Prospekt

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

Verdipapirdokument for

ISIN: NO0010678667

3,40 % Olav Thon Eiendomsselskap ASA Sikret obligasjonslån 2013/2018

Tilrettelegger:

Danske Bank Markets

Swedbank

FIRST SECURITIES

Oslo, 30. mai 2013

Verdipapirdokument ISIN: NO0010678667

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 opplysninger som gis i prospektet. Finanstilsynet har ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjennelse av selskapsrettslige forhold som er beskrevet i eller på annen måte er omfattet av prospektet. 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. 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.

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 Tilretteleggerne.

Dette verdipapirdokumentet datert 30. mai 2013 må sees i sammenheng med Registreringsdokumentet datert 12. juni 2012 samt tillegg til Registreringsdokument datert 30. mai 2013, 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: Låneavtale 17

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
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 årlig kupongrente på 3,40 % p.a.. Kursen på obligasjoner med fast rente vil være følsom for endringer i markedsrentene. Stiger markedsrentene i perioden, vil prisen på obligasjonslånet falle.

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.

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, 30. mai 2013

Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Arne B. Sperre
Finansdirektør

3. Verdipapirinformasjon

ISIN:	NO0010678667
Lånet/Lånets navn:	3,40 % Olav Thon Eiendomsselskap ASA Sikret obligasjonslån 2013/2018
Låntager/Utsteder/Selskap:	Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Type lån:	Obligasjonslån med fast rente
Låneramme:	NOK 300 000 000,00
Lånebeløp:	NOK 300 000 000,00
Obligasjonsandeler á:	NOK 1 000 000,00 - likestilte og sideordnede
Obligasjonsandelenes form:	Kun elektroniske verdipapirer registrert i Verdipapirregisteret
Innbetalingsdato:	24. mai 2013
Rentebærende fra dato:	Innbetalingsdato
Rentebærende til dato:	Forfallsdato
Forfallsdato:	24. mai 2018
Pålydende rentesats/Kupong:	3,40 % p.a.
Effektiv rente:	Avhengig av markedskurs. Kurs 100,00 % gir effektiv rente på 3,40 % p.a.
Rentekonvensjon:	30/360, Rentebetaling fra og med en Rentestartdato/Rentebetalingsdato til neste Rentebetalingsdato beregnes på grunnlag av et år som består av 360 dager med 12 måneder á 30 dager. Unntatt fra dette er: (a) Hvis den siste 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.
Bankdagskonvensjon	Ujustert – Betalingsdato fastholdes selv om den ikke er Bankdag (betalinger gjennomføres da på første Bankdag etter Rentetermindato.
Rentetermindatoer:	24. mai hvert år
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 i Bergen Storsenter ANS, org nr 941611958 (likestilt pant med FRN Olav Thon Eiendomsselskap ASA sikret obligasjonslån 2013/2018) Bergen Storsenter ANS, Gnr:166, Bnr: 955, Snr:3 Bergen Storsenter ANS, Gnr:166, Bnr: 971 Bergen Storsenter ANS, Gnr:166, Bnr: 973

	Verdivurderingsrapport på disse eiendommene er lagt ved dette verdipapirdokumentet.Obligasjonslånet utgjør en ordinær gjeldsforpliktelse for Låntaker, og står bare tilbake for forpliktelser som ved lov skal dekkes foran ordinære gjeldsforpliktelser.
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.
Godkjennelser/Tillatelser:	Fullmakt til opptak av Lånet er gitt i Låntakers styre den 16. mai 2013. Prospekt vil forelegges Finanstilsynet for kontroll og godkjenning. Se under Viktig Informasjon side 2. Prospekt vil også forelegges til 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. 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. 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.

Tilgang til dokumentasjon:	www.olt.no
Tillitsmann/-en:	Norsk Tillitsmann ASA, Postboks 1470 Vika, 0116 OSLO
Tilrettelegger:	Danske Bank Markets, Postboks 1170 Sentrum, 0107 OSLO
	Swedbank First Securities, Postboks 1441 Vika, 0115 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 12. juni 2012 og tillegg til registreringsdokument datert 30. mai 2013.

Prospekt- og noteringsavgifter:	Prospektkontroll for Verdipapirdokumentet er NOK 13 000,00. Prospektkontroll for Tillegg til Registreringsdokumentet er NOK 6 000,00. Kursnoteringsavgift for Lånet er NOK 11 055,00 pr. år. Honorar til Norsk Tillitsmann er NOK 100 000,00 pr. år.
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.

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 Swedbank First Securities 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 Newsec AS gjennomført en uavhengig verdivurdering av Bergen Storsenter.

Rådgiver:	Jon H. D, Årstad
Forretningsadresse:	Filipstad Brygge 1 0123 Oslo, Norway
Bakgrunn:	Jon. H. D. Årstad er utdannet siviløkonom fra NHH og direktør for rådgivning i Newsec AS. Selskapet har 16 ansatte, hvorav 4 jobber i rådgivningsavdelingen. Kundene er bl.a. selskaper som Olav Thon Eiendomsselskap, DNB Livsforsikring, Oslo S Utvikling AS og Aberdeen Eiendomsfond. Selskapet er i dag Norges største på verdivurdering av næringseiendom.
Interesser i utsteder:	Newsec AS har en avtale med Olav Thon Eiendomsselskap ASA om verdivurdering av eiendommer på periodisk basis. Verken Jon H. D. Årstad eller Newsec AS, eller noen av deres ansatte, har aksjer eller andre økonomiske interesser i Olav Thon Eiendomsselskap AS.

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.

Erklæring fra Tilrettelegger:
Danske Bank Markets og Swedbank First Securites 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, 30. mai 2013
Danske Bank Markets
Swedbank First Securities

5. Vedlegg: Verdivurdering

VERDIVURDERING

NEWSEC
The Full Service Property House

Bergen Storsenter, Strømgaten 8, 5015 Bergen

Verdivurdering for Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Kjøpesenter. Vurdert av Jon H. D. Årstad, den 31.03.2013





Beskrivelse

Bergen Storsenter ligger ved busstasjonen i Bergen sentrum. Eiendommen ligger i et strategisk godt knutepunkt med bybanen like i forkant av bygget. Det foreligger ikke potensiale på eiendommen til økt utnyttelse. Dagens senter utgjør drøye 20.000 kvm over 4 etasjer hvorav handel utgjør ca 16.000 kvm. Senteret har de siste årene hatt svakt fallende omsetning grunnet ombygging av busstasjonen. Senteret har 25.000 besøkende per dag og en omsetning på hele 60.000/kvm i året.

Det er mye småhandel på senteret. Det er meget bra parkeringsdekning på eiendommen med ca 2.500 p-plasser i garasjeanlegg. Bergen kommune ønsker å rive bygarasjen, vi mener at dette ikke er den mest sannsynlige løsningen. Senteret har gjennomgående god standard og har mindre vedlikeholdsetterslep. Senteret har ingen ledighet og det har ikke vært ledighet i senteret på mange år. Eiendommen står på festet grunn.

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer:
Gnr. 166 bnr. 955 snr. 3 - Hjemmelshaver Bergen kommune, fester Bergen Storsenter ANS
Gnr. 166 bnr. 971, Gnr. 166 bnr. 973 - Hjemmelshaver Bergen Storsenter ANS

Eiendomsinformasjon	
Registrert hjemmelshaver ihht. "Norges Eiendommer"	
Bergen Kommune	
Gnr 166, Bnr 955, Snr 3 i Bergen kommune	
Tomteareal	31 338 kvm
Utleid Areal	25 677 kvm
Ledig Areal	0 kvm
Parkering areal	60 000 kvm
Brutto gulvareal bygninger (BTA)	85 675 kvm

Leietakersituasjon	Bruttoleie	Markedsleie
Leieareal	kr 65 478 000	kr 68 974 000
Parkering	kr 0	kr 0
Totalt	kr 65 478 000	kr 68 974 000
Leie kr/m2 ex park inntekt	kr 2 550	kr 2 686
Parkering pr/plass	kr 0	kr 0
Totalt kr/m2	kr 2 550	kr 2 686
Vektet gjenværende leietid 5,5 år		Andel utleid 100%

Eierkostnader (normalisert)	Totalt	kr/m2
Forsikring	kr 257 000	10
Vedlikehold kostnad	kr 2 516 000	98
Administrative kostnader	kr 2 414 000	94
Eiendomsskatt	kr 2 388 000	93
Festeavgift	kr 930 000	36
Sum eierkostnader	kr 8 505 000	331
Eierkost av bruttomarkedsleie	12,3%	

Avkastningskrav/yield	
Realavkastningskrav	5,60%
Direkte yield (nåleie)	5,48%
Diskonteringsfaktor (nom)	8,24%
Kalkulert realavkastning	5,60%

Eventuelt potensial	
Utbyggbart areal	0 kvm
Tomtebelastning	0 kr/m2
År før realisering	0,0 år
Verdi	kr 0

Verdivurdering		
Netto kapitalisert verdi	41 289 kr/m2	kr 1 060 094 976
Cash flow verdi	40 495 kr/m2	kr 1 039 712 587
Teknisk verdi	26 000 kr/m2	kr 667 600 000

Konklusjon		
Markedsverdi	40 506 kr/m2	**kr 1 040 000 000**
Markedsverdi av potensialet		-
På bakgrunn av ovenstående og vårt helhetsinntrykk av eiendommen settes normal salgsverdi til		**kr 1 040 000 000**



Sammendrag av verdivurderingen:

Oppdragsnummer:	BergenStors.
Adresse:	Bergen Storsenter, Strømgaten 8, 5015 Berge
Registerbet.:	Gnr 166, Bnr 955, Snr 3 i Bergen kommune
Hjemmelshaver:	Bergen Kommune
Oppdragsgiver:	Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Kjøpesent

Registrert dato:	29.01.2013
Besiktiget dato:	29.01.2013
Diskonteringsfaktor:	8,24 %
Inflasjonsprosent:	2,50 %

Kategori	Areal		Fordeling
Handel	20 535	kvm	79,98%
Kontor	4 601	kvm	17,92%
Lager	539	kvm	2,10%
	25 675	**kvm**	

Utleid areal	Areal	Nåleie	Årl. Nåleie	M.leie	Årl.M.leie	Utløp	Reg	Ledig	Type	Tilpas	Overleie
Diverse (Basestasjoner)	1 205	972	205 972	250 000	250 000	03-20	100	0	Annet	0	-252 197
Handel	20 535	2 599	53 366 270	2 650	54 417 750	03-19	100	0	Kjøpese	0	-5 294 625
Kontor	4 601	1 690	7 774 478	1 750	8 051 750	07-15	100	0	Kontor	0	-597 129
Lager	539	1 221	658 298	1 400	754 600	06-16	100	0	Lager	0	-282 122
Omsetningsleie	1	-	3 473 312	-	5 500 000	03-19	100	0	Omsetni	0	-10 205 190
	25 677		**65 478 330**		**68 974 100**	**Snitt: 5,5 år**					**-16 631 263**

VERDIVURDERING

NEWSEC
The Full Service Property House



Inntektsbilde:		kr/m2	Totalt
Brutto markedsleie:		2 686	68 974 100
Eiend.skatt:		93	2 388 000
Forsikring:		10	256 750
Eiers and vedl.:		98	2 516 150
Festeavgift:		36	930 000
Adm/forv./div:	(3,50%)	94	2 414 094
Sum eierkostnad:	(12,33%)	331	8 504 994
			60 469 106

Teknisk verdi:			
Vurdert kostpris nybygg:		24 000 kr/m2	616 200 000
Fradrag slit og elde:		6 000 kr/m2	154 050 000
Tekn.v. eks tomt:		31 338 kvm	462 150 000
Tomteverdi:	(av byggareal 8 000 kr/m2)		205 400 000
Teknisk verdi sum:		26 000	667 550 000

Netto kapitalisert verdi	kr/m2	
Utleid areal:		25 677 kvm
Netto markedsleie:	2 355	60 469 106
Verdi fullt utleid:	42 057	1 079 805 440
Fradrag ikke utleid:	0	0
Fradrag fast ledighet:	-120	-3 079 201
Sum leietap:	-120	-3 079 201
Investering 2013	0	0
Investering 2014	0	0
Investering 2015	0	0
Tilpasninger ledig areal:	0	0
Tilpasninger ved leieutløp:	0	0
Total fratrekkssum:	-120	-3 079 201
Salgssum:	41 937	1 076 726 239
Overskuddsleie:	-648	-16 631 263
Ledighet etter utløp:	0	0
Sum:	41 289	1 060 094 976

Oppbygging Avk. Krav	(Grl. Tall)	Nominelt	Reelt	Sum
Inflasjon		2,50%	0,00%	0,00%
Risikofri rente	(2,08%)	-0,42%	-0,41%	-0,41%
Swap Spread	(3,25%)	1,11%	1,08%	0,67%
Lånemargin	(5,25%)	2,00%	1,95%	2,62%
Eiendomsrisiko		2,69%	2,63%	5,25%
Beliggenhet - By		0,51%	0,50%	5,75%
Beliggenhet - Mikro		0,00%	0,00%	5,75%
Type eiendom		-0,26%	-0,25%	5,50%
Teknisk standard		0,00%	0,00%	5,50%
Kontraktsforhold - Kontr		0,10%	0,10%	5,60%
Kontraktsforhold - Motp		0,00%	0,00%	5,60%
Andre forhold		0,00%	0,00%	5,60%
Diskonteringsrente		8,24%	5,60%	

Utviklingspotensiale:	
Tillatt utbyggbart areal:	
Tomtebelastning kr/m2:	0
År før realisering:	
Diskonteringsrente:	10,00%
Verdi utbyggingspotensiale:	0

Verdivurderingssammendrag (IPD)	**31.03.2013**
Nåleie	65 478 330
Brutto Markedsleie (100% utleid)	68 974 100
Eierkostnader	8 504 994
Netto Markedsleie (inntektsoverskudd)	60 469 106
Realavkastningskrav	5,60%
Brutto Nåverdi (Netto Kap verdi)	1 079 805 431
+/- Nåverdi over/underleie	-16 631 263
+/- Nåverdi ledighet	-3 079 201
+/- Nåverdi Investeringer (tilpasninger)	0
+/- Nåverdi annet (rest)	-20 094 967
Markedsverdi	**1 040 000 000**
Kalkulert realavkastning	5,60%
Direkte yield (nåleie)	5,48%

NEWSEC
The Full Service Property House

Bergen Storsenter, Strømgaten 8, 5015 Bergen

Vurdert for: Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Kjøpesenter
Vurdert av: Jon H. D. Årstad

Investment period:	10 Yr

Tennancy Schedule	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Diverse (Basestasjoner)	154 479	211 121	216 399	221 809	227 355	233 038	238 864	284 088	304 601	312 216	80 005
Handel	40 024 702	54 700 427	56 067 937	57 469 636	58 906 377	60 379 036	62 803 058	64 685 604	66 302 744	67 960 313	17 414 830
Kontor	5 830 858	7 968 840	8 289 440	8 670 854	8 887 625	9 109 816	9 337 561	9 571 001	9 810 276	10 055 532	2 576 730
Lager	493 724	674 755	691 624	760 768	832 937	853 761	875 105	896 982	919 407	942 392	241 488
Omsetningsleie	2 604 984	3 560 145	3 649 148	3 740 377	3 833 887	3 929 734	5 790 730	6 537 772	6 701 216	6 868 746	1 760 116
Park: P-plasser innendørs											
Gross Rent	**49 108 747**	**67 115 288**	**68 914 549**	**70 863 445**	**72 688 181**	**74 505 385**	**79 045 318**	**81 975 446**	**84 038 243**	**86 139 199**	**22 073 170**
Loss permanent vacancy	129 917	176 746	181 165	185 694	190 336	195 095	199 972	204 971	210 096	215 348	54 427
Net rent	48 978 831	66 938 542	68 733 384	70 677 751	72 497 844	74 310 290	78 845 346	81 770 475	83 828 148	85 923 851	22 018 743
Owner's cost	6 407 872	8 717 618	8 935 559	9 158 948	9 387 921	9 622 620	9 863 185	10 109 765	10 362 509	10 621 571	2 684 493
Investment vacant area											
Investment renewal											
Investering 2013											
Investering 2014											
Investering 2015											
Invest / divest property	-1 040 000 000										1 349 459 410
Net CF	**42 570 959**	**58 220 924**	**59 797 826**	**61 518 803**	**63 109 923**	**64 687 671**	**68 982 161**	**71 660 710**	**73 465 639**	**75 302 280**	**1 368 793 659**

Yield - CF year 1 - 10	5,60 %
Exit Yield	5,74 %
Discount factor	8,24 %
IRR	8,24 %
Real IRR	**5,60 %**

NPV CF	**40 105 582**	**50 673 710**	**48 084 070**	**45 702 075**	**43 314 959**	**41 017 954**	**40 411 176**	**38 784 484**	**36 734 437**	**34 786 399**	**620 097 740**
Property value	**1 039 712 587**										

NEWSEC
The Full Service Property House

Sensitivitetsanalyse av: Bergen Storsenter, Strømgaten 8, 5015 Bergen

Yield intervall	0,25 %
Markedsleie intervall	5,00 %

Alle tall i	1 000

Markedsleie justeringer \ Yield justering	3,60 %	3,85 %	4,10 %	4,35 %	4,60 %	4,85 %	5,10 %	5,35 %	5,60 %	5,85 %	6,10 %	6,35 %	6,60 %	6,85 %	7,10 %	7,35 %	7,60 %
-40,00 %	1 007 027	948 442	896 897	851 181	810 344	773 634	740 445	710 286	682 752	657 507	634 271	612 808	592 918	574 429	557 194	541 087	525 996
-35,00 %	1 084 194	1 019 639	962 866	912 536	867 600	827 225	790 743	757 607	727 372	699 666	674 179	650 651	628 860	608 616	589 756	572 141	555 647
-30,00 %	1 161 362	1 090 835	1 028 835	973 891	924 856	880 817	841 040	804 928	771 992	741 825	714 088	688 495	664 802	642 803	622 318	603 195	585 299
-25,00 %	1 238 530	1 162 032	1 094 803	1 035 247	982 113	934 408	891 337	852 249	816 612	783 984	753 997	726 338	700 744	676 989	654 880	634 249	614 950
-20,00 %	1 315 698	1 233 229	1 160 772	1 096 602	1 039 369	988 000	941 634	899 570	861 232	826 144	793 906	764 181	736 686	711 176	687 442	665 303	644 602
-15,00 %	1 392 865	1 304 425	1 226 741	1 157 958	1 096 625	1 041 591	991 931	946 891	905 852	868 303	833 814	802 025	772 628	745 363	720 004	696 357	674 254
-10,00 %	1 470 033	1 375 622	1 292 710	1 219 313	1 153 881	1 095 183	1 042 228	994 212	950 472	910 462	873 723	839 868	808 570	779 550	752 566	727 411	703 905
-5,00 %	1 547 201	1 446 819	1 358 678	1 280 668	1 211 138	1 148 774	1 092 525	1 041 532	995 092	952 621	913 632	877 711	844 512	813 737	785 128	758 465	733 557
0,00 %	1 624 368	1 518 015	1 424 647	1 342 024	1 268 394	1 202 366	1 142 822	1 088 853	1 039 713	994 781	953 540	915 555	880 455	847 923	817 690	789 519	763 208
5,00 %	1 701 536	1 589 212	1 490 616	1 403 379	1 325 650	1 255 957	1 193 119	1 136 174	1 084 333	1 036 940	993 449	953 398	916 397	882 110	850 252	820 574	792 860
10,00 %	1 778 704	1 660 409	1 556 584	1 464 735	1 382 906	1 309 549	1 243 416	1 183 495	1 128 953	1 079 099	1 033 358	991 242	952 339	916 297	882 814	851 628	822 511
15,00 %	1 855 871	1 731 606	1 622 553	1 526 090	1 440 162	1 363 140	1 293 713	1 230 816	1 173 573	1 121 259	1 073 266	1 029 085	988 281	950 484	915 376	882 682	852 163
20,00 %	1 933 039	1 802 802	1 688 522	1 587 445	1 497 419	1 416 732	1 344 011	1 278 137	1 218 193	1 163 418	1 113 175	1 066 928	1 024 223	984 671	947 938	913 736	881 815
25,00 %	2 010 207	1 873 999	1 754 491	1 648 801	1 554 675	1 470 323	1 394 308	1 325 458	1 262 813	1 205 577	1 153 084	1 104 772	1 060 165	1 018 858	980 500	944 790	911 466
30,00 %	2 087 374	1 945 196	1 820 459	1 710 156	1 611 931	1 523 915	1 444 605	1 372 779	1 307 433	1 247 736	1 192 992	1 142 615	1 096 107	1 053 044	1 013 062	975 844	941 118
35,00 %	2 164 542	2 016 392	1 886 428	1 771 512	1 669 187	1 577 506	1 494 902	1 420 100	1 352 053	1 289 896	1 232 901	1 180 458	1 132 049	1 087 231	1 045 624	1 006 898	970 769
40,00 %	2 241 710	2 087 589	1 952 397	1 832 867	1 726 444	1 631 098	1 545 199	1 467 421	1 396 674	1 332 055	1 272 810	1 218 302	1 167 991	1 121 418	1 078 186	1 037 952	1 000 421

6. Vedlegg: Låneavtale

Obligasjonsavtale

Inngått:	21. mai 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:	3,40% Olav Thon Eiendomsselskap ASA sikret obligasjonslån 2013/2018
med ISIN	NO001067866.7

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:	300 000 000	trehundre millioner
Emisjonsbeløp	300 000 000	trehundre millioner
Pålydende:	1 000 000	
Valuta:	NOK (norske kroner)	
Emisjonsdato:	24. mai 2013	
Forfallsdato:	24. mai 2018	
Innfrielseskurs:	100 % av Pålydende	
Call:	NA	NA
Put:	NA	NA
Rentestartdato:	Emisjonsdato	
Obligasjonsrente:	3,40 % p.a	
Referanserente:	NA	
Margin:	NA	
Rentebetalingsdato:	24. mai 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 300 000 000 (med tillegg av renter og omkostninger), til fordel for (i) Tillitsmannen (på vegne av Obligasjonseierne) og (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).
Forfallsdato:	Datoen Obligasjonene forfaller til betaling. Forfallsdato justeres i henhold til Bankdagkonvensjon.
FRN – lånet:	Obligasjonslånet «FRN Olav Thon Eiendomsselskap ASA sikret obligasjonslån 2013/2018» med ISIN NO 001067865.9.
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 innestående serklæring 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 ARNE B. SPEAR

.....
Tillitsmannen

VEDLEGG 1

Eiendomsselskap:	**Org. Nr.:**
Bergen Storsenter ANS	**941 611 958**

VEDLEGG 2

Hjemmelsselskap:	Navn på Eiendommen:	Gnr.: / Bnr.: / Snr.:	Kommune:
Bergen Storsenter ANS		Gnr.: 166 Bnr.: 955 Snr.: 3	
Bergen Storsenter ANS		Gnr.: 166 Bnr.: 971	
Bergen Storsenter ANS		Gnr.: 166 Bnr.: 973	