



Registreringsdokument

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

18.06 2015

Registreringsdokument

Viktig informasjon

Registreringsdokumentet har utelukkende blitt utarbeidet i forbindelse med søknad om opptak av Låntakers obligasjonslån på Oslo Børs. Finanstilsynet har kontrollert og godkjent Registreringsdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-7. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i Registreringsdokumentet. 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 Registreringsdokumentet. Ny informasjon av vesentlig betydning for Selskapet eller dets datterselskaper kan bli kjent etter datering av Registreringsdokumentet, men før notering av obligasjonslån. Slik informasjon vil bli publisert som et tillegg til Registreringsdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-15.

Registreringsdokumentet er underlagt norsk lov, såfremt ikke annet er uttrykkelig uttalt. Enhver uenighet vedrørende Registreringsdokumentet skal bli løst ved norsk rett.

Distribusjon av Registreringsdokumentet kan være begrenset ved lov i enkelte jurisdiksjoner, dette kan gjelde eksempelvis USA og Storbritannia. Finanstilsynets kontroll og godkjennelse av Registreringsdokumentet 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 Registreringsdokumentet i noen jurisdiksjoner hvor slik handling er påkrevd. Enhver person som mottar Registreringsdokumentet er pålagt av Selskapet og Tilrettelegger selv å sette seg inn i og overholde slike restriksjoner.

Dette Registreringsdokumentet er ikke et tilbud om å selge eller en anmodning om å kjøpe obligasjoner.

Innholdet i Registreringsdokumentet 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 Registreringsdokumentet kan fås ved henvendelse til Selskapet.

Registreringsdokument

Innholdsfortegnelse:

1. Risikofaktorer.....	4
2. Ansvarlige	5
3. Definisjoner	6
4. Revisorer	7
5. Informasjon om Utsteder.....	8
6. Forretningsoversikt	10
7. Styre, ledelse og tilsynsorganer.....	14
8. Større aksjeeiere	16
9. Finansiell informasjon om Utstедers eiendeler og forpliktelser, finansielle stilling og resultat	17
10. Dokumenter som er tilgjengelige for offentligheten	18
11. Opplysninger fra tredjemann	19
12. Kryssreferanseliste.....	20

1. Risikofaktorer

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsmessig risiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Selskapet er eksponert mot de samme risikofaktorene som Konsernet.

MARKEDSMESSIG RISIKO

Konsernets markedsmessige risiko er knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet.

Det norske eiendomsmarkedet påvirkes av den makroøkonomiske utviklingen i Norge og den generelle etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt. Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av eiendom og markedsleie for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte.

FINANSIELL RISIKO

Den største finansielle risikoen for Olav Thon Eiendomsselskap er knyttet til Konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet.

Prisen på finansiering avhenger av de kort- og langsiktige markedsrentene og den spesifikke kredittmarginen som Konsernet må betale. Kredittmarginen er knyttet opp mot Konsernets kredittverdighet og mot det generelle tilbudet av og etterspørsel etter kreditt.

Den finansielle risikoen kan deles i:

- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Valutarisiko
- Kredittrisiko

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko knyttes til Konsernets evne til å betjene betalings- og øvrige gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller.

Renterisiko

Med renterisikoen menes endringer i Konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av renteendringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet.

Valutarisiko

Etter oppkjøpet av eiendomsporteføljen i Sverige har Olav Thon Eiendomsselskap økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Både resultat og egenkapitalen i de svenske datterselskapene påvirkes av valutakursen siden konsernregnskapet avlegges i norske kroner.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko knytter seg primært til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leie.

OPERASJONELL RISIKO

Konsernets operasjonelle risiko er primært knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skulle fungere som forutsatt.

2. Ansvarlige

PERSONER ANSVARLIGE FOR INFORMASJONEN

Personer ansvarlige for informasjonen gitt i dette Registreringsdokumentet er som følger:

Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Stenersgata 2
0184 Oslo

Postboks 489 Sentrum
0105 OSLO

ERKLÆRING FRA ANSVARLIGE PERSONER

Olav Thon Eiendomsselskap ASA bekrefter at opplysningene i Registreringsdokumentet så langt Olav Thon Eiendomsselskap ASA kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelser fra Registreringsdokumentet som er av en slik art at det kan endre betydningsinnholdet, og at de ansvarlige har truffet alle rimelige tiltak for å sikre dette.

18.06 2015

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

3. Definisjoner

Konsernet	-	Olav Thon Eiendomsselskap ASA med datterselskaper
kvm	-	Kvadratmeter
Morselskap/Selskapet/Utsteder/ Olav Thon Eiendomsselskap	-	Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Registreringsdokument	-	Dette dokumentet datert 18.06 2015

4. Revisorer

Selskapets revisor har for perioden det er gitt historisk finansiell informasjon i dette Registreringsdokumentet vært Binder, Dijker, Otte og Co.; BDO AS.

Besøksadresse: Munkedamsveien 45, Vika Atrium 0250 Oslo. Postadresse: Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo. Tlf: 23 11 91 00. Fax: 23 11 91 01

BDO AS er medlem av Den Norske Revisorforening.

5. Informasjon om Utsteder

Selskapets registrerte navn er Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914 594 685 og er hjemmehørende i Norge. Selskapet er et allmennaksjeselskap. Forretningsadresse er Stenersgate 2, 0184 Oslo, Norge. Postadresse er Postboks 489 Sentrum, 0105 Oslo, Norge. Telefon +47 23 08 00 00. Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert 1982, da en betydelig del av Olav Thon Gruppens eiendommer ble overført til Selskapet. Selskapet er underlagt norsk lov, herunder Allmennaksjeloven. Olav Thon Eiendomsselskap ble stiftet 17. mars 1958.

HISTORIE

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert i 1982, og Selskapets aksjer ble notert på Oslo Børs i 1983. Siden 1982 har Selskapet gjennomgått en betydelig vekst og årlig leieinntektsnivå for Selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 til 2.330 millioner kroner ved inngangen til 2. kvartal 2015.

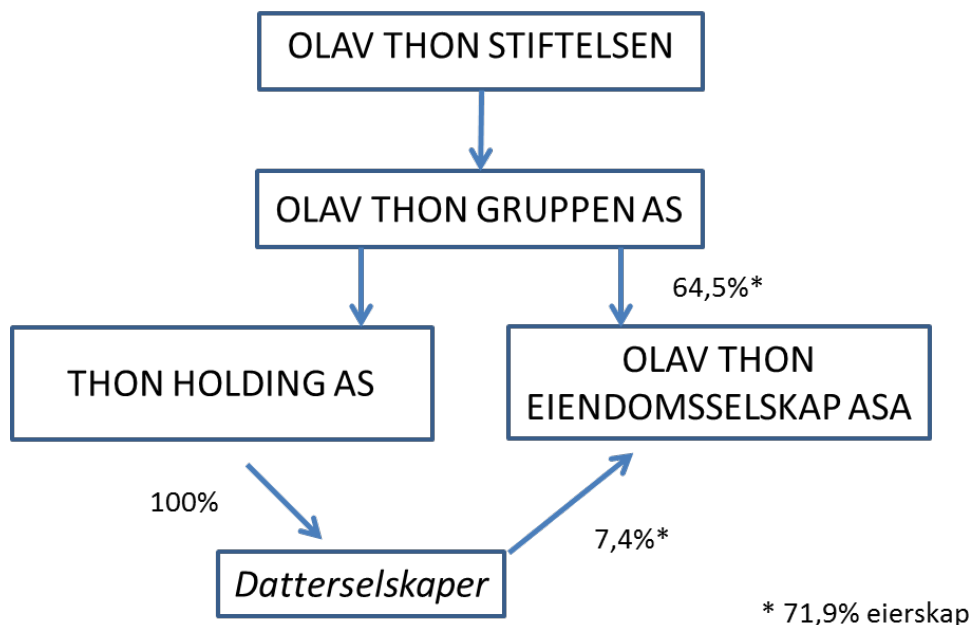
Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 17,0 milliarder kroner ved utgangen av første kvartal 2015.

Siden tidlig på 1990 tallet har hovedsatsningsområdet vært kjøpesentereieendom, og Olav Thon Eiendomsselskap er i dag Norges ledende kjøpesenteraktør¹.

I 2014 investerte Konsernet i kjøpesentereieendom også i Sverige, og Olav Thon Eiendomsselskap posisjonerte seg derigjennom også i det svenske kjøpesentermarkedet.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen, som er Norges største private eiendomsaktør og en av Norges største hotelloperatører. Olav Thon Gruppen eies av Olav Thon Stiftelsen.

GRUPPESTRUKTUR OLAV THON GRUPPEN



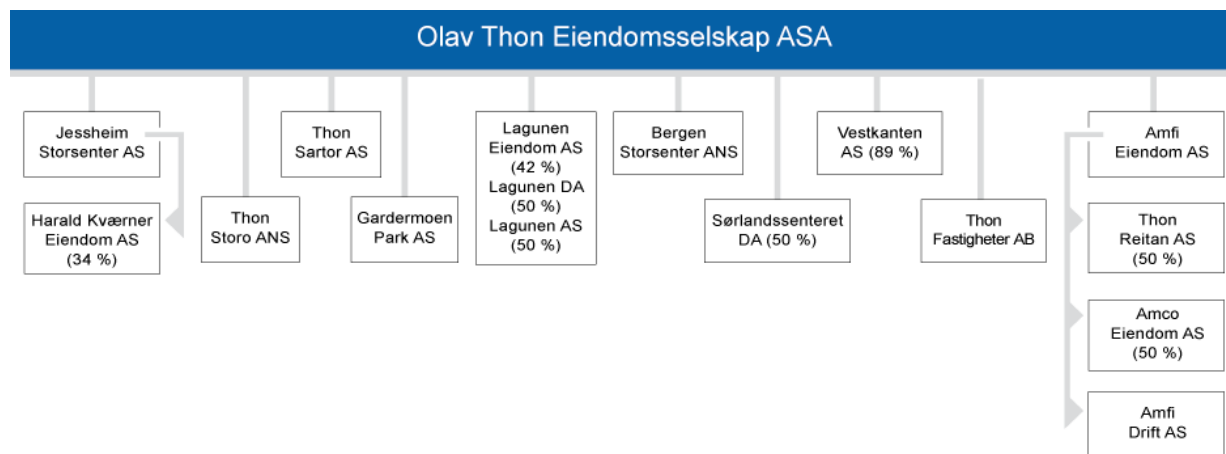
¹ <http://www.ohf.no/showfile.ashx?fileinstanceid=3c1dfe21-087e-4f63-a681-7e69edc272b5>

Kjøpesenteromsetning 2014 – Norges 60 største kjøpesentre – Utarbeidet av Oslo Handelsstands Forening og Kvarud Analyse

Registreringsdokument

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

Olav Thon Eiendomsselskap ASA består av en rekke direkteide eiendommer samt flere datterselskaper med eiendomsinvestering og utleie som hovedvirksomhet. Olav Thon Eiendomsselskap ASA er Konsernets finanssenter, og er normalt ansvarlig for låneopptakene i Konsernet. Datterselskapene finansieres i hovedsak ved lån fra Selskapet, eller garantistillelser som muliggjør låneopptak til konkurransedyktige lånebetingelser. Olav Thon Eiendomsselskap ASA foretar låneopptak i kapitalmarkedet.



Litt under halvparten av Konsernets eiendommer forvaltes av Konsernets datterselskaper.

For fullstendig oversikt over alle datterselskap, felleskontrollerte selskap og tilknyttede selskap til Olav Thon Eiendomsselskap, se Årsrapport 2014 note 2, 3 og 4, vennligst se kryssreferanseliste i kapittel 12 i dette Registreringsdokumentet.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har ikke egen administrasjon, men en forretningsføreravtale med Olav Thon Gruppens sentrale administrasjonsselskap, Thon Holding AS, som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres Morselskapets og Konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2014 utgjorde totalt honorar kr 36,1 millioner. Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Selskapet er således avhengig av andre selskaper i Konsernet.

HOVEDSTRATEGI

Selskapets strategi er å erverve, utvikle og eie eiendommer med sentral og attraktiv beliggenhet. Selskapet investerer i eiendommer med utviklingspotensial innenfor ulike eiendomssegmenter. Utviklingspotensialet i eiendomsporteføljen søkes realisert både ved aktiv videreutvikling, effektiv forvaltning og høy leietakertilfredshet. I en kapitalintensiv næring vektlegges det at Selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell posisjon. Kombinasjonen av høy løpende avkastning på eiendommene og verdiskaping som følge av aktiv eiendomsutvikling, forventes å bidra til maksimal verdistigning både i et kort- og langsiktig perspektiv.

FORRETNINGSMESSIG MÅL

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital pr. aksje. Aksjonærene skal i et langsiktig perspektiv oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

6. Forretningsoversikt

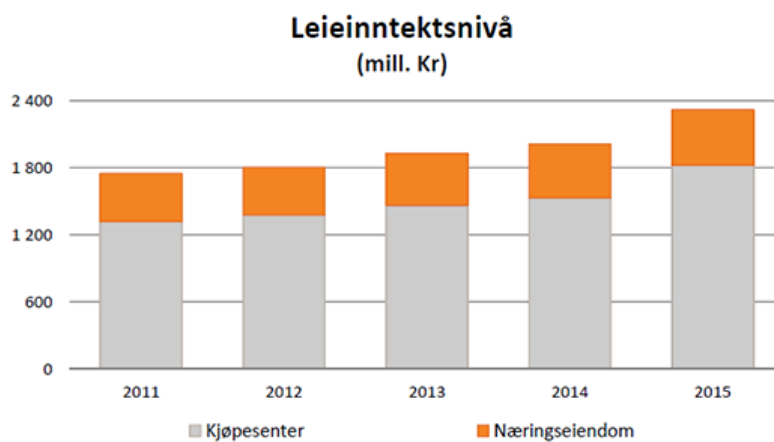
EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved årsskiftet eide Konsernet 110 eiendommer med et samlet utleiebart areal på ca. 1 250 000 kvm. I tillegg eier Konsernet betydelige parkeringsarealer og tomteområder som muliggjør fremtidig prosjektutvikling.

Leieinntektsnivået var pr. 1. januar 2015 2.320 millioner kroner og ledigheten 3 %. I de senere år har leienivået økt kraftig, delvis gjennom utvikling og delvis gjennom kjøp av eiendom. Ledigheten har i samme periode vært stabil mellom 2 og 4 %.

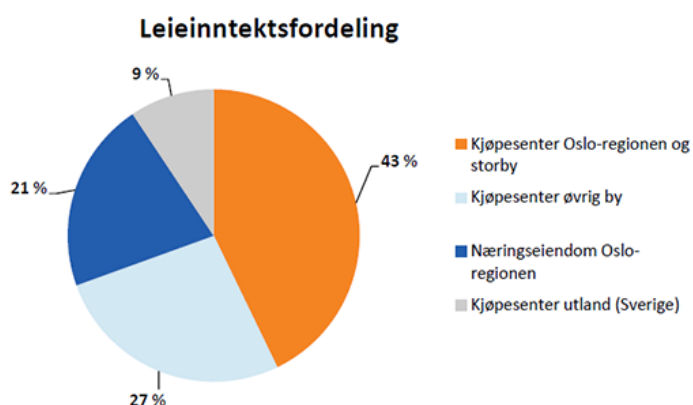
Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på:

- 79 % kjøpesenter
- 21 % næringsseiendom



Geografisk fordeler eiendomsporteføljen seg på:

- 44 % Oslo-regionen
- 27 % øvrige byregioner
- 20 % øvrige storbyregioner
- 9 % utland (Sverige)



68 % av Konsernets leieinntekter kommer fra eiendommer i storby-regioner, i all hovedsak Oslo, Bergen, Stavanger og Stockholm. De resterende 32 % er i hovedsak leieinntekter fra kjøpesentre i øvrige byregioner i Norge og Sverige. Konsernets 20 største eiendommer genererer 64 % av leieinntektene.

Leiekontraktene forfaller relativt stabilt de neste årene og har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4 år.

Registreringsdokument

Kjøpesenter

Konsernet kjøpte med virkning fra juli 2014 fem kjøpesentre i Sverige; blant annet Sollentuna Centrum, Mitt i City og Mirum Galleria. I løpet av 2014 er det også ferdigstilt flere prosjekter, deriblant Amfi Eidsvoll samt byggetrinn på Sartor Storsenter, Amfi Mandal og Amfi Orkanger

Konsernets leieinntekter beløp seg til 556 millioner kroner i første kvartal 2015. Ved kvartalsskiftet var årlig leieinntektsnivå 2.330 millioner kroner, og ledigheten var 3 %.

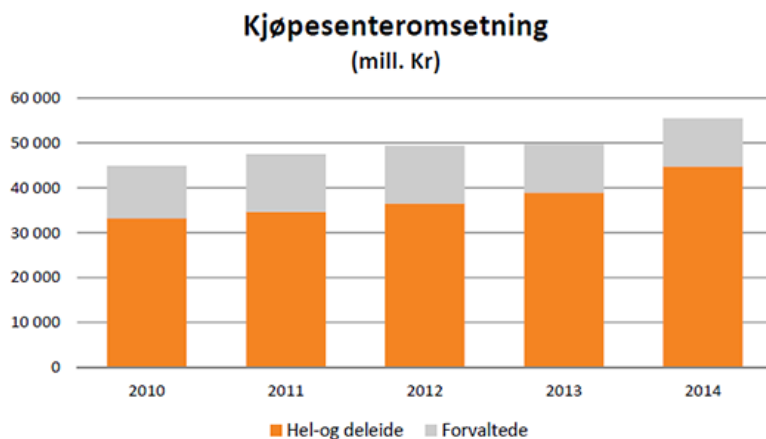
Kjøpesenterområdet omfattet ved kvartalsskiftets 93 kjøpesentre, hvorav 27 forvaltes for eksterne eiere.

Konsernets 61 kjøpesentre i Norge omsatte i 2014 for 41,4 milliarder kroner, og organisk vekst var vurdert til 3,5 %. Omsetningen i den norske kjøpesenterporteføljen var 9,3 milliarder kroner i første kvartal 2015. Leieinntektsnivået var ved inngangen til 2015 ca. 1.900 millioner kroner og inkluderer også leie fra kontor- og andre typer lokaler i samme bygg. Kjøpesentrene hadde pr. 01.01.15 et samlet handelsareal på ca. 950.000 kvadratmeter.

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet er sterk og i porteføljen inngår blant annet Norges 2 største og hele 6 av de 7 største kjøpesentrene målt i omsetning².

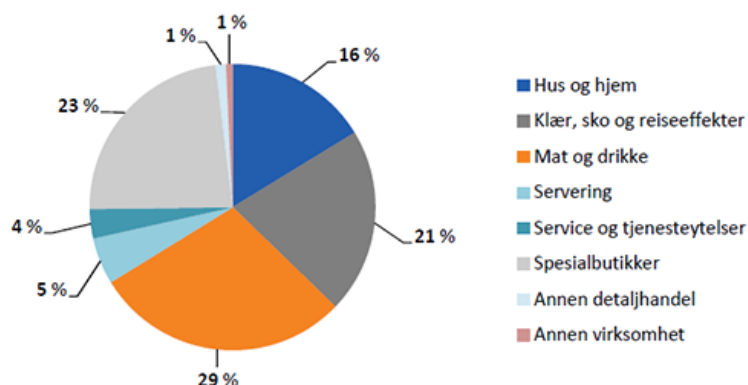
Konsernets 5 kjøpesentre i Sverige, som ble overtatt med virkning fra 1. kvartal, omsatte i 2014 for 3,6 milliarder svenske kroner og 1,0 milliarder svenske kroner i første kvartal 2015. Leieinntektsnivået ved inngangen av 2015 var 226 millioner svenske kroner og inkluderer også leie fra kontor- og andre typer lokaler i samme bygg. De Svenske kjøpesentrene hadde pr. 01.01.15 et samlet handelsareal på ca. 122.000 kvadratmeter.

De forvaltede sentrene omsatte i 2014 for 10,7 milliarder kroner.



Hovedtyngden av omsetningen på Konsernets kjøpesentre består av leietakere med virksomheter innen bransjene Mat og drikke (29 %), Klær, spesialbutikker (23 %), sko og reiseeffekter (21 %), og Hus og hjem (16 %).

² <http://www.ohf.no/showfile.ashx?fileinstanceid=3c1dfe21-087e-4f63-a681-7e69edc272b5>

Bransjefordeling Kjøpesenter

For komplett oversikt over de ulike kjøpesentrene i Norge vennligst se <http://www.olt.no/Virksomheten/Kjopesenter/>.

For komplett oversikt over de ulike kjøpesentrene i Sverige vennligst se <http://www.olt.no/Virksomheten/Kjopesenter-sverige/>.

Næringseiendom

Konsernets næringseiendommer hadde ved inngangen til 2015 et leieinntektsnivå på 498 millioner kroner. Eiendommene hadde pr. 01.01.15 et samlet utleieareal på 285.463 kvadratmeter, parkeringsareal er ikke inkludert.

For komplett oversikt over de ulike næringseiendommene vennligst se <http://www.olt.no/Virksomheten/Naringseiendom/>.

Oversikt over større bygge- og utviklingsprosjekter

Prosjekt	Sted	Status	Segment	Areal utvidelse 1)
Gardermoen Park	Ullensaker	Ferdigstilt	2014 Næringseiendom	3 700 kvm
Amfi Eidsvoll (50 %)	Eidsvoll	Ferdigstilt	2014 Kjøpesenter	10 000 kvm
Amfi Voss	Voss	Ferdigstilt	2014 Kjøpesenter	3 200 kvm
Åsane Stormarked	Bergen	Ferdigstilt	2014 Kjøpesenter	2 000 kvm
Amfi Mandal (50 %) 2)	Mandal	Del ferdigstilt	2014 Kjøpesenter	19 500 kvm
Sartor Storsenter 3)	Fjell	Del ferdigstilt	2014 Kjøpesenter	3 200 kvm
Amfi Stord 4)	Stord	Del ferdigstilt	2014 Kjøpesenter	P-hus
Amfi Orkanger (25 %) 5)	Orkdal	Under oppføring	2015 Kjøpesenter	9 500 kvm
Amfi Moa	Ålesund	Under oppføring	2015 Kjøpesenter	2 500 kvm
Amfi Stord 4)	Stord	Under oppføring	2015 Kjøpesenter	P-hus
Sartor Storsenter 3)	Fjell	Under oppføring	2016 Kjøpesenter	5 000 kvm
Oskar Braatensgate 31	Oslo	Under oppføring	2015 Bolig	55 leiligheter
Hausmannsgate 31	Oslo	Under oppføring	2015 Bolig	15 leiligheter
Osterhausgate 11	Oslo	Under oppføring	2015 Bolig	13 leiligheter
Amfi Mandal (50 %) 2)	Mandal	Under oppføring	2015 Bolig	33 leiligheter

1) Areal utvidelse viser utleibart areal (ekskl. parkering).

2) Trinn 1 ferdigstilt 4.kvartal 2014, Trinn 2 planlegges ferdigstilt 2.kvartal 2015.

3) Trinn 1 ferdigstilt 3.kvartal 2014. Trinn 2 planlegges ferdigstilt sommeren 2016.

4) Trinn 1 ferdigstilt 4.kvartal 2014. Trinn 2 planlegges ferdigstilt 2.kvartal 2015.

5) Trinn 1 ferdigstilt 4.kvartal 2014, Trinn 2 planlegges ferdigstilt 2. kvartal 2015.

Registreringsdokument

MARKEDET

Markedet for næringseiendom

Veksten i norsk økonomi er avtakende og Norge er nå inne i en lavkonjunktur. På tross av lavere vekst i norsk økonomi, ble 2014 nok et godt år for næringseiendom. Årsakene til dette var blant annet vesentlig bedre tilgang på fremmedkapital og betydelige lavere markedsrenter.

Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil utvikling. I kontorleiemarkedet i Oslo var hovedtendensen stabile markedsleienivåer, men noe økt ledighet. De siste 3 år sett under ett har kontorleieprisene i Oslo-området steget med ca. 20-30 %, med høyest prisvekst i de mest sentrale kontorområdene.

Transaksjonsmarkedet

Det samlede transaksjonsvolumet i det norske markedet for næringseiendom (med verdi over 50 millioner) økte i 2014 med ca. 25 % til 55 milliarder kroner. Etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt var høy både blant norske og internasjonale investorer. Prisene viste en økende tendens og det fant sted en verdiøkning på næringseiendom innenfor de fleste segmenter. Den viktigste faktoren bak prisøkningen var et fallende avkastningskrav (yield), primært som følge av lavere markedsrenter.

Konsernets markedsrisiko

79 % av konsernets leieinntekter kommer fra kjøpesentre med et tyngdepunkt i de store byene i Norge. En betydelig del av leietakerne er internasjonale og nasjonale kjeder innenfor detaljhandel, og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur.

Veksten i privatkonsumet i Norge var i 2014 fortsatt lav, men norsk detaljhandel viste en stigende tendens gjennom året. Konsernets egneide kjøpesentre hadde en omsetningsvekst i overkant av den generelle veksten i detaljhandelen.

Veksten i privatkonsumet både i Norge og i Sverige forventes å være stabil eller øke moderat i tiden fremover. Rammebetingelsene for konsernets kjøpesentereidommer vurderes derfor som positive.

21 % av leieinntektene kommer fra næringseiendommer i Oslo-området, hvorav kontoreiendommer utgjør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer, og leiekontraktene har også i dette segmentet en balansert forfallsstruktur.

Risikoen for vesentlig økt ledighet og store inntektsfall i denne delen av porteføljen vurderes som moderat.

Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier og soliditet er omtalt i note 16 i Konsernregnskapet 2015, vennligst se kryssreferanseliste i kapittel 12 i dette Registreringsdokumentet.

7. Styre, ledelse og tilsynsorganer

SELSKAPETS STYRE

Styreformann – Olav Thon (f.1923)

Olav Thon er grunnlegger av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og har vært styrets leder siden etableringen av selskapet i 1982. Olav Thon har siden 1940-tallet drevet en omfattende næringsvirksomhet, som nå er samlet i Olav Thon Gruppen. Olav Thon Gruppen er i dag Norges ledende aktør innen eiendoms- og hotellvirksomhet. I desember 2013 ble Olav Thon Stiftelsen opprettet, og samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS ble gitt i gave fra Olav Thon til stiftelsen.

Olav Thon er konsernsjef i Olav Thon Gruppen, og er i tillegg styreleder i Olav Thon Stiftelsen, Olav Thon Gruppen AS og Thon Holding AS.

Pr. 01.06.15 eide Olav Thon ingen aksjer i Selskapet, og hadde ingen opsjoner i Selskapet. Pr. 01.06.15 eide nærstående til Thon 70.930 aksjer i Selskapet.

Styremedlem – Kristian Leer-Salvesen (f.1952)

Kristian Leer-Salvesen er utdannet siviløkonom fra NHH og MBA fra University of California, Berkeley, samt cand.mag fra Universitetet i Bergen. Kristian Leer-Salvesen har bred erfaring fra bank- og finansieringsvirksomhet, samt megling av næringseiendommer. Han etablerte sammen med annen part næringsmeglingselskapet Akershus Eiendom AS.

Kristian Leer-Salvesen har flere styreverv, han er blant annet styreleder i Kleer AS og Berlin Property Invest AS. Han er også styremedlem i Amfi Drift AS og Amfi Eiendom AS. Han har siden 2006 drevet med eiendomsutvikling i Berlin gjennom Frigg Immobilien GmbH. Han har vært styremedlem i Olav Thon Eiendomsselskap ASA siden 2003.

Pr. 01.06.15 eide Kristian Leer-Salvesen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem – Sissel Berdal Haga (f.1940)

Sissel Berdal Haga er utdannet cand. jur. fra Universitetet i Oslo. Berdal Haga har vært dommerfullmektig i Drammen og ved Oslo byfogdembete, byråsjef i Justisdepartementet, konstituert dommer i Eidsivating / Borgarting lagmannsrett, og fra 1985 til 2010 dommer i Oslo byrett / Oslo tingrett. Hun var i perioden 1991 – 2010 leder for Klagenemnden for Verdipapirsentralen.

Sissel Berdal Haga er styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og i Olav Thon Gruppen AS, styremedlem og daglig leder i Olav Thons Samfunnsnyttige Stiftelse, og styremedlem i Olav Thons DNT-stiftelse. Hun har vært styremedlem i Olav Thon Eiendomsselskap ASA siden 2010.

Pr. 01.06.15 eide Sissel Berdal Haga 22.000 aksjer i Selskapet. Hun hadde ingen opsjoner. Pr. 01.06.15 eide nærstående ingen aksjer i Selskapet.

Styremedlem – Stig O. Jacobsen (f.1955)

Stig O. Jacobsen har handelsutdannelse fra blant annet Varehandelens Høyskole. Stig O. Jacobsen har siden begynnelsen av 1980-tallet vært medeier og leder i Berg Jacobsen Gruppen i Molde, hvor kjernevirksomheten er dagligvarehandel og eiendom. Han har også vært eier og styreleder i kjøpesenterselskapet Møresentrene AS i 20 år, og har utviklet de største kjøpesentrene i Møre og Romsdal. Da disse ble fusjonert inn i Amfi Eiendom, videreførte Jacobsen styreengasjementet i Amfi Eiendom i 6 år.

I dag har Stig O. Jacobsen en rekke styreverv tilknyttet egen næringsvirksomhet, blant annet som styreleder i Angvik-selskapene, Berg Jacobsen AS og Angvik Ekornes Eiendom AS. Han har i en årrekke hatt flere tillitsverv, blant annet som styremedlem i bank og medlem av styret i Oslosenteret for fred og menneskerettigheter. Han har vært styremedlem i Olav Thon Eiendomsselskap ASA siden 2005.

Registreringsdokument

Pr. 01.06.15 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i Selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem – Line Norbye (f.1971)

Line Norbye, er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, og har tilleggsutdannelse som Autorisert Finansanalytiker fra samme lærested. Line Norbye er daglig leder i eiendomsselskapet Otto Olsen Bygg AS, et eiendomsselskap som er spesialisert på ulike typer service-bygg. Hun har dessuten en rekke tillitsverv innen Otto Olsen Gruppen, i selskaper med investeringer og eiendomsdrift som formål, samt noen tillitsverv i eksterne investerings, eiendoms og shippingselskaper. Hun har vært styremedlem i Olav Thon Eiendomsselskap ASA siden 2014.

Pr. 01.06.15 eide Line Norbye indirekte 450.000 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

SELSKAPETS LEDELSE

Administrerende direktør – Dag Tangevald-Jensen

Dag Tangevald-Jensen er siviløkonom fra Copenhagen Business School. Han har vært ansatt i ulike ledende stillinger i Olav Thon Gruppen siden 1990 og siden 1992 i konsernledelsen.

Dag Tangevald-Jensen innehar en rekke tillits og styreverv, blant annet er han styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og Handelsbanken Norge. Han har vært administrerende direktør i Olav Thon Eiendomsselskap ASA siden 2000.

Pr. 01.06.15 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående ingen aksjer i Selskapet og hadde ingen opsjoner.

Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør i Selskapet.

Alle medlemmer av styret og ledelse kan nås på Selskapets adresse Stenersgata 2 0184 Oslo.

NÆRSTÅENDE PARTER

71,9 % av Selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon Stiftelsen har som formål er å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmenntilgitt formål. Olav Thon Gruppen AS driver omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri med mer.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Eiendomsdrift AS, som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres Morselskapets og Konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift.

Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2014 utgjorde totalt honorar kr 36,1 millioner for Selskapet.

Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å kreve avtalen forlenget med ytterligere 6 måneder. Avtalen er forelagt Oslo Børs.

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen utgjorde i 2014 kr 69,8 millioner.

Selskapet har eierandeler i og deltar i felles kontroll av følgende selskap: Sørlandssenteret DA (50 %), Lagunen DA (50 %), Lagunen AS (50 %), Lagunen Eiendom AS (42 %) og Sartor Senterforvaltning AS (50 %).

Utover det som er nevnt i dette kapitlet er det ingen interessekonflikter mellom de forpliktelser personene nevnt over har overfor utsteder, og deres private interesser og/eller andre forpliktelser.

8. Større aksjeeiere

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 106 445 320 aksjer, hver pålydende kr 1 etter at en splitt ble gjennomført den 11.06.2014.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er notert på Oslo Børs under ticker OLT med ISIN NO0005638858.

Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

SELSKAPETS 20 STØRSTE AKSJONÆRER PER 30.04.15:

<u>Aksjonær</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
Olav Thon Gruppen AS*	68 674 000	64,52 %
Folketrygdfondet	8 867 940	8,33 %
Investhon AS*	7 858 940	7,38 %
MP Pensjon PK	2 029 412	1,91 %
Otto Olsen Invest AS	1 576 560	1,48 %
VPF Nordea Norge Verdi C/O J.P. Morgan Europe	1 134 572	1,07 %
Skandinaviska Enskilda A/C Clients account (nom)	1 134 111	1,07 %
Odin Norge	950 628	0,89 %
VPF Nordea Kapital C/O J.P. Morgan Europe	833 851	0,78 %
Otto Olsen Eiendom AS	700 000	0,66 %
Trondheim kommunale pensjonskasse	660 020	0,62 %
Verdipapirfondet Handelsbanken Norge	590 520	0,55 %
The Northern Trust CO (nom)	564 543	0,53 %
VPF Nordea Avkastning C/O J.P. Morgan Europe	552 300	0,52 %
DNB Markets, Aksje	511 787	0,48 %
Otto Olsen Bygg AS	450 000	0,42 %
Lærdal Finans AS	431 960	0,41 %
J.P. Morgan Chase Bank Special Treaty Lendi (nom)	372 810	0,35 %
Fossekallen Invest AS	342 020	0,32 %
Odin Eiendom	312 358	0,29 %
Sum	98 548 332	92,58 %

* Olav Thon Gruppen AS eies 100 % av Olav Thon Stiftelsen. Totalt eier Olav Thon Stiftelsen direkte og indirekte 71,9 % av Selskapet.

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA har fullmakt til på vegne av Selskapet å erverve egne aksjer inntil en beholdning på 10.644.532 aksjer med samlet pålydende inntil kr 10.644.532, tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital.

Det høyeste beløp som kan betales pr. aksje er kr 200 og det laveste er kr 10. Erverv og avhendelse av egne aksjer kan skje slik styret finner hensiktsmessig, dog ikke ved tegning av egne aksjer. Fullmakten gjelder frem til 21 mai 2015.

Det er ingen avtaler som er kjent for Utsteder som på et senere tidspunkt kan føre til endring av kontrollen over Utsteder.

9. Finansiell informasjon om Utstедers eiendeler og forpliktelser, finansielle stilling og resultat

Konsernregnskapet avlegges i overensstemmelse med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) som fastsatt av EU, samt de tillegg som følger av norsk regnskapslov. Morselskapets regnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Den finansielle informasjonen er inkorporert ved henvisning. Vennligst se kryssreferanselisten i kapittel 12 i dette Registreringsdokumentet:

	Regnskapsrapporter			
	2014	2013	1.kvartal 2015	1.kvartal 2014
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Morselskap				
Resultatregnskap	Side 56	Side 54		
Balanseoppstilling	Side 57	Side 55		
Kontantstrømanalyse	Side 58	Side 56		
Noter	Side 61-69	Side 59-66		
Regnskapsprinsipper	Side 59	Side 57		
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Konsern				
Resultatregnskap	Side 18	Side 20	Side 12	Side 11
Balanseoppstilling	Side 19	Side 21	Side 13	Side 12
Kontantstrømanalyse	Side 20	Side 22	Side 14	Side 13
Noter	Side 27-55	Side 29-52	Side 15-18	Side 15-19
Regnskapsprinsipper	Side 22-25	Side 24-27	Side 15	Side 15
Revisjonsberetning	Side 70-71	Side 67	Ikke revidert	Ikke revidert

Årsrapport 2013: <http://www.olt.no/Global/rapporter/2013/Webversjon/Dokumenter/OTE-13-norsk-3.pdf>

Årsrapport 2014: <http://www.olt.no/Global/rapporter/2014/2014/OTE%20Q4%20-%2014%20c3%85rsrapport%20-%20trykt%20-%20web-%20version.pdf>

Q1 2014: http://www.olt.no/Global/rapporter/2014/Q1/OLT_kvartalsrapport_1_2014.pdf

Q1 2015: <http://www.olt.no/Global/rapporter/2015/Q1/OTE%20Q1%20-%202015%20Norsk.pdf>

Den årlige historiske finansielle informasjonen er revidert, delårsrapportene er ikke revidert. Det blir kun avlagt kvartalsrapporter for Konsernet.

Det er ingen forvaltningssaker, retterganger eller voldgiftssaker de siste 12 måneder (herunder alle saker som er anlagt eller varslet og som Utsteder har kjennskap til), som kan få eller som i den senere tid har hatt vesentlig innvirkning på Utstederens og/eller Konsernets finansielle stilling eller lønnsomhet.

Det er ingen vesentlige endringer i Konsernets finansielle stilling eller markedsstilling som er skjedd siden utløpet av siste regnskapsperiode som det er offentliggjort enten revidert finansiell informasjon eller delårsinformasjon for. Det har heller ikke skjedd en vesentlig forverring i Utstедers framtidsutsikter siden datoen for de sist offentliggjorte reviderte regnskapene.

Det er ingen hendelser knyttet til Utstederen som nylig er inntruffet og som i vesentlig grad er relevante ved vurderingen av Utstедers solvens.

Det har ikke skjedd en vesentlig forverring i Utstедers framtidsutsikter siden datoen for de sist offentliggjorte reviderte regnskapene.

Det er ingen vesentlige kontrakter som ikke inngår i Utstедers normale løpende virksomhet, og som kan føre til at et konsernmedlem påtar seg forpliktelser eller erverver rettigheter som påvirker utstедers evne til å utføre sine plikter overfor innehaverne av de verdipapirer som utstedes.

10. Dokumenter som er tilgjengelige for offentligheten

Følgende dokumenter (eller kopier av dem) er tilgjengelige for eventuelt innsyn i løpet av registreringsdokumentets gyldighetstid:

- (a) utsteders stiftelsesdokument og vedtekter;
- (b) alle rapporter, brev og andre dokumenter, historisk finansiell informasjon, vurderinger og ekspertuttalelser som er utarbeidet på anmodning fra utsteder, som helt eller delvis inngår i registreringsdokumentet, eller som det vises til i registreringsdokumentet;
- (c) historisk finansiell informasjon om utsteder eller, dersom det dreier seg om et konsern, historisk finansiell informasjon om både utsteder og utsteders datterselskaper for hvert av de to regnskapsårene forut for offentliggjøringen av registreringsdokumentet.

Dokumentene er tilgjengelige for innsyn på Utsteders hovedkontor Stenersgata 2, 0184 Oslo, evt www.olt.no

11. Opplysninger fra tredjemann

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er kilden for informasjonen gitt i dette Registreringsdokumentet, hvis ikke annet er indikert. Informasjon som har blitt hentet fra tredjemann er korrekt gjengitt og etter det Utsteder kjenner til og kan kontrollere ut fra offentliggjorte opplysninger fra tredjemann, er ingen fakta utelatt som kan medføre at de gjengitte opplysningene er unøyaktige eller villedende.

I kapittel 5 blir Olav Thon Eiendomsselskap omtalt som «Norges ledende kjøpesenteraktør.» Denne påstanden er basert på Oslo Handelsstands Forenings og Kvarud Analyses rapport «Norges 60 største kjøpesentre 2014» og kan lastes ned her:

<http://www.ohf.no/showfile.ashx?fileinstanceid=3c1dfe21-087e-4f63-a681-7e69edc272b5>

I kapittel 6 blir Olav Thon Eiendomsselskap markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet omtalt som «sterk» og i tillegg blir det hevdet at det i porteføljen inngår blant annet «Norges 2 største og hele 6 av de 7 største kjøpesentrene målt i omsetning» Denne påstanden er basert på Oslo Handelsstands Forenings og Kvarud Analyses rapport «Norges 60 største kjøpesentre 2014» og kan lastes ned her: <http://www.ohf.no/showfile.ashx?fileinstanceid=3c1dfe21-087e-4f63-a681-7e69edc272b5>

12. Kryssreferanseliste

I kapittel 5 i dette Registreringsdokumentet ble informasjon vedrørende fullstendig oversikt over alle datterselskap, felleskontrollerte selskap og tilknyttede selskap til Olav Thon Eiendomsselskap, inkorporert ved henvisning til Selskapets Årsrapport 2014, note 2, 3 og 4.

I kapittel 6 i dette Registreringsdokumentet ble informasjon vedrørende sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier og soliditet inkorporert ved henvisning til note 16 i Konsernregnskapet 2015.

I kapittel 9 i dette Registreringsdokumentet ble informasjon vedrørende Konsernets og Selskapets finansielle informasjon inkorporert ved henvisning som følger:

	Regnskapsrapporter			
	2014	2013	1.kvartal 2015	1.kvartal 2014
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Morselskap				
Resultatregnskap	Side 56	Side 54		
Balanseoppstilling	Side 57	Side 55		
Kontantstrømanalyse	Side 58	Side 56		
Noter	Side 61-69	Side 59-66		
Regnskapsprinsipper	Side 59	Side 57		
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Konsern				
Resultatregnskap	Side 18	Side 20	Side 12	Side 11
Balanseoppstilling	Side 19	Side 21	Side 13	Side 12
Kontantstrømanalyse	Side 20	Side 22	Side 14	Side 13
Noter	Side 27-55	Side 29-52	Side 15-18	Side 15-19
Regnskapsprinsipper	Side 22-25	Side 24-27	Side 15	Side 15
Revisjonsberetning	Side 70-71	Side 67	Ikke revidert	Ikke revidert

Informasjon om 2014 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – Årsrapport 2014

Informasjon om 2013 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – Årsrapport 2013

Informasjon om 1. kvartal 2015 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – 1. kvartalsrapport 2015

Informasjon om 1. kvartal 2014 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – 1. kvartalsrapport 2014

Regnskapsrapportene finnes her:

Årsrapport 2013: <http://www.olt.no/Global/rapporter/2013/Webversjon/Dokumenter/OTE-13-norsk-3.pdf>

Årsrapport 2014: <http://www.olt.no/Global/rapporter/2014/2014/OTE%20Q4%20-%2014%20%c3%85rsrapport%20-%20trykt%20-%20web-%20versjon.pdf>

Q1 2014: http://www.olt.no/Global/rapporter/2014/Q1/OLT_kvartalsrapport_1_2014.pdf

Q1 2015: <http://www.olt.no/Global/rapporter/2015/Q1/OTE%20Q1%20-%2015%20Norsk.pdf>