

2Q 2012

RESULTATRAPPORT FOR ANDRE KVARTAL OG FØRSTE HALVÅR 2012



VIKTIGE HENDELSER ANDRE KVARTAL OG FØRSTE HALVÅR 2012

OMBYGGING PÅVIRKER DRIFTEN MIDLERTIDIG, POSITIVT UMLEIEMARKED

Stabil drift, midlertidig påvirket av ombygging

Norwegian Property oppnådde stabil drift for konsernets løpende virksomhet i andre kvartal. Samtidig fører igangsatte ombyggingsprosjekter i porteføljen til midlertidig økt arealledighet og forbigående nedgang i leieinntekter for enkelte større eiendommer. Samlete leieinntekter beløp seg dermed til NOK 228,5 millioner, noe som ga et driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap på NOK 185,3 millioner. Med dette oppnådde Norwegian Property et resultat før verdiendringer og engangskostnad på NOK 70,6 millioner og et negativt resultat før skatt på NOK 48,8 millioner.

Ledighetsprognoser redusert for kontormarkedet i Oslo

Syssettingsprognosene for Norge fra Statistisk Sentralbyrå er nylig justert opp fra 1,1 prosent til 2,1 prosent for 2012. Økt sysselsetting medfører vekst i arealbehovet, og til tross for at betydelige arealer ferdigstilles i år, bidrar dette til at forventet ledighet er redusert sammenlignet med forrige kvartal. Forventningene baserer seg på antakelser om noe lavere nybyggtakt etter 2012, kombinert med en tiltagende trend der kontorlokaler konverteres til bolig. Ledigheten i Oslo ventes dermed å ligge stabilt på syv prosent i perioden de nærmeste tre årene. Til sammenligning lå forventet ledighet for perioden 2013-2015 på rundt åtte prosent ved utgangen av første kvartal i år (kilde: Akershus Eiendom, juni 2012).

Positiv utvikling innen utleie

Arbeidet med å sikre nye leieavtaler har høy prioritet, og det er i løpet av andre kvartal blitt inngått flere nye og reforhandlede leiekontrakter, både i Stavanger og på Lysaker, Skøyen, i Nydalen og i sentrum av Oslo. Totalt er det blitt inngått eller reforhandlet 14 nye kontrakter til en samlet verdi av om lag NOK 45,9 millioner, med en positiv endring i sammenlignbar årsleie på 7,0 prosent. Etterspørselen i markedet retter seg særlig mot sentralt beliggende kontoreiendommer med god standard og offentlig kommunikasjon nært tilgjengelig. De nye leieavtalene er inngått på gode betingelser og representerer i flere tilfeller en solid økning i årlig leie for de enkelte eiendommene. Arbeidet med å sikre nye leiekontrakter som synliggjør verdipotensialet i porteføljen forsetter å være et høyt prioritert område fremover.

Kvalitetsheving på Aker Brygge

Norwegian Property foretar en betydelig modernisering og kvalitetsheving på Aker Brygge de neste tre årene. Først ut er de industrihistoriske byggene i Stranden 3 (Verkstedhallene) og Bryggegata 7-9 (Administrasjons- og Snekkerbygget). Bryggegata 7-9 bindes sammen med et moderne og elegant inngangsparti i glass. I Stranden 3 skal fasadene føres tilbake til sin opprinnelse og få igjen mer av sin historiske egenart. Innvendig vil bygget få lyse og moderne kontorlokaler, med tydelig markerte inngangspartier fra egne gater. Dette vil styrke både enkeltbedriftenes identitet og Aker Brygges posisjon som Oslos mest attraktive kontorområde, noe som er blitt bekreftet gjennom flere nye leieavtaler i løpet av første halvår 2012.

NØKKELTALL

Resultat for videreført virksomhet		2Q 2012	2Q 2011	1H 2012	1H 2011	Året 2011
Driftsinntekter	NOK millioner	228,5	252,5	475,6	506,2	1 020,7
Driftsresultat før eierkostnader	NOK millioner	200,4	227,5	420,1	458,7	921,7
Driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap	NOK millioner	185,3	210,6	387,6	425,0	854,3
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK millioner	43,8	76,5	101,1	166,7	336,8
Resultat før skatt	NOK millioner	-48,8	119,0	57,5	678,1	283,6
Resultat etter skatt	NOK millioner	-35,0	126,7	42,3	620,9	223,8

Balanse		2Q 2012	2Q 2011	1H 2012	1H 2011	Året 2011
Markedsverdi av eiendomsporteføljen	NOK millioner	14 621,8	15 634,4	14 621,8	15 634,4	15 654,9
Egenkapital	NOK millioner	5 105,5	5 556,0	5 105,5	5 556,0	5 164,1
Rentebærende gjeld	NOK millioner	9 860,4	10 240,9	9 860,4	10 240,9	10 164,8
Egenkapitalandel	Prosent	32,2	34,2	32,2	34,2	31,8
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	-3,8	8,6	2,2	25,7	5,6

Kontantstrøm		2Q 2012	2Q 2011	1H 2012	1H 2011	Året 2011
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK millioner	-38,7	-98,9	45,2	18,2	245,4
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK millioner	681,8	88,6	681,8	88,6	15,6

Nøkkeltall; aksjer		2Q 2012	2Q 2011	1H 2012	1H 2011	Året 2011
Antall utstedte aksjer	Antall	498 575 596	498 596 832	498 575 596	498 575 596	498 596 832
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	498 563 413	498 596 832	498 580 123	498 596 832	498 596 832
Resultat før skatt per aksje for videreført virksomhet ¹	NOK	-0,10	0,24	0,12	1,36	0,57
Ordinær fortjeneste per aksje for videreført virksomhet (EPS) ¹	NOK	-0,07	0,25	0,08	1,25	0,45
Ordinær fortjeneste per aksje for hele virksomheten (EPS) ¹	NOK	-0,07	0,25	0,08	1,25	0,46
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	-0,08	-0,20	0,09	0,04	0,49
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	19,78	20,54	19,78	20,54	20,39
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	NOK	10,24	11,14	10,24	11,14	10,36
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,36	0,39	0,36	0,39	0,39
Finansielle instrument per aksje	NOK	1,00	0,39	1,00	0,39	0,93
Netto eiendeler per aksje (EPRA)²	NOK	11,61	11,92	11,61	11,92	11,67

¹ Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje.

² Bokført verdi av egenkapitalen per aksje, justert for utsatt skatt relatert til eiendom, eventuell goodwill og finansielle instrumenter per aksje. Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje inkluderer både ordinær utsatt skatt relatert til eiendom og skattekompensasjon ved kjøp av eiendom (regnskapsført som en reduksjon av investeringseiendom). Finansielle instrument per aksje er beregnet basert på eiendel- og gjeldspostene (markedsverdi av rente-/valutasikringskontrakter og lignende) i balansen etter skatt.

FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR ANDRE KVARTAL 2012

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 228,5 millioner i andre kvartal 2012. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 252,5 millioner i tilsvarende periode i 2011. Justert for kjøp og salg av eiendommer i perioden, representerer dette en nedgang i leieinntekter i andre kvartal på NOK 4,4 millioner.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 14,7 millioner i kvartalet (NOK 16,7 millioner³). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 13,4 millioner (NOK 8,3 millioner), og omfatter blant annet utgifter knyttet til meglertjenester, som lå på et noe høyere nivå enn normalt som følge av høy utleieaktivitet i kvartalet. Administrative kostnader var NOK 15,0 millioner (NOK 16,9 millioner). Driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap beløp seg dermed til NOK 185,3 millioner (NOK 210,6 millioner) i andre kvartal.

Verdiendringer i eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert gevinst på NOK 0,7 millioner (NOK 146,3 millioner). Netto realiserte finanskostnader var NOK 141,5 millioner (NOK 134,1 millioner) i andre kvartal, inkludert en engangskostnad på NOK 26,8 millioner som følge av terminering av en renteswapavtale i perioden. For øvrig ble netto finanskostnader påvirket av at konsernet i første kvartal mottok kontantvederlag fra salg av eiendom som ble deponert på sperret bankkonto samtidig som etablerte lånefasiliteter er blitt opprettholdt gjennom andre kvartal.

Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring i andre kvartal tilsvarende NOK 93,4 millioner (NOK 104,8 millioner).

Resultat før skatt i andre kvartal var NOK -48,8 millioner, en nedgang fra NOK 119,0 millioner i andre kvartal 2011. Beregnet, ikke betalbar skatt i kvartalet var NOK -13,9 millioner (tilsvarende en skatteinntekt), sammenlignet med NOK -7,6 millioner i samme periode i fjor. Resultat etter skatt for perioden ble NOK -35,0 millioner (NOK 126,7 millioner).

RESULTAT FOR FØRSTE HALVÅR 2012

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 475,6 millioner i første halvår 2012. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 506,2 millioner i tilsvarende periode i 2011. Justert for kjøp og salg av eiendommer i perioden, representerer dette en nedgang i leieinntekter i første halvår på NOK 5,8 millioner.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 28,8 millioner i årets første seks måneder (NOK 31,2 millioner). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 26,7 millioner (NOK 16,3 millioner), mens administrative kostnader var NOK 32,5 millioner (NOK 33,7 millioner). Driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap beløp seg dermed til NOK 387,6 millioner (NOK 425,0 millioner) i første halvår 2012.

Verdiendringer i eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert gevinst på NOK 0,9 millioner (NOK 474,0 millioner). Netto gevinst fra salg av investeringseiendom var NOK 2,4 millioner (NOK 1,0 millioner). Netto realiserte finanskostnader var NOK 286,5 millioner (NOK 258,3 millioner) i årets første seks måneder, inkludert engangskostnader på NOK 45,0 millioner som følge av terminering av renteswapavtaler i perioden.

Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring i første halvår tilsvarende NOK 46,8 millioner, sammenlignet med en positiv verdiendring på NOK 36,4 millioner i tilsvarende periode året før.

Resultat før skatt ved utgangen av juni 2012 var NOK 57,5 millioner, en nedgang fra NOK 678,1 millioner i samme periode i 2011. Beregnet, ikke betalbar skattekostnad i perioden var NOK 15,2 millioner, sammenlignet med NOK 57,1 millioner i første halvår i fjor. Resultat etter skatt for perioden ble NOK 42,3 millioner (NOK 620,9 millioner).

³ Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontorportefølje er blitt utført av to uavhengige eksterne verdsetterne basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder.

Per 30. juni 2012 ble konsernets portefølje av forretningseiendommer verdsatt til NOK 14 621,8 millioner før justering for utsatt skatt (NOK 15 634,4 millioner). Eierbenyttet eiendom er inkludert i posten andre varige driftsmidler med NOK 28,2 millioner ved utgangen av juni 2012, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Redusert gjenværende løpetid for enkelte eiendommer på lange kontrakter og marginalt negativ markedsutvikling med yieldekspansjon på mindre attraktive eiendommer trekker noe ned i verdivurderingen. Samtidig bidrar nye leieavtaler positivt, herunder avtaler om utleie av eiendommene i Maskinveien 32 i Stavanger, Stortingsgaten 6 i Oslo og Drammensveien 134 (bygg 5) på Skøyen. Samlet resulterte dette i en positiv verdijustering på NOK 0,7 millioner for kontorporteføljen i andre kvartal (NOK 146,3 millioner). Totalt for første halvår rapporterer selskapet en positiv verdiendring på NOK 0,9 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var negativ med NOK 38,7 millioner (NOK 98,9 millioner) i andre kvartal.

Investeringer i anleggsmidler utgjorde NOK 102,6 millioner i andre kvartal (NOK 67,7 millioner) og omfatter investeringer i eiendomsporteføljen knyttet til ombygging av enkelte større eiendommer. Netto negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter beløp seg dermed til NOK 102,6 millioner (NOK 66,7 millioner).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 111,3 millioner, som følge av utbetaling av utbytte og nedbetaling av gjeld i perioden. Til sammenligning oppnådde konsernet en positiv kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på NOK 12,3 millioner i andre kvartal i 2011.

Netto negativ endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 252,6 millioner, sammenlignet med NOK 153,3 millioner i andre kvartal 2011.

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter for første halvår 2012 var NOK 45,2 millioner (NOK 18,2 millioner). Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 1 029,9 millioner (NOK -104,3 millioner) og omfatter kjøp av tomt i Drammensveien 149, salg av Middelthuns gate 17 og eiendomsbyttet der Norwegian Property overtok Bryggetorget 1 på Aker Brygge og avhendet C.J. Hambros plass 2 mot et kontantvederlag, som ble gjennomført i første kvartal. Netto negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 408,9 millioner (NOK 73,7 millioner) for første halvår 2012.

BALANSE

Per 30. juni 2012 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 681,8 millioner (NOK 88,6 millioner per 30. juni 2011). I tillegg hadde selskapet NOK 1 216,0 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 1 066,0 millioner). Total egenkapital var NOK 5 105,5 millioner (NOK 5 556,0 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 32,2 prosent (34,2 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 10,24 (NOK 11,14). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 11,61 (NOK 11,92). Antall utestående aksjer per utgangen av andre kvartal var 498 575 596 (498 596 832).

FINANSIERING

Tabellen under viser rentebærende gjeld og sikringer per 30. juni 2012.

Rentebærende gjeld og sikring per 30. juni 2012		
		30. juni 2012
Rentebærende gjeld	NOK millioner	9 860,4
Selgerkreditt	NOK millioner	600,0
Likvide midler	NOK millioner	681,8
Effektiv rentesikringsgrad, inklusive selgerkreditt (%)	Prosent	74,0
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK millioner	1 216,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	5,82
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	5,02
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,22
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	4,31
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK millioner	14 621,8
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	67,4
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	62,8
Netto rentebærende gjeld fratrukket selgerkreditt / verdi (netto LTV)	Prosent	58,7

RENTESIKRINGER

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	1 471,8	405,0	957,8	955,0	1 353,8	4 717,3
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,8	3,8	3,3	4,4	4,2	4,5
Andel av total gjeld	Prosent	14,9	4,1	9,7	9,7	13,7	47,9

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, og effektiv sikringsgrad lå ved utgangen av andre kvartal på 74,0 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå, og har derfor erstattet en renteswapavtale med en total kostnad på NOK 26,3 millioner i kvartalet.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 30. juni 2012 var NOK 9 860,4 millioner (NOK 10 240,9 millioner). Utover ordinære avdrag på rentebærende gjeld har ingen av Norwegian Property's lånefasiliteter forfall i 2012.

VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Leieprisutviklingen for kontoreiendommer i Oslo siste seks måneder viser at sentralt beliggende kontoreiendommer med god standard i sentrum og på Skøyen har opplevd vekst, mens eldre bygg og sekundære beliggenheter opplevde svak eller negativ utvikling. Dette bekrefter at skillet mellom mer eller mindre attraktive eiendommer øker, og moderne, miljøvennlige og arealeffektive kontorer beliggende nær offentlig kommunikasjon etterspørres i tiltagende grad. Stor tilgang på fraflyttede bygg kombinert med makroøkonomisk usikkerhet indikerer at 2012 kan gi en noe svakere vekst (kilde: Akershus Eiendom, juni 2012).

Ledigheten i Oslos kontormarked ligger ved utgangen av andre kvartal 2012 i underkant av syv prosent, en nedgang fra åtte prosent ett år tidligere. Antall ledige lokaler over 5 000 kvadratmeter har blitt marginalt færre de seneste kvartalene, og har i hovedsak beliggenhet i lite attraktive kontorområder (kilde: Akershus Eiendom, juni 2012).

Sysselsettingsprognosene for Norge fra Statistisk Sentralbyrå er nylig justert opp fra 1,1 prosent til 2,1 prosent for 2012. Økt sysselsetting medfører vekst i arealbehovet, og til tross for at betydelige arealer ferdigstilles i år, bidrar dette til at forventet ledighet er redusert sammenlignet med forrige kvartal. Forventningene baseres på antakelser om noe lavere nybyggtakt etter 2012, kombinert med en tiltagende trend der kontorlokaler konverteres til bolig. Ledigheten i Oslo ventes dermed å ligge stabilt på syv prosent i perioden de nærmeste tre årene. Til sammenligning lå forventet ledighet for perioden 2013-2015 på rundt åtte prosent ved utgangen av første kvartal i år.

I Stavanger er etterspørselen i stor grad drevet av aktiviteten innen olje- og gassvirksomheten. I Stavanger sentrum er det vanskelig å finne ledige lokaler på over 2 000 kvadratmeter. Store leietakere velger derfor ofte Forus næringspark hvor tilgjengeligheten på større lokaler er bedre. Kontorledigheten er høyere på Forus enn i Stavanger sentrum, men samlet sett ligger ledigheten i området på rundt tre prosent.

Transaksjonsmarkedet i 2012 begynte sterkt med flere store transaksjoner innen næringseiendom. Andre kvartal har vært noe mer moderat, og så langt i 2012 ligger transaksjonsvolumet på NOK 18 milliarder, sammenlignet med NOK 37 milliarder i hele 2011.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 42 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (80,6 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (2,8 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (16,5 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 923,5 millioner per 30. juni 2012, hvilket representerer en nedgang på NOK 2,8 millioner fra utgangen av første kvartal. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen utgjorde 8,9 prosent av totale arealer per 30. juni 2012, en økning fra 8,4 prosent ved utgangen av første kvartal 2012. Økningen skyldes økt strategisk ledighet som følge av ombyggingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen i Oslo. Byggene som er under ombygging på Aker Brygge og Skøyen hadde en ledighet på 45,4 prosent per 30. juni 2012, sammenlignet med 36,5 prosent ved utløpet av første kvartal. For tilgjengelige arealer utgjorde ledigheten 4,7 prosent ved halvårsslutt og er dermed uendret fra 31. mars 2012.

I løpet av andre kvartal er det blitt inngått eller reforhandlet 14 nye kontrakter til en samlet verdi av om lag NOK 45,9 millioner, med en positiv endring i sammenlignbar årsleie på 7,0 prosent. Blant de mest vesentlige kontraktsinngåelsene er avtalen med Aon Norway AS og Stortingets administrasjon om leie av kontorlokaler i Stortingsgaten 6 i Oslo. Til sammen innebærer disse avtalene at alle kontorarealene i bygget er fullt utleid når byggets nåværende leietaker Fokus Bank flytter til Aker Brygge i 2014.

På Lysaker er det inngått avtale med L'Oréal Norge AS om leie av i overkant av 2 000 kvadratmeter i Lysaker torg 35. Dagens leietaker If Skadeforsikring AS fraflytter bygget våren 2013, og avtalen med L'Oréal Norge AS er den første nye kontrakten som inngås for dette bygget. I Drammensveien 134 (bygg 5) på Skøyen er de siste kontorarealene fylt opp etter at Ateas leiekontrakt utløper i andre halvår 2012. I Nydalen er det inngått avtale med Boots Norge AS om leie av i overkant av 1 400 kvadratmeter i Maridalsveien 323. Det utleide arealet overtas i fjerde kvartal 2012 og utgjør omkring en tredjedel av ledigheten i bygget.

I Stavanger ble det i andre kvartal inngått en femårig leiekontrakt med Songa Offshore om leie av hele eiendommen i Maskinveien 32 på Forus.

I porteføljen for øvrig er det inngått flere leieavtaler med nye leietakere i Sandakerveien 138, Gullhaugveien 9-13 og Gjerdrums vei 16 i Nydalen, samt reforhandlinger på Aker Brygge.

Norwegian Property har relativt få leieavtaler som utløper resten av 2012, og gjennomsnittlig gjenstående løpetid for kontraktene er 5,1 år. I verddivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 7,9 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 98,2 prosent for den samlede porteføljen.

RISIKO- OG USIKKERHETSFAKTORER

Norwegian Property er gjennom sin virksomhet eksponert for markedsrisiko knyttet til etterspørsel etter næringslokaler, tilførsel av nybygg i markedet og hvordan dette påvirker leienivå og ledighet i porteføljen. Konsernets leieinntekter påvirkes i tillegg av det generelle inflasjonsnivået ved at årlig leiepris reguleres én gang i året i samsvar med økning i konsumprisindeksen. For kontrakter der deler av leien er omsetningsbasert vil leienivået utover minimumsleien variere med leietakers omsetningsnivå.

Som følge av planlagte og igangsatte utviklingsprosjekter, har arealledigheten i porteføljen økt noe gjennom 2012 og medfører midlertidig bortfall av leieinntekter. I tillegg til periodevis båndlegging av arealer, medfører utviklingsprosjektene risiko knyttet til kostnadsoverskridelser, forsinkelser, mangelfulle leveranser og negativ markedsutvikling. Konsernet har i løpet av det siste året etablert en kompetent avdeling som håndterer planlagte og pågående utviklingsprosjekter, og har utviklet verktøy for god prosjektstyring og -gjennomføring. I tillegg vil organisasjonen dra nytte av ekstern prosjektkompetanse som kompletterer selskapets interne ressurser.

Selskapets finansielle risiko er primært knyttet til endringer i egenkapital forårsaket av verdiendringer på eiendomsporteføljen, resultat- og likviditetseffekt av renteendringer, likviditetsrisiko og resultateffekter ved refinansiering av selskapets gjeld. Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. En økning i kortsiktige og langsiktige markedsrenter vil derfor ha begrenset effekt på selskapets rentekostnader. Selskapet søker løpende å ha en likviditetsreserve som er tilpasset avdragsprofil på gjelden og løpende kortsiktige svingninger i driftskapitalbehov.

Norwegian Property's portefølje av kontoreiendommer kjennetegnes av høy kvalitet, med en solid og diversifisert gruppe leietakere. Norwegian Property's leietakere betaler normalt leie forskuddsvis hvert kvartal. I tillegg stilles i det fleste leieforhold sikkerhet for leiebetalning i form av depositumskonto eller bankgaranti. Risiko for direkte tap i forbindelse med konkurs og betalingsproblemer synes derfor begrenset, og er primært relatert til gjenutleie av lokaler.

I forbindelse med salget av Norgani Hotels AS ga Norwegian Property en selgerkreditt på NOK 600,0 millioner til kjøperen. Lånet er sikret med første prioritets pant i aksjene i Norgani Hotel AS og garantier fra kjøper, og forfaller med NOK 200,0 millioner i november 2012 og med NOK 400,0 millioner i november 2015.

MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR

I tråd med Norwegian Property's strategi for miljø- og samfunnsansvar har selskapet i løpet av 2011 bygd opp en infrastruktur for rapportering av nøkkeltall basert på EPRAs anbefalinger. Ved utgangen av andre kvartal er infrastrukturen for måling og oppfølging ferdigstilt for porteføljen, og første sett målinger er gjennomført for blant annet energiforbruk, vannforbruk, avfall og CO₂-avtrykk. Målingene vil i første omgang bli benyttet for kvalitetssikring av systemene som er etablert og fungere som sammenligningsgrunnlag for senere målinger. Eiendommer som totalrehabiliteres vil få infrastruktur for måling installert i forbindelse med ombyggingen.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av andre kvartal 1 911 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 50 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal og en reduksjon på 373 aksjonærer sammenlignet med utgangen av andre kvartal i fjor. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 55,4 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, mot 56,5 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i andre kvartal har i gjennomsnitt ligget på 0,7 millioner aksjer per dag, tilsvarende gjennomsnittlig omsetningsnivå i perioden januar til mars 2012. Total aksjekapital i selskapet per 30. juni 2012 er NOK 249 298 416 fordelt på 498 596 832 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 andre kvartal. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. juni 2012.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	FOLKETRYGDFONDET	9,09	45 339 197	ORD	NOR
2	CANICA AS	5,59	27 895 467	ORD	NOR
3	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	4,87	24 302 676	NOM	USA
4	BNYM AS EMEA ASIA 25 BANK OF NEW YORK MEL	4,71	23 469 897	NOM	USA
5	AWILHELMESEN CAPITAL OMLØP	4,66	23 254 334	ORD	NOR
6	BANK OF NEW YORK MEL S/A MELLON NOMINEE 1	3,51	17 516 391	NOM	USA
7	SKANDINAVISKA ENSKIL A/C CLIENTS ACCOUNT	3,48	17 357 324	NOM	SWE
8	Citibank NA London B S/A STICHTING PGGM D	3,12	15 572 315	NOM	NLD
9	FONDSFINANS SPAR	2,44	12 150 000	ORD	NOR
10	BNP PARIBAS SECS SER S/A BP2S LUX/FIM/LUX	2,32	11 579 671	NOM	LUX
11	STATE STREET BANK & A/C CLIENT FUND NUMB	2,26	11 267 037	NOM	USA
12	JPMORGAN CHASE BANK NORDEA RE:NON-TREATY	1,62	8 097 390	NOM	GBR
13	EUROCLEAR BANK S.A./ 25% CLIENTS	1,48	7 370 766	NOM	BEL
14	JPMORGAN CHASE BANK NORDEA TREATY ACCOUN	1,27	6 322 621	NOM	GBR
15	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS D	1,25	6 233 917	NOM	USA
16	DNB LIVSFORSIKRING A	1,23	6 108 018	ORD	NOR
17	FRAM HOLDING AS	1,20	6 000 000	ORD	NOR
18	AWECO INVEST AS	1,10	5 486 765	ORD	NOR
19	VERDIPAPIRFONDET DNB	1,09	5 417 287	ORD	NOR
20	FRAM REALINVEST AS	1,05	5 250 000	ORD	NOR
Totalt 20 største aksjonærer		57,34	285 991 073		9/20 NOR

NÆRSTÅENDE PARTER

Den 1. juni 2012 kjøpte Norwegian Property ASA 150 000 aksjer i Norwegian Property ASA (NPRO) i markedet til en gjennomsnittlig kurs på 7,94 kroner per aksje. Formålet med anskaffelsen var å benytte aksjene i forbindelse med selskapets aksjekjøpsordning for ansatte.

Primærinnsidere i Norwegian Property har kjøpt totalt 51 320 aksjer som en del av aksjekjøpsprogrammet for ansatte. Øvrige ansatte kjøpte til sammen 77 444 aksjer. Tildelingene ble gjort ut fra Norwegian Property ASAs beholdning av egne aksjer. Etter disse tildelingene eide Norwegian Property ASA 21 236 egne aksjer ved utgangen av andre kvartal 2012.

FREMTIDSUTSIKTER

Leieprisutviklingen for kontoreiendommer i Oslo siste seks måneder viser at sentralt beliggende kontoreiendommer med god standard i sentrum og på Skøyen har opplevd vekst, mens eldre bygg og sekundære beliggenheter opplevde svak eller negativ utvikling. Dette bekrefter at skillet mellom mer eller mindre attraktive eiendommer øker, og moderne, miljøvennlige og arealeffektive kontorer beliggende nær offentlig kommunikasjon etterspørres i tiltagende grad. Stor tilgang på fraflyttede bygg kombinert med makroøkonomisk usikkerhet indikerer at veksten for 2012 sett under ett kan bli noe svakere.

Ledigheten i Oslos kontormarked ligger ved utgangen av andre kvartal 2012 i underkant av syv prosent, en nedgang fra åtte prosent ett år tidligere. Økt sysselsetting medfører vekst i arealbehovet, og til tross for at betydelige arealer ferdigstilles i år, bidrar dette til at forventet ledighet er redusert sammenlignet med forrige kvartal. Forventningene baserer seg på antakelser om noe lavere nybyggtakt etter 2012, kombinert med en tiltagende trend der kontorlokaler konverteres til bolig. Ledigheten i Oslo ventes dermed å ligge stabilt på syv prosent i perioden de nærmeste tre årene. Til sammenligning lå forventet ledighet for perioden 2013-2015 på rundt åtte prosent ved utgangen av første kvartal i år.

Norwegian Property har lyktes i å inngå flere nye leieavtaler på gunstige betingelser, både sentralt i Oslo og på Skøyen. Dette bekrefter at etterspørselen i markedet er god for sentralt beliggende kontoreiendommer med god standard. Spesielt gledelig er det at vi også ser en mer positiv tendens i Nydalen, der markedet i perioder har vært krevende.

Arbeidet med å sikre nye leiekontrakter som synliggjør verdipotensialet i porteføljen forsetter å være et høyt prioritert område fremover.

ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

Styret og daglig leder har i dag behandlet og fastsatt halvårsberetningen for 1. halvår 2012 og det sammendratte konsoliderte halvårsregnskapet for Norwegian Property ASA per 30. juni 2012. Halvårsrapporten er avlagt i samsvar med kravene i IAS 34 Delårsrapportering som fastsatt av EU samt norske tilleggskrav i verdipapirhandelloven.

Etter styret og daglig leders beste overbevisning er halvårsregnskapet for 1. halvår 2012 utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 30. juni 2012.

Etter styret og daglig leders beste overbevisning gir halvårsberetningen en rettviseende oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet. Etter styret og daglig leders beste overbevisning gir også beskrivelsen av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode, samt beskrivelsen av nærstående vesentlige transaksjoner, en rettviseende oversikt.

Oslo, 13. juli 2012

Nils K. Selte
Styrets leder

Gry Mølleskog
Styremedlem

Gunnar Bøyum
Styremedlem

Synne Syrrist
Styrets nestleder

Jon Erik Brøndmo
Styremedlem

Olav Line
Administrerende direktør

FINANSIELL INFORMASJON (IKKE REVIDERT)

REGNSKAPSPRINSIPPER OG KONSOLIDERTE ENHETER

Kvartalsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – delårsrapportering. Perioderesultatene utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelsen av dette perioderegnskapet er i samsvar med de prinsipper som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2011. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene. Rapporten er ikke revidert.

KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

Spesifikasjon av resultat for ikke-videreført virksomhet er presentert særskilt i note 2.

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2012	2Q 2011	1H 2012	1H 2011	Året 2011
Driftsinntekter		228,5	252,5	475,6	506,2	1 020,7
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-14,7	-16,7	-28,8	-31,2	-65,1
Andre eiendomskostnader		-13,4	-8,3	-26,7	-16,3	-33,9
Eiendomskostnader		-28,1	-25,0	-55,5	-47,5	-99,0
Administrative eierkostnader		-15,0	-16,9	-32,5	-33,7	-67,4
Sum driftskostnader		-43,2	-41,9	-87,9	-81,2	-166,4
Driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap		185,3	210,6	387,6	425,0	854,3
Verdiendring investeringseiendom		0,7	146,3	0,9	474,0	281,9
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendom		-	1,0	2,4	1,0	1,0
Driftsresultat		186,0	357,9	390,9	900,0	1 137,1
Finansinntekt	1	11,9	8,7	21,6	19,3	37,0
Finanskostnad	1	-153,4	-142,8	-308,1	-277,6	-554,4
Realiserte netto finansposter		-141,5	-134,1	-286,5	-258,3	-517,5
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	1	-93,4	-104,8	-46,8	36,4	-336,1
Netto finansposter		-234,9	-238,9	-333,3	-221,9	-853,6
Resultat før skatt for videreført virksomhet		-48,8	119,0	57,5	678,1	283,6
Skattekostnad for videreført virksomhet		13,9	7,6	-15,2	-57,1	-59,7
Resultat for videreført virksomhet		-35,0	126,7	42,3	620,9	223,8
Resultat for ikke-videreført virksomhet	2	-	-	-	-	4,8
Periodens resultat		-35,0	126,7	42,3	620,9	228,6
Resultat tilordnet minoritet		-	-	-	-	-
Resultat etter minoritet		-35,0	126,7	42,3	620,9	228,6
Andre inntekter og kostnader						
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter		-1,7	-2,2	-1,7	-5,0	-8,4
Skatt på andre inntekter og kostnader		0,5	0,6	0,5	1,4	2,4
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	0,2	-	0,3	-	2,7
Totalt andre inntekter og kostnader		-1,1	-1,6	-1,0	-3,6	-3,3
Totalresultat		-36,0	125,1	41,4	617,3	225,3
Majoritetsandel av totalresultat		-36,0	125,1	41,4	617,3	225,3
Minoritetsandel av totalresultat		-	-	-	-	-

KONSOLIDERT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011
EIENDELER				
Finansielle derivater		0,8	4,8	5,0
Utsatt skattefordel		-	14,6	12,8
Investerings eiendom ⁴	3	14 412,6	15 414,9	13 561,3
Andre varige driftsmidler	3	44,2	33,2	40,1
Fordringer		400,0	600,0	400,0
Sum anleggsmidler		14 857,6	16 067,4	14 019,2
Finansielle derivater		0,2	5,1	2,3
Kundefordringer		57,2	37,3	69,9
Andre fordringer		279,2	48,2	235,3
Kontanter og kontantekvivalenter		681,8	88,6	15,6
Eiendeler holdt for salg	3	-	-	1 873,4
Sum omløpsmidler		1 018,2	179,2	2 196,5
Sum eiendeler		15 875,9	16 246,6	16 215,7
EGENKAPITAL OG GJELD				
Innbetalt egenkapital		9 737,5	9 737,5	9 737,5
Annen egenkapital		-	3,7	1,2
Tilbakeholdt resultat		-4 632,0	-4 185,2	-4 574,7
Sum egenkapital		5 105,5	5 556,0	5 164,1
Utsatt skatt		2,7	-	-
Finansielle derivater		690,3	279,1	628,8
Rentebærende gjeld		9 815,5	8 844,2	8 798,6
Sum langsiktig gjeld		10 508,6	9 123,3	9 427,3
Finansielle derivater		4,2	0,1	23,7
Rentebærende gjeld		44,9	1 396,7	1 366,2
Leverandørgjeld		22,3	22,4	14,3
Annen gjeld		190,3	148,1	220,0
Sum kortsiktig gjeld		261,8	1 567,3	1 624,3
Sum gjeld		10 770,3	10 690,6	11 051,6
Sum egenkapital og gjeld		15 875,9	16 246,6	16 215,7

⁴ Etter fradrag for utsatt skatt ved kjøpstidspunkt på NOK 181,1 millioner per 30. juni 2012, 193,8 millioner per 30. juni 2011 og NOK 192,1 millioner per 31. desember 2011.

KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	2Q 2012	Året 2011
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av perioden	5 164,1	4 988,6
Totalresultat	41,4	225,3
Utbetalt utbytte	-99,7	-49,9
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden	-0,3	-

Beløp i NOK millioner	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innbetalt EK	Annen EK	Tilbake- holdt resultat	Total EK
Total egenkapital 31.12.2010	249,3	3 048,2	6 440,1	7,2	-4 756,2	4 988,6
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-6,0	-	-6,0
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-49,9	-49,9
Periodens resultat	-	-	-	-	228,7	228,7
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	2,7	2,7
Total egenkapital 31.12.2011	249,3	3 048,2	6 440,1	1,2	-4 574,7	5 164,1
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-1,2	-	-1,2
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-99,7	-99,7
Periodens resultat	-	-	-	-	42,3	42,3
Egne aksjer	-	-	-	-	-0,3	-0,3
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	0,3	0,3
Total egenkapital 30.06.2012	249,3	3 048,2	6 440,1	-	-4 632,0	5 105,5

KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

Kontantstrømoppstillingen inkluderer både videreført og ikke-videreført virksomhet.

Beløp i NOK millioner	2Q 2012	2Q 2011	1H 2012	1H 2011	Året 2011
Resultat før skatt	-48,8	119,0	57,5	678,0	288,4
Avskrivning varige driftsmidler	0,2	1,0	1,0	1,1	2,4
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	-	-1,0	-2,4	-1,0	-1,0
Verdiendring investeringseiendommer	-0,7	-146,3	-0,9	-474,0	-281,9
Verdiendring finansielle derivater	93,4	104,8	46,8	-36,4	336,1
Endring i kortsiktige poster	-82,7	-176,3	-56,9	-149,5	-98,5
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-38,7	-98,9	45,2	18,2	245,4
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	-	1,0	1 905,1	1,0	33,1
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler	-102,6	-67,7	-875,2	-105,3	-353,2
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-102,6	-66,7	1 029,9	-104,3	-320,2
Netto regulering av rentebærende gjeld	-11,3	62,1	-308,9	-23,9	-108,2
Betalt utbytte	-99,7	-49,9	-99,7	-49,9	-49,9
Andre finansieringsaktiviteter	-0,3	-	-0,3	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-111,3	12,3	-408,9	-73,7	-158,0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-252,6	-153,3	666,2	-159,8	-232,8
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter	934,4	241,9	15,6	248,4	248,4
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter	681,8	88,6	681,8	88,6	15,6

NOTE 1 NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	2Q 2012	2Q 2011	1H 2012	1H 2011	Året 2011
Renteinntekt	11,9	8,7	21,6	17,5	35,1
Valutaendring	-	-	-	1,8	1,8
Sum finansinntekt	11,9	8,7	21,6	19,3	37,0
Rentekostnad	-122,3	-124,7	-253,3	-254,0	-519,3
Kostnad terminering finansielle instrument	-26,3	-	-43,3	-	-
Valutaendring	-0,5	-0,3	-1,7	-0,4	-1,1
Annen finanskostnad	-4,3	-17,8	-9,8	-23,1	-34,0
Sum finanskostnad	-153,4	-142,8	-308,1	-277,6	-554,4
Realiserte netto finansposter	-141,5	-134,1	-286,5	-258,3	-517,5
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	-93,4	-104,8	-46,8	36,4	-336,1
Netto finansposter	-234,9	-238,9	-333,3	-221,9	-853,6

NOTE 2 IKKE-VIDEREFØRT VIRKSOMHET

Hotellvirksomheten, Norgani Hotels, ble solgt i 2010. Resultat for ikke-videreført virksomhet presenteres netto på en linje i resultatregnskapet. For 2011 gjelder resultatelementet i sin helhet tilbakeføring av avsetning.

NOTE 3 INVESTERINGSEIENDOM OG EIENDELER HOLDT FOR SALG

I 2011 ble det inngått avtale om salg av eiendommene Middelthunsgate 17 og C. J. Hambros plass 2 (Ibsenkvartalet). Transaksjonene er slutført i første kvartal 2012. De to eiendommene er ved årsslutt 2011 klassifisert som eiendeler holdt for salg.

Eierbenyttet eiendom er inkludert i posten andre varige driftsmidler med NOK 28,2 millioner ved utgangen av andre kvartal 2012 og tilsvarende ved årsslutt 2011. Selskapet hadde ikke eierbenyttet eiendom ved utgangen av andre kvartal 2011. Eierbenyttet eiendom regnskapsføres til virkelig verdi og verdireguleringen er inkludert i andre inntekter og kostnader.

KONTAKTINFORMASJON

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Postadresse: Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse: Bryggegata 9 (3. etasje), Aker Brygge

Telefon: +47 22 83 40 20 | Faks: +47 22 83 40 21 | www.npro.no

KONTAKT IR & PRESSE

Olav Line, Daglig leder

+47 482 54 149 | ol@npro.no

Svein Hov Skjelle, Finans- og investeringsdirektør

+47 930 55 566 | shs@npro.no

Elise Heidenreich-Andersen, IR-direktør

+47 951 41 147 | eha@npro.no

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, inkludert presentasjonsmateriale tilhørende denne kvartalsrapporten, samt finansiell informasjon, se 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 2011. 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.