Verdipapirdokument

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

3,90% Olav Thon Eiendomsselskap ASA sikret obligasjonslån 2013/2018
ISIN NO0010692221

Tilrettelegger:

Oslo, 26.03 2014

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. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i Verdipapirdokumentet. Kontrollen og godkjennelsen knytter seg utelukkende til at utsteder har inntatt beskrivelser i henhold til en på forhånd definert liste med innholdskrav. Finanstilsynet har heller ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjennelse av selskapsrettslige forhold som er beskrevet eller på annen måte omfattet av Verdipapirdokumentet. Ny informasjon av vesentlig betydning for Selskapet eller dets datterselskaper kan bli kjent etter datering av Verdipapirdokumentet, men før notering av Lånet. Slik informasjon vil bli publisert som et tillegg til Verdipapirdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-15.

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. 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 Tilretteleggerne.

Verdipapirdokumentet bør leses sammen med Registreringsdokumentet datert 26.03 2014. Disse dokumentene utgjør til sammen et Prospekt.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Risikofaktorer 4
2. Ansvarlige 5
3. Opplysninger om Lånet 6
4. Definisjoner 10
5. Tilleggsopplysninger 11
6. Vedlegg 12

1. Risikofaktorer

Alle obligasjonsinvesteringer er forbundet med risiko. Risikoen knytter seg til generelle svingninger i verdipapirmarkedet, varierende likviditet i en obligasjon og selskapsspesifikke risikofaktorer. Det er fire kjente og vesentlige typer risikoer som knytter seg til investors investering i et obligasjonslån; kursrisiko, renterisiko, likviditetsrisiko og kredittrisiko.

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.

Obligasjonslånet løper med en årlig kupongrente på 3,90 % p.a. Kursen på obligasjoner med fast rente vil være følsom for endringer i markedsrentene. Stiger markedsrentene i perioden, vil prisen på obligasjonslånet falle.

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.

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. Ansvarlige

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

Oslo, 26.03 2014

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

3. Opplysninger om Lånet

ISIN:	NO0010692221
Lånet/Lånets navn/ Emisjonen:	3,90% Olav Thon Eiendomsselskap ASA sikret obligasjonslån 2013/2018
Låntaker / Utsteder:	Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Type lån:	Obligasjonslån med fast rente
Obligasjonsform:	Kun elektroniske verdipapirer registrert i Verdipapirregisteret
Emisjonsramme:	NOK 550 000 000
Emisjonsbeløp:	NOK 550 000 000
Pålydende:	NOK 1 000 000 – likestilte og sideordnede.
Emmisjonsdato / Innbetalingsdato:	31. oktober 2013
Forfallsdato:	31. oktober 2018
Rentestartdato:	Emisjonsdato
Obligasjonsrente:	3,90 % p.a.
Rentebetalingsdato:	31. oktober hvert år
Rentekonvensjon:	30/360, 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.
Bankdagkonvensjon:	Ujustert Er Bankdagkonvensjon angitt som ”Ujustert” fastholdes Betalingsdato selv om den ikke er Bankdag (betalinger gjennomføres da på første Bankdag etter Betalingsdato).
Bankdag:	Dag som norske banker kan gjennomføre valutatransaksjoner og som også er åpningsdag for Norges Banks oppgjørssystem (NBO).
Effektiv rente:	Avhengig av markedskurs. Kurs 100 % gir effektiv rente lik Obligasjonsrenten.
Emisjonskurs:	100 %
Formål:	Formålet med Emisjonen er generell finansiering av Utstederens virksomhet.
Status:	Obligasjonene utgjør en ordinær gjeldsforpliktelse for Utstederen, som bare står tilbake for forpliktelser som ved lov skal dekkes foran ordinære gjeldsforpliktelser.

Verdipapirdokument	ISIN NO0010692221

Sikkerhet:

Obligasjonene er sikret ved 1. prioritets pant i Eiendomspantet. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i Sikkerhetsavtalene og Låneavtalen, går Låneavtalens bestemmelser foran.

Eiendomspantet:

Førsteprioritets pant over hver av Eiendommene til enhver tid, i hvert tilfelle med pålydende NOK 550 000 000 (med tillegg av renter og omkostninger), til fordel for (i) Tillitsmannen (på vegne av Obligasjonseierne) (ii) tillitsmannen for FRN – lånet (på vegne av obligasjonseierne i FRN - lånet) til sikkerhet for Utsteders forpliktelser under (1) Lånedokumentene og (2) under låneavtalen for FRN - lånet.

Obligasjonseierne i NO0010692213 og NO0010692221, som samlet har pålydende NOK 1 100 000 000, har lik rett til Eiendomspantet.

Se vedlegg: Verdivurdering av Amfi Moa, Ålesund.

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.

Særlige forpliktelser:

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.

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.

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.

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

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.

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.

Avdrag:	Lånet løper uten avdrag og forfaller i sin helhet på Forfallsdato til pari kurs.
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.
Markedsplass:	Den verdipapirbørs eller annen anerkjent markedsplass for verdipapirer, hvor Utstederen har eller søker Obligasjonene notert.
Notering:	Lånet vil bli søkt notert på Oslo Børs.
Godkjennelser / Tillatelser:	Fullmakt til låneopptaket ble gitt av Låntakers styre den 15.10 2013
Låneavtale/-n:	Det ble før Innbetalingsdato 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. Låneavtalen kommer til anvendelse på ethvert beløp som tegnes i det åpne Lånet etter inngåelse av Låneavtalen. Partenes rettigheter og forpliktelser gjelder også for senere utstedte obligasjoner innenfor angitt ramme. Obligasjonseierne er bundet av Låneavtalens vilkår så fremt det i Verdipapirdokumentet er gitt opplysninger om tiltredelsen. Se Låneavtalen pkt 6 for informasjon om Tillitsmannens oppgaver. For nærmere informasjon om Obligasjonseiermøte, se Låneavtalens punkt 5. Låneavtalen er vedlagt dette Verdipapirdokumentet.
Dokumentasjon:	Tilgang til dokumentasjonen finnes på www.olt.no
Tillitsmann:	Norsk Tillitsmann ASA, Postboks 1470 Vika, 0116 Oslo
Kalkulasjonsagent:	Norsk Tillitsmann ASA, Postboks 1470 Vika, 0116 Oslo
Tilrettelegger:	Swedbank, Postboks 1441 Vika, 0115 Oslo Nordea Markets, Postboks 1166 Sentrum, 0107 Oslo
Registerfører:	Danske Bank, Søndre Gate 13-15, 7466 Trondheim
Noteringsagent:	Norsk Tillitsmann ASA, Postboks 1470 Vika, 0116 Oslo
Verdipapirregisteret:	Verdipapirsentralen ASA (VPS), Postboks 4, 0051 Oslo
Markedspleie:	Det er ikke inngått market-maker avtale for Lånet
Lovvalg og verneting:	Konflikter som måtte oppstå under låneavtalen og som ikke kan løses i minnelighet, skal avgjøres etter norsk rett og med Oslo Tingrett som verneting.
Avgifter:	Kostnader i forbindelse med børsnotering av ISIN NO0010692221 er ca NOK 45 000,- pluss NOK 120 000,- som deles med ISIN NO0010692213.

Utsteder 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. Det er ikke kildeskatt på obligasjoner i Norge pt. Utsteder er ansvarlig for at eventuell kildeskatt pålagt ved lov blir tilbakeholdt.

4. Definisjoner

Eiendommene:	Eiendommene listet i Låneavtalen vedlegg 2. En enkelt eiendom er referert til som en «Eiendom».
Eiendomsselskapene:	De selskapene som er reelle eiere av Eiendommene til enhver tid. Et enkelt Eiendomsselskap er referert til som et «Eiendomsselskap». Eiendomsselskapene er listet i Låneavtalen vedlegg 1.
FRN – lånet:	Obligasjonslånet «FRN Olav Thon Eiendomsselskap ASA sikret obligasjonslån 2013/2018» med ISIN NO0010692213.
Hjemmelsselskapene:	De selskaper, med unntak for Eiendomsselskapene, som til enhver tid er innehaver av grunnbokshjemmel til noen av Eiendommene. På dato for denne Låneavtalen innehar imidlertid Eiendomsselskapene samtlige grunnbokshjemler. Et enkelt hjemmelsselskap er referert til som et «Hjemmelsselskap».
Lånedokumentene:	Låneavtalen, Sikkerhetsavtalene og annet dokument som av partene angis som Lånedokument.
Obligasjonseier:	De(n) som er registrert i Verdipapirregisteret som eier av Obligasjon(ene).
Prospekt:	Registreringsdokumentet samt Verdipapirdokumentet samlet
Registreringsdokument:	Selskapets Registreringsdokument datert 26.03 2014
Selskapene:	Alle Eiendomsselskaper og Hjemmelsselskaper. Et enkelt selskap referert til som et «Selskap».
Sikkerhetsavtalene:	Avtaler og/eller pantedokumenter mellom partene som regulerer Eiendomspantene.
Sikkerhetsmassen:	Eiendommene.
Verdipapirdokument:	Dette dokumentet datert 26.03 2014

5. Tilleggsopplysninger

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.

Nordea Markets og Swedbank har vært tilretteleggere av Lånet. Tilretteleggerne bekrefter, så langt tilretteleggerne kjenner til, at det ikke foreligger interessekonflikter som er av betydning for utstedelsen av obligasjonslånet. Tilretteleggerne kan imidlertid ta eller inneha posisjoner i Lånet.

På oppdrag fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA har DTZ Realkapital, gjennomført en uavhengig verdivurdering av Moa Amfi, se vedlagte verdivurdering. DTZ Realkapital har samtykket til at verdivurderingen vedlegges Verdipapirdokumentet.

Rådgivere:	Jørn Høistad, Kim Frivold, Arthur Lie og Marit Hoff Eek
Forretnings adresse:	Munkedamsveien 35 0250 Oslo
Bakgrunn:	Jørn Høistad, Adm. Dir. Realkapital, Jørn begynte i DTZ i 2006. Han koordinerer årlig verdivurderinger for 400-500 milliarder innen alle eiendomssegmenter Kim Frivold, Senior Rådgiver, Kim har vært ansatt i DTZ Realkapital Verdivurdering siden 2007. Hun utarbeider faste kvartalsvise og halvårlige vurderinger for internasjonale så vel som lokale kunder. Arthur Lie, Senior Rådgiver, Arthur har vært ansatt i DTZ siden 2008. Han arbeider med verdivurdering av eiendom, og har erfaring med alt fra regelmessig verdivurdering, arbeid opp mot Oslo Børs, kjøp- og salgsrådgivning, fundsstrukturer, og til prisallokering i større selskapsoppkjøp. Marit Hoff Eek, Analytiker, Marit ble ansatt i DTZ i 2010. Hun jobber som markedsanalytiker innenfor alle DTZs fagområder.
Interesser i utsteder:	Utover verdivurdering av eiendommer, blant annet i forbindelse med etablering av obligasjonslån, har DTZ Realkapital ingen annen tilknytning til Utsteder.

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.

Noteringsagentens erklæring:
Norsk Tillitsmann ASA har som Noteringsagent for Olav Thon Eiendomsselskap ASA bistått med å utarbeide dette verdipapirdokumentet. Den informasjon som fremkommer i verdipapirdokumentet er så langt Noteringsagenten kjenner til i samsvar med de faktiske forhold, men er ikke særskilt kontrollert av Noteringsagenten, og Noteringsagenten kan derfor ikke påta seg noe ansvar for innholdet av eller fullstendigheten av informasjonen i verdipapirdokumentet, eller annen informasjon som blir gitt i forbindelse med presentasjon av Olav Thon Eiendomsselskap ASA 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.

6. Vedlegg

1. Låneavtale
2. Verdivurdering Amfi Moa
3. Security Agreement

Obligasjonsavtale

Inngått:	21. oktober 2013
mellom **Utstederen:**	Olav Thon Eiendomsselskap ASA
med org nr:	914 594 685
og **Tillitsmannen:**	**Norsk Tillitsmann ASA**
med org nr:	963 342 624
på vegne av Obligasjonseierne i:	3,90% Olav Thon Eiendomsselskap ASA sikret obligasjonslån 2013/2018
med ISIN	NO0010692221

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:	550 000 000	
Emisjonsbeløp	550 000 000	
Pålydende:	1 000 000	
Valuta:	NOK	
Emisjonsdato:	31. oktober 2013	
Forfallsdato:	31. oktober 2018	
Innfrielseskurs:	100 % av Pålydende	
Call:	NA	NA
Put:	NA	NA
Rentestartdato:	Emisjonsdato	
Obligasjonsrente:	3,90 % p.a.	
Referanserente:	NA	
Margin:	NA	
Rentebetalingsdato:	31. oktober hvert år	
Rentekonvensjon:	30/360	
Tilleggsbeløp:	NA	
Bankdagkonvensjon:	Ujustert	
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 Betalingsdato ikke er en Bankdag. (i) Er Bankdagkonvensjon angitt som "Modifisert" flyttes Betalingsdato til første påfølgende Bankdag. (ii) Er Bankdagkonvensjon angitt som "Modifisert påfølgende" flyttes Betalingsdato til første påfølgende Bankdag. Medfører flyttingen at Rentebetalingsdato/Betalingsdato faller i påfølgende kalendermåned, flyttes derimot Betalingsdato til siste Bankdag forut for opprinnelig Betalingsdato. (iii) Er Bankdagkonvensjon angitt som "Ujustert" fastholdes Betalingsdato selv om den ikke er Bankdag (betalinger gjennomføres da på første Bankdag etter Betalingsdato).
Betalingsdato:	Dag som beløp skal betales etter Avtalen (kan for eksempel være Forfallsdato, Rentebetalingsdato, Putdato eller Calldato). Betalingsdato justeres i henhold til Bankdagkonvensjon
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:	Eiendommene listet i vedlegg 2. En enkelt eiendom er referert til som en «**Eiendom**».
Eiendomspantet:	Førsteprioritets pant over hver av Eiendommene til enhver tid, i hvert tilfelle med pålydende NOK 550 000 000 (med tillegg av renter og omkostninger), til fordel for (i) Tillitsmannen (på vegne av Obligasjonseierne) (ii) tillitsmannen for FRN – lånet (på vegne av obligasjonseierne i FRN - lånet) til sikkerhet for Utsteders forpliktelser under (1) Lånedokumentene og (2) under låneavtalen for FRN - lånet.
Eiendomsselskapene:	De selskapene som er reelle eiere av Eiendommene til enhver tid. Et enkelt Eiendomsselskap er referert til som et «**Eiendomsselskap**». Eiendomsselskapene er listet i vedlegg 1.
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).
FRN – lånet:	Obligasjonslånet «FRN Olav Thon Eiendomsselskap ASA sikret obligasjonslån 2013/2018» med ISIN NO0010692213.
Forfallsdato:	Datoen Obligasjonene forfaller til betaling. Forfallsdato justeres i henhold til Bankdagkonvensjon.
Hjemmelsselskapene:	De selskaper, med unntak for Eiendomsselskapene, som til enhver tid er innehaver av grunnbokshjemmel til noen av Eiendommene. På dato for denne Låneavtalen innehar imidlertid Eiendomsselskapene samtlige grunnbokshjemler. Et enkelt hjemmelsselskap er referert til som et «**Hjemmelsselskap**».
Innfrielseskurs:	Kursen, fastsatt i prosent av Pålydende, som Obligasjonene skal innløses til på Forfallsdato.
ISIN:	Identifikasjonsnummeret for Obligasjonene (International Securities Identification Number).
Lånedokumentene:	Låneavtalen, Sikkerhetsavtalene og annet dokument som av partene angis 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) renteavlesning for en nærmere angitt periode på Reuters side NIBR kl 12.00 i Oslo. Dersom Reuters side NIBR 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 annen side på 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.
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 Rentebetalingsdato og deretter løpende fra og med hver Rentebetalingsdato 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:	Alle Eiendomsselskaper og Hjemmelsselskaper. Et enkelt selskap referert til som et «**Selskap**».
Sikkerhetsavtalene:	Avtaler og/eller pantedokumenter mellom partene som regulerer Eiendomspantene.

Sikkerhetsmassen:	Eiendommene.
Tillitsmann:	Norsk Tillitsmann 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 Utstederens 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 Sikkerhetsavtalene 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,
l) bekreftelse på etablering av Eiendomspantet som nevnt i pkt 3.4.1. Tillitsmannen kan godkjenne inneståelseserklæring 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 i alle saker som vedrører Obligasjonene. Dersom Obligasjonseiernes beslutning eller samtykke er nødvendig, 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 det antall Obligasjonseiere som er representert og 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. Møteleder avgjør i tvilstilfelle hvem som har møte- og stemmerett 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**
ARNE B. SPERRE	

VEDLEGG 1

Eiendomsselskap:	Org. Nr.:
Amfi Bygg Moa AS	945 492 228

VEDLEGG 2

Hjemmelsselskap:	Navn på Eiendommen:	Gnr.: / Bnr.: / Snr.:	Kommune:
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 28	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 65	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 66	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 73	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 74	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 75	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 77	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 118	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 123	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 134	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 273	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 311	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 316	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 326 Snr.: 2	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 327	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 338	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 5	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 6	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 8	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 9	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 10	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 11	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 13	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 14	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 16	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 18	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 20	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 21	1504

Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 22**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 23**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 26**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 27**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 2**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 3**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 4**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 5**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 6**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 7**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 8**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 9**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 10**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 11**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 12**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 13**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 14**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 16**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1085 Snr.: 1**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1268**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1428**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1551**	**1504**

VERDIVURDERING

AMFI MOA, ÅLESUND

SEPTEMBER 2013

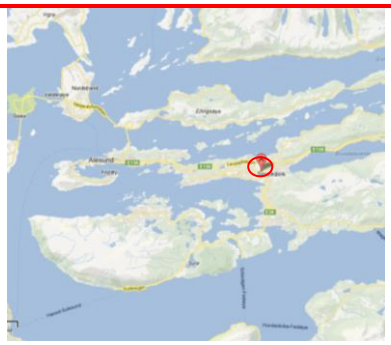


DTZ is a global real estate adviser, working with clients to create leading-edge and sustainable property, investment and business solutions worldwide.

AMFI MOA

Generelt





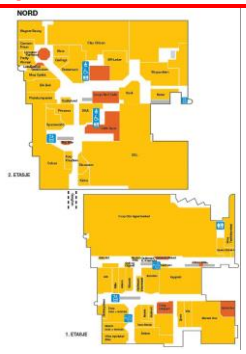
Adresse
- ✓ Langelandsveien 25, 6010 Ålesund

Internett
- ✓ http://www.amfi.no/moa

Gårds- og bruksnummer
- ✓

Byggeår
- ✓ 2000
- ✓

Layout



Beliggenhet
- ✓ Ligger i krysset til E136 og E39 utenfor Ålesund
- ✓ 6.0 mill besøkende pr år

Tilgjengelighet
- ✓ Det går buss til Moa
- ✓ Betalt parkering, til sammen 2 500 plasser. Fordelt på 3 p-hus

Aktuelt
- ✓ Det skal forsøkes å slå sammen eiendommene til en sammenhengede bygningskropp

Butikkprofil

Varetype	Antall	Utvalg butikker	Omsetning ekskl mva
Mote og trender		H&M, Cubus, Kappahl, Lindex, Riccovero, Match, Vivikes, Eurosko	N/A
Underholdning/fritid		Elkjøp, Eplehuset, Expert, Spaceworld, Clas Ohlson, Game Stop	N/A
Velvære/fitness		Apotek 1, Vitus Apotek, Nikita, Aroma- og fotsoneterapi, Sunkost	N/A
Interiør/stil		Kid, Åhlens, Kremmerhuset, Black & White, Herlighet, Princess	N/A
Mat/nytelse		COOP Obs, Kiwi, Chocolate, Peppes Pizza, Cafe Opus, Valaker Bakeri	N/A
Service/annet		Moa Trafikkterminal, Notar, Ticket, Skomaker Lien, Securitas Direct	N/A
Sum	**170**		**N/A**

Største leietakere, 2013E

Navn	Årsleie NOK
Coop Orkla Møre SA	12 852 000
XXL Sport & Villmark AS	5 346 000
Clas Ohlson	2 690 006
Dolly Dimples	2 847 076
H & M Hennes & Mauritz AS	2 805 000

MARKEDSSITUASJON

Demografi og inntekt

Parameter	Område	2013	Prognose
Innbyggertall	Ålesund	45 033	57 241 i 2040 (SSB); tilsvarer en vekst på 0,9% p.a.
Gj.snitt husholdn. inntekt etter skatt	Ålesund (2011)	435.000	På linje med landsgjennomsnittet (431.000 kr)

Konkurransesituasjon

Navn	Distance	Beskrivelse
Ålesund Storsenter	11,2km	Ligger sentralt plassert i Ålesund sentrum, på øst-siden Brosundet. Det er 38 butikker og et totalt areal på 16 500 m2. Total omsetning for senteret var i 2011 429 mNOK (395 mNOK i butikkomsetning).
Kremmergaarden	11,2 km	Ligger sentralt plassert i Ålesund sentrum, på øst-siden av Brosundet. Senteret har 12 butikker og omsetter for 200 mNOK. Senteret er totalt på 10 000 m2.
Ålesund sentrum/ big box retail	N/A	Det er en del handel på gateplan i sentrum og big-box handelsbokser som konkurrerer med Moa om kundene.

Styrker og svakheter

Tilgang, bil	Meget god – enkelt tilkomst fra begge kjøreretninger. Mellom E136 og E39 ca 11,5 km utenfor Ålesund sentrum. Fra Ålesund følger man bare E136 til avkjørselen til senteret
Tilgang, kollektiv	God – det er mulig å ta buss til senteret
Tilgang, fotgjenger	Middels – Det er mye vei i nærheten av senteret således er mye av trafikken basert på bil
Butikkmiks	Meget god – Senteret har mange butikker og forskjellige tilbydere av varer og tjenester
Konkurransesituasjon	Middels konkurranse– Moa dominerer og er det regionale senteret for området.
Tilstand	God – meget blandet da noe er nesten nytt mens andre deler er gammelt

Forutsetninger for verdsettelsen

Leieinntekter, utleide arealer	Budsjettert minimumsleie I 2013 er mNOK 75.0 fra forretninger, og hhv mNOK 3.4, mNOK 1.9 og mNOK 8.2 fra kontor, lager og andre leieinntekter. Prognosen er basert på faktiske leiekontrakter med forutsatt KPI-justering til 2013-nivå. Det er i tillegg budsjettert med mNOK 14,7 i omsetningsleie. Parkeringsinntekter er antatt å utgjøre mNOK 0,1. Vi har heller ikke budsjettert med vesentlige parkeringsinntekter i fremtiden på Moa.
Leieinntekter, ledige arealer	Ledigheten er i dag 2234 kvm, som vi har bedømt å ligge i overkant av normal friskjonsledighet for Moa-senteret.Det er lagt til grunn at ledige areal vil bli leid ut. Fra 2015 har vi lagt til grunn 1,5 mNOK i leie fra de handelsarealene som i dag står ledige, og 0,1 mNOK på andre ledige arealer f.o.m. inneværende år.
Kostnader	Senteret betaler 215.000 i eiendomsskatt, og 380.000 i innleiekostnader. Eiers andel av felleskostnader og markedsføringsbidrag er anslått til 2,2 mNOK pr år. Vi har forutsatt at forvaltning vil utgjøre 3.5% av brutto leieinntekter, og øvrige administrasjonskostnader 0,25% av brutto leie. Total kostnadsprosent er 11,3% av brutto leie. Vi har ikke budsjettert med konkrete investeringskostnader uten leiekompensasjon, men har tatt høyde for en årlig vedlikholspott på 10 kr pr kvm.
Utvikling i leieinntekter	Vi har antatt at senteret vil ha en nominell omsetningsvekst på 1.75 % i hele kontantstrømsperioden. Vår kontantstrømprognose legger til grunn at leienivåene, ved fornyelse av kontrakt, vil kunne justeres i samme takt.Forutsetningen innebærer at leienivåene i dag ligger noe over langsiktig nivå, målt i faste priser. P.g.a. at ledigheten i dag er høyere enn hva vi anser som normalt, anser vi allikevel at senteret totalt sett har noe underleie (jfr yieldoppstillingen på siste side).
Avkastningskrav	Vi har brukt en normal yield (realavkastningskrav) på 5,50 %, tilsvarende en diskonteringsrente på 8,00 %. Direkteyield på 2013-leie er noe lavere (5.43%) grunnet ledighet.
Utviklingspotensial	Vi har ikke tillagt noen konkret utviklingsverdi i vår verdsettelse.
Siden sist	Det er ingen endringer i leienivå fra Q2-13, og yielden antas å ha holdt seg stabil. Grunnet en generell avmatning i kjøpesenteromsetningen på landsbasis, har vi justert forventet nominell omsetningsvekst fra 2.0% til 1.75%. Den langsiktige markedsleien er derfor vurdert noe lavere, og verdien følgelig noe ned.

KONTANTSTRØM OG VERDI

Amfi Moa, Ålesund

			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Trading figures												
Turnover			**1 651,5**	**1 684,5**	**1 718,2**	**1 752,6**	**1 787,6**	**1 823,4**	**1 859,8**	**1 897,0**	**1 935,0**	**1 973,7**
Turnover growth rate				1,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %	1,75 %
Number of contract renewals			1	56	53	80	37	31	18	6	5	-
% of rent up for renewal			0,0 %	4,3 %	8,1 %	23,9 %	9,4 %	9,8 %	6,1 %	4,4 %	1,2 %	0,0 %
Gross rent computation	*GLA*	*NLA*										
Retail minimum rents	*43 656*	*43 656*	75,0	76,5	78,0	79,5	81,1	82,9	84,9	86,6	88,6	90,7
Retail add'tl turnover rents			14,7	15,1	15,5	15,9	16,3	16,7	17,1	17,5	18,0	18,4
Rents on vacant retail space	*2 234*	*2 234*	-	1,0	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8
Step rents			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rent discounts			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total gross retail rent	*45 890*	*45 890*	**89,7**	**92,5**	**95,0**	**96,9**	**98,9**	**101,2**	**103,5**	**105,9**	**108,3**	**110,9**
Office rents	*3 566*	*3 566*	3,4	3,5	3,5	3,6	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1
Storage rents	*2 367*	*2 367*	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1	2,2	2,2	2,3
Parking rents	*51*	*51*	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Residential rent	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unspecified & other income	*4 037*	*4 037*	8,2	8,4	8,5	8,7	8,9	9,1	9,3	9,5	9,7	9,9
Rents on vacant non-retail spa	*203*	*203*	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Structural vacancy provision			(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,5)	(0,2)	(0,2)	(0,1)	(0,1)	(0,0)	-
Total gross rent	*56 115*	*56 115*	**103,2**	**106,4**	**109,0**	**110,8**	**113,5**	**116,1**	**118,8**	**121,5**	**124,4**	**127,5**
Property Costs												
Land or building lease			(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,5)	(0,5)
Property Tax			(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Insurance			(0,4)	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(0,5)
Other property costs			(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Share of common costs and marketing			(2,2)	(2,5)	(2,6)	(2,9)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,8)
Maintenance and repair			(4,2)	(4,3)	(4,4)	(4,5)	(4,6)	(4,7)	(4,8)	(5,0)	(5,1)	(5,2)
Reletting expenses			(0,0)	(1,4)	(1,3)	(2,0)	(0,9)	(0,8)	(0,5)	(0,2)	(0,1)	-
Total property cost			**(7,8)**	**(9,5)**	**(9,6)**	**(10,8)**	**(9,6)**	**(9,6)**	**(9,5)**	**(9,3)**	**(9,5)**	**(9,6)**
Management Costs												
Administration costs			(3,6)	(3,7)	(3,8)	(3,9)	(4,0)	(4,1)	(4,2)	(4,3)	(4,4)	(4,5)
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			**(3,9)**	**(4,0)**	**(4,1)**	**(4,2)**	**(4,3)**	**(4,4)**	**(4,5)**	**(4,6)**	**(4,7)**	**(4,8)**
Net Operating Income			**91,6**	**92,9**	**95,3**	**95,9**	**99,7**	**102,2**	**104,9**	**107,6**	**110,2**	**113,1**
CAPEX reserve			(0,6)	(0,6)	(0,6)	(0,6)	(0,6)	(0,6)	(0,6)	(0,7)	(0,7)	(0,7)
Residual Value		*0*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 108,6
Net Cash Flow			**91,0**	**92,4**	**94,7**	**95,3**	**99,1**	**101,6**	**104,2**	**107,0**	**109,6**	**2 221,0**
Net Yield 1/			5,4 %	5,6 %	5,7 %	5,8 %	6,0 %	6,1 %	6,2 %	6,4 %	6,5 %	6,7 %
Property Costs as % of Rent			7,5 %	8,9 %	8,8 %	9,7 %	8,4 %	8,2 %	8,0 %	7,7 %	7,7 %	7,5 %
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			35 987	36 707	37 441	38 190	38 954	39 733	40 528	41 338	42 165	43 008
Total Rent per m2 Total GLA			1 839	1 896	1 943	1 975	2 023	2 069	2 118	2 165	2 218	2 272
Retail Rent per m2 Retail GLA			1 955	2 017	2 070	2 110	2 155	2 206	2 256	2 308	2 361	2 416
Gross Retail Rent as % of Turnover			5,4 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,6 %	5,6 %	5,6 %	5,6 %	5,6 %

		Q3-13
Valuation	mNOK	1 690,7
IRR		8,00 %

Valuation yield	5,50 %
2013E yield	5,43 %
NOK/m2 2/	30 129

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
+47902 57 108
arthur.lie@dtz.com



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

Addresse:

DTZ Realkapital
Munkedamsveien 35
Postboks 1921
Vika, 0125 Oslo

SECURITY AGREEMENT

Between

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

as Issuer,

AMFI BYGG MOA AS

as Pledgor

and

NORSK TILLITSMANN ASA

on behalf of the Bondholders

as Pledgee

dated 21 October 2013

This security agreement (the "**Agreement**") has been entered into on this 21 October 2013 between:

(1) **OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA** with company registration number 914 594 685, as issuer (the "**Issuer**"); and

(2) **Amfi Bygg Moa AS** with company registration number 945 492 228, as pledgor (the "**Pledgor**"); and

(3) **NORSK TILLITSMANN ASA,** with company registration number 963 342 624, as pledgee (the "**Pledgee**") on behalf of the Bondholders.

WHEREAS:

A) Pursuant to a bond agreement (the "**Bond Agreement**") with ISIN NO0010692221 dated on or about the date hereof and entered into between the Issuer and the Pledgee as bond trustee on behalf of the Bondholders, the Issuer has issued and sold bonds in the amount of NOK 550,000,000.

B) This Agreement governs the Security over the Security Assets.

IT IS AGREED as follows:

1. **DEFINITIONS**

1.1 In this Agreement the following terms and expressions shall have the meaning set out below:

"**Bond Loan**" means the NOK 550,000,000 bond issue with ISIN NO0010692221 under the Bond Agreement.

"**Bondholders**" means each owner of any of the bonds issued by the Issuer with ISIN NO0010692221 under the Bond Agreement.

"**Business Day**" means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are open for general business in Oslo.

"**Enforcement Act**" means the Norwegian Enforcement Act of 1992.

"**Event of Default**" means an event of default as described in the Bond Agreement clause 3.8 (*Mislighold av Obligasjonene*).

"**FA Act**" means the Norwegian Financial Agreements Act of 1999.

"**Liens Act**" means the Norwegian Liens Act of 1980.

"**Property**" means all of the property set out in Schedule 2 hereto.

"**Secured Obligations**" means all present and future obligations and liabilities (whether actual or contingent) of the Issuer under the Bond Agreement and all costs and expenses incurred by the Pledgee on behalf of the Bondholders in connection with the enforcement of or preservation of its respective rights under the Bond Agreement, this Agreement or any related security documents against the Issuer.

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

"**Security Assets**" means the Property.

"**Security Period**" means the period beginning on the date of this Agreement and ending on the date (as stated by the Pledgee) upon which the Secured Obligations have been unconditionally and irrevocably paid and discharged in full.

2. SECURITY

2.1 As first ranking Security for the Secured Obligations, each Pledgor hereby unconditionally and irrevocably charge, pledge and assign to the Pledgee on behalf of the Bondholders, its part of the Security Assets together with all Related Rights and all moneys payable in respect of the Security Assets (and which may be comprised by the Security created under this Agreement pursuant to Section 1-6 of the Liens Act) as at the date of this Agreement or in the future, until the expiry of the Security Period. For the avoidance of doubt, the Security over the Property shall be deemed to be first ranking notwithstanding the registration of lease agreements in the Norwegian properties register.

3. PERFECTION OF SECURITY

3.1 The perfection of the Security over the Property has been established prior to the signing of this Agreement by way of a duly executed and registered mortgage deed in respect of the Property, substantially in the form set out in Schedule 3 hereto.

3.2 Each Pledgor undertakes to execute any such further documents and do such other actions as may be required for perfection of the Security created by it under this Agreement.

4. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

Each Pledgor makes the following representations and warranties to the Pledgee:

4.1 **Status**

(a) It is a corporation, duly incorporated and validly existing under the law of its jurisdiction of incorporation; and

(b) it has the power to own its assets and carry on its business as it is being conducted.

4.2 **Binding obligations**

This Agreement constitutes legal, valid and binding obligations of it, enforceable in accordance with its terms and conditions, and save as provided for herein, no other registration, filing, payment of tax or fees or other formalities are necessary or desirable to render this Agreement enforceable against the Pledgor.

4.3 **Non-conflict with other obligations**

The entry into and performance by it, and the transactions contemplated by, this Agreement does not and will not conflict with:

(a) any law or regulation applicable to it;

(b) its constitutional documents; or

(c) any agreement or instrument binding upon it or any of its assets.

4.4 **Power and authority**

It has the power to enter into, perform and deliver, and has taken all necessary action to authorise its entry into, performance and delivery of, this Agreement and the transactions contemplated by this Agreement.

4.5 **Ownership of Security Assets**

The Pledgor is the sole beneficial owners of the Security Assets.

5. COVENANTS

5.1 The Pledgor undertake not to do or cause or permit to be done anything which will, or could be reasonably expected to adversely affect the Security Assets or the rights of the Pledgee hereunder, or cause an Event of Default to occur, or which is in any way inconsistent with or depreciates, jeopardises or otherwise prejudices the Security Assets or the rights of the Pledgee hereunder, and, further, to take such action as shall from time to time be necessary to maintain the Security held by the Pledgee on behalf of the Bondholders hereunder. In particular the Pledgor undertake:

(a) not to pledge the Security Assets as Security for any other obligations or permit to exist any such pledge or other Security;

(b) to notify the Pledgee in writing as soon as it becomes aware of a proposition authorising an increase or decrease of the capital; and

6. ENFORCEMENT OF SECURITY

6.1 Once an Event of Default has occurred and is continuing, the Pledgee shall be entitled, in its absolute discretion, to enforce all or any part of the Security under this Agreement as it sees fit, including to:

(a) require a sale by forced auction through the courts or forced sale by a manager appointed by the courts of the Security Assets;

(b) exercise all ownership rights, including all creditor rights, in connection with the Security Assets;

(c) sell, assign or convert into money all or any part of the Security Assets in such a manner and upon such terms (by public or private sale) and for such consideration (whether in cash, securities or other assets) as is then agreed;

6.2 All costs and expenses incurred by the Pledgee in connection with the enforcement of the Security Assets shall be borne by the Issuer or the Pledgor and the Issuer and the Pledgor shall indemnify and hold the Pledgee and the Bondholders harmless in respect of such costs and expenses. All costs and expenses shall be included in the Secured Obligations. The Issuer or the Pledgor shall be joint and several liable, to upon demand within ten Business Days pay all such costs and expenses to the Pledgee.

7. FURTHER ASSURANCES

7.1 Without limiting the generality of the foregoing, the Pledgor shall, at its own expense, take whatever action the Pledgee may require for the prompt execution of all documents and to do all such things as the Pledgee may require to perfect and protect the Security Assets or to facilitate the enforcement or realisation of the Security Assets.

8. LIMITATIONS

8.1 The obligations of the Pledgor under this Agreement shall be limited by the mandatory provisions of law applicable to the Pledgor limiting the legal capacity or ability of the Pledgor to provide security, including, but not limited to, the provisions sections 8-7 and 8-10 of the Norwegian Companies Act (*aksjeloven*) (no. 44, 13 June 1997) (as from time to time amended) which regulate unlawful financial assistance and other prohibited loans, guarantees and joint and several liability as well as the providing of security. If any such limitation is no longer applicable as a mandatory provision under Norwegian law, that limitation will no longer apply to this Agreement and the transactions contemplated herein.

9. RELEASE

9.1 The Pledgee shall, when all the Secured Obligations have been duly and irrevocably fulfilled and discharged, promptly release the Security created hereby by notifying any party that have been notified of the pledge and take any action which may be necessary and which it is able (acting reasonably) to do in order to release the relevant parts of the Security Assets from the Security constituted by this Agreement.

10. NOTICES

10.1 **Communications in writing**

Any communication to be made under or in connection with this Agreement shall be made in writing and, unless otherwise stated, may be made by fax or letter.

10.2 **Addresses**

The address and fax number (and the department or officer, if any, for whose attention the communication is to be made) of each party for any communication or document to be made or delivered under or in connection with this Agreement is:

(a) In the case of the Pledgor:
Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Att.: Arne B. Sperre
Address: Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO
Telephone: +47 23 08 00 00
Fax: +47 23 08 01 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

(b) In the case of the Pledgee:
Norsk Tillitsmann ASA
Att: Vigdis Nordhelle / Camilla Hoff
Address: Postboks 1470 Vika, 0116 OSLO
Telephone: +47 22 87 94 00
Fax: +47 22 87 94 10
E-post: mail@trustee.no

or any substitute address or fax number or department or officer as the party may notify to the other party by not less than five Business Days' notice.

11. ASSIGNMENT

11.1 The Pledgee may assign this Agreement to a replacement Bond Trustee in accordance with the Bond Agreement.

12. INVALIDITY

12.1 If any provision of this Agreement is or becomes invalid, illegal or unenforceable in any respect under any law, the validity, legality and enforceability of the remaining provisions shall not be affected or impaired in any way.

13. INCONSISTENCY

13.1 Where there is any conflict between the terms of this Agreement and the Bond Agreement, the terms of the Bond Agreement shall prevail as between the Pledgor and the Pledgee, unless thereby rendering this Agreement invalid or unenforceable, in which case the provisions of this Agreement shall prevail.

14. MISCELLANEOUS

14.1 **Waivers**

The rights of the Pledgee under this Agreement may be waived only in writing on such terms as the Pledgee sees fit.

14.2 **Amendments**

This Agreement may not be amended unless by an instrument in writing and signed by or on behalf of the Pledgor and the Pledgee.

14.3 **Severability**

If a provision of this Agreement is or becomes illegal, invalid or unenforceable in any jurisdiction, that shall not affect:

(a) the legality, validity or enforceability in that jurisdiction of any other provision of this Agreement; or

(b) the legality, validity or enforceability in other jurisdictions of that or any other provision of this Agreement.

Notwithstanding paragraph (a) above, the parties hereto agree that they will negotiate in good faith and will replace the invalid, void or unenforceable provision with a valid and enforceable provision which reflects as much as possible the intention of the parties as referred to in the provision thus replaced.

15. COUNTERPARTS

This Agreement may be executed in any number of counterparts, and this has the same effect as if the signatures on the counterparts were on a single copy of this Agreement.

16. GOVERNING LAW

This Agreement is governed by Norwegian law and the Pledgor submit to the non-exclusive jurisdiction of the Norwegian courts, the venue to be the Oslo District Court.

This Agreement has been entered into on the date first above written.

SIGNATURES

THE PLEDGOR

For and behalf of
AMFI BYGG MOA AS

Signature

LARS LØSETH
Name with block letters

THE PLEDGEE

For and behalf of
NORSK TILLITSMANN ASA

Signature

KARIANNE E. BRULAND
Name with block letters

THE ISSUER

For and behalf of

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

Signature

ARNE B SPERRE
Name with block letters

SCHEDULE 1

The Pledgor

Name of Pledgor	Address	Company Registration No.
Amfi Bygg Moa AS		**945 492 228**

SCHEDULE 2

List of Properties

Name of owner:	Name of Property:	Cadastral number:	Municipality:
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 28	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 65	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 66	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 73	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 74	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 75	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 77	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 118	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 123	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 134	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 273	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 311	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 316	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 326 Snr.: 2	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 327	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 25 Bnr.: 338	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 5	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 6	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 8	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 9	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 10	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 11	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 13	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 14	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 16	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 18	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 20	1504
Amfi Bygg Moa AS	Amfi Moa	Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 21	1504

Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 22**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 23**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 26**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1008 Snr.: 27**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 2**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 3**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 4**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 5**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 6**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 7**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 8**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 9**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 10**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 11**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 12**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 13**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 14**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1009 Snr.: 16**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1085 Snr.: 1**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1268**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1428**	**1504**
Amfi Bygg Moa AS	**Amfi Moa**	**Gnr.: 50 Bnr.: 1551**	**1504**

9/ 5

SCHEDULE 3

Form of mortgage –Properties