

# RESULTATRAPPORT

ANDRE KVARTAL OG FØRSTE HALVÅR 2016



NORWEGIAN  
PROPERTY

## VIKTIGE HENDELSER I ANDRE KVARTAL 2016

### VEKST I LEIEINTEKTER OG ØKTE EIENDOMSVERDIER

#### Leieinntektene øker med 12,3 prosent

Fortsatt innfasing av nye leiekontrakter og redusert ledighet i porteføljen medfører økte leieinntekter. Samlede leieinntekter var NOK 236,4 millioner, en økning fra NOK 219,7 millioner i samme kvartal 2015. Hensyntatt salg av eiendommer er økningen i leieinntekter 12,3 prosent. Driftsresultat før verdiendringer var NOK 194,7 millioner. Overskudd før skatt og verdiendringer var NOK 90,8 millioner.

#### EPRA NAV økte med NOK 0,58 per aksje i 2. kvartal

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 257,0 millioner og positive verdiendringer for finansielle derivater utgjorde NOK 36,5 millioner. Etter skattekostnad på NOK 95,6 millioner ble periodens overskudd NOK 288,8 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i andre kvartal på NOK 0,53. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 11,20 per aksje per 30. juni 2016, opp fra NOK 10,72 per aksje ved utgangen av første kvartal 2016 (EPRA NAV: NOK 12,84 og EPRA NNAV: 12,01 ved utgangen av andre kvartal 2016).

#### Utbytte

I tråd med fullmakt fra ordinær generalforsamling i 2016 har styret vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,05 per aksje for andre kvartal 2016. Utbyttet utbetales registrerte aksjonærer per 12. juli 2016.

Etter gjennomført salg av Skøyen-porteføljen i 3. kvartal vil styret i forbindelse med senere kvartalsrapporteringer vurdere nivået på utbyttebetalingen.

#### Salg av eiendommer

Norwegian Property har inngått avtale om salg av Verkstedveien 1, Verkstedveien 3 og Drammensveien 134 med tilhørende parkeringshus og utearealer på Skøyen til Entra ASA. Brutto eiendomsverdi for eiendommene er avtalt til NOK 2 529 millioner, som var NOK 142 millioner (5,9 prosent) høyere enn eiendommene var verdivurdert til ved utgangen av 1. kvartal 2016 (NOK 2 387 millioner). Transaksjonen gjennomføres 1. september 2016.

Norwegian Property vil i forbindelse med gjennomføring av transaksjonen vurdere tilpasninger av konsernets rentesikringsportefølje slik at den i større grad reflekterer gjeldende markedsrentenivå.

#### Nytt obligasjonslån

Som ledd i arbeidet med refinansiering av selskapets gjeld har Norwegian Property ASA utstedt totalt NOK 1 335 millioner i form av et nytt sikret obligasjonslån med 4 års løpetid i det norske obligasjonsmarkedet. Lånet løper med en rente på 3 måneders NIBOR pluss 1,50 prosent p.a. Lånet er sikret med pant i eiendommen Verkstedhallen på Aker Brygge innenfor 65 prosent belåningsgrad.



## NØKKELTALL

| Resultat                             |           | 2Q 2016 | 2Q 2015 | 1H 2016 | 1H 2015 | Året 2015 |
|--------------------------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Brutto inntekter                     | NOK mill. | 236,4   | 219,7   | 466,9   | 419,7   | 858,3     |
| Driftsresultat før eierkostnader     | NOK mill. | 206,3   | 184,4   | 410,0   | 351,5   | 716,0     |
| Driftsresultat før verdiendringer    | NOK mill. | 194,7   | 172,8   | 383,5   | 325,6   | 636,8     |
| Resultat før skatt og verdiendringer | NOK mill. | 90,8    | 50,9    | 175,4   | 101,9   | 208,3     |
| Resultat før skatt                   | NOK mill. | 384,4   | 248,9   | 538,9   | 448,6   | 669,0     |
| Resultat etter skatt                 | NOK mill. | 288,8   | 173,9   | 388,6   | 318,9   | 480,2     |
| EPRA-resultat <sup>1</sup>           | NOK mill. | 68,1    | 37,2    | 131,6   | 74,4    | 156,2     |

| Balanse                                       |           | 2Q 2016  | 2Q 2015  | 1H 2016  | 1H 2015  | Året 2015 |
|---|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Markedsverdi av investeringseiendommer        | NOK mill. | 16 680,2 | 16 455,3 | 16 680,2 | 16 455,3 | 16 256,2  |
| Egenkapital                                   | NOK mill. | 6 140,6  | 5 613,1  | 6 140,6  | 5 613,1  | 5 777,5   |
| Rentebærende gjeld                            | NOK mill. | 9 405,6  | 9 951,5  | 9 405,6  | 9 951,5  | 9 519,7   |
| Egenkapitalandel                              | Prosent   | 36,4     | 33,6     | 36,4     | 33,6     | 34,9      |
| Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert) | Prosent   | 25,8     | 18,6     | 18,1     | 16,8     | 12,1      |

| Kontantstrøm                                     |           | 2Q 2016 | 2Q 2015 | 1H 2016 | 1H 2015 | Året 2015 |
|--|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | NOK mill. | 59,2    | 28,1    | 169,3   | 107,2   | 138,0     |
| Kontanter og kontantekvivalenter                 | NOK mill. | 16,0    | 7,8     | 16,0    | 7,8     | 55,8      |

| Nøkkeltall; per aksje                                 |        | 2Q 2016      | 2Q 2015      | 1H 2016      | 1H 2015      | Året 2015    |
|---|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Antall aksjer ved periodeslutt                        | Antall | 548 425 596  | 548 425 596  | 548 425 596  | 548 425 596  | 548 425 596  |
| Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden              | Antall | 548 425 596  | 548 425 596  | 548 425 596  | 548 425 596  | 548 425 596  |
| Resultat før skatt <sup>2</sup>                       | NOK    | 0,70         | 0,45         | 0,98         | 0,82         | 1,22         |
| Ordinær fortjeneste (EPS) <sup>2</sup>                | NOK    | 0,53         | 0,32         | 0,71         | 0,58         | 0,88         |
| EPRA-resultat <sup>2</sup>                            | NOK    | 0,12         | 0,07         | 0,24         | 0,14         | 0,28         |
| Operasjonell kontantstrøm                             | NOK    | 0,11         | 0,05         | 0,31         | 0,20         | 0,25         |
| Rentebærende gjeld                                    | NOK    | 17,15        | 18,15        | 17,15        | 18,15        | 17,36        |
| <b>NAV (bokført egenkapital)</b>                      | NOK    | <b>11,20</b> | <b>10,24</b> | <b>11,20</b> | <b>10,24</b> | <b>10,53</b> |
| Utsatt skatt for investeringseiendom <sup>3</sup>     | NOK    | 0,73         | 0,35         | 0,73         | 0,35         | 0,50         |
| Virkelig verdi av finansielle instrument <sup>4</sup> | NOK    | 0,91         | 0,83         | 0,91         | 0,83         | 0,91         |
| <b>EPRA NAV<sup>5</sup></b>                           | NOK    | <b>12,84</b> | <b>11,42</b> | <b>12,84</b> | <b>11,42</b> | <b>11,94</b> |
| Virkelig verdi av utsatt skatt <sup>6</sup>           | NOK    | 0,08         | 0,24         | 0,08         | 0,24         | 0,16         |
| Virkelig verdi av finansielle instrument <sup>7</sup> | NOK    | -0,91        | -0,83        | -0,91        | -0,83        | -0,91        |
| Virkelig verdi av gjeld <sup>8</sup>                  | NOK    | 0,01         | -0,06        | 0,01         | -0,06        | -0,03        |
| <b>EPRA NNAV<sup>9</sup></b>                          | NOK    | <b>12,01</b> | <b>10,77</b> | <b>12,01</b> | <b>10,77</b> | <b>11,16</b> |

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## FINANSIELLE RESULTATER

### RESULTAT FOR ANDRE KVARTAL 2016

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 236,4 millioner i andre kvartal 2016. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 219,7 millioner i tilsvarende periode i 2015. Justert for salg av eiendommer i 2015 og 2016, representerer dette en økning i leieinntekter i andre kvartal 2016 på NOK 25,9 millioner. Økningen er først og fremst knyttet til slutføring av pågående utviklingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen i Oslo.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 16,2 millioner i kvartalet (NOK 17,0 millioner<sup>10</sup>). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 13,9 millioner (NOK 18,3 millioner). Administrative eierkostnader var NOK 11,7 millioner (NOK 11,7 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 194,7 millioner (NOK 172,8 millioner) i andre kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 257,0 millioner (NOK 81,3 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 103,8 millioner i andre kvartal (NOK 121,8 millioner). Redusert løpetid for porteføljen av rentederivater har bidratt til at resultatelementet knyttet til verdiendring av finansielle derivater var positiv med NOK 36,5 millioner (NOK 116,6 millioner).

Overskudd før skatt i første kvartal var NOK 384,4 millioner (NOK 248,9 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 95,6 millioner (NOK 75,0 millioner). Overskudd etter skatt ble dermed NOK 288,8 millioner (NOK 173,9 millioner).

### RESULTAT FOR FØRSTE HALVÅR 2016

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 466,9 millioner i første halvår 2016. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 419,7 millioner i tilsvarende periode i 2015. Justert for salg av eiendommer i 2015 og 2016, representerer dette en økning i leieinntekter i første halvår på NOK 65,1 millioner. Økningen er først og fremst knyttet til slutføring av pågående utviklingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen i Oslo.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 28,6 millioner i halvåret (NOK 31,7 millioner). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 28,3 millioner (NOK 36,5 millioner), mens administrative kostnader var NOK 26,5 millioner (NOK 25,9 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 383,5 millioner (NOK 325,6 millioner) i første halvår.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 366,0 millioner for halvåret (NOK 182,5 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 208,1 millioner (NOK 223,7 millioner). Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring i første halvår tilsvarende NOK 2,5 millioner (NOK 164,2 millioner).

Overskudd før skatt var NOK 538,9 millioner i første halvår 2015 (NOK 448,6 millioner). Beregnet, ikke betalbar skattekostnad var NOK 150,3 millioner (NOK 129,7 millioner). Periodens overskudd ble dermed NOK 388,6 millioner (NOK 318,9 millioner).

<sup>10</sup> 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 verdsettere basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen per 30. juni 2016 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av andre kvartal 2016 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 16 680,2 millioner (NOK 16 455,3 millioner). Investeringseiendom holdt for salg er herunder balanseført separat med NOK 2 519,8 millioner og regnskapsført til transaksjonsverdien. Dette gjelder eiendommene Verkstedveien 1, Verkstedveien 3 og Drammensveien 134, som i andre kvartal 2016 er avtalt solgt til Entra ASA. Transaksjonen gjennomføres i tredje kvartal 2016. Eierbenyttet eiendom er også balanseført separat med NOK 88,3 millioner ved utgangen av andre kvartal 2016, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 257,0 millioner, og inkluderer NOK 142 millioner i gevinst knyttet til eiendommer holdt for salg. Negativ verdiutvikling for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie utgjorde netto NOK 121,8 millioner, først og fremst knyttet til eiendommer i Stavanger og Snarøyveien 36 på Fornebu. I Stavanger er leiemarkedet krevende og preget av kostnadsfokus og usikkerhet i olje- og offshoresektoren. Oslos vest-korridor med Fornebu opplever også en noe mer usikker utvikling i ledighet og leienivåer. Øvrige eiendommer hadde en positiv verdiutvikling på NOK 236,8 millioner.

I Oslo ble det i 2015 vedtatt å innføre eiendomsskatt fra 2017. Eiendomsskatt forventes å medføre en økt kostnad for eiendomsbesittere, selv om noe av effekten med basis i leiekontrakter kan belastes leietakere. I andre kvartal 2016 er det offentliggjort hvilke generelle retningslinjer som vil bli lagt til grunn for sjablongtaksering av næringseiendommer ved beregning av eiendomsskatt. Verdivurderingene ved utgangen av andre kvartal 2016 tar hensyn til disse generelle retningslinjene. Det skal i tillegg foretas en befaringsav eiendommene for individuell fastsettelse av positive eller negative korreksjonsfaktorer for den enkelte eiendom. Verdivurderingene vil bli oppdatert med disse faktorene når endelig fastsatt.

## KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var positiv med NOK 59,2 millioner (NOK 28,1 millioner) i andre kvartal 2016 og NOK 169,3 millioner i første halvår 2016 (NOK 107,2 millioner).

Investering i anleggsmidler utgjorde NOK 50,5 millioner i andre kvartal (NOK 165,9 millioner), og gjelder leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler samt løpende driftsinvesteringer. For første halvår utgjorde investeringer i anleggsmidler NOK 90,7 millioner (NOK 420,5 millioner). Likvide midler tilført ved salg av eiendommen Strandsvingen 10 utgjør NOK 29,7 millioner i første halvår.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 17,3 millioner etter økning av rentebærende gjeld med NOK 10,1 millioner og utbetaling av utbytte med NOK 27,4 millioner. For første halvår var netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter negativ med NOK 148,1 millioner, som følge av reduksjon i rentebærende gjeld (NOK 120,7 millioner) i tillegg til utbetalingen av utbytte.

Netto negativ endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 8,8 millioner (NOK 34,3 millioner). For første halvår var negativ endring i kontanter NOK 39,8 millioner (NOK 13,8 millioner).

## BALANSE

Per 30. juni 2016 hadde konsernet en kontantbeholdning på NOK 16,0 millioner (NOK 7,8 millioner). I tillegg hadde konsernet NOK 389,9 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 256,3 millioner). Total egenkapital var NOK 6 140,6 millioner (NOK 5 613,1 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 36,4 prosent (33,6 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 11,20 (NOK 10,24). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 12,84 (NOK 11,42) og basert på EPRA NNAV standarden NOK 12,01 (NOK 10,77). Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 548 425 596 (548 425 596).



## FINANSIERING

### NØKKELTALL

I juni 2016 ble det utstedt et 4 års obligasjonslån på NOK 1 335 millioner med pant i eiendommen Verkstedhallen på Aker Brygge i Oslo. Lånet ble utbetalt den 5. juli 2016. Tabellen nedenfor viser nøkkeltall knyttet til rentebærende gjeld og sikring ved utgangen av kvartalet. Gjennomsnittstallene per 30. juni 2016 for renter og løpetider hensyntar effekten av endringene den 5. juli.

| Rentebærende gjeld og sikring                                  |           | 30.06.2016 | 30.06.2015 | 31.12.2015 |
|--|-----------|------------|------------|------------|
| Rentebærende gjeld   | NOK mill. | 9 405,6    | 9 951,5    | 9 519,7    |
| Likvide midler   | NOK mill. | 16,0       | 7,8        | 55,8       |
| Effektiv rentesikringsgrad                                     | Prosent   | 63,4       | 62,9       | 61,0       |
| Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt                    | NOK mill. | 389,9      | 256,3      | 308,0      |
| Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring                   | År        | 3,7        | 4,5        | 4,3        |
| Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader) | Prosent   | 4,32       | 4,49       | 4,33       |
| Gjennomsnittlig margin   | Prosent   | 1,46       | 1,41       | 1,40       |
| Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån                       | År        | 1,7        | 2,2        | 1,7        |
| Markedsverdi eiendomsporteføljen                               | NOK mill. | 16 680,2   | 16 455,3   | 16 256,2   |
| Rentebærende gjeld / verdi (LTV)                               | Prosent   | 56,4       | 60,5       | 58,6       |
| Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)                   | Prosent   | 56,3       | 60,4       | 58,2       |

### RENTESIKRINGER

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikringer per 30. juni 2016.

| Forfallsstruktur rentesikringer |           | < 1 år | 1 > 2 år | 2 > 3 år | 3 > 4 år | 4 > 5 år | > 5 år |
|---------------------------------|-----------|--------|----------|----------|----------|----------|--------|
| Beløp                           | NOK mill. | 4 056  | 600      | 750      | 1 200    | 1 350    | 1 450  |
| Gjennomsnittlig rentesats       | Prosent   | 1,4    | 3,8      | 4,5      | 4,5      | 4,5      | 3,2    |
| Andel av total gjeld            | Prosent   | 43     | 6        | 8        | 13       | 14       | 15     |

Selskapets rentesikringsgrad er nå på 63,4 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

### RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld redusert for balanseførte kostnader per 30. juni 2016 var NOK 9 405,6 millioner (NOK 9 951,5 millioner).

I fjerde kvartal 2016 forfaller obligasjonslån pålydende 500 millioner kroner og lånefasilitet i DNB/Danske Bank med totale trekk på 4,4 milliarder kroner. Det pågår prosesser for refinansiering av fasilitetene.

I juni 2016 ble det utstedt et obligasjonslån på 1 335 millioner kroner med utbetaling den 5. juli. I forbindelse med utstedelse av det nye obligasjonslånet er det inngått avtale om tilbakekjøp av 388 millioner kroner i obligasjonslånet NPRO 01. Lånet har sikkerhet i eiendommen Drammensveien 134/Verkstedveien 3. Tilbakekjøpet er forberedelse på gjennomføring av salget av eiendommene som sluttføres i tredje kvartal. Det er etablert en kortsiktig trekkramme for tilbakekjøpet, som innfris ved gjennomføring av salget.



## VIRKSOMHETEN

### MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Arealledigheten i Oslo estimeres ifølge Akershus Eiendom til 7,5 prosent. Akershus Eiendom forventer at ledigheten vil falle de nærmeste årene som følge av konvertering av arealer til annet bruk (primært bolig), begrenset nybyggingsaktivitet og fortsatt positiv sysselsettingsvekst. Leienivåene er gjennomgående stabile, men det forventes at reduksjon i arealledigheten vil være positiv for leieprisutviklingen fremover.

I Stavanger er etterspørselen etter næringseiendom fortsatt avventende. Det er tegn på at markedet er i ferd med å bunne ut, blant annet som følge av noe bedring i oljeprisene.

Etter et 2015 med rekordaktivitet i transaksjonsmarkedet, var transaksjonsvolumet i første halvår 2016 vesentlig lavere. Mange kjøpergrupperinger er fortsatt aktive og på jakt etter gode objekter, men det er få objekter til salgs i markedet. Bankene er fortsatt restriktive på lånefinansiering, men flere aktører har utnyttet bedringen i obligasjonsmarkedet til å hente nye lån med gunstige kredittmarginer. Prime yield estimeres av Akershus Eiendom til omkring 4,0 prosent, men etterspørsel etter gode investeringsobjekter indikerer fortsatt press nedover på yielden.

### EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 37 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (90,8 prosent av brutto løpende leieinntekter ved utgangen av juni 2016), Gardermoen (3,0 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (6,2 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 944,7 millioner per 30. juni 2016. Dette representerer en økning på NOK 5,4 millioner fra inngangen til kvartalet. Økningen er knyttet til nye kontrakter inngått i perioden. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (arealer som ikke genererer leieinntekt) utgjorde 13,3 prosent av totale arealer per 30. juni 2016, som er redusert fra 13,8 prosent ved inngangen til kvartalet. Gjenstående ledighet er i stor grad knyttet til eiendommer i Stavanger samt Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo som selges i tredje kvartal 2016.

I andre kvartal er det inngått eller reforhandlet 14 nye kontrakter til en samlet årsverdi på NOK 19,9 millioner. Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 5,2 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,8 prosent for den samlede porteføljen.

### MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR

Det er i andre kvartal 2016 gjennomført rapportering til Carbon Disclosure Project for femte gang. De største tiltakene for reduksjon av CO<sub>2</sub>-utslipp er gjennomført i forbindelse med de store utviklingsprosjektene på Aker Brygge og Skøyen i Oslo. Energisentralen med sjøvannspumpe på Aker Brygge erstatter nå forbruk av elektrisitet med fornybar energi til oppvarming og kjøling i flere av de rehabiliterte byggene.

Energiforbruk per kvm er redusert med 12 prosent i målperioden fra 2011 til 2015, og CO<sub>2</sub>-utslipp per kvm er redusert med 52 prosent.

### AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av andre kvartal 1 631 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 110 aksjonærer sammenlignet med utgangen av første kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 61,4 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av andre kvartal, ned fra 61,9 prosent ved slutten av første kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i andre kvartal 2016 var i gjennomsnitt 189 330 aksjer per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2015 var på 0,9 millioner aksjer per dag, i 2014 på 1,1 millioner aksjer per dag og i 2013 på 0,5 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 30. juni 2016 var NOK 274 223 416 fordelt på 548 446 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Norwegian Property ASA



eier 21 236 egne aksjer i selskapet. Nedenfor følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. juni 2016.

| #                                   | Navn                                      | Andel (%)    | Antall aksjer      | Kontotype | Nasjonalitet    |
|-------------------------------------|---|--------------|--------------------|-----------|-----------------|
| 1                                   | GEVERAN TRADING CO LTD                    | 48,27        | 264 724 869        |           | CYP             |
| 2                                   | FOLKETRYGDFONDET                          | 13,48        | 73 951 642         |           | NOR             |
| 3                                   | NIAM V PROSJEKT AS c/o Langham Hall UK    | 12,30        | 67 437 425         |           | NOR             |
| 4                                   | DnB NOR MARKETS, AKS DNB Bank ASA         | 5,23         | 28 710 466         |           | NOR             |
| 5                                   | THE BANK OF NEW YORK BNYM, STICHTING DEP  | 4,33         | 23 730 241         | NOM       | NLD             |
| 6                                   | STATE STREET BANK AN A/C WEST NON-TREATY  | 0,89         | 4 856 353          | NOM       | USA             |
| 7                                   | BNP PARIBAS SEC. SERVICES S.C.A GBR       | 0,79         | 4 322 829          | NOM       | GBR             |
| 8                                   | STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F | 0,71         | 3 917 975          | NOM       | USA             |
| 9                                   | ALDEN AS                                  | 0,64         | 3 500 000          |           | NOR             |
| 10                                  | STATE STREET BANK & SSB, : ISHARES EUROP  | 0,61         | 3 339 687          | NOM       | IRL             |
| 11                                  | J.P. Morgan Chase Ba A/C VANGUARD BBH LEN | 0,51         | 2 792 550          | NOM       | USA             |
| 12                                  | STATE STREET BANK & S/A SSB CLIENT OMNI   | 0,41         | 2 271 058          | NOM       | USA             |
| 13                                  | KLP AKSJENORGE INDEKS                     | 0,38         | 2 082 065          |           | NOR             |
| 14                                  | JP Morgan Bank Luxem JPML SA RE CLT ASSET | 0,35         | 1 943 325          | NOM       | LUX             |
| 15                                  | KAS BANK NV S/A CLIENT ACC TREAT          | 0,29         | 1 583 313          | NOM       | NLD             |
| 16                                  | STATE STREET BANK an SSBTC A/C UK LO. BR. | 0,27         | 1 506 885          | NOM       | USA             |
| 17                                  | NIKI AS                                   | 0,27         | 1 500 000          |           | NOR             |
| 18                                  | MATHIAS HOLDING AS PER MATHIAS AARSKOG    | 0,26         | 1 400 000          |           | NOR             |
| 19                                  | ALTA INVEST AS                            | 0,23         | 1 270 157          |           | NOR             |
| 20                                  | SKANDINAVISKA ENSKIL A/C FINNISH RESIDENT | 0,22         | 1 214 000          | NOM       | FIN             |
| <b>Totalt 20 største aksjonærer</b> |   | <b>90,44</b> | <b>496 054 840</b> |           | <b>8/20 NOR</b> |

## 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.

De siste årene har konsernet gjennomført flere store utviklingsprosjekter, som har medført midlertidig høy arealledighet i porteføljen med tilhørende bortfall av leieinntekter. I tillegg medfører større utviklingsprosjekter også risiko knyttet til kostnadsoverskridelser, forsinkelser, mangelfulle leveranser, negativ markedsutvikling og eventuell manglende utleie ved ferdigstilling av prosjektene. Konsernet har etablerte rutiner for prosjektstyring og prosjektgjennomføring. Alle større utviklingsprosjekt er slutført ved inngangen til 2016.

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 resultat- effekter 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. I fjerde kvartal 2016 har konsernet forfall for større lånefasiliteter. Deler av refinansieringsbehovet er i 2016 dekket ved utstedelse av et obligasjonslån, og det pågår prosesser med bankforbindelsene for refinansiering av gjenstående finansieringsbehov.

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 det i de fleste





leieforhold sikkerhet for leiebetalning i form av depositumskonto eller bankgaranti. Risiko for direkte tap i forbindelse med konkurs og betalingsproblemer er derfor begrenset og primært relatert til gjenutleie av lokaler.

## FREMTIDSUTSIKTER

Arealledigheten i Oslo estimeres ifølge Akershus Eiendom nå til 7,5 prosent. Akershus Eiendom forventer at ledigheten vil falle de nærmeste årene som følge av konvertering av arealer til annet bruk (primært bolig), begrenset nybyggingsaktivitet og fortsatt positiv sysselsettingsvekst. I Stavanger er leiemarkedet fortsatt krevende.

I transaksjonsmarkedet var aktiviteten vesentlig lavere i første halvår enn i rekordåret 2015. Lange markedsrenter er fortsatt nær historisk lave nivåer. Gjennom kvartalet har bankene fortsatt sin forsiktige tilnærming til nye utlån, men obligasjonsmarkedet har vist til dels betydelig bedring gjennom andre kvartal. I det sterke transaksjonsmarkedet vurderer selskapet både kjøp og salg av enkelte eiendommer.

De store utviklingsprosjektene er ferdigstilt og utleiesituasjonen i konsernets portefølje er mer normalisert. I Oslo-porteføljen er nå ledigheten 3,0 prosent. Selskapet har derfor spesielt fokus på eiendommer med høy ledighet (som Stavanger) og eiendommer hvor leiekontrakter nærmer seg utløp. Salg av Skøyen-porteføljen, som gjennomføres i tredje kvartal, vil gi noe redusert leieinntekt fremover. Selskapet vil i forbindelse med gjennomføringen av salget gjøre tilpasninger i konsernets rentesikringer for å tilpasse rentekostnadene til et lavere rentenivå. Etter gjennomført salg av Skøyen-porteføljen i 3. kvartal vil styret i forbindelse med senere kvartalsrapporteringer vurdere nivået på utbytteutbetalingen.



## **ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER**

Styret og daglig leder har i dag behandlet og fastsatt halvårsberetningen for 1. halvår 2016 og det sammendratte konsoliderte halvårsregnskapet for Norwegian Property ASA per 30. juni 2016. 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 2015 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 2016.

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 og daglig leder i Norwegian Property ASA**

Oslo, 11. juli 2016



## FINANSIELL INFORMASJON

### KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

| Beløp i NOK millioner  | Note | 2Q 2016       | 2Q 2015       | 1H 2016       | 1H 2015       | Året 2015      |
|--|------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Driftsinntekter</b>   |      | <b>236,4</b>  | <b>219,7</b>  | <b>466,9</b>  | <b>419,7</b>  | <b>858,3</b>   |
| Driftsrelaterte eiendomskostnader  |      | -16,2         | -17,0         | -28,6         | -31,7         | -64,8          |
| Andre eiendomskostnader  |      | -13,9         | -18,3         | -28,3         | -36,5         | -77,5          |
| <b>Eiendomskostnader</b>   |      | <b>-30,1</b>  | <b>-35,3</b>  | <b>-56,9</b>  | <b>-68,2</b>  | <b>-142,4</b>  |
| Administrative eierkostnader   |      | -11,7         | -11,7         | -26,5         | -25,9         | -79,2          |
| <b>Sum driftskostnader</b>   |      | <b>-41,7</b>  | <b>-47,0</b>  | <b>-83,4</b>  | <b>-94,1</b>  | <b>-221,5</b>  |
| <b>Driftsresultat før verdiendringer</b>   |      | <b>194,7</b>  | <b>172,8</b>  | <b>383,5</b>  | <b>325,6</b>  | <b>636,8</b>   |
| Verdiendring investeringseiendom   | 3    | 257,0         | 81,3          | 366,0         | 182,5         | 387,4          |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>451,7</b>  | <b>254,1</b>  | <b>749,5</b>  | <b>508,1</b>  | <b>1 024,2</b> |
| Finansinntekt  | 2    | 0,1           | 0,1           | 0,2           | 0,5           | 0,6            |
| Finanskostnad  | 2    | -103,9        | -121,9        | -208,2        | -224,2        | -429,1         |
| <b>Realiserte netto finansposter</b>   |      | <b>-103,8</b> | <b>-121,8</b> | <b>-208,1</b> | <b>-223,7</b> | <b>-428,5</b>  |
| Verdiendring finansielle derivater   | 2, 4 | 36,5          | 116,6         | -2,5          | -164,2        | 73,3           |
| <b>Netto finansposter</b>  |      | <b>-67,3</b>  | <b>-5,2</b>   | <b>-210,6</b> | <b>-59,5</b>  | <b>-355,2</b>  |
| <b>Resultat før skatt</b>  |      | <b>384,4</b>  | <b>248,9</b>  | <b>538,9</b>  | <b>448,6</b>  | <b>669,0</b>   |
| Skattekostnad  | 7    | -95,6         | -75,0         | -150,3        | -129,7        | -188,8         |
| <b>Periodens resultat</b>  |      | <b>288,8</b>  | <b>173,9</b>  | <b>388,6</b>  | <b>318,9</b>  | <b>480,2</b>   |
| Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser                              |      | -             | -             | -             | -             | -              |
| <b>Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet</b>                               |      | <b>288,8</b>  | <b>173,9</b>  | <b>388,6</b>  | <b>318,9</b>  | <b>480,2</b>   |
| Verdiregulering eierbenyttet eiendom   | 3    | 0,5           | 3,4           | 1,9           | 4,0           | 7,2            |
| <b>Periodens utvidede resultat</b>   |      | <b>0,5</b>    | <b>3,4</b>    | <b>1,9</b>    | <b>4,0</b>    | <b>7,2</b>     |
| Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt |      | -             | -             | -             | -             | -              |
| <b>Periodens totalresultat</b>   |      | <b>289,3</b>  | <b>177,3</b>  | <b>390,5</b>  | <b>322,9</b>  | <b>487,4</b>   |
| Andel av periodens totalsresultat for aksjonærene i morselskapet                   |      | 289,3         | 177,3         | 390,5         | 322,9         | 487,4          |
| Andel av periodens totalsresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser           |      | -             | -             | -             | -             | -              |



## KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

| Beløp i NOK millioner               | Note | 30.06.2016      | 30.06.2015      | 31.12.2015      |
|-------------------------------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>EIENDELER</b>                    |      |                 |                 |                 |
| Finansielle derivater               | 4    | 4,7             | 8,8             | 6,1             |
| Investerings eiendom                | 3    | 14 072,1        | 15 771,2        | 16 169,6        |
| Eierbenyttet eiendom                | 3    | 88,3            | 106,1           | 86,5            |
| Andre varige driftsmidler           |      | 46,3            | 45,0            | 45,8            |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>14 211,4</b> | <b>15 931,1</b> | <b>16 308,0</b> |
| Finansielle derivater               | 4    | 3,9             | 0,1             | -               |
| Andre fordringer                    |      | 146,7           | 169,3           | 181,6           |
| Kontanter og kontantekvivalenter    | 6    | 16,0            | 7,8             | 55,8            |
| Investerings eiendom holdt for salg | 3    | 2 519,8         | 578,0           | -               |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>2 686,4</b>  | <b>755,2</b>    | <b>237,5</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                |      | <b>16 897,8</b> | <b>16 686,3</b> | <b>16 545,5</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |      |                 |                 |                 |
| Aksjekapital                        |      | 274,2           | 274,3           | 274,2           |
| Overkurs                            |      | 3 412,3         | 3 412,3         | 3 412,3         |
| Annen innbetalt egenkapital         |      | 6 440,1         | 6 440,1         | 6 440,1         |
| Opptjent resultat                   |      | -3 986,0        | -4 513,5        | -4 349,1        |
| <b>Sum egenkapital</b>              |      | <b>6 140,6</b>  | <b>5 613,1</b>  | <b>5 777,5</b>  |
| Utsatt skatt                        | 7    | 409,7           | 198,5           | 258,7           |
| Finansielle derivater               | 4    | 670,7           | 634,5           | 670,2           |
| Rentebærende gjeld                  | 6    | 4 521,9         | 9 924,3         | 4 612,7         |
| Annen gjeld                         |      | 57,6            | 2,6             | 52,6            |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         |      | <b>5 659,9</b>  | <b>10 760,0</b> | <b>5 594,3</b>  |
| Finansielle derivater               | 4    | 5,6             | 0,1             | 2,0             |
| Rentebærende gjeld                  | 6    | 4 883,7         | 27,2            | 4 906,9         |
| Annen gjeld                         |      | 208,0           | 286,0           | 264,8           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |      | <b>5 097,3</b>  | <b>313,2</b>    | <b>5 173,7</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                    |      | <b>10 757,2</b> | <b>11 073,2</b> | <b>10 768,0</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>     |      | <b>16 897,8</b> | <b>16 686,3</b> | <b>16 545,5</b> |



## KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

| Beløp i NOK millioner               | Aksjekapital | Overkurs       | Annen innbetalt egenkapital | Tilbakeholdt resultat | Total egenkapital |
|-------------------------------------|--------------|----------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Total egenkapital 31.12.2014</b> | <b>274,2</b> | <b>3 412,3</b> | <b>6 440,1</b>              | <b>-4 836,5</b>       | <b>5 290,1</b>    |
| Totalresultat                       | -            | -              | -                           | 322,9                 | 322,9             |
| <b>Total egenkapital 30.06.2015</b> | <b>274,2</b> | <b>3 412,3</b> | <b>6 440,1</b>              | <b>-4 513,6</b>       | <b>5 613,1</b>    |
| Totalresultat                       | -            | -              | -                           | 164,4                 | 164,4             |
| <b>Total egenkapital 31.12.2015</b> | <b>274,2</b> | <b>3 412,3</b> | <b>6 440,1</b>              | <b>-4 349,1</b>       | <b>5 777,5</b>    |
| Totalresultat                       | -            | -              | -                           | 390,5                 | 390,5             |
| Utbetalt utbytte                    | -            | -              | -                           | -27,4                 | -27,4             |
| <b>Total egenkapital 30.06.2016</b> | <b>274,2</b> | <b>3 412,3</b> | <b>6 440,1</b>              | <b>-3 986,0</b>       | <b>6 140,6</b>    |

## KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| Beløp i NOK millioner                                    | Note | 2Q 2016      | 2Q 2015       | 1H 2016       | 1H 2015       | Året 2015     |
|--|------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultat før skatt                                       |      | 384,4        | 248,9         | 538,9         | 448,6         | 669,0         |
| Avskrivning varige driftsmidler                          |      | 2,5          | 2,2           | 4,9           | 4,4           | 9,1           |
| Verdiendring investeringseiendom                         | 3    | -257,0       | -81,3         | -366,0        | -182,5        | -387,4        |
| Verdiendring finansielle derivater                       | 4    | -37,0        | -128,3        | 1,6           | -194,9        | -154,5        |
| Endring i kortsiktige poster                             |      | -33,7        | -13,4         | -10,1         | 31,6          | 1,8           |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>  |      | <b>59,2</b>  | <b>28,1</b>   | <b>169,3</b>  | <b>107,2</b>  | <b>138,0</b>  |
| Innbetalt ved salg av investeringseiendom                |      | -0,2         | -             | 29,7          | -             | 623,0         |
| Betalt ved investering i eiendommer                      |      | -50,5        | -165,9        | -90,7         | -420,5        | -590,4        |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>    |      | <b>-50,7</b> | <b>-165,9</b> | <b>-61,0</b>  | <b>-420,5</b> | <b>32,6</b>   |
| Netto regulering av rentebærende gjeld                   | 6    | 10,1         | 103,5         | -120,7        | 299,4         | -136,5        |
| Betalt utbytte   |      | -27,4        | -             | -27,4         | -             | -             |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>   |      | <b>-17,3</b> | <b>103,5</b>  | <b>-148,1</b> | <b>299,4</b>  | <b>-136,5</b> |
| <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>  |      | <b>-8,8</b>  | <b>-34,3</b>  | <b>-39,8</b>  | <b>-13,8</b>  | <b>34,1</b>   |
| Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter       |      | 24,8         | 42,1          | 55,8          | 21,7          | 21,7          |
| <b>Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter</b> |      | <b>16,0</b>  | <b>7,8</b>    | <b>16,0</b>   | <b>7,8</b>    | <b>55,8</b>   |



## KONSOLIDERTE SAMMENDRATTE NOTEOPPLYSNINGER

### NOTE 1: SELSKAPSFORMLASJON OG VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Eiendoms konsernet Norwegian Property eier forretningseiendommer i Oslo- og Stavangerregionen. 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 2015. 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 2015. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2015.

I samsvar med kravene i regnskapsloven § 3-3 utarbeider Norwegian Property årlige redegjørelser for foretaksstyring og samfunnsansvar. De seneste redegjørelsene er inntatt i årsrapporten for 2015.

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

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

Ledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapestimater 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 2016. Rapporten er ikke revidert.

### NOTE 2: NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

| Beløp i NOK millioner                 | 2Q 2016       | 2Q 2015       | 1H 2016       | 1H 2015       | Året 2015     |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Renteinntekter bankinnskudd           | 0,1           | 0,1           | 0,2           | 0,5           | 0,6           |
| <b>Sum finansinntekter</b>            | <b>0,1</b>    | <b>0,1</b>    | <b>0,2</b>    | <b>0,5</b>    | <b>0,6</b>    |
| Rentekostnader lån                    | -103,8        | -121,9        | -208,1        | -224,2        | -429,1        |
| <b>Sum finanskostnader</b>            | <b>-103,9</b> | <b>-121,9</b> | <b>-208,2</b> | <b>-224,2</b> | <b>-429,1</b> |
| <b>Realiserte netto finansposter</b>  | <b>-103,8</b> | <b>-121,8</b> | <b>-208,0</b> | <b>-223,7</b> | <b>-428,5</b> |
| Verdiendring finansielle instrumenter | 36,5          | 116,6         | -2,5          | -164,2        | 73,3          |
| <b>Netto finansposter</b>             | <b>-67,3</b>  | <b>-5,2</b>   | <b>-210,5</b> | <b>-59,5</b>  | <b>-355,2</b> |



### NOTE 3: INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

| Beløp i NOK millioner                                    | Note | 2Q 2016         | 2Q 2015         | 1H 2016         | 1H 2015         | Året 2015       |
|--|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Total verdi investeringseiendom, inngående balanse       |      | 16 375,1        | 16 178,8        | 16 256,2        | 15 796,5        | 15 796,6        |
| Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer              | 1    | -               | -               | -30,1           | -               | -577,3          |
| Tilgang ved investering i eiendommer                     |      | 48,6            | 190,9           | 86,0            | 469,9           | 635,5           |
| Resultatført over resultatregnskapet i perioden          |      | 256,2           | 81,3            | 366,3           | 184,3           | 393,5           |
| Resultatført over totalresultatet i perioden             |      | 0,3             | 4,2             | 1,8             | 4,6             | 7,9             |
| <b>Total verdi investeringseiendom, utgående balanse</b> |      | <b>16 680,2</b> | <b>16 455,3</b> | <b>16 680,2</b> | <b>16 455,3</b> | <b>16 256,2</b> |
| Hvorav investeringseiendom holdt for salg                | 2    | -2 519,8        | -578,0          | -2 519,8        | -578,0          | -               |
| <b>Investeringseiendom ikke holdt for salg</b>           |      | <b>14 160,4</b> | <b>15 877,3</b> | <b>14 160,4</b> | <b>15 877,3</b> | <b>16 256,2</b> |
| Hvorav Eierbenyttet eiendom                              | 3    | -88,3           | -106,1          | -88,3           | -106,1          | -86,5           |
| <b>Bokført verdi investeringseiendom</b>                 |      | <b>14 072,1</b> | <b>15 771,2</b> | <b>14 072,1</b> | <b>15 771,2</b> | <b>16 169,7</b> |

1) Avgang i 2016 gjelder Strandsvingen 10. Avgang i 2015 gjelder Lysaker Torg 35.

Norwegian Property har inngått avtale om salg av Nedre Skøyen vei 24-26 og Hovfaret 11 i Oslo. Overtakelse er avtalt til mars 2019 ved utløp av leiekontrakten for byggene, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommen frem til dette. Eiendommene er i balansen klassifisert som ordinær investeringseiendom, vurdert til nåverdien av de avtalefestede kontantstrømmer. Klassifisering som investeringseiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen, og er derfor aktuelt fra første kvartal 2018.

2) I andre kvartal 2016 har Norwegian Property inngått avtale om salg av tre eiendommer på Skøyen i Oslo til Entra ASA. Avtalen omfatter eiendommene Verkstedveien 1, Verkstedveien 3 og Drammensveien 134 med tilhørende parkeringshus og utearealer. Transaksjonen gjennomføres i tredje kvartal 2016, og eiendommene er vurdert til transaksjonsverdien ved utgangen av andre kvartal.

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

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

| Beløp i NOK millioner              | 30.06.2016 |        |                 |                 |
|------------------------------------|------------|--------|-----------------|-----------------|
|                                    | Nivå 1     | Nivå 2 | Nivå 3          | Sum             |
| Investeringseiendom                | -          | -      | 14 072,1        | 14 072,1        |
| Eierbenyttet eiendom               | -          | -      | 88,3            | 88,3            |
| Investeringseiendom holdt for salg | -          | -      | 2 519,8         | 2 519,8         |
| <b>Sum</b>                         | -          | -      | <b>16 680,2</b> | <b>16 680,2</b> |

| Beløp i NOK millioner              | 30.06.2015 |        |                 |                 |
|------------------------------------|------------|--------|-----------------|-----------------|
|                                    | Nivå 1     | Nivå 2 | Nivå 3          | Sum             |
| Investeringseiendom                | -          | -      | 15 771,2        | 15 771,2        |
| Eierbenyttet eiendom               | -          | -      | 106,1           | 106,1           |
| Investeringseiendom holdt for salg | -          | -      | 578,0           | 578,0           |
| <b>Sum</b>                         | -          | -      | <b>16 455,3</b> | <b>16 455,3</b> |

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

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2015 og 2016.



#### NOTE 4: FINANSIELLE DERIVATER

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

| Beløp i NOK millioner                                      | 2Q 2016       | 2Q 2015       | 1H 2016       | 1H 2015       | Året 2015     |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater       | -704,7        | -754,0        | -666,1        | -820,6        | -820,6        |
| Utkjøp derivater   | 0,5           | 11,6          | 0,9           | 30,7          | 81,2          |
| Netto resultatført verdiendring derivater                  | 36,5          | 116,6         | -2,5          | -164,2        | 73,3          |
| <b>Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater</b> | <b>-667,7</b> | <b>-625,7</b> | <b>-667,7</b> | <b>-625,7</b> | <b>-666,1</b> |
| Hvorav klassifisert som anleggsmidler                      | 4,7           | 8,8           | 4,7           | 8,8           | 6,1           |
| Hvorav klassifisert som omløpsmidler                       | 3,9           | 0,1           | 3,9           | 0,1           | -             |
| Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld                   | -670,7        | -634,5        | -670,7        | -634,5        | -670,2        |
| Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld                   | -5,6          | -0,1          | -5,6          | -0,1          | -2,0          |

#### NOTE 5: FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

| Beløp i NOK millioner                | 30.06.2016      |                 | 30.06.2015      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                      | Bokført verdi   | Virkelig verdi  | Bokført verdi   | Virkelig verdi  |
| Langsiktige derivater                | 4,7             | 4,7             | 8,8             | 8,8             |
| Kortsiktige derivater                | 3,9             | 3,9             | 0,1             | 0,1             |
| Kortsiktige fordringer               | 146,7           | 146,7           | 158,7           | 158,7           |
| Kontanter og kontantekvivalenter     | 16,0            | 16,0            | 7,8             | 7,8             |
| <b>Sum finansielle eiendeler</b>     | <b>171,3</b>    | <b>171,3</b>    | <b>175,3</b>    | <b>175,3</b>    |
| Langsiktige derivater                | 670,7           | 670,7           | 634,5           | 634,5           |
| Langsiktig rentebærende gjeld        | 4 521,9         | 4 521,9         | 9 924,3         | 9 969,3         |
| Kortsiktige derivater                | 5,6             | 5,6             | 0,1             | 0,1             |
| Kortsiktig rentebærende gjeld        | 4 883,7         | 4 877,7         | 27,2            | 28,5            |
| Annen kortsiktig gjeld               | 205,2           | 205,2           | 278,7           | 278,7           |
| <b>Sum finansielle forpliktelser</b> | <b>10 287,1</b> | <b>10 281,1</b> | <b>10 864,8</b> | <b>10 911,1</b> |

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





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

| Beløp i NOK millioner           | 30.06.2016 |               |        |               |
|---------------------------------|------------|---------------|--------|---------------|
|                                 | Nivå 1     | Nivå 2        | Nivå 3 | Sum           |
| Langsiktige derivater (eiendel) | -          | 4,7           | -      | 4,7           |
| Kortsiktige derivater (eiendel) | -          | 3,9           | -      | 3,9           |
| Langsiktige derivater (gjeld)   | -          | -670,7        | -      | -670,7        |
| Kortsiktige derivater (gjeld)   | -          | -5,6          | -      | -5,6          |
| <b>Sum</b>                      | -          | <b>-667,7</b> | -      | <b>-667,7</b> |

| Beløp i NOK millioner           | 30.06.2015 |               |        |               |
|---------------------------------|------------|---------------|--------|---------------|
|                                 | Nivå 1     | Nivå 2        | Nivå 3 | Sum           |
| Langsiktige derivater (eiendel) | -          | 8,8           | -      | 8,8           |
| Kortsiktige derivater (eiendel) | -          | 0,1           | -      | 0,1           |
| Langsiktige derivater (gjeld)   | -          | -634,5        | -      | -634,5        |
| Kortsiktige derivater (gjeld)   | -          | -0,1          | -      | -0,1          |
| <b>Sum</b>                      | -          | <b>-625,8</b> | -      | <b>-625,8</b> |

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

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2015 og 2016.

#### NOTE 6: NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

| Beløp i NOK millioner                                    | Note | 2Q 2016         | 2Q 2015         | 1H 2016         | 1H 2015         | Året 2015       |
|--|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse   |      | 9 401,6         | 9 864,8         | 9 532,4         | 9 668,8         | 9 668,9         |
| Opptrekk lånefasiliteter                                 |      | 18,1            | 461,7           | 18,1            | 661,7           | 884,8           |
| Nedregulering lånefasiliteter                            |      | -8,0            | -358,2          | -138,8          | -362,3          | -1 021,3        |
| <b>Lånefasiliteter til pålydende verdi, utg. balanse</b> |      | <b>9 411,7</b>  | <b>9 968,3</b>  | <b>9 411,7</b>  | <b>9 968,3</b>  | <b>9 532,4</b>  |
| Balanseførte lånekosnader                                |      | -6,1            | -16,8           | -6,1            | -16,8           | -12,7           |
| <b>Bokført verdi rentebærende gjeld</b>                  |      | <b>9 405,6</b>  | <b>9 951,4</b>  | <b>9 405,6</b>  | <b>9 951,4</b>  | <b>9 519,7</b>  |
| Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld                 |      | 4 521,9         | 9 924,3         | 4 521,9         | 9 924,3         | 4 612,7         |
| Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld                 |      | 4 883,7         | 27,2            | 4 883,7         | 27,2            | 4 906,9         |
|  |      |                 |                 |                 |                 |                 |
| Rentebærende gjeld                                       | 1    | -9 405,6        | -9 951,4        | -9 405,6        | -9 951,4        | -9 519,7        |
| Kontanter og kontantekvivalenter                         |      | 16,0            | 7,8             | 16,0            | 7,8             | 55,8            |
| <b>Netto rentebærende posisjon</b>                       |      | <b>-9 389,6</b> | <b>-9 943,6</b> | <b>-9 389,6</b> | <b>-9 943,6</b> | <b>-9 463,9</b> |

1) Ubenyttede trekkammer utgjør NOK 389,9 millioner kroner per 30. juni 2016, NOK 256,3 millioner per 30. juni 2015 og NOK 308,0 millioner kroner per 31. desember 2015.

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er at minimum 60 prosent av selskapets rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres. Per 30. juni 2016 var 63 prosent av denne type gjeld sikret (30. juni 2015: 63 prosent). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 146 basispunkter (30. juni 2014: 141 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 4,32 prosent (30. juni 2015: 4,49 prosent) og gjennomsnittlig gjenstående løpetid var 1,7 år (30. juni 2015: 2,2 år). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 3,7 år (30. juni 2015: 4,5 år).



## NOTE 7: UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

| Beløp i NOK millioner   | Note | 2Q 2016      | 2Q 2015      | 1H 2016      | 1H 2015      | Året 2015    |
|---|------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Resultat før skatt  |      | 384,4        | 248,9        | 538,9        | 448,6        | 669,0        |
| Skattekostnad kalkulert med 25 prosent (27 prosent for 2015)              |      | 96,1         | 67,2         | 134,7        | 121,1        | 180,6        |
| Endret skattesats til 25 prosent for utsatt skatt i utgående balanse 2015 | 1    | -            | -            | -            | -            | -20,6        |
| Midlertidige forskjeller  |      | -0,6         | 7,8          | 15,5         | 8,6          | -28,8        |
| <b>Skattekostnad</b>  |      | <b>95,5</b>  | <b>75,0</b>  | <b>150,3</b> | <b>129,7</b> | <b>188,8</b> |
| Utsatt skatt, inngående balanse   |      | 313,9        | 122,3        | 258,7        | 67,4         | 67,4         |
| Resultatført i perioden   |      | 95,5         | 75,0         | 150,3        | 129,7        | 188,8        |
| Ført mot utvidet resultat   |      | 0,2          | 1,2          | 0,7          | 1,5          | 2,5          |
| <b>Utsatt skatt, utgående balanse</b>                                     |      | <b>409,7</b> | <b>198,5</b> | <b>409,7</b> | <b>198,5</b> | <b>258,7</b> |

1) Selskapskattesatsen i Norge ble redusert fra 27 prosent til 25 prosent ved inngangen til 2016. Utsatt skatt ved årsslutt 2015 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 25 prosent.

## NOTE 8: NÆRSTÅENDE PARTER

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

Det er ikke inngått nye avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2016.

Mellomværende og transaksjoner med datterselskaper (som er nærstående parter av Norwegian Property ASA) er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av informasjon gitt i denne note. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte beskrives årlig i årsregnskapet til konsernet (se note 14 og 19 til årsregnskapet for 2015).

## NOTE 9: HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I tråd med fullmakt fra ordinær generalforsamling i 2016 har styret vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,05 per aksje for andre kvartal 2016. Utbyttet utbetales registrerte aksjonærer per 12. juli 2016.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter 30. juni 2016, 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, Aker Brygge

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

### KONTAKT IR & PRESSE

Svein Hov Skjelle, Administrerende direktør

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

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

### DISCLAIMER

The information included in this Report contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Norwegian Property ASA ("the Company") expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Norwegian Property is or will be operating, counterparty risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors we refer to Norwegian Property's Annual Report for 2015. 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.

