

Q2
2017



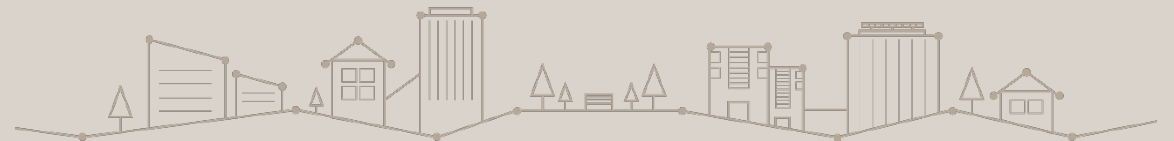
Agenda

Nøkkeltall og høydepunkter

Daglig drift og utvikling

Økonomi

Oppsummering



Nøkkeltall og høydepunkter

Gode resultater

- Positiv utvikling på utleiesiden
- Leieinntekter 13,9 mill.
- Netto inntekter fra eiendomsforvaltning 9,3 mill.
- Markedsverdi på eiendomsportefølje: 928,5 mill. (+12 mill.)
- Resultat før skatt: 8,1 mill.

Utviklingsaktivitet som planlagt

- Forprosjekt på Powerhouse Telemark ferdigstilt
- Utvidelse av Powerhouse Telemark vedtatt
- Byggetrinn 2 på Nordre Fokserød igangsatt



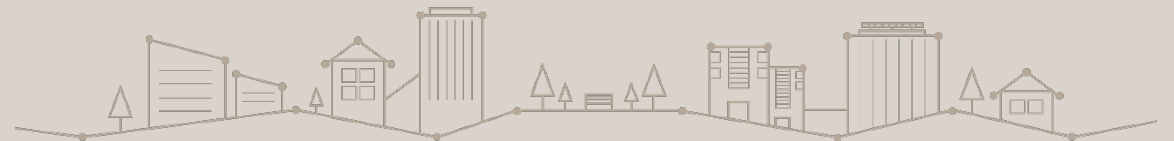
Agenda

Nøkkeltall og høydepunkter

Daglig drift og utvikling

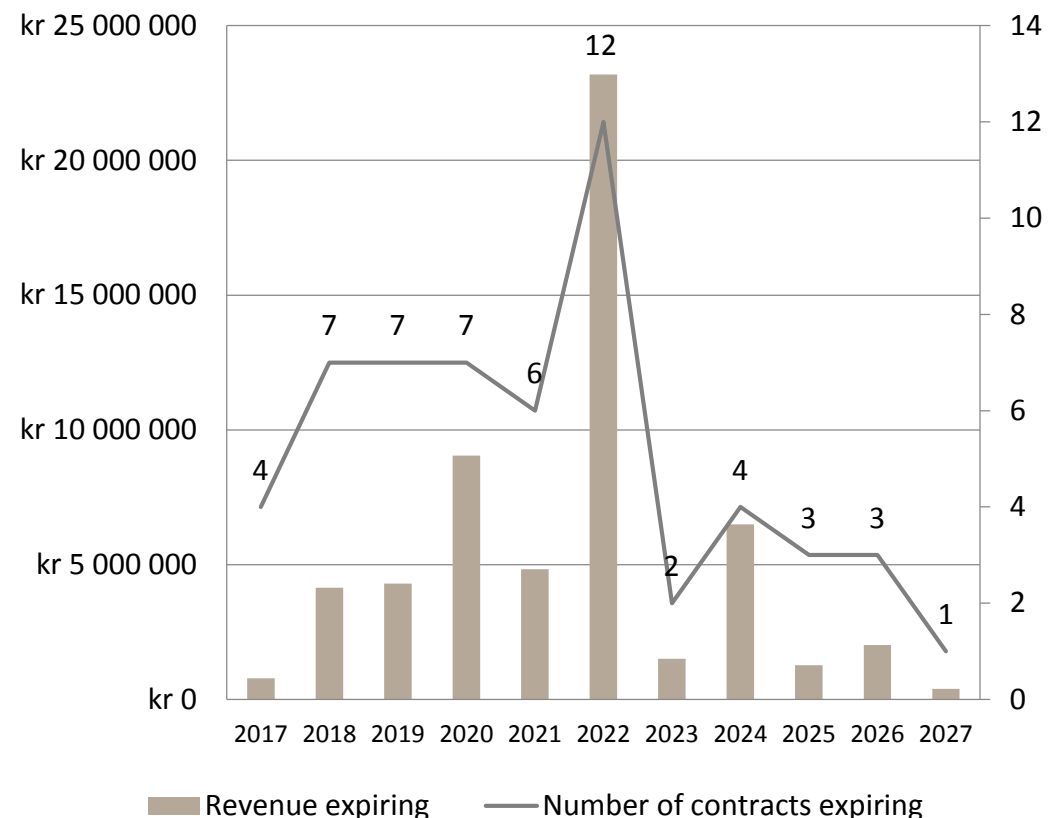
Økonomi

Oppsummering



Daglig drift

- Tilpasninger i daglig drift knyttet til vekststrategi
 - Høyere kostnader enn normalt i Q2
- 94,4 % av arealene utleid
 - Gjennomsnittlig varighet på leiekontrakter: 4,8 år
 - 2 forlengede leiekontrakter
 - 1 ny leietaker
 - Strategisk ledighet i Tønsberg



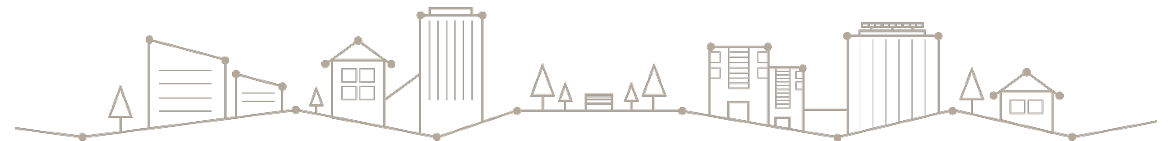
Eiendomsportefølje per 30.06.2017

	Area	Occupancy	No. Of properties	Wault		Market value	12 month rolling rent	Net yield	Market rent		
30.06.2017	(sqm)	(%)	(#)	(yrs)	(tNOK)	(NOK/ sqm)	(tNOK)	(NOK/ sqm)	(%)	(tNOK)	(NOK/ sqm)
Porsgrunn	14 782	98.8	4	4.3	275 500	18 638	19 575	1 324	6.7	19 674	1 331
Skien	8 228	93.3	3	4.1	124 000	15 070	8 519	1 236	6.5	10 097	1 227
Tønsberg	16 446	90.6	3	4.4	418 000	25 417	26 201	1 758	5.9	29 572	1 798
Sandefjord	2 794	94.7	1	7.4	60 000	21 475	3 670	1 388	5.8	4 556	1 631
Total management portfolio	42 250	94.4	11	4.8	877 500	20 769	57 966	1 480	6.2	63 899	1 512



Utvikling

- Powerhouse Telemark
 - Forprosjekt fullført i Q2
 - Vedtatt utvidelse fra 6 322 kvm til 8 313 kvm
 - innenfor gjeldende reguleringsplan
- Nordre Fokserød
 - Oppstart av byggetrinn
 - Forventes ferdigstilt: Juni 2018



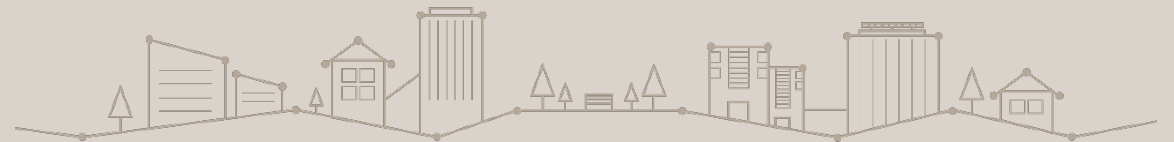
Agenda

Nøkkeltall og høydepunkter

Daglig drift og utvikling

Økonomi

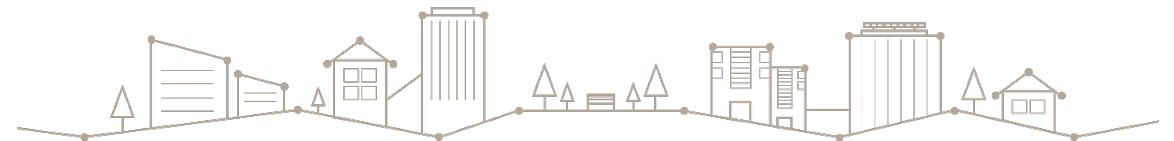
Oppsummering



Nøkkeltall

All amounts in NOK thousand	Q2-17	YTD Q2-17	2016
Rental income	13 897	27 945	52 130
Net income from property management	9 337	21 280	40 675
Profit before tax	8 062	37 765	71 271
Profit after tax	6 127	28 702	58 759
Equity	255 168	255 168	231 467
Market value of the property portfolio	928 500	928 500	888 500
Net nominal interest-bearing debt	601 035	601 035	606 611
Loan to value	64.7 %	64.7 %	68.3 %
Interest coverage ratio	1.6	1.9	1.6
Number of shares	1 000	1 000	1 000

All amounts in NOK per share	Q2-17	YTD Q2-17	2016
EPRA Earnings	2.7	8.0	17.4
EPRA NAV	303.6	303.6	272.3
EPRA NNNAV	267.8	267.8	237.9
Cash Earnings	9.3	21.3	40.7



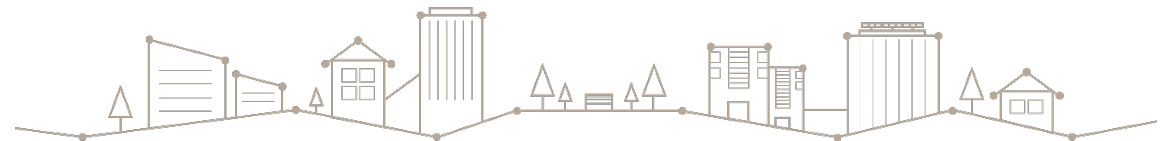
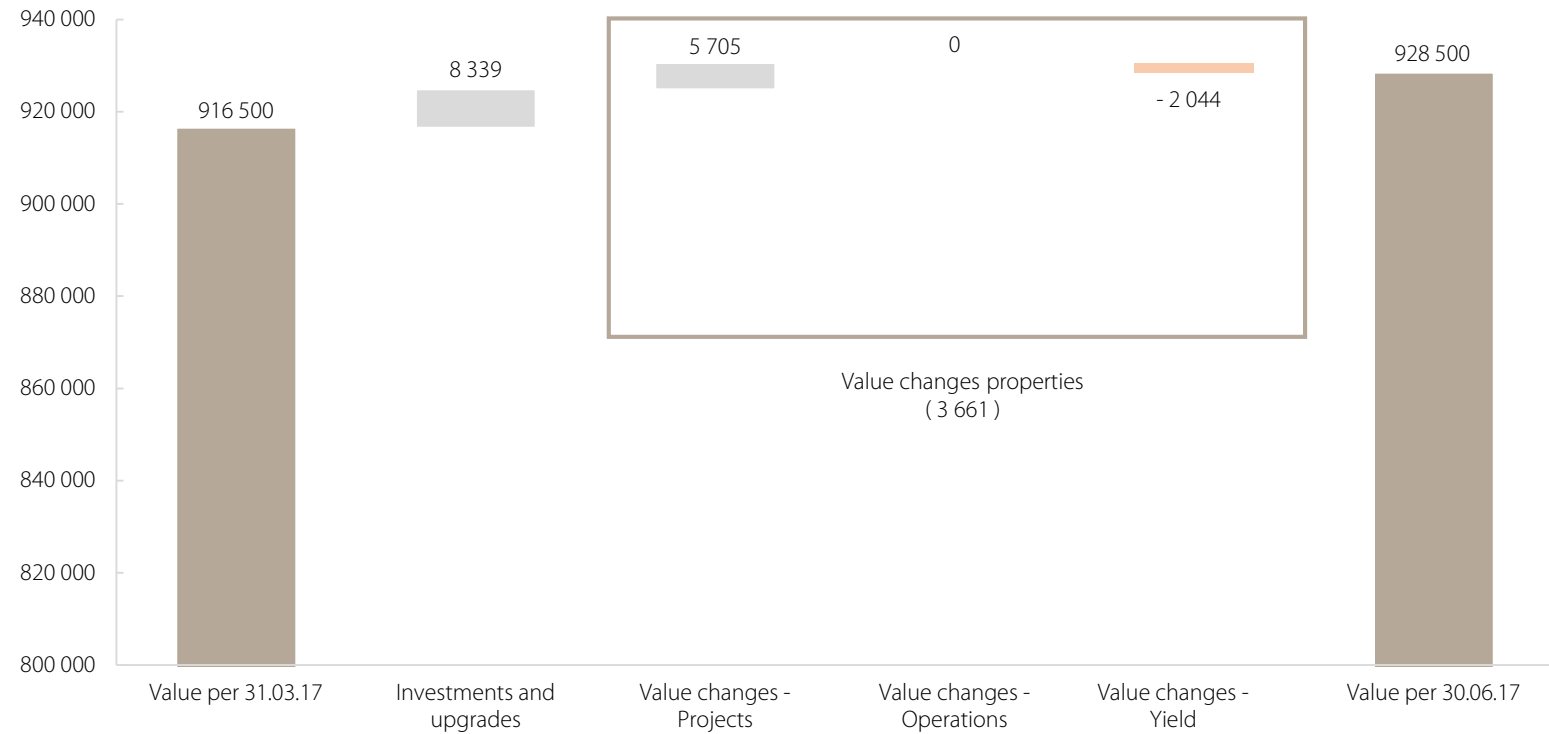
Resultat

All amounts in NOK thousand	Q2-17	YTD Q2-17	2016
Rental income	13 897	27 945	52 130
Other operating revenue	122	382	1 176
Total operating income	14 019	28 327	53 306
Maintenance and other operating expenses	3 130	4 683	8 217
Other property-related expenses	835	1 273	2 315
Administrative expenses	716	1 091	2 098
Total operating costs	4 682	7 047	12 630
Net income from property management	9 337	21 280	40 675
Changes in value from investment properties	3 661	26 138	48 446
Operating profit	12 999	47 418	89 121
Interest and other finance income	291	584	1 812
Interest and other finance expense	-6 016	-11 330	-24 149
Net realised financials	-5 724	-10 746	-22 337
Unrealised changes in value of financial instruments	787	1 093	4 487
Net financial items	-4 937	-9 652	-17 850
Profit before tax	8 062	37 765	71 271
Tax expense	-1 935	-9 064	-12 512
Profit for period/year	6 127	28 702	58 759



Verdiendringer

- Investeringer og oppgraderinger
- Fremdrift og endringer i prosjekter
- Driftsendringer
- Yield



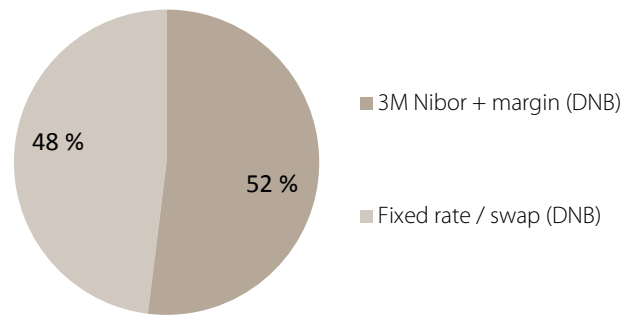
Balance

All amounts in NOK thousand	30.06.2017	31.12.2016
Intangible assets	180	98
Investment property	928 500	888 500
Other operating assets	1 356	1 029
Loans to associates	12 118	26 308
Total non-current assets	942 154	915 935
Trade receivables	1 638	1 607
Other receivables	8 250	1 367
Cash and bank deposits	114	345
Total current assets	10 001	3 319
TOTAL ASSETS	952 155	919 254
Shareholders equity	255 168	231 467
Total equity	255 168	231 467
Interest-bearing debt	562 086	286 650
Deferred tax liability	49 346	39 224
Financial derivatives	18 468	19 561
Debt to group companies	14 478	850
Total non-current liabilities	644 377	346 285
Interest-bearing debt	38 950	319 961
Trade payables and other payables	13 660	21 541
Total current liabilities	52 609	341 502
Total liabilities	696 986	687 787
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	952 155	919 254



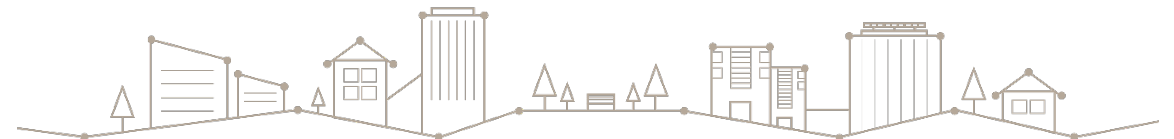
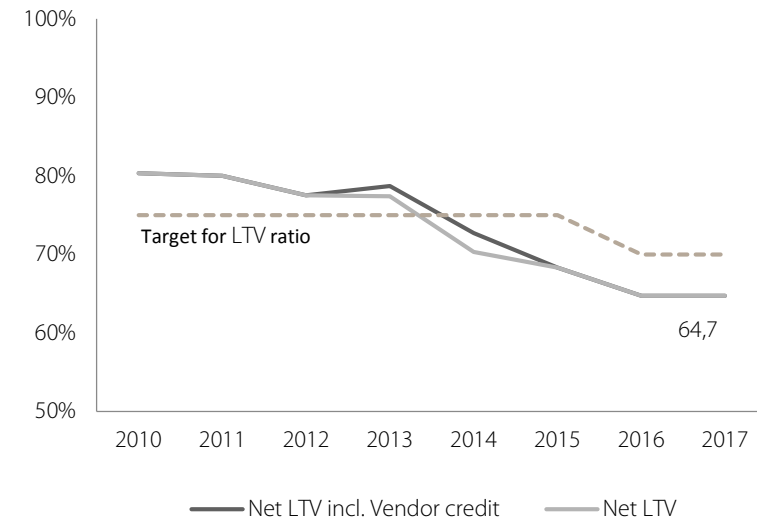
Finans

Finance composition



Fixed rate instruments	Amount	Interest rate (%)
3-4 years	50 000	1.54
4-5 years	91 071	3.27
5-6 years	6 188	3.44
6-7 years	14 500	4.05
7-8 years	80 000	2.73
8-9 years	41 875	2.10
Total	283 634	2.69

Loan to value



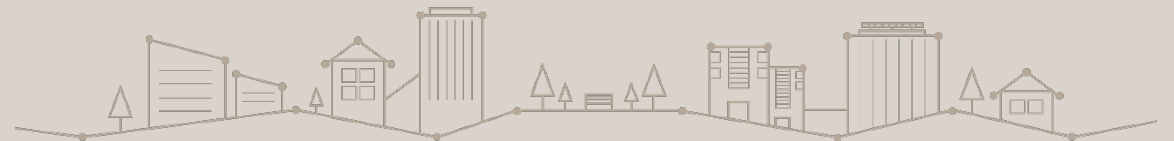
Agenda

Nøkkeltall og høydepunkter

Daglig drift og utvikling

Økonomi

Oppsummering



Oppsummering

- Tilpasninger til vekststrategi i daglig drift har medført høyere kostnader
- Positiv utvikling på leietakersiden – høy utleiegrad
- Utviklingsressurser i Q2 er i stor grad knyttet til:
 - Powerhouse Telemark
 - Bygetrinn 2 på Nordre Fokserød

