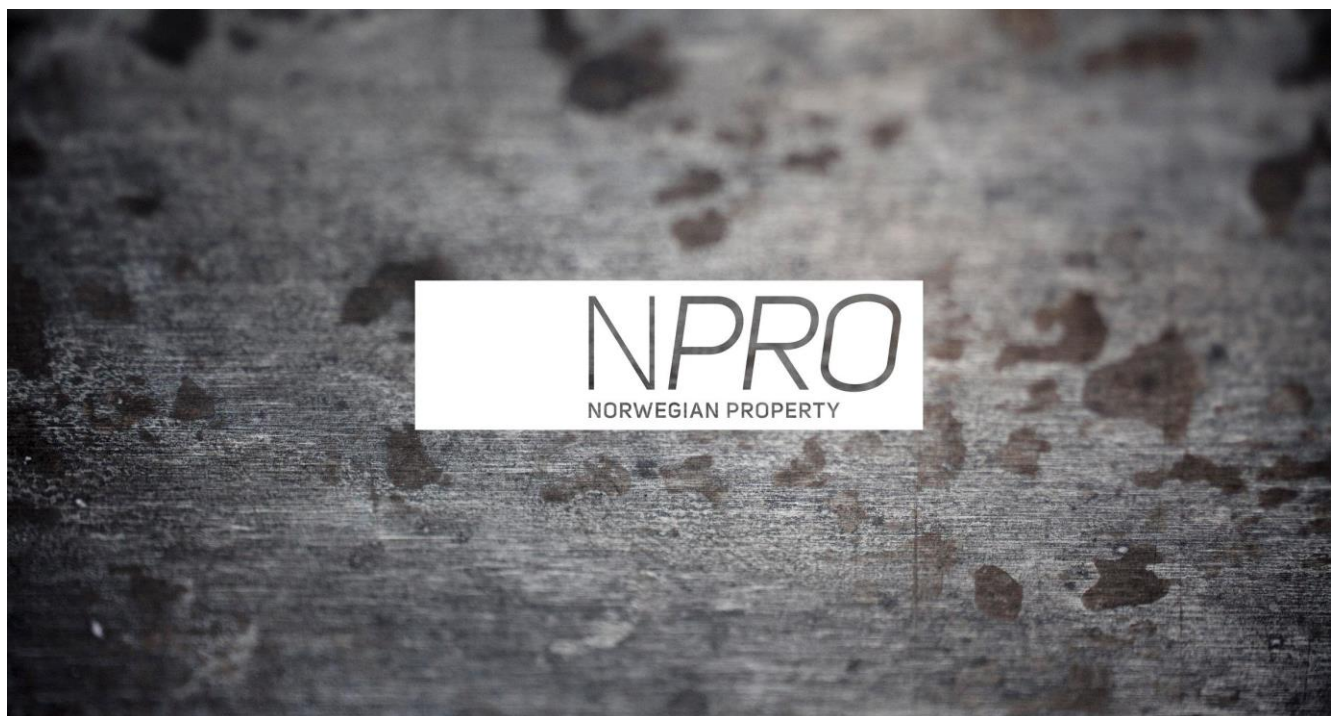


2Q 2013

RESULTATRAPPORT FOR ANDRE KVARTAL OG FØRSTE HALVÅR 2013



VIKTIGE HENDELSER ANDRE KVARTAL 2013

NYE LEIEKONTRAKTER OG TOPPNIVÅ I OMBYGGINGSAKTIVITET

Leieinntekter og ledighetsgrad midlertidig påvirket av ombygging

Norwegian Property oppnådde et positivt resultat før skatt på NOK 114,6 millioner i andre kvartal 2013. Igangsatte ombyggingsprosjekter i porteføljen fører til en nedgang i leieinntekter for flere større eiendommer og til økning i midlertidig arealledighet. Samlede leieinntekter beløp seg til NOK 203,4 millioner, noe som ga et driftsresultat før verdiendringer på NOK 160,3 millioner. Etter realiserende finansposter ble positivt resultat før verdiendringer NOK 56,1 millioner.

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 1,3 millioner og positiv verdiendringer for finansielle derivater utgjorde NOK 57,2 millioner. Etter skattekostnad på NOK 39,2 millioner ble periodens resultat NOK 75,4 millioner. Dette medførte et positivt ordinært resultat per aksje (EPS) i andre kvartal på NOK 0,14. Utbytte ble utbetalt med NOK 0,20 i andre kvartal 2013. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 9,29 per aksje per 30. juni 2013, ned fra NOK 9,35 per aksje ved utgangen av første kvartal 2013 (EPRA: NOK 10,29 ved utgangen av andre kvartal 2013).

Signert flere større leieavtaler i kvartalet

Det har vært stor aktivitet på utleiesiden, og spesielt på Aker Brygge er det signert flere større leieavtaler i de store utviklingsprosjektene. De fleste større leiekontraktene har lang løptid og sikrer dermed en god fremtidig kontantstrøm. Samlet har Norwegian Property i andre kvartal inngått 31 leieavtaler med en samlet årlig leieverdi på NOK 96,6 millioner kroner. Av leieavtalene er NOK 78,0 millioner kroner knyttet til utviklingseiendommene. De største avtalene inngått i andre kvartal er:

- Advokatfirmaet Wiersholm har inngått avtale om leie av 11 170 kvadratmeter i 10 år i Stranden 1 på Aker Brygge
- Kluge Advokatfirma DA har inngått avtale om leie av 3 600 kvadratmeter i 12 år i Stranden 5 på Aker Brygge
- Arkwright har inngått avtale for 1 397 kvadratmeter i 11 år i Stranden 3 på Aker Brygge
- Gjensidigestiftelsen har inngått avtale for 1 236 kvadratmeter i 12 år i Stranden 3 på Aker Brygge
- Prevas har inngått avtale om leie av 1 212 kvadratmeter i 5 år i Gullhaugveien 9-13 i Nydalen

Utviklingsprosjektene

Ved utgangen av andre kvartal er alle de store og planlagte utviklingsprosjektene startet. I kvartalet er prosjektene Stranden 1, Stranden 5 og Drammensveien 134 på Skøyen påbegynt. Alle har forventet ferdigstilling i perioden andre halvår 2014 til første halvår 2015.

Prosjektet Bryggegaten 7-9 ferdigstilles ved inngangen til tredje kvartal 2013, og de fleste leietakere har allerede flyttet inn ved utgangen av andre kvartal 2013. Første fase av Stranden 3 på Aker Brygge ferdigstilles gradvis i løpet av andre halvår 2013. Enkelte leietakere har allerede flyttet inn.

NØKKELTALL

Resultat		2Q 2013	2Q 2012	1H 2013	1H 2012	Året 2012
Brutto inntekter	NOK mill.	203,4	228,5	428,2	475,6	925,0
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	174,2	200,4	372,7	420,1	822,6
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	160,3	185,4	341,9	387,6	750,4
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	56,1	70,2	132,7	144,5	277,5
Resultat før skatt	NOK mill.	114,6	-51,4	-235,7	46,6	-18,7
Resultat etter skatt	NOK mill.	75,4	-37,5	-195,7	-24,5	-124,9

Balanse		2Q 2013	2Q 2012	1H 2013	1H 2012	Året 2012
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.	14 206,6	14 621,9	14 206,6	14 621,9	14 852,5
Egenkapital	NOK mill.	5 092,4	5 102,9	5 092,4	5 102,9	5 393,7
Rentebærende gjeld	NOK mill.	8 644,3	9 860,4	8 644,3	9 860,4	9 421,7
Egenkapitalandel	%	34,3	31,8	34,3	31,8	33,5
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	%	8,7	-4,0	-9,0	1,8	-0,3

Kontantstrøm		2Q 2013	2Q 2012	1H 2013	1H 2012	Året 2012
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	26,8	-38,2	47,9	54,9	243,2
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	35,8	681,8	35,8	681,8	712,0

Nøkkeltall; aksjer		2Q 2013	2Q 2012	1H 2013	1H 2012	Året 2012
Antall utstedte aksjer	Antall	548 425 596	498 596 832	548 425 596	498 596 832	548 425 596
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i perioden	Antall	548 425 596	498 596 832	548 425 596	498 596 832	505 932 707
Resultat før skatt per aksje ¹	NOK	0,21	-0,10	-0,43	0,09	-0,04
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS) ¹	NOK	0,14	-0,08	-0,36	-0,05	-0,25
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0,05	-0,08	0,09	0,11	0,48
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	15,76	19,78	15,76	19,78	17,18
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	NOK	9,29	10,23	9,29	10,23	9,83
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,14	0,26	0,14	0,26	0,31
Finansielle instrument per aksje	NOK	0,87	1,00	0,87	1,00	1,01
Netto eiendeler per aksje (EPRA)²	NOK	10,29	11,49	10,29	11,49	11,15

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. 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 2013

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 203,4 millioner i andre kvartal 2013. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 228,5 millioner i tilsvarende periode i 2012. Justert for kjøp og salg av eiendommer samt innbetalt ved terminering av leieavtaler (NOK 20,8 millioner i andre kvartal 2013) i perioden, representerer dette en nedgang i leieinntekter i andre kvartal på NOK 37,5 millioner. Årsaken er arealledighet som følge av pågående rehabiliteringsprosjekter.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 12,4 millioner i kvartalet (NOK 14,7 millioner³). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 16,9 millioner (NOK 13,4 millioner), mens administrative kostnader var NOK 13,9 millioner (NOK 15,0 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 160,3 millioner (NOK 185,4 millioner) i andre kvartal.

Verdivurdering av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 1,3 millioner, sammenlignet med en urealisert negativ verdiendring på NOK 1,8 millioner i andre kvartal året før. Netto realiserte finanskostnader var NOK 104,2 millioner (NOK 115,2 millioner) i andre kvartal.

Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring i andre kvartal tilsvarende NOK 57,2 millioner, sammenlignet med en negativ verdiendring på NOK 119,7 millioner i tilsvarende periode året før.

Overskudd før skatt i andre kvartal var NOK 114,6 millioner, mot et negativt resultat før skatt på NOK 51,4 i andre kvartal 2012. Beregnet, ikke betalbar skatt i kvartalet var NOK 39,2 millioner, sammenlignet med en negativ beregnet skatt på NOK 13,9 millioner i samme periode året før. Positivt resultat etter skatt ble dermed NOK 75,4 millioner, sammenlignet med et negativt resultat i samme periode året før på NOK 37,5 millioner.

RESULTAT FOR FØRSTE HALVÅR 2013

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 428,2 millioner i første halvår 2013. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 475,6 millioner i tilsvarende periode i 2012. Justert for kjøp og salg av eiendommer samt innbetalt ved terminering av leieavtaler i perioden representerer dette en nedgang i leieinntekter i første halvår på NOK 42,7 millioner. Årsaken er hovedsakelig økt arealledighet som følge av pågående rehabiliteringsprosjekter.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 28,6 millioner i halvåret (NOK 28,8 millioner). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 26,9 millioner (NOK 26,7 millioner), mens administrative kostnader var NOK 30,8 millioner (NOK 32,5 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 341,9 millioner (NOK 387,6 millioner) i første halvår.

Verdivurdering av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert negativ verdiendring på NOK 441,8 millioner, sammenlignet med en urealisert negativ verdiendring på NOK 7,7 millioner i første halvår året før. Netto realiserte finanskostnader var NOK 209,1 millioner (NOK 243,2 millioner).

Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring i første halvår tilsvarende NOK 73,4 millioner, sammenlignet med en negativ verdiendring på NOK 90,2 millioner i tilsvarende periode året før.

Negativt resultat før skatt i første halvår var NOK 235,7 millioner, mot et positivt resultat før skatt på NOK 46,6 i første halvår 2012. Beregnet, ikke betalbar skatt i perioden var negativ med NOK 40,0 millioner, sammenlignet med en beregnet skatt på NOK 71,1 millioner i samme periode året før. Negativt resultat etter skatt ble dermed NOK 195,7 millioner, sammenlignet med et negativt resultat i samme periode året før på NOK 24,5 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 verdsetttere basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen er per 30. juni 2013 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Per 30. juni 2013 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 14 206,6 millioner (NOK 14 621,9 millioner). Eierbenyttet eiendom er balanseført separat med NOK 52,9 millioner ved utgangen av 1. halvår, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 1,3 millioner mot en negativ endring på NOK 1,8 millioner i samme kvartal i 2012. Samlet positiv verdiendring for utviklingseiendommene Stranden 1, 3 og 5, Bryggegaten 7 til 9 og Drammensveien 134 bygg 1-4 utgjør NOK 99,9 millioner. Negativ verdiutvikling for eiendommer med stor grad av ledighet og noe større usikkerhet knyttet til reutleie utgjorde NOK 98,1 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var positiv med NOK 26,8 millioner (negativ med NOK 38,2 millioner) i andre kvartal 2013 og NOK 47,9 millioner i første halvår 2013 (NOK 54,9 millioner).

Investeringer i anleggsmidler utgjorde NOK 308,5 millioner i andre kvartal (NOK 102,6 millioner) og omfatter hovedsakelig investeringer i eiendomsporteføljen knyttet til ombygging av enkelte større eiendommer. For første halvår utgjorde investeringer i anleggsmidler NOK 527,1 millioner (NOK 875,2 millioner). Etter innbetaling fra salg av investeringseiendom utgjorde negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter NOK 308,3 millioner (NOK 102,6 millioner). For første halvår utgjorde positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter NOK 167,0 millioner (NOK 1 021,8 millioner) etter positiv kontantstrøm fra salg av eiendommen Drammensveien 149.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 17,7 millioner (NOK 111,3 millioner) etter utbetaling av utbytte og netto opptrekk av rentebærende gjeld. For første halvår var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet negativ med NOK 891,6 millioner (NOK 408,9 millioner) primært som følge av netto nedbetaling av rentebærende gjeld.

Netto negativ endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 299,1 millioner, sammenlignet med en netto negativ endring på NOK 252,1 millioner i andre kvartal 2012. For første halvår var negativ endring i kontanter NOK 676,7 millioner (positiv endring på NOK 667,8 millioner).

BALANSE

Per 30. juni 2013 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 35,8 millioner (NOK 712,0 millioner per 31. desember 2012). I tillegg hadde selskapet NOK 1 613,2 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 1 216,0 millioner). Total egenkapital var NOK 5 092,4 millioner (NOK 5 393,7 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 34,3 prosent (33,5 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 9,29 (NOK 9,83). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 10,29 (NOK 11,15). 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. juni 2013.

Rentebærende gjeld og sikring per 30. juni 2013		
		30. juni 2013
Rentebærende gjeld	NOK millioner	8 644,3
Selgerkreditt	NOK millioner	400,0
Likvide midler	NOK millioner	35,8
Effektiv rentesikringsgrad, inklusive selgerkreditt (%)	Prosent	88,3
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK millioner	1 613,2
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	5,0
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	5,31
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,38
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	3,1
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK millioner	14 206,6
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	60,9
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	60,6
Netto rentebærende gjeld fratrukket selgerkreditt / verdi (netto LTV)	Prosent	57,8

RENTESIKRINGER

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	411	500	1 073	700	1 200	4 750
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,7	3,9	2,8	3,3	4,0	4,5
Andel av total gjeld	Prosent	5	6	12	8	14	55

Selskapet har enkelte sikringer med fremtidig start som påvirker gjennomsnittrenten per utgangen av juni med i underkant av 0,1 prosent.

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, og effektiv sikringsgrad lå ved utgangen av andre kvartal på 88,3 prosent. Økningen i rentesikringsgrad fra utgangen av fjerde kvartal 2012 skyldes nedbetaling av gjeld som følge av salg av eiendommer. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 31. juni var NOK 8 644,3 millioner (NOK 9 421,7 millioner). I tillegg til ordinære avdrag på rentebærende gjeld, har konsernet forfall på et lån knyttet til enkelte Skøyeneiendommer i desember 2013.

VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Ved utgangen av april var kontorledigheten i Oslo i følge Akershus Eiendom omkring 7,0 prosent, som tilsvarer en svak økning fra nivået ved årsskiftet. Forventningene til det langsiktige ledighetsnivået er justert marginalt opp grunnet noe lavere forventet sysselsettingsvekst. Takten for oppstart av nye næringsbygg er imidlertid fortsatt 20 prosent under nivået fra 2008, og kombinert med robust etterspørsel forventes det derfor at kontorledigheten skal ned mot 5 prosent. Forventningen om redusert arealledighet frem mot 2016 tilsier fortsatt relativt sterke leiemarkedet og begrenset risiko for fall i leienivåene de nærmeste tre årene.

Kontorledigheten i Oslo har vært relativt stabil i de fleste områder de siste seks månedene. Ledigheten har vist størst reduksjon på Skøyen og økt mest i områdene rundt Økern.

I Stavanger er kontoretterspørselen fortsatt høy og drevet av høy aktivitet innen olje- og gassbransjen. Stor nybyggingsaktivitet begrenser imidlertid leieprisveksten og øker kravet til standard ved utleie av eksisterende bygg. Leietakere synes i stor grad å foretrekke nybygg ved utløp av eksisterende leiekontrakter.

Etter et relativt rolig transaksjonsmarked i første kvartal, var aktiviteten større i andre kvartal. Kjøperne har i stor grad vært større aktører i bransjen, og transaksjonene har i større grad vært knyttet til eiendommer med potensiale for utvikling enn tidligere.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 41 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (78,4 prosent av brutto løpende leieinntekter per utgangen av juni 2013), Gardermoen (3,8 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (17,8 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 685,1 millioner per 30. juni 2013, hvilket representerer en reduksjon på NOK 112,0 millioner fra utgangen av første kvartal. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (forretningsarealer uten leieinntekt per utgangen av andre kvartal) utgjorde 25,6 prosent av totale arealer per 30. juni 2013, en økning fra 15,6 prosent ved utgangen av første kvartal 2013. 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 82,7 prosent per 30. juni 2013, sammenlignet med 39,3 prosent ved utløpet av første kvartal. Økningen i ledighet skyldes hovedsakelig fraflytting av Stranden 1, Stranden 5 og Drammensveien 134 i forbindelse med oppstart av utviklingsprosjekter. For tilgjengelige arealer utgjorde ledigheten 11,5 prosent ved utgangen av andre kvartal og var dermed opp fra 8,8 prosent fra 31. mars 2013. Økningen skyldes hovedsakelig midlertidig ledighet som følge av bytte av leietakere på Lysaker Torg 35.

I løpet av andre kvartal er det blitt inngått eller reforhandlet 31 nye kontrakter til en samlet årsverdi av om lag NOK 96,6 millioner, hvorav NOK 78,0 millioner er knyttet til utviklingsprosjektene. Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 8,4 år. I verddivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 9,1 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,9 prosent for den samlede porteføljen.

MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR

Ved inngangen til andre kvartal er den nye energisentralen på Aker Brygge operativ. Sentralen vil levere kjøling og varme til de nye prosjektene på Aker Brygge fra og med første innflytting som skjer ultimo april. Sammenlignet med tradisjonelle løsninger vil energisentralen redusere CO₂-utslippet fra energiforbruk med 75 prosent.

Norwegian Property har videre startet gjennomføringen av de ulike prosjektene som det tidligere er innvilget støtte fra ENOVA til.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av andre kvartal 1 625 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 42 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 62,7 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av andre kvartal 2013, mot 61,2 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i andre kvartal har i gjennomsnitt ligget på 0,7 millioner aksjer per dag, sammenlignet med et gjennomsnittlig omsetningsnivå i 2012 på 0,8 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 30. juni 2013 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 andre kvartal. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. juni 2013.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	CANICA AS	10,80	59 208 232	ORD	NOR
2	FOLKETRYGDFONDET	9,16	50 220 030	ORD	NOR
3	STATE STREET BANK F	8,56	46 971 736	NOM	USA
4	THE BANK OF NEW YORK	4,98	27 287 005	NOM	USA
5	SKANDINAVISKA ENSKIL	4,57	25 085 297	NOM	SWE
6	THE BANK OF NEW YORK	3,72	20 391 651	NOM	USA
7	CITIBANK NA LONDON B	3,18	17 456 251	NOM	NLD
8	STATE STREET BANK &	2,60	14 255 077	NOM	USA
9	BNP PARIBAS SECS SER	2,53	13 894 395	NOM	LUX
10	FONDSFINANS SPAR	1,86	10 200 000	ORD	NOR
11	BNP PARIBAS SECS SER	1,52	8 350 980	NOM	GBR
12	ILMARINEN MUTUAL PEN	1,50	8 225 409	ORD	FIN
13	ISHARES EUROPE, FUND	1,49	8 150 254	ORD	IRL
14	MERRILL LYNCH	1,43	7 826 257	NOM	GBR
15	VERDIPAPIRFONDET DNB	1,35	7 379 278	ORD	NOR
16	KLP AKSJE NORGE VPF	1,28	7 017 363	ORD	NOR
17	JPMORGAN CHASE BANK	1,17	6 411 646	NOM	GBR
18	VERDIPAPIRFONDET DNB	1,16	6 365 301	ORD	NOR
19	THE BANK OF NEW YORK	1,05	5 785 510	NOM	GBR
20	STATE STREET BANK	1,04	5 692 762	NOM	USA
Totalt 20 største aksjonærer		64,58	356 174 434		6/20 NOR

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 fortsatt å øke hittil 2013. Arealledigheten medfører midlertidig bortfall av leieinntekter. I tillegg til periodevis båndlegging av arealer, medfører utviklingsprosjektene risiko knyttet til kostnadsoverskridelser, forsinkelser, mangelfulle leveranser, negativ markedsutvikling og eventuell manglende utleie ved ferdigstilling av prosjektene. 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 resultat og egenkapital forårsaket av utvikling i leieinntekter, verdiendringer på eiendomsporteføljen, resultat- og likviditetseffekt av renteendringer, likviditetsrisiko og resultateffekter ved refinansiering av selskapets gjeld. Videre inneholder selskapets finansieringsavtaler krav til enkelte finansielle nøkkeltall knyttet til belåningsgrad og rentedekning. 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 leiebetaling 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 til kjøperen. Gjenstående lånebeløp utgjør NOK 400 millioner samt påløpte renter, og er sikret med første prioritets pant i aksjene i Norgani Hotel AS og garantier fra kjøper. Lånet forfaller i sin helhet i november 2015.

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er fortsatt i en positiv utvikling, selv om det er visse tegn til noe avmatning. Sysselsettingsvekst, dog noe lavere enn tidligere anslått, og lav nybyggingsaktivitet i kontoreiendomsmarkedet i Oslo tilsier videre reduksjon i arealledigheten fra dagens nivå. Lav ledighet tilsier fortsatt sterke leiemarkeder og begrenset risiko for leieprisfall.

Norwegian Property fokuserer på eiendommer av høy kvalitet nær trafikknutepunkter i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger. Konsernet gjennomfører et betydelig investeringsprogram i selskapets eiendommer, spesielt på Aker Brygge og på Skøyen, for å møte de mest betalingsvillige leietakernes krav til nye lokaler. Leietakernes krav til lokaler er i økende grad preget av fokus på høy kvalitet, funksjonalitet og energieffektivitet. Tre større prosjekter er påbegynt i tredje kvartal, og arealer uten leieinntekter er derfor ved utgangen av andre kvartal 2013 høyere enn det historisk har vært. De nye leiekontraktene som er inngått gjennom andre kvartal viser etter styrets oppfatning at det god etterspørsel og betalingsvilje for de påbegynte prosjektene.

Gjennom de siste årene har selskapet systematisk arbeidet for å styrke den finansielle posisjonen. I et krevende finansmarked sikrer solid balanse tilgang på konkurransedyktig fremmedkapital og gjennomføringsevne for konsernets rehabiliteringsprosjekter.

Norwegian Property's leietakere er preget av kunder med høyt krav til kvalitet, men tilhørende høy betalingsvilje. Prosjektene gjennomføres i en periode hvor det har vært økende press i entreprenørmarkedet. Norwegian Property har derfor i kontrahering av leverandører og valg av gjennomføringsmodell lagt vekt på å balansere risiko og kostnad. Videre har konsernet høyt fokus på prosjektledelse og prosjektgjennomføring. I en periode vil selskapets finansielle resultater være påvirket av strategisk ledighet i forbindelse med prosjektgjennomføringen.

ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

Styret og daglig leder har i dag behandlet og fastsatt halvårsberetningen for 1. halvår 2013 og det sammendratte konsoliderte halvårsregnskapet for Norwegian Property ASA per 30. juni 2013. 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 2013 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 2013.

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.

Styret i Norwegian Property ASA

Oslo, 11. juli 2013

FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2013	2Q 2012	1H 2013	1H 2012	Året 2012
Driftsinntekter		203,4	228,5	428,2	475,6	925,0
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-12,4	-14,7	-28,6	-28,8	-60,5
Andre eiendomskostnader		-16,9	-13,4	-26,9	-26,7	-41,8
Eiendomskostnader		-29,2	-28,1	-55,5	-55,5	-102,3
Administrative eierkostnader		-13,9	-15,0	-30,8	-32,5	-72,2
Sum driftskostnader		-43,1	-43,1	-86,3	-87,9	-174,5
Driftsresultat før verdiendringer		160,3	185,4	341,9	387,6	750,4
Verdiendring investeringseiendom	3	1,3	-1,8	-441,8	-7,7	-70,7
Driftsresultat		161,6	183,5	-99,9	379,9	679,7
Finansinntekt	2	6,0	11,9	14,8	21,6	40,3
Finanskostnad	2	-110,2	-127,1	-224,0	-264,8	-513,2
Realiserte netto finansposter		-104,2	-115,2	-209,1	-243,2	-472,9
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	57,2	-119,7	73,4	-90,2	-225,5
Netto finansposter		-47,0	-234,9	-135,8	-333,4	-698,4
Resultat før skatt		114,6	-51,4	-235,7	46,6	-18,7
Skattekostnad	6	-39,2	13,9	40,0	-71,1	-106,2
Periodens resultat		75,4	-37,5	-195,7	-24,5	-124,9
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-
Resultat tilordnet kontrollerende eierinteresser		75,4	-37,5	-195,7	-24,5	-124,9
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter	4	-	-	-	-1,7	-1,7
Skatt på andre inntekter og kostnader	6	-	-	-	0,5	0,5
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	0,2	0,2	4,1	0,3	2,2
Periodens utvidede resultat		0,2	0,2	4,1	-0,9	0,9
Periodend totalresultat		75,6	-37,3	-191,6	-25,5	-123,9
Andel av periodens totalsresultat for kontrollerende eierinteresser		75,6	-37,3	-191,6	-25,5	-123,9
Andel av periodens totalsresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-

KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
EIENDELER				
Finansielle derivater	4	4,1	0,8	5,1
Investerings eiendom	3	14 153,7	14 593,7	14 113,2
Eierbenyttet eiendom	3	52,9	28,2	45,2
Andre varige driftsmidler		58,4	16,0	18,7
Fordringer	5	400,0	400,0	400,0
Sum anleggsmidler		14 669,1	15 038,7	14 582,6
Finansielle derivater	4	-	0,2	-
Kundefordringer		44,7	57,2	52,3
Andre fordringer	5	98,9	279,2	51,3
Kontanter og kontantekvivalenter	5	35,8	681,8	712,0
Investerings eiendom holdt for salg	3	-	-	693,7
Sum omløpsmidler		179,4	1 018,3	1 509,3
Sum eiendeler		14 848,6	16 057,0	16 091,9
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		274,2	249,3	274,2
Overkursfond		3 412,3	3 048,2	3 412,3
Annen innbetalt egenkapital		6 440,1	6 440,1	6 440,1
Opptjent resultat		-5 034,1	-4 634,7	-4 732,9
Sum egenkapital		5 092,4	5 102,9	5 393,7
Utsatt skatt	6	177,0	185,6	217,0
Finansielle derivater	4	663,5	690,3	767,1
Rentebærende gjeld	5	7 679,3	9 815,5	8 443,0
Sum langsiktig gjeld		8 519,7	10 691,5	9 427,1
Finansielle derivater	4	3,4	4,2	4,4
Rentebærende gjeld	5	965,0	44,9	978,7
Leverandørgjeld		44,1	22,3	34,7
Annen gjeld		224,0	191,1	253,4
Sum kortsiktig gjeld		1 236,4	262,6	1 271,1
Sum gjeld		9 756,1	10 954,1	10 698,2
Sum egenkapital og gjeld		14 848,6	16 057,0	16 091,9

KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen innbetalt EK	Annen EK	Tilbakeholdt resultat	Total EK
Total egenkapital 31.12.2011	249,3	3 048,2	6 440,1	1,2	-4 510,4	5 228,4
Totalresultat	-	-	-	-1,2	-24,3	-25,5
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-99,7	-99,7
Egne aksjer	-	-0,3	-	-	-	-0,3
Total egenkapital 30.06.2012	249,3	3 048,0	6 440,1	-	-4 634,4	5 102,9
Totalresultat	-	-	-	-	-98,4	-98,4
Kapitalforhøyelse	24,9	373,9	-	-	-	398,8
Emisjonskostnad, netto etter skatt (28%)	-	-9,6	-	-	-	-9,6
Total egenkapital 31.12.2012	274,2	3 412,3	6 440,1	-	-4 732,9	5 393,7
Totalresultat	-	-	-	-	-191,6	-191,6
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-109,7	-109,7
Total egenkapital 30.06.2013	274,2	3 412,3	6 440,1	-	-5 034,1	5 092,4

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2013	2Q 2012	1H 2013	1H 2012	Året 2012
Resultat før skatt		114,6	-51,4	-235,7	46,6	-18,7
Avskrivning varige driftsmidler		1,7	0,2	2,9	1,0	4,5
Verdiendring investeringseiendommer	3	-1,3	1,8	441,8	7,7	70,7
Verdiendring finansielle derivater	4	-57,2	93,4	-103,6	46,8	119,6
Agio/disagio		0,4	0,5	-0,4	1,7	2,7
Endring i kortsiktige poster		-31,4	-82,7	-57,1	-48,9	64,4
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		26,8	-38,2	47,9	54,9	243,2
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet		0,2	-	694,1	1 897,1	1 897,6
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		-308,5	-102,6	-527,1	-875,2	-1 175,1
Andre investeringsaktiviteter		-	-	-	-	200,0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-308,3	-102,6	167,0	1 021,8	922,4
Netto regulering av rentebærende gjeld	5	92,0	-11,3	-781,9	-308,9	-752,1
Kapitalforhøyelse		-	-	-	-	385,5
Betalt utbytte		-109,7	-99,7	-109,7	-99,7	-99,7
Andre finansieringsaktiviteter		-	-0,3	-	-0,3	-0,3
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-17,7	-111,3	-891,6	-408,9	-466,6
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-299,1	-252,1	-676,7	667,8	699,1
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		335,3	-934,4	712,0	15,6	15,6
Valutakurseffekter		-0,4	-0,5	0,4	-1,7	-2,7
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter		35,8	681,8	35,8	681,8	712,0

KONSOLIDERTE SAMMENDRATTE NOTEOPPLYSNINGER

NOTE 1 SELSKAPSFORMLASJON 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 Bryggegata 9, 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 2012. 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 2012. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2012.

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 segmentsinformasjon.

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 11. juli 2013. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2 NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	2Q 2013	2Q 2012	1H 2013	1H 2012	Året 2012
Renteinntekter bankinnskudd	1,4	6,9	4,4	11,6	11,8
Renteinntekter selgerkreditt	5,0	5,0	10,0	10,0	28,5
Valutagevinst bankinnskudd	-0,4	-	0,4	-	-
Sum finansinntekter	6,0	11,9	14,8	21,6	40,3
Rentekostnader lån	-110,2	-126,6	-223,9	-263,1	-510,5
Valutatap bankinnskudd	-	-0,5	-	-1,7	-2,7
Sum finanskostnader	-110,2	-127,1	-223,9	-264,8	-513,2
Realiserte netto finansposter	-104,2	-115,2	-209,1	-243,2	-472,9
Verdiendring finansielle instrumenter	57,2	-119,7	73,4	-90,2	--225,5
Netto finansposter	-47,0	-234,9	-135,7	-333,4	-698,4

NOTE 3 INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2013	2Q 2012	1H 2013	1H 2012	Året 2012
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		13 911,0	14 522,9	14 852,5	15 655,0	15 655,0
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-	-	-693,7	-1 893,4	-1 893,4
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		294,3	100,8	484,9	872,0	1 164,8
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		1,3	-1,8	-441,8	-7,7	-70,7
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer	1	0,1	-	1,1	-3,9	-4,4
Verdiendring eierbenyttet eiendom		-	-	3,7	-	1,4
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse		14 206,6	14 621,9	14 206,6	14 621,9	14 852,5
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	2	-	-	-	-	-693,7
Totalt bokført verdi eiendommer		14 206,6	14 621,9	14 206,6	14 621,9	14 158,8
Hvorav eierbenyttet eiendom	3	-52,9	-28,2	-52,9	-28,2	-45,5
Bokført verdi investeringseiendom		14 153,7	14 593,7	14 153,7	14 593,7	14 113,2

1) Avgang i 2013 gjelder Drammensveien 149. Tilsvarende for 2012 gjelder Ibsenkvartalet (C. J. Hambros Plass 2) og Middelthungsgate 17.

2) I 2012 ble det mottatt budindikasjon på eiendommen Drammensveien 149 på Skøyen i Oslo. I februar 2013 er det inngått avtale om salg. Transaksjonen inkluderer eksisterende eiendom, som Norwegian Property anskaffet i forbindelse med etableringen av konsernet i 2006, og tilhørende tomt anskaffet i 2012. Salgsverdien beløper seg til NOK 693,7 millioner. Eiendommen ble ved årets slutt 2012 vurdert til salgsverdi og klassifisert som eiendel holdt for salg.

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

NOTE 4 FINANSIELLE DERIVATER

Periodens endring i netto derivater i balansen (rente- og valutaderivater) fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	2Q 2013	2Q 2012	1H 2013	1H 2012	Året 2012
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-720,0	-600,3	-766,4	-645,1	-645,1
Verdiendring derivater, sikringsbokført	-	-	-	-1,7	-1,7
Utkjøp derivater, ikke sikringsbokføring	-	26,3	30,2	43,3	105,9
Netto resultatført verdiendring derivater, ikke sikringsbokført	57,2	-119,7	73,4	-90,2	-225,5
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	-662,8	-693,6	-662,8	-693,6	-766,4
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	4,1	0,8	4,1	0,8	5,1
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	-	0,2	-	0,2	-
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-663,5	-690,3	-663,5	-690,3	-767,1
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-3,4	-4,2	-3,4	-4,2	-4,4

NOTE 5 NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2013	2Q 2012	1H 2013	1H 2012	Året 2012
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		8 580,8	9 909,1	9 454,7	9 909,1	10 206,8
Opptrekk lånefasiliteter		102,8	-	102,8	-	1 344,0
Nedregulering lånefasiliteter		-10,8	-11,3	-884,7	-11,3	-2 096,1
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse		8 672,8	9 897,8	8 672,8	9 897,8	9 454,7
Balanseførte lånekosnader		-28,5	-37,4	-28,5	-37,4	-33,0
Bokført verdi rentebærende gjeld		8 644,3	9 860,4	8 644,3	9 860,4	9 421,7
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		7 679,3	9 815,5	7 679,3	9 815,5	8 443,0
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		965,0	44,9	965,0	44,9	978,7
Rentebærende gjeld	1	-8 644,3	-9 860,4	-8 644,3	-9 860,4	-9 421,7
Rentebærende fordring (selgerkreditt)	2	400,0	600,0	400,0	600,0	400,0
Kontanter og kontantekvivalenter		35,8	681,8	35,8	681,8	712,0
Netto rentebærende posisjon		-8 208,5	-8 578,6	-8 208,5	-8 578,6	-8 309,7

1) Ubenyttede trekkammer var totalt NOK 1 613,2 millioner per 30. juni 2013 og NOK 1 216 millioner per 31. desember 2012 og 30. juni 2012.

2) I forbindelse med salget av Norgani Hotels i 2010 ble det ytet en rentebærende selgerkreditt på NOK 600 millioner til kjøper, med fast årlig rente på 5 prosent og løpetid på 2 år fra salgstidspunktet for NOK 200 millioner (nedbetalt i 2012) og 5 år for NOK 400 millioner (forfall i 2015).

NOTE 6 UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

Nedenfor følger en spesifikasjon av skattekostnaden i resultatregnskapet og utsatt skatt i balansen.

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2013	2Q 2012	1H 2013	1H 2012	Året 2012
Resultat før skatt		114,6	-51,4	-235,7	46,6	-18,7
Skattekostnad kalkulert med 28 prosent		32,1	-14,4	-66,0	13,0	-5,2
Ikke balanseført utsatt skattefordel	1	10,2	0,5	30,7	2,2	61,6
Permanente forskjeller		-3,2	-	-4,8	55,9	49,8
Skattekostnad		39,2	-13,9	-40,0	71,1	106,2
Utsatt skatt, inngående balanse		137,8	199,5	217,0	115,0	115,0
Resultatført i perioden		39,2	-13,9	-40,0	71,1	106,2
Skatt på valuta- og rentesikringsavtaler ført mot utvidet resultat		-	-	-	-0,5	-0,5
Skatt mot emisjonskostnad ført mot egenkapital		-	-	-	-	-3,7
Utsatt skatt, utgående balanse		177,0	185,6	177,0	185,6	217,0

1) Gjelder først og fremst utsatt skattefordel knyttet til investeringseiendom, som ikke er balanseført når virkelig verdi er høyere enn skattemessig verdi men lavere enn kostpris for konsernet.

NOTE 7 NÆRSTÅENDE PARTER

I februar 2013 har Norwegian Property solgt eiendommen Drammensveien 149 til Orkla Eiendom AS (se note 3). Styreleder i Norwegian Property ASA, Nils Selte, er CFO i Canica AS. Canica AS er største aksjonær i både Norwegian Property ASA og Orkla ASA. Nils Selte har ikke deltatt i Norwegian Property AS styrebehandling av salget.

Et datterselskap av Norwegian Property ASA, Aker Brygge AS, fremleier fra 2013 til 2015 lokaler fra Canica AS i eiendommen Dronning Maudsgate 1-3 i Oslo. Aker Brygge AS videregir lokalene til leietaker i et av byggene på Aker Brygge som er under ombygging. Årlig leie for Aker Brygge AS er på totalt i underkant av NOK 6 millioner som tilsvarer den leien Canica AS betaler til gårdeier. Aker Brygge AS mottar leie fra leietaker tilsvarende tidligere leie på Aker Brygge.

NOTE 8 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 30. juni 2013, 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: Bryggegata 9 (4. 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

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 2012. 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.