NORWEGIAN PROPERTY

FJERDE KVARTAL OG FORELØPIG ÅRSRESULTAT FOR 2009



4. KVARTAL 2009 – NY STRATEGISK RETNING FOR NORWEGIAN PROPERTY

Norwegian Property ASA oppnådde et resultat før skatt og verdiendringer på NOK 72,9 millioner i fjerde kvartal 2009, opp 25 prosent sammenlignet med tilsvarende periode året før. Brutto leieinntekter beløp seg til NOK 430,1 millioner, som justert for salg av eiendommer tilsvarer en nedgang på 4,5 prosent fra fjerde kvartal 2008. Driftsresultat før verdiendringer ble NOK 342,2 millioner, sammenlignet med NOK 389,2 millioner i samme periode året før. Samlede verdiendringer for eiendomsporteføljen var -1,2 prosent i kvartalet, tilsvarende NOK -283,2 millioner, hvorav forretningseiendom hadde en positiv verdijustering på 0,2 prosent og hotellporteføljen ble justert ned med 3,5 prosent. Resultat før skatt beløp seg til NOK -276,3 millioner i fjerde kvartal 2009, sammenlignet med NOK -2 508,2 millioner i tilsvarende periode i 2008.

I fjerde kvartal har Norwegian Property reforhandlet til sammen 40 leiekontrakter, noe som resulterte i en samlet leieøkning på 18,8 prosent for disse kontraktene.

Olav Line tiltrådte som ny administrerende direktør i konsernet 1. januar 2010. Styret har etter kvartalets utløp gjennomført et omfattende strategiarbeid, og igangsatt en prosess med mål om å rendyrke virksomheten i to separate, selvstendige selskaper, for henholdsvis kontor- og hotellvirksomheten. Målet er å sluttføre en slik prosess i løpet av 2010. For både kontor- og hotellvirksomheten har styret som ambisjon å utvikle virksomhetene til ledende eiendomsaktører innenfor sitt segment med fokus på de langsiktige verdidriverne utleie, forvaltning, utvikling, transaksjoner og finansiering.

NØKKELTALL

		Kvartalsresultater		Årsresultat	
		4Q 2009	**4Q 2008**	**2009**	**2008**
Resultat					
Brutto leieinntekt	*NOK millioner*	**430,1**	466,0	**1 767,7**	1 866,8
Driftsresultat	*NOK millioner*	**-40,0**	-1 008,0	**-378,6**	-2 591,0
Driftsresultat før verdiendringer	*NOK millioner*	**342,2**	389,2	**1 454,7**	1 583,1
Resultat før skatt og verdiendringer	*NOK millioner*	**72,9**	58,3	**373,0**	312,2
Resultat før skatt	*NOK millioner*	**-276,3**	-2 508,2	**-1 399,0**	-5 118,9
Resultat etter skatt	*NOK millioner*	**-168,2**	-2 308,8	**-1 168,9**	-4 190,7
Balanse					
Markedsverdi av investeringsporteføljen	*NOK millioner*	**23 732,7**	27 312,6	**23 732,7**	27 312,6
Egenkapital	*NOK millioner*	**4 918,0**	5 001,2	**4 918,0**	5 001,2
Rentebærende gjeld	*NOK millioner*	**18 378,8**	21 840,6	**18 378,8**	21 840,6
Egenkapitalandel	*Prosent*	**19,9 %**	17,3 %	**19,9 %**	17,3 %
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	*Prosent*	**-21,7 %**	-167,6 %	**-28,2 %**	-86,5 %
Kontantstrøm					
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	*NOK millioner*	**455,5**	670,0	**1 480,0**	1 715,7
Kontanter og kontantekvivalenter	*NOK millioner*	**248,2**	174,2	**248,2**	174,2
Nøkkeltall, aksjer					
Antall utstedte aksjer	*Antall*	**453 270 832**	201 635 416	**453 270 832**	201 635 416
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	*Antall*	**453 270 832**	201 635 416	**280 100 370**	157 236 500
Resultat før skatt per aksje	*NOK*	**-0,61**	-12,44	**-4,99**	-32,56
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS)[1)]	*NOK*	**-0,37**	-11,45	**-4,17**	-26,65
Operasjonell kontantstrøm per aksje	*NOK*	**1,00**	3,32	**5,28**	10,91
Rentebærende gjeld per aksje	*NOK*	**40,55**	108,32	**40,55**	108,32
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	*NOK*	**10,85**	24,80	**10,85**	24,80
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	*NOK*	**2,53**	7,47	**2,53**	7,47
Goodwill per aksje	*NOK*	**-1,28**	-4,39	**-1,28**	-4,39
Finansielle instrument per aksje	*NOK*	**0,73**	2,25	**0,73**	2,25
Netto eiendeler per aksje (EPRA)[2)]	*NOK*	**12,84**	30,14	**12,84**	30,14

[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 FJERDE KVARTAL

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 430,1 millioner i fjerde kvartal 2009, sammenlignet med NOK 466,0 millioner i samme periode i 2008. Justert for salg av eiendommer, tilsvarer dette en nedgang i brutto leieinntekter på NOK 20,3 millioner sammenlignet med fjerde kvartal året før. Kontorporteføljen bidro positivt med en økning på NOK 13,1 millioner mens hotellporteføljen hadde en reduksjon på NOK 33,4 millioner sammenlignet med fjerde kvartal 2008. Som følge av konkursen av et mindre hotell i Finland har Norgani regnskapsført NOK 2,1 millioner i tapte leieinntekter i kvartalet.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader var NOK 38,7 millioner i kvartalet (NOK 38,6 millioner[3]). Andre driftskostnader ble NOK 49,3 millioner (NOK 38,2 millioner) og er belastet engangskostnader på totalt NOK 4,2 millioner knyttet til personalendringer i kvartalet.

Driftsresultat før verdiendringer av investeringseiendommer var NOK 342,2 millioner (NOK 389,3 millioner). Verdijusteringer av eiendomsporteføljen var NOK -283,2 millioner (NOK -1 175,3 millioner). Videre ble det bokført NOK -17,1 millioner i engangsutgifter som følge av en økt avsetning knyttet til leiegarantien for eiendommen Grev Wedels plass 9 som ble solgt i 2009. En nedskrivning av goodwill på NOK 84,3 millioner (NOK 221,0 millioner), relatert til verdiendringer på hotellporteføljen, er belastet regnskapet i fjerde kvartal.

Netto finanskostnader er betydelig redusert til NOK 236,3 millioner (NOK 1 500,2 millioner) i fjerde kvartal. Finanskostnadene beløp seg til NOK 278,5 millioner i kvartalet, en reduksjon på NOK 60,5 millioner sammenlignet med NOK 339,0 millioner i samme periode året før, som følge av redusert gjeld og noe lavere gjennomsnittelig rente. Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring i fjerde kvartal tilsvarende NOK 31,7 millioner (NOK -1 166,4 millioner), og gevinsten er hovedsakelig relatert til en økning i markedsrentene.

Resultat før skatt i fjerde kvartal var NOK -276,3 millioner, mot NOK -2 508,2 millioner i fjerde kvartal 2008. Beregnet skatt i kvartalet var NOK 108,2 millioner (tilsvarende en skatteinntekt), mot en skatteinntekt på NOK 199,4 millioner i samme periode året før. Resultat etter skatt for perioden ble NOK -168,2 millioner (NOK -2 308,8 millioner).

FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2009

Samlede leieinntekter for 2009 ble NOK 1 767,7 millioner, sammenlignet med NOK 1 866,8 millioner for 2008. Justert for salg av eiendommer, ble brutto leieinntekter redusert med NOK 37,0 millioner sammenlignet med fjoråret, hvorav inntektene for kontorporteføljen viste en økning på NOK 26,6 millioner, og hotellporteføljen en nedgang på NOK 63,6 millioner sammenlignet med 2008.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader var NOK 147,0 millioner for året som helhet (NOK 152,2 millioner). Andre driftskostnader kom på NOK 165,9 millioner (NOK 131,6 millioner). Beløpet inkluderer engangskostnader i tredje og fjerde kvartal på totalt NOK 17,2 millioner. Driftsresultat før verdiendringer av investeringseiendommer var NOK 1 454,7 millioner (NOK 1 583,1 millioner).

Verdijusteringer av eiendomsporteføljen var NOK -1 517,4 millioner (NOK -3 987,5 millioner). En nedskrivning av goodwill på NOK 308,8 millioner (NOK 221,0 millioner), relatert til verdiendringer på hotellporteføljen, er belastet regnskapet i 2009.

Netto finanskostnader i 2009 kom på NOK 1 020,5 millioner, hvilket tilsvarer mer enn en halvering sammenlignet med NOK 2 527,9 millioner året før. Finanskostnadene for året beløp seg til NOK 1 098,2 millioner, en reduksjon på NOK 254,9 millioner, sammenlignet med NOK 1 353,1 millioner året før som følge av redusert gjeld og noe lavere gjennomsnittelig rente. Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring tilsvarende NOK 35,5 millioner (NOK -1 201,4 millioner). Gevinsten er hovedsakelig relatert til en økning i markedsrentene i annet halvår.

Resultat før skatt for året kom på NOK -1 399,0 millioner, mot NOK -5 118,9 millioner i 2008. Beregnet skatt for året var NOK 230,1 millioner (tilsvarende en skatteinntekt), mot en skatteinntekt på NOK 928,2 millioner i samme periode i fjor. Resultat etter skatt for

[3] Tall i parentes viser tall for samme periode i foregående år

2009 ble NOK -1 168,9 millioner (NOK -4 190,7 millioner).

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

To uavhengige eksterne verdsettere har utført verdivurderinger 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, delvis oppveiet av reduserte inflasjonsforventninger, bidro til at verdiendringene for kontorporteføljen i fjerde kvartal fortsatte i positiv retning, med en oppjustering på 0,2 prosent i fjerde kvartal, sammenlignet med en nedjustering på 4,3 prosent i tilsvarende periode i 2008. Per 31. desember 2009 verdsettes konsernets portefølje av forretningseiendommer til NOK 15 028,9 millioner før justering for utsatt skatt. Det er regnskapsført en verdijustering på NOK 28,2 millioner for kontorporteføljen i fjerde kvartal.

Hotellporteføljen (Norgani Hotels AS) fikk en negativ verdijustering på 3,5 prosent i fjerde kvartal sammenlignet med minus 4,1 prosent i tilsvarende kvartal året før. Per 31. desember 2009 verdsettes porteføljen av hotelleiendommer til NOK 8 922,1 millioner, og NOK -309,0 millioner er belastet resultatet i fjerde kvartal. Verdifallet skyldtes fortsatt negativ utvikling i RevPAR, og en ny gjennomgang av oppgraderingsbehov for selskapets eiendommer. Som følge av at den norske kronen har styrket seg mot euro, svenske kroner og danske kroner i kvartalet, er verdien av eiendommene i balansen nedjustert ytterligere. Tilsvarende har Norganis gjeld omregnet til norske kroner blitt redusert som følge av valutaendringene.

Samlet ble porteføljen justert ned med 1,2 prosent i fjerde kvartal, sammenlignet med minus 4,2 prosent i samme periode året før. Eiendomsverdiene for konsernets portefølje ble dermed justert ned med NOK 280,8 millioner til NOK 23 732,7 millioner i kvartalet. I fjerde kvartal 2008 var samlet verdijustering av eiendommene negativ med NOK 1 175,3 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var NOK 455,5 millioner (NOK 670,0 millioner) i fjerde kvartal. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -16,9 millioner (NOK -127,1 millioner). Utbetalinger knyttet til investeringsaktiviteter i fjerde kvartal 2009 bestod hovedsakelig av ordinære driftsinvesteringer knyttet til gruppens eiendommer. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -381,0 millioner (NOK -445,2 millioner), relatert til finanskostnader og nedbetaling av gjeld. Netto endring i kontantbeholdningen i fjerde kvartal var NOK 57,7 millioner (NOK 97,7 millioner).

BALANSE

Kontantbeholdning per 31. desember 2009 var NOK 248,2 millioner (NOK 174,2 millioner per 31. desember 2008). I tillegg hadde konsernet NOK 365,0 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter. Total egenkapital var NOK 4 918,0 millioner (NOK 5 001,2 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 19,9 prosent (17,3 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 10,85 (NOK 24,80). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 12,84 (NOK 30,14). Antall aksjer per utgangen av fjerde kvartal er 453 270 832 (201 635 416).

FINANSIERING

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 31. desember 2009 var NOK 18 378,8 millioner (NOK 21 840,6 millioner). Som følge av endringer i valutakurser er Norganis gjeld i utenlandsk valuta omregnet til norske kroner blitt redusert med NOK 183,0 millioner i kvartalet.

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 31.12.2009	SUM	NPRO ASA	NORGANI	OPAS
Total rentebærende gjeld	**18 428**	11 454	6 255	719
Rentesikringsgrad (%)*	**105,7 %**	115,7 %	99,5 %	0,0 %
Likvide midler	**248**	180	63	4
Effektiv sikringsgrad, inklusive likviditet (%)	**107,0 %**	117,0 %	101,0 %	1,0 %
Ubenyttet trekkfasiliteter	**365**	310	55	-
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring (år)*	**3,1**	2,9	3,4	-
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin)	**5,33 %**	5,48 %	5,06 %	5,22 %
Gjennomsnittlig margin	**0,98 %**	0,71 %	1,24 %	3,03 %
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	**3,0**	2,8	3,6	2,5
Verdi eiendommer	**23 732**	14 810	8 922	-
Lån/Verdi	**77,6 %**	77,3 %	70,1 %	78,2 %

** Renteswaper på totalt 2.000 mill NOK forfalt 5. januar 2010.*

Som følge av salg av eiendommer og gjennomførte kapitalutvidelser har selskapet gjennom andre halvår 2009 vært mer enn 100 prosent rentesikret. I januar 2010 forfalt imidlertid flere større rentesikringer, og med dette kom sikringsgraden igjen under 100 prosent.

MARKEDET

LEIEMARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOMMER

Siste prognose fra Statistisk sentralbyrå viste en nedgang i bruttonasjonalproduktet (BNP) i Norge på 1,1 prosent i 2009. Dette er første gang på 20 år at BNP har falt i Norge. Tilbakegangen ble imidlertid kortvarig, og allerede i andre halvdel av 2009 økte BNP igjen. Oppgangen har imidlertid vært svak, og sysselsettingen falt gjennom året. Den svake utviklingen i sysselsettingen ventes å fortsette i 2010. Dette, i kombinasjon med lavere markedsaktivitet og et større antall fremleielokaler på markedet, vil kunne gi seg utslag i økt arealledighet for forretningseiendommer.

Ifølge siste offisielle måling utført av Akershus Eiendom lå arealledigheten i Oslo på et nivå rundt 6,5 prosent i fjerde kvartal 2009 etter å ha steget fra om lag 4,5 prosent ved årets start. I henhold til Akershus Eiendoms beregninger, vil ledigheten fortsette å øke til i overkant av 7,0 prosent i 2010 og videre mot 8,5 prosent i 2011.

Markedsleienivået falt markant i første halvdel av 2009, spesielt i prestisjeområder i Oslo. For prestisjeområdene fortsatte nedgangen i andre halvår, mens andre segmenter viste en utflatende tendens. Det er en generell oppfatning at markedsleienivåene nærmer seg bunnen i denne omgang, eller at bunnivået allerede er passert.

I Stavanger-regionen er kontormarkedet i stor grad drevet av aktiviteten innen olje- og gassvirksomhet, noe som har ført til en god leieprisutvikling de seneste årene. Denne tendensen har imidlertid snudd som følge av lavere aktivitet innen olje- og gassektoren i 2008 og 2009, og markedsleiene viste en nedgang i løpet av året. Videre har Statoil inngått ny leiekontrakt på 30 000 m^2 kontorer i et nybygg på Forus. Lokalene de flytter fra vil dermed føre til økt tilførsel av ledig areal i leiemarkedet.

I transaksjonsmarkedet var det økende aktivitet i fjerde kvartal, hovedsakelig som følge av bedre betingelser for fremmedkapitalfinansiering.

HOTELLMARKEDET

Hotellmarkedet påvirkes i stor grad av den generelle makroøkonomiske utviklingen. Etter flere gode år i hotellmarkedet, med et historisk toppår i 2008, ble utviklingen i 2009 preget av den økonomiske nedturen verden over med synkende RevPAR[4] og fallende beleggsprosent i hele det nordiske markedet. I Norganis hovedmarkeder er Finland og Norge hardest rammet, og har opplevd et betydelig fall i RevPAR. Utviklingen syntes imidlertid å vise en utflatende tendens mot slutten av året. I Sverige, der utviklingen gjennom året har vært noe mindre negativ, ble det rapportert om positiv RevPAR-utvikling i desember. Noe bedrede makroøkonomiske utsikter bidrar til forventninger om at den negative utviklingen er i ferd med å flate ut. Samtidig forventes det at markedsforholdene for hotell i 2010 vil forbli krevende ettersom det tar noe tid før en bedring i den makroøkonomiske

[4] RevPAR: Revenue per available room

utviklingen reflekteres i økende beleggsgrad og etter hvert bedrede rompriser. For Norgani utlignes noe av den negative markedsutviklingen ved at om lag 80 prosent av budsjettert omsetning er sikret gjennom minimumsleieavtaler og selgergarantier.

Basert på igangsatte prosjekter er det ventet at det vil bli ferdigstilt en rekke nye hoteller de nærmeste to årene. Blant prosjekter som foreløpig er i planleggingsfasen forventes flere å bli utsatt eller skrinlagt, og således redusere forventet kapasitetstilførsel noe.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

FORRETNINGSEIENDOMMER

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property 48 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er hovedsaklig lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (83,3 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (2,4 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (14,3 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 1 048,9 millioner. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,1 prosent. Total ledighet i porteføljen er 2,0 prosent, som er en økning fra 1,8 prosent i tredje kvartal, 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 verdivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 3,9 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie.

I løpet av fjerde kvartal er det blitt reforhandlet 40 nye kontrakter til en samlet verdi av NOK 31,0 millioner, noe som ga en samlet leieøkning på 18,8 prosent for disse kontraktene. For året som helhet er det blitt inngått til sammen 121 nye kontrakter, til en samlet verdi av NOK 143,9 millioner, med en leieøkning på til sammen 16,9 prosent for disse kontraktene.

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.

I Finland har den frittstående operatøren av hotellet Korpilampi gått konkurs. Det arbeides med å videreføre driften med en ny operatør.

I løpet av fjerde kvartal har Norgani inngått ny leieavtale for Hotel Europa i København med finske Omenahotelli Oy. Kontrakten, som har 15 års varighet, erstatter gjeldende avtale som utløper i 2010. Leieavtalen vurderes som attraktiv og er basert på fastleie med årlig indeksregulering. I tillegg vil Norgani motta en andel av omsetningen når belegget overstiger et gitt nivå. Norgani Hotels vil oppgradere hotellet i samarbeid med Omenahotelli, og har mottatt tilfredsstillende bankgarantier fra en solid ny leietaker. Omenahotellis konsept baserer seg på at gjestene booker oppholdet på internett, låser seg inn på hotellet med kredittkort, sjekker inn på automater i lobbyen og mottar en kostnadseffektiv tjeneste. Gjennom etableringen i København innfører Omena dette konseptet i et nytt geografisk område.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av fjerde kvartal 3 275 registrerte aksjonærer, noe som tilsvarer en økning på 1,7 prosent sammenlignet med utgangen av forrige kvartal og en økning på 134,8 prosent sammenlignet med utgangen av fjerde kvartal i fjor. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 38,9 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, mot 34,4 prosent ved utgangen av

forrige kvartal. Likviditeten i aksjen er god, med en gjennomsnittlig omsetning i fjerde kvartal på om lag 3,6 millioner aksjer per dag. Gjennomsnittlig omsetning per dag for året som helhet ble 2,7 millioner aksjer, noe som gir en omsetningshastighet på 152,2 prosent[5]. Total aksjekapital i selskapet per 31.12.2009 er NOK 226 635 416 fordelt på 453 270 832 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 31. desember 2009:

Navn	Andel (%)	Beholdning	Kontotype	Nasjonalitet
CANICA AS	5,2 %	23 374 467		NORGE
AWILHELMSEN CAPITAL AS	5,1 %	23 254 334		NORGE
FOLKETRYGDFONDET	4,2 %	19 264 000		STORBRITANNIA
SKAGEN VEKST	3,5 %	16 000 000		NORGE
BGL BNP PARIBAS	3,3 %	14 773 022	NOM	LUXEMBOURG
STATE STREET BANK & TRUST CO.	2,8 %	12 803 023	NOM	U.S.A.
STATE STREET BANK AND TRUST CO.	2,0 %	9 257 960	NOM	U.S.A.
BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV	1,8 %	8 076 920		BELGIA
AWILHELMSEN CAPITAL II AS	1,5 %	6 934 000		NORGE
BANK OF NEW YORK MELLON	1,5 %	6 845 570	NOM	U.S.A.
MORGAN STANLEY & CO INC. NEW YORK	1,4 %	6 156 877	NOM	U.S.A.
TRONDHEIM KOMMUNALE PENSJONSKASSE	1,3 %	6 099 700		NORGE
VITAL FORSIKRING ASA	1,3 %	6 089 907		NORGE
BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV	1,3 %	6 006 031		BELGIA
REKA AS	1,3 %	6 000 000		NORGE
FGCS NV RE TREATY	1,2 %	5 645 701	NOM	NEDERLAND
FRAM HOLDING AS	1,2 %	5 500 000		NORGE
HOLBERG NORGE	1,2 %	5 500 000		NORGE
AWECO INVEST AS	1,2 %	5 486 765		NORGE
RBC DEXIA INVESTOR SERVICES BANK	1,2 %	5 428 000	NOM	LUXEMBOURG
Sum 20 største	**43,8 %**	**198 496 277**		
Øvrige aksjonærer	56,2 %	254 774 555		
Totalt	**100,0 %**	**453 270 832**		

ORGANISASJON

I desember 2009 ble det annonsert at Svein Hov Skjelle var blitt ansatt som finans- og investeringsdirektør (CFO) i Norwegian Property. Skjelle kom fra stillingen som finansdirektør i Entra Eiendom, og har tidligere vært ansatt som økonomi- og finansdirektør i Norwegian Property i perioden fra 2006 til 2009. Skjelle overtok etter Mari Thjømøe.

HENDELSER ETTER KVARTALETS UTLØP

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

I januar 2010 utstedte Norwegian Property et nytt obligasjonslån på NOK 235 millioner for å refinansiere obligasjonslånet med forfall i mars 2010.

Den 3. februar 2010 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Norwegian Property. Generalforsamlingen vedtok å endre vedtektenes paragraf 8, samt å gi styret fullmakter til å forhøye aksjekapitalen.

NY STRATEGISK RETNING

Styret har, i samarbeid med selskapets administrasjon ledet av selskapets nye administrerende direktør Olav Line, i begynnelsen av 2010 gjennomført et omfattende strategiarbeid. Konsernets hotell- og kontorvirksomhet har ulike verdidrivere og karakteristika. Virksomhetene opererer i dag i stor grad som selvstendige enheter, og har, etter styrets oppfatning, begrenset grad av

[5] Estimert ut fra totalt antall aksjer i selskapet på 453 270 832 aksjer

synergieeffekter. Styret har derfor påbegynt en prosess med hovedmål om å rendyrke virksomhetene i to selvstendige selskaper i løpet av 2010. ABG Sundal Collier er engasjert som finansiell rådgiver for å tilrettelegge for en slik prosess.

Styret har som ambisjon at begge virksomhetene skal være ledende innenfor sine respektive markedsområder. Norwegian Property har som ambisjon at både hotell- og kontorvirksomheten skal være fullintegrerte eiendomsselskap med profesjonalitet i alle ledd i verdikjeden; utleie, forvaltning, transaksjoner, finans og utvikling.

FREMTIDSUTSIKTER

Den underliggende makroøkonomiske utvikling, målt ved endringer i BNP, viste positive tendenser i kvartalet. 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 de siste årene, men forventes å flate ut neste år. I kontormarkedene er markedsleiene i ferd med å stabiliseres. 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.

Hotellmarkedet følger tidsmessig normalt noe etter kontormarkedet i de økonomiske konjunkturene. Den negative RevPAR-utviklingen syntes å vise en utflatende tendens mot slutten av året, men det forventes at også 2010 blir et svakt år. Dette har imidlertid begrenset effekt for selskapet ettersom Norgani Hotels gjennom sin kontraktsstruktur med minimumsleier og de største hotelloperatørene som kontraktsmotpart, har sikret sine fremtidige inntekter i betydelig grad. Med omsetningsbaserte leieavtaler vil Norgani Hotels også være godt posisjonert når hotellmarkedet senere viser en positiv utvikling.

Etter den finansielle restruktureringen i 2009 har Norwegian Property en bedret egenkapitalsituasjon og reforhandlede låneavtaler. Med utstedelsen av nytt obligasjonslån i januar 2010 er all gjeld med forfall i 2010 refinansiert. Selskapet vil fremover ha fokus på å forlenge løpetid på konsernets øvrige lånefasiliteter.

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

Norwegian Property ASA
Styret, 22. februar 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 2008. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til sluttføring av transaksjonene[6]. Rapporten er ikke revidert.

KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

	Kvartalsresultater		Årsresultat	
Beløp i NOK 1.000	**4Q 2009**	**4Q 2008**	**2009**	**2008**
Leieinntekter	430 090	465 979	1 767 665	1 866 774
Brutto leieinntekter	**430 090**	**465 979**	**1 767 665**	**1 866 774**
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(38 655)	(38 615)	(147 031)	(152 151)
Andre driftskostnader	(49 246)	(38 116)	(165 901)	(131 562)
Sum driftskostnader	**(87 901)**	**(76 731)**	**(312 932)**	**(283 713)**
Driftsresultat før verdiendringer	**342 189**	**389 248**	**1 454 733**	**1 583 062**
Verdiendring investeringseiendommer	(280 806)	(1 175 324)	(1 517 369)	(3 987 503)
Gevinst (tap) ved salg av investeringseiendommer	(17 058)	(990)	(7 104)	34 362
Nedskrivning goodwill	(84 334)	(220 968)	(308 832)	(220 968)
Driftsresultat	**(40 008)**	**(1 008 034)**	**(378 571)**	**(2 591 048)**
Finansinntekt	10 450	5 195	42 233	26 627
Finanskostnad	(278 451)	(338 974)	(1 098 198)	(1 353 046)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	31 678	(1 166 410)	35 518	(1 201 439)
Netto finansposter	**(236 324)**	**(1 500 190)**	**(1 020 447)**	**(2 527 858)**
Resultat før skatt	**(276 332)**	**(2 508 224)**	**(1 399 018)**	**(5 118 905)**
Skattekostnad	108 146	199 423	230 076	928 194
Resultat etter skatt	**(168 186)**	**(2 308 800)**	**(1 168 942)**	**(4 190 711)**
Resultat tilordnet minoritet				132 322
Resultat etter minoritet	**(168 186)**	**(2 308 800)**	**(1 168 942)**	**(4 058 389)**
Andre inntekter og kostnader				
Finansielle derivater	(35 168)	(7 343)	69 997	(81 118)
Skatteeffekt knyttet til andre inntekter og kostnader	9 847	2 056	(19 599)	22 713
Valutaeffekter	(179 050)	410 902	(433 824)	442 295
Totale andre inntekter og kostnader	**(204 371)**	**405 615**	**(383 426)**	**383 890**
Totalresultat	**(372 557)**	**(1 903 186)**	**(1 552 368)**	**(3 806 822)**

[6] Eiendommen Grev Wedels plass 9 ble avtalt solgt i september 2008 og transaksjonen ble sluttført den 15. januar 2009. I februar 2009 ble det inngått avtale om salg av eiendommen Drammensveien 144, med sluttføring 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

	Kvartalsresultater		Årsresultat	
Beløp i NOK 1.000	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
Forretningseiendom	261 859	264 370	1 043 861	1 079 420
Hotell	168 231	201 610	723 804	787 354
Brutto leieinntekter	**430 090**	**465 980**	**1 767 665**	**1 866 774**
Forretningseiendom	(14 882)	(13 876)	(63 675)	(70 985)
Hotell	(23 773)	(24 739)	(83 356)	(81 165)
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	**(38 655)**	**(38 615)**	**(147 030)**	**(152 151)**
Forretningseiendom	(34 089)	(14 730)	(100 919)	(60 728)
Hotell	(15 240)	(22 736)	(64 941)	(69 766)
Oslo Properties	83	(649)	(42)	(1 067)
Andre driftskostnader	**(49 246)**	**(38 115)**	**(165 902)**	**(131 562)**
Forretningseiendom	**216 272**	**235 764**	**879 267**	**947 707**
Hotell	**125 834**	**154 135**	**575 507**	**636 423**
Oslo Properties	**83**	**(649)**	**(42)**	**(1 067)**
Driftsresultat før verdiendringer	**342 189**	**389 250**	**1 454 733**	**1 583 062**
Gevinst fra verdiregulering forretningseiendom	28 192	(750 934)	(474 032)	(2 905 192)
Gevinst fra verdiregulering hotell	(308 998)	(424 391)	(1 043 337)	(1 082 311)
Gevinst ved salg av forretningseiendom	(17 058)	-	(7 104)	7 174
Gevinst ved salg av hotell	-	(990)	-	27 188
Nedskrivning goodwill	(84 334)	(220 968)	(308 832)	(220 968)
Forretningseiendom	**227 406**	**(515 170)**	**398 132**	**(1 950 312)**
Hotell	**(267 498)**	**(492 214)**	**(776 662)**	**(639 668)**
Oslo Properties	**83**	**(649)**	**(42)**	**(1 067)**
Driftsresultat	**(40 009)**	**(1 008 033)**	**(378 572)**	**(2 591 048)**
Netto finansposter for forretningseiendom	(171 727)	(197 748)	(633 063)	(767 453)
Netto finansposter for hotell	(85 998)	(94 347)	(338 169)	(351 595)
Netto finansposter for Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	(10 277)	(41 684)	(84 734)	(207 370)
Finansielle instrumenter for forretningseiendom	10 662	(790 797)	68 329	(763 635)
Finansielle instrumenter for hotell	21 016	(375 613)	(32 811)	(437 804)
Netto finansposter	**(236 324)**	**(1 500 189)**	**(1 020 448)**	**(2 527 858)**
Forretningseiendom	**66 341**	**(1 503 715)**	**(166 602)**	**(3 481 400)**
Hotell	**(332 480)**	**(962 174)**	**(1 147 642)**	**(1 429 068)**
Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	**(10 194)**	**(42 333)**	**(84 775)**	**(208 437)**
Resultat før skatt	**(276 333)**	**(2 508 222)**	**(1 399 020)**	**(5 118 905)**
Skattekostnad	108 146	199 423	230 076	928 194
Resultat etter skatt	**(168 187)**	**(2 308 799)**	**(1 168 944)**	**(4 190 711)**
Resultat tilordnet minoritet	-		-	132 322
Resultat etter minoritet	**(168 187)**	**(2 308 799)**	**(1 168 944)**	**(4 058 389)**

KONSOLIDERT BALANSE

Beløp i NOK 1.000	31.12.2009	31.12.2008
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Finansielle derivater	12 190	37 333
Goodwill	580 230	885 642
Investeringseiendom	23 732 704	27 312 567
Andre varige driftsmidler	6 997	9 858
Aksjer og andeler	1 691	2 014
Fordringer	8 883	11 192
Anleggsmidler	**24 342 695**	**28 258 607**
Omløpsmidler		
Finansielle derivater	24 273	127 475
Kundefordringer	93 037	172 125
Andre fordringer	4 825	193 896
Kontanter og kontantekvivalenter	248 216	174 220
Omløpsmidler	**370 351**	**667 716**
Sum eiendeler	**24 713 046**	**28 926 323**
EGENKAPITAL		
Innbetalt egenkapital	9 206 357	7 738 094
Annen egenkapital	8 282	390 766
Tilbakeholdt resultat	(4 296 643)	(3 127 701)
Egenkapital	**4 917 996**	**5 001 160**
GJELD		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	365 497	565 496
Finansielle derivater	-	106 272
Rentebærende gjeld	17 781 346	21 021 975
Langsiktig gjeld	**18 146 844**	**21 693 743**
Kortsiktig gjeld		
Finansielle derivater	498 959	689 854
Rentebærende gjeld	597 492	818 611
Leverandørgjeld	15 486	29 432
Annen kortsiktig gjeld	536 270	693 523
Kortsiktig gjeld	**1 648 206**	**2 231 420**
Sum gjeld	**19 795 050**	**23 925 163**
Sum egenkapital og gjeld	**24 713 046**	**28 926 323**

KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK 1.000	31.12.2009	31.12.2008
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av året	**5 001 160**	**6 830 904**
Totalresultat	(1 552 368)	(3 806 822)
Kapitalforhøyelse, netto etter kostnader og skatt	1 469 204	2 389 033
Utbetalt utbytte	-	(263 704)
Endring i minoritetsinteresser	-	(148 251)
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden	**4 917 996**	**5 001 160**

	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer						
Beløp i NOK 1.000	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen inn-betalt egen-kapital	Annen egen-kapital	Tilbake-holdt resultat	Minoritets-interesser	Total egen-kapital
Total egenkapital 31.12.2007	**2 637 039**	**1 211 081**	**1 500 000**	**7 818**	**1 310 962**	**164 003**	**6 830 904**
Kapitalforhøyelse, juni 2008	2 403 846	96 154	-	-	-	-	2 500 000
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(110 967)	-	-	-	-	(110 967)
Finansielle derivater	-	-	-	(58 405)	-	-	(58 405)
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	(263 704)	-	(263 704)
Valutaeffekter	-	-	-	442 295	-	-	442 295
Periodens resultat	-	-	-	-	(4 058 389)	(132 322)	(4 190 711)
Endring i minoritetsinteresser	-	-	-	-	(116 570)	(31 681)	(148 251)
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**

KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

	Kvartalsresultater		Årsresultat	
Beløp i NOK 1.000	4Q 2009	4Q 2008	2009	2008
Ordinært resultat før skatt	(276 332)	(2 508 223)	(1 399 018)	(5 118 905)
Betalt skatt i perioden	(24 507)	(8 894)	(24 862)	(8 894)
Avskrivninger av varige driftsmidler	1 737	608	3 976	2 141
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	17 058	990	7 104	(34 362)
Verdiendring investeringseiendommer	280 806	1 175 325	1 517 369	3 987 504
Endring i markedsverdi av finansielle derivater	(31 678)	1 166 409	(35 518)	1 201 439
Nedskrivning goodwill	84 334	220 968	308 832	220 968
Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	268 001	333 780	1 055 965	1 326 419
Endring i kortsiktige poster	136 083	289 051	46 185	139 368
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**455 502**	**670 014**	**1 480 033**	**1 715 677**
Mottatt for salg av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	-	0	1 052 387	1 311 029
Betaling for kjøp av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	(16 852)	(120 425)	(77 439)	(308 302)
Betaling for kjøp av datterselskap	-	(6 678)	-	(155 521)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**(16 852)**	**(127 103)**	**974 948**	**847 206**
Netto endring i rentebærende gjeld	(106 471)	(155 914)	(2 730 818)	(3 843 536)
Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater og agio/disagio	(268 001)	(289 260)	(1 055 965)	(1 270 799)
Kapitalforhøyelse	-	-	1 450 638	2 345 879
Betalt utbytte	-	-	-	(263 704)
Andre finansieringsaktiviteter	(6 497)	-	(35 109)	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**(380 969)**	**(445 173)**	**(2 371 254)**	**(3 032 159)**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	**57 681**	**97 737**	**83 727**	**(469 276)**
Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	190 540	68 626	174 220	635 476
Valutakurseffekter	(5)	7 856	(9 731)	8 020
Utgående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	**248 216**	**174 220**	**248 216**	**174 220**

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

Direktør Investor relations Elise Heidenreich-Andersen
Telefon +47 95 14 11 47
E-post: eha@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 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.