

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 10,00 i kontanter pr aksje ("Tilbudet"), fremsatt ved et tilbudsdokument datert 17. desember 2014 ("Tilbudsdokumentet").

Geveran er representert i styret i Norwegian Property ved styremedlem Cecilie Astrup Fredriksen. Cecilie Astrup Fredriksen ble valgt som styremedlem på den ekstraordinære generalforsamlingen i Norwegian Property avholdt den 10. oktober 2014. Cecilie Astrup Fredriksen er ansatt i Frontline Corporate Services og er også styremedlem i Marine Harvest ASA, Ship Finance International Ltd, Northern Offshore Ltd og North Atlantic Drilling Ltd, selskaper tilknyttet Geveran. Videre ble Espen D. Westernen, en rådgiver for Frontline Corporate Services og Seatankers Management som er selskaper tilknyttet Geveran, valgt som varamedlem til styret i den nevnte generalforsamlingen. Verken Cecilie Astrup Fredriksen eller Espen D. Westernen 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 styremedlem Cecilie Astrup Fredriksen og varamedlem Espen D. Westernen, skal avgi uttalelsen på vegne av Norwegian Property.

INNLEDNING

Norwegian Property er et rendyrket og fullintegrert kontoreiendomsselskap med 39 eiendommer lokalisert i Oslo-området og Stavanger. Porteføljen, som har en samlet eiendomsverdi på 15,2 milliarder kroner basert på eksterne verddivurderinger benyttet som basis for Norwegian Property's finansielle rapportering for 3. kvartal 2014, 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. Selskapet har identifisert fire verdidrivere for langsiktig verdiskapning; Marked & utleie, Eiendomsdrift & forvaltning, Eiendomsutvikling og Transaksjoner & finans.

Den 21. november 2014 ervervet Geveran 25.633.104 aksjer i Norwegian Property til en pris på NOK 10,00 pr aksje. Gjennom dette ervervet, og som annonsert i børs melding den 24. november 2014, økte Geverans eierandel i Norwegian Property til 205.910.242 aksjer, som representerer 37,54 % av den utstedte aksjekapitalen og de tilknyttede stemmene. Som en følge av dette aksjeervervet passerte Geveran terskelen for å fremsette et pliktig tilbud i henhold til verdipapirhandelloven kapittel 6.

I meldingen av den 24. november 2014 annonserte Geveran sin intensjon om å fremsette et pliktig tilbud for alle de gjenstående aksjene i Norwegian Property innen fire uker. Geveran fremsatte Tilbudet den 18. desember 2014 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 10,00 pr aksje i kontanter.

Akseptperioden for Tilbudet er fra og med 18. desember 2014 til og med kl 16:30 (norsk tid) den 15. januar 2015. Geveran kan forlenge akseptperioden én eller flere ganger, slik at den samlede akseptperioden kan utgjøre total seks uker (i slikt tilfelle vil akseptperioden utløpe 29. januar 2015). 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 30. januar 2015 (betinget av forlengelse av akseptperioden, i slikt tilfelle vil oppgjør i Tilbudet finne sted ikke senere enn 13. februar 2015 forutsatt maksimal forlengelse av akseptperioden).

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

Tilbudet er ikke underlagt noen betingelser.

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 fremgår av Appendix 1 til Tilbudsdokumentet.

Plikten til å fremsette et såkalt gjentatt pliktig tilbud i henhold til verdipapirhandelloven § 6-6 gjelder ikke hvis Geveran, som en følge av Tilbudet, blir eier av aksjer som representerer 40 % eller mer, eller 50 % eller mer, av stemmene i Norwegian Property. Hvis Geveran i forbindelse med Tilbudet ikke oppnår en eierandel av aksjer som representerer 50 % eller mer av stemmene i Norwegian Property vil Geveran likevel være forpliktet til å fremsette et nytt pliktig tilbud dersom Geveran senere erverver aksjer i Norwegian Property og gjennom dette når opp til, eller passerer, tersklene på 40 % eller eventuelt 50 %.

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 del 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. I slikt tilfelle kan Geveran også på visse vilkår gjennomføre tvungen overføring av de aksjene Geveran ikke eier uten først å gå veien om et pliktig tilbud i henhold til foregående avsnitt. Styret i Norwegian Property bemerker at det i Tilbudsdokumentet opplyses at Geveran har som intensjon å gjennomføre slik tvungen overføring av aksjer i Norwegian Property dersom Geveran, som følge av gjennomføringen av Tilbudet, et etterfølgende pliktig tilbud eller på andre måter, erverver og blir eier av 90 % eller mer av de samlede utstedte aksjer som representerer 90 % eller mer av stemmene i Norwegian Property.

TILBUDETS BETYDNING FOR SELSKAPET

I Tilbudsdokumentet har Geveran uttalt at Geveran, etter gjennomføringen av Tilbudet, og forutsatt et resultat av Tilbudet som gjør det mulig, har som intensjon å beholde Norwegian Property som et børsnotert selskap med en bred eierstruktur og med seg selv som en stor aksjonær. Geveran uttaler videre at det har som intensjon å fortsette å støtte Norwegian Propertyts forretningskonsept som er å skape verdier gjennom vekst fra eierskap, utvikling og forvaltning av førsteklasses 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 Propertyts generalforsamlinger som krever 2/3 flertall av avgitte stemmer og aksjekapital (så som forslag til endringer i Norwegian Propertyts vedtekter, inkludert forslag til

endringer i selskapets aksjekapital). Styret bemerker videre at hvis Geveran ved Tilbudet eller på annen måte oppnår en eierandel på 50 % av aksjekapitalen kan Geveran 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, kan 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, inkludert 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. Så har også vært tilfelle i Norwegian Property.

Styret vil også påpeke at hvis Geveran oppnår en eierandel på mer enn 50 % av selskapets aksjekapital, vil dette utløse enkelte "change of control"-rettigheter for Norwegian Property's långivere, som beskrevet i respektive låneavtaler. Basert på initiert dialog med enkelte av selskapets långivere vil en slik situasjon bli nærmere adressert hvis den skulle oppstå.

ANSATTE

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

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.

Skandinaviske Enskilda Banken AB (publ.), Oslo Branch ("SEB") har blitt engasjert som finansiell rådgiver for Norwegian Property i forbindelse med Tilbudet og har avgitt en "fairness opinion" datert 7. januar 2015. SEB har vurdert Tilbudet på basis av ulike generelle aksepterte verdsettelsesmetoder og konklusjonen reflekterer SEBs beste vurdering av rimelig finansiell verdi av Norwegian Property pr tidspunktet for uttalelsen. Verdsettelsesmetodene omfatter vurderinger av handelsmultipler, analyse av nåverdi av kontantstrøm, verdisetting av aksjer basert på forventet fremtidig utbytte, vurdering av prismål fra analytikere og vurdering av historiske tilbudspremier. SEB konkluderer med at Tilbudet fra Geveran er under intervallet for rimelig verdi definert av SEB per i dag basert på en finansiell tilnærming. SEBs "fairness opinion" er vedlagt denne uttalelsen.

Styret bemerker at Geveran i Tilbudsdokumentet opplyser at det har som intensjon å beholde Norwegian Property som et børsnotert selskap med en bred eierstruktur og med seg selv som stor aksjonær, å fortsette å støtte Norwegian Property 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 eller økonomisk art eller konsekvenser for de ansatte i Norwegian Property.

Styret bemerker også at pr datoen for denne uttalelsen kontrollerer Geveran 37,57 % (inkludert aksept i Tilbudet) av de utestående aksjene i Norwegian Property. Basert på Geverans nåværende aksjeholdning, og eventuell økt beholdning ved gjennomføring av Tilbudet, er det sannsynlig at Geveran vil ha vesentlig innflytelse på valg av styremedlemmer og øvrige saker som skal avgjøres ved valg på generalforsamlingen, jf bemerkningene knyttet til konsekvenser av ulikt eierskap ovenfor.

Styret viser også til det faktum at tilbudsprisen på NOK 10,00 pr aksje representerer en rabatt på 0,50 % i forhold til siste sluttkurs for Norwegian Property-aksjen på Oslo Børs den 21. november 2014

(som var den siste handelsdagen før annonseringen av Geverans intensjon om å fremsette et pliktig tilbud for de gjenværende aksjene i Norwegian Property). Tilbudsprisen representerer dessuten en premie på ca 2 %, 8 % og 12 % i forhold til Norwegian Property-aksjens volumvektede gjennomsnittlige aksjekurs på Oslo Børs for henholdsvis 3, 6 og 12 måneders-periodene som sluttet 21. november 2014. Tilbudsprisen er under hva styret vurderer for å være historisk gjennomsnittlig oppkjøpspremie i offentlige kontanttilbud i det norske markedet. Tilbudsprisen verdsetter aksjene i Norwegian Property til ca NOK 5,484 millioner.

Basert blant annet på de ovennevnte forhold, herunder SEBs verdivurderinger, er det styrets vurdering at Tilbudet samlet sett anses å være 5 % til 15 % under rimelig verdi for selskapets aksjer. Med basis i dette anbefaler ikke styret i Norwegian Property aksjonærene i Norwegian Property å akseptere Tilbudet. Tilbudet representerer imidlertid en såkalt likviditetshendelse for aksjonærer som ønsker å realisere sin posisjon i Norwegian Property, selv når man tar i betraktning at Norwegian Property er plassert midt i gruppen av sammenlignbare selskaper når det gjelder daglige handler i aksjer.

Styret understreker at vurdering av underliggende verdier er høyst usikker og sensitiv i forhold til en rekke forutsetninger. Videre er det sannsynlig at Geveran vil ha vesentlig innflytelse over Norwegian Property, og det kan heller ikke gis noen garantier med hensyn til den fremtidige kursen på Norwegian Property-aksjene. Styret anbefaler derfor sterkt 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 Bjørn Henningsen har informert styret om at han ikke har til hensikt å akseptere Tilbudet for aksjer eid av selskap tilknyttet ham. Styremedlemmene Camilla Hagen Sørli og Nils K. Selte har informert styret om at det for aksjer eid av Canica AS ikke har blitt besluttet om Tilbudet skal aksepteres eller ikke. Styremedlem Nils K. Selte har informert styret om at det for aksjer eid av selskap tilknyttet ham, ikke har blitt besluttet om Tilbudet skal aksepteres eller ikke. Daglig leder, Olav Line har informert styret om at han ikke har til hensikt å akseptere Tilbudet for sine aksjer.

7. januar 2015

Styret i Norwegian Property ASA