

TERM SHEET



FRN OBOS Forretningsbygg AS sikret obligasjonslån 2018/2023 ("Obligasjonene")

ISIN:	NO0010820160
LEI-kode:	549300HK1VWDPZQHWJ40
Utsteder:	OBOS Forretningsbygg AS
Konsernet:	Utsteder med datterselskap, jfr Lov av 13. juni 1997 nr 44 Lov om aksjeselskaper (aksjeloven)
Materielt Datterselskap:	Et datterselskap av Utsteder der totale eiendeler eller total omsetning (konsolidert for datterselskap som har egne døtre) utgjør mer enn 5% av Konsernets siste avlagte års- eller delårsrapport på konsolidert basis.
Type lån:	Sikret obligasjonslån med flytende rente
Lånebeløp:	NOK 458.000.000 – tilsvarende 65% av Eiendommens LTV
Pålydende:	NOK 1.000.000
Emisjonskurs:	100 % av Pålydende
Emisjonsdato:	4. april 2018
Forfallsdato:	4. april 2023
Innfrielseskurs:	100 % av Pålydende
Obligasjonsrente:	Referanserente + Margin
Referanserente:	3 måneder (NIBOR)
Margin:	0.90 % p.a.
Rentereguleringsdato:	4. juli, 4. oktober, 4. januar og 4. april hvert år,
Rentebetalingsdato:	Kvartalsvis første gang 4. juli 2018.
Rentestartdato:	Emisjonsdato
Rentekonvensjon:	Faktiske/360, modifisert påfølgende Bankdagkonvensjon

Call/Put:	Put ved Eierskifte.
Formål:	Refinansiering av eksisterende gjeld i Nordea med pant i Manglerud Senteret, Plogveien 6, Oslo kommune og generelle selskapsformål.
Status:	Obligasjonene utgjør en ordinær gjeldsforpliktelse for Utstederen, og står bare tilbake for forpliktelser som ved lov skal dekkes foran ordinære gjeldsforpliktelser.
Sikkerhet:	<p>1. prioritetspant over Eiendommen til enhver tid. "Eiendommen" består av Plogveien 6, gnr. 148, bnr. 344 og 351 i Oslo kommune videre benevnt "Eiendomspantet".</p> <p>Gnr 148, bnr. 351 består av parkeringsplasser for Manglerud senter ("Parkeringsdelen") og en øvrig del hvor Manglerud politistasjon ligger ("Politidelen"). Politidelen er ikke medregnet i beregning av Eiendommens verdi for beregning av Eiendommens LTV per Emisjonsdato.</p> <p>Utsteder har rett til å skille Politidelen fra Parkeringsdelen. Tillitsmannen skal i så tilfelle frigi pant fra Politidelen og Utsteder skal deretter fritt kunne disponere over Politidelen uten begrensninger under dette term sheet.</p>
Utstederens særlige forpliktelser:	<p>Utstederen forplikter seg til ikke (enten dette skjer som én, eller flere handlinger, frivillig eller ufrivillig):</p> <ul style="list-style-type: none">(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, <p>hvis dette medfører en vesentlig svekkelse av Utstederens evne til å oppfylle sine forpliktelser etter Avtalen.</p> <p>Utstederen forplikter seg til å sørge for tilfredsstillende forvaltning og vedlikehold av Eiendommen og å 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 velrenommete forsikringselskaper. Tillitsmannen skal, som pantøver i Eiendommen, være registrert hos den enkelte forsikringsyter som medforsikret og begunstiget til eventuelle forsikringsutbetalinger.</p> <p>Utstederen forplikter seg til å vedlikeholde og behandle Eiendommen på en slik måte at det ikke oppstår fare for at verdien av Eiendomspantet blir</p>

redusert.

Utstederen forplikter seg til å være hjemmelshaver til Eiendommen, eller om Utsteder ikke er hjemmelshaver, være 100% eier av det selskapet som er hjemmelshaver til Eiendommen ("Hjemmelselskap"). Dersom et annet selskap enn Utsteder er hjemmelshaver til Eiendommen skal Utstederen forplikte seg til å sørge for at Hjemmelsselskapet (i) ikke har annen virksomhet enn å være hjemmelshaver til Eiendommen, (ii) ikke pådrar seg noen gjelds- eller garantiforpliktelse til andre enn Utstederen (iii) ikke bedriver noen annen forretningsaktivitet enn det som er tillatt i henhold til det enkelte Hjemmelsselskaps vedtekter, (iv) ikke yter lån eller kreditt til noen ekstern tredjepart, eller (v) fusjonerer, fisjonerer eller endrer sin virksomhet på annen måte (bortsett fra en eventuell fusjon med Utsteder).

Egenkapitalkrav

Så lenge det er Obligasjoner utestående forplikter Utstederen seg til å opprettholde en Bokført Egenkapitalandel på minimum 20 %.

Bokført Egenkapital: Utstедers bokførte egenkapital (i henhold til gjeldende regnskapsregler for Utstederen).

Bokført Egenkapitalandel: Bokført Egenkapital dividert på Totalkapitalen.

Totalkapital: Utstederens bokførte totale eiendeler (iht gjeldende regnskapsregler for Utstederen).

Eierskifte:

Det tilfelle at OBOS BBL (org.nr: 937 052 766) eier eller kontrollerer indirekte eller direkte mindre enn 90 % av aksjene i Utsteder.

Ved Eierskifte, skal Obligasjonseiere ha rett til å selge Obligasjonene tilbake til Utstederen til en pris lik 101 % av pålydende pluss påløpte renter («Put»), Hvis Obligasjonseieren ønsker å utøve eventuell Put, skal dette meldes Obligasjonseierens egen registerfører i Verdipapirregisteret senest 15 – femten – bankdager etter at Utsteder har informert Obligasjonseiere om Eierskiftet («Put fristen»). Betaling skal skje senest 18 - atten – bankdager etter utløp av Put fristen.

Mislighold av Obligasjonene:

Standard misligholds klausuler inkludert kryssmislighold mot andre låneforpliktelser for Utstederen, eller Materielt Datterselskap, forutsatt at summen av nevnte låneforpliktelser utgjør mer enn det høyeste av NOK 25.000.000 (norske kroner tjuefem millioner) eller 1 prosent av Konsernets konsoliderte bokførte egenkapital ved avgivelsen av

siste årsregnskap.

Dokumentasjon:	<p>Norsk låneavtale ("Avtalen") inngått mellom Tillitsmannen og Utstederen tilsvarende den som er inngått i Utstедers lån med ISIN NO0010809098. Det vil før innbetalingsdato bli inngått en Avtale mellom Utsteder og Tillitsmann som bl.a. omhandler obligasjonseierne 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 Avtalen gir grunnlag for. Obligasjonseier har ved tegning/ kjøp av obligasjoner akseptert Avtalen og er bundet av de vilkår som er inntatt i Avtalen. Kopi av Avtalen kan fås ved henvendelse til Tillitsmann eller Utsteder.</p> <p>Pantsettelsesdokumenter ("Sikkerhetsavtalen") som regulerer Eiendomspantet.</p>
Registrering av Obligasjonene:	<p>Utstederen skal løpende besørge korrekt registrering av Obligasjonene i Verdipapirregisteret.</p>
Utstederens erverv av Obligasjoner:	<p>Utstederen kan erverve Obligasjoner og beholde, avhende eller slette disse Obligasjonene i Verdipapirregisteret.</p>
Omkostninger:	<p>Utstederen skal dekke alle utgifter i forbindelse med Dokumentasjon, gjennomføring av Dokumentasjonens bestemmelser, Tillitsmannens vederlag og omkostninger, eventuelle offentlige avgifter, notering av Obligasjonene på Noteringssted og registrering og administrasjon av Obligasjonene i Verdipapirregisteret.</p> <p>Utstederen er ansvarlig for at eventuell kildeskatt i henhold til norsk lov blir tilbakeholdt.</p>
Annet:	<p>Tillitsmannen kan med bindende virkning for Obligasjonseierne treffe beslutninger vedrørende Avtalen, herunder foreta endringer i Avtalen, som etter Tillitsmannens vurdering ikke vesentlig forringer Obligasjonseierne rettigheter eller interesser etter Avtalen.</p>
Markedspleie:	<p>Det er ikke inngått noen markedspleieavtale i.f.b.m. med dette lånet.</p>
Organisasjonsnummer:	<p>930 869 147</p>
Tegning av obligasjoner:	<p>Hver investor har ved sin anmodning om tildeling av Obligasjoner og/eller godtakelse av allokering av Obligasjoner gitt Tilretteleggerne fullmakt til å tegne det antallet Obligasjoner den enkelte investor har blitt tildelt i allokeringen av Obligasjonene.</p> <p>Utsteder og Tilretteleggere vil etter eget skjønn</p>

allokere Obligasjoner til investorene som har gitt sin anmodning om tildeling av Obligasjoner, og står i denne forbindelse fritt til å anvende allokeringssprinsipper slik som rekkefølgen av mottatte anmodninger om tildeling, ordrestørrelse, erfaring fra investering i "investment grade" obligasjonslån, investeringsbakgrunn og bred og variert investorbase. Utsteder og Tilretteleggerne forbeholder seg også retten til å sette en øvre grense for allokering til hver investor.

Godkjennelser/tillatelser:	Fullmakt til opptak av lånet er gitt i Utsteders styre den 9. mars 2018.
Tillitsmann:	Nordic Trustee AS
Kontofører Utsteder:	Nordea Bank AB (publ), filial i Norge
Notering:	Lånet vil bli søkt notert ved Nordic ABM.
Målmarked:	Produsentens målmarked (MiFID II produktstyring) er kvalifiserte motparter og profesjonelle kunder, og private investorer (alle distribusjonskanaler). Det har ikke blitt utarbeidet et PRIIPs nøkkelinformasjonsdokument (KID), da dette ble ansett å ikke være relevant.
Tilretteleggere:	SEB og Nordea Bank AB (publ), filial i Norge

Oslo, 19. mars 2018

