

FISJONS- OG KONSERNFUSJONSPLAN

for

Olav Thon Eiendomsselskap ASA, org.nr. 914 594 685,

OTE Transit 1 AS, org.nr. 923 454 136

og

OTE Eiendom AS, org.nr. 923 454 209

21. oktober 2019

INNHold

INNHold	2
BILAG	4
FISJONS- OG KONSERNFUSJONSPLAN	5
1. Parter	5
2. Begrunnelse for Fisjon og Konsernfusjon	5
3. Fremgangsmåte for fisjon og konsernfusjon	5
3.1 Selskapsrettslig metode og lovregulering	5
3.2 Bytteforhold og verdivurdering	6
3.3 Kapitalnedsettelse og -forhøyelse ved Fisjonen	6
3.4 Oppløsning og kapitalforhøyelse ved Konsernfusjonen	6
4. Tidspunkter	7
4.1 Selskapsrettslig virkningstidspunkt	7
4.2 Regnskapsmessige forhold og virkningstidspunkt	7
4.3 Skattemessige forhold og virkningstidspunkt	8
4.4 Merverdiavgiftsmessige forhold og virkningstidspunkt	8
5. Fordeling av eiendeler, rettigheter og forpliktelser	8
5.1 Fordeling av kjente eiendeler, rettigheter og forpliktelser	8
5.2 Ukjente og/eller uteglemte eiendeler, rettigheter og forpliktelser	8
5.3 Fordeling som eventuelt ikke lar seg gjennomføre	9
5.4 Skatteposisjoner og resultatet i fisjons- og konsernfusjonsåret	9
6. Håndtering av eksterne krav eller søksmål mellom partene i Fisjonen	9
7. Ansatte	9
8. Selskapsrettslige beslutninger i Fisjonen	10
8.1 Olav Thon Eiendomsselskap ASA	10
8.1.1 Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan	10
8.1.2 Forslag til beslutning om nedsettelse av aksjekapital umiddelbart forut for fisjonen	10
8.1.3 Forslag til beslutning om kapitalnedsettelse og vedtektsendring	10
8.2 OTE Transit 1 AS	10
8.2.1 Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan	10
8.2.2 Forslag til beslutning om nedsettelse av aksjekapital umiddelbart forut for fisjonen	10
8.2.3 Forslag til beslutning om kapitalforhøyelse og vedtektsendring	11
9. Selskapsrettslige beslutninger i Konsernfusjonen	11
9.1 OTE Transit 1 AS	11
9.1.1 Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan	11
9.2 OTE Eiendom AS	11

9.2.1	Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan	11
9.3	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	12
9.3.1	Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan	12
9.3.2	Forslag om beslutning om kapitalforhøyelse og vedtektsendring	12
10.	Utkast til fisjons- og fusjonsbalanse	12
11.	Rapporter og redegjørelser	12
12.	Aksjeeiere med særlige rettigheter og innehavere av tegningsrettigheter	13
13.	Særlige fordeler til styret eller daglig leder	13
14.	Forvaltning av selskapets eiendeler mv. frem til selskapsrettslig ikrafttredelse	13
15.	Betingelser for gjennomføring av Fisjonen og konsernfusjonen	13
16.	Fisjons- og konsernfusjonsomkostninger	13
17.	Vilkår for utøvelse av aksjeeierrettigheter	13
18.	Bristende forutsetninger	13
19.	Endringer i Fisjonsplanen	14
20.	Lovvalg og verneting	14

BILAG

Bilag 1	Fordeling av Olav Thon Eiendomsselskap ASAs eiendeler, rettigheter og forpliktelser ("fisjon- og konsernfusjonsbalanse")
Bilag 2	Vedtekter for Olav Thon Eiendomsselskap ASA før fisjonen
Bilag 3	Vedtekter for Olav Thon Eiendomsselskap ASA etter sletting av egne aksjer
Bilag 4	Vedtekter for Olav Thon Eiendomsselskap ASA etter fisjonen
Bilag 5	Vedtekter for OTE Transit 1 AS før fisjonen
Bilag 6	Vedtekter for OTE Transit 1 AS etter fisjonen
Bilag 7	Vedtekter for OTE Eiendom AS før og etter konsernfusjonen
Bilag 8	Vedtekter for Olav Thon Eiendomsselskap ASA etter konsernfusjonen
Bilag 9	Olav Thon Eiendomsselskap ASAs årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for de tre siste regnskapsårene samt halvårsrapport for 2019
Bilag 10	Stiftelsesdokumenter for OTE Transit 1 AS
Bilag 11	Stiftelsesdokumenter for OTE Eiendom AS
Bilag 12	Rapport fra styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA for Fisjonen
Bilag 13	Rapport fra styret i OTE Transit 1 AS for Fisjonen og Konsernfusjonen
Bilag 14	Rapport fra styret i OTE Eiendom AS for Konsernfusjonen
Bilag 15	Sakkyndig redegjørelse i Olav Thon Eiendomsselskap ASA for Fisjonen
Bilag 16	Sakkyndig redegjørelse i Olav Thon Eiendomsselskap ASA for vederlagsutsteder i Konsernfusjonen
Bilag 17	Sakkyndig redegjørelse i OTE Transit 1 AS for Fisjonen
Bilag 18	Sakkyndig redegjørelse i OTE Transit 1 AS for tingsinnskudd i Fisjonen
Bilag 19	Sakkyndig redegjørelse i OTE Eiendom AS for tingsinnskudd i Konsernfusjonen

FISJONS- OG KONSERNFUSJONSPLAN

1. Parter

Denne fisjons- og konsernfusjonsplanen er utarbeidet den 21. oktober 2019 av styrene i:

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Organisasjonsnummer 914 594 685:

Forretningskommune: Oslo

Adresse: Stenersgata 2A, 0284 Oslo

OTE Transit 1 AS

Organisasjonsnummer: 923 454 136

Forretningskommune: Oslo

Adresse: Stenersgata 2A, 0284 Oslo

OTE Eiendom AS

Organisasjonsnummer: 923 454 209

Forretningskommune: Oslo

Adresse: Stenersgata 2A, 0284 Oslo

2. Begrunnelse for Fisjon og Konsernfusjon

Ved børsnotering av Olav Thon Eiendomsselskap ASA («OTE») i 1983 var selskapet innrettet som et eiendomsselskap hvor eiendommene var direkte eiet. De senere år har OTE i økende grad ervervet eiendommer gjennom kjøp av selskaper med eiendommer som aktiva.

Per i dag eies rundt 1/3 av eiendomsporteføljen direkte av morselskapet, mens de resterende 2/3 av eiendomsporteføljen allerede i dag eies indirekte gjennom datterselskaper.

For å rendyrke OTE som et holdingsselskap foreslår styret nå å omorganisere konsernet slik at også den resterende 1/3 del av eiendomsporteføljen skal eies indirekte gjennom et datterselskap.

For eiendomsselskaper er det nå blitt vanlig å etablere en rendyrket konsernstruktur hvor morselskapet er et holdingsselskap og eiendomsporteføljen eies indirekte gjennom datterselskap. En slik struktur bidrar til større finansiell fleksibilitet for konsernet.

Reorganiseringen foreslås gjennomført ved en fisjon ("Fisjonen"), med en påfølgende konsernfusjon ("Konsernfusjonen"), i henhold til bestemmelsene i denne fisjons- og konsernfusjonsplanen ("Fisjonsplanen").

Styrene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, OTE Transit 1 AS («OTE Transit») og OTE Eiendom AS («OTE Eiendom») har utarbeidet denne Fisjonsplanen i fellesskap.

3. Fremgangsmåte for fisjon og konsernfusjon

3.1 Selskapsrettslig metode og lovregulering

Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres etter reglene i allmennaksjeloven kapittel 13 og 14.

Fisjonen gjennomføres ved at eiendeler, rettigheter og forpliktelser slik det fremgår av Bilag 1 til Fisjonsplanen (dvs. Virksomheten) overføres fra OTE til OTE Transit, mens øvrige eiendeler, rettigheter og forpliktelser beholdes i OTE. I hovedsak innebærer det at alle eiendommer og tilhørende eiendeler og gjeld overføres til OTE Transit, mens aksjer, selskapsandeler og langsiktig gjeld forblir i OTE. Som ledd i Fisjonen nedsettes aksjekapitalen i OTE ved reduksjon av pålydende på aksjene. Aksjeeierne i OTE mottar vederlag i form av aksjer i OTE Transit.

Umiddelbart forut for Fisjonen skal aksjekapitalen i OTE Transit nedsettes fra NOK 30 000 til NOK 0 ved at samtlige aksjer i OTE Transit innløses. Simultant med kapitalnedsettelsen forhøyes aksjekapitalen i OTE Transit som et ledd i Fisjonen.

Parallelt med Fisjonen besluttet Konsernfusjonen, der OTE Transit skal fusjoneres med OTE sitt heleide datterselskap OTE Eiendom. Dette innebærer at OTE Transits eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet overføres fra OTE Transit til OTE Eiendom, mens OTE Transit oppløses. Ved Konsernfusjonen mottar aksjonærene i OTE Transit vederlag i form av økning av pålydende på aksjene i OTE med et beløp lik nedsettelsesbeløpet i Fisjonen.

Fordi kapitalutvidelsen skjer i morselskapet OTE, som gjør opp vederlaget på vegne av OTE Eiendom, etableres et mellomværende mellom OTE (som fordringshaver) og OTE Eiendom (som debitor). Fordringens pålydende vil være lik netto bokført egenkapital som tilføres OTE Eiendom ved Konsernfusjonen (dvs. bokført verdi av Virksomheten). Fordringens skattemessige inngangsverdi vil være lik skattemessig verdi av det som overføres. Fordringen står tilbake for øvrige kreditorer.

Gjennomføring av Fisjonen og Konsernfusjonen er gjensidig betinget og skal gjennomføres parallelt. Aksjonærsammensetningen i OTE vil være upåvirket av Fisjonen og Konsernfusjonen.

3.2 Bytteforhold og verdivurdering

Ved Fisjonen nedsettes aksjekapitalen i OTE i samme forhold som OTE sine nettoverdier fordeles ved Fisjonen. Fastsettelsen av virkelig verdi av hele OTE og Virksomheten er basert på verdivurdering foretatt pr. 21. oktober 2019 av konsernledelsen og uavhengige verdivurderere. Ved verdivurderingen er det benyttet anerkjente verdsettelsesprinsipper og det er i hovedsak lagt vekt på forventet fremtidig inntjening.

Verdien av den utfisjonerte Virksomheten utgjør ca. 46,5 % av virkelig verdi av hele OTE. Dette bytteforholdet er lagt til grunn ved nedsettelse av aksjekapitalen i OTE, jf. skatteloven § 11-8 første ledd.

Kapitalforhøyelsen i OTE ved Konsernfusjonen utgjør tilsvarende beløp.

3.3 Kapitalnedsettelse og -forhøyelse ved Fisjonen

Aksjekapitalen i OTE er i dag NOK 106 445 320 fordelt på 106 445 320 aksjer, hver pålydende NOK 1. Forut for fisjonen vil det skje en sletting av egne aksjer, slik at aksjekapitalen i ASA reduseres til NOK 103 623 171, fordelt på 103 623 171 aksjer pålydende NOK 1. Som ledd i Fisjonen vil aksjekapitalen i OTE bli ytterligere redusert med NOK 48 169 160 fra NOK 103 623 171 til NOK 55 454 011 ved at pålydende på aksjene reduseres med NOK 0,46484931 fra NOK 1 til NOK 0,53515069 pr. aksje.

I OTE Transit vil det som ledd i fisjonen gjennomføres en kapitalforhøyelse. Aksjonærene i OTE mottar 1 aksje i OTE Transit pålydende NOK 0,46484931 for hver aksje de eier i OTE, det vil si 103 623 171 aksjer hver pålydende NOK 0,46484931. Samlet gir dette en aksjekapital i OTE Transit på NOK 48 169 160, som svarer til kapitalnedsettelsesbeløpet i OTE.

3.4 Oppløsning og kapitalforhøyelse ved Konsernfusjonen

Som ledd i Konsernfusjonen mellom OTE Transit og OTE Eiendom oppløses OTE Transit. Vederlaget til aksjonærene gjøres opp ved forhøyelse av aksjenes pålydende i OTE med NOK 0,46484931 fra NOK 0,53515069 til NOK 1 pr. aksje. Kapitalforhøyelsen utgjør totalt NOK 48 169 160 fra NOK 55 454 011 til NOK 103 623 171, dvs. at forhøyesbeløpet er lik kapitalnedsettelsen ved Fisjonen. Det betyr at aksjekapitalen i OTE etter Konsernfusjonen tilsvarer aksjekapitalen slik den var forut for Fisjonen (men etter sletting av egne aksjer). Ettersom aksjonærsammensetningen i OTE Transit og OTE er den

samme, og kapitalforhøyelsen i OTE skjer ved økning av pålydende, beregnes det ikke et særskilt bytteforhold i konsernfusjonen.

Den enkelte aksjonærs eierposisjon i OTE vil ikke påvirkes av Fisjonen og Konsernfusjonen. Ettersom gjennomføring av Fisjonen og Konsernfusjonen vil skje utenfor børsens åpningstid vil det ikke registreres aksjehandler i perioden mellom gjennomføring av Fisjonen og Konsernfusjonen.

4. Tidspunkter

4.1 Selskapsrettslig virkningstidspunkt

Fisjonen og Konsernfusjonen trer selskapsrettslig i kraft ved registrering av gjennomføringsmeldinger i Foretaksregisteret, etter at kreditorenes seksukersfrist for å kreve innfrielse eller sikkerhetsstillelse er utløpt, jf. allmennaksjeloven § 14-8, jf. § 13-17. Det legges opp til at gjennomføring av Fisjon og Konsernfusjon tentativt kan skje i løpet av Q1 2020.

Ved selskapsrettslig ikrafttredelse inntre følgende virkninger av Fisjonen:

- (i) Aksjekapitalen i OTE er nedsatt ved reduksjon av pålydende;
- (ii) Aksjekapital i OTE Transit er nedsatt til NOK 0 ved innløsning av samtlige aksjer;
- (iii) Aksjekapitalen i OTE Transit er forhøyet ved utstedelse av vederlagsaksjer i forholdet 1:1 mot antall aksjer i OTE;
- (iv) Eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført fra OTE til OTE Transit i henhold til Fisjonsplanens bestemmelser;
- (v) Vedtektene i OTE og OTE Transit er endret overensstemmende med forslaget i Fisjonsplanen; og
- (vi) Andre virkninger som i henhold til Fisjonsplanen skal inntre ved fisjonens ikrafttredelse.

Ved selskapsrettslig ikrafttredelse inntre følgende virkninger av Konsernfusjonen:

- (i) OTE Transit 1 AS oppløses;
- (ii) Aksjekapitalen i OTE er forhøyet ved økning av pålydende med samme beløp som kapitalnedsettelsen i Fisjonen;
- (iii) OTE Transit' eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til OTE Eiendom i henhold til Fisjonsplanens bestemmelser;
- (iv) Aksjonærene i OTE har mottatt vederlag i form av økning av pålydende på aksjene i OTE;
- (v) Mellomværendet mellom OTE og OTE Eiendom er etablert, som grunnlag for kapitalutvidelsen i OTE.
- (vi) Vedtektene i OTE er endret overensstemmende med forslaget i Fisjonsplanen; og
- (vii) Andre virkninger som i henhold til Fisjonsplanen skal inntre ved konsernfusjonens ikrafttredelse.

4.2 Regnskapsmessige forhold og virkningstidspunkt

Både Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres regnskapsmessig med virkning fra 1. januar 2020 . Alle transaksjoner, kostnader og inntekter knyttet til de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som OTE Eiendom skal overta, tilordnes fra dette tidspunkt OTE Eiendom. Både Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres med regnskapsmessig kontinuitet.

4.3 Skattemessige forhold og virkningstidspunkt

Fisjonen og Konsernfusjonen får skattemessig virkning fra det selskapsrettslige gjennomføringstidspunkt, jf. punkt 5.1 ovenfor og skatteloven § 11-10 tredje ledd.

Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres med skattemessig kontinuitet etter reglene for skattefri fisjon og fusjon i skatteloven kapittel 11. I samsvar med skatteloven § 11-8 første ledd fordeles både nominell aksjekapital og skattemessig innbetalt kapital i samme forhold som nettoverdiene i OTE. Således overtar først OTE Transit og deretter OTE Eiendom de skattemessige verdier som de overdratte eiendeler, rettigheter og forpliktelser har på OTE sin hånd. For øvrig fordeles skatteposisjonene i OTE ved Fisjonen og Konsernfusjonen i henhold til skattelovens regler. For mellomværendet som etableres mellom OTE og OTE Eiendom ved Konsernfusjonen er skattemessig kontinuitet ivarettatt ved at midlertidige forskjeller på eiendeler, rettigheter og forpliktelser, som tilføres OTE Eiendom i Konsernfusjonen, overføres til mellomværendet.

Ettersom både Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres med skattemessig kontinuitet vil det ikke utløses noen umiddelbare skattemessige konsekvenser. En etterfølgende realisasjon av fusjons- mellomværendet som oppstår vil medføre gevinst for OTE og tap for OTE Eiendom, som eventuelt kan utlignes ved reglene om konsernbidrag.

Fisjonen og Konsernfusjonen medfører etter gjeldende rett ingen skattemessige konsekvenser for OTE sine aksjonærer som er skattemessig hjemmehørende i Norge. For disse aksjonærene gjelder skattelovens regler om kontinuitet, slik at aksjonærene viderefører sine skatteposisjoner på aksjene uendret. For aksjonærer hjemmehørende i utlandet vil den skattemessige behandlingen av aksjonærene måtte vurderes etter det aktuelle utlands regler. Aksjonærene har under enhver omstendighet selv ansvar for eventuelle skatteeffekter for dem som følge av fisjonen og konsernfusjonen.

4.4 Merverdiavgiftsmessige forhold og virkningstidspunkt

For merverdiavgiftsmessige formål får Fisjonen og Konsernfusjonen virkning fra og med det tidspunkt Fisjonen og Konsernfusjonen registreres gjennomført i Foretaksregisteret.

OTE og OTE Eiendom vil være fellesregistrert på tidspunktet for gjennomføring av Fisjonen og Konsernfusjonen. OTE har innhentet en bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten som sikrer at det ikke skal oppstå negative merverdiavgiftseffekter som følge av Fisjonen og Konsernfusjonen.

5. Fordeling av eiendeler, rettigheter og forpliktelser

5.1 Fordeling av kjente eiendeler, rettigheter og forpliktelser

Eiendeler, rettigheter og forpliktelser overføres til Overtakende Selskap slik det fremgår av spesifikasjonen i [Bilag 1](#). Utover det som fremgår av balansene presiseres at eiendeler, rettigheter og forpliktelser som naturlig hører til eiendommene eller den virksomhet som utøves på eiendommene, overføres til OTE Transit sammen med eiendommene. Dette omfatter eksempelvis leverandøravtaler, leiekontrakter, husleiegarantier og ansatte, jf. punkt 7.

5.2 Ukjente og/eller uteglemt eiendeler, rettigheter og forpliktelser

Hvis det viser seg at OTE per det selskapsrettslige gjennomføringstidspunktet hadde eiendeler, rettigheter eller forpliktelser som ikke er med i [Bilag 1](#), og heller ikke er tatt i betraktning ved utarbeidelsen av bilaget, skal gjelden/forpliktelsen og de eiendeler/rettigheter som knytter seg til den overførte Virksomheten, herunder eiendeler, rettigheter og forpliktelser angitt i [Bilag 1](#), overføres til OTE Transit og videre til OTE Eiendom. Eiendeler, rettigheter og gjeld/forpliktelser som ikke knytter seg til den overførte Virksomheten skal tilordnes OTE.

5.3 Fordeling som eventuelt ikke lar seg gjennomføre

Dersom det viser at fordelingen i Bilag 1 ikke lar seg gjennomføre, skal den «tapende part» ytes markedsmessig kompensasjon fra den annen part, med mindre forholdet er av ubetydelig økonomisk verdi.

Dersom en eiendel, rettighet eller forpliktelse ikke lar seg overføre til OTE Transit på grunn av samtykkekrav el fra tredjemann eller myndigheter, skal Partene – så langt det lar seg gjøre – inngå avtaler seg imellom for å stille Partene som om eiendelen, rettigheten eller forpliktelsen hadde blitt overført til OTE Transit.

5.4 Skatteposisjoner og resultatet i fisjons- og konsernfusjonsåret

Skatteposisjoner knyttet til eiendeler, rettigheter og forpliktelser som overføres fra OTE til OTE Transit og deretter til OTE Eiendom som ledd i Fisjonen og Konsernfusjonen, blir videreført uendret i de respektive selskapene i henhold til skatteloven § 11-7 første ledd. Skatteposisjoner som ikke knytter seg til konkrete eiendeler, rettigheter eller forpliktelser fordeles i henhold til skatteloven § 11-8 tredje og fjerde ledd.

Skattemessig resultat i fisjonsåret knyttet til de eiendelene, rettighetene og forpliktelsene som overføres ved Fisjonen og deretter Konsernfusjonen fordeles mellom selskapene med virkning fra 1. januar 2020, slik at det skattemessige resultatet i henholdsvis OTE og OTE Eiendom «*blir tilnærmet riktig i forhold til den virksomheten eller del av virksomhet selskapene driver videre*», jf. beskrivelsen i Skatte-ABC stikkord «Fisjon innenlands» punkt 7.1.2 og 7.1.3.

6. Håndtering av eksterne krav eller søksmål mellom partene i Fisjonen

For det tilfellet OTE mottar varsel om et mulig krav eller søksmål der den reelle interessen direkte eller indirekte etter bestemmelsene i Fisjonsplanen, tilligger OTE Eiendom, skal OTE uten ugrunnet opphold gi melding om forholdet til OTE Eiendom. Dersom OTE Eiendom skriftlig erkjenner ansvar for eiendeler, rettigheter og forpliktelser knyttet til det mulige krav eller søksmål, skal selskapet ha rett til å forestå all videre håndtering av saken i relasjon til den som gjør kravet gjeldende. Tilsvarende gjelder dersom OTE Eiendom allerede håndterer eller mottar varsel om et mulig krav eller søksmål der den reelle interessen direkte eller indirekte etter bestemmelsene i Fisjonsplanen tilligger OTE Eiendom.

For det tilfellet at OTE allerede forfølger eller aksepterer å fremsette et mulig krav eller søksmål mot tredjemenn, der den reelle interessen direkte eller indirekte etter bestemmelsene i Fisjonsplanen tilligger OTE Eiendom, skal selskapet som har den reelle interessen ha rett til å forestå den videre håndteringen av saken under forutsetning av at det skriftlig erkjenner ansvar for eiendeler, rettigheter og forpliktelser knyttet til det mulige krav eller søksmål.

For det tilfellet at både OTE og OTE Eiendom har reell interesse i krav eller søksmål som nevnt ovenfor, skal de involverte selskapene nærmere avklare den videre håndteringen av saken.

Under enhver omstendighet skal håndteringen av krav eller søksmål i alle de ovennevnte tilfeller skje under tilbørlig hensyntaken til de øvrige selskapenes interesser i tilknytning til kravet eller søksmålet.

7. Ansatte

Det er 65 ansatte i OTE. Foruten daglig leder er alle de ansatte knyttet til virksomheten som fisjoneres ut og vil således overføres til OTE Transit og videre til OTE Eiendom ved Fisjonen og Konsernfusjonen.

Det er fra før av ingen ansatte i OTE Transit og OTE Eiendom.

Konsekvensen for de ansatte som overføres fra OTE er at OTE Eiendom etter Fisjonen og Konsernfusjonen vil være den formelle arbeidsgiveren i stedet for OTE. Rettighetene til de ansatte i henhold til arbeidsmiljøloven, annen relevant lovgivning og inngåtte avtaler vil fortsatt være gjeldende etter gjennomføringen av Fisjonen og Konsernfusjonen. De ansatte vil dessuten bli informert om sine lovfestede rettigheter vedrørende reservasjon og prioritet, samt fristen for å utøve slike rettigheter.

Alle ansatte i OTE som overføres til OTE Transit og videre til OTE Eiendom vil fortsette sitt ansettelsesforhold i OTE Eiendom på gjeldende betingelser.

De ansatte vil bli informert om Fisjonsplanen i henhold til bestemmelsene i arbeidsmiljøloven, aksjeloven, allmennaksjeloven og øvrige gjeldende lovgivning og eksisterende avtaler. Etter at Fisjonsplanen er vedtatt av styrene i OTE, OTE Transit og OTE Eiendom, skal de ansatte umiddelbart bli informert om Fisjonsplanen. Partene vil dessuten legge vekt på at de ansatte får informasjon og blir underrettet i forbindelse med gjennomføringen av Fisjonsplanen. Eventuelle skriftlige uttalelser fra de ansatte vil bli vedlagt Fisjonsplanen.

8. Selskapsrettslige beslutninger i Fisjonen

8.1 Olav Thon Eiendomsselskap ASA

8.1.1 Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan

Fisjons- og konsernfusjonsplanen med OTE Transit 1 AS og OTE Eiendom AS, datert 21. oktober 2019, godkjennes.

8.1.2 Forslag til beslutning om nedsettelse av aksjekapital umiddelbart forut for fisjonen

Umiddelbart før kapitalnedsettelsen ved fisjonen innløses samtlige av Olav Thon Eiendomsselskap ASA sine egne aksjer. Følgende vedtak foreslås:

Selskapets aksjekapital nedsettes fra NOK 106 445 320 med NOK 2 822 149 til NOK 103 623 171 ved sletting av 2 822 149 egne aksjer. Nedsettelsesbeløpet overføres i sin helhet til fond. På bakgrunn av forslaget om kapitalnedsettelse vedtok generalforsamlingen samtidig at vedtektenes § 4 endres til å lyde:

«Selskapets aksjekapital er NOK 103 623 171 fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende NOK 1.»

Olav Thon Eiendomsselskap ASA sine vedtekter slik de lyder før og etter kapitalnedsettelsen er vedlagt som Bilag 2 og Bilag 3.

8.1.3 Forslag til beslutning om kapitalnedsettelse og vedtektsendring

Som følge av fisjonen nedsettes aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA med NOK 48 169 160 fra NOK 103 623 171 til NOK 55 454 011 ved at aksjenes pålydende reduseres med NOK 0,46484931 fra NOK 1 til NOK 0,53515069 pr aksje.

Med virkning fra fisjonens selskapsrettslige ikrafttredelse endres vedtektenes § 4 til å lyde:

"Selskapets aksjekapital er NOK 55 454 011 fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende NOK 0,53515069."

Olav Thon Eiendomsselskap ASA sine vedtekter slik de lyder etter fisjonen er vedlagt som Bilag 4.

8.2 OTE Transit 1 AS

8.2.1 Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan

Fisjons- og konsernfusjonsplanen, datert 21. oktober 2019, for fisjon av Olav Thon Eiendomsselskap ASA med OTE Transit 1 AS som overtakende selskap, godkjennes.

8.2.2 Forslag til beslutning om nedsettelse av aksjekapital umiddelbart forut for fisjonen

Umiddelbart før kapitalforhøyelsen ved fisjonen innløses samtlige av Olav Thon Eiendomsselskap ASA sine aksjer i OTE Transit 1 AS. Følgende vedtak foreslås:

- (i) Aksjekapitalen nedsettes med NOK 30 000 fra NOK 30 000 til NOK 0, ved innløsning av 1 aksje pålydende NOK 30 000. Innløsningen gjelder samtlige aksjer i OTE Transit 1 AS.*

- (ii) Nedsettelsesbeløpene under punkt (i) utbetales til eneaksjeeieren, Olav Thon Eiendomsselskap ASA ved registrering av aksjekapitalnedsettelsen i Foretaksregisteret etter utløpet av kreditorfristen på 6 uker.
- (iii) Kapitalnedsettelsen besluttet i forbindelse med, og er betinget av gjennomføringen av kapitalforhøyelsen i OTE Transit 1 AS i forbindelse med fisjonen av Olav Thon Eiendomsselskap ASA med OTE Transit 1 AS som overtakende selskap.

8.2.3 Forslag til beslutning om kapitalforhøyelse og vedtektsendring

Som ledd i fisjonen foreslås følgende vedtak om forhøyelse av aksjekapitalen:

- (i) Aksjekapitalen i OTE Transit 1 AS forhøyes med NOK 48 169 160 fra NOK 0 til NOK 48 169 160, ved utstedelse av 103 623 171 aksjer, hver pålydende NOK 0,46484931.
- (ii) Totalt aksjeinnskudd er NOK 586 278 964, hvorav NOK 48 169 160 er aksjekapital, NOK 147 989 886 er overkurs og NOK 390 119 919 er annen egenkapital.
- (iii) Kapitalforhøyelsen gjøres opp ved at OTE Transit 1 AS overtar nærmere angitte eiendeler, rettigheter og forpliktelser fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA i henhold til fisjons- og konsernfusjonsplanens pkt. 5 og Bilag 1.
- (iv) De nye aksjene tilfaller i sin helhet aksjonærene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, i henhold til deres eierandel i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, som betyr at det utstedes én aksje i OTE Transit 1 AS for hver aksje i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Aksjene anses tegnet av aksjonærene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA når generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA har godkjent fisjons- og konsernfusjonsplanen.
- (v) De nye aksjene gir fulle rettigheter i selskapet, inkludert rett til fastsatt utbytte, fra tidspunkt for tegning.
- (vi) Anslåtte kostnader ved kapitalforhøyelsen er NOK 20 000 (eks mva) og dekkes av Olav Thon Eiendomsselskap ASA.
- (vii) Som følge av kapitalforhøyelsen endres vedtektenes § 3 til å lyde:

«Selskapets aksjekapital er NOK 48 169 160 fordelt på 103 623 171 aksjer pålydende NOK 0,46484931.»

OTE Transit 1 AS sine vedtekter slik de lyder før og etter fisjonen følger som Bilag 5 og Bilag 6.

9. Selskapsrettslige beslutninger i Konsernfusjonen

9.1 OTE Transit 1 AS

9.1.1 Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan

Fisjons- og konsernfusjonsplanen, datert 21. oktober 2019, for fusjon mellom OTE Transit 1 AS og OTE Eiendom AS, med OTE Eiendom AS som overtakende selskap, med vederlag i form av økning av pålydende på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, godkjennes.

OTE Transit 1 AS oppløses ved ikrafttredelse av konsernfusjonen.

9.2 OTE Eiendom AS

9.2.1 Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan

Fisjons- og konsernfusjonsplanen, datert 21. oktober 2019, for fusjon mellom OTE Transit 1 AS og OTE Eiendom AS, med OTE Eiendom AS som overtakende selskap, med vederlag i form av økning av pålydende på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, godkjennes.

OTE Transit 1 AS oppløses ved ikrafttredelse av konsernfusjonen.

9.3 Olav Thon Eiendomsselskap ASA

9.3.1 Godkjennelse av fisjons- og konsernfusjonsplan

Fisjons- og konsernfusjonsplanen med OTE Transit 1 AS og OTE Eiendom AS, datert 21. oktober 2019, godkjennes.

9.3.2 Forslag om beslutning om kapitalforhøyelse og vedtektsendring

Som en del av konsernfusjonen foreslås følgende beslutning om forhøyelse av aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA:

I forbindelse med gjennomføringen av Konsernfusjonen vil aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA økes med NOK 48 169 160 fra 55 454 011 til NOK 103 623 171, ved økning av pålydende med NOK 0,46484931 fra NOK 0,53515069 til NOK 1. Aksjeinnskuddet skal tegnes med rett til å gjøre innskudd i annet enn penger. Som aksjeinnskudd benyttes tingsinnskudd i form av en fusjonsfordring pålydende NOK 586 278 964 mot OTE Eiendom AS som beskrevet i konsernfusjonsplanen. Restbeløpet utover økningen av aksjekapital tilføres overkurs med NOK 147 989 886 og annen egenkapital med NOK 390 119 919.

Aksjekapitalforhøyelsen anses tegnet ved undertegning av generalforsamlingsprotokollen.

Med virkning fra Konsernfusjonens selskapsrettslige ikrafttredelsestidspunkt endres selskapets vedtekter § 4 til å lyde:

"Selskapets aksjekapital er NOK 103 623 171 fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende NOK 1."

Olav Thon Eiendomsselskap ASA sine vedtekter slik de lyder etter konsernfusjonen følger som Bilag 8.

10. Utkast til fisjons- og fusjonsbalanse

Utkast til fisjons- og fusjonsbalanse følger som Bilag 1 til Fisjonsplanen og er å anse som en del av denne.

11. Rapporter og redegjørelser

Styret i OTE Transit har utarbeidet skriftlig rapport om Fisjonen og Konsernfusjonen og hva disse vil bety for selskapet, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3) jf. § 13-9. Styret i OTE Eiendom har utarbeidet skriftlig rapport om Konsernfusjonen og hva den vil bety for selskapet, jf. allmennaksjeloven § 13-9. Styret i OTE har utarbeidet skriftlig rapport om Fisjonen og hva den vil bety for selskapet, samt den betydning Fisjonen vil ha for de ansatte i selskapet, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3) jf. § 13-9. Rapportene følger som Bilag 12, Bilag 13 og Bilag 14 til Fisjonsplanen.

Styret i OTE har sørget for at det utarbeides sakkyndig redegjørelse for Fisjonsplanen hva gjelder Fisjonen, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3) jf. § 13-10, samt sakkyndig redegjørelse for kapitalforhøyelse i selskapet i medhold av allmennaksjeloven §§ 10-2 og 2-6. Redegjørelsene vedlegges Fisjonsplanen som Bilag 15 og Bilag 16.

Styret i OTE Transit har sørget for at det utarbeides sakkyndig redegjørelse for Fisjonsplanen samt tingsinnskudd hva gjelder Fisjonen, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3), jf. §§ 13-10, 10-2 og 2-6. Styret har videre sørget for at det utarbeides sakkyndig redegjørelse for Fisjonsplanen hva gjelder Konsernfusjonen, jf. allmennaksjeloven § 13-10. Redegjørelsene vedlegges Fisjonsplanen som Bilag 17 og Bilag 18.

Styret i OTE Eiendom har sørget for at det utarbeides sakkyndig redegjørelse for Fisjonsplanen samt tingsinnskudd hva gjelder Konsernfusjonen, jf. allmennaksjeloven §§ 13-10, 10-2 og 2-6. Redegjørelsen vedlegges Fisjonsplanen som Bilag 19.

12. Aksjeeiere med særlige rettigheter og innehavere av tegningsrettigheter

Det er ingen innehavere av særskilte rettigheter og/eller innehavere av tegningsrett i noen av Partene, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (1), jf. § 13-6 nr. 5.

13. Særlige fordeler til styret eller daglig leder

Det tilfaller verken styremedlemmer eller daglig leder i noen av selskapene noen særlige rettigheter ved Fisjonen eller Konsernfusjonen.

14. Forvaltning av selskapets eiendeler mv. frem til selskapsrettslig ikrafttredelse

Den selskapsrettslige/juridiske forvaltningen av OTE, OTE Transit og OTE Eiendom kan ikke fordeles mellom Overdragende og Overtakende Selskap ved Fisjonen og Konsernfusjonen. Styret i OTE, OTE Transit og OTE Eiendom AS er juridisk ansvarlig for all aktivitet i Overdragende Selskap frem til selskapsrettslige ikrafttredelse. Overdragende Selskap sine eiendeler skal forvaltes og holdes adskilt fra det Overtakende Selskaps eiendeler inntil Fisjonen og Konsernfusjonen trer i kraft.

15. Betingelser for gjennomføring av Fisjonen og konsernfusjonen

Fisjonens og Konsernfusjonens gjennomføring er betinget av at:

- (i) Fisjonen og Konsernfusjonen godkjennes med nødvendig flertall i generalforsamlingene, dvs. 2/3 flertall av stemmene og aksjekapitalen representert på generalforsamlingen.
- (ii) Fristene for innsigelse fra kreditorer etter allmennaksjeloven § 14-7, jf. §§ 13-14 til 13-16, og forholdet til kreditorer som eventuelt har fremsatt innsigelse, skal være endelig avgjort eller det er oppnådd rettskraftig dom der det fastslås at Fisjonen og Konsernfusjonen uansett kan gjennomføres og registreres i Foretaksregisteret

16. Fisjons- og konsernfusjonsomkostninger

Omkostningene ved Fisjonen og Konsernfusjonen fordeles mellom OTE, OTE Transit og OTE Eiendom i samme forhold som aksjekapitalen i OTE er fordelt mellom selskapene. Som Fisjons- og Konsernfusjonsomkostninger anses blant annet gebyr til Foretaksregisteret, samt honorar til revisor og advokat.

Vederlag til den/de uavhengige sakkyndige, oppnevnt for å utarbeide en sakkyndig redegjørelse etter allmennaksjeloven § 13-10 jf. § 14-4 (3), skal fordeles mellom OTE, OTE Transit og OTE Eiendom i samme forhold som aksjekapitalen i OTE er fordelt mellom selskapene.

17. Vilkår for utøvelse av aksjeeierrettigheter

Aksjonærene i OTE skal motta vederlagsaksjer i OTE Transit ved Fisjonen i forholdet 1:1, og skal registreres i OTE Transits aksjeeierbok snarest mulig etter fisjonens selskapsrettslige ikrafttredelse. Aksjonærene får fulle aksjeeierrettigheter fra denne registreringen i aksjeeierboken.

Kapitalforhøyelse i OTE ved Konsernfusjonen skjer ved økning av pålydende på eksisterende aksjer, og påvirker således ikke aksjeeierrettighetene i OTE.

18. Bristende forutsetninger

Skulle det vise seg at fordelingen mellom selskapene er basert på uriktige eller ufullstendige opplysninger om faktiske forhold, og at det derfor vil oppstå skjevheter som ikke kan rettes opp gjennom andre bestemmelser i Fisjonsplanen, skal skjevheten kompenseres gjennom betaling av kontantvederlag. Ved fastsettelse av betalingstidspunkt skal det tas rimelig hensyn til selskapenes likviditetssituasjon.

19. Endringer i Fisjonsplanen

Styrene i OTE, OTE Transit og OTE Eiendom kan, etter at generalforsamlingene har godkjent Fisjonsplanen, på vegne av generalforsamlingene, gjennomføre mindre endringer i Fisjonsplanen og tilhørende dokumenter dersom dette finnes nødvendig eller ønskelig og ikke er til skade eller ulempe for aksjeeierne og det kan gjennomføres uten skattemessige konsekvenser for selskapene involvert eller aksjonærene.

Herunder vil styrene kunne foreslå at det gjøres mindre justeringer i bytteforholdet ved Fisjonen dersom dette er påkrevet på grunn av åpenbare taste- eller regnefeil i utkast til fisjonsbalanse eller det før Fisjonens gjennomføring skulle vise seg at verdivurderingen som bytteforholdet bygger på er basert på feil grunnlag.

20. Lovvalg og vernetting

Denne Fisjonsplanen skal være undergitt og fortolkes i samsvar med norsk rett. Enhver tvist i forbindelse med Fisjonsplanen skal avgjøres med endelig virkning ved voldgift i Oslo etter de til enhver tid gjeldende regler i voldgiftsloven.

* * * *

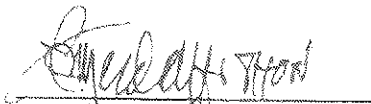
Signaturer følger på side 15

Oslo, 21 oktober 2019

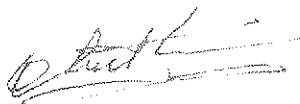
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



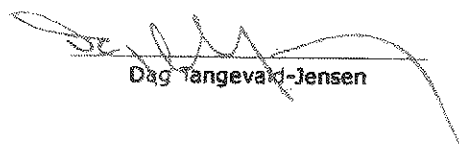
Olav Thon
Styreleder


Sissel Berdal Haga Thon
Stig Olav Jacobsen
Svein Kristian Leer-Salvesen
Line Norbye

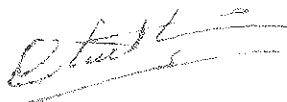
Styret i OTE Transit 1 AS



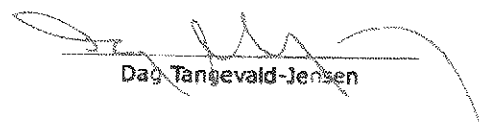
Olav Thon
Styreleder


Ole-Christian Hallerud
Dag Tangevald-Jensen

Styret i OTE Eiendom AS



Olav Thon
Styreleder


Ole-Christian Hallerud
Dag Tangevald-Jensen