



Prospekt

Verdipapirdokument

4,70 % Entra Eiendom AS
åpent Obligasjonslån 2010/2017
ISIN NO 001 0592363

Entra Eiendom AS

Biskop Gunnerus gt. 14
Postboks 3
0051 Oslo

Telefon: +47 21 60 51 00 Faks: +47 21 60 51 01

www.entraeiendom.no

e-post: post@entraeiendom.no

Tilrettelegger:

DnBNOR
Markets

Oslo, 1. desember 2010

Viktig informasjon

Verdipapirdokumentet har utelukkende blitt utarbeidet i forbindelse med søknad om opptak til notering av lånet på Oslo Børs. Finanstilsynet har kontrollert og godkjent verdipapirdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-7. Ny informasjon av vesentlig betydning for Entra Eiendom AS 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 Verdipapirlovens § 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 Entra Eiendom AS sin forretningsvirksomhet ikke kan bli endret.

Det er kun Entra Eiendom AS og Tilrettelegger 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 av norsk rett.

Distribusjonen 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 Entra Eiendom AS og Tilrettelegger 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.

Verdipapirdokumentet sammen med registreringsdokumentet og tillegg vil utgjøre obligasjonens Prospekt i forbindelse med børsnotering.

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 fåes ved henvendelse til Entra Eiendom AS eller Tilrettelegger.

Innholdsfortegnelse

Viktig informasjon.....	2
1. Risikofaktorer for Obligasjonslånet.....	4
Kredittrisiko:.....	4
Likviditetsrisiko:.....	4
Generell markedsrisiko:.....	4
Renterisiko:.....	4
2. Ansvarlige for dette prospektet.....	5
Ansvarserklæring.....	5
3. Verdipapirinformasjon.....	6
4. Låntaker, Interessekonflikter	9
5. Annet	10
6. Vedlegg: Låneavtalen	11

1. Risikofaktorer for Obligasjonslånet

Alle obligasjonsinvesteringer er forbundet med risiko. Risikoen knytter seg til generelle svingninger i verdipapirmarkedet, varierende likviditet i en obligasjon og selskapsesifikke risikofaktorer.

I tillegg til kredittrisiko vil investeringer i dette obligasjonslånet medføre likviditetsrisiko, generell markedsrisiko og renterisiko.

Kredittrisiko:

Med Kredittrisiko mener man risikoen for at utsteder ikke betaler renter og hovedstol i rett tid.

Likviditetsrisiko:

Det er ikke inngått market-maker avtale for lånet, noe som for investor representerer en likviditetsrisiko. Nordea Markets og DnB Markets vil som tilretteleggere av lånet forsøke å stille markedsmessige riktige priser på obligasjoner utstedt av Entra Eiendom AS. Markedsforholdene kan imidlertid endre seg over tid.

Generell markedsrisiko:

Kursen på obligasjonen vil avhenge av spesifikke forhold knyttet til Entra Eiendom AS som utsteder, men vil også kunne svinge som et resultat av svingninger i markedet for obligasjoner.

Renterisiko:

Obligasjonslånet løper med en årlig kupong på 4,70 %. Prisen på obligasjoner med fast rente vil være følsom for endringer i markedsrentene. Stiger markedsrentene i perioden, vil prisen på obligasjonslånet falle.

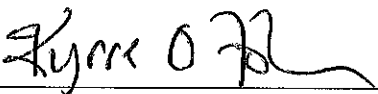
2. Ansvarlige for dette prospektet

Entra Eiendom AS, Biskop Gunnerus gt. 14, 0051 Oslo er ansvarlig for innholdet i dette prospektet.

Ansvarserklæring

Entra Eiendom AS erklærer at opplysningene i prospektet så langt vi kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold og at det ikke forekommer utelatelser fra prospektet som er av en slik art at de kan endre prospektets betydningsinnhold og at vi har gjort alle rimelige tiltak for å sikre dette.

Oslo, 1. desember 2010
For Entra Eiendom AS



Kyrre Olaf Johansen
Adm. direktør

3. Verdipapirinformasjon

ISIN:	NO 001 0592363
Lånet/ Lånets navn:	4,70 % Entra Eiendom AS åpent obligasjonslån 2010/2017
Lånetaker (Utsteder):	Entra Eiendom AS
Type verdipapir:	Åpent obligasjonslån med fast rente.
Låneramme:	NOK 1.500.000.000
Lånebeløp:	NOK 500.000.000
Innbetalingsdato:	6. desember 2010
Utstedelsesdato:	6. desember 2010
Forfallsdato:	6. desember 2017
Kupong:	4,70 % p.a.
Effektiv rente/ åpning	Pari
Rentebrøk – Kupong:	30/360 ujustert
Rentetermindato	6. desember hvert år
Rentebærende f.o.m.	6. desember 2010
Rentebærende t.o.m.	6. desember 2017
Sikkerhet:	Ingen særskilt sikkerhet
Emisjonskurs:	Pari 100 %
Obligasjonsstørrelse:	500 000 NOK
Put / førtidig innløsningsrett:	Ved et Eierskifte vil Obligasjonseierne ha retten til å selge Obligasjonene tilbake til Utstederen til en pris lik 100 % av pålydende pluss påløpne 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.
Lånetakers særskilte forpliktelser i løpet av lånets løpetid:	Utstederen forplikter 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 ellerc) 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>

Så lenge det er Utestående Obligasjoner forplikter Utsteder seg til å sørge for at Utsteder eller Utsteders datterselskap, jfr aksjelovens § 1-3, ikke stiller eller opprettholder pant eller annen form for sikkerhet i noen av Utsteders eller Utsteders datterselskaps nåværende eller fremtidige eiendeler eller øvrige aktiva eller avgi noen form for kausjonserklæring/garanti som samlet utgjør mer enn 15 % av Utsteders konsoliderte aktiva. Denne bestemmelse skal dog ikke være til hinder for at Utsteder eller Utsteders datterselskap utover ovennevnte ramme:

- 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 datterselskaps forpliktelser 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.

For Utstederens opplysningsplikt, se pkt 4.7 i låneavtalen

Formål:	Generell finansiering av Lånetakers virksomhet.
Tillitsmann:	Norsk Tillitsmann ASA, Postboks 1470 Vika, 0116 Oslo
Tilrettelegger:	DnB NOR Markets, Stranden 21 Aker Brygge, 0021 Oslo, Norway
Registerfører:	DnB NOR Bank ASA, Verdipapiser-service, Stranden 21 Aker Brygge, 0021 Oslo, Norway
Verdipapirregister:	Det utstedes kun elektronisk verdipapir som registreres i VPS ASA, Postboks 4, 0051 Oslo.
Kalkulasjonsagent:	Norsk Tillitsmann ASA, Postboks 1470 Vika, 0116 Oslo
Kursnoteringsavgift:	NOK 4.219
Prospektavgift	
- Registreringsdokument:	NOK 40.000 (betalt i desember 2009)
- Verdipapirdokument:	NOK 10.000
Markedspleie:	Det er ikke inngått Market-maker avtale for lånet.
Notering av lånet:	Lånet vil bli søkt opptatt til notering på Oslo Børs. Søknad om notering vil bli sendt rundt Innbetalingsdato og så raskt som mulig etter at prospektet er kontrollert og godkjent av Finanstilsynet. Obligasjonene er fritt omsettelige.
Eksisterende Majoritetseier:	Den norske Stat
Utfyllende om sikkerhet:	Det er ikke etablert særskilt sikkerhet til dekning av obligasjonene. Obligasjonene utgjør en ordinær gjeldsforpliktelse for Utstederen, som bare står tilbake for forpliktelsers som ved lov skal dekke foran ordinære gjeldsforpliktelser.

Godkjenninger/ Tillatelser:	Fullmakt til opptak av lånet er gitt Utsteders styre den 4. november 2010.
Låneavtale:	Det vil før innbetalingsdato bli inngått en Låneavtale mellom Utsteder og Tillitsmann som b.l.a. omhandler obligasjonseiernes 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. Dette er nærmere omtalt i vedlagt låneavtale 6.1. Obligasjonseierens rettigheter vedrørende obligasjonseiermøter, innkalling og avstemming er omtalt i Låneavtalens kap. 5. Obligasjonseier har ved tegning/ kjøp av obligasjoner akseptert Låneavtalen og er bundet av de vilkår som er inntatt i Låneavtalen. Kopi av Låneavtalen blir lagt ved verdipapirdokumentet, men kan også fås ved henvendelse til Tillitsmann eller Utsteder.
Utvidelser – Åpne lån:	For åpne lån kan Låntager utvide lånet utover det beløp som utgjør 1. transje forut for innbetaling av 1. transje. Ved utvidelser utenom Rentetermindato betales påløpt rente på obligasjonene som vil bli beregnet etter reglene for renteberegning i annenhåndsmarkedet for obligasjoner. Lånerammen kan søkes utvidet.
Emisjonskurs – Åpne lån:	Senere utvidelser vil skje til markedskurs, dog i henhold til emisjonsforskriften av 20. desember 1996.
Forfall:	Lånet løper uten avdrag og forfaller i sin helhet 6. desember 2017 til kurs 100 %. Krav om renter og kapital foreldes etter lov om foreldelse av fordringer 18. mai 1979 nr, for tiden 3 år for renter og 10 år for kapital.
Renteterminer:	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:	Renten beregnes på grunnlag av et år som består av 360 dager med 12 måneder, à 30 dager, med unntak av en periode der <ul style="list-style-type: none"> a) 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, eller b) den siste dag i perioden er den siste kalenderdag i februar, skal februar ikke forlenges til en måned bestående av 30 dager. <p>Rentetermindato vil ikke flyttes selv om den skulle falle på en dag som ikke er bankdag. Kupongutbetaling vil være på første påfølgende bankdag.</p>
Påløpte renter:	Påløpte renter for annenhånds omsetning beregnes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Norske Finansanalytikeres Forening.
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 gjestående lån ved sletting i Verdipapirregister.
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.
Åpning/ lukking:	Åpne lån vil åpnes på innbetalingsdato og lukkes senest fem bankdager før Forfallsdato 6. desember 2017

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.
Skatt:	Obligasjonens renteutbetalinger er skattepliktig på linje med andre kapitalinntekter. Markedsverdien på obligasjonen vil fremgå på investors årsoppgave fra VPS og vil inngå i formuesgrunnlaget med 100 % av markedsverdien ved hvert årsskifte. Denne vurdering av skattereglene er bekreftet av Finansdepartementet gjennom uttalelse av 3. juli 1998. Vi gjør oppmerksom på at skattereglene til en hver tid kan forandres i obligasjonens løpetid og kan ha tilbakevirkende kraft. Enkelte skatteyttere kan være i en situasjon som vil gi en annerledes behandling og bør søke råd hos sin skatterådgiver for å avklare eventuelle spesielle forhold som kan gjelde for vedkommendes skattesituasjon.
Avtaler vedr. omsetting og handel:	Obligasjonene er fritt omsettelige fra 6. desember 2010 på det norske markedet. Lånetakers har rett til å erverve og eie sine egne obligasjoner. Egne obligasjoner ervervet kan i så fall senere avhendes eller benyttes til nedskrivning av lånet ved sletting i VPS.
Rettsgrunnlag:	Tegning/ kjøp av obligasjoner er underlagt norsk rett. Eventuelle tvister skal løses etter norsk rett og for norske domstoler.
Lovgivning:	Utstedelse av obligasjonene er regulert av norsk lov, og Tillitsmannen alminnelige verneeting skal være rett verneeting.
Put:	Obligasjonseierens rett til førtidig å innløse Obligasjoner til angitte tidspunkt(er) ("Putdato") og tilhørende kurs(er) ("Putkurs") jf pkt 3.6 og pkt 3.7 i Låneavtalen. Putdato skal justeres i henhold til Bankdagkonvensjon.
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.

4. Låntaker, Interessekonflikter

Entra Eiendom AS, Biskop Gunnerus gt. 14, 0051 Oslo Oslo, org.nr. 981 698 266

Entras virksomhet er utvikling, utleie, drift samt kjøp og salg av fast eiendom.

Entra Eiendom AS er ikke kjent med at det foreligger særskilte interessekonflikter knyttet til lånet.

Verdipapirdokumentet er ikke gjennomgått av lånetakers revisor.

Registreringsdokument, verdipapirdokument, låneavtale, årsrapporter, delårsrapporter, vedtekter og evt. annen informasjon utgitt av lånetager foreligger på norsk og kan fås på forespørsel hos Lånetaker eller på Lånetakers hjemmeside.

5. Annet

Verken Entra Eiendom AS eller dette lånet har noen form for offisiell rating.

DnB NOR Markets (tilrettelegger) kan inneha posisjoner i obligasjonslånet, eventuelt andre obligasjons- og sertifikatlån eller andre verdipapirer utstedt av Utsteder. Tilretteleggere bekrefter, så langt tilretteleggere kjenner til, at det ikke foreligger interessekonflikter som er av betydning for utstedelsen av obligasjonslånet.

Lånet vil bli søkt notert på Oslo Børs. Obligasjonene er fritt omsettelige.

DnB NOR Bank ASA v/ DnB NOR Markets har som tilrettelegger bistått med å utarbeide dette prospektet. De opplysningene som fremkommer i prospektet er så langt Tilrettelegger kjenner til i samsvar med de faktiske forhold. Opplysningene er ikke særskilt kontrollert av Tilrettelegger og Tilrettelegger eller ansatte hos Tilrettelegger kan derfor ikke påta seg noen slags form for ansvar for eventuelle supplerende opplysninger som blir gitt i forbindelse med presentasjon av selskapet eller av dette dokumentet. Enhver som mottar dette prospektet bør selv vurdere innholdet i dette og sitt behov for å innhente supplerende informasjon eller søke særskilt bistand før vedkommende tar sin investeringsbeslutning.

Oslo, 1. desember 2010

DnB NOR Bank ASA

6. Vedlegg: Låneavtalen