshavarna som lämnas i enlighet med Finansieringsdokumenten.

19.3.5 Ansvar gentemot Emittenten vilket uppkommer genom Agentens agerande under, eller i samband med, Finansieringsdokumenten ska inte vara föremål för kvittning mot Emittentens förpliktelser gentemot Fordringshavarna under Finansieringsdokumenten.

19.4 **Ersättande av Agenten**

19.4.1 Med förbehåll för avsnitt 19.4.6 kan Agenten avgå genom att meddela Emittenten och Fordringshavarna. I ett sådant fall ska Fordringshavarna på ett Fordringshavarmöte utse en efterträdare till Agenten. Fordringshavarmötet ska sammankallas av den avgående Agenten eller genom Skriftligt Förfarande initierat av den avgående Agenten.

19.4.2 Med förbehåll för avsnitt 19.4.6 ska Agenten anses avgå om Agenten är insolvent. Emittenten ska inom tio (10) Bankdagar utse en efterträdande Agent. Efterträdaren ska vara ett oberoende finansiellt institut eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent under utfärdande av skuldförbindelser.

19.4.3 En Fordringshavare (eller flera Fordringshavare) som representerar minst tio (10) procent av Justerat Lånebelopp kan genom meddelande till Emittenten (sådan meddelande är endast giltigt om det ges av en person som är Fordringshavare på Bankdagen omedelbart efter dagen som meddelandet mottagits av Emittenten och ska, om det ges av flera Fordringshavare ges av dem tillsammans) begära att ett Fordringshavarmöte hålls för att avsätta Agenten och utse en ny Agent. Emittenten kan på ett Fordringshavarmöte som denne sammankallat eller genom att initiera ett Skriftligt Förfarande, föreslå för Fordringshavarna att Agenten avgår och att en ny Agent utses.

- 19.4.4 Om Fordringshavarna inte har utsett en efterträdande Agent inom nittio (90) dagar från (i) den tidigaste tidpunkt av meddelandet om avgång eller då avgång annars skedde eller (ii) Agenten avgick enligt ett beslut av Fordringshavarna, ska Emittenten utse en efterträdande Agent. Efterträdaren ska vara ett oberoende finansiellt institut eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent under utfärdande av skuldförbindelse.
- 19.4.5 Den avgående Agenten ska på egen bekostnad tillhandahålla den efterträdande Agenten sådana handlingar, register och assistans som Agenten rimligtvis kräver för att kunna utföra sina uppgifter som Agent under Finansieringsdokumenten.
- 19.4.6 Agentens avgång eller uppsägning gäller från och med då tillsättandet av en efterträdande Agent har skett och den efterträdande Agenten har godkänt tillsättandet och all nödvändig dokumentation för att ersätta den avgående Agenten.
- 19.4.7 Vid tillsättandet av en efterträdare ska den avgående Agenten entledigas från vidare åtaganden under Finansieringsdokumenten men ska fortsatt vara berättigad till förmånen under Finansieringsdokumenten och vara ansvarig under Finansieringsdokumenten för åtgärder som Agenten vidtagit eller underlåtit att vidta i rollen som Agent. Agentens efterträdare, Emittenten och var och en av Fordringshavarna ska sinsemellan ha samma rättigheter och skyldigheter under Finansieringsdokumenten som de skulle haft om sådan efterträdare hade varit den ursprungliga Agenten.
- 19.4.8 Vid händelse av utbyte av Agenten i enlighet med detta avsnitt 19.2.1 ska Emittenten utfärda sådana handlingar och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten rimligen kan kräva för att Agenten ska tillgodogöras rättigheterna, befogenheterna och skyldigheterna som tillkommer Agenten och för att frigöra den avgående Agenten från vidare skyldigheter under Finansieringsdokumenten och Agentavtalet. Såvida inte Emittenten och den nya Agenten överenskommer om annat är den nya Agenten berättigad till samma avgifter och skadelöshetsåtaganden som den avgående Agenten.

20. INGET DIREKT AGERANDE AV FORDRINGSHAVARE

- 20.1 En Fordringshavare får inte vidta några åtgärder mot något Koncernbolag eller avseende MTN-säkerheten eller Spärrade Säkerhet för att genomföra eller återställa ett belopp förfallet till betalning eller tillgodose det enligt Finansieringsdokumenten, eller initiera, stödja eller genomdriva likvidation, upplösning, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller motsvarande i en annan jurisdiktion) av något av Koncernbolagen på grund av skyldigheter och förpliktelser sådant Koncernbolag har under Finansieringsdokumenten. Sådan åtgärd får endast vidtas av Agenten.
- 20.2 Avsnitt 20.1 är inte tillämplig om Agenten har instruerats av Fordringshavarna att under Finansieringsdokumenten vidta vissa åtgärder men av någon anledning (av andra skäl än ett misslyckande av Fordringshavare att tillhandahålla handlingar enligt avsnitt 19.1.2) misslyckas att vidta sådana åtgärder inom rimlig tid och sådant misslyckande eller oförmåga är pågående. Om misslyckandet att vidta vissa åtgärder beror på utebliven betalning av avgift eller skadelöshetsåtagande till Agenten under Finansieringsdokumenten eller Agentavtal eller av annan anledning enligt avsnitt 19.2.10 måste sådant misslyckande fortlöpa i minst fyrtio (40) Bankdagar efter meddelande enligt avsnitt 19.2.12 innan en Fordringshavare kan vidta de åtgärder som anges i avsnitt 20.1.
- 20.3 Bestämmelserna i avsnitt 20.1 ska inte på något sätt begränsa en enskild Fordringshavarens rätt att göra anspråk på och driva in förfallna betalningar under avsnitt 10.5 (*Obligatorisk inlösen på grund av Kontrollägarförändring*) eller andra betalningar som under Finansieringsdokumenten är förfallna för Emittenten till förmån för någon, men inte samtliga, Fordringshavare.

21. PRESKRPTION

- 21.1 Rätten att erhålla återbetalning av kapitalbeloppet av MTN:er preskriberas och upphör tio (10) år efter Inlösendagen. Rätten att erhålla räntebetalning (exklusive kapitaliserad ränta) preskriberas och upphör tre (3) från den aktuella Förfallodagen för betalning. Emittenten har rätt till eventuella medel avsatta för betalning för vilka Fordringshavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats och blivit ogiltig.
- 21.2 Om en preskriptionstid vederbörligen avbryts enligt Preskriptionslagen (1981:130) påbörjas en ny preskriptionstid om tio (10) år beträffande rätten att erhålla återbetalning av kapitalbeloppet av MTN:er respektive tre (3) år avseende rätten att erhålla räntebetalning (exklusive upplupen ränta). I båda fallen påbörjas den nya preskriptionstiden från datumet för avbrytandet av preskriptionen såsom datumet bestäms enligt bestämmelserna i Preskriptionslagen.

22. MEDDELANDEN OCH PRESSMEDDELANDEN

22.1 Meddelanden

- 22.1.1 Alla meddelanden eller annan kommunikation som görs under eller har samband med Finansieringsdokumenten:
- (a) om ställt till Agenten, ska skickas till adressen som anges på webbplatsen www.nordictrustee.com per Bankdagen före utskicket, eller om avsänt per e-post från Emittenten, till den e-postadress som Agenten från tid till annan har meddelat Emittenten;
 - (b) om ställt till Emittenten, ska skickas till adressen som anges på webbplatsen www.klovern.se per Bankdagen före utskick, eller om avsänt med e-post av Agenten, till den e-postadress som Emittenten från tid till annan har meddelat Agenten; och
 - (c) om ställt till Fordringshavarna, ska skickas till deras adresser såsom registrerade hos den Centrala Värdepappersförvararen per Bankdagen före utskick eller sådant annat datum då en person ska anses vara Fordringshavare, och antingen genom bud (om praktiskt möjligt) eller brev till samtliga Fordringshavare under förutsättning att samma kommunikationsmedel ska användas för samtliga Fordringshavare. Ett meddelande till Fordringshavarna ska även publiceras på Emittentens och Agentens webbplatser.
- 22.1.2 Meddelanden eller annan kommunikation som görs av en person till en annan under Finansieringsdokumenten ska skickas genom bud, personlig leverans eller brev, eller, om mellan Emittenten och Agenten, per e-post. Meddelande eller annan kommunikation ska anses ha kommit mottaren till handa, om avlämnat med bud eller personlig leverans, vid avlämnandet på adressen angiven i avsnitt 22.1.1, om avsänt med brev, tre (3) Bankdagar efter avlämnande av brev med förbetalt porto adresserat i enlighet med avsnitt 22.1.1, eller om avsänt med e-post, vid e-postmottagarens mottagandet av e-post i läsbar form.
- 22.1.3 Meddelandet eller annan kommunikation under Finansieringsdokumenten ska vara på engelska.
- 22.1.4 En underlåtelse att skicka ett meddelande eller annan kommunikation till en Fordringshavare eller någon brist däri ska inte påverka giltigheten gentemot övriga Fordringshavare.

22.2 **Pressmeddelande**

- 22.2.1 Meddelanden som Emittenten eller Agenten ska skicka till Fordringshavarna enligt avsnitten 10.5 (*Obligatorisk inlösen med anledning av Kontrollägarförändring och Avnoteringshändelse (säljoption)*) 12.1.2, 15.3, 17.4.15, 17.2.1, 17.3.1 och 18.4 ska även offentliggöras genom pressmeddelande av Emittenten eller Agenten, såsom tillämpligt.
- 22.2.2 Utöver vad som anges i avsnitt 22.2.1, i fall någon information om MTN:erna eller Koncernen ingår i ett meddelande som Agenten ska skicka till Fordringshavarna enligt dessa Allmänna Villkor inte redan har offentliggjorts genom pressmeddelande, ska Agenten innan denne skickar sådan information till Fordringshavarna ge Emittenten möjlighet att utfärda ett pressmeddelande innehållande sådan information. Agenten har rätt att utfärda sådant pressmeddelande om Emittenten inte skyndsamt utfärdar ett pressmeddelande och Agenten anser det nödvändigt att utfärda ett pressmeddelande innehållande informationen innan denne lagligen kan skicka ett meddelande med sådan information till Fordringshavarna.

23. **ANSVARBEGRÄNSNING OSV.**

- 23.1 Varken Emittenten eller Utgivande Emissionsinstitut ska hållas ansvarig för skada som uppstår på grund av antagande av lag eller åtgärder av en offentlig myndighet, krig, strejk, lockout, bojkott, blockad, naturkatastrof, uppror, civila oroligheter, terrorism eller liknande omständighet ("**Force Majeure**"). Undantaget för strejker, lockouts, bojkotter och blockader är även tillämpligt om Säkerhetsagenten eller Utgivande Emissionsinstitut själva vidtar sådana åtgärder eller är föremål för sådana åtgärder.
- 23.2 Ett utgivande Emissionsinstitut är inte ansvarig gentemot Fordringshavare om denne iakttagit skälig omsorg. Utgivande Emissionsinstitut ska aldrig ansvara för indirekt skada med undantag för grov oaktsamhet eller avsiktlig försummelse.
- 23.3 Om Force Majeure uppstår vilket hindrar Agenten eller Utgivande Emissionsinstitut från att vidta åtgärder som krävs för att följa Villkoren kan sådan åtgärd skjutas upp till dess att hindret upphört.
- 23.4 Bestämmelserna i detta avsnitt 23 ska gälla såvida de inte är oförenliga med bestämmelserna i lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument vilka bestämmelser ska äga företräde.

24. **TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

- 24.1 Villkoren, och alla utomobligatoriska förpliktelser som uppkommer genom eller i anslutning därtill, ska vara underställt och tillämpas i enlighet med svensk rätt.
- 24.2 Emittenten godtar Stockholms tingsrätt som icke exklusiv jurisdiktion.

Vi bekräftar härmed att ovanstående Allmänna Villkor är bindande för oss.

Ort:

Datum:

KLÖVERN AB (publ)
såsom Emittent

Namn:

Vi åtar oss härmed att agera i enlighet med ovanstående Allmänna Villkor i den utsträckning de omfattar oss.

Plats:

Datum:

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)
såsom Agent

Namn:

Mall Slutliga Villkor

BILAGA 1 MALL SLUTLIGA VILLKOR

Slutliga villkor för Lån nr. [•] under Klöver AB (publ)'s svenska program för utgivande av MTN:er

Följande är de slutliga villkoren ("Slutliga Villkoren") för Lån nr [•], ("Lånet") som Klöver AB (publ) ("Emittenten") emitterar på kapitalmarknaden i överenskommelse med nedan angivna Emissionsinstitut.

Lånet ska vara föremål för de allmänna villkor daterade 6 oktober 2017 ("Allmänna Villkoren") så som definierats i Emittentens grundprospekt för löpande utgivande av MTN:er daterat den [•] ("Grundprospektet") [med tillägg från den [•]] samt de Slutliga villkoren så som angivna nedan. Ord och uttryck som inte finns definierade i de Slutliga villkoren ska ha samma innebörd som de angivna i de Allmänna Villkoren.

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

Till dessa Slutliga Villkor har bifogats en sammanfattning av emissionen.

[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [datum], varvid det Nominella Beloppet höjts från [SEK] [belopp i siffror] till [SEK] [belopp i siffror].

Alternativt

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

Villkor för Lån

1.	Lån nr:	[•]
2.	Totalt Nominellt Belopp:	
	(i) för Lånet:	[•]
	(ii) för aktuell tranch:	[•]
	[(iii) tidigare tranch(er):]	[•]
3.	Valuta:	SEK

4.	Nominellt Belopp per MTN:	[•] (<i>inte lägre än 1 000 000 SEK</i>)
5.	Pris per MTN:	[•]
6.	Utfärdandedag:	[•]
7.	Räntebegynnelse dag:	[Emissionsdag] [Ej tillämpligt] [Specificera Räntebegynnelsedag]
8.	Emmissionsdag:	[•]
9.	Förfallodag:	[•]
10.	Inlösenbas:	Varje MTN återbetalas till nominellt värde (i.e. vid ett belopp motsvarande dess Nominella Belopp)
11.	Räntebas:	[Fast ränta] [Rörlig ränta] [Utan ränta (nollkupong)]

Avkastning

12.	Ytterligare villkor för Lån med fast ränta	[Tillämpligt] [Ej tillämpligt] (<i>om ej tillämpligt, bortse från nästföljande undersektioner till denna punkt</i>)
	(i) Räntesats:	[[•] % årlig ränta]
	(ii) Ränteperiod:	Period från [•] till och inkluderat [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje period om cirka [•] månader som avslutas på en Räntebetalningsdag
	(iii) Ränteförfallodag(ar):	[Årligen/Halvårsvis/Per kvartal] som infaller första gången den [•] och sista gången den [•] (<i>Justera ovan vid händelse av kortare eller längre ränteperiod</i>).
	(iv) Ränteberäkningskonvention:	30/360
	(v) Särskilda riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorerna angivna under "Risker relaterade till räntekonstruktioner och löptid" i Grundprospektet.
13.	Ytterligare villkor för Lån med rörlig ränta	[Tillämpligt] [Ej tillämpligt] (<i>Om ej tillämplig, bortse från nästföljande undersektioner till denna punkt</i>)
	(i) Räntesats:	Räntebas + Marginal
	(ii) Räntebas:	STIBOR
	(iii) Marginal:	[+/-][•] %
	(iv) Räntebestämningsdag:	[Två] Bankdagar innan varje Ränteperiod, som infaller första gången den [•]
	(v) Ränteperiod:	Period från [•] till och inkluderat [•] (den första

		Ränteperioden) och därefter varje period om cirka [•] månader som avslutas på en Räntebetalningsdag
	(vi) Ränteförfallodag(ar):	[Årligen/Halvårsvis/Per kvartal] som infaller första gången den [•] och sista gången den [•] (Justera ovan vid händelse av kortare eller längre ränteperiod).
	(vii) Ränteberäkningskonvention:	Faktiskt/360
	(viii) Särskilda riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorerna angivna under “Risker relaterade till räntekonstruktioner och löptid” i Grundprospektet.
14.	Tilläggvillkor för Lån utan ränta (nollkupong)	[Tillämpligt] [Ej tillämplig] (Om ej tillämplig, bortse från nästföljande undersektioner till denna punkt)
	(i) Villkor för lån utan ränta (nollkupong)	[•]
	(ii) Särskilda riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorerna angivna under “Risker relaterade till räntekonstruktioner och löptid” i Grundprospektet.

Förtida inlösen av MTN:er

15.	MTN:er som Emittenten har möjlighet att lösa in innan Förfallodagen:	[Tillämplig] [Ej tillämplig] (Om ej tillämplig, bortse från nästföljande undersektioner till denna punkt)
	(i) Inlösendag	[•]
	(ii) Pris per MTN på Inlösendag	[•] % av [Nominellt Belopp/[•]]
	(iii) Tidsbegränsningar	[•]

Övrig information

16.	Gröna Obligationer:	[Tillämplig/Ej tillämplig] (Om tillämplig, ange nedan) Gröna Ramverk daterad [•] är tillämplig på detta Lån.
	(i) Särskilda riskfaktorer:	[I enlighet med riskfaktorerna angivna under “Risker relaterade till gröna obligationer” i Grundprospektet.
17.	Kreditbetyg för Lån:	[•]/[Ej tillämpligt]
18.	Utgivande Emissionsintitut:	[Nordea Bank Abp]/[Swedbank AB (publ)]/ [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial]/[•]]
19.	Administrativ Agent:	[Nordea Bank Abp]/[Swedbank AB (publ)]/ [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial]/[•]]
20.	ISIN-kod:	[•]
21.	Upptagande till handel:	[Tillämpligt] [Ej tillämpligt] (Om ej tillämplig, bortse från nästföljande

		<i>undersektioner till denna punkt)</i>
	(i) Reglerad Marknad:	[Nasdaq Stockholm] [Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List] [<i>Specificera annan Reglerad Marknad</i>]
	(ii) Uppskattning av totala kostnader relaterade till upptagande till handel:	[•]
	(iii) Tidigaste datum som MTN:erna upptas till handel:	[•]
22.	Eventuella intressekonflikter hos fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>] [<i>Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för ett enskilt Lån ska beskrivas</i>].
23.	Information från tredje parter:	[Ej tillämpligt] [Informationen i dessa Slutliga Villkor som härrör från tredje parter har återgetts korrekt och såvitt Emittenten känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Källan för sådan information är [•]]
24.	Annan begränsning av samtycke till användning av Grundprospektet:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
25.	Användning av de tillförda medlen:	[Finansiering av Emittentens och Koncernens generella affärsverksamhet, inklusive fastighetsförvärv och refinansiering / Ett belopp motsvarande emissionslikviden kommer att användas enligt det Gröna Ramverket / <i>Specificera</i>]
26.	Uppskattat tillfört nettobelopp av emissionen:	[•] SEK med avdrag för sedvanliga transaktionskostnader och avgifter.
27.	Erbjudandet av MTN:er till allmänheten:	[Tillämpligt] [Ej tillämpligt] (<i>Om Ej tillämpligt, radera nedan underrubriker i denna punkt</i>).
	<i>Villkor, statistiska data om erbjudandet, förväntad tidsplan och hur man ansöker om att få delta i erbjudandet:</i>	
	(i) Villkor som gäller för erbjudandet:	[<i>Specificera</i>]
	(ii) Hur länge erbjudandet kommer att vara öppet, inbegripet eventuella ändringar, samt en beskrivning av ansökningsförfarandet:	[<i>Specificera</i>]

(iii) Möjligheten att sätta ned det antal MTN som tecknats och hur överskjutande belopp som har betalats in återbetalas:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
(iv) Minsta och/eller högsta ansökningsvolym (antingen i antal värdepapper eller i totalt investerat belopp):	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
(v) Metoder och tidsfrister för betalning och leverans av MTN:erna:	[<i>Specificera</i>]
(vi) På vilket sätt och vilken dag resultaten av erbjudandet kommer att offentliggöras:	[<i>Specificera</i>]
<i>Plan för fördelning och tilldelning</i>	
(i) Vilka olika kategorier av potentiella investerare som MTN:er erbjuds till:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
(ii) Förfarande för att meddela de sökande vilken volym som har tilldelats och huruvida handel får inledas före detta meddelande:	[<i>Specificera</i>]
<i>Prissättning</i>	
(i) Förväntat pris för MTN som kommer att erbjudas eller, om det förväntade priset inte kan fastställas, metoden för att fastställa priset och processen för att informera om priset, samt belopp för eventuella kostnader och skatter som kommer att debiteras den som tecknar eller köper värdepapper och såvitt känt de kostnader som inbegrips i priset:	[<i>Specificera</i>]
<i>Placering och emissionsgarantier</i>	
(i) Namn på och adress till samordnarna av det globala erbjudandet och av enskilda delar av erbjudandet och, i den omfattning som emittenten eller erbjudaren känner till det, namn på och adress till de som placerar MTN:er i de olika länder där erbjudandet görs:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
(ii) Namn på och adress till alla	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]

	betalnings- och depåombud i varje land:	
	(iii) Namn på och adress till de enheter som går med på att garantera emissionen på grundval av ett fast åtagande, och namn på och adress till de enheter som går med på att placera emissionen utan något fast åtagande eller enligt arrangemang för ”bästa möjliga utförande”. En upplysning om de väsentliga dragen i dessa avtal, inbegripet kvoter. Om hela emissionen inte garanteras, ange den del som inte täcks. En upplysning om det totala beloppet för garanti- och placeringsprovisioner:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
	(iv) Uppgift om när garantiavtalet har ingåtts eller kommer att ingås:	[Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]

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

Stockholm, [•]

KLÖVERN AB (publ)

Mall Efterlevnadsintyg

BILAGA 2

MALL EFTERLEVNADSINTYG

Till: Nordic Trustee & Agency AB (publ), som Agent för Fordringshavarna

Från: Klöver AB (publ)

Datum:

Klövern AB (publ)'s 10 000 000 000 SEK svenska säkerställda MTN-program ("Programmet")

1. Härfter hänvisar vi till Programmet och dess allmänna villkor som de "**Allmänna Villkoren**". Detta är ett efterlevnadsintyg, vilket upprättats i enlighet med avsnitt 12.1.4 i de Allmänna Villkoren. Begrepp, såsom de är definierade i de Allmänna Villkoren, ska ha samma innebörd i detta efterlevnadsintyg.

2. Efterlevnadsintyget avser följande:

Referensdag: [Datum]

Referensperiod: [Period]

3. Beräkningarna baseras på följande belopp:

Aggregerat Lånebelopp: []

Konsoliderat Värde: []

Eget Kapital: []

Finansiella Kostnader: []

Vinster från fastighetsförvaltning
innan förändringar i värde och skatt,
adderat med finansiella kostnader: []

Totala Tillgångar: []

4. Vi bekräftar att:
- (a) alla Pantsatta Fastigheter är belägna i Primära Områden eller Andra Tillämpliga Områden;
 - (b) [Varje gång en Pantsatt Fastighet upphör att vara en Pantsatt Fastighet, ska Pantsatta Fastigheter belägna i Primära Områden representera ett värde om lägst 75 procent av det Konsoliderade Värdet.]³⁰;
 - (c) på Referensdagen uppgick Aggregerat LTV till []:1;
 - (d) på Referensdagen uppgick vinsten från fastighetsförvaltningen, innan förändringar av värde och skatt, adderat med finansiella kostnader till finansiella kostnader på Referensdagen uppgick till []:1; och
 - (e) på Referensdagen uppgick det Egna Kapitalet i förhållande till de Totala Tillgångarna till 1:[].
5. Vi bekräftar att det, vid tiden för detta Efterlevnadsintyg, inte pågår en [Uppsägningsgrund eller] Uppsägningshändelse. [*Om en Uppsägningsgrund är pågående, specificerat den aktuella händelsen som konstituerar en sådan Uppsägningsgrund och de åtgärder som vidtagits eller kommer vidtas av Emittenten för att avhjälpa Uppsägningsgrunden*]
6. Till detta intyg finns en bifogad sammanfattning avseende varje Värde på Pantsatta Tillgångar som var aktuellt på Referensdagen (med angivande av huruvida värdet är baserat på en Intern Värdering eller en Extern värdering).

KLÖVERN AB (publ)

[Namnförtydligande:]

[Namnförtydligande:]

³⁰ *Förklarande not:* Behöver enbart bekräftas om de Pantsatta Fastigheterna upphört att vara pantsatta under den aktuella referensperioden.

Mall Utfärdandebevis

BILAGA 3 MALL UTFÄRDANDEBEVIS

Till: Nordic Trustee & Agency AB (publ), som Agent för Fordringshavare

Från: Klöver AB (publ)

Datum:

Klövern AB (publ) 10 000 000 000 SEK svenska säkerställda MTN-program ("Programmet")

1. Vi hänvisar till Programmet och de allmänna villkoren däri ("**Allmänna Villkoren**"). Detta är ett utfärdandebevis. Definitioner som används i de Allmänna Villkoren ska ha samma betydelse när de används i detta utfärdandebevis.
2. Detta utfärdandebevis avser [utfärdande av MTN:er ("**Lån**")]/
[utbyte av MTN-säkerhet]:

[Emissionsdag]/[Datum för utbyte]: [Datum]

[Lånets Totala Nominella Belopp]/
[Belopp för [Koncerninternt Lån]/[medel på
Allmänna Kontot] vilka utbyts: [Belopp] SEK
3. Vi bekräftar att på dagen för detta bevis kommer [Lånets Totala Nominella Belopp att delas ut]/[Koncerninterna Lånet]/[medel på det Allmänna kontot] att bytas ut mot det nya Koncerninterna Lånet] till nedanstående Fastighetsbolag ("**Relevant Fastighetsbolag**"), genom [ett/flera] Koncerninternt Lån till det belopp som anges nedan:

[Kopiera om tillämpligt]

Fastighetsbolag:	Koncerninternt Lånebelopp:
<u>[Relevant Fastighetsbolag]</u>	<u>[Belopp för Koncerninternt Lån]</u>
	SEK

4. Vi bekräftar att det Koncerninterna Lånebeloppet som ska [delas ut]/[utfärdats av] [var och en av]/[det] Relevanta Fastighetsbolaget fördelas till Pantsatt[a] Fastighet[er] (“**Relevant Pantsatt Fastighet**”) enligt nedan:

[Kopiera om tillämpligt]

[*Relevant*

Fastighetsbolag]:

Pantsatt[a] Fastighet[er]:	Allokerat Lånebelopp:	Tillhörande Säkerhet (SEK):	Område för Pantsatt Fastighet:
[<i>Pantsatt Fastighet</i>]	[<i>Belopp allokerat till Pantsatt Fastighet</i>] SEK	Befintliga Pantbrev: []	
		Nya Pantbrev: []	
	Totalt: []	Totalt: []	

5. Beräkningarna baseras på följande siffror:

Aggregerat Lånebelopp []

Aggregerat Lånebelopp Enligt tabellen ovan

Konsoliderat Värde []

Uppskattad Hyra

(samtliga Relevanta Pantsatta Fastigheter vilka garanterar samma Koncerninterna Lån)

[*Relevant(a) Pantsatt(a) Fastighet(er)*] [] [Kopiera om tillämpligt]

[Uppskattad Hyra

(samtliga Pantsatta Fastigheter) []³¹

Uthyrd Yta

(samtliga Pantsatta Fastigheter vilka garanterar samma Koncerninterna Lån)

[*Relevant(a) Pantsatt(a) Fastighet(er)*] [] [Kopiera om tillämpligt]

[Uthyrd Yta]

(samtliga Pantsatta Fastigheter) []³²

Värde på Pantsatt Fastighet

[*Relevant Pantsatt Fastighet*] [] [Kopiera om tillämpligt]

6. Vi bekräftar från och med dagen för detta bevis att:

³¹ Förklarande anteckning: Inkludera endast om Ekonomisk Vakansgrad för samtliga Pantsatta Fastigheter inkluderas under 6(e).

³² Förklarande anteckning: Inkludera endast om Ekonomisk Vakansgrad för samtliga Pantsatta Fastigheter inkluderas under 6(e).

- (a) Emittenten efterlever vad som stadgas i avsnitt 13.4 (*Negativ pantsättning i relation till Pantsatta Tillgångar*) i de Allmänna Villkoren;
- (b) Pantsatta Fastigheter lokaliserade i Primära Områden motsvarar [] procent av det Konsoliderade Värdet;
- (c) Initialt LTV för [varje]/[den] Relevant(a) Pantsatt(a) Fastighet(en) är:
[*Relevant Pantsatt Fastighet*] []:1; [Kopiera om tillämpligt]
- (d) aggregerat LTV är []:1; och
- (e) Ekonomisk Vakansgrad för den/de Relevanta Fastigheten(erna) (aggregerat för samtliga Relevanta Pantsatta Fastigheter vilka säkrar samma Koncerninterna Lån) är:
[*Relevant(a) Pantsatt(a) Fastighet(er)*] [] procent. [Kopiera om tillämpligt]
- [Den Ekonomiska Vakansgraden för samtliga Pantsatta Fastigheter (inklusive de Relevanta Pantsatta Fastigheterna) är [] procent.]³³
7. Vi bekräftar att ingen [Uppsägningsgrund] eller Uppsägningshändelse fortsätter från dagen för detta utfärdandebevis. [*om en Uppsägningsgrund fortätter, ange den aktuella händelsen som utgör Uppsägningsgrund och de åtgärder som vidtagits eller vilka ska vidtas av Emittenten för att avhjälpa Uppsägningsgrunden*]
8. Vi bekräftar att varje Koncerninternt Lån utgör eller kommer att utgöra ett rättsligt bindande anspråk på det Relevanta Fastighetsbolaget per dagen för detta utfärdandebevis.
9. Vi bekräftar att samtliga Pantsatta Fastigheter är lokaliserade på Primära Områden eller Andra Tillämpliga Områden per dagen för detta utfärdandebevis.

KLÖVERN AB (publ)

[Namnförtydligande:]

[Namnförtydligande:]

³³ *Förklarande anteckning:* Inkludera endast om Ekonomisk Vakansgrad för den Relevanta Pantsatta Fastigheten(erna) överstiger 20 procent, och om Ekonomisk Vakansgrad för samtliga Pantsatta Fastigheter (beräknat enligt punkt 13.8(b) i de Allmänna Villkoren) är lägre än 10 procent.

Mall Lånepantavtal

**BILAGA 4
MALL LÅNEPANTAVTAL**

LÅNEPANTAVTAL

Datum [datum]

KLÖVERN AB (publ)

som Pantsättare

och

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)

som Agent

Avseende koncerninterna lån

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING.....	1
2. PANTÖVERLÅTELSE.....	3
3. PANTSÄTTNING.....	3
4. FORTSATT SÄKERHET.....	3
5. BETALNINGAR UNDER LÅNEN.....	3
6. AGENTENS BEFOGENHETER OCH DELEGATION.....	4
7. ANMÄRKNINGAR.....	4
8. PANTSÄTTARENS FÖRSÄKRAN.....	5
9. VERKSTÄLLIGHET AV PANT.....	6
10. DISTRIBUTION AV MEDEL.....	6
11. YTTERLIGARE FÖRSÄKRAN.....	6
12. KONKURRENSFÖRBUD OCH AVSTÅENDE AV SUBROGATION.....	7
13. FRIGÖRANDE AV SÄKERHET.....	7
14. ÖVERLÅTELSE.....	7
15. MEDDELANDE.....	7
16. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION.....	8

BILAGOR

1. MEDDELANDE OM PANTSÄTTNING.....	10
------------------------------------	----

Detta **LÅNEPANTAVTAL** (“**Avtalet**”) är daterat den [datum] och är ingått mellan:

- (1) **KLÖVERN AB (publ)**, org. nr. 556482-5833, ett publikt aktiebolag inkorporerat i enlighet med svensk lagstiftning (“**Pantsättaren**”); och
- (2) **NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (publ)** org. nr. 556882-1879 som agerar självständigt och som agent för Säkrade Parter (“**Agenten**”).

BAKGRUND

- A. Pantsättaren har ingått ett avtal med vissa emissionsinstitut avseende kontinuerlig emission av Pantsättaren av medelfristiga skuldförbindelser (“**MTN:er**”) med en löptid om minst ett år, under ett svenskt MTN-program (“**Programmet**”).
- B. [Pantsättaren ska på eller omkring [datum] emittera MTN:er om en total summa av [●] SEK (“Obligationer”) under Programmet. Likviden från Obligationerna ska [delvis]/[helt] vara utlånad till Bolaget (så som definierat nedan) i enlighet med villkoren som anges i Originalskuldebrevet (så som definieras nedan).]¹
- C. [I samband med Programmet, har Pantsättaren utfärdat Originalskuldebrevet (så som definieras nedan) till Bolaget (så som definieras nedan).]²
- D. Det är noterat att Bolaget, Pantsättaren och Agenten (i dess egenskap av Agent för Pantsättaren och de Säkrade Parterna) har på eller omkring datumet härav ingått ett Fastighetspantavtal som säkerhet för Bolagets förpliktelser enligt Originalskuldebrevet och varje Nytt Skuldebrev (så som definieras nedan) och för Pantsättarens förpliktelser enligt Finansieringsdokumenten och Agentavtalet.
- E. Pantsättaren och Agenten ingår detta Avtal som säkerhet för Pantsättarens förpliktelser enligt Finansieringsdokumenten och Agentavtalet som ett villkor för [fördelningen av emissionslikviden från emissionen av Obligationerna till Pantsättaren]³/[ett utbyte av MTN-säkerhet]⁴.

1. DEFINITIONER

1.1 Definitioner

“**Kontant Ränta**” betyder ränta som betalas enligt ett Låneinstrument, förutom ränta som ska kapitaliseras i enlighet med villkoren därav och all ränta som har blivit kapitaliserad med anledning av sådant Låneinstrument.

“**Bolag**” betyder [Fastighetsbolag], org. nr. [●].

“**Allmänna Villkor**” betyder de allmänna villkor för Lån i enlighet med Programmet, uppdaterat från tid till annan.

“**Lån**” betyder Ursprungligt Koncerninternt Lån och varje Nytt Koncerninternt Lån.

¹ Förklarande not. Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med en ny emission av MTN:er.

² Förklarande not. Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med ett utbyte av MTN-säkerhet.

³ Förklarande not. Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med en ny emission av MTN:er.

⁴ Förklarande not. Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med ett utbyte av MTN-säkerhet.

“**Låneinstrument**” betyder Originalskuldebrevet och varje Nytt Skuldebrev.

“**Lånesäkerhet**” betyder Säkerheten för Lånen skapad av ett Fastighetspantavtal daterat på eller omkring datumet härav mellan Bolaget, som hypoteksgäldenär, Pantsättaren, som företag och Agenten som agent för Pantsättaren och för de Säkrade Parterna, och annan säkerhet som tillhandahålls för Lånen från tid till annan.

“**Nytt Koncerninternt Lån**” betyder varje Koncerninternt Lån, förutom det Ursprungliga Koncerninterna Lånet, som beviljats av Pantsättaren till Bolaget från tid till annan i enlighet med de Allmänna Villkoren.

“**Nytt Skuldebrev**” betyder varje nytt löpande skuldebrev som styrker ett Nytt Koncerninternt Lån.

“**Ursprungligt Koncerninternt Lån**” betyder [*Allokerat Koncerninternt Lånebelopp*] SEK koncerninternt lån från Pantsättaren till Bolaget.

“**Originalskuldebrev**” betyder det löpande skuldebrev som utfärdats av Bolaget till Pantsättaren som styrker det Ursprungliga Koncerninterna Lånet, daterat [*datum*].

“**Pant**” betyder Säkerhet skapad i enlighet med detta Avtal.

“**Pantsatta Tillgångar**” betyder Pantsättarens samtliga rättigheter till, och rättigheter under eller till följd av, Lånen (inklusive Lånesäkerheten).

“**Säkerhetsperiod**” betyder perioden som börjar på datumet för detta Avtal och som slutar när samtliga Pantsatta förpliktelser har ovillkorligen och oåterkalleligt betalats och uppfyllts i sin helhet.

1.2 **Tolkning**

1.2.1 Om inte annat framgår av detta Avtal, ska de villkor som anges i de Allmänna Villkoren ha samma innebörd när de används i detta Avtal och de tolkningsregler som anges i de Allmänna Villkoren gäller även för detta Avtal.

1.2.2 En hänvisning till Agenten i detta Avtal är alltid en hänvisning till Agentens handlande i eget namn och för de Säkrade Parternas räkning (om inte annat uttryckligen anges).

1.2.3 Ingen försummelse att utöva, eller någon försening avseende Agentens eller de Säkrade Parternas utövande av någon rättighet eller något rättsmedel enligt detta Avtal ska medföra ett avstående av sådana rättigheter, inte heller ska ett enskilt eller partiellt utövande av någon rättighet eller något rättsmedel förhindra ytterligare eller annat utövande av någon rättighet eller något rättsmedel.

1.2.4 Fordningshavare kan från tid till annan utse en efterträdare till Agenten i enlighet med de Allmänna Villkoren. Med avseende på utbyte av Agenten ska Pantsättaren på Fordningshavares eller Agentens begäran vidta alla nödvändiga åtgärder för att bevara Panten.

2. **PANTÖVERLÅTELSE**

Som fortsatt säkerhet för genomförandet och det punktliga fullgörandet av de Pantsatta Förpliktelserna, pantsätter härmed Pantsättaren ovillkorligt och oåterkalleligt till de

Säkrade Parterna som representeras av Agenten, all sin rätt till och intresse i Pantsatta Tillgångarna.

3. PANTSÄTTNING

3.1 Vid detta datum ska Pantsättaren:

- (a) meddela Bolaget om Panten som skapats av Pantsatta Tillgångarna och påkalla att Bolaget bekräftar mottagandet av detta meddelande i enlighet med formen som framgår av Bilaga 1 (*Formulär för Meddelande om Pant*); och
- (b) leverera originalet av Originalskuldebrevet till Agenten utställt in blanco av Pantsättaren tillsammans med eventuella handlingar som hänför sig därtill.

3.2 Pantsättaren ska säkerställa att varje Nytt Koncerninternt Lån dokumenteras i enlighet med de Allmänna Villkoren. Pantsättaren ska omedelbart efter det att ett Nytt Koncerninternt Lån har beviljats (i) meddela Bolaget om Panten skapad av/genom Nytt Koncerninternt Lån, och tillse att Bolaget bekräftar mottagandet av sådant meddelande, i enlighet med formuläret som framgår av Bilaga 1 (*Formulär för Meddelande om Pant*) och (ii) leverera originalet av det Nya Skuldebrevet till Agenten utställt in blanco av Pantsättaren tillsammans med eventuella handlingar som hänför sig därtill.

4. FORTSATT SÄKERHET

4.1 Panten ska vara en fortlöpande Säkerhet, och ska motsvara en ultimata balans av de Pantsatta Förpliktelseerna och ska fortsätta att löpa oavsett mellanliggande betalningar helt eller delvis eller eftergifter av de Pantsatta Förpliktelseerna.

4.2 Detta Avtal utgör ett tillägg till och påverkas inte på något sätt av någon nuvarande eller framtida garanti, säkerhet, panträtt eller annan Säkerhet som innehas av de Säkrade Parterna.

4.3 De Säkrade Parternas rättigheter härunder utgör komplement till, och utsläcker inte, de rättigheter som följer enligt lag.

5. BETALNINGAR UNDER LÅNEN

5.1 Alla belopp som Bolaget ska betala till Pantsättaren under Lånen (förutom Kontant Ränta) ska betalas till Agenten. Pantsättaren ska inte medge någon betalning (förutom betalning avseende Kontant Ränta), eftergift eller avräkning avseende Lånen, såvida inte Agenten har lämnat instruktion därom.

5.2 Eventuella betalningar som erlagts till Agenten i enlighet med avsnitt 5.1 kan överlåtas av Agenten till Pantsättaren om Agenten efter eget gottfinnande bestämmer att dessa betalningar ska överlåtas.

5.3 Så länge ingen Uppsägningshändelse har inträffat och alltjämt är pågående, ska alla betalningar avseende Kontant Ränta erläggas till Pantsättaren. Efter uppkomsten av en Uppsägningshändelse och så länge som den pågår, ska alla betalningar av Kontant Ränta erläggas till Agenten. All Kontant Ränta som betalats till Agenten ska bli del av Panten och kan användas som förskotts betalning av de Pantsatta Förpliktelseerna i enlighet med Avsnitt 10 (*Distribution av medel*).

6. AGENTENS BEFOGENHETER OCH DELEGATION

- 6.1 I syfte att (i) upprätta, upprätthålla, bevara, skydda och fullfölja Panten, (ii) utöva rättigheterna härunder, och (iii) verkställa Panten i enlighet med avsnitt 9 (*Verkställighet av Pant*), befullmäktigar och bemyndigar Pantsättaren oåterkalleligt Agenten och eventuell kandidat utsedd av Agenten att agera i eget namn eller i Pantsättarens namn och, å Pantsättarens vägnar, att vidta alla de åtgärder som bedöms vara nödvändiga eller lämpliga (rimligt agerande) med avseende på de Pantsatta Tillgångarna eller Panten. Vid utövandet av dessa befogenheter, ska Agenten inte vara skyldig att lämna meddelande i förväg eller erhålla något ytterligare tillstånd från Pantsättaren. Fullmakten som anges i detta avsnitt 6 är oåterkallelig och ska vara giltig fram till utgången av Säkerhetsperioden.
- 6.2 Agenten kan när som helst delegera till en eller flera personer (förutsatt att det i varje sådant fall krävs rimlig aktsamhet vid utseendet av sådan person) samtliga eller några av dennes rättigheter, befogenheter och handlingsfriheter enligt detta Avtal i enlighet med de villkor (inklusive befogenhet att vidaredelegera) som Agenten anser är lämpligt samt anställa agenter, chefer, rådgivare och andra i enlighet med de villkor som Agenten anser lämpliga i avsikt att uppfylla de syften som följer av detta Avtal.

7. UTFÄSTELSER

- 7.1 Pantsättaren gör för sin egen del följande utfästelser till de Säkrade Parterna:
- (a) Pantsättaren är ett aktiebolag, vederbörligt bildat och giltigt enligt Sveriges Rikes lagar och har befogenhet att äga tillgångar och bedriva sin verksamhet såsom den bedrivs.
 - (b) Inget avvecklings-, rekonstruktions- eller konkursförfarande är nu pågående eller nära förestående för Pantsättaren och ingen likvidator, rekonstruktör eller liknande tjänsteman har utsetts eller kommer att utses avseende Pantsättaren.
 - (c) Pantsättaren har befogenheten att ingå och utföra, och har vidtagit alla nödvändiga åtgärder för att bemyndiga sitt inträde i och utförande av detta Avtal och de transaktioner som det avser.
 - (d) De skyldigheter som i detta Avtal uttryckligen ska antas av Pantsättaren är juridiskt giltiga, bindande och verkställbara förpliktelser. Detta Avtal skapar den Säkerhet det avser att skapa och sådan Säkerhet är giltig och gällande.
 - (e) Ingåendet av och prestationer av Pantsättaren i enlighet med Avtalet, och de transaktioner som avses i det, strider inte och kommer inte att strida mot någon lag eller förordning eller mot något avtal eller instrument som är bindande för Pantsättaren eller någon av dennes tillgångar.
- 7.2 Pantsättaren gör följande utfästelser, beträffande Bolaget och de Pantsatta Tillgångarna, till de Säkrade Parterna:
- (a) Bolaget är ett aktiebolag eller ett kommanditbolag, vederbörligen bildat i enlighet med Sveriges Rikes lagar och har befogenhet att äga tillgångar och bedriva sin verksamhet såsom den bedrivs.
 - (b) Pantsättaren är ensam ägare av de Pantsatta Tillgångarna och det finns ingen Säkerhet över de Pantsatta Tillgångarna eller någon del därav eller intresse i

dem (utöver Säkerheten enligt Säkerhetsdokumenten), och det finns inget anspråk från någon person i fråga om äganderätten till de Pantsatta Tillgångarna som är utestående mot Pantsättaren.

- (c) Det finns inga begränsningar som gäller för Pantsättaren eller Bolaget som hindrar Pantsättaren att pantsätta de Pantsatta Tillgångarna.
- (d) Inget avvecklings-, rekonstruktions- eller konkursförfarande är nu pågående eller nära förestående för Bolaget och ingen likvidator, rekonstruktör eller liknande tjänsteman har utsetts eller kommer att utses avseende Bolaget.
- (e) Varje Låneinstrument som levereras till Agenten är ett äkta och fullständigt original av Låneinstrumentet och det enda dokument som styrker det relevanta Lånet.
- (f) Varje Låneinstrument utgör bindande och verkställbara förpliktelser för parterna i enlighet med dess villkor och Pantsättaren och Bolaget har inte underlåtit att uppfylla sina förpliktelser i enlighet med detta.
- (g) Lånesäkerheten är en giltig och, när den pantsätts i enlighet med avsnitt 3 (*Pantsättning*) avseende det relevanta Fastighetspantavtalet, fullbordad Säkerhet för Lånen och kommer att vara verkställbar av Agenten till följd av Panten.

7.3 Utfästelserna som görs i avsnitten 7.1 och 7.2 görs av Pantsättaren från och med datumet för detta Avtal till dess att Säkerhetsperioden löper ut, med hänvisning till de fakta och omständigheter som existerar från tid till annan.

8. PANTSÄTTARENS FÖRSÄKRAN

8.1 Pantsättaren ska inte sälja, överlåta eller avyttra eller avtala om eller försöka att sälja, överlåta eller avyttra de Pantsatta Tillgångarna, eller någon del därav, eller tillåta att detta inträffar (annat än vad som är tillåtet i enlighet med de Allmänna Villkoren).

8.2 Pantsättaren ska inte skapa eller avtala om eller försöka att skapa någon Säkerhet eller rättighet för tredje man i de Pantsatta Tillgångarna eller något intresse däri, eller tillåta att detta inträffar, förutom vad gäller Panten (annat än enligt vad som är tillåtet enligt de Allmänna Villkoren).

8.3 Pantsättaren ska avstå från varje handling eller underlåtenhet vars syfte eller verkan sannolikt kommer att vara, eller skulle kunna vara, att de Pantsatta Tillgångarna upphör att existera eller blir belastade på något annat sätt än som en konsekvens av eller i enlighet med de Allmänna Villkoren.

8.4 Pantsättaren ska informera Agenten om förekomsten av varje åtgärd eller förfarande (som kommer, eller som rimligen kan förväntas medföra negativ inverkan på de Pantsatta Tillgångarna) mot Pantsättaren med avseende på de Pantsatta Tillgångarna, detta Avtal eller Panten.

8.5 Pantsättaren ska inte avtala om eller godkänna någon avvikelse, förnyelse, tillägg, substitut eller upphävande av något Låneinstrument eller någon av dess rättigheter därunder utan ett föregående skriftligt samtycke från Agenten.

- 8.6 Pantsättaren ska inte avtala om, skapa eller tillåta någon avräkning av något belopp som Pantsättaren är skyldig Bolaget mot några belopp hänförliga till Lånen.
- 8.7 Pantsättaren ska uppfylla alla sina förpliktelser enligt Låneinstrumentet och göra allt som är nödvändigt för att upprätthålla giltigheten av, och ge full effekt av, dennes rättigheter i enlighet med Lånen.

9. VERKSTÄLLIGHET AV PANT

9.1 Sedan en uppsägning enligt avsnitt 15 (*Uppsägning av Lånen*) i de Allmänna Villkoren har skett, har Agenten rätt att verkställa Panten eller del därav genom att:

- (a) begära omedelbar återbetalning av Lånen och betalning av alla andra belopp som följer av Lånen i enlighet med villkoren för Låneinstrumentet; eller
- (b) sälja de Pantsatta Tillgångarna genom privat eller offentlig auktion eller på sådant sätt och på sådana villkor som Agenten efter eget gottfinnande anser lämpliga.

Om det är rimligt genomförbart och inte skadligt för de Säkrade Parternas intressen, ska Agenten underrätta Pantsättaren om sådan planerad eller faktisk åtgärd fem (5) Bankdagar innan utövandet av någon rättighet enligt detta avsnitt 9.1.

- 9.2 Agenten har rätt att själv besluta efter eget gottfinnande om vilken Säkerhet som ska tillämpas för att tillgodose de Pantsatta Förpliktelserna och i vilken ordning.
- 9.3 10 kap. 2 § Handelsbalken ska inte tillämpas på detta Avtal eller på någon verkställighet enligt detta.
- 9.4 En eventuell efterföljande åtgärd efter en Uppsägningshändelse ska inte på något sätt förhindra sådan verkställighet av Panten som hade påbörjats medan en sådan händelse var pågående.

10. DISTRIBUTION AV MEDEL

Alla medel (eller annan ersättning) som erhålls av Agenten eller dess företrädare på grund av lag eller genom utnyttjande av rättigheter, befogenheter eller åtgärder enligt detta Avtal, ska användas av Agenten för att frigöra de Pantsatta Förpliktelserna i enlighet med avsnitt 16 (*Distribution av medel*) i de Allmänna Villkoren.

11. YTTERLIGARE FÖRSÄKRAN

Pantsättaren ska från tid till annan och på egen bekostnad, på Agentens begäran, omedelbart vidta alla åtgärder och vederbörligen utföra och leverera alla sådana överföringar, fullmakter, meddelanden, bekräftelser och andra dokument som Agenten (rimligt agerande) anser vara nödvändiga för syftet att fullgöra, bevara, skydda och verkställa Panten och för de Säkrade Parternas fulla nytta av detta Avtal och de rättigheter och befogenheter som följer av det.

12. AVSTÅENDE AV RÄTT ATT FRAMSTÄLLA INVÄNDNING

Panten ska inte på något sätt påverkas av någon ändring, tillägg, avstående, jämkning eller partiell återkallelse av de Pantsatta Förpliktelserna, Finansieringsdokumenten,

Låneinstrumenten eller någon annan Säkerhet som från tid till annan har beviljats i anslutning därtill, eller av någon ändring i lag, föreskrifter eller förordningar i någon jurisdiktion eller av någon nuvarande eller framtida handling av någon statlig myndighet eller domstol som ändrar, justerar, inskränker eller på annat sätt påverkar, eller synes ändra, justera, inskränka eller på annat sätt påverka, någon av de Pantsatta Förpliktelseerna, Finansieringsdokumenten eller Låneinstrumenten.

13. KONKURRENSFÖRBUD OCH AVSTÅENDE AV SUBROGATION

13.1 Pantsättaren avstår oåterkalleligt från krav mot varje relevant Koncernbolag som uppstår genom subrogation eller på annat sätt till följd av verkställigheten av Panten och medger att denne inte kommer på grund av någon verkställd Säkerhet eller betalning mottagen av de Säkrade Parterna, för eller på grund av de Pantsatta Förpliktelseerna:

- (a) subrogeras till eller dra nytta av några rättigheter till, Säkerhet eller innehavda pengar, mottagna eller erhållbara av, de Säkrade Parterna eller ha rätt till birag eller ersättning; eller
- (b) göra anspråk, anse, bevisa eller rösta i egenskap av borgenär i en konkurs, likvidation, rekonstruktion eller avveckling av någon part, eller utöva någon rätt till kvittning eller regressrätt mot någon part, i konkurrens med någon Säkrad Part.

13.2 I den utsträckning som Pantsättaren mottar någon betalning, fördelning eller förmån av säkerhet i strid mot villkoren av detta Avtal, ska det belopp eller den ersättning som erhålls behandlas som redovisningsmedel och ska hållas separat för de Säkrade Parternas räkning. Varje sådant belopp eller förmån ska omedelbart överföras till Agenten.

14. FRIGÖRANE AV SÄKERHET

Vid Säkerhetsperiodens utgång eller i enlighet med avsnitt 11.4 i de Allmänna Villkoren, ska Agenten till Pantsättaren frigöra, alla rättigheter och skyldigheter hos de Säkrade Parterna i eller till de Pantsatta Tillgångarna, eller delar av dessa, och ge sådana instruktioner och anvisningar, och leverera sådana dokument, som Pantsättaren rimligen kan kräva för att åstadkomma en sådan frisättning. Agenten ska meddela Bolaget när Panten har frigjorts.

15. ÖVERLÅTELSE

15.1 När en MTN överförs från en Fordringshavare till en annan, ska alla rättigheter tillhörande en sådan Fordringshavare enligt detta Avtal automatiskt bli överförda till den nya Fordringshavaren.

15.2 Agenten kan (i egenskap av en Säkrad Part) när som helst överlåta sina rättigheter och/eller förpliktelser enligt detta Avtal, under förutsättning att sådan överlåtelse är tillåten enligt Finansieringsdokumenten och förutsatt att Agentens rättigheter enligt Finansieringsdokumenten samtidigt tilldelas samma delegat. När det gäller sådan delegering, ska Pantsättaren vidta alla nödvändiga åtgärder för att bevara Panten.

15.3 Pantsättaren får inte överlåta någon av dennes rättigheter och/eller skyldigheter enligt detta Avtal.

16. MEDDELANDEN

Avsnitt 22.1 (*Meddelanden*) i de Allmänna Villkoren gäller även för detta Avtal.

17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

17.1 Detta Avtal och eventuella icke-kontraktuella förpliktelser som följer av eller i samband med Avtalet regleras av svensk rätt.

17.2 Domstolar i Sverige har exklusiv behörighet att lösa eventuell tvist som uppstår på grund av eller i samband med detta Avtal (inklusive en tvist avseende förekomsten, giltigheten eller upphörande av detta Avtal). Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

KLÖVERN AB (publ)
Som Pantsättare

Namn:

Namn:

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (publ)
som Agent, självständigt agerande och för de Säkrade Parternas räkning

Namn:

Namn:

BILAGA 1

MEDDELANDE OM PANTSÄTTNING

Till: [Fastighetsbolag]

Datum: [datum]

Härmed underrättas ni om att:

1. I enlighet med pantavtal daterat [datum] mellan Klöver AB (publ) i egenskap av pantsättare ("**Pantsättaren**") och Nordic Trustee & Agency AB (publ) i egenskap av agent ("**Agenten**") ("**Pantavtalet**"), se härtill bilagd avtalskopia, har Pantsättaren, till de Säkrade Parterna, vilka är representerade av Agenten, pantsatt hela sin äganderätt, förfoganderätt och övriga intressen avseende de Pantsatta Tillgångarna.
2. Definitioner som inte anges särskilt i detta avtal skall tillmätas samma betydelse som de har enligt Pantavtalet.
3. Pantsättaren är förhindrad att under hela tiden som pantsättningen löper i enlighet med Pantsättningsavtalet begära eller uppbära betalning som avser Lånet. Istället ska sådan betalning erläggas till den adress eller det konto i kontoförande bank (om tillämpligt) som Agenten skriftligen anvisar. Oaktat detta får Pantsättaren begära och mottaga betalning som avser Kontant Ränta om inte annat meddelats av Agenten. På Agentens instruktion, varmed även avses ett meddelande om att en Uppsägningshändelse inträffat, och alljämt föreligger, enligt de Allmänna villkoren, ska alla betalningar avseende Kontant Ränta erläggas till den adress eller konto i bank (om tillämpligt) som Agenten skriftligen anvisar.
4. Låneinstrumenten får under inga omständigheter ändras eller varieras, och avstående av därtill ankommande rättigheter får inte göas av Pantsättaren, utan att Agenten dessförinnan lämnat sitt skriftliga samtycke.
5. Pantsättarens skuld till er får under inga omständigheter kvittas mot skuld som ni gäldar till följd av Lånen.
6. Lånesäkerheten utgör en del av Panten och äger fortsatt giltighet och tillämplighet. Agenten har rätt att ta i anspråk Lånesäkerheten.
7. Vid Agentens instruktion, varmed även avses ett meddelande om att en Uppsägningshändelse inträffat, och alljämt föreligger, enligt de Allmänna Villkoren, är Agenten (i sin kapacitet som Agent för de Säkrade Parterna) behörig företrädare med rätt att agera för Pantsättarens räkning beträffande Lånen och Lånesäkerheten.
8. Agenten kan komma att från tid till annan utse en ersättare att företräda de Säkrade Parterna genom att underrätta er därom.
9. Vi instruerar er härmed om att på Agentens begäran, och på ett sätt och till en form som godtas av Agenten, förse Agenten med all information rörande de Pantsatta Tillgångarna som Agenten anser vara nödvändig eller lämplig.

Denna instruktion får inte ändras eller återkallas utan att Agenten dessförinnan lämnat sitt skriftliga samtycke därtill.

Vi ber er vänligen att bekräfta mottagandet av och samtycke till det som angivits ovan genom att returnera undertecknad bekräftelse enligt nedan till var och en av Pantsättaren och Agenten.

KLÖVERN AB (publ)

Namn:

Namn:

Vi bekräftar härmed att vi mottagit ovanstående brev samt kopia av Pantavtalet samt att vi accepterar samtliga däri angivna villkor. Vidare bekräftar vi att vi inte per dags dato erhållit uppgift om pantsättning eller annan rådighets- eller rättighetsinskränkning rörande de Pantsatta Tillgångarna utöver vad som följer av Säkerhetsdokumenten.

Datum: [Datum]

[FASTIGHETSBOLAG]

Namn:

Namn:

Mall Löpande Skuldebrev

BILAGA 5

MALL LÖPANDE SKULDEBREV

BAKGRUND

- A. Detta löpande skuldebrev (“**Löpande Skuldebrev**”) har utfärdats av Gälldenären i samband med [utfärdandet av medelfristiga skuldförbindelser till ett sammanlagt belopp om [**] SEK (“**Obligationerna**”) av Borgenären enligt dess säkrade]⁵/[Borgenärer]⁶ MTN-program (“**Programmet**”).
- B. [Intäkterna från Obligationerna kommer [delvis]/[i sin helhet] att lånas till Borgenärer enligt villkoren i detta Löpande Skuldebrev.]⁷ Borgenären ingår detta Löpande Skuldebrev som ett villkor för [utfärdandet av Obligationer]⁸/[utbyte av MTN-säkerhet].⁹
- C. Det noteras att Borgenär, Gälldenär (båda definierade nedan) och Agenten ingår ett Fastighetspantavtal som säkerhet för Borgenärernas åtaganden under detta Löpande Skuldebrev och Nytt Löpande Skuldebrev (såsom definierats i Fastighetspantavtalet) (om sådant finns), och för Borgenärens åtaganden under Finansieringsdokumenten och Agentavtalet, och att Borgenären i sin tur kommer att bevilja säkerhet för detta Löpande Skuldebrev och Nytt Löpande Skuldebrev (om sådana finns), inklusive den beviljade säkerheten under Fastighetspantavtalet för sina skyldigheter under Finansieringsdokumenten och Agentavtalet.
- D. Gälldenären och Borgenären konstaterar att ytterligare begränsningar och åtaganden kommer att tillämpas mellan parterna i enlighet med villkoren i avtal om säkerheten avseende säkerheten beviljad i detta Löpande Skuldebrev, inklusive (men inte begränsat till) att alla betalningar under detta Löpande Skuldebrev kommer att bli föremål för villkoren för säkerheten beviljad under detta Löpande Skuldebrev.

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING

1.1 Definitioner

“**Gälldenär**” avser Klöver AB (publ), org. nr 556482-5833.

“**Borgenär**” avser [*Fastighetsbolag*], org. nr [●].

“**Kapitalbeloppet**” avser Koncerninternt Lånbelopp SEK.

“**Allmänna Villkor**” avser de allmänna villkoren under Programmet.

⁵ Förklarande not: Inkludera endast om Löpande Skuldebrev utfärdas i samband med en nyemission av MTN:er

⁶ Förklarande not: Inkludera endast om Avtalet ingås i samband med utbyte av MTN-säkerhet.

⁷ Förklarande not: Inkludera endast om Löpande Skuldebrev utfärdas i samband med en nyemission av MTN:er.

⁸ Förklarande not: Inkludera endast om Löpande Skuldebrev utfärdas i samband med en nyemission av MTN:er.

⁹ Förklarande not: Inkludera endast om Avtal ingås i samband med utbyte av MTN-säkerhet.

1.2 **Tolkning**

Om inte annat anges i detta Löpande Skuldebrev ska definitionerna som används i de Allmänna Villkoren ha samma betydelse när de används i detta Avtal och reglerna för tolkning angivna i de Allmänna Villkoren ska tillämpas även för detta Avtal.

Varken ett misslyckande att genomföra eller försening vid genomförande av Borgenär avseende någon rättighet eller rättsmedel under detta Löpande Skuldebrev ska anses utgöra ett avstående. Inte heller ett ensamt eller delvist utövande av någon rättighet eller rättsmedel förhindrar ytterligare eller annat genomförande eller genomförande av någon annan rättighet eller rättsmedel.

2. **BETALNINGSÅTAGANDE**

Gäldenären åtar sig oåterkalleligt och ovillkorligen att betala Kapitalbeloppet i sin helhet tillsammans med upplupen men obetald ränta på begäran av Borgenären eller order.

3. **RÄNTA**

Detta Löpande Skuldebrev är räntebärande från (men exklusive) datumet för detta Löpande Skuldebrev till och med (inklusive) dagen för återbetalning av Kapitalbeloppet till [en fast ränta om [● (●)] per år]/[samma ränta som för de MTN:er som utfärdades under Programmet med ISIN: [●], beräknad och upplupen enligt samma beräkningsprinciper som gäller för sådana MTN:er enligt deras Villkor]¹⁰.

Ränta ska betalas [årligen/var sjätte månad/kvartalsvis] den sista dagen av årsdagen för detta Löpande Skuldebrev på begäran av Borgenären, med undantag för att ingen betalning av ränta ska göras efter Uppsägningshändelse under de Allmänna Villkoren. Ränta som inte betalas ska kapitaliseras årligen och adderas till Kapitalbeloppet.

4. **LAGVAL OCH JURISDIKTION**

Detta Löpande Skuldebrev och samtliga utomobligatoriska förpliktelser som följer av eller i samband härmed ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt.

Gäldenären godtar att Stockholms tingsrätt ska ha icke-exklusiv behörighet.

¹⁰ Förklarande anteckning: Gäldenären och Borgenären kan överenskomma om räntan som gäller för Löpande Skuldebrev med förbehåll för att det är till fördel för bolaget.

Plats: [●]
Datum: [●]

[FASTIGHETSBOLAG]
som Debtor

Namn:

Namn:

Överförd till:

Namn:

På uppdrag av KLÖVERN AB (publ)

Mall Fastighetspantavtal

BILAGA 6 MALL FASTIGHETSPANTAVTAL

FASTIGHETSPANTAVTAL

Datum [datum]

[FASTIGHETSBOLAG]

som Pantbrevsinnehavare

KLÖVERN AB (PUBL)

som Bolaget

och

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)

som Agent

Avseende [*Namn på fastighet*] / [vissa fastigheter]

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING.....	1
2. ÖVERLÅTELSE AV INTECKNING.....	3
3. INTECKNING.....	3
4. BEGRÄNSNING AV INTECKNING.....	3
5. FORTSATT SÄKERHET.....	3
6. AGENTENS BEFOGENHETER OCH DELEGATION.....	4
7. ANMÄRKNINGAR.....	4
8. PANTSÄTTARENS ÅTAGANDEN.....	5
9. VERKSTÄLLIGHET AV INTECKNING.....	6
10. DISTRIBUTION AV MEDEL.....	6
11. YTTERLIGARE FÖRSÄKRAN.....	6
12. AVSTÅENDE AV RÄTT ATT FRAMSTÄLLA INVÄNDNING.....	7
13. FÖRBUD AV KONKURRERANDE KRAV SAMT AVSTÅENDE FRÅN SUBROGATIONS RÄTT.....	7
14. FRIGÖRANDE AV SÄKERHET.....	7
15. ÖVERLÅTELSE.....	7
17 MEDDELANDE.....	8
16. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION.....	8

BILAGOR

1. FASTIGHETER.....	10
2. FORMULÄR FÖR ANMÄLAN TILL INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN.....	11

Detta **FASTIGHETSPANTAVTAL** (detta "**Avtal**") är daterat [*datum*] och är ingått mellan:

- (1) **[FASTIGHETSBOLAG]**, org. nr.[●], ett aktiebolag bildat enligt svensk lag ("**Pantsättaren**");
- (2) **KLÖVERN AB (publ)**, org. nr. 556482-5833, ett publikt aktiebolag bildat enligt svensk lag ("**Bolaget**"); och
- (3) **NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (publ)**, org. nr. 556882-1879, för sin egen räkning och som agent för Bolaget och de Säkrade parterna ("**Agenten**").

BAKGRUND

- A. Bolaget har ingått ett avtal med vissa emissionsinstitut avseende löpande emissioner av obligationer med löptid om minst på ett år, så kallade medelfristiga skuldförbindelser ("**MTN:er**") på kapitalmarknaden under ett svenskt MTN-program ("**Programmet**").
- B. [Bolaget kommer vid eller omkring [*datum*] utfärda MTN:er till ett sammanlagt värde om [●] SEK ("**Obligationerna**") under Programmet. Intäkterna från Obligationerna kommer [delvis]/[i sin helhet] lånas ut till Pantsättaren i enlighet med de Allmänna Villkoren (så som definieras nedan).]¹¹
- C. [I anslutning till Programmet, har Bolaget utfärdat Originalskuldebrevet (så som definieras nedan) till Pantsättaren.]¹²
- D. Pantsättaren, Bolaget och Agenten ingår detta Avtal som säkerhet för Pantsättarens skyldigheter enligt Originalskuldebrevet och varje Nytt Skuldebrev (så som definieras nedan), och för Bolagets skyldigheter i enlighet med Finansieringsdokumenten och Agentavtalet, som villkor för [distributionen av emissionslikvid från emissionerna av Obligationerna till Pantsättaren]/ [ett utbyte av MTN-säkerhet]¹³.
- E. Det noteras att Bolaget i sin tur kommer att ställa säkerhet för Originalskuldebrevet och Nya Skuldebrev, inkluderat säkerheten beviljad i enlighet med detta Avtal, för nuvarande och framtida skyldigheter och skulder gentemot de Säkrade Parterna enligt Finansieringsdokumenten och Agentavtalet.

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING

1.1 Definitioner

"**Obligationsförpliktelse**" betyder Bolagets alla nuvarande och framtida förpliktelser och skulder i enlighet med Finansieringsdokumenten och Agentavtalet.

"**Fullgörelsedag för Obligationsförpliktelserna**" betyder datumet när alla Obligationsförpliktelser har blivit ovillkorligt och oåterkalleligt betalda och fullgjorda i sin helhet.

¹¹ Förklarande not: Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med en nyemission av MTN:er.

¹² Förklarande not: Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med ett utbyte av MTN-säkerhet.

¹³ Förklarande not: Inkludera enbart för det fall Avtalet ingås i samband med ett utbyte av MTN-säkerhet.

“**Allmänna Villkor**” betyder de allmänna villkoren för Lån enligt Programmet, inkluderat uppdaterade versioner.

“**Inteckning**” betyder Säkerhet skapad i enligt med detta Avtal.

“**Pantbrev**” betyder:

- (a) [de digitaliserade] Pantbreven emitterade i Fastigheterna och listade i Bilaga 1 (*Fastigheter*) (“**Befintliga Pantbreven**”);
- (b) [de nya [digitaliserade] Pantbreven som ska emitteras i Fastigheterna så som specificerat i Bilaga 1 (*Fastigheter*) (de “**Nya Pantbreven**”);]¹⁴
- (c) ytterligare digitaliserade eller icke-digitaliserade Pantbrev emitterade i någon specificerad Fastighet i Bilaga 1 (*Fastigheter*), som ska vara inkluderade i detta Avtal i enlighet med en anmälan från Bolaget och Pantsättaren till Agenten (de “**Befintliga Ytterligare Pantbreven**”); och
- (d) ytterligare digitaliserade eller icke-digitaliserade Pantbrev som ska emitteras i Fastigheter specificerade i Bilaga 1 (*Fastigheter*) som ska vara inkluderade i detta Avtal i enlighet med en anmälan från Bolaget och Pantsättaren till Agenten (“**Nya Ytterligare Pantbreven**”).

[“**Pantbrevsarkiv**” betyder det pantbrevsarkiv som omhandhas av den relevanta parten i Pantbrevsregistret.]¹⁵

[“**Pantbrevsregistret**” betyder systemet för hantering av digitaliserade Pantbrev som administreras av Lantmäteriet.]¹⁶

“**Nya Skuldebrev**” betyder varje löpande skuldebrev, annat än det Ursprungliga Skuldebrevet, utfärdat av Pantsättaren till Bolaget från tid till annan i relation till de Allmänna Villkoren, som styrker ett Koncerninternt Lån.

“**Skuldebrevsförpliktelser**” betyder Pantsättarens alla nuvarande och framtida förpliktelser och skyldigheter enligt Skuldebreven.

“**Fullgörelsedag för Skuldebrevsförpliktelserna**” betyder datumet när alla Skuldebrevsförpliktelser har blivit ovillkorligt och oåterkalleligt betalda och fullgjorda i sin helhet, vilket inte får ske innan Fullgörelsedagen för Obligationsförpliktelserna.

“**Skuldebrev**” betyder Befintliga Skuldebrev och varje Nytt Skuldebrev.

“**Fastighet**” betyder varje Fastighet listad i Bilaga 1 (*Fastigheter*).

“**Inskrivningsmyndigheten**” betyder, med hänsyn till varje Fastighet, Inskrivningsmyndigheten i vilken varje Fastighet är registrerad.

¹⁴ Förklarande notering: Använd enbart för det fall Nya Pantbrev ska ansökas för i samband med den aktuella frågan.

¹⁵ Förklarande notering: Definition att använda för det fall digitaliserat Pantbrev ska emitteras.

¹⁶ Förklarande notering: Definition att använda för det fall digitaliserat Pantbrev ska emitteras.

“**Pantsatta Förpliktelser**” betyder Skuldebrevsförpliktelserna och Obligationsförpliktelserna.

“**Säkerhetsperiod**” betyder perioden som börjar på datumet för detta Avtal och som slutar på Fullgörelsedagen för Skuldebrevsförpliktelserna.

1.2 **Tolkning**

- 1.2.1 Om inte annat framgår av detta Avtal, ska de Allmänna Villkoren ha samma innebörd när de används i detta Avtal och de tolkningsregler som anges i de Allmänna Villkoren gäller även för detta Avtal.
- 1.2.2 En hänvisning till Agenten i detta Avtal är alltid en hänvisning till Agentens handlande i eget namn, för Bolaget och de Säkrade Parterna (om inte annat uttryckligen anges).
- 1.2.3 Ingen försummelse eller försening avseende Agentens eller de Säkrade Parternas utövande av någon rättighet eller något rättsmedel enligt detta Avtal ska fungera som en hävning, inte heller ska ett enskilt eller partiellt utövande av någon rättighet eller något rättsmedel förhindra ytterligare eller annat utövande av någon rättighet eller något rättsmedel.
- 1.2.4 Fordringshavarna kan från tid till annan utse en efterträdare till Agenten i enlighet med de Allmänna Villkoren. Ett sådant utbyte av Agent ska också gälla i förhållande till Bolaget enligt detta Avtal. Med avseende på utbyte av Agenten ska Pantsättaren på Fordringshavarnas, Bolagets eller Agentens begäran vidta alla nödvändiga åtgärder för att bevara Inteckningen.
- 1.2.5 Bolaget har vid eller omkring datumet härav försäkrat sin rätt enligt Skuldebreven, inklusive Säkerheten för Skuldebreven skapade i enlighet av detta Avtal, till de Säkrade Parterna, representerade av Agenten. Såvida inte Pantsättaren meddelas annat av Agenten eller en eftergift i enlighet med avsnitt 14.1 har inträffat, får Bolagets samtliga rättigheter härunder, inklusive rätten att verkställa Inteckningen, endast utövas av Agenten till uteslutning av Bolaget, och Agenten ska ha ensam rätt att företräda Bolaget i alla frågor som rör detta Avtal och Inteckningen. Bolaget ska, från tid till annan och på egen bekostnad, vidta alla åtgärder som Agenten anser nödvändiga för att de Säkrade Parterna ska åtnjuta Bolagets fullständiga rättigheter under detta Avtal.

2. **ÖVERLÅTELSE AV INTECKNING**

- 2.1 Pantsättaren utfäster härmed ovillkorligt och oåterkalleligt alla sina rättigheter och intressen i, till och enligt Pantbrevet:
 - (a) med förstahandspanträtt, till Bolaget, representerat av Agenten, som fortsatt säkerhet för det vederbörliga och punktliga utförandet av Skuldebrevsförpliktelserna; och
 - (b) med andrahandspanträtt, till de Säkrade Parterna, representerade av Agenten, som fortsatt säkerhet för det vederbörliga och punktliga utförandet av Obligationsförpliktelserna.
- 2.2 Agenten erkänner härmed en andrahandsprioritet till fördel för de Säkrade Parterna, representerade av Agenten och Säkerheten som härmed skapas.

3. INTECKNING

3.1 På datumet härav, ska Pantsättaren:

- (a) [leverera de Befintliga Pantbreven till Agenten och anmäla detta enligt Bilaga 2 (*Formulär för anmälan till Inskrivningsmyndigheten*) till Inskrivningsmyndigheten för att registrera Agenten som innehavare av sådana certifikat;]¹⁷ [och]
- (b) [säkerställa att de Befintliga Pantbreven översänds till Agentens, eller dess representants Pantbrevsarkiv;]¹⁸ [och]
- (c) meddela Agentens namn och adress till försäkringsgivaren i enlighet med försäkringen avseende Fastigheterna[.]; och]
- (d) [leverera en till Agenten vederbörligt undertecknad ansökan till Inskrivningsmyndigheten med avseende de Nya Pantbreven.]¹⁹

3.2 [Pantsättaren ska säkerställa att de Nya Pantbreven vid utfärdandet omedelbart [levereras direkt från Inskrivningsmyndigheten till Agenten och att Agenten är registrerad som innehavare av sådant certifikat]/[översänds till Agentens eller dess representants Pantbrevsarkiv.]²⁰

3.3 Pantsättaren ska omgående säkerställa att varje Befintligt Ytterligare Pantbrev blir, om icke-digitaliserade, levererade till Agenten och att en anmälan (i enlighet med formuläret i Bilaga 2 (*Formulär för anmälan till Inskrivningsmyndigheten*)) är inlämnad till Inskrivningsmyndigheten för att registrera Agenten som innehavare av sådant certifikat och/eller, om digitaliserade, översänds till Agentens eller dennes representants Pantbrevsarkiv.

3.4 Pantsättaren ska omgående se till att (i) en vederbörligt ifylld ansökan till Inskrivningsmyndigheten avseende Nya Ytterligare Pantbrev levereras till Agenten, (ii) att Nya Ytterligare Pantbrev vid utfärdandet blir, om icke-digitaliserade, levererade direkt från Inskrivningsmyndigheten till Agenten och att Agenten blir registrerad som innehavare av sådant certifikat och/eller, om digitaliserade, översända till Agentens eller dennes representants Pantbrevsarkiv.

4. BEGRÄNSNING AV INTECKNING

Säkerheten som tillhandahålls av Pantsättaren enligt detta Avtal med avseende på Obligationsförpliktelserna ska vara begränsade om (och enbart om) i den utsträckning som krävs enligt en tillämpning av Aktiebolagslagens regler gällande värdeöverföring, i den mening som avses i Aktiebolagslagen. Det är överenskommet att Inteckningen bara gäller Obligationsförpliktelser i den utsträckning som tillåts enligt ovan nämnda bestämmelser i Aktiebolagslagen.

¹⁷ Förklarande notering: Att användas för det fall icke-digitaliserade Pantbrev ska emitteras.

¹⁸ Förklarande notering: Att använda för det fall digitaliserade Pantbrev ska emitteras.

¹⁹ Förklarande notering: Använd för det fall Nytt Pantbrev ska ansökas för i samband med den aktuella frågan.

²⁰ Förklarande notering: Använd för det fall Nytt Pantbrev ska ansökas för i samband med den aktuella frågan (icke-digitaliserat/digitaliserat Pantbrev).

5. FORTSATT SÄKERHET

- 5.1 Inteckningen ska vara en fortsatt säkerhet, och ska utöka balansen av de Pantsatta Förpliktelserna och ska fortsätta att gälla, oavsett någon mellanliggande betalning eller friställning, helt eller delvis, av de Pantsatta Förpliktelserna.
- 5.2 Detta Avtal är tillägg till och påverkas inte på något sätt av någon nuvarande eller framtida garanti, säkerhet, pantsättning eller annan Säkerhet som innehas av Bolaget eller de Säkrade Parterna.
- 5.3 Bolagets och de Säkrade Parternas rättigheter härav är i tillägg till och inte exkluderade av de som föreskrivs i lag.

6. AGENTENS BEFOGENHETER OCH DELEGATION

- 6.1 För att (i) upprätta, upprätthålla, bevara, skydda och fullfölja Inteckningen, (ii) utöva rättigheterna enligt denna, och (iii) verkställa Inteckningen i enlighet med avsnitt 9 (*Verkställighet av Inteckning*), bemyndigar Pantsättaren oåterkalleligen Agenten och varje ombud eller agent som utsetts av Agenten att agera i eget namn eller i Pantsättarens namn och på Pantsättarens vägnar att agera och vidta de åtgärder som denne anser nödvändiga eller lämpliga (agera ansvarsfullt) med avseende på Fastigheterna, Pantbrevet eller Panten. Vid utövandet av dessa befogenheter ska Agenten inte vara skyldig att ge förhandsmeddelande eller erhålla ytterligare tillstånd från Pantsättaren. Fullmakten som anges i detta avsnitt 6 är oåterkallelig och ska vara giltig till utgången av Säkerhetsperioden.
- 6.2 Agenten kan när som helst delegera till någon eller flera personer (förutsatt att Agenten i varje sådant fall använder rimlig omsorg vid sitt val) alla eller några av sina rättigheter, befogenheter och diskretion enligt detta Avtal på sådana villkor (inklusive befogenhet att subdelegera) som Agenten anser lämpligt och anställa agenter, chefer, rådgivare och andra på sådana villkor som Agenten finner lämpligt för något av de syften som anges i detta Avtal.

7. ANMÄRKNINGAR

- 7.1 Pantsättaren gör följande anmärkningar gentemot Bolaget och de Säkrade Parterna, företrädare av Agenten:
- (a) Pantsättaren är ett aktiebolag eller ett kommanditbolag, vederbörligen inkorporerat och giltigt i enlighet med svensk lagstiftning och har befogenhet att äga tillgångar och bedriva sin verksamhet i takt med att den utvecklas.
 - (b) Ingen likvidation, omorganisation eller konkursförfarande är pågående eller är nära förestående för Pantsättaren och ingen likvidator, konkursförvaltare eller liknande tjänsteman har utsetts eller ska utses för Pantsättaren.
 - (c) Pantsättaren har befogenhet att ingå och utföra, och har vidtagit alla nödvändiga åtgärder för att bemyndiga dess inträde i och utförande av detta Avtal och den transaktion som Avtalet avser.
 - (d) De åtaganden som åläggs Pantsättaren och som anges i detta Avtal är rättsligt giltiga, bindande och verkställbara förpliktelser. Detta Avtal skapar den Säkerhet som Avtalet avser att skapa och sådan Säkerhet är giltig och effektiv.

- (e) Iklädandet av och utförandet av Pantsättarens åtaganden enligt detta Avtal och de transaktioner som åtagandet innebär, strider inte och kommer inte att strida mot någon lag eller förordning eller med något avtal eller instrument som är bindande för Pantsättaren eller någon av dess tillgångar.
- (f) Pantsättaren är den enda legala ägaren eller tomträttsinnehavare av Fastigheterna, och fri från annan säkerhet än enligt vad som framgår av Säkerhetsdokumenten.

7.2 De åtaganden som anges i avsnitt 7.1 anses vara gjorda av Pantsättaren från dagen för detta Avtal till dess att Säkerhetsperioden löper ut, med hänsyn till fakta och omständigheter från tid till annan.

8. PANTSÄTTARENS ÅTAGANDE

- 8.1 Pantsättaren får inte överlåta, överföra eller förfoga eller godkänna eller försöka överlåta, överföra eller avyttra Fastigheten eller någon del därav eller tillåta att så sker (annat än enligt vad som är tillåtet enligt de Allmänna Villkoren).
- 8.2 Pantsättaren ska inte skapa eller godkänna eller försöka skapa Säkerhet över Pantbrevet eller intresse som omfattas däri eller tillåta att det existerar, annat än Inteckningen (annat än enligt vad som är tillåtet enligt de Allmänna Villkoren).
- 8.3 Pantsättaren ska hålla Agenten underrättad om förekomsten och framskridandet av någon åtgärd eller ett förfarande (vilket kommer, eller rimligen kan förväntas ha negativ inverkan på Fastigheterna) mot Pantsättarens åtaganden enligt detta Avtal, Inteckningen, Pantsättarens ägande av Fastigheterna eller någon rätt till Fastigheterna som är registrerade i svenska Fastighetsregistret.
- 8.4 Pantsättaren ska betala tomträttsavgälder för Fastigheter som Pantsättaren är tomträttsinnehavare för, och Pantsättaren ska inte säga upp avtal om tomträtt avseende sådana Fastigheter.
- 8.5 Pantsättaren ska skicka en ansökan om lagfart för Fastigheterna senast på dagen för detta Avtal.
- 8.6 Agenten och dess företrädare ska ha rätt att med iakttagande av meddelande därom i rimlig tid dessförinnan, inspektera Fastigheterna.

9. VERKSTÄLLIGHET AV INTECKNING

- 9.1 Med förbehåll för avsnitt 9.4, ska Agenten, efter en uppsägning enligt avsnitt 15 (*Uppsägning av Lånen*) av de Allmänna Villkoren, vara berättigad att verkställa Inteckningen i enlighet med Jordabalken och Utsökningsbalken, utöva dess andra rättigheter enligt detta Avtal, utöva de rättigheter som annars är tillgängliga för en säkerställd fordringsägare enligt tillämplig lag och förfoga över Pantbrevet som denne anser lämpligt.
- 9.2 Agenten är berättigad att skönmässigt bestämma vilken Säkerhet som ska användas för att säkerställa de Pantsatta Förpliktelseerna och i vilken ordning.

- 9.3 En på en Uppsägningshändelse efterföljande åtgärd ska inte på något sätt förhindra sådan verkställighet av Inteckningen som hade påbörjats medan en sådan händelse var pågående.
- 9.4 Till följd av ett frigörande enligt avsnitt 14.1, ska Bolaget vara berättigat att verkställa Inteckningen i enlighet med villkoren av detta Avtal vid bristande betalning enligt Skuldebreven.

10. DISTRIBUTION AV MEDEL

Alla pengar (eller annan ersättning) som erhålls av Agenten eller dess företrädare på grund av lag eller genom utnyttjandet av rättigheter, befogenheter eller avhjälpanden enligt detta Avtal, ska användas av Agenten för att frigöra Pantsatta Tillgångar i följande ordning, i enlighet med Agentens instruktioner:

- (a) *i första hand*, mot friställandet av Skuldebrevsförpliktelse; och
- (b) *i andra hand*, mot friställandet av Obligationsförpliktelse i den ordning som anges i avsnitt 16 (*Distribution av medel*) i de Allmänna Villkoren.

11. YTTERLIGARE FÖRSÄKRAN

Pantsättaren ska från tid till annan och på egen bekostnad, på begäran av Agenten, skyndsamt vidta alla åtgärder för att vederbörligen utföra och leverera alla sådana överföringar, fullmakter, meddelanden, bekräftelser och andra dokument som Agenten (rimligen) anser vara nödvändiga för att syftet att fullgöra, bevara, skydda och verkställa Inteckningen samt för Bolagets och de Säkrade Parternas fulla nytta av detta Avtal och de rättigheter och befogenheter som följer av det.

12. AVSTÅENDE AV RÄTT ATT FRAMSTÄLLA INVÄNDNING

Inteckningen ska inte på något sätt påverkas av någon ändring, tillägg, avstående, jämkning eller partiell återkallelse av de Pantsatta Förpliktelse, Finansieringsdokumenten, Skuldebreven eller av någon Säkerhet som från tid till annan har beviljats i anslutning därtill, eller av någon ändring i lag, regler eller förordningar i någon jurisdiktion eller av nuvarande eller framtida åtgärder vidtagna av någon statlig myndighet eller domstol som ändrar, inskränker eller på annat sätt påverkar, eller synes ändra, skifta, inskränka eller på annat sätt påverka, någon av de Pantsatta Förpliktelse, Finansieringsdokumenten eller Skuldebreven.

13. FÖRBUD AV KONKURRERANDE KRAV SAMT AVSTÅENDE FRÅN SUBROGATIONSRÄTT

- 13.1 Pantsättaren avstår oåterkalleligt från att framställa krav mot Koncernbolag grundat på subrogation eller som på annat sätt uppkommer till följd av verkställighet av Inteckningen och bekräftar att denne inte till följd av ianspråktagande av Säkerhet eller medel som mottagits av Bolaget eller de Säkrade Parterna, avsedda för de Pantsatta Förpliktelse:
- (a) erhåller subrogationsrätt eller annan rättighet till, Säkerhet eller medel som har tillkommit, mottagits eller som kommer att mottas av Bolaget eller de Säkrade Parterna eller någon annan rätt till skadeersättning eller giltigt anspråk i övrigt; eller

- (b) kommer kräva, anmäla, agera eller rösta som borgenär vid händelse av konkurs, likvidation, företagsrekonstruktion eller upplösningen av någon part, eller påkalla rätt till kvittning av fordran eller utmätning mot någon part, som konkurrerar med Bolaget eller Säkrade Parters intressen.

13.2 I den mån Pantsättaren mottar betalning, utdelning eller annan ersättning till följd av säkerhet i strid med villkoren i detta Avtal, skall det belopp eller den ersättning som erhålls behandlas som redovisningsmedel och skall hållas separerat på konto för Bolaget eller de Säkrade Parternas räkning. Varje sådant belopp eller ersättning skall omedelbart överföras till Agenten.

14. FRIGÖRANDE AV SÄKERHET

14.1 På Fullgörelsedagen för Obligationsförpliktelse, eller i enlighet med avsnitt 11.4 av de Allmänna Villkoren, ska Agenten omedelbart och i enlighet med Bolagets instruktioner, till Bolaget eller ägararkivet som administreras av Lantmäteriet frigöra alla Säkrade Parters rättigheter och intressen i eller till Pantbrev, eller del därav, i förekommande fall, och ge sådana instruktioner och anvisningar, och leverera sådana handlingar (inklusive för syftet att underlätta för en omvandling av digitaliserade Pantbrev till icke-digitaliserade Pantbrev), som Bolaget rimligen kan kräva för att genomföra ett sådant frigörande i enlighet med Bolagets instruktioner.

14.2 Sedan en frigörelse i enlighet med avsnitt 14.1, ska Agenten upphöra att verka som agent för Bolaget enligt detta Avtal och alla hänvisningar till Agenten i detta Avtal ska anses som en hänvisning till Bolaget.

14.3 Vid utgången av Säkerhetsperioden, ska Bolaget omedelbart frigöra alla Bolagets rättigheter och intressen i eller till Pantbrev, eller del därav, i förekommande fall, och ge sådana instruktioner och anvisningar, och leverera sådana handlingar som Pantsättaren rimligen kan kräva för att åstadkomma en sådan frigörelse.

15. ÖVERLÅTELSE

15.1 Agenten kan (i egenskap av Säkrad Part) när som helst överlåta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt detta Avtal, under förutsättning att sådan överlåtelse är tillåten enligt Finansieringsdokumenten och förutsatt att Agentens rättigheter enligt Finansieringsdokumenten samtidigt tilldelas samma delegat. När det gäller sådan delegering, ska Pantsättaren vidta alla nödvändiga åtgärder för att bevara Inteckningen.

15.2 Varken Pantsättaren eller Bolaget får överlåta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt detta Avtal.

15.3 När en MTN överförs från en Fordringshavare till en annan, ska alla Fordringshavarens rättigheter enligt detta Avtal automatiskt bli överförda till den nya Fordringshavaren.

16. MEDDELANDEN

Avsnitt 22.1 (*Meddelanden*) i de Allmänna Villkoren ska gälla även för detta Avtal, med undantag för att meddelande eller annan kommunikation som ska göras enligt, eller i samband med, detta Avtal till Pantsättaren, ska inges till den adress som finns registrerad

hos svenska Bolagsverket en arbetsdag innan avsändningen, eller om sänt via e-post, till den e-postadress som Pantsättaren anmäler till Agenten från tid till annan.

17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 17.1 Detta Avtal och eventuella icke-kontraktuella förpliktelser som följer av eller i samband med Avtalet regleras av svensk rätt.
- 17.2 Domstolar i Sverige har exklusiv behörighet att lösa eventuell tvist som uppstår på grund av eller i samband med detta Avtal (inklusive en tvist avseende förekomsten, giltigheten eller upphörande av detta Avtal).

[FASTIGHETSBOLAG]
som Pantsättare

Namn:

Namn:

KLÖVERN AB (publ)
som Bolaget

Namn:

Namn:

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (publ)
som Agent, självständigt agerande och för Bolagets och de Säkrade Parternas räkning

Namn:

Namn:

BILAGA 1
FASTIGHETER

Fastighet	Befintliga Pantbrev (SEK)	[Nytt Pantbrev (SEK)]
[]		
[]		
[]		
[]		
[]		
	Totalt:	[Totalt:]

BILAGA 2

FORMULÄR FÖR ANMÄLAN TILL INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN

Till: Registrationsmyndigheten i [stad]

Ansökan om registrering av en ny innehavare av en befintlig Inteckning

Applicant: [Fastighetsbolag], org. nr. [●]

Adress: [●]

Innehavare: Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Kontaktperson: Nordic Trustee & Agency AB (publ)
Norrländsgatan 23, 111 43 Stockholm
Box 7329 103 90 Stockholm
Telefonnummer: +46 (0) 8 783 79 00
E-post: sweden@nordictrustee.com

Ärende: Registrering av en ny innehavare av befintliga pantbrev

Fastigheter/

Tomträtt: så som anges nedan

Härmed ansöker vi om att Nordic Trustee & Agency AB (publ) ska registreras som ny innehavare av följande pantbrev i fastigheterna/tomträterna ovan:

Fastighet/Tomträtt	Ägare	Befintliga pantbrev (SEK)
[]		
[]		

Datum:

[Fastighetsbolag]

Namn:

Namn:

Mall Intern Värdering

BILAGA 7 MALL INTERN VÄRDERING

Kassaflödesanalys

Fastighetsbeteckning och Ort

Kalkylperiod
Belopp i tkr

till

År	kr/m ² år	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Inflation, %							
Hyra kontor							
Hyra industri/lager							
Hyra garage/parkering							
Värmetillägg							
Tillägg kyla							
Skattetillägg							
Övriga tillägg							
Hyra							
Vakans kontor							
Vakans industri/lager							
Vakans parkering							
Vakanser							
Vakans kontor, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Vakans industri/lager, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Vakans parkering, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Vakans i snitt, %		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Administration							
Driftkostnad							
Underhåll							
Fastighetsskatt lokaler							
Kostnader							
Driftnetto							
Investeringar							
Investeringar							
Kassaflöde							

Kalkylränta, % Nuvärde

Kassaflöde	
Restvärde	
Summa nuvärde	0

Nyckeltal

Direktavkastning år 1, %	
Marknadsvärde, kr/m ²	
Marknadsvärde	

Exit yield, %

Restvärde

Värdeförändring

Tidigare värdering	datum
Förändring exit yield	i %
Återst. Inv	i kronor
Övrigt:	

Hyresgästs-specifikation

Hyresgäst	Avtalsnr	Lokaltyp	Area m²	Bashyra tkr	Bastal	Index %	Utg. hyra exkl tillägg tkr	Värme o kyla tkr	Övriga tillägg tkr	Rabatt tkr	Utgående hyra		Skatte tillägg tkr	Avtalstid		Marknadshyra		Moms J/N	Not	
											tkr	kr/m²		Start	Slut	tkr	kr/m²			
Totalt							0	0	0	0	0	#DIV/0!	0				0	#DIV/0!		
Fastighetsskatt																				
Totalt inkl. skattetilägg											0	#DIV/0!					0	#DIV/0!		

8 ADRESSER

BOLAGET

Klövern AB (publ)

Bredgränd 4

111 30 Stockholm

Besöksadress: Spelhagsvägen 13, 611 31 Nyköping

Tel 010-482 70 00

www.klovern.se

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Walthon Advokater AB

Stureplan 4a

114 35 Stockholm

EMISSIONSINSTITUT

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

Norrmalmstorg 1

111 46 Stockholm

Nordea Bank Abp

Smålandsgatan 17

111 46 Stockholm

Swedbank AB (publ)

105 34 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

Ernst & Young AB

Jakobsbergsgatan 24

103 99 Stockholm

VÄRDEPAPPERSCENTRAL

Euroclear Sweden AB

Regeringsgatan 65

Box 7822, 103 97 Stockholm

AGENT

Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Norrlandsgatan 23

111 43 Stockholm