

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

Verdipapirdokument

for

ISIN: NO 001 0724735

FRN Olav Thon Eiendomsselskap ASA
sikret obligasjonslån 2014/2019

Tilretteleggere:



Oslo, 10. desember 2014

Viktig informasjon*

Verdipapirdokumentet har utelukkende blitt utarbeidet i forbindelse med søknad om opptak av Lånet på Oslo Børs. Finanstilsynet har kontrollert og godkjent verdipapirdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-7. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i verdipapirdokumentet. Kontrollen og godkjennelsen knytter seg utelukkende til at Utsteder har inntatt beskrivelser i henhold til en på forhånd definert liste med innholdskrav. Finanstilsynet har heller ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjennelse av selskapsrettslige forhold som er beskrevet eller på annen måte omfattet av verdipapirdokumentet. Ny informasjon av vesentlig betydning for Selskapet eller dets datterselskaper kan bli kjent etter datering av verdipapirdokumentet, men før notering av Lånet. Slik informasjon vil bli publisert som et tillegg til verdipapirdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-15. Verken utgivelsen eller utleveringen av verdipapirdokumentet skal, under noen omstendighet, skape inntrykk av at informasjonen heri er fullstendig eller korrekt på et tidspunkt etter datering av verdipapirdokumentet eller at Selskapets eller dets datterselskapers forretningsvirksomhet ikke kan ha blitt endret.

Det er kun Selskapet og Tilretteleggerne som er berettiget til å skaffe informasjon om forhold beskrevet i verdipapirdokumentet. Informasjon som er skaffet av enhver annen person har ikke relevans i forhold til verdipapirdokumentet og skal derfor ikke bli stolt på.

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

Distribusjon av verdipapirdokumentet kan være begrenset ved lov i enkelte jurisdiksjoner, dette kan gjelde eksempelvis USA og Storbritannia. Finanstilsynets kontroll og godkjennelse av verdipapirdokumentet innebærer at dokumentet kan benyttes i enhver annen EØS-stat. Ut over dette er det ikke blitt foretatt noen handling for å få tillatelse til å distribuere verdipapirdokumentet i noen jurisdiksjoner hvor slik handling er påkrevd. Enhver person som mottar verdipapirdokumentet er pålagt av Selskapet og Tilretteleggerne til selv å sette seg inn i og overholde slike restriksjoner.

Dette verdipapirdokumentet er ikke et tilbud om å selge eller en anmodning om å kjøpe Obligasjoner.

Innholdet i verdipapirdokumentet er ikke en juridisk, økonomisk eller skattemessig rådgivning. Enhver Obligasjonseier bør konsultere med sin egen juridiske- og/eller økonomiske rådgiver og/eller skatterådgiver.

Kopier av verdipapirdokumentet kan fås ved henvendelse til Selskapet eller Tilretteleggerne.

Dette verdipapirdokumentet datert 10. desember 2014 må sees i sammenheng med registreringsdokumentet datert 26. mars 2014 samt tillegg til registreringsdokument datert 10. desember 2014 som sammen utgjør Prospektet.

* Ord med stor forbokstav som benyttes i avsnittet Viktig informasjon skal ha betydning som beskrevet i kapittel 3 Verdipapirinformasjon.

INNHALDSFORTEGNELSE:

1. Risikofaktorer	4
2. Ansvarsforhold	5
3. Verdipapirinformasjon	6
4. Nøkkelopplysninger	11
5. Vedlegg: Verdivurdering Molde Storsenter og Oasen Storsenter	12
6. Vedlegg: Låneavtale	13

1. Risikofaktorer

Alle obligasjonsinvesteringer er forbundet med risiko. Risikoen knytter seg til generelle svingninger i verdipapirmarkedet, varierende likviditet i en obligasjon og selskapsspesifikke risikofaktorer. I hovedsak er det fire risikoforhold som samlet utgjør investors totale risikoeksponering ved investering i et obligasjonslån; generell markedsrisiko, renterisiko og likviditetsrisiko.

Generell markedsrisiko

Kursen på Lånet vil svinge i forhold til rente- og kredittmarkedet generelt, markedets syn på risikoen knyttet til Lånet og omsetteligheten til Lånet i markedet. Til tross for underliggende positiv utvikling i Låntakers forretningsmessige aktiviteter, vil kursen på Lånet kunne gå ned uavhengig av dette. Lån med relativt kort løpetid og flytende rente – slik som for dette Lånet, har dog generelt lavere kursrisiko enn tilsvarende lån med fast rente. Med likviditetsrisiko menes liten eller ingen mulighet til å omsette Obligasjonene i annenhåndsmarkedet.

Renterisiko

For dette Lånet vil renterisikoen være begrenset da referanserenten NIBOR 3 måneder er gjenstand for kvartalsvis justering over Lånets totale løpetid på 5 år. Videre vil den primære kursrisikoen for et flytende rente lån være knyttet til en endring i markedets vurdering av gjeldende kredittmarginpåslag i forhold til Lånets avtalte marginpåslag over NIBOR-referanserenten på et gitt tidspunkt. Et eventuelt økt marginpåslag i forhold til avtalt marginpåslag kan skyldes generelle endringer i markedsforholdene og/eller selskapsspesifikke forhold. Imidlertid er det normalt slik at marginpåslaget vil reduseres ettersom gjenværende løpetid for et lån blir kortere.

Kredittrisiko

Kredittrisiko er risikoen for at Utsteder ikke klarer å foreta utbetalinger i henhold til Låneavtalen (enten hovedstol og/eller renteutbetalinger).

Likviditetsrisiko

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

Det er ikke inngått market-maker avtale for Lånet, slik at omsetteligheten til Lånet vil avhenge av de til enhver tid tilgjengelige og etablerte kredittlinjer hos de ulike markedsaktørene.

2. Ansvarsforhold

2.1 Ansvarserklæring

Olav Thon Eiendomsselskap ASA, Stenersgate 2, 0184 Oslo, bekrefter at opplysningene i dette verdipapirdokumentet så langt Selskapet kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelser fra verdipapirdokumentet som er av en slik art at de kan endre Verdipapirdokumentets betydningsinnhold, og at de ansvarlige har gjort alle rimelige tiltak for å sikre dette.

Oslo, 10. desember 2014

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

3. Verdipapirinformasjon

ISIN:	NO 0010724735
Lånet/Lånets navn:	"FRN Olav Thon Eiendomsselskap ASA pantelikret obligasjonslån 2014/2019"
Låntaker/Utsteder/Selskap:	Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Type lån:	Pantelikret obligasjonslån med flytende rente
Lånebeløp - 1. transje:	NOK 635.000.000
Obligasjonsandeler á:	NOK 1.000.000 - likestilte og sideordnede.
Obligasjonsandelenes form:	Kun elektroniske verdipapirer registrert i Verdipapirregistret.
Inn-/ Utbetalingsdato:	27. november 2014
Rentebærende fra dato:	Innbetalingsdato
Rentebærende til dato:	Forfallsdato
Forfallsdato:	27. november 2019
NIBOR ¹ (Referanserente):	NIBOR 3 måneder
Margin:	0,62 % p.a.
Pålydende rentesats/Kupong:	NIBOR + margin 2,28 % for den første renteperioden (27.11.2014-27.02.2015).
Renteberegningsmetode Kupong:	Act/360, modifisert påfølgende Bankdag
Renteberegningsmetode 2.hånds omsetning:	Act/360, modifisert påfølgende Bankdag
Rentefastsettellesdato:	25. november 2014 og deretter to Bankdager før hver Rentereguleringsdato.
Rentereguleringsdato:	27. februar, 27. mai, 27. august og 27. november hvert år. Er Rentereguleringsdato en dag som ikke er Bankdag flyttes Rentereguleringsdato til første påfølgende Bankdag. Medfører flytting av Rentereguleringsdato til første påfølgende Bankdag at Rentereguleringsdato derved faller i påfølgende kalendermåned, flyttes imidlertid Rentereguleringsdato til siste Bankdag forut for Rentereguleringsdato.
Rentetermindato:	Renten betales etterskuddsvis på hver Rentereguleringsdato. Første rentetermin forfaller på første Rentereguleringsdato etter Innbetalingsdato. Neste rentetermin løper f.o.m. denne dato frem til neste Rentereguleringsdato. Siste rentetermin forfaller på Forfallsdato.
Antall rentedager 1. termin:	92/360 dager
Effektiv rente:	Avhengig av markedskurs. Effektiv rente for første transje for renteperioden 27. november 2014 til 27. februar 2015 er fastsatt til 2,30 % p.a. forutsatt kurs 100 %.
Emisjonskurs:	100 %
Bankdag:	Dag som norske banker kan gjennomføre valutatransaksjoner og som også er åpningsdag for Norges Banks oppgjørssystem (NBO).

¹ Se også punktet "NIBOR"

Avdrag:	Lånet løper uten avdrag og forfaller i sin helhet til betaling på Forfallsdato til pari kurs.
Innløsning:	Forfalt rente og forfalt hovedstol vil bli godskrevet den enkelte obligasjonseier direkte fra Verdipapirregisteret. Foreldelsesfristen for eventuelle krav på renter og hovedstol følger norsk lovgivning, p.t. 3 år for renter og 10 år for hovedstol.
Obligasjonslånets sikkerhet:	Det er etablert særskilt sikkerhet til dekning av Lånet ved 1.prioritets pant. Obligasjonslånets utgjør en ordinær gjeldsforpliktelse for Låntaker, og står bare tilbake for forpliktelser som ved lov skal dekkes foran ordinære gjeldsforpliktelser.
Eiendomspantet:	Førsteprioritets pant over Eiendommene til enhver tid til fordel for Tillitsmannen (på vegne av Obligasjonseierne) til sikkerhet for Utsteders forpliktelser under Lånedokumentene. 1. Molde Storsenter, Gnr 25 Bnr 985, 986,1425 (alle i feste) i Molde kommune. Pantedokument pålydende NOK 260 000 000 (eksisterende pant – slettes når nytt pant NOK 650 000 000 er tinglyst). Pantedokument pålydende NOK 650 000 000 (nytt pant) 2. Oasen Storsenter, Gnr 148, Bnr 306, 528, 569, 814, 853 og Bnr 618 Snr 1,2 og 3, alle i Karmøy kommune (pantedokument pålydende NOK 650.000.000) Obligasjonseierne i NO0010724735 har lik rett til Eiendomspantet. Se vedlegg: Verdivurdering av Molde Storsenter og Oasen Storsenter. Det bekreftes herved at opplysningene i verdivurderingen er korrekt gjengitt og at 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.
Eiendommene:	1. Molde Storsenter, Gnr 25 Bnr 985, 986,1425 (alle i feste) i Molde kommune og 2. Oasen Storsenter, Gnr 148, Bnr 306, 528, 569, 814, 853 og Bnr 618 Snr 1,2 og 3, alle i Karmøy kommune.
Eiendomsselskapene:	Det selskapet som er reell eier av Eiendommene til enhver tid.
Utsteders Datterselskaper:	Utsteders datterselskaper, slik dette er definert i aksjelovens (alternativt allmennaksjelovens) § 1-3.
Utsteders særskilte forpliktelser i løpet av Lånets løpetid:	I henhold til Låneavtalens punkt 3.5.1 forplikter Utstederen seg til ikke (enten dette skjer som én, eller flere handlinger, frivillig eller ufrivillig): (a) å overdra hele eller deler av virksomheten, (b) å endre virksomhetens art eller (c) å foreta fusjon, fisjon eller annen form for reorganisering av virksomheten, hvis dette medfører en vesentlig svekkelse av Utstederens evne til å oppfylle sine forpliktelser etter Låneavtalen. I henhold til Låneavtalens punkt 3.5.2 forplikter Utstederen seg til å sørge for tilfredsstillende forvaltning og vedlikehold av Eiendommene og å sørge for at Eiendommene er fullverdiforsikret i henhold til det som er vanlig markedspraksis for selskaper som investerer i næringsseiendom i Norge. Alle forsikringer skal tas ut hos velrenommerede forsikringsselskaper. Tillitsmannen skal, som panthaver i Eiendommene,

	være registrert hos den enkelte forsikringsyter som medforsikret og begunstiget til eventuelle forsikringsutbetalinger. For nærmere informasjon om Utstederens særlige forpliktelser, se Låneavtalens punkt 3.5.
Notering av Lånet:	Lånet vil bli søkt opptatt til notering på Oslo Børs. Søknad om notering vil bli sendt etter innbetalingsdato og så raskt som mulig etter at Prospektet er kontrollert og godkjent av Finanstilsynet. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i verdipapirdokumentet. Kontrollen og godkjennelsen knytter seg utelukkende til at Utsteder har inntatt beskrivelser i henhold til en på forhånd definert liste med innholdskrav. Finanstilsynet har heller ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjenning av selskapsrettslige forhold som er beskrevet eller på annen måte omfattet av verdipapirdokumentet. Obligasjonene er fritt omsettelige.
Formål:	Formålet med emisjonen er refinansiering og generell finansiering av Utstederens virksomhet.
NIBOR:	(Norwegian Interbank Offered Rate) rentesats for en nærmere angitt periode fastsatt på Oslo Børs hjemmeside ca kl 12.15 på avlesningsdagen. Dersom denne siden ikke er tilgjengelig, fjernet, eller endret slik at den oppgitte rente etter Tillitsmannens oppfatning ikke gir et riktig uttrykk for Referanserenten, skal det benyttes en relevant side hos en annen elektronisk nyhetsformidler som Tillitsmannen mener angir den samme rentesatsen. Er dette ikke mulig beregner Tillitsmannen rentesatsen basert på sammenlignbare kvotering mellom banker.
Referanserente:	3 måneder (NIBOR) på hver Rentefastsettellesdato, avrundet til nærmeste hundredels prosentpoeng. Referanserenten reguleres med virkning fra og med hver Rentebetalingsdato til neste Rentebetalingsdato
Godkjenninger/Tillatelser:	Fullmakt til opptak av Lånet er gitt i Låntakers styre den 12. november 2014. Prospekt vil forelegges Finanstilsynet for kontroll og godkjenning og til Oslo Børs i forbindelse med søknad om notering av Lånet. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i verdipapirdokumentet. Kontrollen og godkjennelsen knytter seg utelukkende til at utsteder har inntatt beskrivelser i henhold til en på forhånd definert liste med innholdskrav. Finanstilsynet har heller ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjenning av selskapsrettslige forhold som er beskrevet eller på annen måte omfattet av verdipapirdokumentet.
Låneavtale/-n:	Det vil før Innbetalingsdato bli inngått en Låneavtale mellom Låntaker og Tillitsmannen som regulerer rettigheter og plikter i låneforholdet. Tillitsmannen inngår denne på vegne av obligasjonseierne og gis også myndighet til å opptre på vegne av disse så langt Låneavtalen gir grunnlag for. Obligasjonseierne har ved tegning av obligasjoner i Lånet tiltrådt Låneavtalen. Låneavtalen kommer til anvendelse på ethvert beløp som tegnes i det åpne Lånet etter inngåelse av Låneavtalen. Partenes rettigheter og forpliktelser gjelder også for senere utstedte obligasjoner innenfor angitt ramme. Obligasjonseierne er bundet av Låneavtalens vilkår så fremt det i verdipapirdokumentet er gitt opplysninger om tiltredelsen. Låneavtalen er tilgjengelig for enhver og kan fås ved henvendelse til

	Tillitsmannen eller Låntakeren og er vedlagt dette verdipapirdokumentet.
Obligasjonseiermøte/ stemmerettigheter:	Obligasjonseiermøtet er obligasjonseierfellesskapets øverste organ. Dersom obligasjonseierne beslutning eller samtykke er nødvendig etter Låneavtalen eller etter lov, treffes vedtak om dette på obligasjonseiermøte. Vedtak truffet på obligasjonseiermøte er bindende og gjelder for alle obligasjoner. Innkalling og gjennomføring av obligasjonseiermøte Obligasjonseiermøte avholdes etter begjæring fra: (a) Utstederen, (b) obligasjonseiere som representerer minst 1/10 av stemmeberettigede obligasjoner, (c) Tillitsmannen, eller (d) Markedsplassen. På obligasjonseiermøtet gir hver stemmeberettigede obligasjon rett til én stemme i henhold til registrerte obligasjoner i Verdipapirregisteret ved utløpet av dagen før avholdelse av obligasjonseiermøtet. Den som åpner obligasjonseiermøtet avgjør hvilke obligasjoner som skal anses som egne obligasjoner. Egne obligasjoner har ikke stemmerett. I alle saker som behandles på obligasjonseiermøtet kan Utstederen, Tillitsmannen og enhver obligasjonseier kreve skriftlig avstemning. Ved stemmelikhet gjelder det møtelederen slutter seg til, selv om møtelederen ikke er obligasjonseier. For at obligasjonseiermøtet skal kunne fatte gyldig vedtak må minst halvparten (1/2) av stemmeberettigede obligasjoner være representert, jf. dog Låneavtalens pkt 5.4. Selv om mindre enn halvparten (1/2) av stemmeberettigede obligasjoner er representert, skal obligasjonseiermøtet avholdes og avstemning gjennomføres. Et vedtak på obligasjonseiermøtet krever tilslutning fra et flertall av de avgitte stemmer, om ikke annet er bestemt i Låneavtalens punkt 5.3.5. I følgende saker kreves tilslutning fra minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer: (a) endringer av Låneavtalens bestemmelser om obligasjonsrenten, løpetid, innløsningskurs og øvrige bestemmelser som har betydning for obligasjonenes kontantstrøm, (b) overføring av Låneavtalens rettigheter og forpliktelser til annen utsteder (skyldner), eller (c) bytte av Tillitsmannen. For nærmere informasjon om Obligationseiermøte, se Låneavtalens punkt 5.
Tilgang til dokumentasjon:	www.olt.no
Tillitsmann/-en:	Nordic Trustee ASA, Postboks 1470 Vika, 0116 Oslo
Tilretteleggere:	DNB Bank ASA, DNB Markets, Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo og SEB, Filipstad Brygge 1, N-0252 Oslo.
Registerfører/Betalingsagent:	Danske Bank A/S, Verdipapirservice, Søndre Gate 13-15, 7466 Trondheim. Registerfører er ansvarlig for å føre registeret.
Verdipapirregisteret:	Det foretak med tillatelse etter Vprl. til å drive registrering av finansielle instrumenter, hvor Lånet er innført. Fra Innbetalingsdato: Verdipapirsentralen ASA (VPS), Postboks 4, 0051 OSLO

Kalkulasjonsagent:	Tillitsmann
Markedspleie:	Det er ikke inngått market-maker avtale for Lånet
Rating:	Det foreligger ikke offisiell rating av Låntaker eller dette Lånet.
Prospekt:	Prospektet består av dette verdipapirdokumentet sammen med registreringsdokument datert 26. mars 2014 og tillegg til registreringsdokument datert 10. desember 2014
Prospekt og noteringsavgifter:	Prospektkontroll for tillegg til registreringsdokumentet er NOK 7.200 Prospektkontroll for verdipapirdokumentet er NOK 15.600 Kursnoteringsavgift for 1. transje av Lånet: NOK 9.535 Registreringsavgift (Oslo Børs) NOK 6.055
Lovgivning:	Utstedelse av Lånet er regulert av norsk lov, og eventuelle søksmål skal reises ved Oslo Tingrett som Tillitsmannens alminnelige verneting.
Avgifter:	Låntaker skal dekke eventuelle dokumentavgifter eller andre offentlige avgifter i forbindelse med Lånet. Eventuelle offentlige avgifter og skatter på annenhåndsomsetning av obligasjoner skal betales av obligasjonseierne, med mindre annet er bestemt i lov eller forskrift. Låntaker er ansvarlig for at eventuell kildeskatt pålagt ved lov blir tilbakeholdt.
Interessekonflikter:	Utsteder er ikke kjent med at det foreligger interessekonflikter som er av vesentlig betydning for emisjonen. Tilrettelegger bekrefter for øvrig, så langt Tilretteleggeren kjenner til, at det ikke foreligger interessekonflikter som er av betydning for utstedelsen av Lånet.

4. Nøkkelopplysninger

Det foreligger ikke offisiell rating av Låntaker eller dette Lånet.

De involverte personer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA har ingen interesse, og heller ikke motstridende interesser som har betydning for Lånet.

DNB Bank ASA, DNB Markets, og SEB har vært tilretteleggere av Lånet, og har bistått Olav Thon Eiendomsselskap ASA i forhold til prising av Lånet.

Tilretteleggerne og eller noen av Tilretteleggerens tilknyttede selskaper og/eller ledelse, styremedlemmer og ansatte kan inneha posisjoner i et instrument eller relatert instrument som omtales i dette verdipapirdokumentet, og kan utføre eller søke å utføre finansiell rådgivning eller banktjenester knyttet til slike instrumenter. Tilretteleggerens corporate finance avdeling kan opptre som tilrettelegger eller co-tilrettelegger for Utsteder for private og offentlige plasseringer og/eller videresalg som ikke er offentlig tilgjengelig eller allment kjent.

På oppdrag fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA har Newsec AS The Full Service Property House gjennomført en uavhengig verddivurdering av Molde Storsenter og Oasen Storsenter.

Rådgiver: Martin Nyberg
Forretningsadresse: Filipstad Brygge 1, 5. etasje. Postboks 1800 Vik 0123 Oslo,

Bakgrunn: Martin Nyberg er utdannet MBA fra The Paul Merage School of Business, UCI, og er Senior Analytiker hos Newsec AS. Kundene er blant annet Olav Thon Eiendomsselskap ASA, Rom Eiendom, KLP, Oslo Areal og Aberdeen Eiendomsfond.

Interesser i utsteder: Newsec AS har en avtale med Olav Thon Eiendomsselskap ASA om verddivurdering av eiendommer på periodisk basis. Verken Martin Nyberg eller Newsec AS, eller noen av deres ansatte, har aksjer eller andre økonomiske interesser i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Opplysningene gitt av 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. Martin Nyberg i Newsec AS har samtykket til at verddivurderingsrapporten kan inkluderes i dette verdipapirdokumentet.

Erklæring fra Tilrettelegger:

DNB Bank ASA, DNB Markets og SEB har som Tilrettelegger for Selskapet bistått med å utarbeide dette verdipapirdokumentet. De opplysninger som fremkommer i verdipapirdokumentet er så langt Tilretteleggerne kjenner til i samsvar med de faktiske forhold. Opplysningene er ikke særskilt kontrollert av Tilretteleggerne og Tilretteleggerne eller ansatte hos Tilretteleggerne kan derfor ikke påta seg noen slags form for ansvar for innholdet av eller fullstendigheten av informasjonen i verdipapirdokumentet. Tilsvarende kan ikke Tilretteleggerne påta seg noe ansvar for eventuelle supplerende opplysninger som blir gitt i forbindelse med presentasjon av Selskapet eller av dette dokumentet. Enhver som mottar dette verdipapirdokumentet bør selv vurdere innholdet i dette verdipapirdokumentet og sitt behov for å innhente supplerende informasjon eller søke særskilt bistand før vedkommende tar sin investeringsbeslutning.

Oslo, 10. desember 2014

DNB Bank ASA, DNB Markets

SEB

5. Vedlegg: Verdivurdering Molde Storsenter og Oasen Storsenter

6. Vedlegg: Låneavtale

Molde Storsenter, Birger Hatlebakks veg 1, m.fl., 6415 Molde

Verdivurdering for Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Vurdert av Martin Nyberg, den 30.09.2014



Beskrivelse

Molde Storsenter ligger på Moldegård rett øst for Molde sentrum. Senteret ble bygget med utgangspunkt i en meget tradisjonsrik COOP Mega forretning. Senteret er sammensatt av tre bygg på ca 26.000 kvm og blir med dette Moldes største kjøpesenter.

Molde Storsenter er et bransjesenter med 24 butikker som har et spesielt fokus på hus, hjem og fritid. Senteret åpnet 22. oktober 2009 og hadde i 2012 en årsomsetning på ca 750 mill. Senteret ligger vis a vis Amfi Roseby og kompletterer dette senteret samtidig som det er en konkurrent om de samme kundene. De viktigste dragerne er Coop Mega og Vinmonopolet. Senteret har høy standard og er godt tilrettelagt for bilbasert handel. Dog er det noe begrensninger på utvidelser.

Eiendomsinformasjon

Registrert hjemmelshaver ihht. "Norges Eiendommer"

Gnr i Molde kommune

Tomteareal	32 520 kvm
Utleid Areal	28 613 kvm
Ledig Areal	0 kvm
Parkering areal	4 000 kvm
Brutto gulvareal bygninger (BTA)	32 612 kvm

Leietakersituasjon	Bruttoleie	Markedsleie
Leieareal	kr 37 517 000	kr 37 633 000
Parkering	kr 236 000	kr 230 000
Totalt	kr 37 753 000	kr 37 863 000
Leie kr/m2 ex park inntekt	kr 1 311	kr 1 315
Parkering pr/plass	kr 236 176	kr 230 000
Totalt kr/m2	kr 1 319	kr 1 323
Vektet gjenværende leietid 5,4 år		Andel utleid 100%

Eierkostnader (normalisert)	Totalt	kr/m2
Forsikring	kr 229 000	8
Vedlikehold kostnad	kr 1 144 000	40
Administrative kostnader	kr 1 325 000	46
Eiendomsskatt	kr 1 200 000	42
Festeavgift	kr 620 000	22
Sum eierkostnader	kr 4 518 000	158
Eierkost av bruttomarkedsleie	11,9%	

Avkastningskrav/yield

Realavkastningskrav	6,50%
Direkte yield (nåleie)	6,58%
Yield utleid markedsleie	6,60%
Diskonteringsrente (nom)	9,16%
Kalkulert realavkastning	6,51%

Eventuelt potensial

Utbyggbart areal	0 kvm
Tomtebelastning	0 kr/m2
År før realisering	0,0 år
Diskonteringsrente:	10,00%
Verdi	kr 0

Verdivurdering

Netto kapitalisert verdi	17 759 kr/m2	kr 508 133 461
Cash flow verdi	17 654 kr/m2	kr 505 114 399
Teknisk verdi	15 500 kr/m2	kr 443 500 000

Konklusjon

Markedsverdi	17 650 kr/m2	kr 505 000 000
Markedsverdi av potensialet		-
På bakgrunn av ovenstående og vårt helhetsinntrykk av eiendommen settes normal salgsverdi til		kr 505 000 000



Sammendrag av verdivurderingen:

Oppdragsnummer:	MoldeStors.	Registrert dato:	11.11.2014
Adresse:	Molde Storsenter, Birger Hatlebakks veg 1, m.f	Besiktiget dato:	18.01.2013
Registerbet.:	Gnr i Molde kommune	Diskonteringsfaktor:	9,16 %
Hjemmelshaver:		Inflasjonsprosent:	2,50 %
Oppdragsgiver:	Olav Thon Eiendomsselskap ASA		

Kategori	Areal		Fordeling
Diverse	268	kvm	0,94%
Handel	28 196	kvm	98,55%
Kontor	148	kvm	0,52%
	28 612	kvm	

Utleid areal	Areal	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	Ledig Type	Tilpasning
Diverse	268	1 229	329 319	1 250	335 000	08-19	100	0 Annet	0
Handel	28 196	1 047	29 533 796	1 050	29 605 800	04-20	100	0 Kjøpese	0
Kontor	148	1 184	175 195	1 300	192 400	12-17	100	0 Kontor	0
Omsetningsleie	1	-	7 478 600	-	7 500 000	10-19	100	0 Omsetni	0
	28 613		37 516 910		37 633 200	Snitt: 5,5 år			

Parkering	Plasser	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	Ledig	Type	Tilpasning
Parkering	1	236 176	236 176	230 000	230 000	12-14	100	0	Park	0
	1		236 176		230 000	Snitt: 0.3 år				

VERDIVURDERING



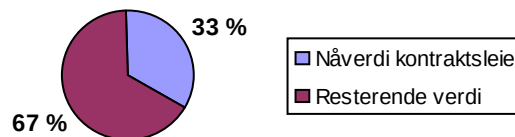
Inntektsbilde:	kr/m2	Totalt
Brutto markedsleie:	1 323	37 863 200
Eiendomsskatt:	42	1 200 000
Forsikring:	8	228 896
Eiers andel vedlikehold:	40	1 144 480
Festeavgift:	22	620 000
Adm/forv./div: (3,50%)	46	1 325 212
Sum eierkostnad: (11,93%)	158	4 518 588
		33 344 612

Netto kapitalisert verdi	kr/m2	
Utleid areal:		28 613 kvm
Netto markedsleie:	1 165	33 344 612
Verdi fullt utleid:	17 929	512 994 049
Fradrag ikke utleid:	0	0
Fradrag fast ledighet:	-153	-4 368 831
Sum leietap:	-153	-4 368 831
Investering 2013	0	0
Investering 2014	0	0
Investering 2015	0	0
Tilpasninger ledig areal:	0	0
Tilpasninger ved leieutløp:	0	0
Total fratrekkssum:	-153	-4 368 831
Salgssum:	17 777	508 625 219
Overskuddsleie:	-17	-491 758
Ledighet etter utløp:	0	0
Sum:	17 759	508 133 461

Teknisk verdi:

Vurdert kostpris nybygg:	14 000 kr/m2	400 568 000
Fradrag slit og elde:	1 000 kr/m2	28 612 000
Teknisk verdi eks tomt:	32 520 kvm	371 956 000
Tomteverdi: (av byggareal 2 500 kr/m2)		71 530 000
Teknisk verdi sum:	15 500	443 486 000

Oppbygging Avk. Krav	(Grl. Tall)	Nom.	Reelt	Sum
Inflasjon		2,50%	0,00%	0,00%
Risikofri rente	(2,36%)	-0,14%	-0,14%	-0,14%
Swap Spread	(2,65%)	0,23%	0,22%	0,09%
Lånemargin	(4,40%)	1,75%	1,71%	1,79%
Eiendomsrisiko		3,29%	3,21%	5,00%
Beliggenhet - By		1,28%	1,25%	6,25%
Beliggenhet - Mikro		0,00%	0,00%	6,25%
Type eiendom		0,00%	0,00%	6,25%
Teknisk standard		0,00%	0,00%	6,25%
Kontraktsforhold - Kontr		0,00%	0,00%	6,25%
Kontraktsforhold - Motp		0,26%	0,25%	6,50%
Andre forhold		0,00%	0,00%	6,50%
Diskonteringsrente		9,16%	6,50%	



Verdivurderingssammendrag (IPD)

Nåleie	37 753 086
Brutto Markedsleie (100% utleid)	37 863 200
Eierkostnader	4 518 588
Netto Markedsleie (inntektsoverskudd)	33 344 612
Realavkastningskrav	6,50%
Brutto Nåverdi (Netto Kap verdi)	512 994 050
+/- Nåverdi over/underleie	-491 758
+/- Nåverdi ledighet	-4 368 831
+/- Nåverdi Investeringer (tilpasninger)	0
+/- Nåverdi annet (rest)	-3 133 461
Markedsverdi	505 000 000
Kalkulert realavkastning	6,51%
Direkte yield (nåleie)	6,58%

Vurdert for: Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Vurdert av: Martin Nyberg

Investment period:	10 Yr
--------------------	-------

[illegible]

Sensitivitetsanalyse av: Molde Storsenter, Birger Hatlebakks veg 1, m.fl., 6415 Molde

Yield intervall	0,25 %
Markedsleie intervall	5,00 %

Alle tall i	1 000
-------------	-------

		Yield justering																
		4,50 %	4,75 %	5,00 %	5,25 %	5,50 %	5,75 %	6,00 %	6,25 %	6,50 %	6,75 %	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %
Markedsleie justeringer	-40,00 %	466 961	445 631	426 387	408 932	393 022	378 456	365 068	352 716	341 282	330 663	320 774	311 539	302 893	294 780	287 151	279 961	273 172
	-35,00 %	499 782	476 320	455 163	435 982	418 509	402 521	387 833	374 290	361 761	350 132	339 309	329 207	319 756	310 893	302 563	294 719	287 316
	-30,00 %	532 604	507 009	483 939	463 033	443 996	426 586	410 599	395 865	382 240	369 601	357 843	346 876	336 619	327 006	317 976	309 476	301 461
	-25,00 %	565 426	537 699	512 715	490 083	469 483	450 650	433 364	417 439	402 719	389 070	376 378	364 544	353 483	343 119	333 389	324 234	315 605
	-20,00 %	598 247	568 388	541 491	517 133	494 970	474 715	456 129	439 013	423 198	408 539	394 913	382 212	370 346	359 232	348 802	338 992	329 749
	-15,00 %	631 069	599 077	570 267	544 184	520 457	498 779	478 894	460 588	443 677	428 008	413 447	399 881	387 209	375 345	364 214	353 750	343 893
	-10,00 %	663 891	629 766	599 042	571 234	545 944	522 844	501 660	482 162	464 156	447 477	431 982	417 549	404 072	391 458	379 627	368 508	358 037
	-5,00 %	696 712	660 455	627 818	598 284	571 431	546 908	524 425	503 736	484 635	466 946	450 517	435 217	420 935	407 571	395 040	383 266	372 182
	0,00 %	729 534	691 144	656 594	625 335	596 918	570 973	547 190	525 310	505 114	486 415	469 051	452 886	437 798	423 684	410 453	398 024	386 326
	5,00 %	762 356	721 833	685 370	652 385	622 405	595 037	569 955	546 885	525 594	505 884	487 586	470 554	454 661	439 797	425 865	412 781	400 470
	10,00 %	795 177	752 522	714 146	679 436	647 892	619 102	592 721	568 459	546 073	525 353	506 121	488 222	471 524	455 910	441 278	427 539	414 614
	15,00 %	827 999	783 212	742 921	706 486	673 379	643 166	615 486	590 033	566 552	544 822	524 655	505 890	488 387	472 023	456 691	442 297	428 758
	20,00 %	860 821	813 901	771 697	733 536	698 866	667 231	638 251	611 608	587 031	564 291	543 190	523 559	505 250	488 136	472 104	457 055	442 903
25,00 %	893 642	844 590	800 473	760 587	724 353	691 295	661 016	633 182	607 510	583 760	561 724	541 227	522 113	504 249	487 516	471 813	457 047	
30,00 %	926 464	875 279	829 249	787 637	749 840	715 360	683 782	654 756	627 989	603 228	580 259	558 895	538 976	520 362	502 929	486 571	471 191	
35,00 %	959 286	905 968	858 025	814 687	775 327	739 424	706 547	676 331	648 468	622 697	598 794	576 564	555 839	536 475	518 342	501 328	485 335	
40,00 %	992 108	936 657	886 800	841 738	800 814	763 489	729 312	697 905	668 947	642 166	617 328	594 232	572 703	552 588	533 755	516 086	499 479	

Oasen Storsenter, Austbøveien 17 A, 5542 Karmsund

Verdivurdering for Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Vurdert av Martin Nyberg, den 30.09.2014



Beskrivelse

Oasen Storsenter ligger sentralt plassert på Haugalandet, i skjæringspunktet mellom Haugesund og Karmøy kommune. Senteret har de siste årene fått en betydelig revitalisering. Mange nye butikker er kommet til, blant annet flere store og sentrale kjeder. Dette har medført sterk vekst i handelen og omsetningsrekord. Omsetning for senteret i 2012 var på 672 millioner kr, mens antall besøkende er kalkulert til 2,57 millioner per år.

Oasen Storsenter har nærmere 70 butikker og rundt 15 øvrige virksomheter. Selve kjøpesenteret med butikker ligger i hovedsak på ett plan. Her finner man blant annet to dagligvarebutikker, to sportsbutikker, 5 spisesteder og en lang rekke butikker innen mote, interiør, gave og hobby. I 2. etasje er det et bredt tilbud innen helse-relatert virksomhet, med blant annet legesenter, tannleger, treningssenter, hudpleie, fysioterapeuter, healer og kiropraktor.

Kjøpesenteret har rundt 1000 parkeringsplasser. Disse er gratis for brukerne av senteret.

Eiendomsinformasjon

Registrert hjemmelshaver iht. "Norges Eiendommer"

Gnr i Karmøy kommune

Tomteareal	32 168 kvm
Utleid Areal	24 552 kvm
Ledig Areal	284 kvm
Parkering areal	0 kvm
Brutto gulvareal bygninger (BTA)	24 835 kvm

Leietakersituasjon	Bruttogleie	Markedsleie
Leieareal	kr 36 625 000	kr 37 552 000
Parkering	kr 0	kr 0
Totalt	kr 36 625 000	kr 37 552 000
Leie kr/m2 ex park inntekt	kr 1 492	kr 1 512
Parkering pr/plass	kr 0	kr 0
Totalt kr/m2	kr 1 492	kr 1 512
Vektet gjennværende leietid 4,1 år		Andel utleid 99%

Eierkostnader (normalisert)	Totalt	kr/m2
Forsikring	kr 199 000	8
Vedlikehold kostnad	kr 1 987 000	80
Administrative kostnader	kr 2 065 000	83
Eiendomsskatt	kr 196 000	8
Festeavgift	kr 0	0
Sum eierkostnader	kr 4 447 000	179
Eierkost av bruttomarkedsleie	11,8%	

Avkastningskrav/yield

Realavkastningskrav	6,75%
Direkte yield (nåleie)	6,75%
Yield utleid markedsleie	6,94%
Diskonteringsrente (nom)	9,42%
Kalkulert realavkastning	6,75%

Eventuelt potensial

Utbyggbart areal	0 kvm
Tomtebelastning	0 kr/m2
År før realisering	0,0 år
Diskonteringsrente:	10,00%
Verdi	kr 0

Verdivurdering

Netto kapitalisert verdi	19 308 kr/m2	kr 479 504 120
Cash flow verdi	19 194 kr/m2	kr 476 694 475
Teknisk verdi	16 000 kr/m2	kr 397 400 000

Konklusjon

Markedsverdi	19 207 kr/m2	kr 477 000 000
Markedsverdi av potensialet		-
På bakgrunn av ovenstående og vårt helhetsinntrykk av eiendommen settes normal salgsverdi til		kr 477 000 000

Sammendrag av verdivurderingen:

Oppdragsnummer: OasenKarm
 Adresse: Oasen Storsenter, Austbøveien 17 A, 5542 Ka
 Registerbet.: Gnr i Karmøy kommune
 Hjemmelshaver:
 Oppdragsgiver: Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Registrert dato: 11.11.2014
 Besiktiget dato: 03.08.2013
 Diskonteringsfaktor: 9,42 %
 Inflasjonsprosent: 2,50 %

Kategori	Areal	Fordeling
Handel	19 847 kvm	79,92%
Kontor	2 987 kvm	12,03%
Lager	846 kvm	3,41%
Trening/Restaurant	1 155 kvm	4,65%
24 835	kvm	

Utleid areal	Areal	Nåleie	Årlig Nåleie	M. leie	Årlig Markedsleie	Utløp	Reg	Ledig Type	Tilpasning
Handel/butikk	19 847	1 455	28 879 482	1 455	28 877 385	01-19	100	0 Handel	0
Kontor	2 717	1 130	3 071 227	1 200	3 260 400	09-17	100	0 Kontor	0
Lager	832	373	310 315	550	457 600	10-18	100	0 Lager	0
Omsetningsleie	1	-	2 519 672	-	2 600 000	12-17	100	0 Omsetni	0
Trening/reklame/annet	1 155	1 597	1 844 468	1 800	2 079 000	10-18	100	0 Annet	0
24 552			36 625 164		37 274 385	Snitt: 4,1 år			

Ledig areal	Areal	M. leie	Årlig Markedsleie	Ledig	Tilpasning
Lager	14	550	7 700	0,0	0
Ledig (Kontor)	270	1 000	270 000	1,0	1 000
284			277 700		

VERDIVURDERING



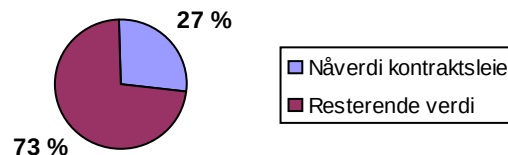
Inntektsbilde:	kr/m2	Totalt
Brutto markedsleie:	1 512	37 552 085
Eiendomsskatt:	8	196 268
Forsikring:	8	198 680
Eiers andel vedlikehold:	80	1 986 800
Festeavgift:	0	0
Adm/forv./div: (5,50%)	83	2 065 365
Sum eierkostnad: (11,84%)	179	4 447 113
		33 104 972

Netto kapitalisert verdi	kr/m2	
Utleid areal:		24 552 kvm
Netto markedsleie:	1 333	33 104 972
Verdi fullt utleid:	19 748	490 444 015
Fradrag ikke utleid:	-11	-270 675
Fradrag fast ledighet:	-336	-8 344 907
Sum leietap:	-347	-8 615 582
0	0	0
0	0	0
0	0	0
Tilpasninger ledig areal:	-11	-270 000
Tilpasninger ved leieutløp:	0	0
Total fratrekkssum:	-358	-8 885 582
Salgssum:	19 390	481 558 433
Overskuddsleie:	-83	-2 054 313
Ledighet etter utløp:	0	0
Sum:	19 308	479 504 120

Teknisk verdi:

Vurdert kostpris nybygg:	15 000 kr/m2	372 525 000
Fradrag slit og elde:	3 000 kr/m2	74 505 000
Teknisk verdi eks tomt:	32 168 kvm	298 020 000
Tomteverdi: (av byggareal 4 000 kr/m2)		99 340 000
Teknisk verdi sum:	16 000	397 360 000

Oppbygging Avk. Krav	(Grl. Tall)	Nom.	Reelt	Sum
Inflasjon		2,50%	0,00%	0,00%
Risikofri rente	(2,36%)	-0,14%	-0,14%	-0,14%
Swap Spread	(2,65%)	0,23%	0,22%	0,09%
Lånemargin	(4,40%)	1,75%	1,71%	1,79%
Eiendomsrisiko		3,29%	3,21%	5,00%
Beliggenhet - By		1,03%	1,00%	6,00%
Beliggenhet - Mikro		0,26%	0,25%	6,25%
Type eiendom		0,00%	0,00%	6,25%
Teknisk standard		0,00%	0,00%	6,25%
Kontraktsforhold - Kontr		0,51%	0,50%	6,75%
Kontraktsforhold - Motp		0,00%	0,00%	6,75%
Andre forhold		0,00%	0,00%	6,75%
Diskonteringsrente		9,42%	6,75%	



Verdivurderingssammendrag (IPD)

Nåleie	36 625 164
Brutto Markedsleie (100% utleid)	37 552 085
Eierkostnader	4 447 113
Netto Markedsleie (inntektsoverskudd)	33 104 972
Realavkastningskrav	6,75%
Brutto Nåverdi (Netto Kap verdi)	490 444 010
+/- Nåverdi over/underleie	-2 054 313
+/- Nåverdi ledighet	-8 615 582
+/- Nåverdi Investeringer (tilpasninger)	-270 000
+/- Nåverdi annet (rest)	-2 504 115
Markedsverdi	477 000 000
Kalkulert realavkastning	6,75%
Direkte yield (nåleie)	6,75%

Vurdert av: Martin Nyberg

[illegible]



Sensitivitetsanalyse av: Oasen Storsenter, Austbøveien 17 A, 5542 Karmsund

Yield intervall	0,25 %
Markedsleie intervall	5,00 %

Alle tall i	1 000
-------------	-------

		Yield justering																
		4,75 %	5,00 %	5,25 %	5,50 %	5,75 %	6,00 %	6,25 %	6,50 %	6,75 %	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %	8,75 %
Markedsleie justeringer	-40,00 %	419 112	400 492	383 618	368 252	354 198	341 292	329 397	318 397	308 192	298 697	289 839	281 556	273 790	266 495	259 628	253 150	247 029
	-35,00 %	451 490	430 947	412 338	395 398	379 909	365 692	352 593	340 484	329 255	318 811	309 073	299 970	291 440	283 429	275 892	268 786	262 074
	-30,00 %	483 867	461 403	441 058	422 543	405 620	390 091	375 788	362 570	350 317	338 926	328 307	318 384	309 089	300 364	292 156	284 422	277 119
	-25,00 %	516 245	491 858	469 777	449 689	431 332	414 491	398 984	384 657	371 380	359 040	347 541	336 798	326 738	317 298	308 421	300 058	292 164
	-20,00 %	548 622	522 314	498 497	476 834	457 043	438 890	422 179	406 744	392 443	379 155	366 774	355 212	344 387	334 232	324 685	315 694	307 209
	-15,00 %	581 000	552 769	527 217	503 980	482 754	463 290	445 375	428 831	413 506	399 269	386 008	373 626	362 036	351 166	340 950	331 330	322 254
	-10,00 %	613 377	583 224	555 937	531 125	508 465	487 689	468 570	450 918	434 569	419 384	405 242	392 039	379 685	368 100	357 214	346 965	337 300
	-5,00 %	645 755	613 680	584 657	558 271	534 177	512 089	491 766	473 005	455 632	439 498	424 476	410 453	397 335	385 034	373 479	362 601	352 345
	0,00 %	678 133	644 135	613 377	585 416	559 888	536 488	514 961	495 091	476 694	459 612	443 709	428 867	414 984	401 969	389 743	378 237	367 390
	5,00 %	710 510	674 591	642 097	612 562	585 599	560 887	538 157	517 178	497 757	479 727	462 943	447 281	432 633	418 903	406 007	393 873	382 435
	10,00 %	742 888	705 046	670 817	639 707	611 310	585 287	561 352	539 265	518 820	499 841	482 177	465 695	450 282	435 837	422 272	409 509	397 480
	15,00 %	775 265	735 501	699 536	666 853	637 021	609 686	584 548	561 352	539 883	519 956	501 411	484 109	467 931	452 771	438 536	425 145	412 525
	20,00 %	807 643	765 957	728 256	693 998	662 733	634 086	607 743	583 439	560 946	540 070	520 644	502 523	485 580	469 705	454 801	440 781	427 570
	25,00 %	840 021	796 412	756 976	721 143	688 444	658 485	630 939	605 526	582 009	560 185	539 878	520 937	503 230	486 639	471 065	456 417	442 615
	30,00 %	872 398	826 867	785 696	748 289	714 155	682 885	654 134	627 612	603 072	580 299	559 112	539 351	520 879	503 574	487 329	472 053	457 660
	35,00 %	904 776	857 323	814 416	775 434	739 866	707 284	677 330	649 699	624 134	600 414	578 346	557 765	538 528	520 508	503 594	487 688	472 705
	40,00 %	937 153	887 778	843 136	802 580	765 577	731 684	700 525	671 786	645 197	620 528	597 579	576 179	556 177	537 442	519 858	503 324	487 750