

UTTALELSE VEDRØRENDE PLIKTIG TILBUD FRA GEVERAN TRADING CO LTD

Denne uttalelsen er avgitt av styret i Norwegian Property ASA ("Norwegian Property") i henhold til verdipapirhandelloven § 6-16 i forbindelse med det pliktige tilbudet fra Geveran Trading Co Ltd ("Geveran") om å erverve samtlige utstedte aksjer i Norwegian Property som ikke allerede er eiet av Geveran mot et vederlag på NOK 10,80 i kontanter pr aksje ("Tilbudet"), fremsatt ved et tilbudsdokument datert 21. september 2016 ("Tilbudsdokumentet").

Som det fremgår av Tilbudsdokumentet er styremedlemmene Cecilie Astrup Fredriksen, Kathrine Astrup Fredriksen og Harald Herstad tilknyttet Geveran på ulike måter. Cecilie Astrup Fredriksen er ansatt i Seatankers Consultancy Services Ltd og er også styremedlem i Marine Harvest ASA, selskaper tilknyttet Geveran. Kathrine Astrup Fredriksen er ansatt i Seatankers Consultancy Services Ltd, et selskap tilknyttet Geveran. Harald Herstad er styreleder og daglig leder i Seatankers Management Norway AS og styreleder i Golden Ocean Management AS, Frontline Management AS og Ship Finance Management AS, selskaper tilknyttet Geveran. Verken Cecilie Astrup Fredriksen, Kathrine Astrup Fredriksen eller Harald Herstad har deltatt i vurderingen av Tilbudet eller relaterte diskusjoner i styret i Norwegian Property eller i behandlingen av denne uttalelsen. Oslo Børs har som tilbudsmyndighet i medhold av verdipapirhandelloven § 6-16 (4) besluttet at styret, uten styremedlemmene Cecilie Astrup Fredriksen, Kathrine Astrup Fredriksen og Harald Herstad, skal avgi uttalelsen på vegne av Norwegian Property.

INNLEDNING

Norwegian Property er et rendyrket og fullintegrert kontoreiendomsselskap med 32 eiendommer lokalisert i Oslo-området og Stavanger. Porteføljen, som har en samlet eiendomsverdi på 14,4 milliarder kroner basert på eksterne verdivurderinger benyttet som basis for Norwegian Property's finansielle rapportering for 2. kvartal 2016, kjennetegnes ved sentral beliggenhet og attraktive lokaler med høykvalitetsleietakere. Konsernets eiendommer består hovedsakelig av kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene, samt butikk- og serveringsarealer.

Den 5. september 2016 ervervet Geveran 28.777.466 aksjer i Norwegian Property til en pris på NOK 10,80 pr aksje. Gjennom dette ervervet, og som annonsert i børsmelding den 5. september 2016, økte Geverans eierandel i Norwegian Property til 293.502.335 aksjer, som representerte 53,51 % av aksjekapitalen og stemmene. Som en følge av dette aksjeerhvervet passerte Geveran terskelen for å fremsette et pliktig tilbud i henhold til verdipapirhandelloven kapittel 6.

I meldingen av 5. september 2016 annonserte Geveran at det ville fremsette et pliktig tilbud for alle de gjenstående aksjene i Norwegian Property innen fire uker. Geveran fremsatte Tilbudet den 21. september 2016 på de vilkår som er nærmere spesifisert i Tilbudsdokumentet.

Tilbudsdokumentet har blitt godkjent av Oslo Børs i henhold til verdipapirhandelloven § 6-14 og skal være sendt til samtlige aksjonærer i Norwegian Property med kjent oppholdssted, men unntak for aksjonærer som oppholder seg i en jurisdiksjon hvor Tilbudet ikke lovlig kan fremsettes.

Under følger en kort oppsummering av Tilbudet basert på informasjon i Tilbudsdokumentet.

NÆRMERE OM TILBUDET

Den tilbudte prisen i Tilbudet er NOK 10,80 pr aksje i kontanter.

Akseptperioden for Tilbudet er fra og med 22. september 2016 til og med den 20. oktober 2016 kl 16:30 (norsk tid). Geveran kan, forutsatt godkjennelse fra Oslo Børs, forlenge akseptperioden én eller flere ganger, slik at den samlede akseptperioden kan utgjøre totalt seks uker (i slikt tilfelle vil

akseptperioden utløpe 3. november 2016). I henhold til Tilbudsdokumentet forventes oppgjør å finne sted så snart som mulig og ikke senere enn to uker etter utløpet av akseptperioden, dvs. ikke senere enn 3. november 2016 (med forbehold for forlengelse av akseptperioden; i tilfelle forlengelse, vil oppgjør i Tilbudet finne sted ikke senere enn 17. november 2016 forutsatt maksimal forlengelse av akseptperioden).

Styret gjør oppmerksom på at aksjonærs aksept av Tilbudet vil være ugjenkallelig, og at aksepten således ikke kan trekkes tilbake etter at oppgjørsagenten for Tilbudet har mottatt aksepten.

Tilbudet vil bli finansiert gjennom eksisterende midler tilgjengelig for Geveran. Geveran har i henhold til verdipapirhandelloven § 6-10 (7) stilt en bankgaranti, utstedt av DNB Bank ASA, som dekker Geverans plikt til å betale for aksjer som blir ervervet i henhold til Tilbudet. Teksten i bankgarantien er gjengitt i vedlegg 1 til Tilbudsdokumentet.

Geveran eide aksjer som representerer 53,51 % av aksjekapitalen og stemmene i Norwegian Property per dato for Tilbudet og er forpliktet etter verdipapirhandelloven til å fremsette Tilbudet som en følge av å ha ervervet kontroll over mer enn 50 % av stemmene i Norwegian Property. Som følge av at Geveran allerede eier mer enn 50 % av aksjene og stemmene i Norwegian Property vil ikke Geveran være forpliktet til å fremsette et såkalt gjentatt pliktig tilbud ved ytterligere erverv av aksjer etter gjennomføring av Tilbudet.

For det tilfellet at Geveran, som følge av gjennomføringen av Tilbudet, eller på andre måter, erverver og blir eier av 90 % eller mer av aksjene og en tilsvarende andel av stemmene som kan avgis på generalforsamlingen, vil Geveran ha rett til å beslutte (og de gjenværende aksjonærene i Norwegian Property vil ha rett til å kreve) tvungen overføring av aksjene i Norwegian Property. Geveran opplyser i Tilbudsdokumentet at det vil vurdere å gjennomføre slik tvungen overføring av aksjer i Norwegian Property dersom Geveran, som følge av gjennomføringen av Tilbudet, eller på andre måter, erverver og blir eier av 90 % eller mer av aksjene og stemmene i Norwegian Property.

ANSATTE

Geveran opplyser i Tilbudsdokumentet at Tilbudet i seg selv ikke vil ha noen konsekvenser av juridisk, økonomisk eller arbeidsrelatert art for de ansatte i Norwegian Property.

TILBUDETS BETYDNING FOR SELSKAPET

I Tilbudsdokumentet uttaler Geveran at de har som intensjon å fortsette å støtte Norwegian Property's forretningskonsept som er å skape verdier gjennom vekst fra eierskap, utvikling og forvaltning av attraktive kommersielle eiendommer lokalisert i de mest attraktive områdene i Oslo og andre hovedområder for vekst. Geveran opplyser også i Tilbudsdokumentet at det ikke foreligger noen planer om å reorganisere Norwegian Property som følge av Tilbudet.

Styret i Norwegian Property bemerker at med dagens aksjeinnehav kan Geveran stemme ned alle beslutninger i Norwegian Property's generalforsamlinger som krever 2/3 flertall av avgitte stemmer og aksjekapital (så som forslag til endringer i Norwegian Property's vedtekter, herunder forslag til endringer i selskapets aksjekapital). Styret bemerker videre at Geveran med dagens aksjeinnehav vil ha avgjørende innflytelse på beslutninger som krever flertall av avgitte stemmer på generalforsamlingen (så som valg av styremedlemmer og medlemmer av valgkomiteen og forslag om utdeling av utbytte). Endelig bemerker styret at hvis Geveran ved Tilbudet eller på annen måte oppnår en eierandel på 2/3 av aksjekapitalen, så vil Geveran ha avgjørende innflytelse på beslutninger som krever 2/3 flertall av avgitte stemmer og aksjekapital på generalforsamlingen (så som endring av Norwegian Property's vedtekter, herunder endringer i aksjekapitalen).

Normalt møter ikke alle aksjonærer på selskapers generalforsamling. Historisk har derfor reell innflytelse for aksjonærer som møter på generalforsamling vært høyere enn deres eierandel skulle tilsi. Dette har også vært tilfelle i Norwegian Property.

Styret vil for ordens skyld påpeke at Geveran forut for Tilbudet ervervet en eierandel på mer enn 50% av selskapets aksjekapital («change of control»). «Change of control» utløser rettigheter for Norwegian Property's långivere. Norwegian Property har dialog med långiverne i dagens bankfasiliteter med henblikk på å videreføre og tilpasse eksisterende lånefasiliteter, som omfatter eksisterende lånetrekk og ubenyttede lånerammer. Investorer i Norwegian Property's obligasjonslån er i tråd med tidligere børsmelding informert separat. Geverans eierskap på mer enn 50% av selskapets aksjekapital innebærer videre at Norwegian Property vurderes som del av konsern med Geveran. Dette kan fremover ha betydning for den enkelte långivers vurdering av Norwegian Property som låntaker.

Norwegian Property har ordinær resultatfremleggelse for 3. kvartal den 21. oktober 2016, etter utløp av akseptfristen for det pliktige tilbudet. For å sikre at relevant informasjon er tilgjengelig, forbereder derfor Styret offentliggjøring av enkelte hovednøkkeltall for 3. kvartal senest 13. oktober 2016. Ordinær resultatfremleggelse med detaljinformasjon gjennomføres som opprinnelig planlagt 21. oktober 2016.

VURDERING OG ANBEFALING

Styret har gjennomgått Tilbudsdokumentet og evaluert faktorer som styret betrakter som vesentlige for vurderingen av om Tilbudet bør aksepteres av aksjonærene i Norwegian Property.

Swedbank Norge ("Swedbank") er engasjert som finansiell rådgiver for Norwegian Property i forbindelse med Tilbudet og har avgitt en "fairness opinion" datert 4. oktober 2016. Swedbank har vurdert Tilbudet på basis av ulike verdsettelsesmetoder og konklusjonen reflekterer Swedbanks beste vurdering av rimelig finansiell verdi av Norwegian Property pr tidspunktet for uttalelsen. Verdsettelsesmetodene omfatter blant annet vurderinger av netto eiendeler (verdivurderinger fra 3. parts verdsettelse basert på diskontert kontantstrøm), relative netto eiendeler (i forhold til peers), direkte avkastning i form av utbytte, operativt resultat, analytikervurderinger med kursmål, historiske tilbudspremier, aksjekursutvikling i forhold til peers og strategiske vurderinger. Swedbank konkluderer med at Tilbudet fra Geveran ikke er «fair» fra et finansielt ståsted og ikke markedsmessig («not on market terms»). Vurderingen er basert på den tilbudte prisen per aksje og også hensyntatt andre relevante forhold for aksjonærene. Swedbanks "fairness opinion" er vedlagt denne uttalelsen.

Styret bemerker at Geveran i Tilbudsdokumentet opplyser at de har som intensjon å fortsette å støtte Norwegian Property's eksisterende forretningskonsept og at Geveran for nærværende ikke har noen planer om å reorganisere Norwegian Property som følge av Tilbudet. Videre uttaler Geveran at Tilbudet i seg selv ikke vil ha noen konsekvenser av juridisk, økonomisk eller arbeidsrelatert art for de ansatte i Norwegian Property.

Styret bemerker videre at per dags dato kontrollerer Geveran 53,56 % av de utestående aksjene i Norwegian Property (basert på offentliggjorte flaggmeldinger). Med utgangspunkt i Geverans nåværende aksjebeholdning, og eventuell senere økt beholdning ved gjennomføring av Tilbudet, vil Geveran ha bestemmende innflytelse blant annet på valg av styremedlemmer og utbyttevedtak, jf. bemerkningene ovenfor knyttet til konsekvenser av ulikt eierskap.

Tilbudsprisen på NOK 10,80 per aksje verdsetter aksjene i Norwegian Property til ca NOK 5,923 millioner. Styret viser til at NOK 10,80 pr aksje representerer en premie på 0,0 % i forhold til sluttkurs for Norwegian Property-aksjen på Oslo Børs den 5. september 2016 (som var den siste handelsdagen

før annonseringen av Geverans intensjon om å fremsette et pliktig tilbud for de gjenværende aksjene i Norwegian Property). Swedbank har beregnet at tilbudsprisen representerer en premie på 1%, 3%, 6% og 10% i forhold til Norwegian Property-aksjens volumvektede gjennomsnittlige aksjekurs på Oslo Børs for henholdsvis 1, 3, 6 og 12 måneders-periodene som sluttet den 5. september 2016. Den premie som ligger i tilbudsprisen på NOK 10,80 er lavere enn hva styret vurderer å være historisk gjennomsnittlig oppkjøpspremie i offentlige kontanttilbud i det norske markedet.

Basert blant annet på de overnevnte forhold, herunder Swedbanks fairness opinion, er det styrets vurdering at Tilbudet samlet sett anses å være under rimelig verdi (ikke «fair») for selskapets aksjer. Med basis i dette anbefaler ikke styret i Norwegian Property aksjonærene i Norwegian Property å akseptere Tilbudet.

Styret understreker at vurdering av underliggende verdier er usikker og sensitiv i forhold til en rekke forutsetninger. Videre vil Geveran ha vesentlig innflytelse over Norwegian Property, og det kan ikke gis noen garantier med hensyn til den fremtidige kursen på Norwegian Property-aksjene. Også likviditeten i aksjen og dermed muligheten til å få avhendet aksjeposter for øvrige aksjeeiere vil bli redusert desto flere aksjer som kontrolleres av største eier. Tilbudet representerer en såkalt likviditetshendelse for aksjonærer som ønsker å realisere sin posisjon i Norwegian Property. Det vises til at Geveran ikke vil være forpliktet til å fremsette et gjentatt pliktig tilbud ved ytterligere erverv av aksjer etter gjennomføring av Tilbudet, jf. merknader om dette ovenfor. Styret anbefaler derfor aksjonærene om å foreta en grundig vurdering av sine alternativer i lys av forhold som fremgår av denne uttalelsen og øvrig tilgjengelig informasjon, og om å foreta en selvstendig vurdering av om de skal akseptere Tilbudet eller ikke.

Uttalelsen er enstemmig.

Styremedlem Kjell Sagstad har informert styret om at Niam V Prosjekt AS ikke har til hensikt å akseptere tilbudet. Styremedlem Bjørn Henningsen har informert styret om at han ikke har til hensikt å akseptere Tilbudet for aksjer eid av selskaper tilknyttet ham. Administrerende direktør, Svein Hov Skjelle har informert styret om at han ikke har til hensikt å akseptere Tilbudet for sine aksjer. Øvrige styremedlemmer som har avgitt denne uttalelsen, har ikke aksjer.

4. oktober 2016

Styret i Norwegian Property ASA