

TERM SHEET



23. juni 2014

Flytende rente Eiendomskreditt AS fondsobligasjon ("Obligasjonene") med evigvarende løpetid og innløsningsrett for Utsteder

ISIN:	NO 0010714249
Utsteder:	Eiendomskreditt AS
Type lån:	Evigvarende fondsobligasjon med flytende rente og innløsningsrett for Utsteder.
Lånebeløp:	NOK 35.000.000
Pålydende:	NOK 100.000
Minimumstegning:	NOK 1.000.000
Emisjonskurs:	100 % av Pålydende
Emisjonsdato:	27. juni 2014
Forfallsdato:	Evigvarende
Innfrielseskurs:	100 % av Pålydende
Obligasjonsrente:	Referanserente + Margin
Referanserente:	3 måneder (NIBOR)
Margin:	3.30 prosentpoeng p.a.
Rentereguleringsdato:	Kvartalsvise 27. september, 27. desember, 27. mars og 27. juni hvert år
Renteutbetalingsdato:	Hver rentereguleringsdato
Rentestartdato:	Emisjonsdato
Første renteutbetalingsdato:	27. september 2014
Rentekonvensjon:	Faktiske/360
Bankdagkonvensjon:	Modifisert påfølgende Bankdagkonvensjon
Innløsningsrett:	Utsteder har rett til å innløse Obligasjonen til

100,00 % av Pålydende, første gang 27. juni 2019, og deretter kvartalsvis ved hver Rentebetalingsdato.

Regulatorisk Innløsningsrett:	Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som gjør at Obligasjonene helt eller delvis ikke kan regnes som Kjernekapital, har Utsteder rett til å innløse samtlige Utestående Obligasjoner til en pris lik 100 % av Pålydende pluss påløpte renter. Regulatorisk Innløsningsrett kan etter at endringen får effekt gjennomføres på hver Rentebetalingsdato. I tillegg kan Regulatorisk Innløsningsrett gjennomføres i perioden mellom 30 Bankdager før og 30 Bankdager etter at reguleringen trer i kraft.
Generelt om Innløsningsrettene:	Dersom Utsteder utøver Innløsningsretten eller den Regulatoriske Innløsningsretten ("Innløsningsrettene"), må hele Lånebeløpet, eventuelt deler av Lånebeløpet innløses. Utøvelse av innløsningsrettene forutsetter myndighetenes (Finanstilsynets) forhåndsgodkjennelse. Melding om innløsning skal gis obligasjonseierne senest 30 Bankdager før innløsningstidspunktet.
Formål:	Formålet med emisjonen er å styrke utsteders kapitaldekning. Obligasjonene er tatt opp for å kunne utgjøre Kjernekapital ved beregning av Utsteders Kapitaldekning, herunder også etter at EU's Capital Requirements Directive IV med tilhørende forordninger og tekniske standarder ("CRD IV") er gjennomført i norsk rett.
Kapitaldekning:	Utstederens faktiske kapitaldekning basert på de til enhver tid gjeldende Kapitalkrav.
Kapitalkrav:	Det til en hver tid gjeldende offentlige kapitalkrav fastsatt av Finanstilsynet eller annen kompetent myndighet, og som gjelder krav til Finansinstitusjoners kapitaldekning med hensyn til dekning av Utsteders ansvarlige kapital, herunder krav til Kjernekapital. (Ved inngåelse av Låneavtalen gjelder forskrift om kapitalkrav for forretningsbanker, sparebanker, finansieringsforetak, holdingselskaper i finanskonsern, verdipapirforetak og forvaltningsselskaper for verdipapirfond mv av 14.12.2006 nr 1506 samt Beregningsforskriften).
Kjernekapital:	Kapital utstedt av Utstederen som oppfyller kravene til klassifisering som kjernekapital i henhold til de til enhver tid gjeldende regler. (Ved inngåelse av Avtalen gjelder Beregningsforskriften §§ 3 og 3(a)).
Status:	Det følger av Obligasjonenes status som

Kjernekapital i form av hybridkapital (jf. Beregningsforskriften § 3a) at Obligasjonene ikke kan kreves innfridd av Obligasjonseierne. Videre kan ikke Obligasjonene innfris av Utsteder uten Finanstilsynets samtykke, forutsatt at slikt samtykke er påkrevd på det aktuelle tidspunkt. Ved en eventuell avvikling av Utstederen skal Obligasjonene stå tilbake for all annen gjeld Utstederen har, dog slik at Obligasjonene med renter skal, med mindre annet er avtalt eller fremkommer av offentlig reguleringer, ha prioritet likt med annen hybridkapital og skal dekkes foran Utstederens egenkapital, herunder eventuelt eierandelskapital.

Begrensning i utbetaling av renter: Obligasjonsrente kan kun utbetales innenfor rammen av de midler som i henhold til enhver tid gjeldende regler og lovverk tillates benyttet for betaling av rente.

Utstederen skal til enhver tid kunne kansellere Obligasjonsrente på Obligasjonene

Dersom en situasjon oppstår der Utsteder ikke lenger oppfylder Kapitalkrav opphører forrentningen av Obligasjonene, forutsatt at dette følger av den til enhver tid gjeldende regulering (for tiden regulert i Beregningsforskriften § 3A).

Finanstilsynet kan pålegge Utsteder å stoppe renteutbetalingen.

Bortfall eller redusert betaling av Obligasjonsrente utgjør ikke et mislighold av Avtalen og krav på påløpte og ikke- betalte Obligasjonsrenter bortfaller med endelig virkning.

Nedskrivingsrett:

Hvis Utsteders Kapitaldekning faller under de til enhver tid gjeldende minstekrav (for tiden 5 prosent kjernekapitaldekning og 8 prosent kapitaldekning fastsatt i Beregningsforskriften), eller under andre fastsatte minstekrav, skal Obligasjonene med tillegg av påløpte renter kunne skrives ned i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler.

Delvis nedskrivning gjennomføres ved at eventuelle påløpte renter på Obligasjonene nedskrives først, og deretter nedskrives Obligasjonene ved pro rata uttrekk av Obligasjoner mellom Obligasjonseierne, eller ved at Innfrielseskursen reduseres, eventuelt på andre måter som gir det tiltenkte finansielle resultat. Tillitsmannen kan splitte Pålydende i forbindelse med nedskrivning.

I perioden Obligasjonene er skrevet ned, bortfaller kravet på Obligasjonsrente.

Etter nedskrivning av Obligasjonene kan Utstederen skrive opp Obligasjonene og betale Obligasjonsrente i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for slik oppskrivning og rentebetaling.

Dersom den innskutte egenkapital er nedskrevet i sin helhet, skal Obligasjonene med tillegg av påløpte renter kunne skrives ned helt eller delvis med endelig virkning.

Obligasjonene kan nedskrives med endelig virkning eller konverteres til annen type gjeldende kjernekapital dersom Finanstilsynet eller annen kompetent offentlig myndighet instruerer slik nedskrivning eller konvertering i henhold til en hver tid gjeldende lovverk, herunder ved alvorlige former for soliditetssvikt og hvor myndighetene vurderer nedskrivningen eller konverteringen som nødvendig for å unngå avvikling.

Nedskrivning skal skje i henhold til den hver tid gjeldende regulering samt forvaltningspraksis for nedskrivning (for tiden gitt i Beregningsforskriften og Finanstilsynets Rundskriv 14/2011 - Praksis for godkjenning av opptak av annen godkjent kjernekapital).

Sikkerhet:

Det er ikke etablert særskilt sikkerhet til dekning av Obligasjonene.

Utstederens særlige forpliktelser:

Utstederen forplikter seg til ikke å:

- i. overdra hele eller deler av virksomheten;
- ii. endre virksomhetens art; eller
- iii. 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.

Utstederen er ikke forpliktet etter bestemmelsen dersom handlingen er pålagt av myndighetene som del av myndighetenes krisehåndtering.

Mislighold av Obligasjonene:

Det følger av Obligasjonens status som Kjernekapital hos Utstederen, jfr. Obligasjonens Status, at Obligasjonseierne ikke kan kreve Obligasjonene eller renter førtidig tilbakebetalt.

Endringsadgang:

Ved fremtidige ulikheter mellom krav innført av norske myndigheter etter CRD IV og/eller krisehåndteringsdirektivet og regler fastsatt i Låneavtalen for Obligasjonene, har Tillitsmann etter anmodning fra Utstederen og etter

godkjenning fra Finanstilsynet anledning til, men er ikke forpliktet til, å gjøre endringer i Låneavtalen slik at Obligasjonene tilfredsstillere kravene for å kunne utgjøre Kjernekapitalkapital ved beregning av Kapitaldekning.

Dokumentasjon:

Norsk låneavtale ("Låneavtalen") inngått mellom Nordic Trustee og Utstederen. Det vil før innbetalingsdato bli inngått en Låneavtale mellom Utsteder og Tillitsmann 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 gir grunnlag for. Obligasjonseier har ved tegning/ kjøp av obligasjoner akseptert Låneavtalen og er bundet av de vilkår som er inntatt i Låneavtalen. Kopi av Låneavtalen kan fås ved henvendelse til Tillitsmann eller Utsteder. Det er en forutsetning for etablering av Obligasjonene at de godkjennes av Finanstilsynet som Kjernekapital.

Krav til Dokumentasjon:

I tillegg til tillatelse fra Finanstilsynet for etablering av Obligasjonene som tellende i Utstederens Kjernekapital og Utstederens Kapitaldekning, vil det være standard krav til dokumentasjon for tilsvarende obligasjonsutstedelser.

Registrering av Obligasjonene:

Utstederen skal løpende besørge korrekt registrering av Obligasjonene i Verdipapirregisteret.

Utstederens erverv eller finansiering av erverv av Obligasjoner:

Utstederen eller Utsteders datterselskaper kan ikke erverve Obligasjoner unntatt etter nærmere godkjenning fra Finanstilsynet.

Utsteder kan ikke direkte eller indirekte finansiere erverv av Obligasjoner.

Utsteder kan ikke avhende eller slette Egne Obligasjoner i Verdipapirregisteret, unntatt etter nærmere godkjenning fra Finanstilsynet.

Utsteders opplysningsplikt:

Utsteder skal

- a) straks informere Tillitsmannen om ethvert mislighold av Avtalen, og om ethvert forhold som Utstederen forstår eller burde forstå vil kunne føre til mislighold,
- b) uoppfordret informere Tillitsmannen om øvrige forhold hos Utstederen av vesentlig betydning for Utstederens oppfyllelse av Avtalen,
- c) uoppfordret informere Tillitsmannen før Utstederen gjennomfører overdragelse av hele eller deler av virksomheten eller endrer virksomhetens art,
- d) på anmodning oversende Tillitsmannen Utstederens årsrapport og delårsrapport

- samt annen informasjon som Tillitsmannen har saklig behov for,
- e) på anmodning fra Tillitsmannen sende oversikt over Utstederens beholdning av Egne Obligasjoner,
 - f) uoppfordret sende kopi til Tillitsmannen av meldinger som innebærer at kreditorvarsel skal utstedes i henhold til lov og forskrifter,
 - g) uoppfordret sende kopi til Tillitsmannen av meldinger til Markedsplassen som er relevante for Utstederens forpliktelser i henhold til Avtalen,
 - h) uoppfordret informere Tillitsmannen om endringer i registreringen av Obligasjonene i Verdipapirregisteret, og
 - i) uoppfordret i forbindelse med avleggelse av årsrapport, eller på forespørsel fra Tillitsmannen, sende til Tillitsmannen bekreftelse på overholdelse av særskilte forpliktelser som følger av Avtalen.

Omkostninger:

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.

Utstederen er ansvarlig for at eventuell kildeskatt i henhold til norsk lov blir tilbakeholdt.

Annet:

Tillitsmannen kan med bindende virkning for Obligasjonseierne treffe beslutninger vedrørende Avtalen, herunder foreta endringer i Avtalen, som etter Tillitsmannens vurdering ikke vesentlig forringer Obligasjonseierens rettigheter eller interesser etter Avtalen.

Markedspleie:

Det er ikke inngått noen markedspleieavtale i.f.b.m. med dette lånet.

Organisasjonsnummer:

979 391 285

Tegning av obligasjoner:

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.

Utsteder og Tilretteleggere vil etter eget skjønn allokere Obligasjoner til investorene som har gitt sin anmodning om tildeling av Obligasjoner, og står i denne forbindelse fritt til å anvende allokeringsprinsipper slik som rekkefølgen av mottatte anmodninger om tildeling, ordrestørrelse, erfaring fra investering i sparebanker,

investeringsbakgrunn og bred og variert investorbasis. Utsteder og Tilretteleggerne forbeholder seg også retten til å sette en øvre grense for allokering til hver investor.

Godkjennelser/tillatelser:

Låneopptaket er godkjent i Utsteders Forstanderskap xxxxx 2014.

Godkjenning fra Finanstilsynet xxxxx 2014.

Tillitsmann:

Nordic Trustee ASA

Agent:

Nei

Notering:

Ved behov

Registerfører:

Swedbank Norge

Tilretteleggere:

Swedbank Norge

20. juni 2014

