

Prospekt



Verdipapirdokument

for

ISIN: NO 001 0715931
FRN Entra Eiendom AS åpent obligasjonslån
2014/2019

Tilretteleggere:



Oslo, 26. august 2014

Viktig informasjon*

Verdipapirdokumentet har utelukkende blitt utarbeidet i forbindelse med søknad om opptak av Lånet på Oslo Børs. Finanstilsynet har kontrollert og godkjent verdipapirdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-7. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i verdipapirdokumentet. Kontrollen og godkjenningen knytter seg utelukkende til at Utsteder har inntatt beskrivelser i henhold til en på forhånd definert liste med innholdskrav. Finanstilsynet har heller ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjenning av selskapsrettslige forhold som er beskrevet eller på annen måte omfattet av verdipapirdokumentet. Ny informasjon av vesentlig betydning for Selskapet eller dets datterselskaper kan bli kjent etter datering av verdipapirdokumentet, men før notering av Lånet. Slik informasjon vil bli publisert som et tillegg til verdipapirdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-15. 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 26. august 2014 må sees i sammenheng med registreringsdokumentet datert 23. oktober 2013 samt tillegg til registreringsdokument datert 26. august 2014 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. Ansvarsforhold	5
3. Verdipapirinformatjon	6
4. Nøkkelopplysninger	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; generell markedsrisiko, renterisiko og likviditetsrisiko.

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. Med likviditetsrisiko menes liten eller ingen mulighet til å omsette Obligasjonene i annenhåndsmarkedet.

Renterisiko

For dette Lånet vil renterisikoen være begrenset da referanserenten NIBOR 3 måneder er gjenstand for kvartalsvis justering over Lånets totale løpetid på 5 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.

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.

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 utelatelse fra Verdipapirdokumentet som er av en slik art at de kan endre Verdipapirdokumentets betydningsinnhold, og at de ansvarlige har gjort alle rimelige tiltak for å sikre dette.

Oslo, 26. august 2014

Entra Eiendom AS

Klaus-Anders Nysteen
Administrerende direktør

3. Verdipapirinformasjon

ISIN:	NO 0010715931
Lånet/Lånets navn:	"Flytende rente Entra Eiendom AS åpent obligasjonslån 2014/2019"
Låntaker/Utsteder/Selskap:	Entra Eiendom AS
Type lån:	Åpent obligasjonslån med flytende rente
Låneramme:	NOK 1.500.000.000
Lånebeløp - 1. transje:	NOK 500.000.000
Obligasjonsandeler á:	NOK 1.000.000 - likestilte og sideordnede.
Obligasjonsandelenes form:	Kun elektroniske verdipapirer registrert i Verdipapirregistret.
Inn-/ Utbetalingsdato:	8. august 2014
Rentebærende fra dato:	Innbetalingsdato
Rentebærende til dato:	Forfallsdato
Forfallsdato:	8. august 2019
NIBOR ¹ (Referanserente):	NIBOR 3 måneder
Margin:	0,61 % p.a.
Pålydende rentesats/Kupong:	NIBOR + margin 2,31 % for den første renteperioden (08.08.2014-10.11.2014).
Renteberegningsmetode Kupong:	Act/360, modifisert påfølgende Bankdag
Renteberegningsmetode 2.hånds omsetning:	Act/360, modifisert påfølgende Bankdag
Rentefastsettelsesdato:	6. august 2014 og deretter to Bankdager før hver
Rentereguleringsdato:	8. februar, 8. mai, 8. august og 8. 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 8. august 2014 til 10. november 2014 er fastsatt til 2,330 % 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 punktet "NIBOR"

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 til pari kurs.
Innløsning:	Forfalt rente og forfalt hovedstol vil bli godskrevet den enkelte obligasjonseier direkte fra Verdipapirregisteret. Foreldelsesfristen for eventuelle krav på renter og hovedstol følger norsk lovgivning, p.t. 3 år for renter og 10 år for hovedstol.
Obligasjonslånets 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.
Utsteders Datterselskaper:	Utsteders datterselskaper, slik dette er definert i aksjelovens (alternativt allmennaksjelovens) § 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, 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 at Utsteder eller Utsteders Datterselskap ikke stiller eller opprettholder Sikkerhet i noen av Utsteders eller Utsteders Datterselskaps nåværende eller fremtidige eiendeler eller øvrige aktiva for finansielle forpliktelser som samlet utgjør mer enn 15 % (reduisert med eventuell bruk av rammen på 15 % i Låneavtalens klausul 3.5.3) av Utsteders konsoliderte aktiva. Denne bestemmelsen skal dog ikke være til hinder for at: <ul style="list-style-type: none">a) Utsteder eller Utsteders datterselskap utover ovennevnte ramme:<ul style="list-style-type: none">i. i forbindelse med handel av verdipapirer og finansielle instrumenter, stiller sedvanlige sikkerheter knyttet til oppgjør for slik handel,ii. avgir sedvanlige sikkerheter (salgs pant) ved leveranser av varer og tjenester på kreditt,iii. avgir slike sikkerheter som 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, ogiv. avgir pant i aksjene til, og/eller fordringer til et Deleid Datterselskap som Sikkerhet for ekstern finansiering ytet til det samme Deleide Datterselskapet.b) Deleide Datterselskap fritt kan stille eller opprettholde sikkerhet i sine eiendeler (for sine finansielle forpliktelser).

Utsteder forplikter seg til å sørge for at Utsteders Datterselskap ikke opprettholder eller påtar seg finansielle forpliktelser, hvor hovedstolen samlet for slike finansielle forpliktelser i sum utgjør mer enn 15 % (reduert med eventuell bruk av rammen på 15 % i Låneavtalens klausul 3.5.2) av Utsteders konsoliderte aktiva. Denne bestemmelsen skal dog ikke være til hinder for at:

- (i) det etableres finansielle forpliktelser i forbindelse med slike sikkerheter som er tillatt i Låneavtalens punkt 3.5.2 (a) (i) – (iii) ovenfor; og
- (ii) Deleide Datterselskaper fritt kan påta seg finansielle forpliktelser.

Deleide Datterselskap blir definert som Utsteders Datterselskap som Utsteder har direkte eller indirekte lik eller opp til 67 % (i) eierandeler i, eller (ii) på annen måte tilsvarende innflytelse over.

Sikkerhet:

Pant eller annen form for sikkerhet for finansielle forpliktelser (ut over sedvanlig motregningsrett som andre långivere måtte ha) inklusive enhver form for kausjonserklæring eller garanti for finansielle forpliktelser ytet av tredjepart.

Eierskifte: 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.

Eksisterende Majoritetseier: Den norske Stat.

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.

Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i verdipapirdokumentet. Kontrollen og godkjennelsen knytter seg utelukkende til at Utsteder har inntatt beskrivelser i henhold til en på forhånd definert liste med innholds krav. Finanstilsynet har heller ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjennelse av selskapsrettslige forhold som er beskrevet eller på annen måte omfattet av verdipapirdokumentet.

Obligasjonene er fritt omsettelige.

Formål: Formålet med emisjonen er generell finansiering av Utstederens virksomhet.

NIBOR: (Norwegian Interbank Offered Rate) rentesats for en nærmere angitt periode fastsatt på Oslo Børs hjemmeside ca kl 12.15 på avlesningsdagen. Dersom denne siden 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 relevant side hos en annen elektronisk nyhetsformidler som Tillitsmannen mener angir den samme rentesatsen. Er dette ikke mulig beregner Tillitsmannen rentesatsen basert på sammenlignbare kvotering mellom banker.

Referanserente: 3 måneder (NIBOR) på hver Rentefastsettelsesdato, avrundet til nærmeste hundredels prosentpoeng. Referanserenten reguleres med virkning fra og med hver Rentebetalingsdato til neste Rentebetalingsdato

Godkjennelser/Tillatelser: Fullmakt til opptak av Lånet er gitt i Låntakers styre den 19. juni 2014.

Prospekt vil forelegges Finanstilsynet for kontroll og godkjenning og til Oslo Børs i forbindelse med søknad om notering av Lånet.

Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i verdipapirdokumentet.

	<p>Kontrollen og godkjenningen knytter seg utelukkende til at utsteder har inntatt beskrivelser i henhold til en på forhånd definert liste med innholds krav. Finanstilsynet har heller ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjenning av selskapsrettslige forhold som er beskrevet eller på annen måte omfattet av verdipapirdokumentet.</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 obligasjonseierne beslutter 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> <p>Obligasjonseiermøte avholdes etter begjæring fra:</p> <ol style="list-style-type: none">Utstederen,obligasjonseiere som representerer minst 1/10 av stemmeberettigede obligasjoner,Tillitsmannen, ellerMarkedsplassen. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Et vedtak på obligasjonseiermøtet krever tilslutning fra et flertall av de avgitte stemmer, om ikke annet er bestemt i Låneavtalens punkt 5.3.5.</p> <p>I følgende saker kreves tilslutning fra minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer:</p> <ol style="list-style-type: none">endringer av Låneavtalens bestemmelser om obligasjonsrenten, løpetid, innløsningskurs og øvrige bestemmelser som har betydning for obligasjonenes kontantstrøm,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:	Nordic Trustee ASA, Postboks 1470 Vika, 0116 Oslo
Tilretteleggere:	DNB Bank ASA, DNB Markets, Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo og Nordea Bank Norge ASA, Nordea Markets, P. O. Box 1166 Sentrum, 0107 Oslo.
Registerfører:	DNB Bank ASA, Verdipapirservice, Dronning Eufemias gate 30, 0191 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
Rating:	Det foreligger ikke offisiell rating av Låntaker eller dette Lånet.
Prospekt:	Prospektet består av dette verdipapirdokumentet sammen med registreringsdokument datert 23. oktober 2013 og tillegg til registreringsdokument datert 26. august 2014
Prospekt og noteringsavgifter:	Prospektkontroll for tillegg til registreringsdokumentet er NOK 7.200 Prospektkontroll for verdipapirdokumentet er NOK 15.600 Kursnoteringsavgift for 1. transje av Lånet: NOK 9.535 Registreringsavgift (Oslo Børs) NOK 5.175 Annonsering i riksdekkende avis (estimert) NOK 7.000
Lovgivning:	Utstedelse av Lånet er regulert av norsk lov, og eventuelle søksmål skal reises ved Oslo Tingrett som Tillitsmannens alminnelige verneting.
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. Nøkkelopplysninger

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

DNB Bank ASA, DNB Markets, og Nordea Bank Norge ASA, Nordea Markets har vært tilretteleggere av Lånet, og har bistått Entra Eiendom AS i forhold til prising av Lånet.

Tilretteleggerne og eller noen av Tilretteleggerens tilknyttede selskaper og/eller ledelse, styremedlemmer og ansatte kan 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, Nordea Bank Norge ASA, Nordea Markets har som Tilrettelegger 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, 26. august 2014

DNB Bank ASA, DNB Markets

Nordea Bank Norge ASA, Nordea Markets

5. Vedlegg: Låneavtale