

Til aksjeeiere i Norwegian Property ASA

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling i Norwegian Property ASA holdes i:

**Haakon VII's gate 10, 5 etg., Oslo
(i lokalene til advokatfirma Thommessen)**

4. oktober 2006 kl 09:00

Styret har utpekt styrets leder, eller den han bemyndiger, til å åpne generalforsamlingen.

Styret foreslår følgende dagsorden:

- 1 VALG AV MØTELEDER**
- 2 GODKJENNELSE AV INNKALLING OG DAGSORDEN**
- 3 VALG AV MINST ÉN PERSON TIL Å MEDUNDERTEGNE PROTOKOLLEN**
- 4 FULLMAKT TIL STYRET TIL Å FORHØYE AKSJEKAPITALEN**

Det foreslås at styret gis fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil kr 360 millioner ved nytegning. Begrunnelsen er at styret ønsker å kunne utstede nye aksjer, i forbindelse med den forestående børsnoteringsprosessen, ved ytterligere private plasseringer og som oppgjørsform ved eiendomstransaksjoner.

Det foreslås at styret skal kunne beslutte at aksjeeiernes fortrinnsrett til de nye aksjene fravikes. Begrunnelsen for dette er at fullmakten blant annet er tenkt benyttet i forbindelse med børsnotering av selskapets aksjer, blant annet for å sikre bedre spredning, samt i forbindelse med utstedelse av aksjer som oppgjør ved eiendomstransaksjoner.

Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende vedtak:

- 1. "I henhold til allmennaksjeloven § 10-14 gis styret fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil kr 360 millioner.*
- 2. Fullmakten gjelder frem til 30. juni 2007.*
- 3. Aksjeeiernes fortrinnsrett til de nye aksjer etter allmennaksjeloven § 10-4 skal kunne fravikes.*
- 4. Fullmakten omfatter også kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger mv., jf. allmennaksjelovens § 10-2.*
- 5. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse ved fusjon etter allmennaksjeloven § 13-5.*
- 6. Fullmakten gjelder i tillegg til tidligere styrefullmakt gitt av generalforsamlingen."*

Når det gjelder hendinger som er inntruffet etter seneste balansedag, og som er av vesentlig betydning for selskapet, vises det til redegjørelse inntatt i vedlegg til denne innkallingen.

5 FORSLAG OM NEDSETTELSE AV OVERKURSFONDET

Styret forslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

Generalforsamlingen vedtar å nedsette selskapets overkursfond med kr 1.500.000.000. Nedsettelsesbeløpet skal overføres til annen egenkapital.

Begrunnelsen for forslaget er at overføring til annen egenkapital gir en mer fleksibel sammensetning av regnskapsmessig egenkapital, herunder i forbindelse med eventuell utbytteutdeling i 2007.

Når det gjelder hendinger som er inntruffet etter seneste balansedag, og som er av vesentlig betydning for selskapet, vises det til redegjørelse inntatt i vedlegg til denne innkallingen.

6 VALG AV NYTT STYRE

Det foreslås at styrets sammensetning endres. Forslag til sammensetning vil senere bli kommunisert til aksjonærene, senest på generalforsamlingen.

7 PRINSIPPER FOR HONORAR TIL STYRETS MEDLEMMER

Styret har besluttet enkelte prinsipper for styrets honorering, nedfelt i notat vedlagt denne innkallingen. Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner disse prinsippene.

8 EKSTRAORDINÆRT HONORAR TIL STYRETS MEDLEMMER

Det foreslås en ekstraordinær godtgjørelse til styrets medlemmer for 2006 på kr 300.000 for styrets leder og kr 150.000 for hver av de øvrige styremedlemmene, for perioden frem til den ekstraordinære generalforsamlingen. Godtgjørelsen er begrunnet i stor arbeidsmengde og et betydelig antall styremøter i forbindelse med oppstart av selskapet, erverv av selskapets aktiva og selskapets finansiering.

9 VALGKOMITÉ

Styret foreslår at Norwegian Property ASA har en egen valgkomité og at dette nedfelles i selskapets vedtekter. Det foreslås derfor at det tilføyes et nytt punkt 7 i vedtektene med følgende ordlyd (øvrige nummerering i vedtektene forskyves):

”§ 7 Valgkomité

Selskapet skal ha en valgkomité bestående av to til tre medlemmer, etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Medlemmene velges for en periode på to år. Valgkomiteen velger selv sin leder.

Valgkomiteen avgir innstilling til generalforsamlingen om valg av medlemmer til selskapets styre. Valgkomiteen foreslår også honorar for medlemmer av selskapets styre.”

Det foreslås at medlemmer til valgkomiteen velges etter børsnotering av selskapets aksjer, senest på første ordinære generalforsamling.

Oslo, 19. august 2006

For styret i

Norwegian Property ASA

(sign)

Knut Brundtland
styrets leder

Vedlegg 1: Fullmakt/Påmelding

Vedlegg 2: Redegjørelse for hendinger inntruffet etter seneste balansedag, og som er av vesentlig betydning for selskapet

Vedlegg 3: Prinsipper for styrets godtgjørelse

Norwegian Property ASA - Ekstraordinær generalforsamling/Extraordinary General Meeting

Påmelding/fullmakt

Registration/Power of Attorney

Kryss av/ please mark:	
☐	Undertegnede deltar på generalforsamlingen den 4. oktober 2006 <i>The undersigned will attend the general meeting on 4 October 2006</i>
☐	Undertegnede gir med dette _____ * (blokkbokstaver), fullmakt til å representere undertegnede, herunder stemme for undertegneds aksjer i tråd med forslaget i innkallingen, på generalforsamling i Norwegian Property ASA den 4. oktober 2006. <i>The undersigned hereby gives _____ *(block letters), power of attorney to represent the undersigned, including voting for its shares in accordance with the proposal of the notice, on the general meeting in Norwegian Property ASA 4 October 2006.</i>

*Med mindre en person er angitt som fullmektig ovenfor, ansees fullmakt gitt til styrets leder, Knut Brundtland (eller den han bemyndiger) / *Unless a specific person is indicated as attorney above, power of attorney is deemed granted to the Chairman of the Board of Directors, Knut Brundtland (or a person he authorises).*

Dato/Date:

[for [selskap/company]]**

**Dersom fullmakten signeres på vegne av selskap, vennligst vedlegg firmaattest som viser signatur / *If the Power of Attorney is executed on behalf of a company, please enclose satisfactory documentation on the signatory rights.*

* * *

Returneres per telefaks til /*Please return by telefax to:*

Norwegian Property ASA
C/O Advokatfirma Thommessen
Attn. advokat Ervin Auren
Telefax no. + 47 23 11 10 10

Må være mottatt av selskapet senest/Deadline for receipt by the company: 2 October 2005

Redegjørelse for hendinger som er inntruffet etter seneste balansedag, og som er av vesentlig betydning for selskapet:

Norwegian Property ble stiftet 20. juli 2005, men hadde ingen aktivitet før i 2006. Den 22. mai 2006 ble selskapet omdannet til allmennaksjeselskap og aksjene registrert i VPS. Samtidig ble det vedtatt og gjennomført en emisjon mot utvalgte profesjonelle norske og utenlandske investorer samt tingsinnskuddsinvestorer, med samlet brutto emisjonsbeløp på ca NOK 3,2 milliarder. Selskapet har siden gjennomført flere kapitalforhøyelser mot kontanter eller tingsinnskudd, alle til kurs 50.

Per d.d. har selskapet en registrert aksjekapital på NOK 1.787.823.225, fordelt på 71.512.929 aksjer, hver pålydende NOK 25. Aksjene ble i juni 2006 notert på den norske OTC-listen.

Norwegian Property har inngått en låneavtale, datert 6. juni 2006, med et syndikat av banker bestående av DnBNOR Bank ASA, Nordea Bank Norge ASA, Skandinaviska Enskilda Banken AB og Danske Bank A/S. Låneavtalen sikrer Selskapet lånefinansiering med en låneramme på opptil NOK 12 milliarder. Selskapet vil etter gjennomføring av eiendomstransaksjoner den 8. september 2006, ha trukket ca NOK 9,5 milliarder under lånefasiliteten. I tillegg har Selskapet overtatt NOK 519 millioner i annen rentebærende gjeld fra selgende selskaper. Totalt gir dette Selskapet en gjeld på 10 milliarder som gir Selskapet en egenkapitalandel på ca 27 %.

Basert på kjøpekontrakter inngått i mai 2006, gjennomførte Norwegian Property 9. juni 2006 kjøp av til sammen 28 næringseiendommer i Oslo og Stavanger, med et samlet areal på ca 330 000 kvm, til en verdi av ca NOK 8,7 milliarder. Senere har Selskapet gjennomført erverv av ytterligere 12 eiendommer (ti i Oslo, én i Stavanger og én i Bergen) på til sammen ca 202 000 kvm til en samlet verdi av ca NOK 4,8 milliarder.

Etter gjennomføring av nevnte transaksjoner, vil eiendomsporteføljen bestå av 40 eiendommer med et samlet areal på ca 532 000 kvm med en gjennomsnittlig størrelse per eiendom på ca 13 000 kvm. De ovennevnte investeringer beløper seg på til sammen ca NOK 13,5 milliarder.

*

Avskrift av seneste årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning er utlagt på selskapets kontor.

* * *

Prinsipper for godtgjørelse til styremedlemmer i Norwegian Property ASA

Behandlet i styremøte 6. september 2006.

Styrets godtgjørelse fastsettes av den ordinære generalforsamlingen etter forslag fra valgkomité/styre. Godtgjørelsen fastsettes og utbetales årlig etterskuddsvis.

Godtgjørelsen fastsettes til pro rate del av tjenestetid, med 1/12 av årlig opptjening pr måned som styremedlemmet har tjenestegjort som styremedlem for selskapet.

Godtgjørelsen skal utbetales i kontanter. Det skal ikke betales godtgjørelse for styreverv i datterselskaper. Opsjonsordninger til aksjer i selskapet skal ikke omfatte styremedlemmer.

Styremedlemmer kan ikke utføre særskilte oppgaver eller oppdrag for selskapet med tilhørende honorering uten at dette er vedtatt i styret og godkjennes av generalforsamlingen i det enkelte tilfelle. Personlige nærstående til styremedlemmer, jfr allmennaksjelovens § 1-5 (2), kan ikke ha betalte oppdrag for selskapet uten at dette er på markedsmessige vilkår, er godkjent av administrerende direktør og er vedtatt av styret i det enkelte tilfellet.

For styremedlemmer påregnes det deltagelse i 6-8 fysiske styremøter pr år, samt telefonstyremøter etter behov. I tillegg må påregnes oppfølging av særskilte oppgaver mellom styremøtene og kontakt styremedlemmene i mellom. For styreleder kommer i tillegg forberedelse og oppfølging av det enkelte møte, møter med selskapets organer, løpende kontakt med administrerende direktør og kontakt med aksjonærene.

Ordinært årlig styrehonorar fastsettes til NOK 300.000,-. for styreleder og NOK 200.000,- for styremedlemmer. For 2006 anses styret å ha tjenestegjort fra og med mars 2006, dvs i 10/12 deler av året.

Dette notat gjelder til det blir endret av selskapets generalforsamling.

Oslo, 6.september 2006

Styret i Norwegian Property ASA