Til aksjeeiere i Norwegian Property ASA

**INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

Ekstraordinær generalforsamling i Norwegian Property ASA holdes på:

**Felix konferansesenter**
**Bryggetorget 3, Aker Brygge, Oslo**

**24. juni 2009 kl 09.00**

Generalforsamlingen vil bli åpnet av styrets leder, eller den han bemyndiger.

Styret foreslår følgende dagsorden:

**1 VALG AV MØTELEDER**

**2 GODKJENNELSE AV INNKALLING OG DAGSORDEN**

**3 VALG AV ÉN PERSON TIL Å MEDUNDERTEGNE PROTOKOLLEN**

**4 FORSLAG OM KAPITALNEDSETTELSE**

Selskapets aksjekapital i henhold til balansen per 31. desember 2008 utgjør kr 5.040.885.400 og overkursfondet utgjør kr 78.831.000. Selskapet har ikke fri egenkapital. I forbindelse med gjennomføring av emisjonen som foreslått under punkt 5 nedenfor, er det nødvendig å redusere aksjenes pålydende. Styret foreslår å redusere aksjenes pålydende fra kr 25 til kr 0,50.

Kapitalnedsettelsen innebærer ingen utdeling til aksjonærene, men bare en omklassifisering av egenkapital fra aksjekapital til annen egenkapital, og påvirker derfor ikke kreditorenes stilling. Gjennomføringen er betinget av kreditorvarsel.

Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

1. *Aksjekapitalen nedsettes med kr 4.940.067.692, fra kr 5.040.885.400 til kr 100.817.708 ved at aksjenes pålydende reduseres fra kr 25 til kr 0,50. Nedsettelsesbeløpet skal overføres til annen egenkapital.*

2. *Overensstemmende med dette endres vedtektenes § 4 til å lyde:*

   *"Aksjekapitalen er kr 100.817.708 fordelt på 201.635.416 aksjer, hver pålydende kr 0,50."*

3. *Vedtektsendringen trer i kraft fra det tidspunkt kapitalnedsettelsen trer i kraft.*

**5 FORSLAG OM KAPITALFORHØYELSE**

Selskapets styre har over en periode hatt en målsetting om å styrke balansen for å trygge selskapets finansielle stilling. Som ledd i dette er det ført forhandlinger med selskapets

bankforbindelser om å forbedre lånebetingelsene. Det er oppnådd prinsippenighet om slike endringer som beskrevet nedenfor, forutsatt en styrking av egenkapitalen. Selskapets styre foreslår på denne bakgrunn en kapitalforhøyelse i form av en rettet emisjon på kr 1,2 milliarder ved nytegning av aksjer. Som kunngjort ved børsmelding 10. juni 2009, er det innhentet tegningsavtaler for emisjonen for et samlet bruttoproveny på NOK 1,2 milliarder. Tegningsavtalene inneholder som betingelse for gjennomføring av emisjonen at kreditkomiteen i relevante banker har godkjent (i) forlengelse av forfallsdato for NOK 1,7 milliarders oppkjøpsfasilitet for Oslo Properties AS fra oktober 2010 til juni 2012 (etter nedregulering av lånet med NOK 700 millioner), (ii) forlengelse av forfallsdato for SEK 565 millioner fasilitet som forfaller i september 2009 for tre år til 2012, (iii) sikring av tilgjengelig finansiering til å innfri 2. prioritets obligasjonslån med forfall mars 2010; og (iv) lempning av "LTV" og "ICR" betingelser ("covenants") gjeldende på NOK 11 milliarder "Term Loan" fasilitet og 1,7 milliarder "OPAS fasilitet" frem til og med Q2 2011 (etter nedregulering av lånet med NOK 400 millioner). Den private plasseringen er betinget av at det ikke finner sted annet enn uvesentlige endringer i de endelige bankvilkårene sammenholdt med det som er presentert for investorene i investeringsgrunnlaget. Dersom bankvilkårene ikke er godkjent av kredittkomiteene innen 30. juni 2009 bortfaller emisjonen.

Det forventes at samtlige ovenstående betingelser vil være oppfylt før avholdelse av generalforsamlingen. Dersom betingelsene ikke er fullt ut oppfylt på tidspunktet for generalforsamlingen, vil forslaget til emisjonsvedtak justeres tilsvarende for å reflektere utestående betingelser.

Den foreslåtte emisjonen er plassert som en rettet emisjon etter en totalvurdering som følge av dagens markedssituasjon og basert på en vurdering av eksisterende aksjonærmasse. Den rettede emisjonen er plassert etter en "book-building" rettet mot større eksisterende aksjeeiere og nye investorer. Det foreslås derfor at aksjeeiernes fortrinnsrett til de nye aksjene fravikes iht allmennaksjeloven § 10-5, og at samtlige aksjer tegnes av selskapets tilretteleggere, Arctic Securities ASA, Pareto Securities AS og Pareto Private Equity AS, etter fullmakt fra investorene i emisjonen.

Betinget av gjennomføringen av den rettede emisjonen, vil styret, med basis i eksisterende styrefullmakt, gjennomføre en etterfølgende "reparasjonsemisjon" til samme tegningskurs rettet mot Norwegian Propertys aksjonærer per 10. juni 2009 som ikke ble gitt anledning til å delta i den rettede emisjonen. Det vises for øvrig til børsmelding den 10. juni 2009.

Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

1 *Aksjekapitalen forhøyes med kr 100.817.708 fra kr 100.817.708 til kr 201.635.416, ved nytegning av 201.635.416 aksjer hver pålydende kr 0,50.*

2 *Aksjene skal tegnes av Arctic Securities ASA, Pareto Securities AS og/eller Pareto Private Equity AS etter fullmakt fra investorer som har bestilt aksjer i den rettede emisjonen. Aksjeeiernes fortrinnsrett til de nye aksjer etter allmennaksjeloven § 10-4 skal fravikes, jf § 10-5.*

3 *Det skal betales kr 6 pr aksje. Innskuddene ytes i kontanter.*

4 *Tegningsperioden er fra 1. juli 2009 til 30. september 2009.*

5 *Frist for betaling av innskudd er 30. september 2009. Betaling skal skje til selskapets bankkontonummer 8101 23 07454 av Arctic Securities ASA, Pareto Securities AS og Pareto Private Equity AS på vegne av investorene.*

6 *De nye aksjene gir rett til utbytte som vedtas etter at kapitalforhøyelsen er registrert i Foretaksregisteret. For øvrig gir de nye aksjene rettigheter i selskapet fra registreringen av kapitalforhøyelsen.*

7 *Vedtektenes § 4 endres til å lyde:*

*"Aksjekapitalen er kr 201.635.416, fordelt på 403.270.832 aksjer, hver pålydende kr 0,50."*

8 *Emisjonen er betinget av at kapitalnedsettelsen som foreslått ovenfor under punkt 4 gjennomføres. Emisjonen bortfaller dersom kapitalnedsettelsen og emisjonen ikke er registrert i Foretaksregisteret innen 30. september 2009.*

***

For forhold som må tillegges vekt ved den foreslåtte kapitalnedsettelsen og kapitalforhøyelsen, vises det til selskapets rapport for 1. kvartal 2009 datert 30. april 2009, samt selskapets børsmeldinger fra og med 1. januar 2009 frem til og med dags dato. Dette er utlagt på selskapets kontor. Utover denne informasjonen og de nyheter som er kommunisert til markedet på vanlig måte, er det ikke etter seneste balansedag inntruffet hendelser av vesentlig betydning for selskapets økonomiske stilling. Kopi av seneste årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning er utlagt på selskapets kontor.

I henhold til selskapets vedtekter § 8 har styret bestemt at de aksjeeiere som ønsker å delta i generalforsamlingen (enten selv eller ved fullmektig), må melde fra om dette til selskapet ved å sende vedlagte påmeldingsskjema pr post/ telefaks eller e-post. Meldingen må være mottatt senest 22. juni 2009 kl 12.00. Innen samme frist kan påmelding også gjøres via www.norwegianproperty.no. Aksjeeiere som ikke foretar slik forhåndspåmelding eller som oversitter ovennevnte frist, kan nektes adgang på generalforsamlingen og vil da heller ikke kunne stemme for sine aksjer.

Aksjeeiere som ikke har anledning til selv å møte, kan møte ved fullmektig. Skjema for tildeling av fullmakt, med nærmere instruksjoner for bruken av fullmaktsskjemaet, er vedlagt denne innkallingen. Fullmakt kan om ønskelig gis til styrets leder, Tormod Hermansen.

Norwegian Property ASA er et allmennaksjeselskap underlagt allmennaksjelovens regler. Selskapet har pr dagen for denne innkallingen utstedt 201.635.416 aksjer og hver aksje har én stemme. Aksjene har også for øvrig like rettigheter. En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret minst to uker før generalforsamlingen skal avholdes.

Denne innkallingen med vedlegg, samt selskapets vedtekter, er også tilgjengelige på selskapets hjemmeside: www.norwegianproperty.no.

***

Oslo, 10. juni 2009

For styret i Norwegian Property ASA

Tormod Hermansen
Styrets leder

**Vedlegg**:

1. Påmeldingsskjema
2. Fullmaktsskjema
3. Revisors erklæring om at det etter nedsettelsen er full dekning for gjenværende bundne egenkapital

## PÅMELDING – GENERALFORSAMLING 24. JUNI 2009 I NORWEGIAN PROPERTY ASA

Varsel om at De vil delta på generalforsamlingen 24. juni 2009 kl 09.00 kan gis på denne møteseddel. Møteseddelen må være Nordea Bank Norge ASA i hende senest 22. juni kl 12.00.
Adresse: Nordea Bank Norge ASA, Verdipapirservice, Postboks 1166 Sentrum, 0107 Oslo.
Telefax: +47 22 48 63 49. Innen samme frist kan påmelding også gjøres via www.norwegianproperty.no
Dersom De etter påmelding skulle bli forhindret fra å møte, kan skriftlig og datert fullmakt leveres i generalforsamlingen (se vedlagte forslag til fullmakt).

Undertegnede vil møte i generalforsamlingen i Norwegian Property ASA den 24. juni 2009 og (sett kryss):

Ref nr:
Aksjeeiers navn:
Adresse:

- ☐ Avgi stemme for mine/våre aksjer
- ☐ Avgi stemme for aksjer i følge vedlagte fullmakt(er)

For:
(Navn på aksjeeier)

| _____ | _____ | _____ |
|---|---|---|
| dato | sted | aksjeeiers underskrift |

## FULLMAKT – GENERALFORSAMLING 24. JUNI 2009 I NORWEGIAN PROPERTY ASA

Hvis De selv ikke møter på generalforsamlingen 24. juni 2009, kan De møte ved fullmektig. De kan da benytte dette fullmaktskjema.

Undertegnede aksjonær i Norwegian Property ASA gir herved (sett kryss):

☐ Styrets leder Tormod Hermansen eller den han bemyndiger, **eller**

☐ _____
Navn på fullmektig (*vennligst benytt store bokstaver*)

fullmakt til å møte og avgi stemme for mine/våre aksjer på generalforsamling i Norwegian Property ASA den 24. juni 2009. Dersom det er sendt inn fullmakt uten å navngi fullmektigen, anses fullmakten gitt til styrets leder eller den han bemyndiger.

Stemmegivningen skal skje i henhold til instruksjonene nedenfor. Merk at **dersom det ikke er krysset av i rubrikkene nedenfor, vil dette anses som en instruks om å stemme "for" forslagene reflektert i innkallingen**, likevel slik at fullmektigen avgjør stemmegivningen i den grad det blir fremmet forslag i tillegg til eller til erstatning for forslagene i innkallingen.

Sak:

| | For | Mot | Avstår | Fullmektigen avgjør stemmegivningen |
|---|---|---|---|---|
| 1. Valg av møteleder | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| 2. Godkjennelse av innkalling og dagsorden | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| 3. Valg av minst én person til å medundertegne protokollen | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| 4. Forslag om kapitalnedsettelse | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| 5. Forslag om kapitalforhøyelse | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Aksjeeierens navn og adresse: _____
(*vennligst benytt store bokstaver*)

_____ _____ _____
dato sted aksjeeiers underskrift

Dersom aksjeeieren er et selskap, skal aksjeeierens firmaattest vedlegges fullmakten.

Deloitte.

Deloitte AS
Karenslyst allé 20
Postboks 347 Skøyen
0213 Oslo

Telefon: 23 27 90 00
Telefax: 23 27 90 01
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Norwegian Property ASA

# UTTALELSE OM DEKNING FOR BUNDEN EGENKAPITAL VED KAPITALNEDSETTELSE

Vi har kontrollert om det er dekning for den gjenværende aksjekapital og bunden egenkapital for øvrig i forbindelse med kapitalnedsetting i Norwegian Property ASA pr. 24. juni 2009. Styret er ansvarlig for at nedsettingen ikke er større enn det er full dekning for selskapets bundne egenkapital etter allmennaksjeloven § 12-2. Vår oppgave er å uttale oss om dette på grunnlag av vår kontroll.

Vi har utført vår kontroll og avgir vår uttalelse i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag SA 3802 "Revisors uttalelser og redegjørelser etter selskapslovgivningen". Standarden krever at vi planlegger og utfører kontroller for å oppnå betryggende sikkerhet for at det er dekning for den gjenværende aksjekapital og bunden egenkapital for øvrig etter at det er tatt tilbørlig hensyn til hendelser etter balansedagen og tap som må forventes å inntreffe. Arbeidet omfatter kontroll av de beregninger som styret er ansvarlig for, samt å kontrollere om det er tatt hensyn til hendelser etter balansedagen som kan medføre at det ikke lenger vil være dekning. Vår kontroll gir etter vår mening et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at det etter kapitalnedsettingen med kr 4.940.067.692, fra kr 5.040.885.400, til kr 100.817.708, er dekning for den gjenværende aksjekapital og bunden egenkapital for øvrig.

Oslo, 10. juni 2009
Deloitte AS

Bernhard Lyngstad
statsautorisert revisor