



4,485% OBOS Forretningsbygg AS sikret obligasjonslån 2014/2024

Vilkår:

Dokumentasjon:

[Låneavtalen¹⁾ er nærmere omtalt under Standardtermer]

Før tegning/kjøp i lånet oppfordres investor til å sette seg inn i alle relevante dokumenter så som lånebeskrivelse, Låneavtale, årsrapport, delårsrapport, vedtekter og eventuelt Noteringsdokument. Dokumentene er tilgjengelig hos Låntager og på Relevante steder. Ved eventuell motstrid mellom lånebeskrivelsen og Låneavtalen går Låneavtalens bestemmelser foran.

Relevante steder:

www.obos.no

Låntager:

OBOS Forretningsbygg AS

Lånebeløp:

NOK 475.000.000

Verdivurdering:

Lånebeløpet er fastsatt ut ifra 65% belåningsgrad basert på OBOS Forretningsbygg interne verdivurdering pr 31. desember 2013. Verdivurderingen var på NOK 737,000,000

Innbetalingsdato:³⁾

3. april 2014

Forfallsdato:⁴⁾

3. april 2024

Kupong

4,485%

Effektiv rente - Åpning:

4,485%

Rentebrøk – Kupong:

30/360

Rentetermindato:⁶⁾

3. april hvert år

Rentebærende f.o.m.:

Innbetalingsdato

Rentebærende til:

Forfallsdato

Sikkerhet:

1.prioritespant i kjøpesenter ” Lambertseter Senter Nord” Cecilie Thoresens vei 17-21, 1153 Oslo, gnr. 159 / bnr. 218 (”Eiendommen”) og i hjemmelen som ligger i Lambertseter Senter Nord.

Emisjonskurs:⁸⁾

100.00

Obligasjonsstørrelse:

NOK 1.000.000

Obligasjonseiers Innløsningsrett:⁹⁾

Dato: N/A Til kurs: N/A

Låntagers Innløsningsrett:¹⁰⁾

Dato: N/A Til kurs: N/A

Organisasjonsnummer:

930 869 147

Nummer / Koder:

Sektorkode: 2100

Geografisk kode: 0129

Næringskode: 68.209

Formål:

Generell finansiering av virksomheten

Godkjennelser / Tillatelser:

Godkjennelser og Tillatelser med dato

- Fullmakt til opptak av lånet er gitt i Låntagers styre den 18. mars 2014

Tillitsmann:

Norsk Tillitsmann AS, Postboks 1470 Vika, 0116 Oslo

Tilretteleggere:

Arctic Securities ASA og Nordea Bank Norge ASA

Registerfører:

DNB Bank ASA

Verdipapirregister:

Verdipapirsentralen (VPS)

Markedspleie:

Det er ikke inngått market-maker avtale på dette lånet

Særskilte forhold:

Låneavtalen lages utfra Norsk standard for obligasjonsmarkedet inkludert standard kovenanter og mislighetsklausuler.

Vedlikeholdsplikt:

Utstederen forplikter seg til å sørge for tilfredsstillende forvaltning og vedlikehold av Eiendommen og a sørge for at Eiendommen er fullverdiforsikret i henhold til det som er vanlig markedspraksis for selskaper som investerer i næringseiendom i Norge. Alle forsikringer skal tas ut hos velrenomerte forsikringselskaper. Tillitsmannen skal, som panthaver i Eiendommen, være registrert hos den

enkelte forsikringsyter som medforsikret og begunstiget til eventuelle forsikringsutbetalinger.

Utstederen forplikter seg til å forvalte Eiendommen på en slik måte at det ikke oppstår fare for at verdien av Sikkerhetsmassen blir redusert.

Eierskifte:	Hvis OBOS BBL, org. nr. 937 052 766, eier mindre enn 90% av aksjene i Utsteder skal Obligasjonseierne ha retten til å selge Obligasjonene tilbake til Utsteder til en pris lik 100% av pålydende pluss påløpte renter (en "Put Opsjon"). Hvis Obligasjonseieren ønsker å utøve Put Opsjonen, skal dette meldes Obligasjonseierens egen registerfører i Verdipapirregisteret senest 60 – seksti – kalenderdager etter at Utsteder har informert om at et Eierskifte har funnet sted ("Put Frist"). Betaling vil finne sted 60 – seksti – kalenderdager etter Put Fristen.
Børsnotering:	Nordic ABM
Egenkapitalkrav:	Så lenge Utsteder har utestående Obligasjoner forplikter Utsteder seg til å opprettholde en Bokført Egenkapital på minimum 20%.
Utfyllende om Sikkerhet: ¹⁰⁾	Obligasjonene er sikret ved 1. prioritets pant i Panteobjektet. Pantobligasjonene tilknyttet Eiendomspantene og avtalene om factoring etter panteloven § 4-10 skal hver ha pålydende NOK 475.000.000. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i pantobligasjonene og Avtalen, går Avtalens bestemmelser foran. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i pantobligasjon(e) og Låneavtalen, går Låneavtalens bestemmelser foran.
Standardtermer:	<u>Ved eventuell motstrid mellom Standardtermer og opplysninger angitt under Vilkår, vil Vilkår gå foran.</u>
Låneavtale: ¹⁾	Det vil bli inngått en Låneavtale mellom Låntager og Tillitsmannen som bl.a. omhandler obligasjonseierens 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 rekker. Obligasjonseier har ved tegning/kjøp av obligasjoner akseptert Låneavtalen og er bundet av de vilkår som er inntatt i Låneavtalen. For åpne lån kommer Låneavtalen til anvendelse på ethvert beløp som selges i det åpne lånet etter inngåelse av Låneavtalen. Partenes rettigheter og plikter gjelder også for senere utstedte obligasjoner innenfor gitt ramme. Kopi av Låneavtalen kan fås ved henvendelse til Tillitsmannen og Låntager. Åpne lån vil åpnes på Innbetalingsdato og lukkes senest fem bankdager før Forfallsdato.
Åpning / Lukking: ^{3) 4)}	Åpne lån vil åpnes på Innbetalingsdato og lukkes senest fem bankdager før Forfallsdato.
Innbetaling: ³⁾	Innbetaling for 1. transje / Lånebeløp finner sted på Innbetalingsdato. Ved for sen betaling beregnes forsinkelsesrente etter den tid enhver tid gjeldende sats, jf. lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.
Utvidelser – Åpne lån: ²⁾	N/A
Emisjonskurs - Åpne lån: ⁸⁾	N/A
Renteterminer: ⁶⁾	Renten betales etterskuddsvis på Rentetermindato. Første rentetermin forfaller på første Rentetermindato etter Innbetalingsdato. Neste termin løper f.o.m. denne dato frem til neste rentetermin. Siste rentetermin forfaller på Forfallsdato.
Rentebrøk konvensjon: ⁵⁾	Renten beregnes på grunnlag av et år som består av 360 dager med 12 måneder, à 30 dager, med unntak av en periode der <ol style="list-style-type: none">den siste dag i perioden er den 31. kalenderdag og den første dag i perioden ikke er den 30. eller den 31. kalenderdag, skal den måned som inneholder siste dag i perioden ikke avkortes til 30 dager, ellerden siste dag i perioden er den siste kalenderdag i februar, skal februar ikke forlenges til en måned bestående av 30 dager. Rentetermindato vil ikke flyttes selv om den skulle falle på en dag som ikke er bankdag. Kupongutbetaling vil være på første påfølgende bankdag.
Påløpte renter:	Påløpte renter for annenhånds omsetning beregnes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Norske Finansanalytikerens Forening.
Vilkår – Obligasjonseiers Innløsningsrett: ⁹⁾	N/A
Vilkår – Låntagers Innløsningsrett: ¹⁰⁾	N/A
Registrering:	Lånet skal være registrert i Verdipapirregister senest dagen før Innbetalingsdato. Obligasjoner registreres på den enkelte obligasjonseiers Verdipapirregister konto.
Erverv av egne obligasjoner:	Låntager har rett til å erverve og eie egne obligasjoner. Egne obligasjoner kan i så fall senere avhendes eller benyttes til nedskrivning av gjenstående lån ved sletting i Verdipapirregister. For ansvarlige lån utstedt av finansinstitusjoner kan låntager ikke erverve egne obligasjoner uten Finanstilsynets samtykke, forutsatt at slikt samtykke er påkrevet på det aktuelle tidspunkt.
Avdrag: ⁴⁾	N/A
Innløsning:	Forfalt rente og forfalt hovedstol vil bli godskrevet den enkelte obligasjonseier direkte fra Verdipapirregister. Foreldelsesfristen for eventuelle krav på renter og hovedstol følger norsk lovgivning, p.t. 3 år for renter og 10 år for hovedstol.
Salg:	1. transje / Lånebeløp er plassert av Tilretteleggere. Eventuelle senere utvidelser kan finne sted hos autoriserte verdipapirforetak.

Lovgivning:

Utstedelse av obligasjonene er regulert av norsk lov, og Tillitsmannens alminnelige verneting skal være rett 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 kildeavgift pålagt ved lov blir tilbakeholdt.



Oslo, 18. mars 2014



OBOS Forretningsbygg AS
Låntager

Arctic Securities ASA og Nordea Bank Norge ASA
Tilretteleggere