

RESULTATRAPPORT

TREDJE KVARTAL 2014



NORWEGIAN  
PROPERTY

## VIKTIGE HENDELSER I TREDJE KVARTAL 2014

### INNFASING AV FERDIGE PROSJEKTER GIR ØKTE LEIEINNTEKTER

#### Positive resultater og økende eiendomsverdier gir NOK 0,38 i økt egenkapital per aksje

Flere arealer ble ferdigstilt og tatt i bruk av nye leietakere i løpet tredje kvartal 2014 og samlede leieinntekter var NOK 187,0 millioner, en økning fra NOK 172,0 millioner i samme kvartal 2013. Hensyntatt salgene av Finnestadveien 44 og Maridalsveien 323 er økningen i leieinntekter 11,5%. Driftsresultat før verdiendringer ble NOK 139,5 millioner. Overskudd før skatt og verdiendringer var NOK 40,3 millioner.

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 89,8 millioner og negativ verdiendring for finansielle derivater utgjorde NOK 24,1 millioner. Etter en negativ skattekostnad på NOK 101,6 millioner ble periodens resultat positivt med NOK 207,6 millioner. Dette medførte et positivt ordinært resultat per aksje (EPS) i tredje kvartal på NOK 0,38. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 9,62 per aksje per 30. september 2014, opp fra NOK 9,25 per aksje ved utgangen av andre kvartal 2014 (EPRA NAV: NOK 10,70 og EPRA NNAV: 10,05 ved utgangen av tredje kvartal 2014).

#### Sesongmessig lavere utleieaktivitet

Det er inngått 15 nye og utvidede leiekontrakter for kontor- og butikkarealer i perioden med en samlet årsleie på NOK 21,5 millioner. De største kontraktene er utleie av 1 840 kvm til Sektor Gruppen AS i utviklingsprosjektet Verkstedveien 1 (tidligere Drammensveien 134-nybygg) og forlengelse av 1 200 kvadratmeter til Konstali Helsenor AS i Bryggegate 7-9.

For utviklingsprosjektene på Aker Brygge er nå samlet utleiegrad 81 prosent, en økning fra 78 prosent ved inngangen til kvartalet. Det gjenstod for utleie ved utgangen av tredje kvartal utleie av 9 500 kvadratmeter kontor og 2 800 kvadratmeter forretningsarealer i de tre prosjektene på Aker Brygge. I Verkstedveien 1 på Skøyen er samlet utleiegrad nå 41 prosent, en økning fra 36 prosent ved utgangen av forrige kvartal.

#### Utviklingsprosjektene

For prosjektene Stranden 1, Stranden 5 og Verkstedveien 1 i Oslo pågår aktiviteten for fullt. Disse eiendommene er fortsatt i hovedsak uten leieinntekter i perioden ombyggingsarbeidene pågår, men handelsarealene åpner gradvis gjennom tredje og fjerde kvartal. Kontordelen av Stranden 3 er ferdigstilt.

#### Nytt styre

I løpet av sensommeren har Geveran Trading Co Ltd kjøpt seg opp til en posisjon som største eier i Norwegian Property. I september fremmet selskapet krav om ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styre. Den ekstraordinære generalforsamlingen ble avholdt i oktober og det nye styret består av Henrik A. Christensen, Bjørn Henningsen, Nils K. Selte, Camilla Hagen Sørli og Cecilie Astrup Fredriksen. Espen D. Westernen ble valgt som varamedlem.

#### Porteføljeendringer og positiv verdiutvikling

I tredje kvartal er salgene av to eiendommer gjennomført:

- Finnestadveien 44 i Stavanger ble solgt til WP Carey i begynnelsen av august 2014 med en brutto eiendomsverdi på NOK 733 millioner.
- Maridalsveien 323 i Nydalen, Oslo, ble solgt til et selskap etablert av Ness, Risan og Partners i september 2014 med en brutto eiendomsverdi på NOK 344 millioner.

#### Refinansiering til gunstige betingelser

I begynnelsen av oktober har Norwegian Property inngått avtale om forlengelse av lånefasiliteten i Danske Bank / DNB til desember 2016. De kommersielle betingelsene er marginalt forbedret fra tidligere avtale.



## NØKKELTALL

| Resultat                             |           | 3Q 2014 | 3Q 2013 | YTD 2014 | YTD 2013 | Året 2013 |
|--------------------------------------|-----------|---------|---------|----------|----------|-----------|
| Brutto inntekter                     | NOK mill. | 187,0   | 172,0   | 556,0    | 600,2    | 769,8     |
| Driftsresultat før eierkostnader     | NOK mill. | 155,2   | 139,5   | 463,0    | 512,1    | 647,7     |
| Driftsresultat før verdiendringer    | NOK mill. | 139,5   | 123,7   | 415,9    | 465,4    | 586,9     |
| Resultat før skatt og verdiendringer | NOK mill. | 40,3    | 20,2    | 125,5    | 152,8    | 174,4     |
| Resultat før skatt                   | NOK mill. | 106,0   | 17,7    | 135,5    | -218,2   | -287,6    |
| Resultat etter skatt                 | NOK mill. | 207,6   | 21,5    | 215,8    | -174,4   | -230,9    |
| EPRA-resultat <sup>1</sup>           | NOK mill. | 29,4    | 14,5    | 91,6     | 110,0    | 125,6     |

| Balanse                                       |           | 3Q 2014  | 3Q 2013  | YTD 2014 | YTD 2013 | Året 2013 |
|-----------------------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Markedsverdi av investeringsporteføljen       | NOK mill. | 15 230,5 | 14 444,1 | 15 230,5 | 14 444,1 | 14 762,6  |
| Egenkapital                                   | NOK mill. | 5 277,7  | 5 113,0  | 5 277,7  | 5 113,0  | 5 057,5   |
| Rentebærende gjeld                            | NOK mill. | 9 209,4  | 8 631,5  | 9 209,4  | 8 631,5  | 8 947,4   |
| Egenkapitalandel                              | %         | 34,2     | 34,7     | 34,2     | 34,7     | 33,6      |
| Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert) | %         | 8,2      | 1,3      | 3,5      | -5,5     | -5,5      |

| Kontantstrøm                                     |           | 3Q 2014 | 3Q 2013 | YTD 2014 | YTD 2013 | Året 2013 |
|--------------------------------------------------|-----------|---------|---------|----------|----------|-----------|
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | NOK mill. | -84,5   | -25,6   | -55,4    | 22,3     | 45,9      |
| Konter og kontantekvivalenter                    | NOK mill. | 10,9    | 85,6    | 10,9     | 85,6     | 62,9      |

| Nøkkeltall; per aksje                                 |        | 3Q 2014     | 3Q 2013     | YTD 2014    | YTD 2013    | Året 2013   |
|-------------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Antall aksjer ved periodeslutt                        | Antall | 548 425 596 | 548 425 596 | 548 425 596 | 548 425 596 | 548 425 596 |
| Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden              | Antall | 548 425 596 | 548 425 596 | 548 425 596 | 548 425 596 | 548 425 596 |
| Resultat før skatt <sup>2</sup>                       | NOK    | 0,19        | 0,03        | 0,25        | -0,40       | -0,52       |
| Ordinær fortjeneste (EPS) <sup>2</sup>                | NOK    | 0,38        | 0,04        | 0,39        | -0,32       | -0,42       |
| EPRA-resultat <sup>2</sup>                            | NOK    | 0,05        | 0,03        | 0,17        | 0,20        | 0,23        |
| Operasjonell kontantstrøm                             | NOK    | -0,15       | -0,05       | -0,10       | 0,04        | 0,08        |
| Rentebærende gjeld                                    | NOK    | 16,79       | 15,74       | 16,79       | 15,74       | 16,31       |
| NAV (bokført egenkapital)                             | NOK    | 9,62        | 9,32        | 9,62        | 9,32        | 9,22        |
| Utsatt skatt for investeringseiendom <sup>3</sup>     | NOK    | 0,17        | 0,11        | 0,17        | 0,11        | 0,08        |
| Virkelig verdi av finansielle instrument <sup>4</sup> | NOK    | 0,91        | 0,76        | 0,91        | 0,76        | 0,77        |
| EPRA NAV <sup>5</sup>                                 | NOK    | 10,70       | 10,19       | 10,70       | 10,19       | 10,07       |
| Virkelig verdi av utsatt skatt <sup>6</sup>           | NOK    | 0,31        | 0,39        | 0,31        | 0,39        | 0,41        |
| Virkelig verdi av finansielle instrument <sup>7</sup> | NOK    | -0,91       | -0,76       | -0,91       | -0,76       | -0,77       |
| Virkelig verdi av gjeld <sup>8</sup>                  | NOK    | -0,05       | 0,03        | -0,05       | 0,03        | -           |
| EPRA NNNAV <sup>9</sup>                               | NOK    | 10,05       | 9,86        | 10,05       | 9,86        | 9,71        |

<sup>1</sup> Beregnet med utgangspunkt i periodens resultat etter skatt, korrigert for verdiendring av investeringseiendom og finansielle instrument, samt skattekost av foretatte justeringer.

<sup>2</sup> Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje.

<sup>3</sup> Justerer for bokført verdi av utsatt skatt knyttet til verdiendring for investeringseiendom (ikke utsatt skatt av skattemessige avskrivninger i eiertiden).

<sup>4</sup> Trekker ut bokført virkelig verdi i balansen av finansielle instrument etter skatt.

<sup>5</sup> EPRA (European Public Real-Estate Association) sin anbefaling til beregning av NAV ved et ordinært langsiktig driftsperspektiv for virksomheten.

<sup>6</sup> Justerer for estimert virkelig verdi av utsatt skatt, som inkluderer skattemessige meravskrivninger, -fremførbare underskudd og -gevinst/-tapskonto.

<sup>7</sup> Legger til bokført virkelig verdi i balansen for finansielle instrument etter skatt, som er trukket ut av EPRA NAV.

<sup>8</sup> Justerer for estimert virkelig verdi av gjeld i samsvar med prinsippene beskrevet i note 5 til regnskapet.

<sup>9</sup> EPRA sin anbefaling til beregning av NAV der EPRA NNNAV («triple net asset value») i forhold til EPRA NAV inkluderer estimerte virkelige realiserbare verdier på balansedagen for utsatt skatt, finansielle instrument og gjeld.



## FINANSIELLE RESULTATER

### RESULTAT FOR TREDJE KVARTAL 2014

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 187,0 millioner i tredje kvartal 2014. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 172,0 millioner i tilsvarende periode i 2013. Justert for salg av eiendommer i perioden, representerer dette en økning i leieinntekter i tredje kvartal 2014 på NOK 19,8 millioner.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 15,0 millioner i kvartalet (NOK 18,8 millioner<sup>10</sup>). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 16,9 millioner (NOK 13,7 millioner), mens administrative eierkostnader var NOK 15,7 millioner (NOK 15,9 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 139,5 millioner (NOK 123,7 millioner) i tredje kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 89,8 millioner (negativ endring med NOK 66,1 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 99,2 millioner i tredje kvartal 2014 (NOK 103,5 millioner). Det er kostnadsført NOK 7 millioner knyttet til tidligere aktiverte etableringskostnader for nedbetalt og refinansiert gjeld. Markedsrentene er redusert i tredje kvartal 2014 og resultatelementet knyttet til verdiendring for finansielle derivater var derfor negativt med NOK 24,1 millioner (positiv verdiendring på NOK 63,5 millioner).

Overskudd før skatt i tredje kvartal var NOK 106,0 millioner (NOK 17,7 millioner). Endringen i avsatt, ikke betalbar utsatt skattekostnad i kvartalet var positiv med NOK 101,6 millioner (NOK 3,8 millioner). Den positive endringen er knyttet til salg av eiendommer og skattemessig kostnadsførte prosjektkostnader. Overskudd etter skatt ble dermed NOK 207,6 millioner (NOK 21,5 millioner).

### VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontorportefølje er blitt utført av to uavhengige eksterne verdsettere basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen per 30. september 2014 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av tredje kvartal 2014 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 15 230,5 millioner (NOK 14 444,1 millioner). Eierbenyttet eiendom er herunder balanseført separat med NOK 96,3 millioner ved utgangen av tredje kvartal 2014, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 89,8 millioner. Samlet positiv verdiendring for utviklingseiendommene Stranden 1, 3 og 5 på Aker Brygge og Verkstedveien 1 på Skøyen var NOK 100,4 millioner. Negativ verdiutvikling for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie utgjorde NOK 55,7 millioner. Øvrige eiendommer hadde en positiv verdiutvikling på NOK 45,1 millioner.

### KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm var negativ med NOK 84,5 millioner (NOK 25,6 millioner) i tredje kvartal 2014.

Investering i anleggsmidler utgjorde NOK 397,1 millioner i tredje kvartal (NOK 320,7 millioner) og omfatter hovedsakelig investeringer i eiendomsporteføljen knyttet til ombygging av enkelte større eiendommer. Netto innbetalt ved salg av investeringseiendommene Finnestadveien 44 og Maridalsveien 323 var NOK 1 032,4 millioner i tredje kvartal (NOK 10,0 millioner).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 553,9 millioner etter nedbetaling av rentebærende gjeld ved salg av eiendommer (NOK 13,5 millioner).

<sup>10</sup> Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.



Netto negativ endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 3,1 millioner (positiv endring med NOK 50,1 millioner).

## BALANSE

Per 30. september 2014 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 10,9 millioner (NOK 85,5 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 916,7 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 1 716,0 millioner). Total egenkapital var NOK 5 277,7 millioner (NOK 5 113,0 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 34,2 prosent (34,7 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 9,62 (NOK 9,32). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 10,70 (NOK 10,19) og basert på EPRA NNNAV standarden NOK 10,05 (NOK 9,86). Antall utestående aksjer per utgangen av andre kvartal var 548 425 596 (548 425 596).

## FINANSIERING

Tabellen under viser rentebærende gjeld og sikringer per 30. september 2014.

| Rentebærende gjeld og sikring per 30. september 2014           |               |          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| Rentebærende gjeld                                             | NOK millioner | 9 209,4  |
| Likvide midler                                                 | NOK millioner | 10,9     |
| Effektiv rentesikringsgrad (%)                                 | Prosent       | 83,9     |
| Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt                    | NOK millioner | 916,7    |
| Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring                   | År            | 4,2      |
| Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader) | Prosent       | 4,33     |
| Gjennomsnittlig margin                                         | Prosent       | 1,44     |
| Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån                       | År            | 2,4      |
| Markedsverdi eiendomsporteføljen                               | NOK millioner | 15 230,5 |
| Rentebærende gjeld / verdi (LTV)                               | Prosent       | 60,5     |
| Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)                   | Prosent       | 60,4     |

## RENTESIKRINGER

| Forfallsstruktur rentesikringer |           | < 1 år | 1 > 2 år | 2 > 3 år | 3 > 4 år | 4 > 5 år | > 5 år |
|---------------------------------|-----------|--------|----------|----------|----------|----------|--------|
| Beløp                           | NOK mill. | 1 843  | 750      | 1 550    | 1 100    | 1 200    | 2 800  |
| Gjennomsnittlig rentesats       | Prosent   | 1,7    | 3,2      | 3,7      | 4,3      | 4,8      | 4,2    |
| Andel av total gjeld            | Prosent   | 20     | 8        | 17       | 12       | 13       | 30     |

Effekt av rentederivater med fremtidig start utgjør i tillegg 94 basispunkter.

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, og effektiv sikringsgrad lå ved utgangen av tredje kvartal på 83,7 prosent, en økning fra 2. kvartal som følge av redusert gjeld etter salg av eiendommer. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

## RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 30. september 2014 var NOK 9 209,4 millioner (NOK 8 631,5 millioner).

I oktober 2014 har selskapet utstedt et nytt sikret obligasjonslån på NOK 350 millioner med 5 års løpetid i det norske obligasjonsmarkedet. Lånet løper med en rente på 3 måneders NIBOR med tillegg for en margin på 0,98 prosent. Lånet er sikret med første prioritets pant i eiendommene Bryggegate 7-9 og Holmensgate 1 innenfor 66 prosent belåningsgrad.



Lånet benyttes til refinansiering av eksisterende lånefasilitet, og låneopptaket bidrar til ytterligere differensiering av konsernets finansiering til gunstige betingelser.

I oktober 2014 har selskapet inngått avtale med Danske Bank og DNB om forlengelse av lånefasiliteten med opprinnelig forfall i juni 2015 til desember 2016. Ved utgangen av tredje kvartal var samlet lånevolum omkring NOK 4,4 milliarder inkludert benyttede og ubenyttede lånerammer. De kommersielle betingelsene er marginalt forbedret i den forlengede avtalen.

## **VIRKSOMHETEN**

### **MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM**

I følge Akershus Eiendom er arealledigheten for kontorer i Oslo ved utgangen av september omkring 7,0 prosent, som er uforandret fra inngangen til kvartalet. Det forventes fortsatt lav igangsetting og ferdigstillelse av nye lokaler de nærmeste årene. Samtidig fortsetter trenden med konvertering av arealer til boligformål. Selv om etterspørselen også er noe avdempet tilsier liten tilførsel en reduksjon i arealledigheten og begrenset risiko for leieprisfall de nærmeste årene.

I Stavanger er etterspørselen fortsatt preget av kostnadsfokus i olje- og offshoresektoren. God tilgjengelighet på tomter og tendenser til noe økende arealledighet fortsetter å legge press på leieprisene. I takt med noe dempet etterspørsel forventes også en reduksjon i nybyggingsaktiviteten. Samlet sett forventes derfor relativt stabile leiepriser fremover.

Langsiktige swaprenter har fortsatt å falle også gjennom tredje kvartal. God kapitaltilgang både i bank- og obligasjonsmarkedet medfører at også lånemarginene har falt, slik at samlede lånekostnader for ny eiendomsfinansiering fortsatt er fallende. Akershus Eiendom forventer et samlet transaksjonsvolum for året på NOK 50 milliarder, ikke inkludert børspoteringen av Entra Eiendom. Økt interesse fra utenlandske investorer og stabil og god tilgang på fremmedkapital tilsier fortsatt god aktivitet i transaksjonsmarkedet.

### **EIENDOMSPORTEFØLJEN**

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 39 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (83,7 prosent av brutto løpende leieinntekter ved utgangen av september 2014), Gardermoen (3,7 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (12,6 prosent av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Total kontraktsfestet leieinntekt for porteføljen var NOK 732,1 millioner per 30. september 2014. Dette representerer etter salget av Finnestadveien 44 og Maridalsveien 323 en reduksjon på NOK 45,8 millioner fra NOK 777,9 millioner ved inngangen til kvartalet. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (arealer som ikke genererer leieinntekt) utgjorde 24,9 prosent av totale arealer per 30. september 2014, som etter salget av de to fullt utleide eiendommene representerer en økning fra 23,9 prosent ved inngangen til kvartalet (proforma ledighet per 30. juni 2014 var 26,0 prosent). Ledigheten inkluderer også utvidede arealer på rehabiliteringsprosjekter som ikke tidligere har vært inkludert. Byggene som er under ombygging på Aker Brygge og Skøyen, hadde en ledighet på 71,5 prosent per 30. september 2014. For umiddelbart tilgjengelige arealer utgjorde ledigheten 11,4 prosent ved utgangen av tredje kvartal 2014.

I løpet av tredje kvartal er det inngått eller reforhandlet 15 nye kontrakter til en samlet årsverdi av om lag NOK 21,5 millioner. Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 6,1 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,8 prosent for den samlede porteføljen.



## AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av tredje kvartal 1 710 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en oppgang på 184 aksjonærer sammenlignet med utgangen av andre kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 67,0 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av tredje kvartal, en økning fra 60,7 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i tredje kvartal har i gjennomsnitt ligget på 1,8 millioner aksjer per dag, sammenlignet med et gjennomsnittlig omsetningsnivå i 2013 på 0,5 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 30. september 2014 er NOK 274 223 416 fordelt på 548 446 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Av disse eide Norwegian Property ASA 21 236 egne aksjer i selskapet ved utgangen av kvartalet. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. september 2014.

| #                            | Navn                                        | Andel (%) | Antall aksjer | Kontotype | Nasjonalitet |
|------------------------------|---------------------------------------------|-----------|---------------|-----------|--------------|
| 1                            | GEVERAN TRADING CO L                        | 27,74     | 152 157 204   | ORD       | CYP          |
| 2                            | CANICA AS                                   | 13,13     | 72 008 232    | ORD       | NOR          |
| 3                            | FOLKETRYGDFONDET                            | 8,49      | 46 551 642    | ORD       | NOR          |
| 4                            | THE BANK OF NEW YORK BNY MELLON A/C APG A   | 4,33      | 23 730 241    | NOM       | NLD          |
| 5                            | STATE STREET BANK & S/A SSB CLIENT OMNIBUS  | 3,22      | 17 684 751    | NOM       | USA          |
| 6                            | SKANDINAVISKA ENSKIL A/C CLIENTS ACCOUNT    | 3,18      | 17 448 146    | NOM       | SWE          |
| 7                            | STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F   | 2,99      | 16 423 429    | NOM       | USA          |
| 8                            | THE BANK OF NEW YORK BNY MELLON             | 1,97      | 10 814 557    | NOM       | USA          |
| 9                            | BNP PARIBAS SEC. SER S/A BP2S LUX/FIM/LUX   | 1,78      | 9 786 433     | NOM       | LUX          |
| 10                           | STATE STREET BANK & A/C CLIENT FUND NUM     | 1,68      | 9 214 034     | NOM       | USA          |
| 11                           | STATE STREET BANK AN A/C WEST NON-TREATY    | 1,33      | 7 267 029     | NOM       | USA          |
| 12                           | VERDIPAPIRFONDET DNB                        | 1,29      | 7 096 407     | ORD       | NOR          |
| 13                           | VERDIPAPIRFONDET DNB                        | 1,24      | 6 775 405     | ORD       | NOR          |
| 14                           | BNP PARIBAS SEC. SER S/A TR PROPERTY INV    | 0,97      | 5 325 659     | NOM       | GBR          |
| 15                           | MERRILL LYNCH INTERN C/O MLI GEF NON TREATY | 0,86      | 4 714 293     | NOM       | GBR          |
| 16                           | FONDSFINANS SPAR                            | 0,82      | 4 500 000     | ORD       | NOR          |
| 17                           | KLP AKSJE NORGE IND                         | 0,81      | 4 454 595     | ORD       | NOR          |
| 18                           | J.P. MORGAN CHASE BA NORDEA TREATY ACCOUNT  | 0,75      | 4 126 021     | NOM       | GBR          |
| 19                           | STATE STREET BANK & S/A SSB CLIENT OM04     | 0,71      | 3 913 715     | NOM       | USA          |
| 20                           | J.P. MORGAN CHASE BA NORDEA RE:NON-TREATY   | 0,68      | 3 715 765     | NOM       | GBR          |
| Totalt 20 største aksjonærer |                                             | 77,99     | 427 707 558   |           | 6/20 NOR     |

## VALG AV NYTT STYRE

Etter at Geveran Trading Co. Ltd. i tredje kvartal 2014 hadde kjøpt til sammen 144 959 048 aksjer, tilsvarende ca 26,4% av selskapets aksjer og stemmer, begjærte aksjonæren den 18. september 2014 at det ble kalt inn til ekstraordinær generalforsamling i Norwegian Property ASA for valg av nye medlemmer til styre og valgkomité. Den 10. oktober 2014 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Norwegian Property ASA. Det ble valgt nytt styre i selskapet i samsvar med innstillingen fra selskapets valgkomité. Det nye styret består av styreleder Henrik A. Christensen og styremedlemmene Bjørn Henningsen, Nils K. Selte, Camilla Hagen Sørli og Cecilie Astrup Fredriksen. Espen D. Western er valgt som varamedlem. Alle medlemmene i styret er nye utenom Nils K. Selte, som har vært både styreleder og styremedlem siden desember 2008. Valgkomitéen består heretter av leder Marianne E. Johnsen og medlemmene Jan Ole Stangeland og Espen D. Western.



## FREMTIDSUTSIKTER

I Oslo er balansen i leiemarkedet for kontorlokaler fortsatt god. Arealledigheten er stabil til synkende, som indikerer stabile til noe økende leienivåer og begrenset risiko for leieprisfall. I Stavanger er markedet preget av en mer forsiktig holdning i olje- og offshoresektoren. Tilgangen på kapital er fortsatt god og både rentenivå og lånemarginer har falt i siste periode. Det tilsier at det robuste transaksjonsmarkedet fortsetter, og at det er grunnlag for en fortsatt stabil verdiutvikling for næringseiendom.

Ferdigstillelse nærmer seg for de store utviklingsprosjektene i Oslo. De siste prosjektene i Stranden 1, Stranden 5 og Verkstedveien 1 (tidligere Drammensveien 134 nybygg) ferdigstilles gradvis frem mot inngangen til 2. kvartal. I tillegg gjennomføres oppgraderinger og ombygginger på flere av selskapets andre eiendommer. Midlertidig er derfor fortsatt betydelige arealer uten leieinntekter, men stadig økende utleiegrad for utviklingsprosjektene sikrer økning i fremtidig leieinntekt. De høyeste leiene i de nye prosjektene oppnås på Aker Brygge, og her gjenstår det bare utleie av 12 300 kvadratmeter kontor- og forretningsarealer av opprinnelig 78 600 kvadratmeter.

I takt med at prosjektene ferdigstilles reduseres både prosjekt- og utleierisiko. Norwegian Property har imidlertid høyt fokus på gjenstående prosjektgjennomføring og prosjektledelse. Samtidig er arbeidet med utleie av arealer som er ledig i porteføljen og arealer som ferdigstilles i forbindelse med de omfattende oppgraderingsprosjektene hovedprioritet. I Stavanger er markedsutsiktene noe mer usikre, og arbeidet med strategisk prosess for optimal utnyttelse av hver enkelt eiendom og fremtidig eierskap til porteføljen fortsetter.

Selskapet fokuserer i økende grad på vekstmuligheter etter ferdigstillelse av de store prosjektene. I lys av ny eiersituasjon, nytt styre og kapitalmarkedene generelt har det nye styret initiert en strategiprosess for å sette ytterligere fokus på vekstmuligheter.

Gjennom 2014 og begynnelsen av 2015 forventes leieinntektene gradvis å stige i takt med ferdigstillelse av utviklingsprosjektene og innfasing av inngåtte leiekontrakter. Fortsatt vil imidlertid selskapets finansielle resultater i en periode være påvirket av strategisk ledighet og slutføring av de pågående utviklingsprosjektene.

**Styret i Norwegian Property ASA**

Oslo, 23. oktober 2014





## FINANSIELL INFORMASJON

### KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

| Beløp i NOK millioner                                                              | Note | 3Q 2014       | 3Q 2013       | YTD 2014      | YTD 2013      | Året 2013     |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                                                             |      | <b>187,0</b>  | <b>172,0</b>  | <b>556,0</b>  | <b>600,2</b>  | <b>769,8</b>  |
| Driftsrelaterte eiendomskostnader                                                  |      | -15,0         | -18,8         | -46,7         | -47,3         | -58,0         |
| Andre eiendomskostnader                                                            |      | -16,9         | -13,7         | -46,2         | -40,6         | -64,1         |
| <b>Eiendomskostnader</b>                                                           |      | <b>-31,9</b>  | <b>-32,5</b>  | <b>-92,9</b>  | <b>-87,9</b>  | <b>-122,1</b> |
| Administrative eierkostnader                                                       |      | -15,7         | -15,9         | -47,1         | -46,7         | -60,7         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                                         |      | <b>-47,5</b>  | <b>-48,4</b>  | <b>-140,1</b> | <b>-134,6</b> | <b>-182,8</b> |
| <b>Driftsresultat før verdiendringer</b>                                           |      | <b>139,5</b>  | <b>123,7</b>  | <b>415,9</b>  | <b>465,5</b>  | <b>586,9</b>  |
| Verdiendring investeringseiendom                                                   | 3    | 89,8          | -66,1         | 199,7         | -507,9        | -562,6        |
| Annen gevinst og tap                                                               |      | -             | -             | -             | -             | 2,7           |
| <b>Driftsresultat</b>                                                              |      | <b>229,3</b>  | <b>57,6</b>   | <b>615,6</b>  | <b>-42,4</b>  | <b>27,0</b>   |
| Finansinntekt                                                                      | 2    | 0,3           | 4,9           | 1,3           | 19,7          | 20,0          |
| Finanskostnad                                                                      | 2    | -99,4         | -108,4        | -291,7        | -332,3        | -432,6        |
| <b>Realiserte netto finansposter</b>                                               |      | <b>-99,2</b>  | <b>-103,5</b> | <b>-290,4</b> | <b>-312,6</b> | <b>-412,5</b> |
| Verdiendring finansielle derivater                                                 | 2, 4 | -24,1         | 63,5          | -189,7        | 136,9         | 97,9          |
| <b>Netto finansposter</b>                                                          |      | <b>-123,3</b> | <b>-39,9</b>  | <b>-480,1</b> | <b>-175,7</b> | <b>-314,6</b> |
| <b>Resultat før skatt</b>                                                          |      | <b>106,0</b>  | <b>17,7</b>   | <b>135,5</b>  | <b>-218,0</b> | <b>-287,6</b> |
| Skattekostnad                                                                      | 7    | 101,6         | 3,8           | 80,4          | 43,8          | 56,7          |
| <b>Periodens resultat</b>                                                          |      | <b>207,6</b>  | <b>21,5</b>   | <b>215,8</b>  | <b>-174,2</b> | <b>-230,9</b> |
| Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser                              |      | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet</b>                               |      | <b>207,6</b>  | <b>21,5</b>   | <b>215,8</b>  | <b>-174,2</b> | <b>-230,9</b> |
| Verdiregulering eierbenyttet eiendom                                               | 3    | -0,1          | -0,9          | 4,4           | 3,2           | 4,3           |
| <b>Periodens utvidede resultat</b>                                                 |      | <b>-0,1</b>   | <b>-0,9</b>   | <b>4,4</b>    | <b>3,2</b>    | <b>4,3</b>    |
| Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt |      | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>Periodens totalresultat</b>                                                     |      | <b>207,5</b>  | <b>20,6</b>   | <b>220,2</b>  | <b>-171,0</b> | <b>-226,6</b> |
| Andel av periodens totalsresultat for aksjonærene i morselskapet                   |      | 207,5         | 20,6          | 220,2         | -171,0        | -226,6        |
| Andel av periodens totalsresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser           |      | -             | -             | -             | -             | -             |



## KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

| Beløp i NOK millioner            | Note | 30.09.2014      | 30.09.2013      | 31.12.2013      |
|----------------------------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                 |                 |                 |
| Finansielle derivater            | 4    | 2,4             | 8,2             | 15,6            |
| Investerings eiendom             | 3    | 15 134,2        | 14 392,4        | 14 709,9        |
| Eierbenyttet eiendom             | 3    | 96,3            | 51,7            | 52,7            |
| Andre varige driftsmidler        |      | 43,6            | 63,3            | 52,2            |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>15 276,6</b> | <b>14 515,6</b> | <b>14 830,5</b> |
| Andre fordringer                 |      | 149,7           | 114,0           | 153,2           |
| Kontanter og kontantekvivalenter | 6    | 10,9            | 85,5            | 62,9            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>160,7</b>    | <b>199,5</b>    | <b>216,1</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>             |      | <b>15 437,3</b> | <b>14 715,1</b> | <b>15 046,6</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                 |                 |                 |
| Aksjekapital                     |      | 274,2           | 274,2           | 274,2           |
| Overkurs                         |      | 3 412,3         | 3 412,2         | 3 412,3         |
| Annen innbetalt egenkapital      |      | 6 440,1         | 6 440,1         | 6 440,1         |
| Opptjent resultat                |      | -4 848,9        | -5 013,5        | -5 069,1        |
| <b>Sum egenkapital</b>           |      | <b>5 277,7</b>  | <b>5 113,0</b>  | <b>5 057,5</b>  |
| Utsatt skatt                     | 7    | 79,9            | 173,1           | 160,2           |
| Finansielle derivater            | 4    | 684,5           | 585,1           | 602,2           |
| Rentebærende gjeld               | 6    | 5 339,2         | 7 673,4         | 8 917,4         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>      |      | <b>6 103,6</b>  | <b>8 431,6</b>  | <b>9 679,9</b>  |
| Finansielle derivater            | 4    | 2,9             | 1,9             | 0,3             |
| Rentebærende gjeld               | 6    | 3 870,2         | 958,2           | 30,0            |
| Annen gjeld                      |      | 182,9           | 210,5           | 278,9           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>      |      | <b>4 056,0</b>  | <b>1 170,5</b>  | <b>309,2</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                 |      | <b>10 159,6</b> | <b>9 602,1</b>  | <b>9 989,1</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>  |      | <b>15 437,3</b> | <b>14 715,1</b> | <b>15 046,6</b> |



## KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

| Beløp i NOK millioner               | Aksjekapital | Overkurs       | Annen innbetalt egenkapital | Tilbakeholdt resultat | Total egenkapital |
|-------------------------------------|--------------|----------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Total egenkapital 31.12.2012</b> | <b>274,2</b> | <b>3 412,3</b> | <b>6 440,1</b>              | <b>-4 732,9</b>       | <b>5 393,7</b>    |
| Totalresultat                       | -            | -              | -                           | -171,0                | -171,0            |
| Utbetalt utbytte                    | -            | -              | -                           | -109,7                | -109,7            |
| <b>Total egenkapital 30.09.2013</b> | <b>274,2</b> | <b>3 412,3</b> | <b>6 440,1</b>              | <b>-5 013,6</b>       | <b>5 113,0</b>    |
| Totalresultat                       | -            | -              | -                           | -55,5                 | -55,5             |
| <b>Total egenkapital 31.12.2013</b> | <b>274,2</b> | <b>3 412,3</b> | <b>6 440,1</b>              | <b>-5 069,2</b>       | <b>5 057,5</b>    |
| Totalresultat                       | -            | -              | -                           | 220,2                 | 220,2             |
| <b>Total egenkapital 30.09.2014</b> | <b>274,2</b> | <b>3 412,3</b> | <b>6 440,1</b>              | <b>-4 848,9</b>       | <b>5 277,7</b>    |

## KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| Beløp i NOK millioner                                        | Note | 3Q 2014       | 3Q 2013      | YTD 2014      | YTD 2013      | Året 2013     |
|--------------------------------------------------------------|------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultat før skatt                                           |      | 106,0         | 17,7         | 135,5         | -218,0        | -287,6        |
| Avskrivning varige driftsmidler                              |      | 1,7           | 1,4          | 5,6           | 4,3           | 6,0           |
| Verdiendring investeringseiendom                             | 3    | -89,8         | 66,1         | -199,7        | 507,9         | 562,6         |
| Verdiendring finansielle derivater                           | 4    | -12,4         | -83,9        | 98,0          | -187,5        | -179,4        |
| Agio/disagio                                                 |      | 0,3           | 0,3          | 0,7           | -             | -0,1          |
| Endring i kortsiktige poster                                 |      | -90,3         | -27,2        | -95,5         | -84,3         | -55,9         |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>      |      | <b>-84,5</b>  | <b>-25,6</b> | <b>-55,4</b>  | <b>22,3</b>   | <b>45,9</b>   |
| Innbetalt ved salg av investeringseiendom                    |      | 1 032,4       | 10,0         | 1 032,8       | 704,1         | 704,1         |
| Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler |      | -397,1        | -320,7       | -1 295,5      | -847,8        | -1 211,0      |
| Andre investeringsaktiviteter                                |      | -             | 400,0        | -             | 400,0         | 400,0         |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>        |      | <b>635,3</b>  | <b>89,3</b>  | <b>-262,7</b> | <b>256,2</b>  | <b>-106,9</b> |
| Netto regulering av rentebærende gjeld                       | 6    | -553,9        | -13,5        | 266,8         | -795,4        | -478,4        |
| Betalt utbytte                                               |      | -             | -            | -             | -109,7        | -109,7        |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>       |      | <b>-553,9</b> | <b>-13,5</b> | <b>266,8</b>  | <b>-905,1</b> | <b>-588,1</b> |
| <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>      |      | <b>-3,1</b>   | <b>50,1</b>  | <b>-51,2</b>  | <b>-626,6</b> | <b>-649,0</b> |
| Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter           |      | 14,3          | 35,8         | 62,9          | 712,0         | 712,0         |
| Valutakurseffekter                                           |      | -0,3          | -0,3         | -0,7          | 0,1           | -0,1          |
| <b>Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter</b>     |      | <b>10,9</b>   | <b>85,5</b>  | <b>10,9</b>   | <b>85,5</b>   | <b>62,9</b>   |



## KONSOLIDERTE SAMMENDRATTE NOTEOPPLYSNINGER

### NOTE 1 SELSKAPSFORMLING OG VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Norwegian Property ASA er et eiendomskonsern etablert i 2006. Konsernet eier forretningseiendommer i Oslo og Stavanger. Morselskapet Norwegian Property ASA er et allmennaksjeselskap med hovedkontor i Grundingen 6, Oslo (Norge). Selskapets aksjer er notert på Oslo Børs under tickeren NPRO.

Delårsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – Delårsrapportering. Delårsrapporten utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelsen av delårsrapporten er i samsvar med de prinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2013. I delårsrapporten presenteres det sammendratte oppstillinger. Delårsrapporten inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig regnskap og bør leses i sammenheng med årsregnskapet for 2013. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2013.

I samsvar med kravene i regnskapsloven § 3-3c utarbeider Norwegian Property en årlig redegjørelse om samfunnsansvar. Den seneste redegjørelsen er inntatt i årsberetningen for 2013.

Regnskapet inkluderer Norwegian Property ASA og datterselskaper. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene. Kjøpte eiendommer inkluderes i regnskapet fra overtakelsen.

Norwegian Property's virksomhet består av å eie og forvalte forretningseiendommer i Norge. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Selskapet regner derfor kun å operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentinformasjon.

Ledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld gjelder først og fremst verdivurderingen av investeringseiendom.

Delårsrapporten til Norwegian Property ASA ble godkjent i styremøte den 23. oktober 2014. Rapporten er ikke revidert.

### NOTE 2 NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

| Beløp i NOK millioner                 | 3Q 2014       | 3Q 2013       | YTD 2014      | YTD 2013      | Året 2013     |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Renteinntekter bankinnskudd           | 0,3           | 0,9           | 1,3           | 5,0           | 5,3           |
| Renteinntekter selgerkreditt          | -             | 4,6           | -             | 14,6          | 14,6          |
| Valutagevinst bankinnskudd            | -             | -0,6          | -             | 0,1           | -             |
| <b>Sum finansinntekter</b>            | <b>0,3</b>    | <b>4,9</b>    | <b>1,3</b>    | <b>19,7</b>   | <b>20,0</b>   |
| Rentekostnader lån                    | -99,2         | -108,6        | -291,0        | -332,3        | -432,4        |
| Valutatap bankinnskudd                | -0,3          | 0,1           | -0,7          | -             | -0,1          |
| <b>Sum finanskostnader</b>            | <b>-99,4</b>  | <b>-108,5</b> | <b>-291,7</b> | <b>-332,3</b> | <b>-432,5</b> |
| <b>Realiserte netto finansposter</b>  | <b>-99,2</b>  | <b>-103,5</b> | <b>-290,4</b> | <b>-312,6</b> | <b>-412,5</b> |
| Verdiendring finansielle instrumenter | -24,1         | 63,5          | -189,7        | 136,9         | 97,9          |
| <b>Netto finansposter</b>             | <b>-123,3</b> | <b>-39,9</b>  | <b>-480,1</b> | <b>-175,7</b> | <b>-314,6</b> |



### NOTE 3 INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

| Beløp i NOK millioner                                    | Note     | 3Q 2014         | 3Q 2013         | YTD 2014        | YTD 2013        | Året 2013       |
|----------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Total verdi investeringseiendom, inngående balanse       |          | 15 780,1        | 14 206,6        | 14 762,6        | 14 852,5        | 14 852,5        |
| Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer              | 1        | -1 043,9        | -               | -1 043,9        | -693,7          | -693,7          |
| Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer |          | 395,4           | 314,7           | 1 299,7         | 799,7           | 1 172,4         |
| Resultatført total verdiendring investeringseiendom      |          | 89,8            | -66,1           | 199,7           | -507,9          | -562,6          |
| Resultatført verdiendring for solgte eiendommer          | 1        | 9,6             | -10,0           | 9,3             | -8,9            | -9,2            |
| Verdiendring eierbenyttet eiendom                        |          | -0,5            | -1,2            | 3,1             | 2,5             | 3,4             |
| <b>Total verdi investeringseiendom, utgående balanse</b> | <b>2</b> | <b>15 230,5</b> | <b>14 444,1</b> | <b>15 230,5</b> | <b>14 444,1</b> | <b>14 762,6</b> |
| Hvorav eierbenyttet eiendom                              | 3        | -96,3           | -51,7           | -96,3           | -51,7           | -52,7           |
| <b>Bokført verdi investeringseiendom</b>                 |          | <b>15 134,2</b> | <b>14 392,4</b> | <b>15 134,2</b> | <b>14 392,4</b> | <b>14 709,9</b> |

1) Avgang i 2014 gjelder Finnstadveien 44 og Maridalsveien 323, samt mindre justeringer knyttet til tidligere års avgang. Avgang i 2013 gjelder Drammensveien 149 samt et mindre lokale tilknyttet Maridalsveien 323.

2) Kontraktuelle forpliktelser for entreprisekontrakter knyttet til investeringseiendom utgjør NOK 607 millioner ved utgangen av tredje kvartal 2014 (31. desember 2013: NOK 1 552 millioner).

Norwegian Property er stevnet av entreprenør Seltor Øst AS i forbindelse med tvist ved sluttavregning for det ferdigstilte utviklingsprosjektet i Bryggegate 9 på Aker Brygge i Oslo. Krav fra entreprenør, som ikke aksepteres av Norwegian Property, utgjør NOK 12,0 millioner (eks. mva.). Norwegian Property har rettet et motkrav på NOK 3,7 millioner (eks. mva.). Vurdering av avsetningsbehov i regnskapet til Norwegian Property er basert på beste estimat.

3) Eierbenyttet eiendom regnskapsføres til virkelig verdi og verdireguleringen er inkludert i andre inntekter og kostnader.

Investeringseiendom til virkelig verdi over resultatet er spesifisert i tabellen nedenfor fordelt på verdsettelsesmetode.

| Beløp i NOK millioner | 30.09.2014 |          |                 |                 |
|-----------------------|------------|----------|-----------------|-----------------|
|                       | Nivå 1     | Nivå 2   | Nivå 3          | Sum             |
| Investeringseiendom   | -          | -        | 15 134,2        | 15 134,2        |
| Eierbenyttet eiendom  | -          | -        | 96,3            | 96,3            |
| <b>Sum</b>            | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>15 230,5</b> | <b>15 230,5</b> |

| Beløp i NOK millioner | 30.09.2013 |          |                 |                 |
|-----------------------|------------|----------|-----------------|-----------------|
|                       | Nivå 1     | Nivå 2   | Nivå 3          | Sum             |
| Investeringseiendom   | -          | -        | 14 392,4        | 14 392,4        |
| Eierbenyttet eiendom  | -          | -        | 51,7            | 51,7            |
| <b>Sum</b>            | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>14 444,1</b> | <b>14 444,1</b> |

Nivå 1: Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld, Nivå 2: Signifikant annen observerbar input for tilsvarende eiendeler, Nivå 3: Signifikant annen ikke observerbar input

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2013 og 2014.



#### NOTE 4 FINANSIELLE DERIVATER

Periodens endring i netto derivater i balansen (hovedsakelig rentederivater) fremkommer i tabellen nedenfor. Alle konsernets rentederivater er ikke sikringsbokførte kontantstrømsikringer.

| Beløp i NOK millioner                                      | 3Q 2014       | 3Q 2013       | YTD 2014      | YTD 2013      | Året 2013     |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater       | -697,4        | -662,8        | -586,9        | -766,4        | -766,4        |
| Utkjøp derivater                                           | 36,5          | 20,4          | 91,7          | 50,6          | 81,5          |
| Netto resultatført verdiendring derivater                  | -24,1         | 63,5          | -189,7        | 136,9         | 97,9          |
| <b>Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater</b> | <b>-684,9</b> | <b>-578,8</b> | <b>-684,9</b> | <b>-578,8</b> | <b>-586,9</b> |
| Hvorav klassifisert som anleggsmidler                      | 2,4           | 8,2           | 2,4           | 8,2           | 15,6          |
| Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld                   | -684,5        | -585,1        | -684,5        | -585,1        | -602,2        |
| Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld                   | -2,9          | -1,9          | -2,9          | -1,9          | -0,3          |

#### NOTE 5 FINANSIELLE INSTRUMENTER

Bokført verdi og virkelig verdi av finansielle instrumenter er spesifisert i tabellen nedenfor.

| Beløp i NOK millioner                | 30.09.2014      |                 | 30.09.2013     |                |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                      | Bokført verdi   | Virkelig verdi  | Bokført verdi  | Virkelig verdi |
| Langsiktige derivater                | 2,4             | 2,4             | 8,2            | 8,2            |
| Kortsiktige fordringer               | 183,2           | 183,2           | 114,0          | 114,0          |
| Kontanter og kontantekvivalenter     | 10,9            | 10,9            | 85,5           | 85,5           |
| <b>Sum finansielle eiendeler</b>     | <b>196,6</b>    | <b>196,6</b>    | <b>207,7</b>   | <b>207,7</b>   |
| Langsiktige derivater                | 684,5           | 684,5           | 585,1          | 585,1          |
| Langsiktig rentebærende gjeld        | 5 339,2         | 5 379,0         | 7 673,4        | 7 649,2        |
| Kortsiktige derivater                | 2,9             | 2,9             | 1,9            | 1,9            |
| Kortsiktig rentebærende gjeld        | 3 870,2         | 3 871,2         | 958,2          | 956,0          |
| Annen kortsiktig gjeld               | 153,8           | 153,8           | 174,5          | 174,5          |
| <b>Sum finansielle forpliktelser</b> | <b>10 050,6</b> | <b>10 091,4</b> | <b>9 393,1</b> | <b>9 366,7</b> |

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder. For kontanter og kontantekvivalenter er virkelig verdi antatt å være lik bokført verdi. Rentebærende fordringer og forpliktelser er vurdert til nåverdien av fremtidige kontantstrømmer. Det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår (lavere virkelig verdi enn bokført verdi for gjelden i oversikten indikerer en positiv egenkapitaleffekt når gjeldende lånemargin er mer gunstig enn dagens markedsbetingelser). Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert valutaterminkontrakter -bytteavtaler og rentebytteavtaler, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterte rentekurver og valutakurser på balansedagen. De tekniske beregningene er utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Andre kortsiktige fordringer og annen kortsiktig gjeld er prinsipielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende perioder regnskapsført til amortisert kost. Imidlertid er diskontering vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter.



Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet er spesifisert i tabellen nedenfor fordelt på verdsettelsesmetode.

| Beløp i NOK millioner           | 30.09.2014 |               |        |               |
|---------------------------------|------------|---------------|--------|---------------|
|                                 | Nivå 1     | Nivå 2        | Nivå 3 | Sum           |
| Langsiktige derivater (eiendel) | -          | 2,4           | -      | 2,4           |
| Langsiktige derivater (gjeld)   | -          | -684,5        | -      | -684,5        |
| Kortsiktige derivater (gjeld)   | -          | -2,9          | -      | -2,9          |
| <b>Sum</b>                      | -          | <b>-684,9</b> | -      | <b>-684,9</b> |

| Beløp i NOK millioner           | 30.09.2013 |               |        |               |
|---------------------------------|------------|---------------|--------|---------------|
|                                 | Nivå 1     | Nivå 2        | Nivå 3 | Sum           |
| Langsiktige derivater (eiendel) | -          | 8,2           | -      | 8,2           |
| Langsiktige derivater (gjeld)   | -          | -585,1        | -      | -585,1        |
| Kortsiktige derivater (gjeld)   | -          | -1,9          | -      | -1,9          |
| <b>Sum</b>                      | -          | <b>-578,8</b> | -      | <b>-578,8</b> |

Nivå 1: Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld, Nivå 2: Signifikant annen observerbar input for tilsvarende eiendeler, Nivå 3: Signifikant annen ikke observerbar input

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2013 og 2014.

#### NOTE 6 NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

| Beløp i NOK millioner                                    | Note | 3Q 2014         | 3Q 2013         | YTD 2014        | YTD 2013        | Året 2013       |
|----------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse   |      | 9 797,0         | 8 672,8         | 8 976,3         | 9 454,7         | 9 454,7         |
| Opptrekk lånefasiliteter                                 |      | 321,5           | 500,0           | 1 454,8         | 500,0           | 955,0           |
| Nedregulering lånefasiliteter                            |      | -875,4          | -513,6          | -1 188,1        | -1 295,5        | -1 433,4        |
| <b>Lånefasiliteter til pålydende verdi, utg. balanse</b> |      | <b>9 243,1</b>  | <b>8 659,2</b>  | <b>9 243,1</b>  | <b>8 659,2</b>  | <b>8 976,3</b>  |
| Balanseførte lånekostnader                               |      | -33,7           | -27,7           | -33,7           | -27,7           | -28,9           |
| <b>Bokført verdi rentebærende gjeld</b>                  |      | <b>9 209,4</b>  | <b>8 631,5</b>  | <b>9 209,4</b>  | <b>8 631,5</b>  | <b>8 947,4</b>  |
| Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld                 |      | 5 339,2         | 7 673,4         | 5 339,2         | 7 673,4         | 8 917,4         |
| Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld                 |      | 3 870,2         | 958,2           | 3 870,2         | 958,2           | 30,0            |
|                                                          |      |                 |                 |                 |                 |                 |
| Rentebærende gjeld                                       | 1    | -9 209,4        | -8 631,5        | -9 209,4        | -8 631,5        | -8 947,4        |
| Kontanter og kontantekvivalenter                         |      | 10,9            | 85,5            | 10,9            | 85,5            | 62,9            |
| <b>Netto rentebærende posisjon</b>                       |      | <b>-9 198,4</b> | <b>-8 546,0</b> | <b>-9 198,4</b> | <b>-8 546,0</b> | <b>-8 884,5</b> |

1) Ubenyttede trekkrammer utgjør totalt NOK 916,7 millioner kroner per 30. september 2014, NOK 1 716 millioner per 30. september 2013 og NOK 1 116 millioner per 31. desember 2013.

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen for Norwegian Property er at minimum 70 prosent av selskapets rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres. Per 30. september 2014 var 84 prosent av denne type gjeld sikret (30. september 2013: 97 prosent). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 144 basispunkter (30. september 2013: 141 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 4,33 prosent (30. september 2013: 5,17 prosent). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 4,2 år (30. september 2013: 4,9 år).



## NOTE 7 UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

Periodens endring i utsatt skatt og skattekostnad fremkommer i tabellen nedenfor.

| Beløp i NOK millioner                                        | Note | 3Q 2014       | 3Q 2013      | YTD 2014     | YTD 2013     | Året 2013    |
|--------------------------------------------------------------|------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Resultat før skatt                                           |      | 106,0         | 17,7         | 135,5        | -218,2       | -287,6       |
| Skattekostnad kalkulert med 27 prosent (28 prosent for 2013) |      | 28,6          | 4,9          | 36,6         | -61,1        | -80,5        |
| Endret skattesats                                            | 1    | -             | -            | -            | -            | -5,9         |
| Midlertidige forskjeller                                     |      | -122,4        | 6,8          | -109,1       | 37,5         | 36,5         |
| Permanente forskjeller                                       |      | -7,9          | -15,5        | -7,9         | -20,3        | -6,7         |
| <b>Skattekostnad</b>                                         |      | <b>-101,6</b> | <b>-3,8</b>  | <b>-80,4</b> | <b>-43,8</b> | <b>-56,7</b> |
| Utsatt skatt, inngående balanse                              |      | 181,5         | 177,0        | 160,2        | 217,0        | 217,0        |
| Resultatført i perioden                                      |      | -101,6        | -3,8         | -80,4        | -43,8        | -56,7        |
| <b>Utsatt skatt, utgående balanse</b>                        |      | <b>79,9</b>   | <b>173,1</b> | <b>79,9</b>  | <b>173,1</b> | <b>160,2</b> |

1) Selskapsskattesatsen i Norge er redusert fra 28 prosent til 27 prosent ved inngangen til 2014. Utsatt skatt ved årsslutt 2013 er beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 27 prosent.

## NOTE 8 NÆRSTÅENDE PARTER

En nærstående part har betydelig innflytelse på konsernets strategi eller operative valg. Mulighet til å påvirke en annen part oppnås normalt gjennom eierskap, deltakelse i konsernets beslutende organer og ledelse eller gjennom særskilte avtaleforhold.

Det er ikke inngått nye avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter hittil i 2014.

Mellomværende og transaksjoner med datterselskaper (som er nærstående parter av Norwegian Property ASA) er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av informasjon gitt i denne note. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte beskrives årlig i årsregnskapet til konsernet (se note 14 og 19 til årsregnskapet for 2013).

## NOTE 9 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Etter balansedagen den 30. september 2014 har Norwegian Property inngått avtale om forlengelse av lånefasiliteten i Danske Bank / DNB til desember 2016. De kommersielle betingelsene er marginalt forbedret fra tidligere avtale. Fasiliteten hadde opprinnelig forfall i juni 2015. Trekk på fasiliteten utgjør NOK 3 834,4 millioner, eksklusiv aktiverte kostnader, og er klassifisert som kortsiktig gjeld i balansen ved utgangen av tredje kvartal 2014.

Selskapet har også utstedt et nytt sikret obligasjonslån på NOK 350 millioner med 5 års løpetid i det norske obligasjonsmarkedet. Lånet løper med en rente på 3 måneders NIBOR med tillegg for en margin på 0,98 prosent. Lånet er sikret med første prioritets pant i eiendommene Bryggegate 7-9 og Holmensgate 1 innenfor 66 prosent belåningsgrad. Lånet benyttes til refinansiering av eksisterende lånefasilitet, og låneopptaket bidrar til ytterligere differensiering av konsernets finansiering til gunstige betingelser.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter 30. september 2014, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen med regnskapsmessig konsekvens på balansedagen eller forhold oppstått etter balansedagen uten slik regnskapsmessig konsekvens.





## KONTAKTINFORMASJON

### NORWEGIAN PROPERTY ASA

Postadresse: Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse: Grundingen 6, Aker Brygge

Telefon: +47 22 83 40 20 | Faks: +47 22 83 40 21 | [www.npro.no](http://www.npro.no)

### KONTAKT IR & PRESSE

Olav Line, Daglig leder

+47 482 54 149 | [ol@npro.no](mailto:ol@npro.no)

Svein Hov Skjelle, Finans- og investeringsdirektør

+47 930 55 566 | [shs@npro.no](mailto:shs@npro.no)

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, inkludert presentasjonsmateriale tilhørende denne kvartalsrapporten, samt finansiell informasjon, se [www.npro.no](http://www.npro.no).

## DISCLAIMER

The information included in this Report contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Norwegian Property ASA ("the Company") expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Norwegian Property is or will be operating, counterparty risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors we refer to Norwegian Property's Annual Report for 2013. As a result of these and other risk factors, actual events and our actual results may differ materially from those indicated in or implied by such forward-looking statements. The reservation is also made that inaccuracies or mistakes may occur in the information given above about current status of the Company or its business. Any reliance on the information above is at the risk of the reader, and Norwegian Property disclaims any and all liability in this respect.

