



NORWEGIAN
PROPERTY

NPRO 3Q 2016: FORELØPIGE RESULTATER

Geveran Trading Co Ltd ("Geveran") har fremmet et pliktig tilbud («Tilbudet») på alle utestående aksjer i Norwegian Property ASA. Frist for aksept av budet er 20. oktober 2016 kl. 16.30.

Norwegian Property har ordinær resultatfremleggelse for 3. kvartal den 21. oktober 2016, som er etter utløp av akseptfristen for det pliktige tilbudet. For å sikre at relevant informasjon er tilgjengelig, offentliggjøres i denne børsmeldingen hovednøkkeltall for 3. kvartal basert på foreløpige regnskaper for 3. kvartal 2016. Regnskapene er ikke revidert.

Viktige resultattall for 3. kvartal 2016:

- Resultat før skatt utgjorde NOK 260,7 millioner i tredje kvartal 2016 (en forbedring fra NOK 76,5 millioner i samme kvartal i 2015).
- Resultat etter skatt utgjorde NOK 195,7 millioner (NOK 71,2 millioner).
- Brutto driftsinntekter utgjorde NOK 229,7 millioner i tredje kvartal 2016 (NOK 220,7 millioner i samme kvartal i 2015). Dette utgjør en vekst på 4,1%. Sammenlignbar vekst hensyntatt kjøp og salg av eiendommer, er 10,1% da Skøyen-porteføljen bare er inkludert frem til gjennomføring av avhendelsen 1. september 2016.
- Driftsresultat før verdiendringer utgjorde NOK 185,9 millioner (NOK 170,6 millioner).
- Netto ordinære finansposter utgjorde NOK 100,5 millioner (NOK 104,9 millioner). Norwegian Property har ved utgangen av 3. kvartal ikke sluttført arbeidet med tilpasning av rentesikringer som følge av salget av Skøyen-porteføljen. I kvartalet er derfor netto finansposter negativt påvirket av noe høyere gjennomsnittsrente enn tidligere samt etablering av en midlertidig kredittfasilitet for innløsning av obligasjonslånet ved salg av Skøyen-eiendommene.
- Netto positiv verdiendring for investeringseiendom var NOK 78,3 millioner i 3. kvartal 2016 (NOK 118,6 millioner).
- Netto positiv verdiendring for finansielle derivater var NOK 97,0 millioner (negativ med NOK 107,9 millioner). I perioden er det terminert finansielle derivater for NOK 67,5 millioner.

Per 30. september 2016 utgjorde balansemessige nøkkeltall (i parentes per 30. september 2015):

- Brutto rentebærende gjeld var NOK 7 414,2 millioner (NOK 9 358,5 millioner).
- Likvide midler var NOK 316,3 millioner (NOK 10,9 millioner).
- Netto rentebærende gjeld (rentebærende gjeld med fradrag for likvide midler) var NOK 7 097,9 millioner (NOK 9 347,6 millioner).
- Brutto eiendomsverdier var NOK 14 529,9 millioner (NOK 16 038,3 millioner).
- Netto LTV (Loan To Value) var 48,9% (58,3%).
- Selskapet har en langsiktig ambisjon om å ha en forsiktig finansiell risikoprofil. Langsiktig målsetning er at LTV skal være i området 45 til 55%.

Hovednøkkeltall per aksje for 3. kvartal 2016 (i parentes samme kvartal i 2015):

- Ordinært resultat per aksje (EPS) var NOK 0,36 (NOK 0,13)
- Bokført egenkapital per aksje var NOK 11,50 (NOK 10,37)
- EPRA NAV per aksje var NOK 12,83 (NOK 11,70)
- EPRA NNAV per aksje var NOK 12,22 (NOK 10,95)
- I august i tredje kvartal ble det utbetalt et kontantutbytte på NOK 0,05 per aksje

Finansiering og utbytte

Forut for Tilbudet ervervet Geveran en eierandel på mer enn 50% av selskapets aksjekapital («change of control»).

Som følge av «change of control» er Norwegian Property i slutfase i dialogen med långiverne i dagens bankfasiliteter med henblikk på å videreføre og tilpasse eksisterende lånefasiliteter, som omfatter lånetrekk og ubenyttede lånerammer. Investorer i Norwegian Property's obligasjonslån har i tråd med obligasjonslåneavtalene mulighet til å kreve innløsning av sine lån ved «change of control». Ved utgangen av 3. kvartal hadde Norwegian Property ubenyttede lånerammer på NOK 1 058 millioner samt likvide midler på NOK 316,3 millioner. Dialogen med hovedbankene omfatter også en langsiktig løsning for selskapets ene hovedlånefasilitet med opprinnelig forfall i desember 2016 og ytterligere beredskap for eventuelle obligasjonslån som innfris i forbindelse med «change of control». Medio oktober 2016 slutføres salget av Stortingsgaten 6 med en brutto eiendomsverdi på NOK 506,5 millioner.

I forbindelse med endringene og tilpasningene av låneavtalene vil finanspostene bli belastet med en én-gangs kostnad i fjerde kvartal 2016.

Langsiktig har selskapet en ambisjon om at utbytte skal utgjøre 30 til 50% av løpende operativt resultat etter betalbar skatt. Styret vil ikke ta stilling til ytterligere utbytte før bank- og obligasjonsprosessene knyttet til «change of control» er endelig avsluttet.

Om leiesituasjon

Selskapets utleiesituasjon er fortsatt preget av lav ledighet i Oslo-porteføljen (som utgjør 95% av eiendomsverdiene ved utgangen av 3. kvartal) og høy ledighet i Stavanger-porteføljen. De vesentligste endringene i kontrakter i 3. kvartal er:

- Norwegian Property har i tråd med tidligere børsmelding fremforhandlet leiekontrakt med Bydel Frogner og NAV Stat om leie av Drammensveien 60.
- UDI har varslet at kontrakten for midlertidig asylmottak i Forusbeen 35 ikke vil bli forlenget etter utløp i slutten av november 2016.

Ordinær resultatfremleggelse med detaljinformasjon gjennomføres som opprinnelig planlagt 21. oktober 2016. Frem til dette tidspunktet vil svar på spørsmål primært være knyttet til innholdet i denne meldingen.

Oslo, 13. oktober 2016

Styret i Norwegian Property ASA

For ytterligere informasjon, vennligst kontakt:

Svein Hov Skjelle, Administrerende direktør
Telefon: +47 930 55 566
Email: shs@npro.no

Denne opplysningen er informasjonspliktig etter verdipapirhandelloven §5-12.