

RAPPORT 2. KVARTAL OG 1. HALVÅR 2016

OLAV THON
EIENDOMSELSKAP ASA



NØKKELTALL

| Beløp i MNOK | 2. kvartal | 2. kvartal | Per | Per | Per |
|---|------------|------------|----------|----------|----------|
| | 2016 | 2015 | 30.06.16 | 30.06.15 | 31.12.15 |
| Netto leieinntekter | 550 | 501 | 1 110 | 1 005 | 2 023 |
| Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾ | 446 | 1 571 | 590 | 1 862 | 3 026 |
| Resultat før skatter | 811 | 1 912 | 1 319 | 2 547 | 4 407 |
| Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾ | 365 | 341 | 729 | 685 | 1 381 |
| Egenkapital per aksje (kroner) | | | 173 | 147 | 165 |
| Egenkapitalandel | | | 39 % | 39 % | 40 % |
| Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNNAV) ²⁾ | | | 214 | 184 | 202 |
| Netto kontantstrøm fra drift | 280 | 285 | 590 | 553 | 1 085 |
| Likviditetsreserver ³⁾ | | | 5 092 | 4 292 | 3 525 |
| Avdrag neste 12 mnd | | | 4 871 | 3 656 | 1 571 |
| Rentebærende gjeld | | | 19 923 | 16 779 | 18 006 |
| Rente per 30.06 / 31.12 | | | 3,31 % | 3,73 % | 3,61 % |
| Belåningsgrad ⁴⁾ | | | 45 % | 46 % | 44 % |
| Netto investeringer ⁵⁾ | 287 | 141 | 1 602 | 265 | 2 699 |
| Investeringseiendommer | | | 43 796 | 36 172 | 40 177 |
| Leieinntektsnivå ⁶⁾ | | | 2 675 | 2 360 | 2 500 |
| Avkastningskrav (yield) | | | 5,44 % | 5,75 % | 5,50 % |
| Omsetning eide kjøpesentre | 11 860 | 11 282 | 22 328 | 21 452 | 47 737 |
| Omsetning forvaltede kjøpesentre | 2 981 | 2 936 | 5 528 | 5 365 | 11 650 |
| Børskurs per 30.06 / 31.12 (kroner) | | | 143,5 | 142,5 | 142,0 |

Endrede regnskapsprinsipper m.m. gjør at enkelte størrelser avviker fra det som er oppgitt i tidligere kvartals- og årsrapporter. Merk at som et resultat av avrundingsdifferanser så stemmer ikke alltid tall og prosenter med totalsummen.

1) Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

2) EPRA, European Public Real Estate Association, er en interesseorganisasjon for børsnoterte eiendomsselskaper og investorer i Europa, som bl.a. utarbeider anbefalinger for den finansielle rapporteringen. I denne rapporten benyttes EPRA NNNAV, som angir substansverdi (majoritetens andel av egenkapitalen) pr aksje. (Majoritetens andel av egenkapital + utsatt skatt - vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 7 % 30.06.16/31.12.15 og 8 % 30.06.15)).

3) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

4) (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Bokført verdi av investeringseiendommer

5) Netto tilgang av investeringseiendom med tillegg for aktivert påkostning og vedlikehold

6) Inkluderer markedsleie ledige lokaler



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2016

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt resultat i 1. halvår, preget av leievekst og betydelige verdiøkninger på konsernets investeringseiendommer.

Hovedpunktene i 1. halvår er som følger:¹⁾

- Konsernets leieinntekter var 1.268 millioner kroner (1.123). Årlig leieinntektsnivå ²⁾ var 2.675 millioner kroner (2.360), og ledigheten var 3,1 % (3,1).
- Resultat før skatter og verdiendringer økte med 6 % til 729 millioner kroner.
- Resultat før skatter beløp seg til 1.319 millioner kroner (2.547).
- Netto kontantstrøm fra driften var 590 millioner kroner (553).
- Konsernets egenkapitalandel var 39 % (39) og bokført egenkapital per aksje økte til 173 kroner (147).
- Konsernets likviditetsreserve var 5.092 millioner kroner (4.292).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 22,3 milliarder kroner (21,5).

¹⁾ Tallene i parentes er tall fra samme periode/tidspunkt i fjor.

²⁾ Se side 2 for definisjon.

Brages veg, Gardermoen Park



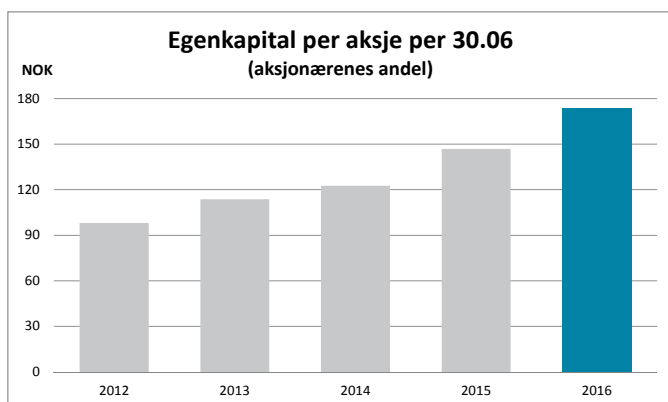
Konsernets balanse per 30.06.16

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 48.322 millioner kroner (40.586), hvorav investeringseiendommene utgjorde 43.796 millioner kroner (36.172).

Konsernets andel av bokført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 2.443 millioner kroner (2.714).

Egenkapitalen var 18.855 millioner kroner (15.759) og egenkapitalandelen var 39 % (39).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 173 kroner (147). "Substansverdi per aksje" er beregnet til 214 kroner (184) (EPRA NNNAV).²⁾



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 77 %.

Rentebærende gjeld var 19.923 millioner kroner (16.779).

Belåningsgraden ³⁾ ("Loan to Value") var 45 % (46).

Resultat i 2. kvartal

Konsernets driftsresultat var 1.090 millioner kroner (1.522).

Resultat før skatter ble 811 millioner kroner (1.912), mens periodens totalresultat ble 617 millioner kroner (1.406).

Resultat før skatter og verdiendringer var 365 millioner kroner (341).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 633 millioner kroner (567). Økningen fra samme periode i fjor forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 207 millioner kroner (214) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 289 millioner kroner (279), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 205 millioner kroner (204).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 550 millioner kroner (501).

Verdiendringer av investeringseiendommer

I 2. kvartal økte verdien av konsernets investerings-eiendommer med 510 millioner kroner (929).

Økt markedsverdi forklares i stor grad av at gjennomsnittlig avkastningskrav på eiendomsporteføljen er nedjustert med 0,06 prosentpoeng (0,13), som følge av høy etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 49 millioner kroner (119).

Oversikt over resultat og balanse i felleskontrollerte og tilknyttede selskap finnes i note 11 i kvartalsrapporten.

Andre driftsinntekter og kostnader.

Andre driftsinntekter beløp seg til 34 millioner kroner (45) og besto i hovedsak av inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader samt ordinære avskrivninger beløp seg til 64 millioner kroner (72).

³⁾ Se side 2 for definisjoner.

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 173 millioner kroner (156). Økningen forklares av høyere rentebærende gjeld, men økningen er avdempet av lavere gjennomsnittsrente. Konsernets gjennomsnittsrente var i 2. kvartal 3,37 % (3,80).

Verdiendringer finansielle instrumenter

De langsiktige markedsrentene falt videre både i Norge og Sverige i 2. kvartal.

10 års swaprente i Norge og Sverige falt med hhv. 0,08 og 0,40 prosentpoeng, og ved utgangen av 2. kvartal var 10 års swaprente dermed 1,33 % i Norge og 0,74 % i Sverige.

Renteutviklingen medførte at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter sank med 95 millioner kroner (+546) i 2. kvartal.

Resultat i 1. halvår

Leieinntektene beløp seg til 1.268 millioner kroner (1.123). Økningen forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Verdien på konsernets investeringseiendommer økte med 1.060 millioner kroner (1.239).

Driftsresultatet var 2.226 millioner kroner (2.340).

Netto finanskostnader før verdiendring av finansielle instrumenter, beløp seg til 353 millioner kroner (324). I 1. halvår var gjennomsnittsrenten 3,44 % (3,85).



Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter ble redusert med 554 millioner kroner (+531).

Resultat før skatter ble 1.319 millioner kroner (2.547), mens periodens totalresultat ble 989 millioner kroner (1.893).

Resultat før skatter og verdiendringer var 729 millioner kroner (685).

Kontantstrøm og likviditet

2. kvartal

I 2. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 280 millioner kroner (285), mens endringen i arbeidskapitalen beløp seg til 9 millioner kroner (-410).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 289 millioner kroner (-128).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -688 millioner kroner (-141), mens finansieringsaktivitetene tilførte likviditeten 400 millioner kroner (193).



Konsernets likviditetsbeholdning økte dermed med 2 millioner kroner (76).

1. halvår 2016

For 1. halvår sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 590 millioner kroner (553).

Endring i arbeidskapitalen var i samme periode 53 millioner kroner (-337), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 643 millioner kroner (216).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.111 millioner kroner (-265), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 461 millioner kroner (-43).

I 1. halvår ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 7 millioner kroner (92).

Ved halvårsskiftet var konsernets likviditetsreserve 5.092 millioner kroner (4.292).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 187 millioner kroner (191) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 4.905 millioner kroner (4.101).

Investeringer

Konsernets netto investeringer i 1. halvår var 1.602 millioner kroner (265).

I 2. kvartal var investeringene 287 millioner kroner (141).

Større eiendomskjøp og investeringer i 1. halvår

Konsernets eierandel i selskapet Thon Reitan AS økte i januar fra 50 % til 100 %. Selskapet har en portefølje bestående av følgende kjøpesentre:

- Amfi Moss, Moss
- Mosseporten, Moss
- Rygge Storsenter, Moss
- Sandens, Kristiansand

Kjøpesentrene har et samlet årlig leieinntektsnivå på 160 millioner kroner, og butikkomsetningen var 2,2 milliarder kroner i 2015.

⁴⁾ Over 50 millioner

Større eiendomsprosjekter ⁴⁾

Ferdigstilt i 1. halvår

- **Amfi Moa, Ålesund**
På Moa området ble det i tilknytning til senteret ferdigstilt 2 bygg med et samlet handelsareal på ca. 4.700 kvm.
- **Sartor Storsenter, Fjell**
Siste byggetrinn ble ferdigstilt i juni, og senteret ble da utvidet med ca. 5.000 kvm. handelsareal.

Under oppføring

- **Amfi Steinkjer, Steinkjer**
Senteret fornyes og utvides med et nybygg på 5.200 kvm. En eldre del av senteret rives, slik at samlet handelsareal vil øke med ca. 3.400 kvm. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2016.
- **Amfi Kanebogen, Harstad**
Senteret rehabiliteres, og utvides med et nybygg med ca. 10.000 kvm. handelsareal. Prosjektet ferdigstilles i 2017.
- **Vitaminveien 11, Oslo**
I et kvartal i umiddelbar nærhet til Storo Storsenter i Oslo er det under oppføring flere nybygg med et samlet areal på ca. 60.000 kvm. Eiendommene vil blant annet inneholde 150 boliger, hotell med 325 rom, Norges største kinosenter i tillegg til øvrige næringsarealer og et parkeringsanlegg. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 1. halvår 2019.

Under oppføring i felleskontrollerte og tilknyttede selskap

- **Jessheim Storsenter, Ullensaker**
I tilknytning til den delen av Jessheim Storsenter hvor konsernets eierandel er 34 %, oppføres det et næringsbygg på 18.000 kvm. og et parkeringsanlegg på 32.000 kvm. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2017.

Prosjektet inneholder i tillegg oppføring av 129 boliger i ulike byggetrinn, hvor første byggetrinn skal ferdigstilles i 4. kvartal 2017.

Prosjekter med forventet igangsetting i 2016

- **Amfi Moa, Ålesund**
På Amfi Moa Syd planlegges oppføring av nybygg og en bro som vil binde sammen deler av senteret. Prosjektet inneholder totalt oppføring av 24.000 kvm. næringsarealer og

12.000 kvadratmeter parkeringsarealer i tillegg til rivning av eldre bebyggelse. Prosjektet forventes igangsatt i 2. halvår 2016 med ferdigstilling i 2. halvår 2018.

- **Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)**
Senteret planlegges utvidet med rundt 40.000 kvm. utleiebart areal i tillegg til rundt 10.000kvm. parkeringsarealer. Prosjektet forventes igangsatt i 2. halvår 2016 med ferdigstilling 2018/2019.

For mer informasjon om konsernets eiendomsprosjekter henvises det til selskapets hjemmeside **www.olt.no**.

Eiendomsporteføljen per 30.06.16

Verdien av eiendomsporteføljen var ved halvårsskiftet vurdert til 43.796 millioner kroner (36.172).

Investerings eiendommene bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verddivurderingen, henvises det til sidene 25, 45 til 47 i årsrapporten for 2015.

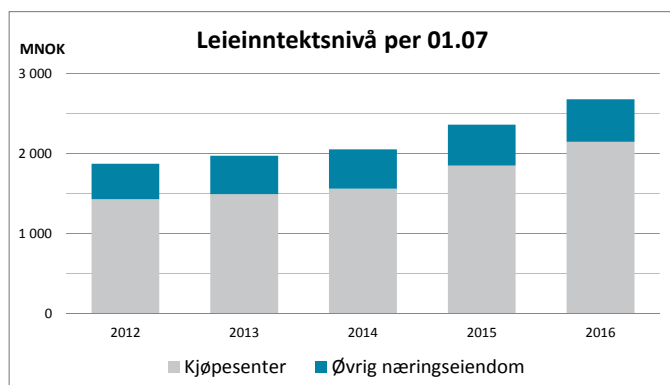
Per 30.06.16 er verddivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,44 % (5,74).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende avkastningskrav:

| | |
|---------------------------|---------------|
| Kjøpesentereiendom | 5,43 % (5,72) |
| Øvrige nærings eiendommer | 5,51 % (5,83) |

Årlig leieinntektsnivå var 2.675 millioner kroner (2.360), med følgende segmentfordeling:

| | |
|------------------------|-----------|
| Kjøpesentereiendom | 80 % (78) |
| Øvrige nærings eiendom | 20 % (22) |



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 43 %.

Leieinntektsnivået har økt fra i fjor både som følge av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

I tillegg var konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskap 265 millioner kroner (340), og verdien av eiendomsporteføljen utgjorde 4.025 millioner kroner (4.828).

Kjøpesenterområdet

Kjøpesenterområdet omfattet ved halvårsskiftet 96 kjøpesentre, hvorav 28 forvaltes for eksterne eiere.

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.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Norge

I 1. halvår var butikkomsetningen 20,4 milliarder kroner (19,7), og i 2. kvartal 10,9 milliarder kroner (10,4).

Den organiske veksten fra samme periode i fjor vurderes til ca. 3 %.

Sverige

Konsernets svenske kjøpesentre hadde i 1. halvår en butikkomsetning på 1,9 milliarder svenske kroner (1,9). I 2. kvartal var omsetningen 1,0 milliarder svenske kroner (1,0).

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I 1. halvår var omsetningen 5,5 milliarder kroner (5,4), og i 2. kvartal 3,0 milliarder kroner (2,9).

Risikofaktorer

De største risikofaktorene for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes å være markedsmessig og finansiell risiko knyttet til eiendoms- og finansmarkedene.

Eiendomsmarkedet

Utviklingen i eiendomsmarkedet i Norge og Sverige påvirkes både av den makroøkonomiske utviklingen og den generelle etterspørselen etter nærings eiendom som investeringsobjekt.

Endringer i avkastningskrav og markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes på side 47 i årsrapporten for 2015 og på selskapets hjemmeside www.olt.no.

Per 30.06.16 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig netto avkastningskrav på 5,44 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,44 % og 6,08 %.

Finansiell risiko

Finansiell risiko for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene.

Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for flere detaljer om finansiell risikostyring, henvises til side 26 i årsrapporten for 2015 og til selskapets hjemmeside www.olt.no.

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi på balansedagen.

Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktig rentebinding og en forutsigbar kontantstrøm.

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet, var ved halvårsskiftet 11.126 millioner kroner (11.094) og hadde en markedsverdi på -2.602 millioner kroner (-1.621).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået i Norge og Sverige. 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 gjennomsnittrente

å bli endret med i underkant av 0,50 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da endres med noe under 100 millioner kroner.

Finansiering

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedet i Norge og Sverige.

Tilgangen til finansiering vurderes fortsatt som svært god, og kredittmarginene både i kapital- og bankmarkedet falt betydelig i 2. kvartal.

I 2. kvartal ble det opptatt kortsiktige sertifikatlån i det svenske kapitalmarkedet på totalt 1.500 millioner svenske kroner. I Norge ble det opptatt kortsiktige sertifikatlån på 650 millioner kroner og et 4 års obligasjonslån på 600 millioner kroner.

Ved halvårsskiftet var samlede kredittrammer 24.833 millioner kroner (20.880), og ubenyttet del utgjorde 4.905 millioner kroner (4.101).

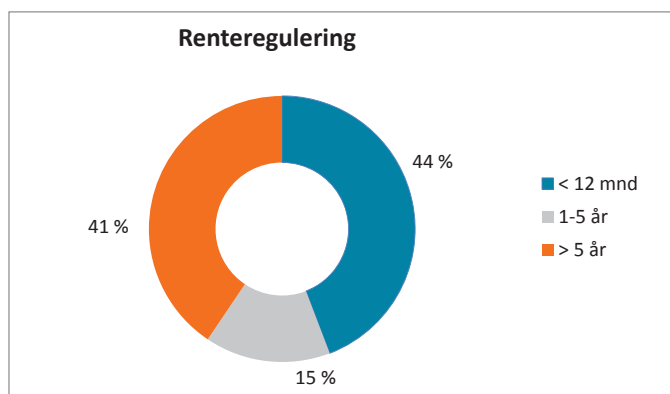
Kapitalmarkedene i Norge og Sverige er viktige finansieringskilder og en økende andel av konsernets finansiering opptas direkte i det svenske kapitalmarkedet. Ved halvårsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 8.419 millioner kroner (8.052), fordelt på Norge og Sverige:

| | |
|----------|-----------------------------|
| Norge: | 6.050 millioner NOK (7.480) |
| Sverige: | 2.400 millioner SEK (600) |

Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,7 år (2,9). 24 % (22) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved utgangen av 2. kvartal hadde konsernet en fastrente andel på 56 % (66), med en gjennomsnittlig rentebinding på 4,5 år (5,4).

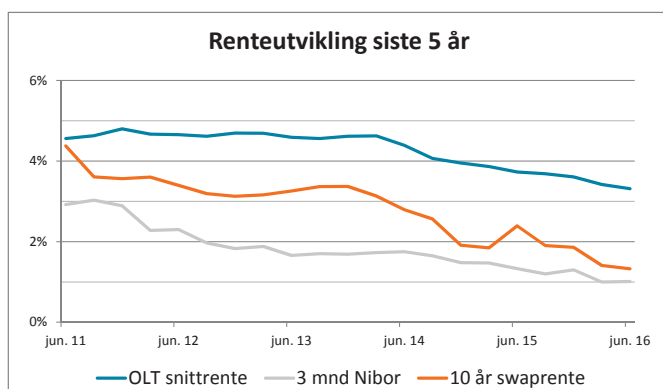




56 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 4,5 år.

Konsernets gjennomsnittrente var ved halvårsskiftet 3,31 % (3,73), fordelt på følgende valutaer:

| Valuta | Andel av gjeld | Gjennomsnittrente |
|--------|----------------|-------------------|
| NOK | 82 % | 3,85 % |
| SEK | 18 % | 0,88 % |



Per 30.06.16 var konsernets gjennomsnittrente ⁵⁾ 3,31 %.

Aksjonærforhold

I tråd med utviklingen på Oslo Børs steg aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap i 2. kvartal med 5 % til en sluttkurs på kroner 143,5 den 30.06.16.

I 2. kvartal ble det omsatt 2,5 millioner aksjer (2,8), og gjennomført 2.258 handler av aksjen over Oslo Børs (2.204)

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 152 og 135,5 kroner.

I første halvår sett under ett steg aksjekursen med 1 %, og det ble i juni utbetalt aksjeutbytte for 2015 med 1,8 kroner per aksje. Aksjene ga dermed en totalavkastning i 1. halvår på 2 %, noe bedre enn hovedindeksen ved Oslo Børs som i samme periode falt med 1 %.

Ved halvårsskiftet var selskapets børsverdi 15,3 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed Norges største børsnoterte eiendomsselskap.

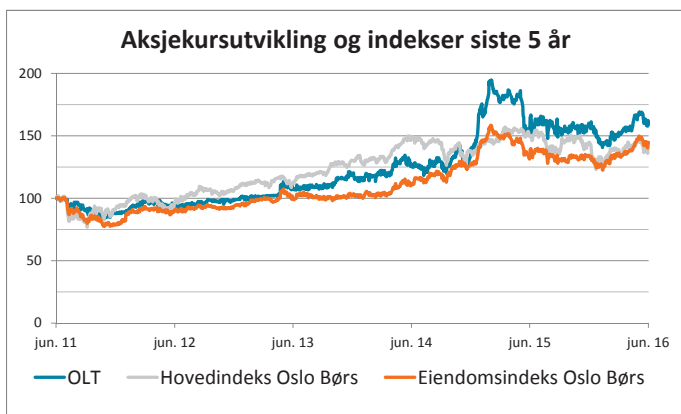
Ved samme tidspunkt var selskapets største eiere:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap | 71,9 % |
| Folketrygdfondet | 5,1 % |
| VPF Nordea Norge | 1,8 % |
| MP Pensjon | 1,8 % |
| Otto Olsen Invest AS | 1,6 % |
| Øvrige eiere | 17,8 % |
| SUM | 100,0 % |

⁵⁾ Fra 3. kvartal 2014 lån i NOK og SEK

Illustrasjon Amfi Moa, Ålesund





Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 59 %.

Fremtidsutsikter

Veksten i norsk økonomi er lav, og oljeprisfallet bidrar til relativt svake vekstutsikter de nærmeste årene. Norges Bank senket renten til 0,5 % i mars, og signaliserer ytterligere rentekutt høsten 2016.

Etterspørselen etter næringsseiendom i Norge både fra norske og internasjonale investorer er fremdeles høy. Med utsikt til fortsatt lave renter forventes det en stabil utvikling i salgsmarkedet for næringsseiendom.

Veksten i privatkonsumet forventes å være stabil eller øke moderat i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som positive.

I kontormarkedet i Oslo-området er ledigheten svakt fallende og leieprisene viser en stabil utvikling i de

fleste områder av byen. Lav nybygging forventes å bidra til et stabilt kontormarkedet, selv med et noe mer usikkert arbeidsmarked.

Styret vurderer at konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling vil bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.

Erklæring fra styret og daglig leder

Vi bekrefter at halvårsregnskapet for perioden 01.01.16 til 30.06.16 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets og selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Halvårsberetningen gir etter vår beste overbevisning en rettviseende:

- oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet
- beskrivelse av de mest sentrale risiko- og sikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode
- beskrivelse av nærstående vesentlige transaksjoner med konsernet.

Oslo, 23.08.16

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Illustrasjon Lagunen Storsenter, Bergen



OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

| Beløp i MNOK | Note | 2. kvartal 2016 | 2. kvartal 2015 | Per 30.06.2016 | Per 30.06.2015 | Per 31.12.2015 |
|--|------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekter | 5, 8 | 633 | 567 | 1 268 | 1 123 | 2 274 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 8 | 207 | 214 | 425 | 422 | 822 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | 8 | -289 | -279 | -582 | -539 | -1 073 |
| Netto leieinntekter | | 550 | 501 | 1 110 | 1 005 | 2 023 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 9 | 510 | 929 | 1 060 | 1 239 | 2 806 |
| Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 11 | 49 | 119 | 124 | 156 | 238 |
| Andre driftsinntekter | 8 | 34 | 45 | 73 | 87 | 171 |
| Andre driftskostnader | 8 | -23 | -38 | -60 | -75 | -149 |
| Administrasjonskostnader | 5, 8 | -35 | -31 | -70 | -64 | -126 |
| Ordinære avskrivninger | | -6 | -3 | -12 | -8 | -15 |
| Driftsresultat | | 1 080 | 1 522 | 2 226 | 2 340 | 4 947 |
| Finansinntekter | | 1 | 2 | 2 | 3 | 10 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | | -95 | 546 | -554 | 531 | 105 |
| Finanskostnader | | -174 | -158 | -356 | -327 | -655 |
| Resultat før skatter | | 811 | 1 912 | 1 319 | 2 547 | 4 407 |
| Skattekostnader | | -192 | -506 | -300 | -672 | -722 |
| Resultat før øvrige resultatelementer | | 619 | 1 406 | 1 019 | 1 875 | 3 685 |
| Netto valutaeffekt utenlandske operasjoner | | -3 | 0 | -30 | 18 | 32 |
| Totalresultat | | 617 | 1 406 | 989 | 1 893 | 3 717 |
| Tilordnet: | | | | | | |
| Aksjonærene | | 604 | 1 401 | 965 | 1 881 | 3 698 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | 13 | 5 | 24 | 11 | 19 |
| Resultat per utestående aksje (i hele kroner) | | 6 | 13 | 9 | 18 | 35 |
| Resultat per aksje utvannet (i hele kroner) | | 6 | 13 | 9 | 18 | 35 |

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

| Beløp i MNOK | Note | Per 30.06.2016 | Per 30.06.2015 | Per 31.12.2015 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | | |
| Utsatt skattefordel | | 583 | 655 | 583 |
| Investerings eiendommer | 3, 9 | 43 796 | 36 172 | 40 177 |
| Varige driftsmidler | | 83 | 59 | 94 |
| Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 11 | 2 443 | 2 714 | 2 712 |
| Andre finansielle anleggsmidler | | 194 | 234 | 183 |
| Sum anleggsmidler | | 47 099 | 39 833 | 43 750 |
| Fordringer | | 1 036 | 562 | 849 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 187 | 191 | 190 |
| Sum omløpsmidler | | 1 223 | 753 | 1 040 |
| Sum eiendeler | | 48 322 | 40 586 | 44 789 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | | |
| Majoritetens andel av egenkapital | | 18 412 | 15 633 | 17 610 |
| Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital | | 443 | 125 | 416 |
| Sum egenkapital | 10 | 18 855 | 15 759 | 18 026 |
| Utsatt skatt | | 6 047 | 5 631 | 5 606 |
| Langsiktig gjeld | 6 | 17 685 | 14 678 | 18 510 |
| Kortsiktig gjeld | 7 | 5 736 | 4 519 | 2 647 |
| Sum gjeld og forpliktelser | | 29 467 | 24 828 | 26 763 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 48 322 | 40 586 | 44 789 |

OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

| Beløp i MNOK | Per 30.06.2016 | Per 30.06.2015 | Per 31.12.2015 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Netto kontantstrøm fra drift | 590 | 553 | 1 085 |
| Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital) | 53 | -337 | -80 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 643 | 216 | 1 005 |
| Investeringer i investeringseiendom | -607 | -183 | -459 |
| Andre investeringer | -504 | -82 | -1 367 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -1 111 | -265 | -1 826 |
| Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld | 4 524 | 3 009 | 6 908 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld | -3 871 | -2 881 | -6 016 |
| Utbetaling av utbytte | -192 | -170 | -170 |
| Netto Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 6, 7 | 461 | 723 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | -7 | -92 | -99 |
| Bankbeholdning ved periodens start | 190 | 283 | 283 |
| Valutakurseffekter | 3 | 0 | 6 |
| Bankbeholdning ved periodens slutt | 186 | 191 | 190 |

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

| Beløp i MNOK | Aksjekapital | Overkursfond | Opptjent egenkapital | Ikke-kontrol- lerende eierinteresser | Sum |
|--|--------------|--------------|-------------------------|--|---------------|
| Per 31.12.2014 | 106 | 318 | 13 495 | 115 | 14 035 |
| Totalresultat | | | 1 881 | 11 | 1 893 |
| Valutadifferanser og andre endringer | | | 1 | | 1 |
| Aksjeutbytte | | | -170 | | -170 |
| Per 30.06.2015 | 106 | 318 | 15 207 | 126 | 15 758 |
| Totalresultat | | | 1 817 | 8 | 1 824 |
| Endring i ikke-kontrollerende eierinteresser | | | 163 | 281 | 444 |
| Per 31.12.2015 | 106 | 318 | 17 187 | 416 | 18 026 |
| Totalresultat | | | 965 | 24 | 989 |
| Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner | | | 40 | 4 | 44 |
| Kjøp egne aksjer | | | -13 | | -13 |
| Aksjeutbytte | | | -192 | | -192 |
| Per 30.06.2016 | 106 | 318 | 17 988 | 443 | 18 855 |

NOTER TIL REGNSKAPET PER 30. JUNI 2016

Beløp i MNOK

Note 1 **GENERELL INFORMASJON**

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er hjemmehørende i Norge og er notert på Oslo Børs. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo.

Foretakets konsernregnskap omfatter Olav Thon Eiendomsselskap ASA med datterselskaper og konsernets andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.
Konsernet har virksomhet i Norge og Sverige.

Note 2 **REGNSKAPSPRINSIPPER M.V**

Den finansielle informasjonen er utarbeidet i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS). Konsernregnskapet for 1.halvår er utarbeidet i henhold til IAS 34 - Delårsrapportering. Delårsrapporteringen er en oppdatering om nye forhold etter sist avlagte årsrapport, og forutsettes derfor lest sammen med årsrapporten for 2015.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 23.08.2016.

Det er foretatt en begrenset revisjon iht. SBR 2410 - Begrenset revisjon av delårsregnskaper, utført av foretakets valgte revisor.

Note 3 **ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR**

I 1.halvår ble eierandelen i Thon Reitan AS økt fra 50% til 100 %.

Note 4 **ESTIMATER**

Utarbeidelsen av delårsregnskaper innebærer bruk av vurderinger, estimater og forutsetninger som påvirker bruken av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp knyttet til eiendeler og forpliktelser, inntekter og kostnader.

Ved utarbeidelsen av dette delårsregnskapet har ledelsen lagt til grunn de samme vurderingene relatert til anvendelsen av regnskapsprinsipper som ble lagt til grunn for konsernregnskapet for 2015.

Note 5 **TRANSASJONER MED NÆRSTÅENDE**

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt per 30.06.2016:

| Transaksjoner | Motpart | Motpart nærstående til | 30.06.2016 | 30.06.2015 | 31.12.2015 |
|---|----------------------------------|------------------------|------------|------------|------------|
| Løpende leieavtaler | Selskaper i Olav Thon Gruppen AS | Olav Thon Stiftelsen | 28 | 27 | 53 |
| Løpende drifts- og administrasjonsavtaler | Thon Eiendomsdrift AS | Olav Thon Stiftelsen | 41 | 40 | 82 |

Note 6 **LANGSIKTIG GJELD**

| | 30.06.2016 | 30.06.2015 | 31.12.2015 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Obligasjonslån | 5 668 | 4 752 | 5 123 |
| Øvrig rentebærende gjeld | 9 388 | 8 282 | 11 312 |
| Virkelig verdi renteswaper | 2 602 | 1 621 | 2 049 |
| Annen gjeld | 27 | 23 | 26 |
| Sum | 17 685 | 14 678 | 18 510 |

Note 7 **KORTSIKTIG GJELD**

| | 30.06.2016 | 30.06.2015 | 31.12.2015 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Sertifikatlån | 2 430 | 2 350 | 1 050 |
| Obligasjonslån | 320 | 950 | 350 |
| Øvrig rentebærende gjeld | 2 117 | 445 | 171 |
| Leverandørgjeld | 179 | 110 | 185 |
| Påløpne renter | 47 | 49 | 49 |
| Skyldig offentlige avgifter | 166 | 49 | 132 |
| Betalbar skatt | -107 | 122 | 73 |
| Annen gjeld | 585 | 444 | 637 |
| Sum | 5 736 | 4 519 | 2 647 |

Note 8 SEGMENTINFORMASJON

Per 30.06.2016 har konsernet aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter.

De to driftssegmentene er:

- * Kjøpesenter
- * Næringseiendom

De to geografiske segmentene er:

- * Norge
- * Sverige

Dette er basert på den samme rapporteringen som den interne ledelsesrapporteringen.

Driftssegmenter

| Resultatregnskap per 30.06.2016 | Kjøpesenter | Næringseiendom | Annen virksomhet | Ikke allokert | Konsern |
|--|--------------|----------------|------------------|---------------|--------------|
| Leieinntekter | 980 | 288 | | | 1 268 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 384 | 40 | | | 425 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -461 | -121 | | | -582 |
| Netto leieinntekter | 903 | 207 | | | 1 110 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 810 | 250 | | | 1 060 |
| Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 124 | | | | 124 |
| Andre driftsinntekter | 37 | | 36 | | 73 |
| Andre driftskostnader | -27 | | -32 | | -60 |
| Administrasjonskostnader | -58 | -11 | | | -70 |
| Ordinære avskrivninger | -11 | 0 | | | -12 |
| Driftsresultat | 1 776 | 446 | 4 | | 2 226 |
| Finansinntekter | | | | 2 | 2 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | | | | -554 | -554 |
| Finanskostnader | | | | -356 | -356 |
| Resultat før skatter | 1 776 | 446 | 4 | -907 | 1 319 |
| Skattekostnader | | | | -300 | -300 |
| Resultat før øvrige resultatelementer | 1 776 | 446 | 4 | -1 207 | 1 019 |

| Resultatregnskap per 30.06.2015 | Kjøpesenter | Næringseiendom | Annen virksomhet | Ikke allokert | Konsern |
|--|--------------|----------------|------------------|---------------|--------------|
| Leieinntekter | 861 | 262 | | | 1 123 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 383 | 39 | | | 422 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -438 | -101 | | | -539 |
| Netto leieinntekter | 806 | 201 | | | 1 005 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 806 | 433 | | | 1 239 |
| Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 156 | | | | 156 |
| Andre driftsinntekter | 45 | | 42 | | 87 |
| Andre driftskostnader | -41 | | -34 | | -75 |
| Administrasjonskostnader | -55 | -10 | | | -64 |
| Ordinære avskrivninger | -8 | 0 | | | -9 |
| Driftsresultat | 1 709 | 623 | 8 | | 2 340 |
| Finansinntekter | | | | 3 | 3 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | | | | 531 | 531 |
| Finanskostnader | | | | -327 | -327 |
| Resultat før skatter | 1 709 | 623 | 8 | 207 | 2 547 |
| Skattekostnader | | | | -672 | -672 |
| Resultat før øvrige resultatelementer | 1 709 | 623 | 8 | -465 | 1 875 |

| Resultatregnskap per 31.12.2015 | Kjøpesenter | Næringseiendom | Annen virksomhet | Ikke allokert | Konsern |
|--|--------------|----------------|------------------|---------------|--------------|
| Leieinntekter | 1 736 | 537 | | | 2 274 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 753 | 69 | | | 822 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -861 | -212 | | | -1 073 |
| Netto leieinntekter | 1 629 | 394 | | | 2 023 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 1 975 | 831 | | | 2 806 |
| Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 238 | | | | 238 |
| Andre driftsinntekter | 92 | | 79 | | 171 |
| Andre driftskostnader | -80 | | -69 | | -149 |
| Administrasjonskostnader | -107 | -19 | | | -126 |
| Ordinære avskrivninger | -15 | 0 | | | -15 |
| Driftsresultat | 3 731 | 1 206 | 10 | | 4 947 |
| Finansinntekter | | | | 10 | 10 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | | | | 105 | 105 |
| Finanskostnader | | | | -655 | -655 |
| Resultat før skatter | 3 731 | 1 206 | 10 | -540 | 4 407 |
| Skattekostnader | | | | -722 | -722 |
| Resultat før øvrige resultatelementer | 3 731 | 1 206 | 10 | -1 262 | 3 685 |

Geografiske segmenter

| Resultatregnskap per 30.06.2016 | Norge | Sverige | Konsern |
|--|--------------|------------|--------------|
| Leieinntekter | 1 174 | 94 | 1 268 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 365 | 60 | 425 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -509 | -73 | -582 |
| Netto leieinntekter | 1 031 | 80 | 1 110 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 993 | 66 | 1 060 |
| Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 124 | | 124 |
| Andre driftsinntekter | 73 | | 73 |
| Andre driftskostnader | -60 | | -60 |
| Administrasjonskostnader | -63 | -7 | -70 |
| Ordinære avskrivninger | -12 | 0 | -12 |
| Driftsresultat | 2 087 | 139 | 2 226 |
| Finansinntekter | 2 | | 2 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | -554 | | -554 |
| Finanskostnader | -356 | | -356 |
| Resultat før skatter | 1 180 | 139 | 1 319 |
| Skattekostnader | -271 | -29 | -300 |
| Resultat før øvrige resultatelementer | 909 | 110 | 1 019 |

Note 8
fortsetter

| Resultatregnskap per 30.06.2015 | Norge | Sverige | Konsern |
|--|--------------|------------|--------------|
| Leieinntekter | 1 025 | 98 | 1 123 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 365 | 57 | 422 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -472 | -66 | -539 |
| Netto leieinntekter | 918 | 88 | 1 006 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 1 159 | 80 | 1 239 |
| Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 156 | | 156 |
| Andre driftsinntekter | 87 | | 87 |
| Andre driftskostnader | -75 | | -75 |
| Administrasjonskostnader | -58 | -6 | -64 |
| Ordinære avskrivninger | -7 | -1 | -9 |
| Driftsresultat | 2 180 | 160 | 2 340 |
| Finansinntekter | 3 | | 3 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | 531 | | 531 |
| Finanskostnader | -315 | -12 | -327 |
| Resultat før skatter | 2 398 | 149 | 2 547 |
| Skattekostnader | -639 | -33 | -672 |
| Resultat før øvrige resultatelementer | 1 759 | 116 | 1 875 |

| Resultatregnskap per 31.12.2015 | Norge | Sverige | Konsern |
|--|--------------|------------|--------------|
| Leieinntekter | 2 068 | 206 | 2 274 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 715 | 108 | 822 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -938 | -135 | -1 073 |
| Netto leieinntekter | 1 844 | 178 | 2 023 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 2 625 | 181 | 2 806 |
| Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 238 | | 238 |
| Andre driftsinntekter | 171 | | 171 |
| Andre driftskostnader | -149 | | -149 |
| Administrasjonskostnader | -114 | -13 | -126 |
| Ordinære avskrivninger | -15 | 0 | -15 |
| Driftsresultat | 4 601 | 346 | 4 947 |
| Finansinntekter | 10 | | 10 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | 105 | | 105 |
| Finanskostnader | -655 | 0 | -655 |
| Resultat før skatter | 4 061 | 346 | 4 407 |
| Skattekostnader | -644 | -77 | -722 |
| Resultat før øvrige resultatelementer | 3 417 | 268 | 3 685 |

Note 9 **INVESTERINGSEIENDOM**

| | 30.06.2016 | 30.06.2015 | 31.12.2015 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Inngående balanse | 40 177 | 34 661 | 34 661 |
| Tilgang ved kjøp/påkostninger | 2 557 | 273 | 2 699 |
| Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden | 1 060 | 1 239 | 2 806 |
| Andre endringer | 2 | -1 | 11 |
| Utgående balanse | 43 796 | 36 172 | 40 177 |

Note 10 **HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN**

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av konsernets stilling og resultat.

Note 11 **FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

I tabellen under vises underliggende tallstørrelser i resultat- og balanseoppsett for felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

| Felleskontrollerte selskaper | 2. kvartal 2016 | 2. kvartal 2015 | Per 30.06.2016 | Per 30.06.2015 | Per 31.12.2015 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Driftsinntekter | 87 | 108 | 169 | 189 | 382 |
| Verdiendring investeringseiendom | 15 | 85 | 58 | 70 | 89 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | -1 | 13 | -10 | 14 | 4 |
| Kostnader | -66 | -88 | -131 | -131 | -274 |
| Årsresultat | 35 | 118 | 86 | 142 | 201 |
| Investeringseiendom | | | 3 230 | 4 162 | 4 225 |
| Øvrige eiendeler | | | 248 | 191 | 214 |
| Sum eiendeler | | | 3 478 | 4 352 | 4 439 |
| Egenkapital | | | 1 973 | 2 315 | 2 282 |
| Langsiktig gjeld | | | 1 336 | 1 950 | 2 042 |
| Kortsiktig gjeld | | | 170 | 87 | 115 |
| Sum egenkapital og gjeld | | | 3 478 | 4 352 | 4 439 |
| Tilknyttede selskaper | 2. kvartal 2016 | 2. kvartal 2015 | Per 30.06.2016 | Per 30.06.2015 | Per 31.12.2015 |
| Driftsinntekter | 13 | 12 | 26 | 22 | 45 |
| Verdiendring investeringseiendom | 18 | -2 | 36 | 8 | 22 |
| Kostnader | -17 | -9 | -24 | -15 | -30 |
| Årsresultat | 14 | 1 | 38 | 15 | 37 |
| Investeringseiendom | | | 800 | 666 | 730 |
| Øvrige eiendeler | | | 67 | 53 | 52 |
| Eiendeler | | | 867 | 719 | 782 |
| Egenkapital | | | 470 | 399 | 431 |
| Langsiktig gjeld | | | 350 | | |
| Kortsiktig gjeld | | | 47 | 320 | 352 |
| Sum egenkapital og gjeld | | | 867 | 719 | 782 |



OLAV THON
EIENDOMSSELSKAP ASA

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no