



NORWEGIAN PROPERTY

RAPPORT FOR FØRSTE KVARTAL 2010



1. KVARTAL 2010 – RENDYRKING, INDUSTRIALISERING OG REDUSERT FINANSIELL RISIKO

Norwegian Property ASA oppnådde et resultat før skatt og verdiendringer på NOK 125,5 millioner i første kvartal 2010, sammenlignet med NOK 133,1 millioner i tilsvarende periode året før. Brutto leieinntekter beløp seg til NOK 428,3 millioner, som justert for salg av eiendommer tilsvarer en nedgang på 2,6% fra første kvartal 2009. Driftsresultat før verdiendringer ble NOK 359,8 millioner, sammenlignet med NOK 376,9 millioner i samme periode året før. Samlede verdiendringer for eiendomsporteføljen var 0,2 prosent i kvartalet, tilsvarende NOK 47,2 millioner. Både hotell- og forretningseiendomsporteføljen hadde positive verdiendring i kvartalet. Resultat før skatt beløp seg til NOK 54,4 millioner i første kvartal 2010, sammenlignet med NOK -933,9 millioner i tilsvarende periode i 2009.

Arbeidet med rendyrkingen av selskapet i to separate, selvstendige selskaper for henholdsvis kontor- og hotellvirksomheten, pågår for fullt. Målet er å slutføre en slik prosess i løpet av 2010. Et hovedspor er en separat børsnotering av hotellvirksomheten. Basert på interesse fra potensielle kjøpere pågår det parallelt undersøkelser knyttet til et mulig salg av hotellvirksomheten. Et eventuelt salg må reflektere at hotellmarkedet forventes å se en bedring i løpet av de nærmeste årene.

Arbeidet med industrialisering av selskapet pågår for fullt. Norwegian Property har inngått en revidert avtale med NEAS som medfører at Norwegian Property fra 1. mai 2011 insourcer all eiendomsforvaltning av konsernets forretningseiendommer i Oslo. Det arbeides aktivt med å styrke selskapets kompetanse innenfor drift og utvikling, blant annet i form av rekrutteringer. Flere større masterplanprosesser for utvikling av enkelteiendommer og større klynger av eiendommer er startet opp.

I januar 2010 utstedte Norwegian Property et nytt obligasjonslån på NOK 235 millioner for å refinansiere obligasjonslånet med forfall i mars 2010. I mars 2010 gjennomførte Norwegian Property en rettet emisjon til aksjekurs NOK 12 med et brutto proveny på NOK 543,9 millioner. Konsernets belåningsgrad (Loan To Value) er redusert fra 77,5% i fjerde kvartal til 73,5% (proforma) i første kvartal.

I løpet av 1. kvartal inngikk og slutførte selskapets salget av eiendommen Oksenøyveien for en eiendomsverdi på mnok 175, som var i samsvar med eiendommens verdivurdering. Som et ledd i selskapets mer aktive porteføljehåndtering er selskapet i ferd med å inngå mandatavtale med megler for salg av eiendommen Aker Hus på Fornebu i Oslo.

NØKKELTALL

		Kvartalsresultater		Årsresultat
		1Q 2010	1Q 2009	2009
Resultat				
Brutto leieinntekt	NOK millioner	428,3	445,7	1 767,7
Driftsresultat	NOK millioner	422,8	-398,2	-378,6
Driftsresultat før verdiendringer	NOK millioner	359,8	376,9	1 454,7
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK millioner	125,5	133,1	373,0
Resultat før skatt	NOK millioner	54,4	-933,9	-1 399,0
Resultat etter skatt	NOK millioner	40,6	-799,5	-1 168,9
Balance				
Bokført verdi av investeringsporteføljen	NOK millioner	23 612,4	24 872,8	23 732,7
Egenkapital	NOK millioner	5 496,2	4 001,2	4 918,0
Rentebærende gjeld	NOK millioner	18 038,4	20 310,8	18 378,8
Egenkapitalandel	Prosent	21,9%	15,3%	19,9 %
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	4,8%	-83,0%	-28,2 %
Kontantstrøm				
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK millioner	281,0	307,4	1 480,0
Konter og kontantekvivalenter	NOK millioner	655,9	230,7	248,2
Nøkkeltall, aksjer				
Antall utstedte aksjer	Antall	498 596 832	201 635 407	453 270 832
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	475 933 832	201 635 407	280 100 370
Resultat før skatt per aksje	NOK	0,11	-4,63	-4,99
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS) ¹⁾	NOK	0,09	-3,96	-4,17
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0,59	1,52	5,28
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	36,18	100,73	40,55
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	NOK	11,02	19,84	10,85
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	2,30	6,68	2,53
Goodwill per aksje	NOK	-1,16	-3,83	-1,28
Finansielle instrument per aksje	NOK	0,83	2,91	0,73
Netto eiendeler per aksje (EPRA) ²⁾	NOK	12,99	25,60	12,84

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

²⁾ Bokført verdi av egenkapitalen (ekskl. minoritetsinteresser) per aksje, justert for utsatt skatt relatert til eiendom, goodwill og finansielle instrument 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). Goodwill per aksje er beregnet fra det bokførte beløp i balansen, mens 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 FØRSTE KVARTAL**

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 428,3 millioner i første kvartal 2010, sammenlignet med NOK 445,7 millioner i samme periode i 2009. Justert for salg av eiendommer, tilsvarer dette en nedgang på NOK 11,6 millioner i brutto leieinntekt sammenlignet med første kvartal året før. Kontorporteføljen bidro positivt med en økning på NOK 3,5 millioner mens hotellporteføljen hadde en reduksjon på NOK 15,1 millioner sammenlignet med første kvartal 2009.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader var NOK 41,5 millioner i kvartalet (NOK 35,4 millioner³⁾). Andre driftskostnader ble NOK 27,0 millioner (NOK 33,4 millioner).

³⁾ Tall i parentes viser tall for samme periode i foregående år

Driftsresultat før verdiendringer av investeringseiendommer var NOK 359,8 millioner (NOK 376,9 millioner). Verdijusteringer av eiendomsporteføljen var NOK 47,2 millioner (NOK -647,3 millioner). Det ble netto tilbakeført NOK 15,8 millioner knyttet til avsetninger for forpliktelser knyttet til tidligere solgte av eiendommer.

Netto finanskostnader er redusert til NOK 368,4 millioner (NOK 535,7 millioner) i første kvartal. Finanskostnadene beløp seg til NOK 241,0 millioner i kvartalet, en reduksjon på NOK 7,5 millioner sammenlignet med NOK 248,4 millioner i samme periode året før. Årsaken er reduksjon i rentebærende gjeld, som delvis er oppveiet av høyere gjennomsnittlig rente. Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring i første kvartal tilsvarende NOK -135,4 millioner (NOK -289,0 millioner), og er relatert til fallende langsiktige markedsrenter.

Resultat før skatt i første kvartal var NOK 54,4 millioner, mot NOK -933,9 millioner i første kvartal 2009. Beregnet skatt i kvartalet var NOK 13,8 millioner, mot en skatteinntekt på NOK 134,4 millioner i samme periode året før. Resultat etter skatt for perioden ble NOK 40,6 millioner (NOK -799,5 millioner).

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

To uavhengige eksterne verdsettere har utført verddivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontor- og hotellportefølje. Verdsettelsen er basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder.

En generell reduksjon i avkastningskrav, som delvis oppveies av reduserte inflasjonsforventninger, bidro til at verdiendringene for kontorporteføljen i første kvartal fortsatte i positiv retning, med en oppjustering på 0,2 prosent, sammenlignet med en nedjustering på 2,0 prosent i tilsvarende periode i 2009. Per 31. mars 2010 verdsettes konsernets portefølje av forretningseiendommer til NOK 14 892 millioner før justering for utsatt skatt. Det er regnskapsført en verdijustering på NOK 25,5 millioner for kontorporteføljen i første kvartal. Forretningseiendommer med langsiktige leiekontrakter har en positiv utvikling, mens eiendommer med kortere leiekontrakter og behov for enkelte oppgraderinger ikke foreløpig har sett tilsvarende positiv utvikling.

Hotellporteføljen (Norgani Hotels AS) fikk en positiv verdijustering på 0,2 prosent i første kvartal sammenlignet med minus 3,0 prosent i tilsvarende kvartal året før. Per 31. mars 2010 verdsettes porteføljen av hotelleiendommer til NOK 8 941 millioner, og NOK 21,7 millioner er godskrevet resultatet i første kvartal. Utvikling i RevPAR i 1. kvartal er samlet i samsvar med forutsetningene i ved utgangen av forrige kvartal og har dermed i begrenset grad hatt effekt på verddivurderingene. Den positive verdiendringen er dermed et resultat av selektive reduksjoner i avkastningskravene for enkelte av hotelleiendommene. Utviklingen i valutakurser har hatt en marginal negativ effekt på NOK 12 millioner i kvartalet.

Samlet ble porteføljen justert opp med 0,2 prosent i første kvartal, sammenlignet med minus 2,3 prosent i samme periode året før. Eiendomsverdiene for konsernets portefølje ble dermed justert opp med NOK 47,2 millioner til NOK 14 892 millioner i kvartalet. I første kvartal 2009 var samlet verdijustering av eiendommene negativ med NOK 647,3 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var NOK 281,0 millioner (NOK 307,4 millioner) i første kvartal. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 156,2 millioner (NOK 1 019,0 millioner). Utbetalinger knyttet til investeringsaktiviteter i første kvartal 2010 besto av ordinære driftsinvesteringer og utgjorde NOK 13,1 millioner, hvorav hotell utgjorde NOK 9,0 millioner. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -35,6 millioner (NOK -1 266,7 millioner). Av dette utgjorde netto proveny fra emisjonen i mars NOK 526,2 millioner og netto reduksjon av rentebærende gjeld NOK 303,3 millioner. Netto positiv endring i kontantbeholdningen i første kvartal var NOK 401,7 millioner (NOK 59,7 millioner).

BALANSE

Kontantbeholdning per 31. mars 2010 var NOK 649,9 millioner (NOK 230,7 millioner per 31. mars 2009). I tillegg hadde konsernet NOK 365 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter. Total egenkapital var NOK 5 496,2 millioner (NOK 4 001,2 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 20,9 prosent (15,3 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 11,02 (NOK 19,84). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 12,99 (NOK 25,60). Antall aksjer per utgangen av første kvartal er 498 596 832 (453 270 832).

FINANSIERING

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 31. mars 2010 var NOK 18 038 millioner (NOK 20 311 millioner). I januar 2010 utstedte Norwegian Property et nytt obligasjonslån på NOK 235 millioner for å refinansiere tidligere obligasjonslån med forfall i mars 2010. Selskapet har dermed refinansiert all gjeld med hovedforfall i 2010.

Rentebærende gjeld og sikring per 31.03.2010	SUM	NPRO ASA	NORGANI	OPAS
Total rentebærende gjeld	18 038	11 138	6 194	706
Rentesikringsgrad (%)	84,7%	89,6%	86,1%	-
Likvide midler	656	629	45	5
Effektiv sikringsgrad, inklusive likvide midler (%)	88,1%	94,9%	86,7%	-
Ubenyttede trekkfasiliteter	365	310	55	-
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring (år)	3,9	3,9	3,8	-
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin)	4,92%	4,99%	4,73%	5,33%
Gjennomsnittlig margin	1,04%	0,78%	1,28%	3,03%
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	2,9	2,7	3,5	2,2
Verdi eiendommer	23 833	14 892	8 941	-
Lån / verdi (LTV)	75,7%	74,8%	69,3%	-
Lån / verdi (LTV), proforma (*)	73,5%	-	-	-

(*) LTV, proforma er LTV med forutsetning om at netto emisjonsproveny (mnok 526) benyttes til nedregulering av av gjeld.

MARKEDET

LEIEMARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOMMER

Norsk økonomi er fortsatt robust. Veksten i den norske arbeidsledigheten er i ferd med å stabiliseres på nivåer betydelig lavere enn andre land. Det er også tegn til at norsk BNP igjen viser forsiktig vekst. Internasjonalt er det fortsatt flere usikkerhetsmomenter, og det forventes at den økonomiske utviklingen fremover vil være volatil med forholdsvis moderat vekst som resultat.

I følge Akershus Eiendom utgjør arealledigheten omkring 7,0 prosent i Oslo, en økning fra 6,5 prosent ved utarbeidelse av siste rapport. Basert på SSBs prognoser for sysselsetting og Akershus Eiendoms egne analyser for tilførsel av nye arealer forventes ledigheten å øke til omkring 8,5 prosent i 2010 og 2011.

Den negative utviklingen i markedsleier har flatet ut, og i enkelte områder er det tegn til at bunnivået allerede er passert. Det oppleves generelt større aktivitet blant leietakere og meglere. I Oslo-markedet er det inngått flere større leiekontrakter, blant annet i Bjørvika, på Skøyen, i Nydalen og på Fornebu.

I Stavanger er ledigheten fortsatt økende og estimeres nå av Akershus Eiendom til å være omkring 6 prosent. Også i Stavanger er leiepreisutviklingen i ferd med å stabiliseres, spesielt i sentrale områder.

I transaksjonsmarkedet nærmer samlet transaksjonsvolum hittil i 2010 seg volumet for hele 2009, blant annet som følge av Niams kjøp av Sektor Eiendomsutvikling. Signaler fra markedsaktører og analytikere tyder på at aktiviteten fortsatt er stigende, blant annet som følge av bedre betingelser for fremmedkapitalfinansiering og økt vilje til å allokere egenkapital til eiendom blant ulike investorgrupper. Økt aktivitet og investorinteresse reflekteres også i en gradvis reduksjon i avkastningskravet (netto yield), spesielt for attraktive objekter med lange og sikre leiekontrakter.

HOTELLMARKEDET

Etter en krevende periode for hotellnæringen, hovedsakelig grunnet effekter av finanskrisen, har den negative markedsutviklingen flatet ut og trenden er i ferd med å snu. Spesielt det svenske og finske markedet, som også er de viktigste markedene for Norgani, viser en mer stabil utvikling. Det norske markedet viser en noe svakere utvikling. Året startet svakt i januar, men RevPAR-utviklingen i februar var betydelig bedre i alle land. Historisk svinger hotellmarkedet i stor grad i takt med den makroøkonomiske utviklingen, og belegget innhenter seg normalt raskere enn rom-prisene. Mange markedsaktører forventer på basis av at markobildet igjen er positivt i mange land, at oppsvinget i hotellmarkedet kan komme i andre halvår 2010 eller tidlig 2011. Et eventuelt moderat

oppsving allerede i løpet av første halvår vil derfor være noe tidligere enn forventet. Vulkanutbruddet på Island i april med påfølgende effekter for luftfarten kan gi midlertidige negative effekter i 2. kvartal.

Utbruddet av svineinfluensa påvirket ferie- og fritidstrafikken i 2009 ved at feriereiser i større grad ble gjennomført i feriegjestenes nærområder. Finanskrisen forsterket denne effekten på ferietrafikken og medførte også en reduksjon i forretningsreiser som konsekvens av reduksjon i aktivitet. Disse effektene forventes gradvis reversert i 2010. Større forholdsmessige endringer i valutakurser kan ha noen effekter i forhold til trafikkmønster. En fortsatt svekkelse av euro i forhold svenske og norske kroner kan ha en mindre, negativ effekt i 2010.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

FORRETNINGSEIENDOMMER

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property 47 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er hovedsaklig lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (82 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (3,4 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (14,6 prosent av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Total kontraktsfestet leieinntekt for kontorporteføljen var NOK 1 025 millioner (etter salget av Oksenøyveien). Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,1 prosent. Per 31. mars 2010 var total ledighet i porteføljen 2,7 prosent, som er en økning fra 2,0 prosent i fjerde kvartal 2009, og betydelig lavere enn ledigheten i Oslo-markedet. Norwegian Property har relativt få leieavtaler som utløper de neste 15 månedene, og har en gjennomsnittlig gjenstående løpetid for kontraktene på 5,0 år. I verddivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 3,5 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie.

I løpet av første kvartal er det blitt reforhandlet 37 nye kontrakter til en samlet verdi av NOK 54,3 millioner, noe som ga en samlet leiereduksjon på 4 prosent for disse kontraktene. En stor enkeltkontrakt i Nydalen bidro til den negative leieutviklingen.

HOTELLER

Norganis portefølje omfatter 73 hoteller og ett konferansesenter med totalt 12 884 rom. Samlet areal for hotellporteføljen er 671 480 kvadratmeter.

Med unntak av ett hotell er alle leiekontraktene omsetningsbaserte, med differensierte satser for losjiinntekter og andre inntekter. De fleste kontraktene har minimumsleier, og disse blir årlig justert på bakgrunn av utviklingen i konsumprisindeksen, og for å reflektere eventuelle større oppgraderinger av eiendommene. For enkelte hoteller foreligger det selgergarantier hvor selger vil kompensere eventuell forskjell mellom omsetningsbasert leie og garantileie. Samlet utgjør selgergarantier og minimumsleier om lag 80 prosent av bruttoleien for 2009. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for leiekontraktene i hotellporteføljen er 9,5 år.

Det har ikke vært vesentlige endringer i porteføljen eller kontraktsforhold for hotellporteføljen i perioden. Omena-kjeden påbegynte oppgraderingsarbeidet for Hotel Europa i København 1. april i tråd med tidligere inngått leiekontrakt. For hotell Korpilampi i Finland, der operatøren tidligere er gått konkurs, pågår arbeidet med eventuelt salg eller inngåelse av kontrakt med ny operatør for hotellet.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av første kvartal 3 111 registrerte aksjonærer, noe som tilsvarer en reduksjon på 185 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal og en økning på 1 133 aksjonærer sammenlignet med utgangen av første kvartal i fjor. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 51,6 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, mot 44,9 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjen er god, med en gjennomsnittlig omsetning i første kvartal på om lag 2,6 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 31.03.2010 er NOK 249 298 416 fordelt på 498 596 832 aksjer med et pålydende verdi per aksje på NOK 0,50.

Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 26. april 2010:

Navn	Andel (%)	Beholdning	Kontotype	Nasjonalitet
CANICA AS	5,0 %	24 945 467		NORGE
AWILHELMSSEN CAPITAL AS	4,7 %	23 254 334		NORGE
FOLKETRYGDFONDET	3,9 %	19 424 000		NORGE
SKAGEN VEKST	3,0 %	14 851 000		NORGE
STATE STREET BANK	2,7 %	13 390 100	NOM	U.S.A
STATE STREET BANK.	2,5 %	12 201 955	NOM	U.S.A.
BGL BNP PARIBAS S/A.	2,3 %	11 257 871	NOM	LUXEMBOURG
BNP PARIBAS SEC SERVICE	2,0 %	10 086 942	NOM	AUSTRALIA
SKANDINAVISKA ENSKILDA A/C	2,0 %	9 757 753	NOM	SWEDEN
BANK OF NEW YORK MEL S/A ING GLOBAL REAL	1,9 %	9 464 813		U.S.A.
BANK OF NEW YORK MEL S/A MELLON NOMINEE	1,7 %	8 633 807	NOM	U.S.A.
BANK OF NEW YORK MEL S/A BNYM AS	1,4 %	7 047 057	NOM	U.S.A
AWILHELMSSEN CAPITAL	1,4 %	6 934 000		NORGE
TRONDHEIM KOMMUNALE PENSJONSKASSE	1,3 %	6 247 700		NORGE
VITAL FORSIKRING AS	1,2 %	6 111 087		NORGE
MORGAN STANLEY & CO S/A	1,2 %	6 046 898	NOM	U.S.A
BANK OF NEW YORK MEL S/A ALPINE GLOBAL	1,2 %	6 006 031		U.S.A
REKA AS	1,2 %	6 000 000		NORGE
HOLBERG NORGE	1,2 %	5 801 000		NORGE
FGCS NV RE TREATY FORTIS	1,2 %	5 760 785	NOM	NETHERLANDS
Sum 20 største	42,8 %	213 222 600		
Øvrige aksjonærer	57,2 %	285 374 232		
Totalt	100,0 %	498 596 832		

ORGANISASJON

Den 1. januar 2010 tiltrådte Olav Line som ny CEO i selskapet. Svein Hov Skjelle tiltrådte som CFO senere samme måned.

HENDELSER ETTER KVARTALET'S UTLØP

Ordinær generalforsamling avholdes 4. mai 2010. Styrets leder Tormod Hermansen og styremedlem Harald Grimsrud har meddelt at de ikke vil stille til gjenvalg. Selskapets valgkomite har foreslått at Arvid Grundekjøn velges til ny styreleder og at Jon Erik Brøndmo velges inn som ordinært styremedlem. De øvrige styremedlemmene foreslås gjenvalgt.

I slutten av april har Norwegian Property sagt opp forvaltningsavtalen med NEAS for konsernets forretningseiendommer. En revidert avtale er inngått, og medfører at Norwegian Property fra 1. mai 2011 insourcer all eiendomsforvaltning for forretningseiendommene i Oslo.

NY STRATEGISK RETNING

Rendyrking

Styret besluttet i februar å påbegynne en prosess med hovedformål å rendyrke virksomhetene i to selvstendige selskaper i løpet av 2010.:

Administrasjonen forbereder en separat børsnotering av Norgani Hotels i form av utfisjonering av hotellvirksomheten fra Norwegian Property. Arbeid med strukturering av det nye selskapet, herunder etablering av frittstående finansiering uten garantier fra Norwegian Property, pågår.

Det er parallelt innledet dialog med et begrenset antall mulige kjøpere av Norgani Hotels. Som grunnlag for disse dialogene er det gjennomført et omfattende due diligence arbeid og utarbeidet et beskrivende informasjonsmemorandum.

ABG er mandatert som rådgiver i begge prosessene. Det er styrets vurdering at et eventuelt salg må reflektere potensiell oppside ved at hotellmarkedet nå er i ferd med å snu.

Fra finansiell aktør til fullintegrert eiendomsselskap

Norwegian Property har som ambisjon å være et fullintegrert eiendomsselskap med profesjonalitet i alle ledd i verdikjeden; utleie, forvaltning, transaksjoner og utvikling. Fremover vil mye av konsernets verdiskapning knyttet til forretningseiendommene avhenge av i hvilken grad leiekontrakter som forfaller blir erstattet med nye langsiktige leieforhold til gunstige leiebetingelser. Nærhet til kunden, i form av egen drift, og god kompetanse i eiendomsutvikling, for å tilby optimale og fremtidsrettede kontorløsninger er kritiske suksessfaktorer.

Norwegian Property har derfor valgt å si opp driftsavtalen med NEAS, og har som mål å etablere et eget driftsmiljø. Rekrutteringsprosesser for nøkkelpersoner pågår, og dialog er etablert med NEAS om overgangsordninger knyttet til oppsigelsen. De finansielle effektene av oppsigelsen vurderes å være begrenset.

Samtidig arbeider Norwegian Property med å etablere eget kompetansemiljø for utvikling, herunder etablering av samarbeid med dyktige utviklingsmiljøer utenfor Norwegian Property. For flere av konsernets forretningseiendommer, som Aker Brygge og Skøyen, er overordnede Master-planer for langsiktig utvikling og verdivekst under etablering.

Redusert finansiell risiko

Norwegian Property gjennomførte i mars en rettet emisjon med et netto emisjonsproveny på NOK 526 millioner som hadde som hovedformål å styrke selskapets balanse og øke fleksibiliteten i den pågående separasjonsprosessen.

Konsernets fokus på å bli et fullintegrert eiendomsselskap vil medføre at fremtidige investeringer i eiendomsporteføljen vil bli større enn de historisk har vært. Slike investeringer vil både beskytte balanseførte verdier og samtidig ha betydelig potensial for verdiskapning utover effektene av markedssvingninger.

Konsernet har fortsatt en høy belåningsgrad, og har en langsiktig ambisjon om å redusere denne til mellom 60 og 65 prosent. Som en integrert del av fremtidig strategi vil derfor selskapet i større grad vurdere salg av enkelte eiendommer med begrenset potensial for verdiskapning utover markedssvingninger for å øke gjennomføringsevnen i andre prosjekter.

FREMTIDSUTSIKTER

Etter svake BNP-tall i 2009 forventes det igjen BNP-vekst i de fleste land. Usikkerheten knyttet til makroutsiktene er imidlertid fortsatt betydelig, og de fleste forventer relativt lav vekst i verdensøkonomien som følge av høy arbeidsledighet og statsgjeld i mange land. Den norske økonomien har vært robust gjennom nedgangskonjunkturen og mindre påvirket av internasjonale forhold enn mange andre land. Arealledigheten har økt, men forventes å flate ut gjennom året. I kontormarkedene er markedsleiene i ferd med å stabiliseres og viser i enkelte områder tegn til økning.

Norwegian Property er godt posisjonert i markedet for forretningseiendom, med attraktive eiendommer, lav ledighet i porteføljen og en stor andel lange kontrakter. Selskapets kontraktsportefølje har i moderat grad forfall i 2010, mens en økende andel leiekontrakter forfaller i 2011 og 2012. Reforhandling av leieavtaler til forbedrede betingelser er et høyt prioritert område. Viktige verdidrivere for Norwegian Property blir å tilby fremtidsrettede løsninger for kundene, som vil medføre større grad av utvikling og høyere investeringsnivå fremover.

Etter en lengre periode med svak utvikling i hotellmarkedet, er det tegn på at RevPAR-utviklingen er i ferd med å flate ut. I Sverige viser februar positiv RevPAR-utvikling. Som tidligere, forventer Norwegian Property at det nordiske hotellmarkedet igjen viser positiv utvikling mot slutten av året. Vulkanen på Island har hatt visse effekter på flytrafikken og dermed også på hotellmarkedet, men dette forventes å være forbigående. Med omsetningsbaserte leieavtaler vil Norgani Hotels være godt posisjonert når hotellmarkedet igjen viser en positiv utvikling. Samtidig har Norgani Hotels gjennom sin kontraktsstruktur med minimumsleier og de største hotelloperatørene som kontraktsmotpart, også sikret sine fremtidige inntekter i betydelig grad.

Gjennom den gjennomførte emisjonen har selskapet ytterligere styrket balansen. Selskapet vil fremover ha fokus på å forlenge løpetid på konsernets øvrige lånefasiliteter. Selskapet vil i større grad aktivt foredle porteføljen gjennom transaksjoner.

Med markedets ledende hotell- og kontorporteføljer og fornyet fokus på eiendomsvirksomhetens verdidrivere har Norwegian Property virksomheter et godt fundament for å være sentrale aktører innenfor respektive markedsområder.

Norwegian Property ASA

Styret, 3. mai 2010

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, inkludert presentasjonsmateriale tilhørende denne kvartalsrapporten, samt finansiell kalender, se www.npro.no

FINANSIELL INFORMASJON

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 i utarbeidelsen av dette perioderegnskapet er i samsvar med de prinsipper som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2009. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene⁴. Rapporten er ikke revidert.

KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK 1.000	1. kvartal 01.01 - 31.03		Føråret 01.01 - 31.12
	2010	2009	2009
Leieinntekter	428,298	445,721	1,767,665
Brutto leieinntekter	428,298	445,721	1,767,665
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(41,482)	(35,355)	(181,370)
Andre driftskostnader	(27,041)	(33,447)	(131,562)
Sum driftskostnader	(68,524)	(68,802)	(312,932)
Driftsresultat før verdiendringer	359,774	376,919	1,454,733
Verdiendring investeringseiendommer	47,189	(647,279)	(1,517,369)
Gevinst ved salg av investeringsiendommer	15,829	9,954	(7,104)
Nedskrivning goodwill	-	(137,774)	(308,832)
Driftsresultat	422,792	(398,180)	(378,571)
Finansinntekt	8,025	1,695	42,233
Finanskostnad	(241,026)	(248,376)	(1,098,198)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(135,382)	(289,011)	35,518
Netto finansposter	(368,383)	(535,692)	(1,020,447)
Resultat før skatt	54,410	(933,873)	(1,399,018)
Skattekostnad	(13,804)	134,400	230,076
Resultat etter skatt	40,605	(799,472)	(1,168,942)
Andre inntekter og kostnader			
Finansielle derivater	19,056	65,838	69,997
Skatteeffekt knyttet til andre inntekter og kostnader	(5,336)	(18,435)	(19,599)
Valutaeffekter	(2,311)	(291,899)	(433,824)
Totale andre inntekter og kostnader	11,409	(244,495)	(383,426)
Totalresultat	52,014	(1,043,968)	(1,552,368)

⁴ Eiendommen Grev Wedels plass 9 ble avtalt solgt i september 2008 og transaksjonen ble slutført den 15. januar 2009. I februar 2009 ble det inngått avtale om salg av eiendommen Drammensveien 144, med slutføring av transaksjonen den 9. mars 2009. Utkjøp av forpliktelse til å overta hotellet Park Inn ved ferdigstillelse ble gjennomført den 11. februar 2009.

RESULTAT PER FORRETNINGSOMRÅDE

Beløp i NOK 1.000	1. kvartal		Fjoråret
	01.01 - 31.03		01.01 - 31.12
	2010	2009	2009
Forretningseiendom	262,598	264,917	1,043,861
Hotell	165,700	180,804	723,804
Brutto leieinntekter	428,298	445,721	1,767,665
Forretningseiendom	(19,491)	(16,828)	(63,675)
Hotell	(21,991)	(18,527)	(81,664)
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(41,923)	(35,355)	(145,339)
Forretningseiendom	(13,951)	(17,513)	(102,611)
Hotell	(13,073)	(15,870)	(64,941)
Oslo Properties	(18)	(64)	(42)
Andre driftskostnader	(27,041)	(33,447)	(167,594)
Forretningseiendom	229,156	230,576	877,575
Hotell	130,636	146,407	577,199
Oslo Properties	(18)	(64)	(42)
Driftsresultat før verdiendringer	359,334	376,919	1,454,732
Gevinst fra verdiregulering forretningseiendom	25,522	(315,448)	(474,032)
Gevinst fra verdiregulering hotell	21,667	(331,831)	(1,043,337)
Gevinst ved salg av forretningseiendom	15,829	9,954	(7,104)
Gevinst ved salg av hotell	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-	(137,774)	(308,832)
Forretningseiendom	270,507	(74,918)	396,440
Hotell	152,303	(323,198)	(774,969)
Oslo Properties	(18)	(64)	(42)
Driftsresultat	422,792	(398,180)	(378,571)
Netto finansposter for forretningseiendom	(151,307)	(134,079)	(633,063)
Netto finansposter for hotell	(71,303)	(87,100)	(338,169)
Netto finansposter for Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	(10,391)	(25,501)	(84,734)
Finansielle instrumenter for forretningseiendom	(114,711)	(196,529)	68,329
Finansielle instrumenter for hotell	(20,671)	(92,482)	(32,811)
Netto finansposter	(368,383)	(535,691)	(1,020,448)
Forretningseiendom	4,489	(405,526)	(168,294)
Hotell	60,329	(502,780)	(1,145,949)
Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	(10,409)	(25,565)	(84,776)
Resultat før skatt	54,410	(933,871)	(1,399,019)
Skattekostnad	(13,804)	134,401	230,076
Resultat etter skatt	40,605	(799,470)	(1,168,943)

KONSOLIDERT BALANSE

<i>Beløp i NOK 1.000</i>	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle derivater	13,720	22,099	12,190
Goodwill	580,230	772,547	580,230
Investeringseiendom	23,612,370	24,872,789	23,732,704
Andre varige driftsmidler	7,375	8,959	6,997
Aksjer og andeler	1,637	1,830	1,691
Fordringer	8,728	10,158	8,883
Anleggsmidler	24,224,060	25,688,382	24,342,695
Omløpsmidler			
Finansielle derivater	26,581	49,266	24,273
Kundefordringer	79,643	185,195	93,037
Andre fordringer	94,878	60,774	4,825
Kontanter og kontantekvivalenter	655,873	230,735	248,216
Omløpsmidler	856,974	525,970	370,351
Sum eiendeler	25,081,034	26,214,350	24,713,046
EGENKAPITAL			
Innbetalt egenkapital	9,732,592	7,737,153	9,206,357
Annen egenkapital	19,691	191,251	8,282
Tilbakeholdt resultat	(4,256,037)	(3,927,172)	(4,296,643)
Egenkapital	5,496,245	4,001,233	4,917,996
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	325,571	459,164	365,497
Finansielle derivater	-	12,948	-
Rentebærende gjeld	17,838,528	19,201,179	17,781,348
Langsiktig gjeld	18,164,099	19,673,291	18,146,845
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	615,777	873,750	498,959
Rentebærende gjeld	199,904	1,109,640	597,492
Leverandørgjeld	15,031	15,567	15,486
Annen gjeld	589,979	540,868	536,268
Kortsiktig gjeld	1,420,690	2,539,826	1,648,205
Sum gjeld	19,584,789	22,213,117	19,795,050
Sum egenkapital og gjeld	25,081,034	26,214,350	24,713,046

KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK 1.000	31.03.2010	31.12.2009
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av året	4,917,996	5,001,160
Totalresultat	52,014	(1,552,368)
Kapitalforhøyelse, netto etter kostnader og skatt	526,235	1,469,204
Utbetalt utbytte	-	-
Endring i minoritetsinteresser	-	-
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden	5,496,245	4,917,996

Beløp i NOK 1.000	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer						Total egenkapital
	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen inn-betalt egen-kapital	Annen egen-kapital	Tilbakeholdt resultat	Minoritets-interesser	
Total egenkapital 31.12.2008	5,040,885	1,196,268	1,500,000	391,708	(3,127,701)	-	5,001,160
Kapitalnedsettelse	(4,940,068)	-	4,940,068	-	-	-	-
Kapitalforhøyelser	125,818	1,383,995	-	-	-	-	1,509,813
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(40,609)	-	-	-	-	(40,609)
Finansielle derivater	-	-	-	50,398	-	-	50,398
Valutaeffekter	-	-	-	(433,824)	-	-	(433,824)
Periodens resultat	-	-	-	-	(1,168,942)	-	(1,168,942)
Total egenkapital 31.12.2009	226,635	2,539,654	6,440,068	8,282	(4,296,643)	-	4,917,996
Kapitalnedsettelse	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalforhøyelser	22,633	521,279	-	-	-	-	543,912
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(17,677)	-	-	-	-	(17,677)
Finansielle derivater	-	-	-	13,720	-	-	13,720
Valutaeffekter	-	-	-	(2,311)	-	-	(2,311)
Periodens resultat	-	-	-	-	40,605	-	40,605
Total egenkapital 31.03.2010	249,268	3,043,256	6,440,068	19,691	(4,256,037)	-	5,496,246

KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

Beløp i NOK 1.000	Hittil i år 01.01 - 31.03		Føråret 01.01 - 31.12
	2010	2009	2009
Ordinært resultat før skatt	54,409	(933,872)	(1,399,018)
- Betalt skatt i perioden	-	(182)	(24,862)
+ Avskrivninger av varige driftsmidler	425	753	3,976
+/- Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	(5,626)	(9,954)	7,104
-/+ Verdiendring investeringseiendommer	(47,189)	647,280	1,517,369
-/+ Endring i markedsverdi av finansielle derivater	135,382	289,011	(35,518)
+ Nedskrivning goodwill	-	137,774	308,832
+/- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	233,001	246,680	1,055,965
+/- Endring i kortsiktige poster	(89,374)	(70,110)	46,185
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	281,028	307,380	1,480,033
+ Mottatt for salg av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	169,274	1,052,387	1,052,387
- Betaling for kjøp av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	(13,083)	(33,346)	(77,439)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	156,191	1,019,041	974,948
+ Netto endring i rentebærende gjeld	(303,274)	(974,891)	(2,730,818)
+ Net change in intercompany debt	-	-	-
- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater og agio/disagio	(258,530)	(271,796)	(1,055,965)
+ Kapitalforhøyelse	526,235	-	1,450,638
- Betalt utbytte	-	-	-
+/- Andre finansieringsaktiviteter	-	(20,000)	(35,109)
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(35,569)	(1,266,687)	(2,371,254)
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	401,650	59,734	83,727
+ Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	248,216	174,220	174,220
+/- Valutakurseffekter	8	(3,219)	(9,731)
Utgående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	649,874	230,735	248,216

KONTAKTINFORMASJON

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Postadresse:

Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse:

Stranden 3A (5. etasje), Aker Brygge

Telefon: +47 22 83 40 20

Fax: +47 22 83 40 21

Web: <http://www.norwegianproperty.no>

KONTAKT IR & PRESSE

Administrerende direktør Olav Line

Telefon: +47 48 25 41 49

E-post: olav.line@norwegianproperty.no

Finans- og investeringsdirektør Svein Hov Skjelle

Telefon: +47 93 05 55 66

E-post: svein.hov.skjelle@norwegianproperty.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 2008. 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.