

Registreringsdokument

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

Oslo, 12.06 2012

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. 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 eller Tilretteleggeren.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Risikofaktorer	4
2. Ansvarlige	5
3. Definisjoner	6
4. Revisorer	7
5. Opplysninger om utsteder.....	8
6. Hovedvirksomhet	10
7. Fremtidsutsikter.....	15
8. Styre, ledelse og tilsynsorganer	16
9. Større aksjeeiere	18
10. Finansiell informasjon.....	19
11. Dokumentasjonsmateriale.....	20
12. Kryssreferanseliste.....	21

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 eiendomsverdier direkte.

FINANSIELL RISIKO

Den største finansielle risiko for Olav Thon Eiendomsselskap er knyttet til Konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet. Prisen på finansiering avhenger av de kortsiktige- og langsiktige markedsrentene og den spesifikke kredittmarginen som Konsernet må betale i markedet. Kredittmarginen er knyttet opp mot Konsernets kredittverdighet og prisen på sammenliknbare kreditter i markedet.

Konsernets finansielle risiko kan deles i:

- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko

Likviditetsrisiko / refinansieringsrisiko

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

Den største finansielle risiko for Olav Thon Eiendomsselskap er knyttet til Konsernets tilgang til finansiering i bank- og kredittmarkedet.

Renterisiko

Renterisikoen knyttes til endringer i kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av renteendringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko dreier seg i hovedsak om risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leie. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer.

Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekrav, og risikoen for at Konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat.

OPERASJONELL RISIKO

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

For en mer utførlig beskrivelse av Olav Thon Eiendomsselskaps risikohåndtering henvises til side 11 og 12 i Olav Thon Eiendomsselskaps årsrapport for 2011.

2. Ansvarlige

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.

Oslo, 12.06 2012

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

3. Definisjoner

Med mindre annet fremgår av sammenhengen skal ord og uttrykk som benyttes i dette Registreringsdokumentet ha følgende betydning:

Konsernet	-	Olav Thon Eiendomsselskap ASA med datterselskaper
kvm	-	Kvadratmeter
Låntaker / Selskapet / Utsteder / Olav Thon Eiendomsselskap	-	Olav Thon Eiendomsselskap ASA

4. Revisorer

Selskapets revisor har for perioden det er gitt historisk finansiell informasjon i dette Registreringsdokumentet vært BDO AS, Munkedamsveien 45 A, 0250 Oslo, Norge.

BDO AS er medlem av Den norske Revisorforening.

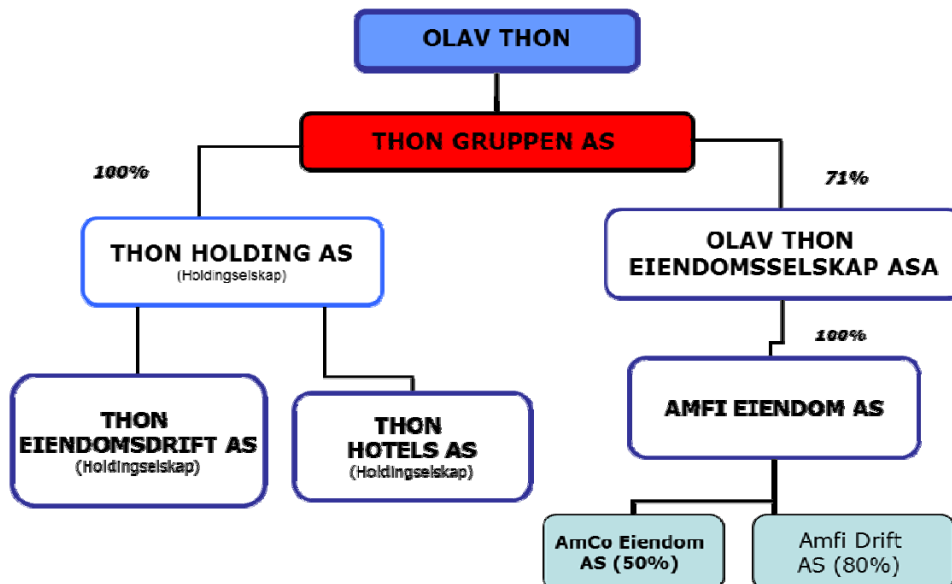
5. Opplysninger om utsteder

Selskapets registrerte navn er Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914 594 685. Selskapet er et allment aksjeselskap. Forretningsadresse er Stenersgate 2, 0050 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.

HISTORIKK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert i 1982, da en betydelig del av Olav Thon Gruppens eiendommer ble overført til selskapet. Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble notert på Oslo Børs i 1983, og har siden børsnoteringen gjennomgått en betydelig vekst. Årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra 27 millioner kroner i 1983 til 2.025 millioner kroner ved inngangen til 2012. Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen, som omfatter virksomheter og selskaper direkte eller indirekte eiet av Olav Thon.

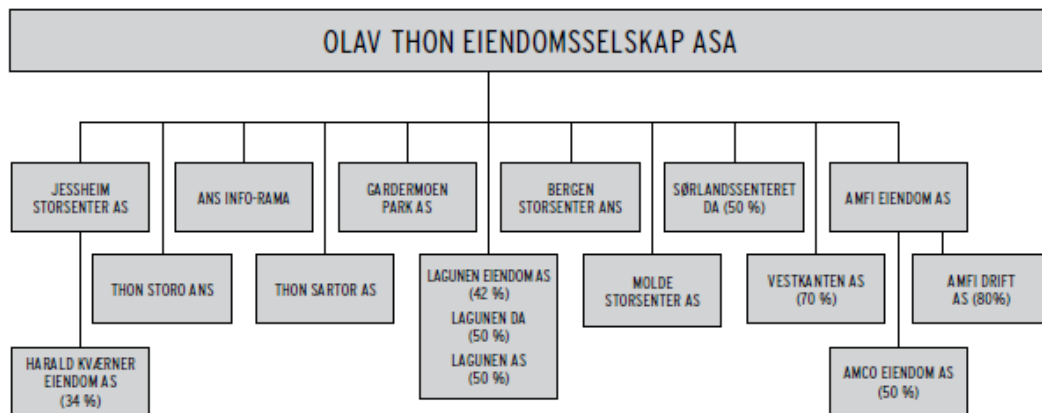
GRUPPESTRUKTUR – OLAV THON GRUPPEN



KONSERNSTRUKTUR – OLAV THON EIENDOMSSKAP 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.

KONSERNSTRUKTUR MARS 2012



For fullstendig oversikt over alle datterselskapene og felleskontrollerte selskapene til Olav Thon Eiendomsselskap, se Årsrapport 2011 note 2 og 3.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har ingen egen administrasjon, men en drifts/forvaltningsavtale med Thon Holding AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres selskapet tilgang på Olav Thon Gruppens ressurser innen eiendomsforvaltning, prosjektutvikling, regnskap og finans. Selskapets administrerende direktør er Dag Tangevald-Jensen, og selskapet har ingen andre ledende ansatte.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har også en drift-/administrasjonsavtale med Thon Eiendomsdrift AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres Selskapet og Konsernet tilgang på Olav Thon Gruppens ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter. I tillegg skal ytes godtgjørelse for særskilte oppgaver Konsernet eventuelt pålegger Thon Eiendomsdrift AS i.h.t. avtalen. Selskapet er således avhengig av andre selskaper i Olav Thon Gruppen.

HOVEDSTRATEGI

Selskapets strategi er å erverve, utvikle og eie eiendommer med sentral beliggenhet. Selskapet skal oppnå høyest mulig verdiskaping på lang sikt ved å fokusere på effektiv drift og videreutvikling av eiendomsporteføljen. Kombinasjonen av høy løpende driftsavkastning på eiendommene og verdiskaping som følge av aktiv videreutvikling av eiendomsporteføljen, forventes å bidra til maksimal verdistigning både i et kort og langt perspektiv.

FORRETNINGSMESSIG MÅL

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er å oppnå best mulig utvikling i egenkapital pr. aksje. Over tid skal aksjonærene oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

6. Hovedvirksomhet

EIENDOMSVIRKSOMHETEN

Eiendomsporteføljen

Ved årsskiftet eide Konsernet 120 eiendommer med et samlet utleiebart areal på ca. 1.300.000 kvm. I tillegg eier Konsernet betydelige parkeringsarealer og tomteområder som muliggjør fremtidig prosjektutvikling.

I 2011 økte leienivået med 85 millioner kroner til 2.025 millioner kroner. Økningen forklares både av nye eiendommer, ferdigstillelse av eiendomsprosjekter og dessuten av en generell leievekst i eiendomsporteføljen. Ledighetsraten for eiendomsporteføljen i 2011 var 2 %.

Årlig leieinntektsnivå pr 31.03.12 (inkl. andel av leieinntekter i tilknyttede selskap) var 2.045 millioner kroner. Leieinntektsnivået har økt fra i fjor både som følge av nye eiendommer og en generell leievekst i eiendomsporteføljen.

Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på følgende eiendomssegmenter:

- 79 % Kjøpesentereiendom
- 21 % Næringseiendom

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 48 % Osloregionen
- 21 % øvrige storbyregioner i Norge
- 31 % øvrige byregioner/tettsteder i Norge

Leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur med en gjennomsnittlig restløpetid på ca. 4 år.

Markedsverdien på eiendomsporteføljen

Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen 28.304 millioner kroner. Ved kvartalsskiftet var den vurdert til 28.722 millioner kroner.

Verdivurderingen er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,3 %. På enkelt eiendommene varierer avkastningskravet mellom 5,5% og 10,0%

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

- Øvrige næringseiendommer 7,0 %
- Kjøpesentereiendommer 6,2 %

Kjøpesentereiendom

Leienivået for kjøpesentereiendommene økte i 2011 med 6 % til 1.598 millioner kroner.

Kjøpesenterområdet omfattet ved kvartalsskiftet forvaltning av 77 kjøpesentre. 52 kjøpesentre eies helt eller delvis av konsernet, mens 25 forvaltes for eksterne eiere.

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentemarkedet er sterk, og i porteføljen inngår bl.a. Norges 5 største, og ytterligere 2 blant de 10 største kjøpesentrene i 1. kvartal 2012.*

I 2011 økte omsetningen i kjøpesentrene med 6 % til 47,4 milliarder kroner, medregnet 12,7 milliarder i sentre som forvaltes for eksterne eiere. I 1. kvartal var omsetningen i kjøpesentrene 10,7 milliarder kroner, hvorav 2,9 milliarder kroner i sentre som forvaltes for andre eiere.

Den organiske veksten i egneide kjøpesentre vurderes til ca. 2,5 %, hensyntatt antall handledager og påskens plassering i 2012 og i 2011.

Øvrig næringseiendom

Leienivået for konsernets øvrige næringseiendom var 427 millioner kroner ved inngangen til 2012, og den var 437 millioner i første kvartal 2012.

*Kilde: Kvarud Analyse - opplysningene er korrekt gjengitt og at etter det Selskapet 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.

EIENDOMSOVERSIKT KJØPESENTER

OMSETNING OVER 500 MILLIONER

KJØPESENTER	KOMMUNE	HANDELS-AREAL	OMSETNING 2011	LEIE 01.01.12	UTVIDELSER/OMBYGGING
Sandvika Storsenter	Bærum	63 800	3 134 -1 %	240 0 %	
Lagunen Storsenter (42 %)	Bergen	61 500	3 035 1 %	60 6 %	
Amfi Moa (ca 85 %)	Ålesund	52 500	2 438 2 %	103 5 %	2012
Sartor Storsenter (ca. 34 %)	Fjell	41 900	1 905 3 %	31 5 %	
Storo Storsenter	Oslo	35 500	1 853 32 %	123 3 %	aug. 2010
Jessheim Storsenter (ca. 53 %)	Ullensaker	38 600	1 608 4 %	59 3 %	
Sørlandssenteret (50%)	Kristiansand S	65 400	1 487 8 %	50 44 %	2013
Vestkanten (70 %)	Bergen	22 200	1 215 5 %	64 2 %	2012
Amfi Steinkjer (ca. 90%)	Steinkjer	37 900	1 138 8 %	57 4 %	mar. 2010
Bergen Storsenter	Bergen	20 100	1 114 -1 %	65 2 %	
Amfi Madla	Stavanger	25 700	1 083 2 %	51 4 %	
Amfi Roseby	Molde	31 600	833 1 %	62 3 %	
Molde Storsenter	Molde	27 800	712 6 %	29 0 %	
Amfi Alta	Alta	19 400	684 4 %	41 6 %	
Oasen Storsenter	Karmøy	19 200	660 1 %	35 0 %	
Amfi Vågen	Sandnes	15 500	615 0 %	51 1 %	
Amfi Borg	Sarpsborg	16 400	583 0 %	30 1 %	
Amfi Pyramiden	Tromsø	12 800	569 8 %	22 9 %	
Amfi Drøbak City	Frogn	13 800	514 14 %	23 7 %	

OMSETNING MELLOM 300-500 MILLIONER

KJØPESENTER	KOMMUNE	HANDELS-AREAL	OMSETNING 2011	LEIE 01.01.12	UTVIDELSER/OMBYGGING
Amfi Vågsbygd	Kristiansand S	11 500	463 0 %	24 -1 %	
Soqningen Storsenter (50 %)	Soqndal	13 000	456 4 %	12 18 %	2012
Amfi Mo i Rana	Rana	8 200	429	14 0 %	
Narvik Storsenter	Narvik	9 600	425 8 %	19 9 %	
Amfi Os	Os	15 800	424 2 %	22 28 %	nov. 2011
Namsos Storsenter	Namsos	14 600	424 2 %	18 -2 %	
Romerikssenteret	Ullensaker	10 675	384 -3 %	17 0 %	
Amfi Stord	Stord	12 000	371 11 %	18 27 %	nov. 2011
Amfi Narvik	Narvik	11 900	347 -7 %	17 -8 %	
Mart'n Senteret (50 %)	Elverum	7 500	337 3 %	6 3 %	2013
Amfi Finnsnes	Leivik	10 100	336 0 %	20 5 %	
Gunerius	Oslo	8 800	334 -3 %	40 2 %	
Amfi Kanebogen	Harstad	8 200	328 3 %	17 6 %	
Senter Syd	Oslo	11 600	311 -3 %	19 2 %	
Amfi Svolvær (33 %)	Vågan	8 000	306 -1 %	6 6 %	

OMSETNING UNDER 300 MILLIONER

KJØPESENTER	KOMMUNE	HANDELS-AREAL	OMSETNING 2011	LEIE 01.01.12	UTVIDELSER/OMBYGGING
Amfi Verdal	Verdal	7 300	295 2 %	10 2 %	
Amfi Nærbø (25 %)	Hå	12 000	285 3 %	3 -1 %	
Amfi Fauske (50 %)	Fauske	8 700	281 -8 %	6 -2 %	
Amfi Larvik (50 %)	Larvik	8 200	277 15 %	10 2 %	apr. 2010
Amfi Ørsta (40 %)	Ørsta	7 600	277 -13 %	5 3 %	
BB-senteret (50 %)	Nes	6 800	254 0 %	3 -14 %	
MoldeTorget (50 %)	Molde	9 700	246 1 %	9 -2 %	
Amfi Åkrehamn	Karmøy	7 000	229 10 %	9 8 %	
Amfi Namsos	Namsos	6 000	220 -1 %	8 12 %	
Amfi Voss	Voss	6 200	216 -1 %	11 2 %	
Amfi Mandal	Mandal	5 900	207 -1 %	11 8 %	
Amfi Kirkenes	Sør-Varanger	5 100	194 1 %	10 3 %	
Amfi Otta (25%)	Sel	7 500	187 -2 %	3 -2 %	
Amfi Florø	Flora	5 600	164 -1 %	7 0 %	
Leia Senteret (25 %)	Rørвик	4 100	154 29 %	1	Kjøpt 2011
Amfi Eurosenteret	Nes	8 100	153 3 %	11 20 %	
Råholt-senteret (50 %)	Fidsvoll	3 600	143 1 %	3 -1 %	
Geilosenteret (50 %)	Geilo	9 000		5	Kjøpt 2011
Lillehammer Strandpark (90 %)	Lillehammer	3 300		7	Kjøpt 2011
Sum		914 775	34 638 4 %	1 598 4 %	

Endrede beregningsprinsipper av areal m.m. gjør at enkelte størrelser avviker fra det som er oppgitt i tidligere årsrapporter.

*Handelsareal omfatter kun lokaler hvor det foregår detaljhandel. I tillegg inneholder kjøpesentrene blant annet arealer for servicertett virksomhet, fellesarealer samt parkeringsarealer. Handelsareal oppgis i kvadratmeter.

Oversikten omfatter kjøpesentereidendom som pr. 01.01.12 eies, enten ved direkte eierskap eller indirekte via eierandel i selskap. I den grad det foreligger delt eierskap, er det kun medtatt eiendommer hvor konsernet har majoritetsinteresse eller lik innflytelse med øvrige eiere. For slike eiendommer er areal og omsetning vist på 100 % basis, mens leienivå kun reflekterer konsernets eierandel slik det konsolideres inn i regnskapet iht. note 1.

Leie omfatter eksisterende leiekontrakter tillagt antatt leieverdi av omsetningsbaserte leiekontrakter og ledige arealer i den stand de var pr. 01.01.12. Leien inkluderer også kontor- og andre typer lokaler i samme bygg. Omsetning og leie er oppgitt i millioner kroner.

EIENDOMSOVERSIKT NÆRINGSEIENDOM

NÆRINGSEIENDOM	KOMMUNE	TYPE LOKALER	UTLEIEAREAL	LEIE 01.01.12
Munkedamsveien 45 (Vika Atrium)	Oslo	Kontor/hotell	36 100	84 2 %
Pilestredet 54/56 - Bislettgata 4/6/8	Oslo	Kontor	24 400	46 4 %
Gardermoen Park	Ullensaker	Lager/kontor	38 100	38 3 %
Torggata 2/4/6	Oslo	Kontor/handel	14 900	29 2 %
Karl Johans gate 25 (Tostrupgården)	Oslo	Handel/kontor	6 800	23 -2 %
Universitetsgata 22/24/26	Oslo	Handel/kontor	10 700	18 -10 %
Sandviksveien 186 (Oslofjord)	Bærum	Hotell	18 700	18 0 %
Vitaminveien IV/Sandakerveien 109	Oslo	Handel/kontor	9 300	17 0 %
Torggata 17b 22.23.25 og 26/28	Oslo	Handel/kontor	7 700	14 9 %
Industriveien 33	Bærum	Kontor	10 500	13 6 %
Stortorvet 2	Oslo	Handel/kontor	3 500	12 2 %
Brugata 6-14	Oslo	Handel/kontor/bolig	5 600	11 3 %
Dalsbergstien 19	Oslo	Handel	3 700	11 1 %
Torggata 11/Storgata 13 (Strøget)	Oslo	Handel/kontor	5 300	11 2 %
Torggata 7	Oslo	Kontor/handel	5 800	9 -6 %
Munchs gate 5 (Munch)	Oslo	Hotell	7 100	8 -1 %
Jongsåsveien 4/6	Bærum	Kontor	7 300	8 4 %
Pløens gate 4/Youngstorget 4	Oslo	Handel/kontor	3 600	6 0 %
Claude Monets allé 14-18	Bærum	Handel	2 700	6 0 %
Christian Michelsens gate 63/65	Oslo	Kontor/handel/bolig	3 800	5 -17 %
Grensen 9a	Oslo	Handel/kontor	2 000	5 -1 %
Vitaminveien 6	Oslo	Kontor/lager	5 400	6 12 %
Peder Claussøns gate 4	Oslo	Bolig	4 300	4 5 %
Torggata 9a	Oslo	Handel/kontor	1 600	4 -4 %
Bernt Ankers gate 6/Calmeyers gate 6	Oslo	Bolig/handel	1 900	3 3 %
Karl Johans gate 1	Oslo	Handel/kontor	1 900	3 1 %
Skibåsen 50	Kristiansand S	Handel	5 300	3 23 %
Storgata 14/16/20	Ullensaker	Kontor/handel	2 200	3 31 %
Hausmanns gate 31	Oslo	Bolig/handel	3 000	2 -1 %
Osterhaus gate 9/11	Oslo	Kontor/bolig	2 500	3 26 %
Elveveien 65, 71, 75-85	Bærum	Kontor	1 600	2 2 %
Kristian IV's gate 12	Oslo	Handel/kontor	1 500	2 -1 %
Stenersgata 22-24	Oslo	Handel	1 800	1 0 %
Valkyriegate 9	Oslo	Bolig	600	1 20 %
Vakåsveien 4/12/16	Asker	Kontor/bolig	1 100	1 30 %
Arnijot Gellines vei 1	Oslo	Kontor	500	0 2 %
Th. Petersons gate 7	Moss	Parkering		0 -10 %
Calmeyers gate 8b	Oslo	Tomt		
Mortensrud	Oslo	Tomt		
Underlandsveien 6/8/10	Asker	Tomt		
Vinterbro	Ås	Tomt		
Sum			262 800	427 1 %

Endrede beregningsprinsipper av areal m.m gjør at enkelte størrelser avviker fra det som er oppgitt i tidligere årsrapporter.

Oversikten omfatter næringsseiendom som pr. 01.01.12 eies, enten ved direkte eierskap eller indirekte via eierandel i selskap. I den grad det foreligger delt eierskap, er det kun medtatt eiendommer hvor konsernet har majoritetsinteresse eller lik innflytelse med øvrige eiere. For slike eiendommer er areal vist på 100 % basis, mens leienivå (millions kroner) kun reflekterer konsernets eierandel slik det konsolideres inn i konsernregnskapet. Utleieareal oppgis i kvadratmeter eksklusive parkeringsarealer.

INVESTERINGER

Konsernets investeringer i 1. kvartal var 206 millioner kroner, og gjelder både investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

Registreringsdokument

Større eiendomsprosjekter under oppføring

Ved følgende kjøpesenter er det igangsatt større utvidelser og ombygginger, som planlegges ferdigstilt i 2012 og 2013:

- Vestkanten kjøpesenter, Bergen (70%).
Utvides med ca. 10.000 kvm. handelsareal og 12.000 kvm. parkerings- og fellesareal.
- Mart'n Senteret, Elverum (50%)
Utvides med 6.800 kvm. handelsareal og 7.000 kvm. parkerings- og fellesareal.
- Amfi Moa Nord, Ålesund.
Utvides med 5.700 kvm. handelsarealer.
- Sogningen Storsenter, Sogndal (50%).
Utvides med 4.500 kvm. handelsareal og 3.800 kvm. parkerings- og fellesareal.
- Calmeyers gate 8b, Oslo.
Et kombinert nærings- og boligbygg på 2.700 kvm. oppføres i Oslo sentrum.
- Sørlandssenteret, Kristiansand S, (50%)
Byggetrinn 2 består av ca. 33.000 kvm. handelsareal.

7. Fremtidsutsikter

Veksten i verdensøkonomien er avtakende, og det er fortsatt en betydelig usikkerhet knyttet til den makroøkonomiske utviklingen i tiden fremover.

Det er fortsatt risiko for at statsgjeldskrisen vil føre industrilandene inn i en lavkonjunktur.

I Norge er veksten fortsatt relativt høy, og de fleste områder av norsk økonomi utvikler seg positivt. Som følge av utviklingen internasjonalt, er også fremtids-utsiktene for norsk økonomi svekket, og Norges Bank satte ned styringsrenten med 0,25 prosentpoeng til 1,50 % i mars.

Konsernets kjøpesentre i eget eie hadde i 1. kvartal en organisk omsetningsvekst på ca. 2,5 %, omtrent på linje med utviklingen i norsk detaljhandelen.

Det forventes en relativt høy vekst i privatkonsumet i Norge i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som positive.

Ledigheten i kontormarkedet i har stabilisert seg, og leieprisene viste en stabil eller svakt økende tendens. Kontorleiemarkedet vurderes som konjunkturfølsomt, og det er derfor en risiko for at den positive utviklingen vil dempes i tiden fremover.

På tross av den vedvarende usikkerheten i verdensøkonomien, vurderer styret at Olav Thon Eiendomsselskaps solide markedsposisjon i eiendomsmarkedet og sterke finansielle posisjon vil bidra til en fortsatt tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.

8. Styre, ledelse og tilsynsorganer

SELSKAPETS STYRE:

Styreformann – Olav Thon

Olav Thon (født i 1923) er grunnlegger av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og har vært styrets leder siden etableringen av selskapet i 1982. Thon eier og driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantvirksomhet, varehandel og industrivirksomhet, samlet betegnet som Olav Thon Gruppen. Thon eier gjennom sitt heleide selskap Thon Gruppen AS 71 % av aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap, og er selskapets største aksjonær.

Styremedlem – Svein Kristian Leer-Salvesen

Leer-Salvesen (født i 1952) har vært styremedlem i Olav Thon Eiendomsselskap ASA siden 2003. Leer-Salvesen er utdannet siviløkonom/MBA fra NHH og University of California, Berkeley, samt cand.mag fra Universitetet i Bergen. Han har bred erfaring fra bank og finansieringsvirksomhet, samt megling av næringsseiendommer. Han etablerte sammen med annen part næringsmeglingselskapet Akershus Eiendom AS, som han eide 50 % av inntil for få år siden. I dag driver han investerings- og rådgivningsvirksomhet.

Styremedlem – Sissel Berdal Haga

Berdal Haga (født 1940) ble valgt inn som styremedlem i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 2010. Berdal Haga er cand. jur. fra Universitetet i Oslo. Fra 1985 til 2010 var Berdal Haga dommer i Oslo byrett/Oslo tingrett, og hun har vært konstituert dommer i Eidsivating/Borgarting lagmannsrett. Hun var fra 1967 saksbehandler og senere byråsjef i Justisdepartementet, og var dommerfullmektig i Drammen og i Oslo. Berdal Haga har vært leder av Klagenemden for Verdipapirsentralen fra 1991 til 2010.

Styremedlem – Elin Ørjasæter

Elin Ørjasæter (født 1962) har vært styremedlem i Olav Thon Eiendomsselskap ASA siden 2012. Ørjasæter er selvstendig næringsdrivende som bedriftsrådgiver og forfatter. Hun har tidligere vært forhandler i fagforening, personaldirektør, informasjonssjef og bedriftsrådgiver innen lederutvikling og executive search. I årene 2008-2012 var Ørjasæter fast kommentator i E24, Norges største næringslivsavis på nett. I tillegg til bedriftsrådgivning innen HR og mediehåndtering driver Ørjasæter omfattende foredragsvirksomhet.

Styremedlem – Stig Olav Jacobsen

Jacobsen (født i 1955) har vært styremedlem i Olav Thon Eiendomsselskap ASA siden 2005. Jacobsen har i siden begynnelsen av 1980-tallet vært medeier og leder i Berg Jacobsen Gruppen i Molde, hvor kjernevirksomheten har vært dagligvarehandel og eiendom. Han har dessuten også vært styreleder i kjøpesenterselskapet Møre-Sentrene AS i 20 år. Jacobsen er styreleder i Angvik Eiendom AS og Brødrene Ekornes Eiendom AS, og styremedlem i Berg Jacobsen Investor AS, Brødrene Ekornes AS samt Bunnpris Møre AS, og styremedlem i Angvik Eiendom AS og Oslosenteret for fred og menneskerettigheter. Investor AS, Sparebanken Midt-Norge, Amfi Eiendom ASA, Stiftelsen Oslosenteret og Stompa AS. Jacobsen har i tillegg en rekke styreverv tilknyttet egen næringsvirksomhet.

SELSKAPETS LEDELSE:

Administrerende direktør – Dag Tangevald-Jensen

Tangevald-Jensen (født i 1960) har vært selskapets administrerende direktør siden 2000. Tangevald-Jensen er bla. utdannet civiløkonom fra Handelshøjskolen i København. Han har vært ansatt i ulike ledende stillinger i Olav Thon Gruppen siden 1990, siden 1992 i konsernledelsen. Han innehar en rekke styre- og tillitsverv.

Personene i styret og ledelsen kan nås på adressen til Selskapet, Stenersgate 2, 0050 Oslo, Norge.

Thon Gruppen AS eies 100 % av Olav Thon - styreformann i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Totalt eier Olav Thon direkte og indirekte 71,48 % av selskapet, for transaksjoner med nærstående parter se 1. kvartals rapport 2012 note 5. Utover dette foreligger det ingen interessekonflikter

Registreringsdokument

mellom de forpliktelser personene nevnt over har overfor Selskapet, og deres private interesser og/eller andre forpliktelser.

9. Større aksjeeiere

Selskapets aksjekapital er kr 106 445 320 fordelt på 10 644 532 aksjer á kr 10, fullt innbetalt og lydende på navn. Olav Thon Eiendomsselskap ASA er notert på Oslo Børs under ticker OLT med ISIN NO0005638858.

Selskapets største aksjonærer pr. 31.05 2012:

<u>Navn</u>	<u>Andel</u>	<u>Beholdning</u>
THON GRUPPEN AS	64,52 %	6 867 400
FOLKETRYGDFONDET	9,01 %	958 562
INVESTTHON AS	6,91 %	735 894
MP PENSJON PK	1,90 %	202 400
SKAGEN VEKST	1,69 %	180 025
OTTO OLSEN INVEST AS	1,37 %	145 656
SKANDINAVISKA ENSKIL A/C CLIENTS ACCOUNT	0,97 %	103 032
MILLCOM NORGE AS	0,79 %	83 955
TRONDHEIM KOMMUNALE	0,73 %	77 681
PACTUM AS	0,70 %	75 000
OTTO OLSEN EIENDOM A	0,66 %	70 000
LÆRDAL FINANS AS c/o Grieg Investor	0,53 %	56 697
VPF NORDEA KAPITAL C/O JPMORGAN EUROPE	0,45 %	47 719
OTTO OLSEN NÆRINGSBY	0,42 %	45 000
HANDELSBANKEN MARKET MARKET-MAKING DERIVA	0,36 %	38 300
JPMORGAN CHASE BANK SPECIAL TREATY LENDI	0,35 %	37 281
FOSSEKALLEN INVEST A	0,33 %	35 202
CLEAR THOUGHT CONSUL C/O RASMUS LANGAARD	0,33 %	35 000
HOLBERG NORGE VERDIPAPIRFONDET V/HOLBERG FONDSFORVA	0,30 %	31 966
VPF NORDEA NORGE VER C/O JPMORGAN EUROPE	0,30 %	31 902
SUM	92,62 %	9 858 672

Thon Gruppen AS eies 100 % av Olav Thon - styreformann i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Totalt eier Olav Thon direkte og indirekte 71,48 % av selskapet.

10. Finansiell informasjon

Konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS)

Den historiske finansielle informasjonen er inkorporert ved henvisning:

	Regnskapsrapporter			
	2011	2010	1 kvartal 2012	1 kvartal 2011
Olav Thon Eiendomsselskap ASA				
Resultatregnskap	Side 42	Side 42		
Eiendeler	Side 43	Side 43		
Egenkapital og gjeld	Side 43	Side 43		
Kontantstrømanalyse	Side 44	Side 44		
Noter	Side 45-53	Side 45-53		
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - konsern				
Resultatregnskap	Side 14	Side 14	Side 8	Side 8
Eiendeler	Side 15	Side 15	Side 9	Side 9
Egenkapital og gjeld	Side 15	Side 15	Side 9	Side 9
Kontantstrømanalyse	Side 16	Side 16	Side 10	Side 9
Noter	Side 18-41	Side 18-39	Side 12-13	Side 11-12
Regnskapsprinsipper	Side 18-21	Side 18-20	Side 12	Side 11
Revisjonsberetning	Side 54	Side 54		

<http://www.olt.no/Om-selskapet/>

<http://www.olt.no>

Den årlige historiske finansielle informasjonen er revidert, halvårsrapportene er ikke revidert.

Det foreligger ingen vesentlige endringer i konsernets finansielle stilling eller markedsstilling som er skjedd siden utløpet av siste regnskapsperiode som det er offentliggjort delårsinformasjon for.

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

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

11. Dokumentasjonsmateriale

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.

Disse kan ses hos Selskapet, Stenersgate 2, 0050 Oslo, Norge, evt www.olt.no

12. Kryssreferanseliste

I kapittel 1 av Registreringsdokumentet er informasjon om selskapets risikohåndtering inkorporert ved henvisning til Selskapets årsrapport 2011 side 11 og 12.

I kapittel 5 av Registreringsdokumentet er oversikt over datterselskaper og felleskontrollerte selskaper inkorporert ved henvisning til Selskapets årsrapport 2011 note 2 og 3.

I kapittel 8 av Registreringsdokumentet er informasjon om transaksjoner med nærstående parter inkorporert ved henvisningen i Selskapets 1. kvartals rapport 2012.

I kapittel 10 av Registreringsdokumentet er finansiell informasjon inkorporert ved henvisning som følger:

	Regnskapsrapporter			
	2011	2010	1 kvartal 2012	1 kvartal 2011
Olav Thon Eiendomsselskap ASA				
Resultatregnskap	Side 42	Side 42		
Eiendeler	Side 43	Side 43		
Egenkapital og gjeld	Side 43	Side 43		
Kontantstrømanalyse	Side 44	Side 44		
Noter	Side 45-53	Side 45-53		
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - konsern				
Resultatregnskap	Side 14	Side 14	Side 8	Side 8
Eiendeler	Side 15	Side 15	Side 9	Side 9
Egenkapital og gjeld	Side 15	Side 15	Side 9	Side 9
Kontantstrømanalyse	Side 16	Side 16	Side 10	Side 9
Noter	Side 18-41	Side 18-39	Side 12-13	Side 11-12
Regnskapsprinsipper	Side 18-21	Side 18-20	Side 12	Side 11
Revisjonsberetning	Side 54	Side 54		

Informasjon om 2011 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – Årsrapport 2011

Informasjon om 2010 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – Årsrapport 2010

Informasjon om 1. kvartal 2012 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – 1. kvartal 2012

Informasjon om 1. kvartal 2011 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – 1. kvartal 2011

Regnskapsrapportene finnes her: <http://www.olt.no/Om-selskapet/> <http://www.olt.no>