Prospekt

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

Verdipapirdokument for

ISIN: NO0010713506

FRN Olav Thon Eiendomsselskap ASA Sikret obligasjonslån 2014/2019

Tilretteleggere:

Danske Bank Markets

Handelsbanken Capital Markets

Oslo, 27. juni 2014

Verdipapirdokument ISIN: NO0010713506

Viktig informasjon*

Verdipapirdokumentet har utelukkende blitt utarbeidet i forbindelse med søknad om opptak av Lånet på Oslo Børs.

Finanstilsynet har kontrollert og godkjent Verdipapirdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-7. Finanstilsynets kontroll og godkjennelse knytter seg utelukkende til at utsteder har inntatt beskrivelser i henhold til en på forhånd definert liste med innholdskrav. Finanstilsynet har ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjennelse av selskapsrettslige forhold som er beskrevet i eller på annen måte omfattet av prospektet. Finanstilsynet ikke har kontrollert og/eller godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysninger som gis i prospektet. Ny informasjon av vesentlig betydning for Olav Thon Eiendomsselskap ASA (”Utsteder”/”Selskapet”) eller dets datterselskaper kan bli kjent etter datering av Verdipapirdokumentet, men før notering av Obligasjonene. Slik informasjon vil bli publisert som et tillegg til Verdipapirdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-15. Verken utgivelsen eller utleveringen av Verdipapirdokumentet skal, under noen omstendighet, skape inntrykk av at informasjonen heri er fullstendig eller korrekt på et tidspunkt etter datering av Verdipapirdokumentet eller at Selskapets eller dets datterselskapers forretningsvirksomhet ikke kan ha blitt endret etter dette tidspunkt.
Det er kun Selskapet og Tilretteleggerne som er berettiget til å skaffe informasjon om forhold beskrevet i verdipapirdokumentet. Informasjon som er skaffet av enhver annen person har ikke relevans i forhold til verdipapirdokumentet og skal derfor ikke bli stolt på.

Verdipapirdokumentet er underlagt norsk lov, såfremt ikke annet er uttrykkelig uttalt. Enhver uenighet vedrørende verdipapirdokumentet skal bli løst ved norsk rett.

Distribusjon av verdipapirdokumentet kan være begrenset ved lov i enkelte jurisdiksjoner, dette kan gjelde eksempelvis USA og Storbritannia. Finanstilsynets kontroll og godkjennelse av verdipapirdokumentet innebærer at dokumentet kan benyttes i enhver annen EØS-stat. Ut over dette er det ikke blitt foretatt noen handling for å få tillatelse til å distribuere verdipapirdokumentet i noen jurisdiksjoner hvor slik handling er påkrevd. Enhver person som mottar verdipapirdokumentet er pålagt av Selskapet og Tilretteleggerne til selv å sette seg inn i og overholde slike restriksjoner.

Dette verdipapirdokumentet er ikke et tilbud om å selge eller en anmodning om å kjøpe Obligasjoner.

Innholdet i verdipapirdokumentet er ikke en juridisk, økonomisk eller skattemessig rådgivning. Enhver Obligasjonseier bør konsultere med sin egen juridiske- og/eller økonomiske rådgiver og/eller skatterådgiver.

Kopier av verdipapirdokumentet kan fås ved henvendelse til Selskapet eller Tilretteleggeren.

Dette verdipapirdokumentet datert 27.06.2014 må sees i sammenheng med Registreringsdokumentet datert 26.03.2014 som sammen utgjør prospektet.

* Ord med stor forbokstav som benyttes i avsnittet Viktig informasjon skal ha betydning som beskrevet i kapittel 3 Verdipapirinformasjon.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Risikofaktorer 4

2. Ansvarsforhold 5

3. Verdipapirinformasjon 6

4. Annet 10

5. Vedlegg: Verdivurdering 11

6. Vedlegg: Obligasjonsavtale 21

1. Risikofaktorer

Alle obligasjonsinvesteringer er forbundet med risiko. Risikoen knytter seg til generelle svingninger i verdipapirmarkedet, varierende likviditet i en obligasjon og selskapsspesifikke risikofaktorer. I hovedsak er det tre risikoforhold som samlet utgjør investors totale risikoeksponering ved investering i et obligasjonslån; likviditetsrisiko, renterisiko og generell markedsrisiko.

Likviditetsrisiko
Likviditetsrisiko representerer risiko for mangel på handelsvolum i Obligasjonene, en situasjon som kan gjøre det vanskelig å foreta en transaksjon innenfor et ønsket tidsintervall. Det viser til hvor raskt Obligasjonene kan konverteres til kontanter.

Det er ikke inngått market-maker avtale for Lånet, slik at omsetteligheten til Lånet vil avhenge av de til enhver tid tilgjengelige og etablerte kredittlinjer hos de ulike markedsaktørene.

Renterisiko
Obligasjonslånet løper med en kvartalsvis kupongrente på 3 måneders NIBOR + 0,67 % p.a. Renterisikoen for dette lånet vil være begrenset da det er kvartalsvise justeringer over Lånets Totale løpetid på 5 år. Den primære kursrisiko under lånets løpetid er endring i markedets vurdering av gjeldende kreditmarginpåslag i forhold til det avtalte marginpåslag på dette lånet. Dette kan skyldes endringer i markedsforhold og/eller selskapsspesifikke forhold. Det normale er at marginpåslaget reduseres ettersom gjenværende løpetid for lånet blir kortere.

Generell Markedsrisiko
Kursen på Lånet vil svinge i forhold til rente- og kredittmarkedet generelt, markedets syn på risikoen knyttet til Lånet og omsetteligheten til Lånet i markedet. Til tross for underliggende positiv utvikling i Låntakers forretningsmessige aktiviteter, vil kursen på Lånet kunne gå ned uavhengig av dette. Lån med relativ kort løpetid og flytende rente – slik som for dette lånet, har dog generelt lavere kursrisiko enn tilsvarende lån med fast rente.

Investor har risiko på sin plassering dersom Olav Thon Eiendomsselskap ASA ikke klarer å gjøre opp sine forpliktelser ved forfallstidspunktet. Prisen på obligasjonslånet vil i hele Lånets løpetid variere med kredittmarkedets oppfatning av Olav Thon Eiendomsselskap ASA som utsteder.

2. Ansvarsforhold

Ansvarserklæring

Olav Thon Eiendomsselskap ASA bekrefter at opplysningene i dette prospektet så langt Selskapet kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelser fra prospektet som er av en slik art at de kan endre prospektets betydningsinnhold, og at de ansvarlige har gjort alle rimelige tiltak for å sikre dette.

Oslo, 27. juni 2014

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Arne B. Sperre
Finansdirektør

3. Verdipapirinformasjon

ISIN:	NO0010713506
Lånet/Lånets navn:	FRN Olav Thon Eiendsomsselskap ASA Sikret Obligasjonslån 2014/2019
Låntager/Utsteder/Selskap:	Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Type lån:	Obligasjonslån med flytende rente
Låneramme:	NOK 1 200 000 000,00
Lånebeløp:	NOK 1 200 000 000,00
Obligasjonsandeler á:	NOK 1 000 000,00 - likestilte og sideordnede
Obligasjonsandelenes form:	Kun elektroniske verdipapirer registrert i Verdipapirregisteret
Innbetalingsdato/Emisjonsdato:	27. juni 2014
Rentebærende fra dato:	Innbetalingsdato
Rentebærende til dato:	Forfallsdato
Forfallsdato:	27. juni 2019
Referanserente:	NIBOR 3 måneder på hver Rentefastsettelsesdato, avrundet til nærmeste hundredels prosentpoeng. Referanserenten reguleres med virkning fra og med hver Rentebetalingsdato til neste Rentebetalingsdato
Margin:	0,67 % p.a.
Pålydende Rentesats:	NIBOR + Margin 2,40 % for den første perioden (27.06.2014 – 29.09.2014)
Effektiv rente:	Den effektive renten er avhengig av markedskursen.
Antall rentedager 1.termin:	94 dager
Beregningsmetode 2.håndsomsetning:	Act/360, modifisert påfølgende Bankdag
Rentetermindato:	Rentebetaling betales etterskuddsvis på hver rentereguleringsdato fra og med en Rentestartdato/Rentebetalingsdato til neste Rentebetalingsdato beregnet på grunnlag av et år som består av 360 dager mot det faktisk antall dager.
Rentereguleringsdato:	27. mars, 27. juni, 27. september og 27. desember hvert år. Er Rentereguleringsdato en dag som ikke er Bankdag flyttes rentereguleringsdato til første påfølgende Bankdag
Rentefastsettelsesdato:	25. juni 2014 og deretter to Bankdager før hver rentereguleringsdato
Bankdagskonvensjon:	Ujustert – Betalingsdato fastholdes selv om den ikke er Bankdag (betalinger gjennomføres da på første Bankdag etter Rentetermindato.
Emisjonskurs:	100,00 %
Bankdag:	Dag som norske banker kan gjennomføre valutatransaksjoner og som også er åpningsdag for Norges Banks oppgjørssystem (NBO).
Avdrag:	Lånet løper uten avdrag og forfaller i sin helhet til betaling på Forfallsdato.
Innløsning:	Forfalt rente og forfalt hovedstol vil bli godskrevet den enkelte obligasjonseier direkte fra Verdipapirregisteret. Foreldelsesfristen for eventuelle krav på renter og hovedstol følger norsk lovgivning, p.t. 3 år for renter og 10 år for hovedstol.
Sikkerhet:	Det er etablert særskilt sikkerhet til dekning av Lånet ved 1.prioritets pant.

	Obligasjonslånet utgjør en ordinær gjeldsforpliktelse for Låntaker, og står bare tilbake for forpliktelser som ved lov skal dekkes foran ordinære gjeldsforpliktelser.
Eiendomspantet:	Førsteprioritets pant over Eiendommen til enhver tid med pålydende NOK 1 200 000 000 (med tillegg av renter og omkostninger), til fordel for Tillitsmannen (på vegne av Obligasjonseierne) til sikkerhet for Utsteders forpliktelser under Låneavtalen. Obligasjonseierne i NO0010713506 har lik rett til Eiendomspantet. Se vedlegg: Verdivurdering av Sandvika Storsenter Syd og Thon Hotel Oslofjord. Det bekreftes herved at opplysningene i verdivurderingen er korrekt gjengitt og at etter det Utsteder kjenner til og kan kontrollere ut fra offentliggjorte opplysninger fra tredjemann, er ingen fakta utelatt som kan medføre at de gjengitte opplysningene er unøyaktige eller villedende.
Eiendommen:	Sandvika Storsenter Syd og Thon Hotel Oslofjord - gnr. 52 bnr. 66, 87 & 150 i Bærum kommune.
Datterselskaper:	Låntakers datterselskaper, jf. aksjeloven § 1-3.
Utsteders særskilte forpliktelser i løpet av Lånets løpetid:	I henhold til Låneavtalens punkt 3.5.1 forplikter Utstederen seg til ikke (enten dette skjer som én, eller flere handlinger, frivillig eller ufrivillig): (a) å overdra hele eller deler av virksomheten, (b) å endre virksomhetens art eller (c) å foreta fusjon, fisjon eller annen form for reorganisering av virksomheten, hvis dette medfører en vesentlig svekkelse av Utstederens evne til å oppfylle sine forpliktelser etter Låneavtalen. I henhold til Låneavtalens punkt 3.5.2 forplikter Utstederen seg til å sørge for tilfredsstillende forvaltning og vedlikehold av Eiendommene og å sørge for at Eiendommene er fullverdiforsikret i henhold til det som er vanlig markedspraksis for selskaper som investerer i næringseiendom i Norge. Alle forsikringer skal tas ut hos velrenommerte forsikringsselskaper. Tillitsmannen skal, som panthaver i Eiendommene, være registrert hos den enkelte forsikringsyter som medforsikret og begunstiget til eventuelle forsikringsutbetalinger. For nærmere informasjon om Utstederens særlige forpliktelser, se Låneavtalens punkt 3.5.
Eksisterende Majoritetseier:	Thon Gruppen AS.
Notering av Lånet:	Lånet vil bli søkt opptatt til notering på Oslo Børs. Søknad om notering vil bli sendt etter innbetalingsdato og så raskt som mulig etter at prospektet er kontrollert og godkjent av Finanstilsynet. Obligasjonene er fritt omsettelige.
Formål:	Formålet med emisjonen er generell finansiering av Utstederen.
NIBOR:	(Norwegian Interbank Offered Rate) renteavlesning for en nærmere angitt periode på Reuters side NIBR kl. 12.00 i Oslo. Dersom Reuters side NIBR ikke er tilgjengelig, fjernet, eller slik at den oppgitte rente etter Tillitsmannens oppfatning ikke gir et riktig uttrykk for Referanserenten, skal det benyttes en annen side på Reuters eller annen elektronisk nyhetsformidler som Tillitsmannen mener angir den samme rente som Reuters eller annen elektronisk nyhetsformidler som Tillitsmannen mener angir den samme rente som Reuters side NIBR. Er dette ikke mulig beregner Tillitsmannen rentesatsen basert på sammenlignbar kvotering

	mellom banker.
Godkjennelser/Tillatelser:	Fullmakt til opptak av Lånet er gitt i Låntakers styre den 21.05.2014. Prospekt vil forelegges Finanstilsynet for kontroll og godkjenning. Se under Viktig Informasjon side 2. Prospekt vil også forelegges Oslo Børs i forbindelse med søknad om notering av Lånet.
Låneavtale/-n:	Det vil før Innbetalingsdato bli inngått en Låneavtale mellom Låntaker og Tillitsmannen som regulerer rettigheter og plikter i låneforholdet. Tillitsmannen inngår denne på vegne av obligasjonseierne og gis også myndighet til å opptre på vegne av disse så langt Låneavtalen gir grunnlag for. Obligasjonseierne har ved tegning av obligasjoner i Lånet tiltrådt Låneavtalen.. Obligasjonseierne er bundet av Låneavtalens vilkår så fremt det i verdipapirdokumentet er gitt opplysninger om tiltredelsen. Låneavtalen er tilgjengelig for enhver og kan fås ved henvendelse til Tillitsmannen eller Låntakeren og er vedlagt dette verdipapirdokumentet.
Obligasjonseiermøte/ stemmerettigheter:	Obligasjonseiermøtet er obligasjonseierfellesskapets øverste organ. Dersom obligasjonseiernes beslutning eller samtykke er nødvendig etter Låneavtalen eller etter lov, treffes vedtak om dette på obligasjonseiermøte. Vedtak truffet på obligasjonseiermøte er bindende og gjelder for alle obligasjoner. *Innkalling og gjennomføring av obligasjonseiermøte* Obligasjonseiermøte avholdes etter begjæring fra: (a) Utstederen, (b) obligasjonseiere som representerer minst 1/10 av stemmeberettigede obligasjoner, (c) Tillitsmannen, eller (d) Markedsplassen. På obligasjonseiermøtet gir hver stemmeberettigede obligasjon rett til én stemme i henhold til registrerte obligasjoner i Verdipapirregisteret ved utløpet av dagen før avholdelse av obligasjonseiermøtet. Den som åpner obligasjonseiermøtet avgjør hvilke obligasjoner som skal anses som egne obligasjoner. Egne obligasjoner har ikke stemmerett. I alle saker som behandles på obligasjonseiermøtet kan Utstederen, Tillitsmannen og enhver obligasjonseier kreve skriftlig avstemning. Ved stemmelikhet gjelder det møtelederen slutter seg til, selv om møtelederen ikke er obligasjonseier. For at obligasjonseiermøtet skal kunne fatte gyldig vedtak må minst halvparten (1/2) av stemmeberettigede obligasjoner være representert, jf. dog Låneavtalens pkt 5.4. Selv om mindre enn halvparten (1/2) av stemmeberettigede obligasjoner er representert, skal obligasjonseiermøtet avholdes og avstemning gjennomføres. Et vedtak på obligasjonseiermøtet krever tilslutning fra et flertall av de avgitte stemmer, om ikke annet er bestemt i Låneavtalens punkt 5.3.5. I følgende saker kreves tilslutning fra minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer: (a) endringer av Låneavtalens bestemmelser om obligasjonsrenten, løpetid, innløsningskurs og øvrige bestemmelser som har betydning for obligasjonenes kontantstrøm, (b) overføring av Låneavtalens rettigheter og forpliktelser til annen utsteder (skyldner), eller (c) bytte av Tillitsmannen. For nærmere informasjon om Obligasjonseiermøte, se Låneavtalens punkt 5.

Verdipapirdokument ISIN: NO0010713506

Tilgang til dokumentasjon:	www.olt.no
Tillitsmann/-en:	Norsk Tillitsmann ASA, Postboks 1470 Vika, 0116 OSLO
Tilretteleggere:	Danske Bank Markets, Postboks 1170 Sentrum, 0107 OSLO
	Handelsbanken Capital Markets, Postboks 1249 Vika, 0110 Oslo
Registerfører:	Danske Bank A/S, Verdipapirservice, Søndre Gate 13-15, 7466 Trondheim. Registerfører er ansvarlig for å føre registeret.
Verdipapirregisteret:	Det foretak med tillatelse etter Vprl. til å drive registrering av finansielle instrumenter, hvor Lånet er innført.
	Fra innbetalingsdato: Verdipapirsentralen ASA (VPS), Postboks 4, 0051 OSLO
Kalkulasjonsagent:	Tillitsmann
Markedspleie:	Det er ikke inngått market-maker avtale for Lånet.
Prospekt:	Prospektet består av dette verdipapirdokumentet sammen med registreringsdokument datert 26. mars 2014.
Prospekt- og noteringsavgifter:	Prospektkontroll for Verdipapirdokumentet er NOK 13 000,00 Kursnoteringsavgift for Lånet er NOK 33 581 pr. år. Honorar til Norsk Tillitsmann er NOK 100 000,00 pr. år. Annonsekostnad er NOK 6 000,00.
Lovgivning:	Utstedelse av Lånet er regulert av norsk lov, og eventuelle søksmål skal reises ved Oslo Tingrett som Tillitsmannens alminnelige verneting.
Avgifter:	Låntager skal dekke eventuelle dokumentavgifter eller andre offentlige avgifter i forbindelse med Lånet. Eventuelle offentlige avgifter og skatter på annenhåndsomsetning av obligasjoner skal betales av obligasjonseierne, med mindre annet er bestemt i lov eller forskrift. Låntager er ansvarlig for at eventuell kildeskatt pålagt ved lov blir tilbakeholdt.
Interessekonflikter:	Utsteder er ikke kjent med at det foreligger interessekonflikter som er av vesentlig betydning for emisjonen. Tilrettelegger bekrefter for øvrig, så langt Tilretteleggeren kjenner til, at det ikke foreligger interessekonflikter som er av betydning for utstedelsen av lånet.
Verdipapirdokument	Dette dokumentet

4. Annet

Det foreligger ikke offisiell rating av Låntaker eller dette Lånet.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er ikke kjent med at det foreligger særskilte interessekonflikter knyttet til Lånet.
Danske Bank Markets og Handelsbanken Capital Markets har vært tilretteleggere av Lånet, og har bistått Olav Thon Eiendomsselskap ASA i forhold til prising av Lånet.

Tilretteleggerne og eller noen av Tilretteleggernes tilknyttede selskaper og/eller ledelse, styremedlemmer og ansatte kan være market-maker eller inneha posisjoner i et instrument eller relatert instrument som omtales i dette verdipapirdokumentet, og kan utføre eller søke å utføre finansiell rådgivning eller banktjenester knyttet til slike instrumenter. Tilretteleggernes corporate finance avdeling kan opptre som tilrettelegger eller co-tilrettelegger for Utsteder for private og offentlige plasseringer og/eller videresalg som ikke er offentlig tilgjengelig eller allment kjent.

På oppdrag fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA har DTZ Realkapital Verdivurdering AS gjennomført en uavhengig verdivurdering av Sandvika Storsenter Syd og Thon Hotel Oslofjord.

Rådgiver:	Jørn Høistad
Forretningsadresse:	Munkedamsveien 35 0250 Oslo
Bakgrunn:	Jørn Høistad er utdannet Siviliøkonom fra Norges Handelshøyskole og er administrerende direktør i DTZ Realkapital Verdivurdering AS. Kundene er blant annet Olav Thon Eiendomsselskap ASA, Norwegian Property, Entra Eiendom, KLP og Aberdeen Eiendomsfond.
Interesser i utsteder:	DTZ Realkapital Verdivurdering AS har en avtale med Olav Thon Eiendomsselskap ASA om verdivurdering av eiendommer på periodisk basis. Verken Jørn Høistad eller DTZ Realkapital Verdivurdering AS, eller noen av deres ansatte, har aksjer eller andre økonomiske interesser i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Opplysningene gitt av tredjemann er korrekt gjengitt og etter det Utsteder kjenner til og kan kontrollere ut fra offentliggjorte opplysninger fra tredjemann, er ingen fakta utelatt som kan medføre at de gjengitte opplysningene er unøyaktige eller villedende. Jørn Høistad i DTZ Realkapital Verdivurdering AS har samtykket til at verdivurderingsrapporten kan inkluderes i dette verdipapirdokumentet.

Erklæring fra Tilrettelegger:
Danske Bank Markets og Handelsbanken Capital Markets har som Tilretteleggere for Selskapet bistått med å utarbeide dette Verdipapirdokumentet. De opplysninger som fremkommer i Verdipapirdokumentet er så langt Tilretteleggerne kjenner til i samsvar med de faktiske forhold. Opplysningene er ikke særskilt kontrollert av Tilretteleggerne og Tilretteleggerne eller ansatte hos Tilretteleggerne kan derfor ikke påta seg noen slags form for ansvar for innholdet av eller fullstendigheten av informasjonen i Verdipapirdokumentet. Tilsvarende kan ikke Tilretteleggerne påta seg noe ansvar for eventuelle supplerende opplysninger som blir gitt i forbindelse med presentasjon av Selskapet eller av dette dokumentet. Enhver som mottar dette Verdipapirdokumentet bør selv vurdere innholdet i dette Verdipapirdokumentet og sitt behov for å innhente supplerende informasjon eller søke særskilt bistand før vedkommende tar sin investeringsbeslutning.

Oslo, 27. juni 2014
Danske Bank Markets
Handelsbanken Capital Markets

5. Vedlegg: Verdivurdering

VERDIVURDERING

SANDVIKA STORSENTER SYD

MAI 2014

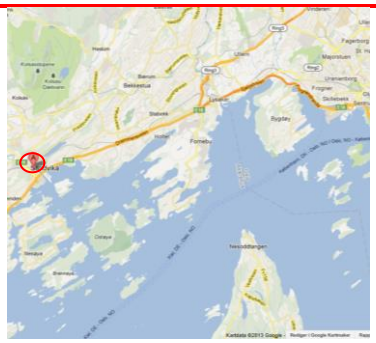


DTZ is a global real estate adviser, working with clients to create leading-edge and sustainable property, investment and business solutions worldwide.

SANDVIKA STORSENTER SYD

Generelt





Adresse
- ✓ Sandviksveien 176-186, 1338 Sandvika

Internett
- ✓ http://www.thonshopping.no/sandvika

Gårds- og bruksnummer
- ✓

Byggeår
- ✓ 2007
- ✓

Layout



Beliggenhet
- ✓ Sentral beliggenhet i Sandvika ved krysset E18 og E16
- ✓ 7.8 mill besøkende pr år (gjelder hele senteret)

Tilgjengelighet
- ✓ Det går buss og tog til Sandvika
- ✓ 2300 p-plasser med tre timers gratis parkering (gjelder hele senteret)

Butikkprofil

Varetype	Antall	Utvalg butikker
Mote og trender		Build a Bear, Babykroken, Barnas Hus, Pieces, Zizzi, Fattigmann, Brando, Face It, Follestad, Gant, Gina Tricot, Indiska, KappAhl, Mani, Marlboro Classic, Next to Nothing, Petra Ponte, Polarn & Pyret, Superdry, Urban, Wow, Olivias Verden
Underholdning/fritid		Tøft terreng, Fotballshop, Game, Handysize, Lefdal, Bose, Bang & Olufsen, Norli, Aktiv Fritid, Toys R Us, XXL
Velvære/fitness		Apotek 1, AXL-Sport, Elixia, Kinsarvik Naturkost, Medica, Anton Mega Store, Torshov Sport, Vita
Interiør/stil		Blomsterglede, Bolia, Enklere Liv, Home & Cottage, Trygge Rom, Modern Design, Nille, Princess, Traktøren, Villeroy & Boch, Åhlens
Mat/nytelse		Baker Hansen, Bølgen & Moi, Dropsen, ICA, Steam, Burger King, Bambus Sushi, Peppes Pizza, Smoothie Xchange, Tiki Tika
Service/annet		David Andersen, Telenor, LMC, Nordea, Kondomeriet, Solhuset, NetCom
Sum	**74**	

Største leietakere, 2014E

Navn	
1. Lefdal Elektromarked AS	6.Barnas Hus
2. XXL Sport & Villmark AS	7. Mobo Sportsholding
3. Top-Toy Norge AS	8. KappAhl
4. Norli Libris AS	9. Gina Tricot
5. Elixia Nordic AS	10. ICA Norge

MARKEDSSITUASJON

Demografi og inntekt

Parameter	Område	2013	Prognose
Innbyggertall	Stor-Oslo	1 497 135 I Oslo økte folketallet med 1.75% i løpet av 2012	1 712 214 i 2040 (SSB); tilsvarer en vekst på 1,1% p.a.
Gj.sn. hushold.inntekt etter skatt	Oslo: Bærum:	377.000 kr 526.000 kr	Landsgjennomsnitt: 431.000 kr

Konkurransesituasjon

Navn	Distanse	Beskrivelse
Trekanten	9,6 km	Senteret ligger like ved Sandvika togstasjon og er over 40 800 m2. Det hadde en omsetning på 841 mNOK i 2012, 80 butikker og 800 p-plasser.
CC Vest	8,9 km	Kjøpesenter på Oslo vest med over 90 butikker, 1150 p-plasser, og en sterk omsetning. Det utvikles stadig nye arealer på området og nå skal Møller flytte inn i nærheten.
Oslo	N/A	Det er mange kjøpesentere i og rundt omkring Oslo samt at det er større handelsareal i Oslo sentrum.

Styrker og svakheter (gjelder hele senteret)

Tilgang, bil	Meget god – enkelt tilkomst fra mange kjøreretninger
Tilgang, kollektiv	Meget god – kan velge mellom buss, og tog
Tilgang, fotgjenger	God – For de som bor i umiddelbar nærhet er det enkelt å ta seg til senteret
Butikkmiks	Meget god – Senteret har mange butikker og forskjellige tilbydere av varer og tjenester
Konkurransesituasjon	Sterk konkurranse– kontinuerlig press fra andre sentre og Oslo generelt – Nye senteret på Fornebuladet vil bli en sterk konkurrent
Tilstand	Meget god – senteret har hatt flere utvidelser og oppussinger. Nye delen fremstår som moderne

Forutsetninger for verdsettelsen

Leieinntekter, utleide arealer	Budsjettert minimumsleie i 2014 er mNOK 81.3 fra forretninger, og hhv mNOK 4.6, mNOK 2,1, og mNOK 7.7 fra kontor, lager og andre leieinntekter. I sistnevnte ligger bl.a. treningssenter. Det er i tillegg budsjettert med mNOK 3.9 i omsetningsleie, og mNOK 1.7 i leie fra reklameboards.
Leieinntekter, ledige arealer	Det er 384 kvm ledig areal. Dette antas utleid fra 2015 av. Det er kalkluert med en viss strukturell ledighet i fremtiden, avhengig av antallet kontrakstutløp vedkommende år.
Kostnader	Eiers andel av felleskostnader og markedsføringsbidrag er anslått til 1.1 mill kr pr år. Vi har forutsatt at forvaltning vil utgjøre 3.5% av brutto leieinntekter, og øvrige administrasjonskostnader 0,25% av brutto leie. Forsikring er beregnet til 8 kr pr kvm, og vedlikehold 40 kr pr kvm. Total kostnadsprosent er 7.2 % av brutto leie, og er noe lavere enn for bransjen generelt da leienivåene i dette senteret er høye.
Utvikling i leieinntekter	Vi har antatt at senteret vil ha en nominell omsetningsvekst på 1.0% i 2015, negativ vekst 2.5% i 2016 p.g.a. konkorranse fra nytt senter på Fornebu. Deretter har vi forutsatt 1.5% vekst de påfølgende tre år, og deretter 2.0% pr. år. KPI er satt til 2.0% p.a. og vi antar at fastleiene vil utvikile seg i takt med denne, mens omsetningsleien vil svinge i takt med senterets omsetning.
Avkastningskrav	Vi har brukt en normal yield (realavkastningskrav) på 5,25 %, tilsvarende en diskonteringsrente på 7,75 %. Direkteyield på 2014-leie er beregnet til 5.27%.
Utviklingspotensial	Det ligger ingen verdi på eiendommen for videre utvikling
Parkeringsinntekter	Det planlegges gradvis innført parkeringsinntekter fra 1. time på senteret. I våre beregninger har vi lagt inn en gradvis vekst i parkeringsinntekten grunnet denne forandringen. Til gjengjeld antar vi at det vil bli en dempet omsetningssvikt grunnet betalt parkering. Av i alt 2000 parkeringsplasser på Sandvika Storsenter er ca 600 lokalisert i Sandvika Storsenter Syd.

KONTANTSTRØM OG VERDI

Sandvika Storsenter Syd			2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Trading figures												
Turnover			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turnover growth rate				1,0 %	-2,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Number of contract renewals			-	-	16	20	11	61	24	16	2	1
% of rent up for renewal			0,0 %	0,0 %	4,8 %	3,5 %	3,2 %	49,9 %	8,9 %	17,4 %	0,6 %	0,1 %
Gross rent computation	*GLA*	*NLA*										
Retail minimum rents	*28 840*	*23 608*	81,3	82,9	84,6	85,9	87,8	89,7	87,2	88,5	88,8	91,0
Retail add'tl turnover rents			3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,9
Rents on vacant retail space	*394*	*394*	-	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Step rents			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rent discounts			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total gross retail rent	*29 234*	*24 002*	**85,2**	**87,4**	**89,2**	**90,7**	**92,7**	**94,7**	**92,3**	**93,7**	**94,2**	**96,4**
Office rents	*3 155*	*2 653*	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0	5,1	5,1	5,2	5,2	5,3
Storage rents	*1 335*	*1 335*	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,3	2,3	2,3	2,4
Parking rents	-	-	0,2	0,2	0,2	0,9	0,9	0,9	1,9	2,0	2,0	2,0
Commercial rent	-	-	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0	2,1
Unspecified & other income	*3 716*	*3 096*	7,7	7,8	8,0	8,1	8,3	8,6	8,8	9,0	9,2	9,4
Rents on vacant non-retail space			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Structural vacancy provision			-	-	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(1,1)	(0,2)	(0,4)	(0,0)	(0,0)
Total gross rent	*37 440*	*31 086*	**101,5**	**104,1**	**106,1**	**108,6**	**111,0**	**112,4**	**112,1**	**113,7**	**114,9**	**117,7**
Property Costs												
Land or building lease			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Property Tax			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insurance			(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,4)	(0,4)
Other property costs			(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,8)	(0,8)	(0,8)
Share of common costs and marketing			(1,1)	(1,1)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,8)	(1,3)	(1,5)	(1,2)	(1,2)
Maintenance and repair			(1,5)	(1,5)	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,7)	(1,7)	(1,7)	(1,8)	(1,8)
Reletting expenses			-	-	(0,4)	(0,5)	(0,3)	(1,5)	(0,6)	(0,4)	(0,1)	(0,0)
Total property cost			**(3,5)**	**(3,6)**	**(4,1)**	**(4,3)**	**(4,1)**	**(6,0)**	**(4,7)**	**(4,7)**	**(4,1)**	**(4,2)**
Management Costs												
Administration costs			(3,6)	(3,6)	(3,7)	(3,8)	(3,9)	(3,9)	(3,9)	(4,0)	(4,0)	(4,1)
Overhead expenses			(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Total management costs			**(3,8)**	**(3,9)**	**(4,0)**	**(4,1)**	**(4,2)**	**(4,2)**	**(4,2)**	**(4,3)**	**(4,3)**	**(4,4)**
Net Operating Income			**94,2**	**96,6**	**98,0**	**100,2**	**102,7**	**102,2**	**103,2**	**104,8**	**106,5**	**109,1**
CAPEX reserve			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residual Value			-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 131,0
Net Cash Flow			**94,2**	**96,6**	**98,0**	**100,2**	**102,7**	**102,2**	**103,2**	**104,8**	**106,5**	**2 240,1**
Net Yield 1/			5,3 %	5,4 %	5,5 %	5,6 %	5,8 %	5,9 %	5,8 %	5,9 %	6,0 %	6,1 %
Property Costs as % of Rent			3,5 %	3,5 %	3,9 %	4,0 %	3,7 %	5,4 %	4,2 %	4,1 %	3,6 %	3,5 %
Property & M'mt Costs as % of Rent			3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %
Turnover per m2 Retail GLA			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Rent per m2 Total GLA			2 712	2 781	2 834	2 900	2 965	3 003	2 993	3 037	3 070	3 144
Retail Rent per m2 Retail GLA			2 913	2 990	3 050	3 101	3 170	3 239	3 158	3 205	3 221	3 299

		Q1-14
Valuation	mNOK	1 786,9
IRR		7,75 %

Valuation yield	5,25 %
2014E yield	5,27 %
NOK/m2 2/	47 727

PRIVATE & CONFIDENTIAL
www.dtz.com



Thon Hotel Oslofjord

Verdivurdering
1. kvartal 2014

DTZ, a UGL company

Job No/Ref:

maintaining today
creating tomorrow

Vedlegg

06 JUNE 2014

CONTENTS

NØKKELTALL	2
LEIEINNTEKTER	2
MARKEDSSITUASJON OG AVKASTNINGSKRAV	2
VERDIVURDERING	3

NØKKELTALL

Verdi	**258.0 mNOK**
Yield	6.5%
Verdi pr rom	1.04 mill (inkl konferanse, ekskl. båtplasser)

INNLEDNING

OPPDRAG

DTZ Realkapital Verdivurdering AS har gjennomført foreliggende verdivurdering på oppdrag fra Olav Thon Gruppen.

BESKRIVELSE

Sandviksveien 186 (Thon Hotel Oslofjord) er blant landets største kurs- og konferansehoteller. Hotellet ligger vegg i vegg med Sandvika Storsenter.

Hotellet har 248 rom med størrelse fra 22 kvm og oppover. Av rommene er 12 stk større "business-rom" og 2 suiter. Hotellet er godt utrustet for yrkes-segmentet med TV, minibar, internett og store garderober på alle rom. Hotellet har også treningsfaciliteter og badstue. Det er gjennomført delvis oppgradering av hotellet i 2012. Hotellet vil møte noe økt konkurranse i kjølvannet av de to nye hotellene som er åpnet på Fornebu.

LEIEINNTEKTER

HOTELL

Vi anslår at hotellet kan tåle en markedsleie på 29 % av losji-inntekter og 10% av F&B-inntekter. Vi synes samlet sett budsjettet for 2014 virker realistisk, i kjølvannet på investeringene på nær 20 mill. kr. , og har tatt utgangspunkt i disse for beregning av markedsleie som følger:

BEREGNING AV MARKEDSLEIE

Type		kvm	Årsleie
Hotellomsetning	44 018	29%	12 765 200
Varesalg	18 791	10%	1 879 100
Andre	10 915	29%	3 165 350
Sum			**17 809 650**

MARKEDSSITUASJON OG AVKASTNINGSKRAV

MARKED

Hotellet har direkte eksponering mot motorveien, og er blant landets største kurs- og konferansehoteller. Av rommene er 12 stk større "business-rom" og 2 suiter. Hotellet vil møte noe økt konkurranse i kjølvannet av de to nye hotellene som er åpnet på Fornebu.

Hotellmarkedet i Oslo viste noe oppgang i 2013. Både belegg og losjiinntekter gikk opp, og Revpar økte fra 597 til 623 kroner.

Omsetningen på hotellet har en jevn nedgang siden toppåret 2008. Dette er imidlertid i tråd med resten av markedet – Oslo

Verdivurdering

hadde dette året (2008) en gjennomsnittlig RevPar på 697 kroner og det er nok fortsatt lenge til dette tallet kan nås på ny. Det er for øvrig kommet 2400 nye hotellrom ut i markedet i denne perioden – en økning på 27%. Det er derfor skarpere konkurranse, mer enn svekket etterspørsel, som har resultert i lavere inntjening.

YIELD

Det omsettes svært sjelden hoteller i denne klassen. Thon Hotel Oslofjord ligger i midtre til lavere sjikt m.h.t.
Inntjening og RevPar, og det har fått økt konkurranse fra bl.a. Fornebu og Vulcan.

Vi tror en yield på ca 6.5% vil være markedsmessig.

METODIKK
Vi har i det følgende vurdert hotellet uten hensyn til den løpende internleien. Denne er imidlertid svært nær den leien vi har beregnet som markedsleie, slik at differansen ved en eventuell annen metode ikke vil være dramatisk.

Vi har benyttet to alternative metoder – nettokapitalisering og kontantstrøm – for å beregne verdien.

VERDIVURDERING

FORUTSETNINGER	
Parameter	Vurdering
Leieinntekter	Vi forutsetter en markedsleie på 17.8 mill. kr, eksklusive leie fra båtplassene.
Kostnader	Vi har forutsatt at eiers kostnader vil utgjøre ca 1.0 mill. kr pr år. Disse kostnadene omfatter vedlikehold av fasade og uteareraler, bygningsmessig forsikring, forvaltning og avsetning til langsiktige utskiftinger. Eiers kostnader vil med dette utgjøre ca 6% av brutto leie.
Verdsettelse etter kapitaliseringsmetoden	Vi får ut fra dette en netto leie på 16.8 mill. kr og en verdi på 17.5/6.5% = **258.5 mill. kr.**
Verdsettelse etter kontantstrømmetoden	Vi har også foretatt en beregning av verdien etter kontantstrømmetoden. Inntektene forutsettes da å utvikle seg i takt med KPI, som er satt til 2.0% i 2015-16 og deretter 2.5%. Kontantstrømmen er diskontert med en rente på 9.0%, og restverdi er beregnet med en salgsyield (exit yield) på 6.5%. Nåverdien av denne kontantstrømmen er beregnet til **256.7 mill. kr.**

Vi har med dette anslått verdien som følger:

VERDIVURDERING	
Metode	Verdi (mNOK)
Kapitaliseringsmetode	258.5
Kontantstrømmetode	256.7
Anslått verdi	**258.0**

Vedlegg

KONTANTSTRØMPROGNOSE							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Omsetning							
Hotellomsetning	44,1	45,0	45,9	47,0	48,2	49,4	50,7
Varesalg	18,8	19,2	19,6	20,0	20,5	21,1	21,6
Andre inntekter	10,9	11,1	11,4	11,6	11,9	12,2	12,5
Sum omsetning	**73,8**	**75,3**	**76,8**	**78,7**	**80,7**	**82,7**	**84,8**
Leie							
Hotellomsetning (29%)	12,8	13,0	13,3	13,6	14,0	14,3	14,7
Varesalg (10%)	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1	2,2
Andre inntekter (29%)	3,2	3,2	3,3	3,4	3,5	3,5	3,6
Sum leie	**17,8**	**18,2**	**18,6**	**19,0**	**19,5**	**20,0**	**20,5**
Eiers kostnader	-1,0	-1,0	-1,0	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1
Netto leie	16,8	17,2	17,5	18,0	18,4	18,9	19,3
Restverdi							304,9
Kontantstrøm	**16,8**	**17,2**	**17,5**	**18,0**	**18,4**	**18,9**	**324,2**

Nåverdien av denne kontantstrømmen er **256.7 mill. kr**

For further information please do not hesitate to contact:



Jørn Høistad
Managing director
+47 23 11 68 74
+47 928 28 437
jorn.hoistad@dtz.com



Kim Frivold
Senior Analyst
+47 23 11 68 75
+47 951 64 637
kim.frivold@dtz.com



Arthur Lie
Senior Analyst
+47 23 11 68 76
+47 902 57 108
arthur.lie@dtz.com



Marit Hoff Eek
Analyst
+47 23 11 68 67
+47 928 26 774
marit.eek@dtz.com

Address:

DTZ Realkapital
Munkedamsveien 35
Postboks 1921
Vika, 0125 Oslo

6. Vedlegg: Obligasjonsavtale

Inngått:	16. juni 2014
mellom **Utstederen:**	Olav Thon Eiendomsselskap ASA
med org nr:	914 594 685
og **Tillitsmannen**:	**Nordic Trustee ASA**
med org nr:	963 342 624
på vegne av Obligasjonseierne i:	FRN Olav Thon Eiendomsselskap ASA sikret obligasjonslån 2014/2019
med ISIN	NO0010713506

Utstederen har forpliktet seg til å emittere Obligasjonene på de vilkår som følger av Avtalen.

1. Obligasjonenes særlige vilkår

Med de presiseringer og definisjoner som følger av Avtalens kap 2 har Obligasjonene følgende særlige vilkår:

Emisjonsramme:	1 200 000 000	
Emisjonsbeløp	1 200 000 000	
Pålydende:	1 000 000	
Valuta:	NOK	
Emisjonsdato:	27. juni 2014	
Forfallsdato:	27. juni 2019	
Innfrielseskurs:	100 % av Pålydende	
Call:	NA	NA
Put:	NA	NA
Rentestartdato:	Emisjonsdato	
Obligasjonsrente:	Referanserente + Margin	
Referanserente:	3 måneder (NIBOR)	
Margin:	0,67 prosentpoeng p.a.	
Rentebetalingsdato:	27. mars, 27. juni, 27. september, 27. desember hvert år	
Rentekonvensjon:	Faktiske/360	
Tilleggsbeløp:	NA	
Bankdagkonvensjon:	Modifisert påfølgende	
Notering:	JA	
Noteringssted:	Oslo Børs	

2. Presiseringer og definisjoner

I Avtalen gjelder følgende presiseringer og definisjoner av ord og uttrykk:

Avtalen:	Denne avtale med tillegg av de eventuelle Vedlegg avtalen viser til, og eventuelle senere endringer og tillegg som partene avtaler.
Bankdag:	Dag som norske banker kan gjennomføre valutatransaksjoner og som også er åpningsdag for Norges Banks oppgjørssystem (NBO).
Bankdagkonvensjon:	Konvensjon som angir hva som skal gjelde dersom Rentebetalingsdato, Calldato, Putdato eller Forfallsdato (”Betalingsdato”) ikke er en Bankdag. (i) Er Bankdagkonvensjon angitt som ”Modifisert påfølgende” flyttes Betalingsdato til første påfølgende Bankdag. Medfører flyttingen at Rentebetalingsdato/Forfallsdato faller i påfølgende kalendermåned, flyttes derimot Betalingsdato til siste Bankdag forut for opprinnelig Betalingsdato. (ii) Er Bankdagkonvensjon angitt som ”Ujustert” fastholdes Betalingsdato selv om den ikke er Bankdag (betalinger gjennomføres da på første Bankdag etter Betalingsdato).
Call:	Utstederens rett til førtidig å innløse Obligasjoner på angitte tidspunkt(er) (”Calldato”) og tilhørende kurs(er) (”Callkurs”)jf. pkt 3.6 og pkt 3.7. Calldato skal justeres i henhold til Bankdagkonvensjon. Er Call angitt som NA gjelder ikke bestemmelsene om Call.
Eiendommene:	Gnr 52/Bnr 66,87,150 i Bærum Kommune (Sandvika Storsenter Syd og Thon Hotell Oslofjord)
Eiendomspantet:	Førsteprioritets pant over Eiendommene til enhver tid, pålydende NOK 1 200 000 000 (med tillegg av renter og omkostninger), til fordel for Tillitsmannen (på vegne av Obligasjonseierne) til sikkerhet for Utsteders forpliktelser under Lånedokumentene.
Eiendomsselskapene:	Det selskapet som er reell eier ay Eiendommene til enhver tid.
Egne Obligasjoner:	Obligasjoner som eies av Utstederen, noen som har bestemmende innflytelse over Utstederen eller noen som Utstederen har bestemmende innflytelse over.
Emisjon:	Utstedelse av Obligasjoner i henhold til Avtalen.
Emisjonsbeløp:	Summen av Pålydende på de Obligasjoner som (minimum) skal inngå i første Emisjon.
Emisjonsdato:	Dato for første Emisjon.
Emisjonsramme:	Det beløp som summen av Pålydende av samtlige Obligasjoner høyst kan utgjøre. Er NA angitt i feltet for Emisjonsramme, kan det ikke emitteres ut over det beløp som er angitt under Emisjonsbeløp.
Finansinstitusjon:	Foretak med tillatelse etter finansieringsvirksomhetsloven (lov 1988/40).
Forfallsdato:	Datoen Obligasjonene forfaller til betaling. Forfallsdato justeres i henhold til Bankdagkonvensjon.
Hjemmelselskapene:	Det selskap, med unntak for Eiendomsselskapene, som til enhver tid er innehaver av grunnbokshjemmel til Eiendommen. På dato for denne Låneavtalen innehar imidlertid Eiendomsselskapene grunnbokshjemmel.
Innfrielseskurs:	Kursen, fastsatt i prosent av Pålydende, som Obligasjonene skal innløses til på

	Forfallsdato.
ISIN:	Identifikasjonsnummeret for Obligasjonene (International Securities Identification Number).
Lånedokumentasjon:	Låneavtalen, Sikkerhetsavtalen og annet dokument som av partene agis som Lånedokument.
Margin:	Det tillegg, angitt i prosentpoeng, som skal tillegges Referanserenten. Er Margin angitt som NA anvendes ikke Margin.
Markedsplass:	Den verdipapirbørs eller annen anerkjent markedsplass for verdipapirer, hvor Utstederen har eller søker Obligasjonene notert. Om NEI er angitt under Notering gjelder ikke bestemmelsene i Avtalen som henviser til Markedsplass.
NIBOR:	(Norwegian Interbank Offered Rate) rentesats for en nærmere angitt periode fastsatt på Oslo Børs hjemmeside ca kl 12.15 på avlesningsdagen. Dersom denne siden ikke er tilgjengelig, fjernet, eller endret slik at den oppgitte rente etter Tillitsmannens oppfatning ikke gir et riktig uttrykk for Referanserenten, skal det benyttes en relevant side hos en annen elektronisk nyhetsformidler som Tillitsmannen mener angir den samme rentesatsen. Er dette ikke mulig beregner Tillitsmannen rentesatsen basert på sammenlignbare kvotering mellom banker.
Notering:	Avgjør spørsmålet om notering på Markedsplass av Obligasjonene. Er JA angitt i feltet for Notering er Utstederen forpliktet til å søke Obligasjonene notert på Markedsplass. Er NEI angitt i feltet for Notering foreligger ingen forpliktelse til å søke notering på Markedsplass, men er samtidig ikke et hinder for at dette kan gjøres.
Noteringssted:	Markedsplass(er) hvor Obligasjonene søkes notert ved første Emisjon.
Obligasjon:	Verdipapirer emittert under Avtalen og som er registrert i Verdipapirregisteret.
Obligasjonseier:	De(n) som er registrert i Verdipapirregisteret som eier av Obligasjon(ene).
Obligasjonseiermøte:	Møte av Obligasjonseiere avholdt i henhold til Avtalens kap 5.
Obligasjonsrente:	Den rentesats som Obligasjonene forrentes med: (i) Er Obligasjonsrenten angitt som en prosentsats skal Obligasjonene forrentes til denne prosentsatsen pro anno (basert på Rentekonvensjonen angitt i kap 1) fra og med Rentestartdato til Forfallsdato. (ii) Er Obligasjonsrenten angitt som Referanserente + Margin skal Obligasjonene forrentes pro anno med den rentesats som svarer til Referanserente + Margin (basert på den i kap 1 angitte Rentekonvensjonen), fra og med Rentestartdato til første Rente- betalingsdato og deretter løpende fra og med hver Rente-betalingsdato til neste Rentebetalingsdato inntil Forfallsdato. Referanserenten reguleres med virkning fra og med hver Rentebetalingsdato til neste Rentebetalingsdato/Forfallsdato.
Put:	Obligasjonseiernes rett til førtidig å innløse Obligasjoner til angitte tidspunkt(er) (”Putdato”) og tilhørende kurs(er) (Putkurs”) jf pkt 3.6 og pkt 3.7. Putdato skal justeres i henhold til Bankdagkonvensjon. Er Put angitt som NA gjelder ikke bestemmelsene om Put.
Pålydende:	Det nominelle beløp på hver Obligasjon.
Referanserente:	NIBOR på hver Rentefastsettelsesdato, avrundet til nærmeste hundredels prosentpoeng, for den renteperiode som er angitt under Referanserente. Referanserenten reguleres med virkning fra og med hver Rentebetalingsdato til

	neste Rentebetalingsdato. Er Referanserenten angitt som NA anvendes ikke Referanserente.
Registerfører:	Det foretak som av Utsteder er utpekt til å administrere (føre utstederkonto for) Obligasjonene i Verdipapirregisteret.
Rentebetalingsdato:	De(n) dato(er) Obligasjonsrenten forfaller til betaling (hvert år). Rentebetalingsdato justeres i henhold til Bankdagkonvensjon.
Rentefastsettelsesdato:	De datoer Referanserenten fastsettes for kommende renteperiode for Obligasjoner med regulerbar rente. Første Rentefastsettelsesdato er to Bankdager før Rentestartdato. Deretter er Rentefastsettelsesdato to Bankdager før hver Rentebetalingsdato.
Rentekonvensjon:	Konvensjon for beregning av Obligasjonsrenten. (i) Er Rentekonvensjon angitt som 30/360 skal rentebetaling fra og med en Rentestartdato/Rentebetalingsdato til neste Rentebetalingsdato beregnes på grunnlag av et år som består av 360 dager med 12 måneder à 30 dager. Unntatt fra dette er: (a) Hvis den siste dag i perioden er den 31. kalenderdag i måneden og den første dag i perioden ikke er den 30. eller den 31. kalenderdag i måneden, så skal den måned som inneholder siste dag i perioden ikke avkortes til 30 dager. (b) Hvis den siste dag i perioden er den siste kalenderdag i februar måned, så skal februar måned ikke forlenges til en måned bestående av 30 dager. (ii) Er Rentekonvensjon angitt som Faktisk/360 skal rentebetaling beregnes på grunnlag av faktisk antall påløpte kalenderdager fra og med Rentestartdato/ Rentebetalingsdato til neste Rentebetalingsdato. Antallet rentedager divideres med 360.
Rentestartdato:	Den dato Obligasjonene er rentebærende fra. Er Rentestartdato angitt som NA anvendes ikke Rentestartdato.
Selskapene:	Eiendomsselskapene og Hjemmelsselskapene. Et enkelt selskap referert til som et «**Selskap**».
Sikkerhetsavtalen:	Avtaler og/eller pantedokumenter mellom partene som regulerer Eiendomspantet.
Sikkerhetsmassen:	Eiendommene.
Stemmeberettigede Obligasjoner:	Utestående Obligasjoner fratrukket Egne Obligasjoner.
Tilleggsbeløp:	Hvis JA er angitt under Tilleggsbeløp gjelder særlige bestemmelser for Obligasjonenes avkastning m.v. fastsatt i Vedlegg. Er Tilleggsbeløp angitt som NA foreligger ikke bestemmelser om Tilleggsbeløp.
Tillitsmann:	Nordic Trustee ASA eller dens etterfølger(e).
Utestående Obligasjoner:	Summen av Pålydende av alle Obligasjoner som ikke er innfridd og slettet i Verdipapirregisteret.
Utsteder:	Den/det foretak som er skyldner (debitor) for Obligasjonene.
Valuta:	Den valuta Obligasjonene er denominert i.
Vedlegg:	Eventuelle vedlegg til Avtalen.
Verdipapirregister:	Det register der Obligasjonene er registrert.

3. Obligasjonens øvrige vilkår

3.1. Formålet med Emisjonen

3.1.1. Formålet med Emisjonen er generell finansiering av utsteders virksomhet.

3.2. Obligasjonenes notering og prospekt

3.2.1. Ved notering av Obligasjonene på Markedsplass skal spørsmål om noteringen som krever Obligasjonseiernes samtykke avgjøres etter bestemmelsene i Avtalen.

3.2.2. Er Obligasjonene notert på Markedsplass skal Utstederen fremskaffe de dokumenter og den informasjon som er nødvendig for å opprettholde noteringen.

3.2.3. Utstederen skal sørge for at Avtalen vedlegges som en del av prospekt og annet tegnings- og informasjonsmateriell for Obligasjonene.

3.3. Obligasjonenes status

3.3.1. Obligasjonene utgjør en ordinær gjeldsforpliktelse for Utstederen, som bare står tilbake for forpliktelser som ved lov skal dekkes foran ordinære gjeldsforpliktelser.

3.4. Obligasjonenes sikkerhet

3.4.1. Obligasjonene er sikret ved 1. prioritets pant i Eiendomspantet.

3.4.2. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i Sikkerhetsavtalen og Låneavtalen, går Låneavtalens bestemmelser foran.

3.5. Utstederens særlige forpliktelser

3.5.1. Utstederen forplikter seg til ikke (enten dette skjer som én, eller flere handlinger, frivillig eller ufrivillig):

(a) å overdra hele eller deler av virksomheten,

(b) å endre virksomhetens art eller

(c) å foreta fusjon, fisjon eller annen form for reorganisering av virksomheten,

hvis dette medfører en vesentlig svekkelse av Utstederens evne til å oppfylle sine forpliktelser etter Avtalen.

3.5.2. Utstederen forplikter seg til å sørge for tilfredsstillende forvaltning og vedlikehold av Eiendommene og å sørge for at Eiendommene er fullverdiforsikret i henhold til det som er vanlig markedspraksis for selskaper som investerer i næringseiendom i Norge. Alle forsikringer skal tas ut hos velrenommerte forsikringsselskaper. Tillitsmannen skal, som panthaver i Eiendommene, være registrert hos den enkelte forsikringsyter som medforsikret og begunstiget til eventuelle forsikringsutbetalinger.

3.5.3. Utstederen forplikter seg til å sørge for at Eiendommene forvaltes på en slik måte at det ikke oppstår fare for at verdien av Sikkerhetsmassen blir redusert.

3.5.4. Utstederen forplikter seg til å sørge for at Selskapene og Eiendommene forblir (direkte eller indirekte) heleid av Utstederen.

3.5.5. Utstederen forplikter seg til å sørge for at ingen av Eiendomsselskapene eller Hjemmelselskapene endrer sin virksomhet på en måte som har vesentlig negativ virkning for Utstederens evne til å oppfylle sine forpliktelser under Avtalen.

3.5.6. Utstederen forplikter seg til å sørge for at ingen av Selskapene:

a) fusjonerer, fisjonerer eller restrukturerer sin virksomhet på en måte som har vesentlig negativ virkning for Utstederens evne til å oppfylle sine forpliktelser under Avtalen, eller

b) inngå noen avtale som inneholder begrensninger på noen av Selskapenes mulighet til å utdele utbytte eller foreta andre utdelinger til Utstederen.

3.5.7. For Utstederens opplysningsplikt, se pkt 4.7.

3.6. Utstederens betalinger

3.6.1. Utstederen skal på hver Rentebetalingsdato etterskuddsvis betale påløpte Obligasjonsrenter til Obligasjonseierne.

3.6.2. Utstederen skal på Forfallsdato betale til Obligasjonseierne Pålydende på Obligasjonen multiplisert med Innfrielseskursen.

3.6.3. Utstederen skal på Forfallsdato betale eventuelle Tilleggsbeløp til Obligasjonseierne.

3.6.4. Utstederen kan ikke påberope seg motkrav eller gjennomføre motregning i betalingsforpliktelser som følger av Avtalen.

3.6.5. Ved utøvelse av eventuell Call eller Put skal Utstederen på dato angitt under Call eller Put betale til Obligasjonseierne Pålydende på Obligasjonene som skal innfris multiplisert med den kurs som skal gjelde for den angitte dato, med tillegg av påløpt Obligasjonsrente.

3.6.6. Et hvert beløp som Utstederen skal betale til Obligasjonseierne skal være disponibelt for Obligasjonseierne den dato beløpet skal betales i henhold til Avtalen.

3.6.7. Hvis Utstederen ikke har betalt forfalte krav etter Avtalen, uavhengig av om Obligasjonene er erklært misligholdt, skal det betales en forsinkelsesrente av det forfalte kravet tilsvarende det høyeste av:

a) NIBOR for en periode på en uke med tillegg av 3 % p.a. (fastsettes to Bankdager før forfallet, og deretter ukentlig), og

b) gjeldende Obligasjonsrente på det aktuelle forfallstidspunkt med tillegg av 3 % p.a.

Forsinkelsesrenter skal månedlig legges til det forfalte krav og forrentes med dette (renters rente).

3.7. Utøvelse av førtidig innløsningsrett av Obligasjonene

3.7.1. Hvis Utstederen ønsker å utøve eventuell Call, skal dette meldes til Obligasjonseierne og Tillitsmannen senest 30 - tretti - Bankdager før innløsning skal gjennomføres.

3.7.2. Utsteders innløsning av mindre enn alle Obligasjonene skal gjennomføres pro rata mellom Obligasjonene (i henhold til prosedyrene i Verdipapirregisteret).

3.7.3. Hvis Obligasjonseieren ønsker å utøve eventuell Put, skal dette meldes Obligasjonseierens egen registerfører i Verdipapirregisteret senest 15 - femten - Bankdager før innløsning skal gjennomføres.

3.8. Mislighold av Obligasjonene

3.8.1. Obligasjonene kan av Tillitsmannen erklæres misligholdt dersom:

(a) Utstederen ikke rettidig har overholdt sine betalingsforpliktelser etter pkt. 3.6, med mindre betaling etter Tillitsmannens oppfatning åpenbart vil bli gjennomført, og er gjennomført, innen 5 – fem – Bankdager etter at beløpet forfalt,

(b) Utstederen ikke oppfyller øvrige vesentlige forpliktelser etter Avtalen, med mindre forholdet etter Tillitsmannens oppfatning kan rettes og er rettet, innen 10 – ti – Bankdager etter at Utstederen ble oppmerksom på forholdet,

(c) Utstederen ikke er i stand eller villig til å oppfylle andre låneforpliktelser (inklusive garantiforpliktelser) som er forfalt, eller kan bringes til førtidig forfall som følge av Utstederens mislighold, forutsatt at summen av nevnte låneforpliktelser utgjør mer enn det høyeste av NOK 10 000 000 (norske kroner ti millioner) eller 1 prosent av Utstederens bokførte egenkapital ved avgivelsen av siste årsregnskap,

(d) Utstederen tas under konkursbehandling, offentlig administrasjon, innleder gjeldsforhandling, erkjenner å være insolvent, eller en vesentlig andel av Utstederens aktiva er gjenstand for dekningssalg, tvangsfullbyrdelse, arrest, utlegg eller beslag,

(e) Utstederen blir besluttet oppløst,

(f) Utstederen i tilknytning til Obligasjonene eller Avtalen (etter Tillitsmannens vurdering) har avgitt mangelfulle eller feilaktige opplysninger, erklæringer, bekreftelser, eller innestående av vesentlig betydning, eller

(g) Utstederen er i en situasjon som gir Tillitsmannen, etter konsultasjon med Utstederen, rimelig grunn til å anta at Utstederen ikke er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter Avtalen.

4. Andre bestemmelser

4.1. Krav til dokumentasjon

4.1.1. Tillitsmannen skal ha mottatt fra Utstederen den dokumentasjon som er angitt nedenfor senest to Bankdager før dato for første Emisjon.

(a) Avtalen undertegnet,

(b) Utstederens beslutning om Emisjon,

(c) dokumentasjon som viser at den som undertegner Avtalen har rett til å forplikte Utstederen (firmaattest, fullmakter m.v.),

(d) Utsteders vedtekter,

(e) bekreftelse på at kravene i verdipapirhandelloven kap 7 (prospektkrav) er oppfylt,

(f) eventuelle offentlige godkjennelser som er nødvendige for Emisjonen,

(g) bekreftelse på at Obligasjonene er registrert i Verdipapirregisteret,

(h) eventuell underskrevet avtale om dekning av Tillitsmannens honorarer og utgifter i henhold til pkt 4.9.2,

(i) eventuell erklæring i henhold til pkt 4.2.2,

(j) all øvrig relevant dokumentasjon som er fremlagt i tilknytning til Emisjonen,

(k) eventuelle erklæringer (herunder advokaterklæringer) som Tillitsmannen ber om i forbindelse med forhold nevnt under dette pkt 4.1.1, og

(l) bekreftelse på etablering av Eiendomspantet som nevnt i pkt 3.4.1. Tillitsmannen kan godkjenne innestående erklæring fra norsk bank eller annen finansinstitusjon om at pantedokumentene vil få riktig prioritet som midlertidig oppfyllelse av krevet til riktig prioritet for pantedokumentene, og

(m) bekreftelse på tilfredsstillende forsikring av Eiendommene.

4.1.2. Tillitsmannen kan, når Tillitsmannen finner det forsvarlig, endre fristen eller dokumentasjonskravene etter pkt 4.1.1.

4.1.3. Før Obligasjonene kan emitteres skal Tillitsmannen skriftlig meddele Utstederen, Emisjonens tilrettelegger og Registerføreren at dokumentene er kontrollert og at dokumentasjonskravene er oppfylt.

4.2. Erklæring fra Utsteder

4.2.1. Ved enhver Emisjon er Utstederen ansvarlig for at:

(a) alle opplysninger som er avgitt i forbindelse med Emisjonen, så langt Utstederen kjenner til, er i samsvar med de faktiske forhold, og at det ikke forekommer utelatelser som er av en slik art at de kan endre de gitte opplysningenes betydningsinnhold med hensyn til vurderingen av Obligasjonene, og at Utstederen har gjort alle rimelige tiltak for å sikre dette,

(b) Utstederen har fattet gyldig beslutning om Emisjonen, og at Emisjonen ikke er i konflikt med Utstederens øvrige forpliktelser, og

(c) offentlige krav er oppfylt (herunder verdipapirhandelloven kap. 7 og emisjonsforskriften av 1996 nr. 1247), og at påkrevde offentlige godkjennelser foreligger.

4.2.2. Tillitsmannen kan før enhver Emisjon kreve at Utstederen ved særskilt erklæring bekrefter oppfyllelsen av pkt. 4.2.1.

4.3. Emisjoner etter første Emisjon

4.3.1. Dersom det er angitt Emisjonsramme i pkt.1, kan Utstederen foreta ytterligere Emisjoner innenfor Emisjonsrammen, forutsatt at:

(a) Emisjonen skjer senest fem (5) Bankdager før Forfallsdato, og at

(b) kravene som følger av pkt 4.1.1 og pkt 4.2.1 fortsatt er oppfylt.

Gjennomføring av ytterligere Emisjoner krever skriftlig bekreftelse fra Tillitsmannen til Utstederen på at vilkårene foreligger med mindre (i) Utstederen er en Finansinstitusjon og (ii) Obligasjonene for Utstederen utgjør en usikret ordinær gjeldforpliktelse (ikke ansvarlig lån).

4.3.2. Utstederen kan med skriftlig samtykke fra Tillitsmannen utvide Emisjonsrammen. Eventuell utvidelse av Emisjonsrammen skal meddeles Obligasjonseierne og Markedsplassen.

4.4. Registrering av Obligasjonene

4.4.1. Utstederen skal løpende besørge korrekt registrering av Obligasjonene i Verdipapirregisteret.

4.5. Rentefastsettelse

4.5.1. Dersom Avtalen fastsetter at Obligasjonsrenten skal reguleres i Obligasjonenes løpetid, foretas rentefastsettelse av Tillitsmannen. Obligasjonsrenten frem til neste Rentebetalingsdato skal meddeles Obligasjonseierne, Utstederen, Registerføreren og Markedsplassen.

4.6. Utsteders erverv av Obligasjoner

4.6.1. Utstederen kan erverve Obligasjoner og beholde, avhende eller slette disse Obligasjonene i Verdipapirregisteret.

4.7. Utstederens opplysningsplikt

4.7.1. Utstederen skal:

(a) straks informere Tillitsmannen om ethvert mislighold av Avtalen, og om ethvert forhold som Utstederen forstår eller burde forstå vil kunne føre til mislighold,

(b) uoppfordret informere Tillitsmannen om øvrige forhold hos Utstederen av vesentlig betydning for Utstederens oppfyllelse av Avtalen,

(c) uoppfordret informere Tillitsmannen før Utstederen gjennomfører overdragelse av hele eller deler av virksomheten eller endrer virksomhetens art,

(d) på anmodning oversende Tillitsmannen Utstederens årsrapport og delårsrapport samt annen informasjon som Tillitsmannen har saklig behov for,

(e) på anmodning fra Tillitsmannen sende oversikt over Utstederens beholdning av Egne Obligasjoner,

(f) uoppfordret sende kopi til Tillitsmannen av meldinger som innebærer at kreditorvarsel skal utstedes i henhold til lov og forskrifter,

(g) uoppfordret sende kopi til Tillitsmannen av meldinger til Markedsplassen som er relevante for Utstederens forpliktelser i henhold til Avtalen,

(h) uoppfordret informere Tillitsmannen om endringer i registreringen av Obligasjonene i Verdipapirregisteret, og

(i) uoppfordret i forbindelse med avleggelse av årsrapport, eller på forespørsel fra Tillitsmannen, sende til Tillitsmannen bekreftelse på overholdelse av særskilte forpliktelser som følger av Avtalen.

4.8. Meddelelser

4.8.1. Tillitsmannens skriftlige meddelelser, varsler, innkallinger mv. til Obligasjonseierne, skal sendes via Verdipapirregisteret, med kopi til Utstederen og Markedsplassen. Informasjon til Obligasjonseierne kan også bli publisert på web-siden www.stamdata.no.

4.8.2. Utstederens skriftlige meddelelser til Obligasjonseierne skal sendes via Tillitsmannen, eventuelt via Verdipapirregisteret med kopi til Tillitsmannen og Markedsplassen.

4.9. Omkostninger

4.9.1. Utstederen skal dekke alle egne utgifter i forbindelse med Avtalen og gjennomføring av Avtalens bestemmelser, herunder utarbeidelse av Avtalen, eventuell notering av Obligasjonene på Markedsplass og registrering og administrasjon av Obligasjonene i Verdipapirregisteret.

4.9.2. Tillitsmannens vederlag og omkostninger skal dekkes av Utstederen. For Finansinstitusjoner, kommuner og fylkeskommuner fastsettes årlig honorar i henhold til gjeldende honorarsats og vilkår på tillitsmannens hjemmeside (www.trustee.no) på Emisjonsdato, med mindre annet er særskilt avtalt med Tillitsmannen. For andre utstedere fastsettes honorar i egen avtale. Tillitsmannens omkostninger som ikke kan inndrives på grunn av insolvens eller lignende hos Utstederen, skal kunne dekkes ved å avkorte utbetaling til Obligasjonseierne.

4.9.3. Eventuelle offentlige avgifter i forbindelse med Avtalen og gjennomføring av Avtalens bestemmelser skal dekkes av Utstederen. Utstederen har ikke ansvar for eventuelle offentlige avgifter på omsetning av Obligasjonene.

4.9.4. Utstederen er ansvarlig for at eventuell kildeskatt i henhold til norsk lov blir tilbakeholdt.

5. Obligasjonseiermøte

5.1. Obligasjonseiermøtets myndighet

5.1.1. Obligasjonseiermøtet er obligasjonseierfellesskapets øverste organ. Dersom Obligasjonseiernes beslutning eller samtykke er nødvendig etter Avtalen eller etter lov, treffes vedtak om dette på Obligasjonseiermøte. Vedtak truffet på Obligasjonseiermøte er bindende og gjelder for alle Obligasjoner.

5.2. Innkalling og gjennomføring av Obligasjonseiermøte

5.2.1. Obligasjonseiermøte avholdes etter begjæring fra:

(a) Utstederen,

(b) Obligasjonseiere som representerer minst 1/10 av Stemmeberettigede Obligasjoner,

(c) Tillitsmannen, eller

(d) Markedsplassen.

5.2.2. Obligasjonseiermøtet innkalles av Tillitsmannen. Begjæring om avholdelse av Obligasjonseiermøte sendes Tillitsmannen skriftlig og skal presist angi de saker som ønskes behandlet.

5.2.3. Har Tillitsmannen ikke etterkommet en gyldig begjæring om avholdelse av Obligasjonseiermøte innen 10 - ti - Bankdager etter mottak av begjæringen, kan den som begjærte Obligasjonseiermøtet selv forestå innkalling.

5.2.4. Obligasjonseiermøtet innkalles senest 10- ti - Bankdager før Obligasjonseiermøtet. Innkallingen og oversikt over den enkelte Obligasjonseierens beholdning av Obligasjoner sendes til de Obligasjonseierne som er registrert i Verdipapirregisteret på utsendelsestidspunktet. Innkallingen sendes også Markedsplassen for offentliggjøring.

5.2.5. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på Obligasjonseiermøtet. Tillitsmannen kan i innkallingen også sette andre saker på dagsordenen enn de som omfattes av begjæringen. Er Avtalen foreslått endret skal hovedinnholdet av forslaget angis i innkallingen.

5.2.6. Tillitsmannen kan kreve at Utstederen ikke endrer antall Stemmeberettigede Obligasjoner i perioden fra Obligasjonseiermøte er begjært til møtet er avholdt.

5.2.7. Saker som ikke er meddelt Obligasjonseierne etter reglene om innkalling til Obligasjonseiermøtet, kan bare avgjøres med samtykke fra samtlige Stemmeberettigede Obligasjoner.

5.2.8. Obligasjonseiermøtet avholdes i lokaler anvist av Tillitsmannen. Obligasjonseiermøtet åpnes og, med mindre Obligasjonseiermøtet vedtar noe annet, ledes av Tillitsmannen. Er Tillitsmannen ikke til stede åpnes Obligasjonseiermøtet av en Obligasjonseier, og ledes av en representant som velges av Obligasjonseiermøtet.

5.2.9. Det skal føres protokoll fra Obligasjonseiermøtet. I protokollen skal det angis hvilke Obligasjonseiere som er representert, og antall Obligasjoner de kan avgi stemme for. Videre skal protokollen inneholde de vedtak som fattes på møtet og utfallet av stemmegivningen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en annen person som velges av Obligasjonseiermøtet. Protokollen skal oppbevares av Tillitsmannen og være tilgjengelig for Obligasjonseierne.

5.2.10. På Obligasjonseiermøtet har Obligasjonseierne, Tillitsmannen og Markedsplassen adgang til å møte. Møteleder kan gi andre adgang til møtet, med mindre Obligasjonseiermøtet bestemmer noe annet. Obligasjonseier kan møte ved fullmektig. Obligasjonseier har rett til å stille med rådgiver. Tillitsmannen avgjør i tvilstilfelle hvem som har møterett for Obligasjonen.

5.2.11. Representanter for Utstederen har adgang til å møte på Obligasjonseiermøtet. Obligasjonseiermøtet kan bestemme at Utsteders representanter ikke deltar i behandlingen av en sak. Utstederen har rett til å være til stede under avstemningen.

5.3. Vedtak på Obligasjonseiermøtet

5.3.1. På Obligasjonseiermøtet gir hver Stemmeberettigede Obligasjon rett til én stemme i henhold til registrerte Obligasjoner i Verdipapirregisteret ved utløpet av dagen før avholdelse av Obligasjonseiermøtet. Den som åpner Obligasjonseiermøtet avgjør hvilke Obligasjoner som skal anses som Egne Obligasjoner. Egne Obligasjoner har ikke stemmerett.

5.3.2. I alle saker som behandles på Obligasjonseiermøtet kan Utstederen, Tillitsmannen og enhver Obligasjonseier kreve skriftlig avstemning. Ved stemmelikhet gjelder det møtelederen slutter seg til, selv om møtelederen ikke er Obligasjonseier.

5.3.3. For at Obligasjonseiermøtet skal kunne fatte gyldig vedtak må minst halvparten (1/2) av Stemmeberettigede Obligasjoner være representert, jf. dog pkt 5.4. Selv om mindre enn halvparten (1/2) av Stemmeberettigede Obligasjoner er representert, skal Obligasjonseiermøtet avholdes og avstemning gjennomføres.

5.3.4. Et vedtak på Obligasjonseiermøtet krever tilslutning fra et flertall av de avgitte stemmer, om ikke annet er bestemt i pkt 5.3.5.

5.3.5. I følgende saker kreves tilslutning fra minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer:

(a) endringer av Avtalens bestemmelser om Obligasjonsrenten, løpetid, innløsningskurs og øvrige bestemmelser som har betydning for Obligasjonenes kontantstrøm,

(b) overføring av Avtalens rettigheter og forpliktelser til annen utsteder (skyldner), eller

(c) bytte av Tillitsmannen.

5.3.6. Obligasjonseiermøtet kan ikke treffe vedtak som er egnet til å gi enkelte Obligasjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre Obligasjonseieres bekostning.

5.3.7. Tillitsmannen skal sørge for at vedtak truffet på Obligasjonseiermøtet blir iverksatt.

5.3.8. Vedtak truffet på Obligasjonseiermøtet skal meddeles Utstederen, Obligasjonseierne og Markedsplassen.

5.4. Gjentatt Obligasjonseiermøte

5.4.1. Hvis Obligasjonseiermøtet ikke kan fatte gyldig vedtak etter pkt. 5.3.3, kan det innkalles til gjentatt Obligasjonseiermøte for behandling av samme sak. I innkallingen til gjentatt Obligasjonseiermøte skal det opplyses om fremmøtet og resultatet av avstemninger på det første Obligasjonseiermøtet.

5.4.2. Ved behandling av saken i gjentatt Obligasjonseiermøte, kan det treffes gyldig vedtak selv om mindre enn halvparten (1/2) av Stemmeberettigede Obligasjoner er representert.

6. Tillitsmannen

6.1. Tillitsmannens oppgaver og myndighet

6.1.1. Tillitsmannen skal overvåke Utstederens oppfyllelse av sine forpliktelser etter Avtalen, og etter lov og forskrift i forhold som har sitt grunnlag i Avtalen, herunder kontrollere rettidig og korrekt betaling av Obligasjonene og Obligasjonsrente, informere Obligasjonseierne, Registerføreren og eventuell Markedsplass om relevant informasjon som innhentes og mottas i egenskap av Tillitsmann (dette er ikke til hinder for at Tillitsmannen drøfter konfidensielle forhold med Utstederen), gjennomføre obligasjonseiermøter og treffe beslutninger og iverksette vedtak truffet i henhold til Avtalen. Tillitsmannen er ikke forpliktet til å vurdere Utstederens finansielle stilling utover de forpliktelser som måtte følge direkte av Avtalen.

6.1.2. Tillitsmannen kan ta ethvert skritt for å ivareta Obligasjonseiernes rettigheter i alle forhold som har sitt grunnlag i Avtalen. Tillitsmannen kan avvente handlinger til saken er forelagt Obligasjonseiermøtet.

6.1.3. Tillitsmannen kan med bindende virkning for Obligasjonseierne treffe beslutninger vedrørende Avtalen, herunder foreta endringer i Avtalen, som etter Tillitsmannens vurdering ikke vesentlig forringer Obligasjonseiernes rettigheter eller interesser etter Avtalen, jf dog pkt 6.1.5.

6.1.4. Tillitsmannen kan med bindende virkning for Obligasjonseierne treffe beslutninger i andre tilfeller enn nevnt i pkt 6.1.3 etter forhåndsvarsel til Obligasjonseierne, jf dog pkt 6.1.5. Varselet skal inneholde forslaget til endring og Tillitsmannens vurdering av dette. Det skal opplyses om at forslaget ikke kan besluttes av Tillitsmannen alene med bindende virkning for obligasjonseierne dersom en Obligasjonseier inngir skriftlig protest mot forslaget innen en frist fastsatt av Tillitsmannen. Fristen kan ikke være kortere enn 5 – fem – Bankdager fra utsendelsen av varselet.

6.1.5. Tillitsmannen kan ikke treffe beslutninger etter pkt 6.1.3 eller 6.1.4 som angår forhold nevnt i pkt 5.3.5, unntatt for å rette åpenbare uriktigheter, uklarheter eller ufullstendigheter.

6.1.6. Tillitsmannen kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Obligasjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre Obligasjonseieres bekostning.

6.1.7. Beslutninger truffet av Tillitsmannen etter pkt 6.1 skal meddeles Utstederen, Obligasjonseierne og Markedsplassen, med mindre det er åpenbart unødvendig.

6.1.8. Obligasjonseiermøtet kan vedta bytte av Tillitsmannen uten samtykke fra Utstederen, jf pkt 5.3.5.

6.2. Erklæring av mislighold, heving og inndrivelse

6.2.1. Dersom det inntreffer forhold som nevnt i pkt 3.8 kan Tillitsmannen gjennomføre ethvert tiltak Tillitsmannen finner påkrevd for å ivareta Obligasjonseiernes interesser, herunder å erklære mislighold, heve Avtalen og erklære Obligasjonene med tillegg av renter og omkostninger forfalt til betaling, samt forestå inndrivelse av alle utestående beløp under Avtalen.

6.2.2. Dersom Tillitsmannen får skriftlig krav om å gjennomføre tiltak som nevnt i pkt 6.2.1 fra Obligasjonseiere som representerer minst 1/5 av Stemmeberettigede Obligasjoner skal Tillitsmannen gjennomføre tiltakene med mindre Obligasjonseiermøtet har truffet beslutning om andre løsninger.

6.2.3. Tillitsmannen skal holdes skadesløs av Obligasjonseierne for virkningen av tiltak (herunder omkostninger og ansvar) som er iverksatt etter pkt 6.2.2. eller etter vedtak om mislighold på Obligasjonseiermøtet, og kan kreve skadesløsholdelse og sikkerhet fra de Obligasjonseiere som har fremsatt krav etter pkt 6.2.2 eller stemt for beslutningen på et Obligasjonseiermøte.

6.3. Ansvar

6.3.1. Tillitsmannen er kun ansvarlig for direkte tap Obligasjonseierne eller Utstederen lider som følge av at Tillitsmannen uaktsomt eller forsettlig har forsømt sine oppgaver etter Avtalen. Tillitsmannen har ikke ansvar for innholdet av informasjon som Tillitsmannen videreformidler til Obligasjonseierne på vegne av Utstederen.

6.3.2. Utstederen er ansvarlig for direkte tap (herunder omkostninger og ansvar) Tillitsmannen pådrar seg som følge av at Utstederen har forsømt sine plikter etter Avtalen, herunder tap som følge av at Tillitsmannen har innrettet seg etter erklæringer og opplysninger Utstederen har avgitt i forbindelse med etablering og gjennomføring av Avtalen.

6.4. Bytte av tillitsmann

6.4.1. Bytte av tillitsmann avgjøres av Obligasjonseiermøtet etter reglene i kap 5. Tillitsmannen fungerer inntil ny tillitsmann eventuelt er valgt.

6.4.2. Utgifter til ny tillitsmann dekkes av Utstederen etter pkt 4.9, men kan - helt eller delvis - kreves refundert av Tillitsmannen dersom byttet skyldes brudd på Tillitsmannens forpliktelser etter Avtalen eller andre forhold Tillitsmannen er ansvarlig for.

6.4.3. Tillitsmannen plikter å medvirke til at den nye tillitsmannen uten ugrunnet opphold etter Obligasjonseiermøtet, får de nødvendige dokumenter og opplysninger for å utføre sine oppgaver etter Avtalen.

7. Generelle bestemmelser

7.1. Obligasjonseierfelleskap

7.1.1. Gjennom tegning, kjøp eller annen overføring av Obligasjoner, vil Obligasjonseierne anses å ha tiltrådt Avtalen og herunder akseptert at:

(a) Obligasjonseierne er bundet av Avtalen.

(b) Tillitsmannen har fullmakt til å opptre på vegne av Obligasjonseierne.

(c) Tillitsmannen har, for sin saksbehandling vedrørende Avtalen, rett til innsyn i Verdipapirregisteret om eierforholdet til Obligasjonene i Verdipapirregisteret.

(d) Avtalen etablerer et fellesskap mellom Obligasjonseierne som innebærer at:

(i) Obligasjonene er seg i mellom sideordnede og likestilte,
(ii) Obligasjonseierne ikke med grunnlag i Avtalen kan opptre direkte overfor Utstederen, herunder ikke selv ta ut søksmål mot Utstederen,
(iii) Utstederen ikke kan med grunnlag i Avtalen opptre direkte overfor Obligasjonseierne,
(iv) Obligasjonseierne ikke kan oppheve obligasjonseierfellesskapet, og
(v) at den enkelte Obligasjonseier ikke kan tre ut av obligasjonseierfellesskapet.

7.1.2. Avtalen er tilgjengelig for enhver og kan fås hos Tillitsmannen eller Utstederen.

7.2. Lovvalg og verneting

7.2.1. Konflikter som måtte oppstå under Avtalen og som ikke kan løses i minnelighet, skal avgjøres etter norsk rett og med Oslo Tingrett som verneting.

7.3. Endring av Avtalen

7.3.1. Endring av Avtalens bestemmelser kan bare foretas med samtykke fra partene i denne Avtale, med unntak av endring som nevnt i pkt 6.1.8.

7.4. Kontaktopplysninger

7.4.1. Utstederen og Tillitsmannen skal holde hverandre informert om endring i postadresse, e-postadresse, telefon- og telefaksnummer og kontaktpersoner.

…….. ……..

Utstederen **Tillitsmannen**