

3Q 2012

## RESULTATRAPPORT FOR TREDJE KVARTAL 2012



## VIKTIGE HENDELSER TREDJE KVARTAL 2012

### GOD OPERASJONELL DRIFT – Utleie og prosjektstyring prioriteres høyt

#### God operasjonell drift opprettholdes i ombygningsperiode

Norwegian Property oppnådde stabil drift for konsernets løpende virksomhet i tredje kvartal. Samtidig fører igangsatte ombygningsprosjekter i porteføljen til midlertidig økt arealledighet og forbigående nedgang i leieinntekter for enkelte større eiendommer. Samlete leieinntekter beløp seg dermed til NOK 226,7 millioner, noe som ga et driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap på NOK 185,0 millioner. Med dette oppnådde Norwegian Property et resultat før skatt og verdiendringer på NOK 70,8 millioner og et negativt resultat før skatt på NOK 270,2 millioner.

#### Positivt utleiemarked

Samlet arealledighet for kontorer i Oslo lå på syv prosent ved inngangen til tredje kvartal 2012. Forbedrede utsikter for økonomisk vekst og sysselsetting i Norge, kombinert med reduserte anslag for nybyggingsvolum i perioden 2014-2015 og økt grad av konvertering av kontorbygg, har medført en jevn reduksjon i forventet ledighet, ned til seks prosent ved begynnelsen av 2015 (kilde: Akershus Eiendom, oktober 2012).

I løpet av tredje kvartal har Norwegian Property inngått avtale med Umoe Restaurant Group AS om leie av i overkant av 2 000 kvadratmeter i Lysaker torg 35. Leiekontrakten er inngått med ti års varighet på leienivåer som gjenspeiler byggets attraktivitet og beliggenhet. Sammen med tidligere annonserte leiekontrakter med L'Oréal Norge AS og Uno-X Energi AS, innebærer avtalen med Umoe at omkring halvparten av kontorarealene i bygget er utleid, når dagens leietaker fraflytter bygget våren 2013. Arbeidet med å sikre nye leieavtaler som synliggjør verdipotensialet i porteføljen fortsetter å ha høy prioritet.

#### God prosjektstyring og -gjennomføring prioriteres høyt

Ombygningsarbeidene i Bryggegata 7-9 (Snekker- og Administrasjonsbygget) og Stranden 3 (Verkstedhallene) er godt i gang, og det er nå høy byggeaktivitet på Aker Brygge. Samtidig holder forretningene og restaurantene som ikke omfattes av ombygningsarbeid åpent som normalt.

Den 1. januar 2013 overtar Norwegian Property driften av marinaen på Aker Brygge. Styret har besluttet at det skal investeres i en ny marina på Aker Brygge, som vil innebære en betydelig oppgradering og modernisering av hele bryggeområdet. Den nye marinaen vil ha omtrent samme kapasitet som dagens marina, men piren blir bredere og mer tilgjengelig for publikum. Arbeidet med å bygge ny marina starter etter planen i januar, og Aker Brygge Marina skal stå klar til bruk i løpet av 2013. Rammesøknad er sendt til behandling i Plan- og bygningsetaten.

God prosjektstyring og gjennomføring av utviklingsprosjektene som er planlagt for å videreutvikle eiendomsporteføljen er et sentralt prioriteringsområde for konsernet.

#### Miljøtiltak bevilges betydelig Enova-støtte

Med utgangspunkt i ENØK-analyser som er utarbeidet for alle konsernets eiendommer, har Enova bevilget investeringsstøtte til Norwegian Property på om lag NOK 33 millioner til miljøvennlig omlegging av energibruk og fornybar energiproduksjon. Støtten dekker både utviklingsprosjekter og driftsrelaterte ENØK-tiltak, og vil blant annet medføre at leietakere hos Norwegian Property oppnår reduserte årlige energikostnader.

Konsernets eiendommer i Nydalen, på Aker Brygge, Lysaker og Fornebu, samt majoriteten av eiendommene på Skøyen, er nå Miljøfyrtårnsertifisert. Selskapet har som mål å oppnå Miljøfyrtårnsertifisering av samtlige eiendommer i porteføljen.

## NØKKELTALL

Resultat for videreført virksomhet		3Q 2012	3Q 2011	YTD 2012	YTD 2011	Året 2011
Driftsinntekter	NOK millioner	226,7	259,2	702,3	765,4	1 020,7
Driftsresultat før eierkostnader	NOK millioner	201,8	230,6	621,9	689,2	921,7
Driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap	NOK millioner	185,0	214,5	572,6	639,4	854,3
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK millioner	70,8	84,6	171,9	251,2	336,8
Resultat før skatt	NOK millioner	-270,2	-257,3	-212,7	420,7	283,6
Resultat etter skatt	NOK millioner	-253,5	-178,3	-211,1	442,6	223,8

Balanse		3Q 2012	3Q 2011	YTD 2012	YTD 2011	Året 2011
Markedsverdi av eiendomsporteføljen	NOK millioner	14 523,4	15 833,2	14 523,4	15 833,2	15 654,9
Egenkapital	NOK millioner	4 855,5	5 376,7	4 855,5	5 376,7	5 164,1
Rentebærende gjeld	NOK millioner	9 431,9	10 239,7	9 431,9	10 239,7	10 164,8
Egenkapitalandel	Prosent	31,6	32,5	31,6	32,5	31,8
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	-21,7	-18,8	-5,7	10,8	5,6

Kontantstrøm		3Q 2012	3Q 2011	YTD 2012	YTD 2011	Året 2011
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK millioner	99,8	205,7	145,0	224,0	245,4
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK millioner	233,5	120,9	233,5	120,9	15,6

Nøkkeltall; aksjer		3Q 2012	3Q 2011	YTD 2012	YTD 2011	Året 2011
Antall utstedte aksjer	Antall	498 575 596	498 596 832	498 575 596	498 596 832	498 596 832
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	498 575 596	498 596 832	498 578 603	498 596 832	498 596 832
Resultat før skatt per aksje for videreført virksomhet <sup>1</sup>	NOK	-0,54	-0,52	-0,43	0,84	0,57
Ordinær fortjeneste per aksje for videreført virksomhet (EPS) <sup>1</sup>	NOK	-0,51	-0,36	-0,42	0,89	0,45
Ordinær fortjeneste per aksje for hele virksomheten (EPS) <sup>1</sup>	NOK	-0,51	-0,36	-0,42	0,89	0,46
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0,20	0,41	0,29	0,45	0,49
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	18,92	20,54	18,92	20,54	20,39
<b>Bokført verdi av egenkapitalen per aksje</b>	NOK	<b>9,74</b>	<b>10,78</b>	<b>9,74</b>	<b>10,78</b>	<b>10,36</b>
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,35	0,39	0,35	0,39	0,39
Finansielle instrument per aksje	NOK	1,19	0,92	1,19	0,92	0,93
<b>Netto eiendeler per aksje (EPRA)<sup>2</sup></b>	NOK	<b>11,27</b>	<b>12,10</b>	<b>11,27</b>	<b>12,10</b>	<b>11,67</b>

<sup>1</sup> Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje.

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

## FINANSIELLE RESULTATER

### RESULTAT FOR TREDJE KVARTAL 2012

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 226,7 millioner i tredje kvartal 2012. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 259,2 millioner i tilsvarende periode i 2011. Justert for kjøp og salg av eiendommer i perioden, representerer dette en nedgang i leieinntekter i tredje kvartal på NOK 4,8 millioner.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 20,1 millioner i kvartalet (NOK 20,0 millioner<sup>3</sup>). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 4,8 millioner (NOK 8,6 millioner) og omfatter hovedsakelig markedsrelaterte kostnader, inkludert utgifter knyttet til utleie av ledige lokaler. Fra og med 2012 tillegger konsernet kostnader direkte knyttet til inngåelse av nye leieavtaler kostprisen for investeringseiendommer i balansen. Administrative kostnader var NOK 16,8 millioner (NOK 16,1 millioner). Driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap beløp seg dermed til NOK 185,0 millioner (NOK 214,5 millioner) i tredje kvartal.

Verdiendringer i eiendomsporteføljen resulterte i urealiserte nedskrivninger på NOK 210,4 millioner, sammenlignet med en gevinst på NOK 24,8 millioner i samme periode i fjor. Netto realiserte finanskostnader var NOK 114,2 millioner (NOK 129,9 millioner) i tredje kvartal. Rentebærende gjeld ble nedbetalt med NOK 418 millioner i begynnelsen av juli 2012.

Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring i tredje kvartal tilsvarende NOK 130,6 millioner (NOK 366,7 millioner).

Resultat før skatt i tredje kvartal var negativt med NOK 270,2 millioner (NOK 257,3 millioner). Beregnet, ikke betalbar skatt i kvartalet var NOK 16,8 millioner (tilsvarende en skatteinntekt), sammenlignet med NOK 79,0 millioner i samme periode i fjor. Resultat etter skatt for perioden ble negativt med NOK 253,5 millioner (NOK 178,3 millioner).

### VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

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

Per 30. september 2012 ble konsernets portefølje av forretningseiendommer verdsatt til NOK 14 523,4 millioner før justering for utsatt skatt (NOK 15 833,2 millioner). Eierbenyttet eiendom er inkludert i posten andre varige driftsmidler med NOK 31,6 millioner ved utgangen av september 2012, og regnskapsføres til virkelig verdi.

I verdivurderingene for tredje kvartal, er det generelt lagt til grunn noe økte diskonteringsrenter og reduserte inflasjonsforventninger for de fleste eiendommene. Samtidig er det fortsatt en negativ markedsutvikling med yieldeksjon for mindre attraktive eiendommer. Kombinert med redusert gjenværende løpetid for enkelte eiendommer på lange kontrakter, trekker dette ned i verdivurderingene. Samtidig bidrar enkelte nye leieavtaler positivt i vurderingene. Samlet sett resulterte dette i en negativ verdijustering av eiendomsporteføljen på NOK 210,4 millioner i tredje kvartal, sammenlignet med en positiv verdijustering på NOK 24,8 millioner i tilsvarende periode i fjor.

### KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var positiv med NOK 99,8 millioner (NOK 205,7 millioner) i tredje kvartal.

Investeringer i anleggsmidler utgjorde NOK 117,4 millioner i tredje kvartal (NOK 169,7 millioner) og omfatter investeringer i eiendomsporteføljen knyttet til ombygging av enkelte større eiendommer. Netto negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter beløp seg dermed til NOK 117,4 millioner (NOK 169,7 millioner).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 430,7 millioner (NOK 3,7 millioner), som følge av nedbetaling av gjeld i perioden.

<sup>3</sup> Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.

Netto negativ endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 448,3 millioner, sammenlignet med en økning i kontantbeholdningen på NOK 32,3 millioner i tredje kvartal 2011.

## BALANSE

Per 30. september 2012 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 233,5 millioner (NOK 120,9 millioner per 30. september 2011). I tillegg hadde selskapet NOK 1 216,0 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 1 066,0 millioner). Total egenkapital var NOK 4 855,5 millioner (NOK 5 376,7 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 31,6 prosent (32,5 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 9,74 (NOK 10,78). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 11,27 (NOK 12,10). Antall utestående aksjer per utgangen av tredje kvartal var 498 575 596 (498 596 832).

## FINANSIERING

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

Rentebærende gjeld og sikring per 30. september 2012		30. september 2012
Rentebærende gjeld	NOK millioner	9 431,9
Selgerkreditt	NOK millioner	600,0
Likvide midler	NOK millioner	233,5
Effektiv rentesikringsgrad, inklusive selgerkreditt (%)	Prosent	85,1
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK millioner	1 216,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	5,65
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	5,02
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,21
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	4,12
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK millioner	14 523,4
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	64,9
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	63,3
Netto rentebærende gjeld fratrukket selgerkreditt / verdi (netto LTV)	Prosent	59,2

## RENTESIKRINGER

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	1 046,8	306,8	955,8	953,0	1 553,0	4 616,5
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,5	3,8	3,3	4,4	4,1	4,5
Andel av total gjeld	Prosent	11,1	3,2	10,1	10,1	16,4	49,1

I tillegg utgjør forskjellen mellom 1mnd NIBOR, som konsernet har betalt på deler av gjelden og 3 mnd NIBOR, som er blitt mottatt i renteswapavtalene, omtrent 22 basispunkter på snittrenten.

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, og effektiv sikringsgrad lå ved utgangen av tredje kvartal på 85,1 prosent. I oktober valgte konsernet å reforhandle marginbindingen på lånefasiliteten som inneholdt avtale om marginregulering i 2013. Etter marginregulering, vil gjennomsnittlig margin på selskapets rentebærende gjeld øke til om lag 1,35 prosent.

## RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 30. september 2012 var NOK 9 431,9 millioner (NOK 10 239,7 millioner). Utover ordinære avdrag på rentebærende gjeld har ingen av Norwegian Property's lånefasiliteter forfall i 2012. I underkant av NOK 935 millioner, tilsvarende omtrent ti prosent, av konsernets gjeld forfaller i desember 2013. I tillegg utgjør ordinære avdrag nærmere NOK 94 millioner i 2013.

## VIRKSOMHETEN

### MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Makroøkonomiske indikatorer viser positive tendenser for økonomisk vekst i Norge, hvilket også medfører forbedrede utsikter for kontorleiemarkedet i Oslo.

Forventningene til økonomisk vekst i Norge er nylig revidert opp fra 2,7 prosent (per februar 2012), til prognoser om 3,6 prosent økning i bruttonasjonalproduktet for Fastlands-Norge i 2012 (kilde: Statistisk Sentralbyrå, SSB). Samtidig er sysselsettingsprognosene for Norge justert opp til 2,2 prosent for 2012, og forventet arbeidsledighet redusert. Økt sysselsetting medfører vekst i arealbehovet, og kombinert med reduserte anslag for nybyggingsvolum i perioden 2014-2015 samt en økende grad av kontorbygg som konverteres eller rives og tomtene omregulert, bidrar dette til at forventet ledighet er redusert ytterligere sammenlignet med forrige kvartal.

Samlet arealledighet for kontorer i Oslo lå på syv prosent ved inngangen til tredje kvartal 2012. Oppdaterte prognoser for kontorledighet i Oslo viser en nedadgående trend mot seks prosent ledighet ved begynnelsen av 2015 og videre ned mot fem prosent i 2016. Til sammenligning lå forventet ledighet for perioden 2013-2015 på rundt åtte prosent ved utgangen av første kvartal i år (kilde: Akershus Eiendom, oktober 2012).

Leieprisutviklingen for kontoreiendommer i Oslo viser at sentralt beliggende kontoreiendommer med høy standard i sentrum har opplevd god vekst de siste seks månedene, mens eldre bygg og sekundære beliggenheter har opplevd en flat leieprisutvikling. Antall ledige lokaler over 5 000 kvadratmeter har blitt marginalt færre de seneste kvartalene, og har i hovedsak beliggenhet i lite attraktive kontorområder (kilde: Akershus Eiendom, oktober 2012).

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

Transaksjonsmarkedet i 2012 begynte sterkt med flere store transaksjoner innen næringseiendom. Så langt i 2012 ligger transaksjonsvolumet på NOK 27 milliarder, sammenlignet med NOK 37 milliarder i hele 2011.

### EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 42 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (80,2 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (2,9 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (16,9 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 901,6 millioner per 1. oktober 2012, hvilket representerer en nedgang på NOK 21,9 millioner fra starten av tredje kvartal. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen utgjorde 9,5 prosent av totale arealer per 1. oktober 2012, en økning fra 8,9 prosent ved inngangen til tredje kvartal 2012. Økningen skyldes økt strategisk ledighet som følge av ombyggingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen i Oslo. Byggene som er under ombygging på Aker Brygge og Skøyen hadde en ledighet på 47,2 prosent per 1. oktober 2012, sammenlignet med 45,4 prosent ved starten av kvartalet. Prosjektene har en fremdrift i tråd med vedtatte planer. For tilgjengelige arealer utgjorde ledigheten 4,5 prosent per 1. oktober 2012, noe ned fra 4,7 prosent 1. juli 2012.

I løpet av tredje kvartal er det blitt inngått eller reforhandlet syv nye kontrakter med en samlet årlig leieverdi på om lag NOK 14,6 millioner. Dette medførte en positiv endring i sammenlignbar årsleie på 1,2 prosent. Blant annet er det inngått avtale med Umoe Restaurant Group AS om leie av i overkant av 2 000 kvadratmeter i Lysaker torg 35. Sammen med tidligere annonserte leiekontrakter med L'Oréal Norge AS og Uno-X Energi AS, innebærer avtalen med Umoe at omkring halvparten av kontorarealene i bygget er utleid, når dagens leietaker fraflytter bygget våren 2013.

Norwegian Property har relativt få leieavtaler som utløper resten av 2012, og gjennomsnittlig gjenstående løpetid for kontraktene er 5,3 år. I verddivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 7,0 prosent

høyere enn gjennomsnittlig leienivå for utleide arealer. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 98,1 prosent for den samlede porteføljen.

## MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR

Med utgangspunkt i ENØK-analyser som er utarbeidet for alle konsernets eiendommer, har Enova bevilget investeringsstøtte til Norwegian Property på om lag NOK 33 millioner til miljøvennlig omlegging av energibruk og fornybar energiproduksjon. Støtten dekker både utviklingsprosjekter og driftsrelaterte ENØK-tiltak, og vil blant annet medføre at leietakere hos Norwegian Property oppnår reduserte årlige energikostnader.

Konsernets eiendommer i Nydalen, på Aker Brygge, Lysaker og Fornebu, samt majoriteten av eiendommene på Skøyen, er nå Miljøfyrtårnsertifisert. Selskapet har som mål å oppnå Miljøfyrtårnsertifisering av samtlige eiendommer i porteføljen.

## AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av tredje kvartal 1 843 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 68 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal, og en reduksjon på 280 aksjonærer sammenlignet med utgangen av tredje kvartal i fjor. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 57,0 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, mot 55,4 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i tredje kvartal har i gjennomsnitt ligget på 0,8 millioner aksjer per dag, tilsvarende gjennomsnittlig omsetningsnivå i perioden april til juni 2012. Total aksjekapital i selskapet per 30. september 2012 er NOK 249 298 416 fordelt på 498 596 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Av disse eide Norwegian Property ASA 21 236 egne aksjer i selskapet ved utgangen av tredje kvartal. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. september 2012.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	CANICA AS	10,61	52 883 801	ORD	NOR
2	FOLKETRYGDFONDET	8,55	42 653 874	ORD	NOR
3	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	5,36	26 699 986	NOM	USA
4	BNYM AS EMEA ASIA 25 BANK OF NEW YORK MEL	5,11	25 465 997	NOM	USA
5	SKANDINAVISKA ENSKIL A/C CLIENTS ACCOUNT	3,55	17 716 908	NOM	SWE
6	BANK OF NEW YORK MEL S/A MELLON NOMINEE 1	3,38	16 870 107	NOM	USA
7	CITIBANK NA LONDON B S/A STICHTING PGGM D	3,12	15 572 315	NOM	NLD
8	FONDSFINANS SPAR	2,54	12 650 000	ORD	NOR
9	STATE STREET BANK & A/C CLIENT FUND NUMB	2,52	12 564 244	NOM	USA
10	BNP PARIBAS SECS SER S/A BP2S LUX/FIM/LUX	2,24	11 193 472	NOM	LUX
11	JPMORGAN CHASE BANK NORDEA RE:NON-TREATY	1,48	7 379 571	NOM	GBR
12	JPMORGAN CHASE BANK NORDEA TREATY ACCOUNT	1,28	6 386 599	NOM	GBR
13	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS D	1,27	6 336 720	NOM	USA
14	DNB LIVSFORSIKRING A	1,22	6 104 480	ORD	NOR
15	FRAM HOLDING AS	1,20	6 000 000	ORD	NOR
16	THE NORTHERN TRUST C NON-TREATY ACCOUNT	1,12	5 578 087	NOM	GBR
17	VERDIPAPIRFONDET DNB	1,11	5 540 204	ORD	NOR
18	AWECO INVEST AS	1,10	5 486 765	ORD	NOR
19	KLP AKSJE NORGE VPF	1,06	5 271 584	ORD	NOR
20	FRAM REALINVEST AS	1,05	5 250 000	ORD	NOR
<b>Totalt 20 største aksjonærer</b>		<b>58,87</b>	<b>293 604 714</b>		<b>9/20 NOR</b>

## FREMTIDSUTSIKTER

Makroøkonomiske indikatorer viser positive tendenser for økonomisk vekst i Norge, hvilket også medfører forbedrede utsikter for kontorleiemarkedet i Oslo og Stavanger.

Økt sysselsetting medfører vekst i arealbehovet, og kombinert med reduserte anslag for nybyggingsvolum samt en økende grad av kontorbygg som konverteres eller rives, bidrar dette til at forventet ledighet er redusert ytterligere sammenlignet med forrige kvartal.

Leieprisutviklingen for kontoreiendommer i Oslo viser at sentralt beliggende kontoreiendommer med høy standard i sentrum har opplevd god vekst de siste seks månedene, mens eldre bygg og sekundære beliggenheter har opplevd en flat leieprisutvikling. Arbeidet med å sikre nye leieavtaler på leienivåer som synliggjør verdipotensialet i porteføljen fortsetter å ha høy prioritet.

Ombyggingsarbeidene på Aker Brygge er godt i gang. Samtidig holder forretningene og restaurantene som ikke omfattes av ombyggingsarbeid åpent som normalt.

Den 1. januar 2013 overtar Norwegian Property driften av marinaen på Aker Brygge. Styret har besluttet at det skal investeres i en ny marina på Aker Brygge, som vil innebære en betydelig oppgradering og modernisering av hele bryggeområdet.

God prosjektstyring og gjennomføring av utviklingsprosjektene som er planlagt for å videreutvikle eiendomsporteføljen er et sentralt prioriteringsområde for konsernet. Med positive markedsutsikter, høy aktivitet innen utleie og god operasjonell drift fortsetter arbeidet med å videreutvikle verdipotensialet i porteføljen.

### **Styret i Norwegian Property ASA**

Oslo, 25. oktober 2012



## FINANSIELL INFORMASJON (IKKE REVIDERT)

### REGNSKAPSPRINSIPPER OG KONSOLIDERTE ENHETER

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

### KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

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

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2012	3Q 2011	YTD 2012	YTD 2011	Året 2011
<b>Driftsinntekter</b>		<b>226,7</b>	<b>259,2</b>	<b>702,3</b>	<b>765,4</b>	<b>1 020,7</b>
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-20,1	-20,0	-48,9	-51,2	-65,1
Andre eiendomskostnader		-4,8	-8,6	-31,5	-25,0	-33,9
<b>Eiendomskostnader</b>		<b>-24,9</b>	<b>-28,6</b>	<b>-80,4</b>	<b>-76,2</b>	<b>-99,0</b>
Administrative eierkostnader		-16,8	-16,1	-49,3	-49,8	-67,4
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-41,7</b>	<b>-44,7</b>	<b>-129,7</b>	<b>-126,0</b>	<b>-166,4</b>
<b>Driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap</b>		<b>185,0</b>	<b>214,5</b>	<b>572,6</b>	<b>639,4</b>	<b>854,3</b>
Verdiendring investeringseiendom		-210,4	24,8	-209,5	498,8	281,9
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendom		-	-	2,4	1,0	1,0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-25,4</b>	<b>239,3</b>	<b>365,4</b>	<b>1 139,2</b>	<b>1 137,1</b>
Finansinntekt	1	9,3	9,3	30,9	28,6	37,0
Finanskostnad	1	-123,5	-139,2	-431,6	-416,8	-554,4
<b>Realiserte netto finansposter</b>		<b>-114,2</b>	<b>-129,9</b>	<b>-400,7</b>	<b>-388,2</b>	<b>-517,5</b>
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	1	-130,6	-366,7	-177,4	-330,3	-336,1
<b>Netto finansposter</b>		<b>-244,8</b>	<b>-496,6</b>	<b>-578,1</b>	<b>-718,5</b>	<b>-853,6</b>
<b>Resultat før skatt for videreført virksomhet</b>		<b>-270,2</b>	<b>-257,3</b>	<b>-212,7</b>	<b>420,7</b>	<b>283,6</b>
Skattekostnad for videreført virksomhet		16,8	79,0	1,5	21,9	-59,7
<b>Resultat for videreført virksomhet</b>		<b>-253,5</b>	<b>-178,3</b>	<b>-211,1</b>	<b>442,6</b>	<b>223,8</b>
Resultat for ikke-videreført virksomhet	2	-	-	-	-	4,8
<b>Periodens resultat</b>		<b>-253,5</b>	<b>-178,3</b>	<b>-211,1</b>	<b>442,6</b>	<b>228,6</b>
Resultat tilordnet minoritet		-	-	-	-	-
<b>Resultat etter minoritet</b>		<b>-253,5</b>	<b>-178,3</b>	<b>-211,1</b>	<b>442,6</b>	<b>228,6</b>
<b>Andre inntekter og kostnader</b>						
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter		-	-1,5	-1,7	-6,5	-8,4
Skatt på andre inntekter og kostnader		-	0,4	0,5	1,8	2,4
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	3,4	-	3,7	-	2,7
<b>Totalt andre inntekter og kostnader</b>		<b>3,4</b>	<b>-1,0</b>	<b>2,4</b>	<b>-4,6</b>	<b>-3,3</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-250,1</b>	<b>-179,3</b>	<b>-208,7</b>	<b>438,0</b>	<b>225,3</b>
Majoritetsandel av totalresultat		-250,1	-179,3	-208,7	438,0	225,3
Minoritetsandel av totalresultat		-	-	-	-	-

## KONSOLIDERT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	30.09.2012	30.09.2011	31.12.2011
<b>EIENDELER</b>				
Finansielle derivater		5,0	7,1	5,0
Utsatt skattefordel		15,8	94,0	12,8
Investerings eiendom <sup>4</sup>	3	14 319,3	15 607,8	13 561,3
Andre varige driftsmidler	3	47,1	34,2	40,1
Fordringer		400,0	600,0	400,0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 787,2</b>	<b>16 343,1</b>	<b>14 019,2</b>
Finansielle derivater		0,1	4,6	2,3
Kundefordringer		70,7	24,8	69,9
Andre fordringer		268,4	45,5	235,3
Kontanter og kontantekvivalenter		233,5	120,9	15,6
Eiendeler holdt for salg	3	-	-	1 873,4
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>572,6</b>	<b>195,8</b>	<b>2 196,5</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>15 359,8</b>	<b>16 538,9</b>	<b>16 215,7</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Innbetalt egenkapital		9 737,5	9 737,5	9 737,5
Annen egenkapital		-	2,6	1,2
Tilbakeholdt resultat		-4 882,1	-4 363,4	-4 574,7
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 855,5</b>	<b>5 376,7</b>	<b>5 164,1</b>
Finansielle derivater		829,2	616,8	628,8
Rentebærende gjeld		9 385,2	8 833,5	8 798,6
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 214,3</b>	<b>9 450,3</b>	<b>9 427,3</b>
Finansielle derivater		0,2	32,3	23,7
Rentebærende gjeld		46,8	1 406,2	1 366,2
Leverandørgjeld		29,0	24,2	14,3
Annen gjeld		214,1	249,2	220,0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>290,1</b>	<b>1 711,9</b>	<b>1 624,3</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 504,4</b>	<b>11 162,2</b>	<b>11 051,6</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>15 359,8</b>	<b>16 538,9</b>	<b>16 215,7</b>

<sup>4</sup> Etter fradrag for utsatt skatt ved kjøpstidspunkt på NOK 172,5 millioner per 30. september 2012, 195,0 millioner per 30. september 2011 og NOK 192,1 millioner per 31. desember 2011.

## KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	3Q 2012	Året 2011
<b>Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av perioden</b>	<b>5 164,1</b>	<b>4 988,6</b>
Totalresultat	-208,4	225,3
Utbetalt utbytte	-99,7	-49,9
Egne aksjer	-0,3	-
<b>Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden</b>	<b>4 855,4</b>	<b>5 164,1</b>

Beløp i NOK millioner	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innbetalt EK	Annen EK	Tilbake- holdt resultat	Total EK
<b>Total egenkapital 31.12.2010</b>	<b>249,3</b>	<b>3 048,2</b>	<b>6 440,1</b>	<b>7,2</b>	<b>-4 756,2</b>	<b>4 988,6</b>
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-6,0	-	-6,0
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-49,9	-49,9
Periodens resultat	-	-	-	-	228,7	228,7
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	2,7	2,7
<b>Total egenkapital 31.12.2011</b>	<b>249,3</b>	<b>3 048,2</b>	<b>6 440,1</b>	<b>1,2</b>	<b>-4 574,7</b>	<b>5 164,1</b>
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-1,2	-	-1,2
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-99,7	-99,7
Periodens resultat	-	-	-	-	-211,1	-211,1
Egne aksjer	-	-	-	-	-0,3	-0,3
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	3,7	3,7
<b>Total egenkapital 30.09.2012</b>	<b>249,3</b>	<b>3 048,2</b>	<b>6 440,1</b>	<b>-</b>	<b>-4 882,1</b>	<b>4 855,4</b>

## KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

Kontantstrømoppstillingen inkluderer både videreført og ikke-videreført virksomhet.

Beløp i NOK millioner	3Q 2012	3Q 2011	YTD 2012	YTD 2011	Året 2011
Resultat før skatt	-270,2	-257,2	-212,7	420,8	288,4
Avskrivning varige driftsmidler	0,6	0,6	1,6	1,7	2,4
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	-	-	-2,4	-1,0	-1,0
Verdiendring investeringseiendommer	210,4	-24,8	209,5	-498,8	-281,9
Verdiendring finansielle derivater	130,6	366,7	177,4	330,3	336,1
Endring i kortsiktige poster	28,4	120,5	-28,5	-28,9	-98,5
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>99,8</b>	<b>205,7</b>	<b>145,0</b>	<b>224,0</b>	<b>245,4</b>
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	-	-	1 905,1	1,0	33,1
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler	-117,4	-169,7	-992,6	-275,0	-353,2
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-117,4</b>	<b>-169,7</b>	<b>912,5</b>	<b>-274,0</b>	<b>-320,2</b>
Netto regulering av rentebærende gjeld	-430,7	-3,7	-739,7	-27,6	-108,2
Betalt utbytte	-	-	-99,7	-49,9	-49,9
Andre finansieringsaktiviteter	-	-	-0,3	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-430,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>-839,7</b>	<b>-77,5</b>	<b>-158,0</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-448,3</b>	<b>32,3</b>	<b>217,8</b>	<b>-127,5</b>	<b>-232,8</b>
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter	681,8	88,6	15,6	248,4	248,4
<b>Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>233,5</b>	<b>120,9</b>	<b>233,5</b>	<b>120,9</b>	<b>15,6</b>

## NOTE 1 NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	3Q 2012	3Q 2011	YTD 2012	YTD 2011	Året 2011
Renteinntekt	9,3	9,3	30,9	26,8	35,1
Valutaendring	-	-	-	1,8	1,8
<b>Sum finansinntekt</b>	<b>9,3</b>	<b>9,3</b>	<b>30,9</b>	<b>28,6</b>	<b>37,0</b>
Rentekostnad	-120,3	-133,1	-373,6	-387,1	-519,3
Kostnad terminering finansielle instrument	-	-	-43,3	-	-
Valutaendring	0,4	-0,7	-1,3	-1,1	-1,1
Annen finanskostnad	-3,6	-5,4	-13,4	-28,5	-34,0
<b>Sum finanskostnad</b>	<b>-123,5</b>	<b>-139,2</b>	<b>-431,6</b>	<b>-416,8</b>	<b>-554,4</b>
<b>Realiserte netto finansposter</b>	<b>-114,2</b>	<b>-129,9</b>	<b>-400,7</b>	<b>-388,2</b>	<b>-517,5</b>
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	-130,6	-366,7	-177,4	-330,3	-336,1
<b>Netto finansposter</b>	<b>-244,8</b>	<b>-496,6</b>	<b>-578,1</b>	<b>-718,5</b>	<b>-853,6</b>

## NOTE 2 IKKE-VIDEREFØRT VIRKSOMHET

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

## NOTE 3 INVESTERINGSEIENDOM OG EIENDELER HOLDT FOR SALG

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

Eierbenyttet eiendom er inkludert i posten andre varige driftsmidler med NOK 31,6 millioner ved utgangen av tredje kvartal 2012, NOK 28,2 millioner ved årsslutt 2011 og NOK 25,7 millioner ved utgangen av tredje kvartal 2011. Eierbenyttet eiendom regnskapsføres til virkelig verdi og verdireguleringen er inkludert i andre inntekter og kostnader.

## KONTAKTINFORMASJON

### NORWEGIAN PROPERTY ASA

Postadresse: Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

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

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

### KONTAKT IR & PRESSE

Olav Line, Daglig leder

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

Svein Hov Skjelle, Finans- og investeringsdirektør

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

Elise Heidenreich-Andersen, IR-direktør

+47 951 41 147 | [eha@npro.no](mailto:eha@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 2011. As a result of these and other risk factors, actual events and our actual results may differ materially from those indicated in or implied by such forward-looking statements. The reservation is also made that inaccuracies or mistakes may occur in the information given above about current status of the Company or its business. Any reliance on the information above is at the risk of the reader, and Norwegian Property disclaims any and all liability in this respect.