

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

Eierstyring og selskapsledelse

1. Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Olav Thon Eiendomsselskap ASAs prinsipper for eierstyring og selskapsledelse, samt retningslinjer for etikk og samfunnsansvar, skal styrke tilliten til selskapet og bidra til verdistigning til beste for aksjonærer, ansatte og samfunnet forøvrig.

Styret avgir årlig en redegjørelse for selskapets eierstyring og selskapsledelse. Denne følger systematikken i "Norsk anbefaling - eierstyring og selskapsledelse", utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse.

2. Virksomhet

Selskapets virksomhet er kjøp, drift og salg av fast eiendom og det som står i forbindelse med dette, herunder å delta i andre selskaper med slikt formål.

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskap ASAs virksomhet er å oppnå høyest mulig egenkapital pr. aksje, som sammenholdt med eventuelle utbytteutbetalinger, innebærer at aksjonærene over tid oppnår en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

Selskapets strategi er å erverve, utvikle og eie eiendommer med god beliggenhet.

Selskapet skal oppnå høyest mulig verdiskapning ved å kombinere effektiv drift av eiendommene og aktiv videreutvikling av eiendomsporteføljen. Det legges vekt på å erverve eiendommer med utviklingspotensial. Kombinasjonen av høy løpende driftsavkastning på eiendomsporteføljen og langsiktig verdiøkning på eiendommene som følge av videreutvikling, antas å bidra til maksimal verdistigning både i et kort og langt perspektiv.

3. Selskapskapital/utbytte

Olav Thon Eiendomsselskap ASA opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Et sentralt element i selskapets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver. Foruten å redusere den finansielle risiko vesentlig, gir dette finansiell handlefrihet til raskt å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter.

Utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre. Generalforsamlingen kan ikke beslutte høyere utbytte enn hva styret har foreslått eller godtar. Styret legger til grunn en forsiktig utbyttepolitikk tilpasset selskapets investeringsplaner og målsettinger om høy egenkapitalandel og god likviditet. Generelt legges til grunn at aksjonærene, gitt en tilfredsstillende utvikling i selskapet, skal få en stabil utbyttestrøm.

Selskapets styre har på generalforsamling årlig fått fullmakt til å erverve egne aksjer. Tidligere ervervede aksjer under slike fullmakter, er slettet mot nedsettelse av aksjekapitalen.

Selskapets styre har årlig også fått løpende fullmakt til å forhøye aksjekapitalen, med anledning til å fravike aksjeeiernes fortrinnsrett til å tegne aksjer. Slik fullmakt muliggjør enklere saksbehandling dersom det skulle oppstå muligheter for å videreutvikle konsernets virksomhet ved erverv av virksomhet eller selskapsandeler mot vederlag i nytegnede aksjer, eller om styret av andre forretningsmessige årsaker skulle vurdere det hensiktsmessig å forhøye aksjekapitalen ved rettede emisjoner. Styret praktiserer en restriktiv utøvelse av slik fullmakt.

Styret vil i forbindelse med nye fullmakter vedrørende kapitalutvidelser påse at ulike formål under fullmaktene blir behandlet som egne saker, slik at aksjonærene kan stemme separat over hvert av disse.

Det er styrets syn at styrefullmakter ikke bør gis for tidsrom lenger enn et år, slik at fullmaktene løpende kan revurderes på selskapets ordinære generalforsamling.

4. Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en aksjeklasse.

Selskapets transaksjoner i egne aksjer skal søkes foretatt via Oslo Børs, eventuelt på annen måte til børskurs.

Hvis styret på bakgrunn av fullmakt fra generalforsamlingen treffer vedtak om kapitalforhøyelser der eksisterende aksjeeieres fortrinnsrett fravikes, vil det i børsmeldingen i forbindelse med kapitalforhøyelsen bli gitt en begrunnelse for dette.

Selskapet har retningslinjer som fastsetter meldeplikt for styremedlemmer og ledende ansatte hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i avtaler som inngås av selskapet.

Vesentlige transaksjoner med nærstående parter vil fremgå av note til årsregnskapet. Transaksjonene skal være inngått på ordinære markedsmessige betingelser, som om de var gjennomført mellom uavhengige parter. Ved ikke-uvesentlige transaksjoner mellom selskapet og aksjeeier, styremedlem, ledende ansatte eller nærstående av disse, vil styret søke råd fra uavhengige tredjeparter.

5. Fri omsettelighet

Det er ikke vedtektsfestet noen form for omsetningsbegrensning av aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Aksjene er notert på Oslo Børs.

6. Generalforsamling

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den høyeste myndighet i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styret legger til rette for at flest mulig aksjeeiere kan utøve sine rettigheter gjennom deltagelse i selskapets generalforsamling, og for at generalforsamlingen blir en effektiv møteplass for aksjeeiere og styret, blant annet ved følgende tiltak:

- Innkalling sendes aksjeeiere minimum 3 uker før generalforsamlingen holdes og gjøres samtidig tilgjengelige på selskapets hjemmeside på internett (www.olt.no).
- Saksdokumentene søkes å gi tilstrekkelig utfyllende opplysninger til at aksjeeiere på forhånd kan ta stilling til saker som skal behandles.
- Påmeldingsfrist settes så nær møtet som mulig, vanligvis 3 dager.

Styret og revisor er til stede på generalforsamlingen.

Aksjeeiere som selv ikke kan delta på generalforsamlingen gis anledning til å stemme ved fullmakt. Fullmaktsskjema følger saksdokumentene.

Selskapets vedtekter åpner for at dokumenter som skal behandles på generalforsamling kan gjøres tilgjengelig på selskapets internettside i stedet for å utsendes sammen med innkallingen. Dette gjelder også dokumenter som etter lov skal ligge ved innkallingen til generalforsamlingen. Den enkelte aksjeeier kan likevel kreve disse tilsendt.

Selskapets vedtekter har ikke særskilt bestemmelse om møteleder på selskapets generalforsamling. I tråd med Almennaksjelovens bestemmelser åpnes generalforsamlinger av styrets leder, og møteleder velges deretter av generalforsamlingen.

7. Valgkomité

Selskapets vedtekter har ingen bestemmelser om valgkomite. Kandidater til selskapets styre foreslås direkte av selskapets eiere til generalforsamlingen.

8. Styrets sammensetning og uavhengighet

I henhold til selskapets vedtekter skal styret bestå av 3-5 medlemmer som velges for 2 år av gangen. Videre skal det velges et varamedlem med funksjonstid 1 år. Styrets leder velges av generalforsamlingen.

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA har 5 medlemmer. Minst 2 av styrets medlemmer er uavhengige av selskapets ledende ansatte, vesentligste forretningsforbindelser og selskapets større aksjeeiere. Ingen ledende ansatte er medlem av styret.

Styremedlemmene oppfordres til å eie aksjer i selskapet, og oversikt over styremedlemmers aksjeeie fremgår av note til selskapets årsregnskap.

Styrets samlede kompetanse antas å bidra positivt til selskapets utvikling og til å ivareta aksjonærenes interesser på en tilfredsstillende måte. En nærmere presentasjon av styrets medlemmer finnes i årsrapporten.

9. Styrets arbeid

Styret har det overordende ansvar for ledelsen av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og gjennomføring av selskapets strategi. Styrets oppgaver omfatter også overvåking og kontroll av selskapets virksomhet, herunder ansvar for at virksomheten organiseres og drives innenfor lovens rammer.

Styret ansetter og utøver instruksjonsrett overfor administrerende direktør, som er ansvarlig for selskapets daglige drift. Styret fører tilsyn med virksomheten og dens ledelse.

Styret fastsetter løpende planer for sitt arbeid. Det avholder møter ved behov og minimum 5 ganger årlig.

Administrerende direktør har rett og plikt til å delta i behandlingen av styrets saker og til å uttale seg, med mindre styret i enkeltsaker har besluttet noe annet.

Styret drøfter ved behov egen arbeidsform og prosessene rundt forberedelse og gjennomføring av styremøtene, samt sin samlede kompetanse og kapasitet i forhold til selskapets virksomhet.

Selskapets revisjonsutvalg består av 2 av styrets medlemmer (se punkt 10).

10. Risikostyring og intern kontroll

Styret har ansvar for å påse at selskapet har god intern kontroll og hensiktsmessige systemer for risikostyring tilpasset selskapets omfang og virksomhet. Ansvaret omfatter også selskapets verdigrunnlag og retningslinjer for etikk og samfunnsansvar.

Konsernets viktigste risiki er markedsrisikoen knyttet til eiendomsmarkedet, finansiell risiko og operasjonell risiko. De ulike risikotyper beskrives og drøftes i årsberetningen, og rapporteres til styret kvartalsvis.

I praksis håndteres risiko i virksomhetsområdene som en integrert del av arbeidsprosessene.

Ansvaret for å utføre en tilfredsstillende intern kontroll tilligger også enhver leder i konsernet idet de ulike risiki som er knyttet til virksomheten skal kartlegges og styres på en systematisk måte.

Den sentrale regnskapsavdelingen i Oslo utarbeider kvartalsvis konsernregnskap som inngår i den finansielle rapporteringen til Oslo Børs. 3 av 4 kvartalsrapporter skal presenteres innen 6 uker fra kvartalets utløp.

Det er opprettet et revisjonsutvalg som et arbeidsutvalg for styret. Revisjonsutvalget skal påse at selskapet har gode interne rutiner og håndterer risiko knyttet til regnskap/administrasjon og

utarbeidelse av finansiell rapportering på en forsvarlig måte.

Revisjonsutvalget gjennomgår den finansielle års- og delårsrapporteringen, med spesielt fokus på regnskapsprinsipper, vesentlige vurderingsposter og overholdelse av lover, forskrifter og regnskapsstandarder.

11. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen fastsetter årlig honorar til styrets og revisjonsutvalgets medlemmer.

Godtgjørelsen til styret er ikke resultatavhengig, og det utstedes ikke aksjeopsjoner til styremedlemmene.

12. Godtgjørelse til ledende ansatte

Det søkes å legge forholdene til rette for å rekruttere og beholde medlemmer av ledelsen som innehar de kvaliteter som kreves for å drive selskapet - og ikke minst fremme verdiskapingen. Den enkelte ansattes godtgjørelse skal være konkurransedyktig og reflektere vedkommendes ansvarsområde og utførelse av arbeidet. Eventuelle resultatavhengige godtgjørelser bør være prestasjonsrettede og forankret i forhold som den ansatte kan påvirke, og dessuten ha fastsatt maksimalstørrelse.

Godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til eventuelle andre ledende ansatte fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets formann.

Styret utarbeider årlig, for fremleggelse på selskapets generalforsamling, en erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte. Erklæringen er i sin helhet presentert i note til årsregnskapet, hvorav også fremgår ytelser til administrerende direktør og eventuelle øvrige ledende ansatte.

13. Informasjon og kommunikasjon

Olav Thon Eiendomsselskap ASA legger vekt på å gi god informasjon om selskapet til selskapets eiere og andre interessenter. Åpenhet, likebehandling og korrekt rapportering skal bidra til at ulike interessegrupper får et best mulig grunnlag for å vurdere selskapets gjeldende og fremtidige situasjon.

Styret har i tråd med dette fastsatt særskilte retningslinjer for selskapets rapportering av finansiell og annen informasjon.

Informasjon til selskapets aksjeeiere legges ut på selskapets internettside (www.olt.no) samtidig med annen offentliggjøring.

Selskapet publiserer årlig oversikt over datoer for planlagte viktige hendelser som generalforsamling, offentliggjøring av delårsrapporter, osv.

14. Selskapsovertakelse

Det finnes ingen begrensninger i selskapets vedtekter vedrørende kjøp av aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Ved eventuelle overtagelsestilbud vil styret bidra til likebehandling av aksjeeierne og til at virksomheten ikke forstyrres unødige.

Styret vil sørge for at aksjeeierne har tilstrekkelig informasjon (herunder fremlegge eventuell verdivurdering fra en uavhengig sakkyndig) og rimelig tid til å kunne ta stilling til budet.

Styret vil ikke uten særlig grunn søke å forhindre at noen fremsetter tilbud på selskapets virksomhet eller aksjer, herunder uten generalforsamlingens godkjenning søke å utnytte emisjonsfullmakter eller treffe andre tiltak med formål å hindre gjennomføringen av tilbudet etter at dette er kjent.

Styret vil avgi uttalelse med anbefaling hvorvidt aksjeeierne bør akseptere budet eller ikke, herunder opplyse om tilslutningen til slik anbefaling blant styremedlemmene.

Transaksjoner som i realiteten innebærer avhendelse av virksomheten, skal besluttes av generalforsamlingen.

15. Revisor

Revisors ansvar er å revidere årsregnskapet og årsberetningen som er fremlagt av styret og daglig leder i henhold til revisorloven og god revisjonsskikk.

Revisor fremlegger årlig for revisjonsutvalget og styret hovedtrekkene i en plan for gjennomføring av revisjonsarbeidet. Etter behov avholdes det møter mellom revisor og styret, enten samlet eller med styreleder.

Revisor deltar fast i Revisjonsutvalgets møter.

I selskapets årsregnskap og på ordinær generalforsamling orienteres det om revisors godtgjørelse, fordelt på revisjon og andre tjenester.