



OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

Registreringsdokument

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

11.06.2018

Viktig informasjon

Registreringsdokumentet har utelukkende blitt utarbeidet i forbindelse med søknad om opptak av Selskapets obligasjonslån på Oslo Børs. Finanstilsynet har den 11.06.2018 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 Selskapet 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 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 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	20
11. Opplysninger fra tredjemann	21
12. Kryssreferanseliste	22

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 inntreden i dette markedet.

Det norske eiendomsmarkedet påvirkes av den makroøkonomiske utviklingen i Norge og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

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.

81 % av Konsernets leieinntekter kommer fra kjøpesentre, med et tyngdepunkt i de store byene i Norge og Sverige. En stor del av leietakerne er internasjonale og nasjonale kjeder innenfor detaljhandel, og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur.

FINANSIELL RISIKO

Den største finansielle risikoen for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes å være Konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene og prisen på finansiering.

Tilgangen til finansiering avhenger både av utviklingen i finansmarkedene og Konsernets kredittverdighet. Prisen på finansiering avhenger av markedsrentene og den spesifikke kredittmargin som Konsernet må betale. Kredittmarginen er igjen knyttet opp mot Konsernets kredittverdighet og utviklingen i kredittmarkedet

Den finansielle risikoen kan deles i:

- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Valutarisiko
- Kredittrisiko

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko knyttes til Konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Risikoen dempes ved å ha store likviditetsreserver tilgjengelige, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder.

Registreringsdokument

Renterisiko

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

Markedsverdien på porteføljen påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene i Norge og Sverige. En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 750-850 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 Konsernets resultat og egenkapital av valutakursen.

Olav Thon Eiendomsselskap reduserer valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta, og vurderes å ha en lav valutaeksponering.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak 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 forskjellige bransjer, og Konsernet vurderes å ha gode rutiner i forbindelse med forvaltningen av leieavtalene.

Kredittrisiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

OPERASJONELL RISIKO

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

Forvaltningen er organisert slik at risikoen knyttet til enkeltpersoners aktiviteter og fravær er relativt lav, og Konsernets forvaltningssystemer vurderes som robuste. Som en kvalitetssikring foretar også Konsernets revisor systematiske risikovurderinger av ulike sider ved Konsernets drift og forvaltning.

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 utelatelse 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.

11.06.2018

Olav Thon Eiendomsselskap ASA


ARNE B. SPÆRR
EXECUTIVE VP
FINANCE

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 11.06.2018
TS	-	Tilknyttede selskaper

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.

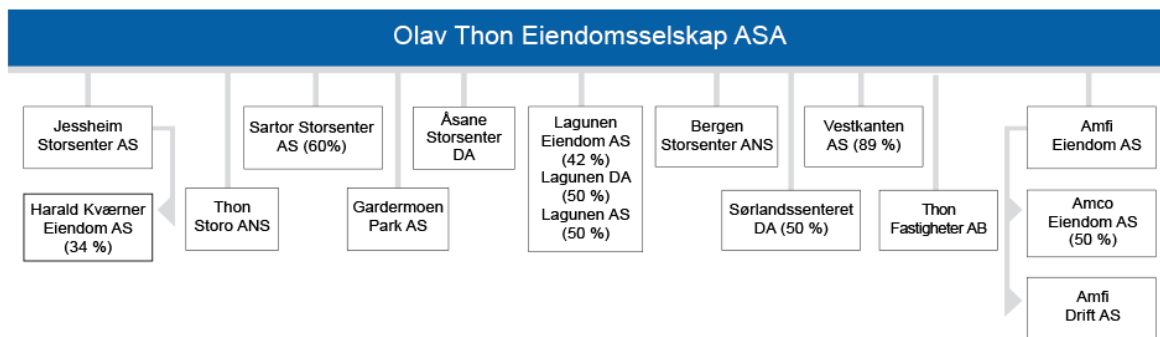
Siden starten har Selskapet vokst betydelig og årlig inntektsnivå for Selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 millioner kroner til 2 910 millioner kroner ved inngangen av 2018. Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 17,4 milliarder kroner.

Fra tidlig 1990-tallet har det viktigste satsingsområdet vært kjøpesentereieendom, og Olav Thon Eiendomsselskap er i dag Norges ledende kjøpesentertør¹ og en betydelig aktør også i det svenske kjøpesentertørmarkedet.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen, som er Norges største private eiendomsaktør og en av Norges største hoteloperatør (Thon Hotels). 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. Datterselskapene 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. Øvrig ledende personell i selskapet er innleid og dekkes gjennom administrasjonshonoraret. Selskapet er således avhengig av andre selskaper i Konsernet.



¹ http://www.ohf.no/wp-content/uploads/2018/01/Topp_60_Kj%C3%B8pesentre_2017-.pdf

Registreringsdokument

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 2017 note 2, 3 og 4, vennligst se kryssreferanseliste i kapittel 12 i dette Registreringsdokumentet.

HOVEDSTRATEGI

Selskapets strategi er å investere i eiendommer med sentral beliggenhet og utviklingspotensial innenfor ulike eiendomssegmenter.

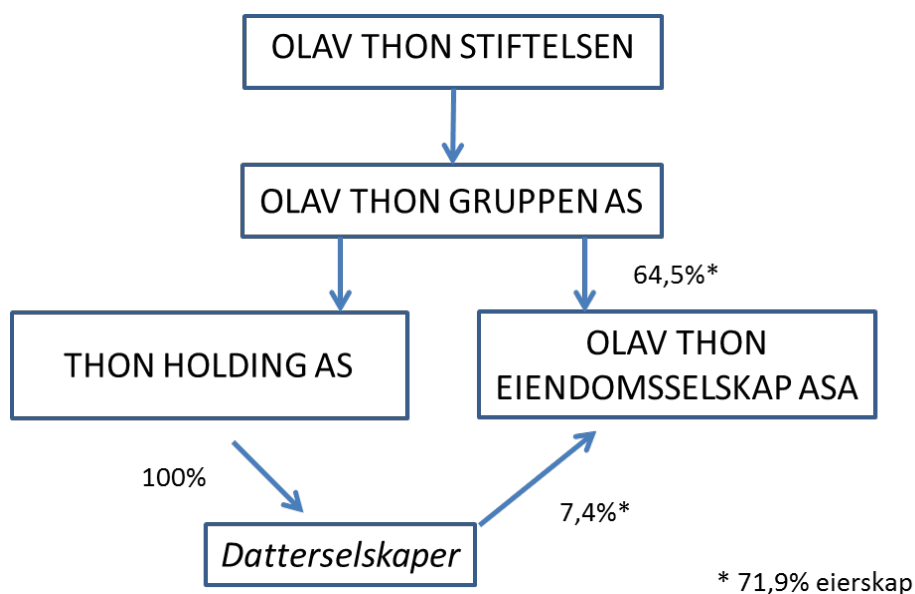
Utviklingspotensialet i eiendomsporteføljen søkes realisert både ved aktiv videreutvikling, effektiv forvaltning og høy leietakertilfredshet. I en kapitalintensiv næring vektlegges det at Selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell posisjon.

Kombinasjonen av høy løpende avkastning på eiendomsporteføljen og verdiskaping som følge av aktiv eiendomsutvikling, forventes å bidra til maksimal verdiskaping 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, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv oppnår en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

GRUPPESTRUKTUR OLAV THON GRUPPEN



6. Forretningsoversikt

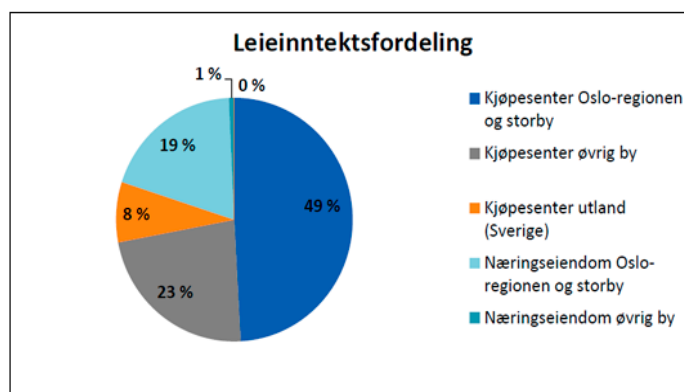
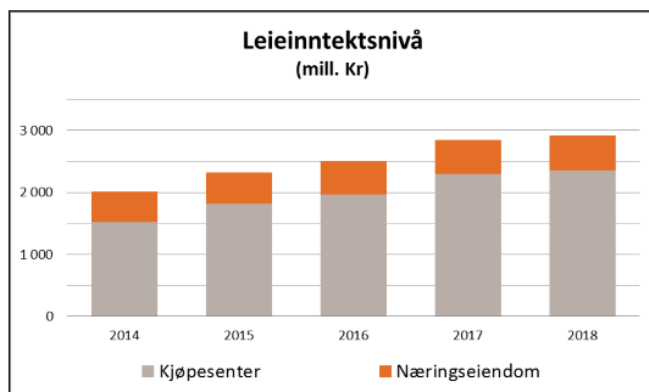
EIENDOMSPORTEFØLJEN

Leieinntektsnivået var per 01.01.18 2.910 millioner kroner og ledigheten 2,7 %. Inkludert andel fra eiendommer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var leieinntektsnivået 3.200 millioner kroner. 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 (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskaper) 134 eiendommer med et samlet utleiebart areal på ca. 1.655.000 kvm. I tillegg eier Konsernet betydelige parkeringsarealer og tomteområder som muliggjør fremtidig prosjektutvikling.

Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på:

- 81 % kjøpesenter
- 19 % næringsseiendom

Leieinntektsnivå per 01.01:



Geografisk fordeler eiendomsporteføljen seg på:

- 43 % Oslo-regionen
- 24 % øvrige storbyregioner
- 25 % øvrige byregioner
- 8 % utland (Sverige)

71 % av Konsernets leieinntekter kommer fra eiendommer i storby-regioner, i all hovedsak Oslo, Bergen, Stavanger og Stockholm. De resterende 29 % er i hovedsak leieinntekter fra kjøpesentre i øvrige byregioner i Norge og Sverige. Konsernets 20 største eiendommer genererer 59 % av leieinntektene.

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

Kjøpesenter

Leieinntektsnivået i kjøpesenterporteføljen som eies av Konsernet økte i 2017 med 3% til 2.640 millioner (inkl. FKS/TS).

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 98 kjøpesentre, hvorav 30 forvaltes for eksterne eiere.

Registreringsdokument

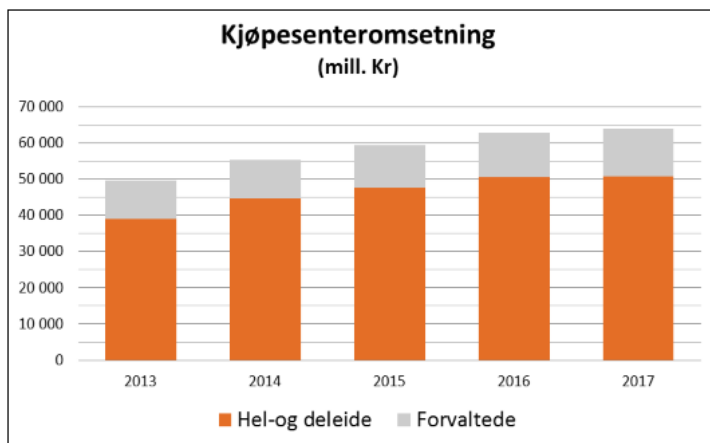
Per 31.12.17 hadde Konsernet 64 kjøpesenter i eie i Norge og 5 kjøpesenter i Sverige. I tillegg hadde konsernet 30 under forvaltning for andre eiere.

Samlet butikkomsetning var på 50,8 milliarder kroner i 2017, og den organiske veksten fra 2016 vurderes til rundt 2 %.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon. I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter; Sandvika Storsenter i Bærum og totalt 7 av landets 8 største kjøpesentre i 2017².

I Norge økte leieinntektsnivået i Konsernets kjøpesentre med 3 % til 2.398 millioner kroner (inkl. FKS/TS), og samlet butikkomsetning var 47,1 milliarder kroner.

Leieinntektsnivået i Konsernets 5 svenske kjøpesentre økte med 2 % til 245 millioner svenske kroner. Butikkomsetningen i kjøpesentrene var 3,8 milliarder svenske kroner. Omsetningsutviklingen i Sverige påvirkes blant annet av ombygging ved flere av sentrene.

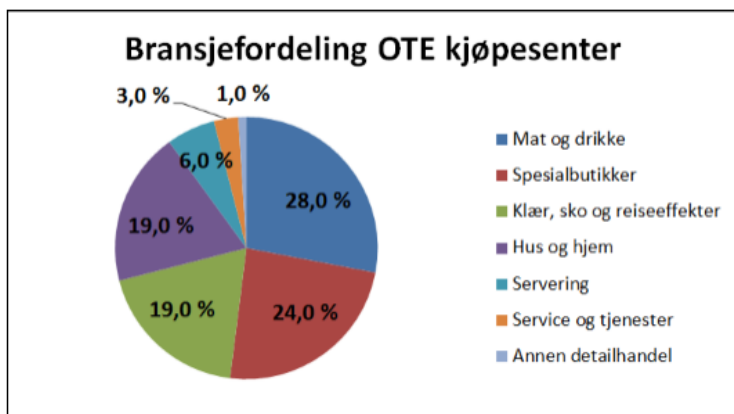


For komplett oversikt over de ulike kjøpesentrene i Norge vennligst se <http://www.olt.no/Virksomheten/Kjopesenter/>.

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

Hovedtyngden av omsetningen på Konsernets kjøpesentre består av leietakere med virksomheter innen bransjene Mat og drikke (28 %), Spesialbutikker (24 %), Klær, sko og reiseeffekter (19 %), og Hus og hjem (19 %), servering (6%), service og tjenester (3%) og annen detaljhandel (1%).

² http://www.ohf.no/wp-content/uploads/2018/01/Topp_60_Kj%C3%B8pesentre_2017-.pdf



Næringseiendom

Leieinntektsnivået for Konsernets næringseiendom (eksklusive kjøpesentereieendom) var 560 millioner kroner, en økning på 1 % fra foregående år. Eiendommene hadde per 01.01.18 et samlet utleieareal på ca. 297.000 kvadratmeter, parkeringsareal er ikke inkludert.

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

Oversikt over større bygge- og utviklingsprosjekter

Prosjekt	Sted	Status	Segment	Areal utvidelse ¹⁾
Amfi Moa	Ålesund	Under oppføring	Næringseiendom	36 000 kvm
Amfi Steinkjer	Steinkjer	Under oppføring	Kjøpesenter	3 400 kvm
Oasen	Haugesund	Under oppføring	Kjøpesenter	4 200 kvm
Vitaminveien 11	Oslo	Under oppføring	Næringseiendom/ bolig	60 000 kvm
Jessheim Storsenter (34 %) ²⁾	Ullensaker	Under oppføring	Bolig	129 leiligheter
Lagunen Storsenter (42 %)	Bergen	Under oppføring	Kjøpesenter	40 000 kvm

1. Areal utvidelse viser tilført utleiebart areal (ekskl. parkering).

2. Prosjektet er knyttet til den delen av Jessheim Storsenter der konsernets eierandel er 34%.

Markedet for næringseiendom

Med økende vekst i norsk økonomi var 2017 et godt år for næringseiendom.

Transaksjonsmarkedet

Aktiviteten i det norske markedet for næringseiendom var høy, og det samlede transaksjonsvolumet i det norske markedet for næringseiendom (med verdi over 50 millioner kroner) utgjorde rundt 90 milliarder kroner.

Omsetningsvolumet på 90 milliarder kroner i 2017 er den nest høyeste årsomsetningene noensinne i Norge, og reflekterer et aktivt eiendomsmarked. Den høye etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt bidro til generell verdiøkning på næringseiendom innenfor de fleste segmenter.

Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil eller stigende utvikling i kontorleiemarkedet i Oslo-området er ledigheten svakt fallende og leieprisene er stigende.

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. Den er nå samlet i Olav Thon Gruppen, som i dag er 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.

Per 31.12.17 eide Olav Thon ingen aksjer i Selskapet, og hadde ingen opsjoner i Selskapet. Per 31.12.17 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 har siden 2006 drevet med eiendomsutvikling i Berlin gjennom Frigg Immobilien GmbH.

Per 31.12.17 eide Kristian Leer-Salvesen og nærstående ingen aksjer i Selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2003.

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.

Per 31.12.17 eide Sissel Berdal Haga 22.000 aksjer i Selskapet. Hun hadde ingen opsjoner. Per 31.12.17 eide nærstående ingen aksjer i Selskapet.

Styremedlem siden 2010.

Styremedlem – Stig O. Jacobsen (f.1955)

Stig O. Jacobsen har handelsutdannelse fra blant annet Varehandelens Høyskole.

Registreringsdokument

Stig O. Jacobsen har siden begynnelsen av 1980-tallet vært medeier og leder i Berg Jacobsen Gruppen i Molde, hvor kjernevirksomheten var 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 Osloenteret for fred og menneskerettigheter.

Per 31.12.17 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i Selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2005.

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 E6 Eiendom AS, som eier og forvalter næringseiendom i Norge, spesialisert innen servicebygg som lager, verksted og handel. Hun har tillitsverv i en rekke selskaper, hovedsakelig selskaper med eiendomsutvikling og eiendomsdrift som formål.

Per 31.12.17 eide Line Norbye indirekte 616.220 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.

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.

Per 31.12.17 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående ingen aksjer i Selskapet og hadde ingen opsjoner.

Administrerende direktør siden 2000.

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 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 en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri, med mer.

Registreringsdokument

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 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 2017 utgjorde totalt honorar kr. 98,1 mill. (for 2016 kr 87,2 mill.)

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 AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen AS utgjorde i 2017 kr 52,3 mill..

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

8. Større aksjeeiere

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen i Selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 106 445 320 aksjer, hver pålydende kr 1. 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 30.04.2018:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Olav Thon Gruppen AS*	68 674 000	64,52 %
Investhon AS*	7 858 940	7,38 %
Folketrygdfondet	4 087 111	3,84 %
MP Pensjon PK	2 294 769	2,16 %
VPF Nordea Norge Verdi C/O J.P. Morgan Europe	2 217 123	2,08 %
Otto Olsen Invest AS	1 503 957	1,41 %
Verdipapirfondet DNB	1 087 046	1,02 %
Odin Norge	1 028 186	0,97 %
VPF Nordea Kapital C/O J.P. Morgan Europe	719 943	0,68 %
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	700 000	0,66 %
Otto Olsen Eiendom AS	700 000	0,66 %
DNB NOR Markets, AKS DNB Bank ASA	687 943	0,65 %
Otto Olsen Bygg AS	676 220	0,64 %
Trondheim kommunale pensjonskasse	660 020	0,62 %
VPF Nordea Avkastning c/o JP Morgan Europe	562 300	0,53 %
Asker Kommune c/o DNB Asset mgt.	500 000	0,47 %
Fidelity International Real Estate	484 558	0,46 %
Odin Eiendom	456 858	0,43 %
Lærdal Finans AS	431 960	0,41 %
VIP III MID CAP PORT	428 500	0,4 %
Sum	95 759 434	89,99 %

* Olav Thon Gruppen AS eies 100 % av Olav Thon Stiftelsen. Totalt eier Olav Thon Stiftelsen direkte og indirekte 71,9 % av Selskapet. Det foreligger ingen tiltak for å hindre evt. misbruk av denne kontrollen over Selskapet.

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 til Olav Thon Eiendomsselskap ASA er avlagt i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som er vedtatt av EU, samt norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31.12.17. Morselskapets regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

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

	Regnskapsrapporter	
	2017	2016
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Morselskap		
Resultatregnskap	side 66	side 62
Balanseoppstilling	side 67	side 63
Kontantstrømanalyse	side 68	side 64
Noter	side 69 - 79	side 65 - 75
Regnskapsprinsipper	side 69 - 70	side 65 - 66
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Konsern		
Resultatregnskap	side 22	side 20
Balanseoppstilling	side 23	side 21
Kontantstrømanalyse*	side 24	side 22
Noter	side 26 - 63	side 24 - 57
Regnskapsprinsipper	side 26 - 29	side 24 - 27
Revisjonsberetning	side 80 - 85	side 76 - 81

*Det ble ved en inkurie en mindre feil i kontantstrømanalysen i 2016. Denne ble korrigeret ved utarbeidelse av kontantstrømanalysen for 2017.

Årsrapport 2017:

http://www.olt.no/globalassets/arsrapport-2017/pdf-noen/OTE_arsrapport_2017.pdf

Årsrapport 2016:

www.olt.no/globalassets/rapporter/2016/arsrapport/ote_annual_report_2016_nor.pdf

Den årlige historiske finansielle informasjonen er revidert.

Morselskapet har en pågående rettsvist vedrørende størrelsen av et etteroppgjør knyttet til et tidligere eiendomskjøp. Etteroppjøret skal etter nærmere forutsetninger reflektere beregnet utviklingsgevinst etter at eiendommen er ferdigutviklet. Selskapet har avvist kravet, som er i størrelsesorden 200 millioner kroner. Oslo tingrett avsa 19.03.2018 dom i saken der Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble frifunnet for kravet. Dommen kan ankes og er således ikke rettskraftig pr Registreringsdokumentets dato. Utover det er det 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 for. Det har heller ikke skjedd en vesentlig forverring i Utsteders framtidsutsikter siden datoen for de sist offentliggjorte reviderte regnskapene.

Registreringsdokument

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 er skjedd en vesentlig forverring i Utsteders framtidsutsikter 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 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.

I kapittel 5 blir Olav Thon Eiendomsselskap omtalt som «Norges ledende kjøpesenteraktør.» Denne påstanden er basert på Oslo Handlesstands Forenings og Kvarud Analyses rapport «*NORGES 60 STØRSTE KJØPESENTRE 2017*» og kan lastes ned her:

http://www.ohf.no/wp-content/uploads/2018/01/Topp_60_Kj%C3%B8pesentre_2017-.pdf

I kapittel 6 blir Olav Thon Eiendomsselskap sin markedsposisjon i det norske kjøpesentermarkedet omtalt som «ledende» og «solid» og i tillegg blir det hevdet at det i porteføljen inngår blant annet «Norges største, og 7 av landets 8 største kjøpesentre». Disse påstandene er basert på Oslo Handlesstands Forenings og Kvarud Analyses rapport «*NORGES 60 STØRSTE KJØPESENTRE 2017*» og kan lastes ned her:

http://www.ohf.no/wp-content/uploads/2018/01/Topp_60_Kj%C3%B8pesentre_2017-.pdf

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 2017, 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	
	2017	2016
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Morselskap		
Resultatregnskap	side 66	side 62
Balanseoppstilling	side 67	side 63
Kontantstrømanalyse	side 68	side 64
Noter	side 69 - 79	side 65 - 75
Regnskapsprinsipper	side 69 - 70	side 65 - 66
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - Konsern		
Resultatregnskap	side 22	side 20
Balanseoppstilling	side 23	side 21
Kontantstrømanalyse	side 24	side 22
Noter	side 26 - 63	side 24 - 57
Regnskapsprinsipper	side 26 - 29	side 24 - 27
Revisjonsberetning	side 80 - 85	side 76 - 81

Informasjon om 2017 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – Årsrapport 2017.

Informasjon om 2016 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – Årsrapport 2016.

Regnskapsrapportene finnes her:

Årsrapport 2017:

http://www.olt.no/globalassets/arsrapport-2017/pdf-noen/OTE_arsrapport_2017.pdf

Årsrapport 2016:

www.olt.no/globalassets/rapporter/2016/arsrapport/ote_annual_report_2016_nor.pdf