

Prospekt



Verdipapirdokument

for

ISIN: NO 001 0662869
FRN Entra Eiendom AS åpent obligasjonslån
2012/2015

Tilretteleggere:



Oslo, 23. november 2012

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. 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 godkjenning 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 23. november 2012 må sees i sammenheng med Registreringsdokumentet datert 15. juni 2012 samt tillegg til Registreringsdokument datert 23. november 2012, som sammen utgjør prospektet.

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

INNHALDSFORTEGNELSE:

1. Risikofaktorer	4
2. Ansvarlige	5
3. Verdipapirinformatjon	6
4. Annet	11
5. Vedlegg: Låneavtale	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. I hovedsak er det tre risikoforhold som samlet utgjør investors totale risikoeksponering ved investering i et obligasjonslån; likviditetsrisiko, renterisiko og generell markedsrisiko.

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

For dette Lånet vil renterisikoen være begrenset da referanserenten NIBOR 3 måneder er gjenstand for kvartalsvis justering over Lånets totale løpetid på 3 år. Videre vil den primære kursrisikoen for et flytende rente lån være knyttet til en endring i markedets vurdering av gjeldende kredittmarginpåslag i forhold til Lånets avtalte marginpåslag over NIBOR-referanserenten på et gitt tidspunkt. Et eventuelt økt marginpåslag i forhold til avtalt marginpåslag kan skyldes generelle endringer i markedsforholdene og/eller selskapsspesifikke forhold. Imidlertid er det normalt slik at marginpåslaget vil reduseres ettersom gjenværende løpetid for et lån blir kortere.

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 Entra Eiendom AS ikke klarer å gjøre opp sine forpliktelser ved forfallstidspunktet. Prisen på obligasjonslånet vil i hele Lånets løpetid variere med kredittmarkedets oppfatning av Entra Eiendom AS som utsteder.

2. Ansvarsforhold

2.1 Personer

Ansatte i følgende selskaper har deltatt i utarbeidelsen av prospektet:
Entra Eiendom AS, Postboks 52, Økern, 0508 Oslo

2.2 Ansvarserklæring

Entra Eiendom AS 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, 23. november 2012

Entra Eiendom AS

Anne Harris
Konstituert administrerende direktør
og Chief Financial Officer

3. Verdipapirinformasjon

ISIN:	NO 0010662869
Lånet/Lånets navn:	"Flytende rente Entra Eiendom AS åpent obligasjonslån 2012/2015"
Låntaker/Utsteder/Selskap:	Entra Eiendom AS
Type lån:	Åpent obligasjonslån med flytende rente
Låneramme:	NOK 1.500.000.000
Lånebeløp - 1. transje:	NOK 1.200.000.000
Obligasjonsandeler á:	NOK 1.000.000 - likestilte og sideordnede.
Obligasjonsandelenes form:	Kun elektroniske verdipapirer registrert i Verdipapirregistret.
Inn-/ Utbetalingsdato:	9. november 2012
Rentebærende fra dato:	Innbetalingsdato
Rentebærende til dato:	Forfallsdato
Forfallsdato:	9. november 2015
NIBOR ¹ (Referanserente):	NIBOR 3 måneder
Margin:	1,22 % p.a.
Pålydende rentesats/Kupong:	NIBOR + margin 3,12 % for den første renteperioden (09.11.2012-11.02.2013).
Renteberegningsmetode Kupong:	Act/360, modifisert påfølgende Bankdag
Renteberegningsmetode 2.hånds omsetning:	Act/360, modifisert påfølgende Bankdag
Rentefastsettelsesdato:	7. november 2012 og deretter to Bankdager før hver
Rentereguleringsdato:	9. februar, 9. mai, 9. august og 9. november hvert år. Er Rentereguleringsdato en dag som ikke er Bankdag flyttes Rentereguleringsdato til første påfølgende Bankdag. Medfører flytting av Rentereguleringsdato til første påfølgende Bankdag at Rentereguleringsdato derved faller i påfølgende kalendermåned, flyttes imidlertid Rentereguleringsdato til siste Bankdag forut for Rentereguleringsdato.
Rentetermindato:	Renten betales etterskuddsvis på hver Rentereguleringsdato. Første rentetermin forfaller på første Rentereguleringsdato etter Innbetalingsdato. Neste rentetermin løper f.o.m. denne dato frem til neste Rentereguleringsdato. Siste rentetermin forfaller på Forfallsdato.
Antall rentedager 1. termin:	94/360 dager
Effektiv rente:	Avhengig av markedskurs. Effektiv rente for første transje for renteperioden 9. november 2012 til 11. februar 2013 er fastsatt til 3,157 % p.a. forutsatt kurs 100 %.
Emisjonskurs:	100 %
Bankdag:	Dag som norske banker kan gjennomføre valutatransaksjoner og som også er åpningsdag for Norges Banks oppgjørssystem (NBO).

¹ Se også punktene "NIBOR-definisjon"

Put Opsjon:	Ved et Eierskifte vil 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 eventuell Put Opsjon, 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.
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 ikke etablert særskilt sikkerhet til dekning av Lånet. 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): <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 Låneavtalen.</p> <p>I henhold til Låneavtalens punkt 3.5.2 forplikter Utstederen seg til å sørge for at Utstederen eller Utstederens Datterselskaper, jfr Aksjelovens § 1-3, ikke stiller eller opprettholder pant eller annen form for sikkerhet i noen av Utstederens eller Utsteders Datterselskapers nåværende eller fremtidige eiendeler eller øvrige aktiva eller avgir noen form for kausjonserklæring/garanti som samlet utgjør mer enn 15 % av Utsteders konsoliderte aktiva. Denne bestemmelsen skal dog ikke være til hinder for at Utstederen eller Utsteders Datterselskaper utover ovennevnte ramme:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) i forbindelse med handel av verdipapirer og finansielle instrumenter, stiller sedvanlige sikkerheter knyttet til oppgjør for slik handel, (b) avgir sedvanlige sikkerheter (salgspant) ved leveranser av varer og tjenester på kreditt, (c) kan stille eller opprettholde sikkerhet for datterselskapers forpliktelse i angjeldende datterselskaps aktiva der Utsteders ansvar er begrenset til de sikkerheter som er stillet, dog slik at balansen til datterselskap som avgir slik sikkerhet skal trekkes ut av grunnlaget for beregning av ovennevnte ramme for sikkerhetsstillelse på 15 % av Utsteders totale aktiva på konsolidert basis, eller (d) avgir slike sikkerheter som automatisk oppstår i medhold av lov, og ikke som følge av Utstederens eller Utstederens datterselskaps mislighold eller forsømmelse, og som sikrer forpliktelser med 30 dager eller kortere forfallstid.

	<p>For nærmere informasjon om Utstederens særlige forpliktelser, se Låneavtalens punkt 3.5.</p>
Eierskifte:	<p>Dersom en av aksjeeierne eller en gruppe av aksjeeiere i fellesskap, med unntak av Eksisterende Majoritetseier, direkte eller indirekte, oppnår (ved kjøp, fusjoner etc.) rett til å avgi mer enn 50 % av stemmene på ordinær generalforsamling i Utsteder.</p>
Eksisterende Majoritetseier:	<p>Den norske Stat.</p>
Notering av Lånet:	<p>Lånet vil bli søkt opptatt til notering på Oslo Børs.</p> <p>Søknad om notering vil bli sendt etter innbetalingsdato og så raskt som mulig etter at prospektet er kontrollert og godkjent av Finanstilsynet.</p> <p>Obligasjonene er fritt omsettelige.</p>
Formål:	<p>Formålet med emisjonen er generell finansiering av Utstederens.</p>
NIBOR:	<p>(Norwegian Interbank Offered Rate) renteavlesning for en nærmere angitt periode på Reuters side NIBR kl. 12.00 i Oslo. Dersom Reuters side NIBR ikke er tilgjengelig, fjernet, eller slik at den oppgitte rente etter Tillitsmannens oppfatning ikke gir et riktig uttrykk for Referanserenten, skal det benyttes en annen side på Reuters eller annen elektronisk nyhetsformidler som Tillitsmannen mener angir den samme rente som Reuters eller annen elektronisk nyhetsformidler som Tillitsmannen mener angir den samme rente som Reuters side NIBR. Er dette ikke mulig beregner Tillitsmannen rentesatsen basert på sammenlignbar kvotering mellom banker.</p>
Referanserente:	<p>3 måneder (NIBOR) på hver Rentefastsettelsesdato, avrundet til nærmeste hundredels prosentpoeng. Referanserenten reguleres med virkning fra og med hver Rentebetalingsdato til neste Rentebetalingsdato</p>
Godkjenninger/Tillatelser:	<p>Fullmakt til opptak av Lånet er gitt i Låntakers styre den 10. november 2011.</p> <p>Prospekt vil forelegges Finanstilsynet for kontroll og godkjenning og til Oslo Børs i forbindelse med søknad om notering av Lånet.</p>
Låneavtale/-n:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Obligasjonseierne er bundet av Låneavtalens vilkår så fremt det i verdipapirdokumentet er gitt opplysninger om tiltredelsen.</p> <p>Låneavtalen er tilgjengelig for enhver og kan fås ved henvendelse til Tillitsmannen eller Låntakeren og er vedlagt dette verdipapirdokumentet.</p>
Obligasjonseiermøte/ stemmerettigheter:	<p>Obligasjonseiermøtet er obligasjonseierfellesskapets øverste organ. Dersom obligasjonseierens 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.</p> <p>Innkalling og gjennomføring av obligasjonseiermøte</p>

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.entra.no

Tillitsmann/-en:

Norsk Tillitsmann ASA, Postboks 1470 Vika, 0116 Oslo

Tilretteleggere:

DNB Bank ASA, DNB Markets, Stranden 21 Aker Brygge, 0021 Oslo
SEB Merchant Banking, Filipstad Brygge 1, Pb 1363 Vika, 0113 Oslo
Swedbank First Securities, P O Box 1441 Vika, 0115 Oslo

Registerfører:

DNB Bank ASA, Verdipapirservise, Stranden 21 Aker Brygge, 0021 Oslo.
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 15. juni 2012 og tillegg til registreringsdokument datert 23. november 2012.

Prospekt og noteringsavgifter:	Prospektkontroll for Verdipapirdokumentet er NOK 13.000. Prospektkontroll for Tillegg til Registreringsdokumentet er NOK 6.000 Kursnoteringsavgift for 1. transje av Lånet: NOK 7.875.
Lovgivning:	Utstedelse av Lånet er regulert av norsk lov, og eventuelle søksmål skal reises ved Oslo Tingrett som Tillitsmannens alminnelige verneing.
Avgifter:	Låntaker 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. Låntaker er ansvarlig for at eventuell kildeskatt pålagt ved lov blir tilbakeholdt.

4. Annet

Det foreligger ikke offisiell rating av Låntaker eller dette Lånet.

De involverte personer i Entra Eiendom AS har ingen interesse, og heller ikke motstridende interesser som har betydning for Lånet.

DNB Markets, SEB Merchant Banking og Swedbank First Securities har vært tilretteleggere av Lånet, og har bistått Entra Eiendom AS i forhold til prising av Lånet.

Tilrettelegger og eller noen av Tilretteleggers 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. Tilretteleggerens 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.

Erklæring fra Tilrettelegger:

DNB Bank ASA, DNB Markets, SEB Merchant Banking og Swedbank First Securities 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, 23. november 2012

DNB Bank ASA, DNB Markets

SEB Merchant Banking

Swedbank First Securities

5. Vedlegg: Låneavtale