



OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

Registreringsdokument

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

27.12.2016

Viktig informasjon

Registreringsdokumentet har utelukkende blitt utarbeidet i forbindelse med søknad om opptak av Låntakers obligasjonslån på Oslo Børs. Finanstilsynet har den 27.12.2016 kontrollert og godkjent Registreringsdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-7. Registreringsdokumentet er gyldig 12 måneder fra Finanstilsynets godkjenning. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i Registreringsdokumentet. Kontrollen og godkjenningen 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 godkjenning 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 godkjenning 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.

Innholdsfortegnelse:

1. Risikofaktorer	4
2. Ansvarlige	6
3. Definisjoner	7
4. Revisorer	8
5. Informasjon om Utsteder	9
6. Forretningsoversikt	11
7. Styre, ledelse og tilsynsorganer	14
8. Større aksjeeiere	17
9. Finansiell informasjon om Utstедers eiendeler og forpliktelser, finansielle stilling og resultat....	18
10. Dokumenter som er tilgjengelige for offentligheten	19
11. Opplysninger fra tredjemann	20
12. Kryssreferanseliste.....	21

1. Risikofaktorer

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Selskapet er eksponert mot de samme risikofaktorene som Konsernet.

MARKEDSRISIKO

Konsernets markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet, men også det svenske eiendomsmarkedet gitt Selskapets nylige inntreden i dette markedet.

Generelt vil leieinntekter og markedsverdien for eiendommer bli påvirket av generelle forhold i økonomien, slik som endringer i bruttonasjonalprodukt, sysselsetting, inflasjon og rentenivået. Endringer i disse faktorene vil således kunne påvirke etterspørselen etter næringseiendom eller leie av lokaler i Selskapets kjøpesentre som resulterer i endringer i leieinntekter og eiendomsverdier.

Både eiendomsverdier og leieinntekter kan også bli påvirket av konkurranse fra andre eiendomsaktører, av både potensielle kjøpere eller leietakere og tilbud på konkurrerende eiendommer.

Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av eiendom og markedsleie for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte. Den makroøkonomiske utviklingen og den generelle etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt påvirker leienivået i eiendomsmarkedet. Estimerte endringer i eiendomsverdiene som følge av endring i avkastningskrav og markedsleie:

Markedsverdi eiendom	Leienivå		
	- 5 %	Uendret	+ 5 %
Avkastningskrav			
- 1,0 %-poeng	46 572	48 998	51 425
- 0,5 %-poeng	41 963	44 147	46 330
Uendret	38 192	40 177	42 162
+ 0,5 %-poeng	35 049	36 869	38 688
+ 1,0 %-poeng	32 390	34 069	35 749

FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko vurderes i hovedsak å være Konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedene.

Tilgang og pris avhenger av konkurransesituasjonen i banksektoren, tilførsel av likviditet i kapitalmarkedene, utviklingen i markedsrentene og den spesifikke kredittmargin som Konsernet må betale. Kredittmarginen bestemmes av Konsernets kredittverdighet og prisen andre låntakere må betale i kapitalmarkedet.

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 risiko for endringer i Konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av renteendringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet.

En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 750 - 850 millioner kroner. Ved endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas Konsernets gjennomsnittsrente å bli endret med i underkant av 0,50 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da endres med noe under 100 millioner kroner.

Valutarisiko

Olav Thon Eiendomsselskap har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både resultatet og egenkapitalen i de svenske datterselskapene av valutakursen.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak 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 skal fungere som forutsatt. Andre risikofaktorer som også bør tas hensyn til er risiko for rettslige krav og tvister, samt risiko for usikrede tap og gjeld.

Rettslige krav og tvister

Selskapet kan bli utsatt for rettslige krav fra kunder, myndigheter eller andre tredjeparter, og vil kunne bli involvert i tvister i den ordinære forretningsvirksomhet. Slike krav og tvister kan forstyrre driften og påvirke resultatet av drift og finansielle stilling.

Usikrede tap og gjeld

Selskapets forsikring kan under visse omstendigheter ikke beskytte selskapet fra alle potensielle tap og gjeld som kan følge av sin virksomhet. Forekomsten av en ulykke, tap eller et ansvar stilt ovenfor, og som selskapet ikke er fullt forsikret mot, kan redusere Selskapets inntekter eller på annen måte svekke dens evne til å oppfylle sine forpliktelser.

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.

27.12.2016

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

3. Definisjoner

FKS	-	Felleskontrollerte selskaper
Konsernet	-	Olav Thon Eiendomsselskap ASA med datterselskaper
Kvm	-	Kvadratmeter
Morselskap/Selskapet/Utsteder/ Olav Thon Eiendomsselskap	-	Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Registreringsdokument	-	Dette dokumentet datert 27.12.2016
TS	-	Tilknyttede selskaper
NUES	-	Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse

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 2.685 millioner kroner ved utgangen av 3. kvartal 2016.

Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 17,6 milliarder kroner. Ved utgangen av 3. kvartal 2016 var Olav Thon Eiendomsselskap dermed Norges største børsnoterte eiendomsselskap.

Siden tidlig på 1990 tallet har hovedsatsningsområdet vært kjøpesentereieendom, og Olav Thon Eiendomsselskap er i dag Norges ledende kjøpesentertør med 99 sentre hvorav porteføljen inneholder 8 av de 10 største i Norge¹.

I 2014 investerte Konsernet i kjøpesentereieendom også i Sverige, og Olav Thon Eiendomsselskap posisjonerte seg derigjennom også i det svenske kjøpesentermarkedet. I dag er Selskapet også en betydelig aktør i det svenske kjøpesentermarkedet.

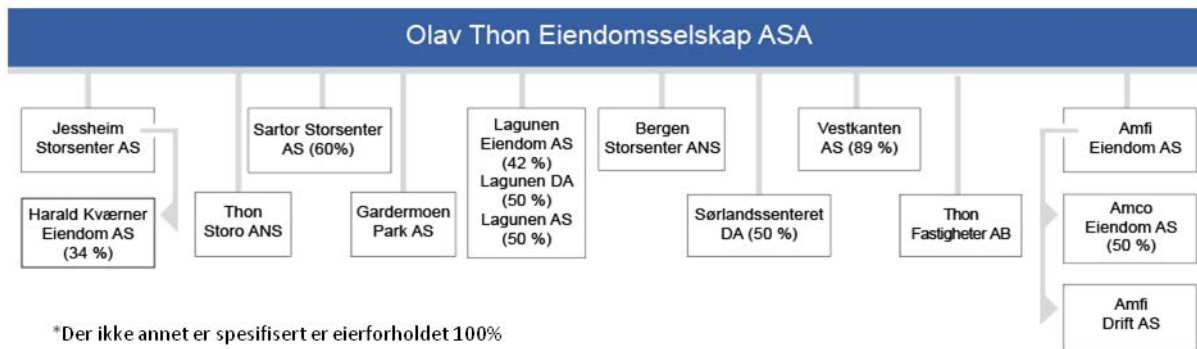
Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen, som er Norges største private eiendomsaktør og en av Norges største hotelloperatører. Olav Thon Gruppen eies av Olav Thon Stiftelsen.

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. Konsernets driftsinntekter kommer fra eiendommer eiet av Selskapet eller datterselskapene, og disse finansieres i hovedsak ved lån fra Selskapet, eller garantistillelser som muliggjør låneopptak til konkurransedyktige lånebetingelser. Olav Thon Eiendomsselskap ASA foretar låneopptak i kapitalmarkedet. Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Selskapet har ikke egen administrasjon, men en forretningsføreravtale med Olav Thon Gruppens sentrale administrasjonsselskap, Thon Eiendomsdrift AS, som gjør at selskapet til enhver tid kan trekke på Gruppens samlede administrative ressurser. Selskapet er således avhengig av andre selskaper i Konsernet.

¹ <http://www.ohf.no/norges-60-storste-kjopesentre/>

Kjøpesentromsetning 2015 – Norges 60 største kjøpesentre – Utarbeidet av Oslo Handelsstands Forening og Kvarud Analyse



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 2015 note 2, 3 og 4, vennligst se kryssreferanseliste i kapittel 12 i dette Registreringsdokumentet.

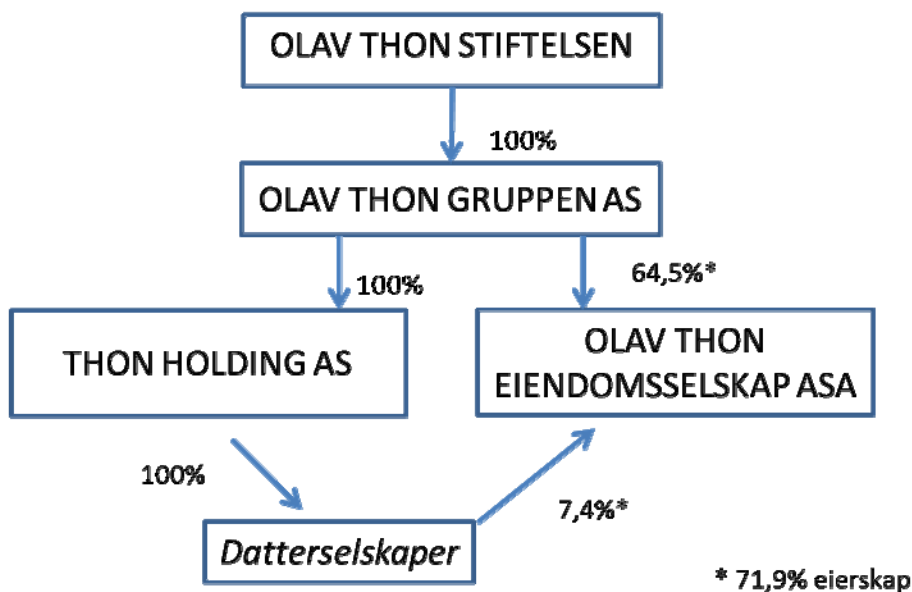
HOVEDSTRATEGI

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.

GRUPPESTRUKTUR OLAV THON GRUPPEN



6. Forretningsoversikt

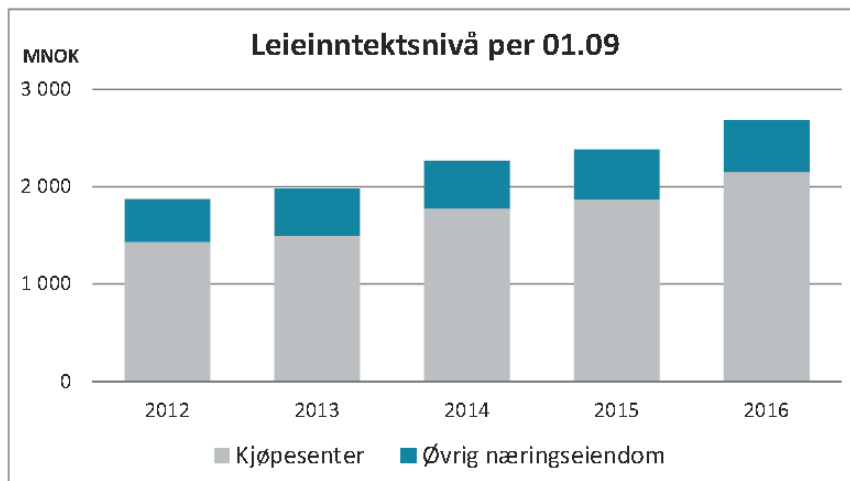
EIENDOMSPORTEFØLJEN

Leieinntektsnivået (inkludert andel i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper) var pr. 30. september 2016 NOK 2.950 millioner og verdien av eiendomsporteføljen var NOK 44.403 millioner. Per 1. januar 2016 var 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 %.

Ved årsskiftet eide Konsernet 130 eiendommer med et samlet utleiebart areal på ca. 1.505.000 Kvm. I tillegg eier Konsernet betydelige parkeringsarealer og tomteområder som muliggjør fremtidig prosjektutvikling.

Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på (per 30. september 2016):

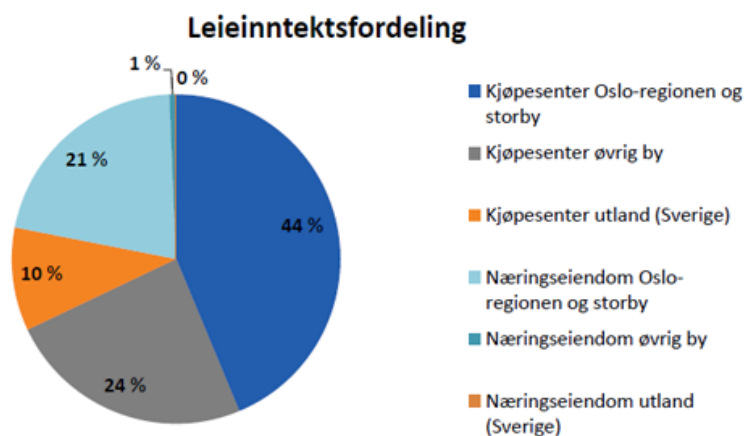
- 80 % kjøpesenter
- 20 % næringsseiendom



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 43 %.

Geografisk fordeler eiendomsporteføljen seg på (per 1. januar 2016):

- 43 % Oslo-regionen
- 25 % øvrige byregioner
- 22 % øvrige storbyregioner
- 10 % utland (Sverige)



Registreringsdokument

69 % av Konsernets leieinntekter kommer fra eiendommer i storby-regioner, i all hovedsak Oslo, Bergen, Stavanger og Stockholm. De resterende 31 % er i hovedsak leieinntekter fra kjøpesentre i øvrige byregioner i Norge og Sverige. Konsernets 20 største eiendommer genererer 65 % av leieinntektene.

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

Kjøpesenter

Kjøpesenterområdet omfattet per 30. september 2016 97 kjøpesentre, hvorav 29 forvaltes for eksterne eiere. I 2015 økte Konsernets andel av kjøpesentret Sartor Storsenter fra ca. 35 % til 60 % i forbindelse med at det ble etablert et felles eierselskap for Sartor Storsenter med tilhørende parkeringsanlegg. I januar 2016 overtok Konsernet samtlige aksjer i et 50 % eiet kjøpesenterselskap som eier tre kjøpesentre i Moss-regionen og ett i Kristiansand.

Leienivået for Konsernets kjøpesentre var ved 1. januar 2016 1.975 millioner kroner (1.822). Hel- og deleide senter i Norge hadde samlet en butikkomsetning på 43,9 milliarder kroner (41,4), og organisk vekst var vurdert til 3 % (3,5).

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon. Konsernet har blant annet eierskap i Norges to største kjøpesentre; Sandvika Storsenter i Bærum og Lagunen Storsenter i Bergen, og eier 5 av landets 6 største kjøpesentre.

I 2015 var samlet omsetning i Konsernets svenske sentre 4,0 milliarder svenske kroner (3,6). De forvaltede sentrene omsatte i 2015 for 11,6 milliarder kroner (10,7).

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 %).

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

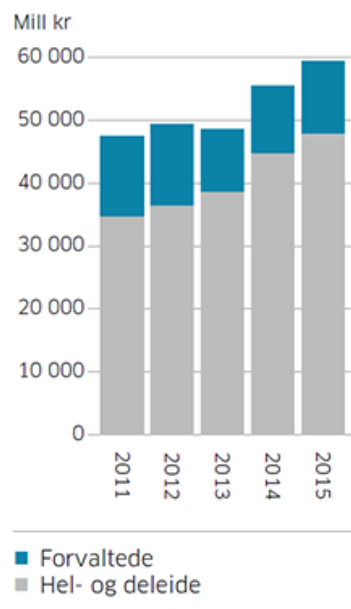
For komplett oversikt over de ulike kjøpesentrene i Sverige vennligst se <http://www.olt.no/Virksomheten/Kjopesenter-sverige/>.

Næringseiendom

Konsernets næringseiendommer (inkl. andel i FKS og TS) hadde ved inngangen til 2016 et leieinntektsnivå på 550 millioner kroner. Eiendommene hadde pr. 01.01.16 et samlet utleieareal på 294.505 kvadratmeter, parkeringsareal er ikke inkludert.

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

Kjøpesenteromsetning



Oversikt over større bygge- og utviklingsprosjekter

Prosjekt	Sted	Status	Segment	Areal utvidelse ¹⁾
Amfi Orkanger (25 %) ²⁾	Orkdal	Ferdigstilt	2015 Kjøpesenter	9 500 kvm
Amfi Stord ²⁾	Stord	Ferdigstilt	2015 Kjøpesenter	P-hus
Amfi Mandal (50 %) ³⁾	Mandal	Ferdigstilt	2015 Kjøpesenter	19 500 kvm
Oskar Braatensgate 31	Oslo	Ferdigstilt	2015 Bolig	55 leiligheter
Hausmannsgate 31	Oslo	Ferdigstilt	2015 Bolig	15 leiligheter
Sartor Storsenter ⁴⁾	Fjell	Under oppføring	2016 Kjøpesenter	5 000 kvm
Amfi Moa ⁵⁾	Ålesund	Under oppføring	2016 Kjøpesenter	4.700 kvm
Amfi Kanebogen	Harstad	Under oppføring	2017 Kjøpesenter	10 000 kvm
Vitaminveien 11	Oslo	Under oppføring	2019 Næringseiendom	60 000 kvm

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

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

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

4) Trinn 1 ferdigstilt 3.kvartal 2014. Trinn 2 ferdigstilt 2. kvartal 2016.

5) Oppføring av to bygg og ferdigstilt 2. kvartal 2018.

MARKEDET**Markedet for næringseiendom**

På tross av lav vekst i norsk økonomi bidro høy etterspørsel både blant norske og internasjonale investorer til at 2015 ble et svært godt år for næringseiendom.

Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste en stabil utvikling. I kontorleiemarkedet i Oslo-området er ledigheten nå svakt fallende og leieprisene viser en stabil utvikling i de fleste områder av byen.

Transaksjonsmarkedet

Det samlede transaksjonsvolumet i det norske markedet for næringseiendom (med verdi over 50 millioner) økte fra 75 milliarder i 2014 til 130 milliarder kroner i 2015. Etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt var høy både blant norske og internasjonale investorer, og internasjonale investorer sto for mer enn 40 % av volumet. Den høye etterspørselen bidro til en verdiøkning på næringseiendom innenfor de fleste segmenter.

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. 30.09.16 eide Olav Thon ingen aksjer i Selskapet, og hadde ingen opsjoner i Selskapet. Pr. 30.09.16 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 næringsseiendommer. 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. 30.09.16 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. 30.09.16 eide Sissel Berdal Haga 22.000 aksjer i Selskapet. Hun hadde ingen opsjoner. Pr. 30.09.16 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.

Pr. 30.09.16 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 shippingsselskaper. Hun har vært styremedlem i Olav Thon Eiendomsselskap ASA siden 2014.

Pr. 30.09.16 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. 30.09.16 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 allmennyttige 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 Morselskapet 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 2015 utgjorde totalt honorar kr 36,8 millioner for Selskapet.

Registreringsdokument

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 forpliktelsespersonene i ledelse og styre har overfor Utsteder, og deres private interesser og/eller andre forpliktelsespersoner.

8. Større aksjeeiere

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 106 445 320 aksjer, hver pålydende kr 1. Aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap skal være fritt omsettelige. Det er ikke vedtektsfestet noen form for omsetningsbegrensning på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

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

SELSKAPETS 20 STØRSTE AKSJONÆRER PER 30.09.16:

<u>Aksjonær</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
Olav Thon Gruppen AS*	68 674 000	64,52 %
Investhon AS*	7 858 940	7,38 %
Folketrygdfondet	5 391 838	5,07 %
MP Pensjon PK	1 879 412	1,77 %
Otto Olsen Invest AS	1 608 249	1,51 %
VPF Nordea Norge Verdi C/O J.P. Morgan Europe	1 437 381	1,35 %
Northern Trust GSL Treaty clients (nom)	1 113 083	1,05 %
Odin Norge	1 028 186	0,97 %
VPF Nordea Kapital C/O J.P. Morgan Europe	933 851	0,88 %
Verdipapirfondet DNB	795 100	0,75 %
Otto Olsen Eiendom AS	700 000	0,66 %
Verdipapirfondet Handelsbanken Norge	700 000	0,66 %
Trondheim kommunale pensjonskasse	660 020	0,62 %
VPF Nordea Avkastning C/O J.P. Morgan Europe	552 300	0,52 %
Fidelity Select port bny mellon SA/NV	499 600	0,47 %
Otto Olsen Bygg AS	485 000	0,46 %
Skandinaviska Enskilda A/C Clients account (nom)	438 098	0,41 %
Lærdal Finans AS	431 960	0,41 %
Odin Eiendom	396 419	0,37 %
Fossekalen Invest AS	394 738	0,37 %
Sum	95 954 698	90,14 %

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

For å sikre alle aksjonærer like rettigheter og høy tillit blant investorer, bygger Utsteders eierstyring av Konsernet på retningslinjene fra NUES.

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 Utsteders 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			
	2015	2014	3.kvartal 2016	3.kvartal 2015
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Morselskap				
Resultatregnskap	Side 60	Side 56	-	-
Balanseoppstilling	Side 61	Side 57	-	-
Kontantstrømanalyse	Side 62	Side 58	-	-
Noter	Side 66 - 73	Side 61 - 69	-	-
Regnskapsprinsipper	Side 63	Side 59	-	-
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Konsern				
Resultatregnskap	Side 20	Side 18	Side 12	Side 10
Balanseoppstilling	Side 21	Side 19	Side 13	Side 11
Kontantstrømanalyse	Side 22	Side 20	Side 14	Side 12
Noter	Side 30 - 59	Side 27 - 55	Side 15 - 18	Side 13 - 17
Regnskapsprinsipper	Side 24 - 29	Side 22 - 25	Side 15	Side 13
Revisjonsberetning	Side 74 - 75	Side 70 - 71	Ikke revidert	Ikke revidert

Årsrapport 2015: <http://www.olt.no/Global/rapporter/2015/arsrapport/rapport-2015.pdf>

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

Q3 2016: <http://www.olt.no/Global/rapporter/2016/q3/OTE-Q3-16-no.pdf>

Q3 2015: <http://www.olt.no/Documents/rapporter/2015/q3/OTE-q3-2015-nb.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 Utsteders framtidutsikter 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 Utsteders solvens.

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

Det er ingen vesentlige kontrakter som ikke inngår i Utsteders normale løpende virksomhet, og som kan føre til at et konsernmedlem påtar seg forpliktelser eller erverver rettigheter som påvirker Utsteders 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 2015» og kan lastes ned her:

<http://www.ohf.no/norges-60-storste-kjopesentre/>

I kapittel 6 blir Olav Thon Eiendomsselskap sin markedsposisjon 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 5 av de 6 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/norges-60-storste-kjopesentre/>

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 for 2015, note 2, 3 og 4.

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

	Regnskapsrapporter			
	2015	2014	3.kvartal 2016	3.kvartal 2015
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Morselskap				
Resultatregnskap	Side 60	Side 56	-	-
Balanseoppstilling	Side 61	Side 57	-	-
Kontantstrømanalyse	Side 62	Side 58	-	-
Noter	Side 66 - 73	Side 61 - 69	-	-
Regnskapsprinsipper	Side 63	Side 59	-	-
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Konsern				
Resultatregnskap	Side 20	Side 18	Side 12	Side 10
Balanseoppstilling	Side 21	Side 19	Side 13	Side 11
Kontantstrømanalyse	Side 22	Side 20	Side 14	Side 12
Noter	Side 30 - 59	Side 27 - 55	Side 15 - 18	Side 13 - 17
Regnskapsprinsipper	Side 24 - 29	Side 22 - 25	Side 15	Side 13
Revisjonsberetning	Side 74 - 75	Side 70 - 71	Ikke revidert	Ikke revidert

Informasjon om 2015 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – Årsrapport 2015.

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

Informasjon om 3. kvartal 2016 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – 3. kvartalsrapport 2016.

Informasjon om 3. kvartal 2015 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – 3. kvartalsrapport 2015.

Regnskapsrapportene finnes her:

Årsrapport 2015: <http://www.olt.no/Global/rapporter/2015/arsrapport/rapport-2015.pdf>

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

Q3 2016: <http://www.olt.no/Global/rapporter/2016/q3/OTE-Q3-16-no.pdf>

Q3 2015: <http://www.olt.no/Documents/rapporter/2015/q3/OTE-q3-2015-nb.pdf>