



NORWEGIAN PROPERTY



RAPPORT FOR
3. KVARTAL 2008



HOVEDPUNKTER I KVARTALET

- Egenkapital per aksje er nok 34,58. Justert egenkapital per aksje basert på EPRA-standarder er nok 34,71.
- Brutto leieinntekter var nok 454,6 millioner i tredje kvartal 2008 (nok 253,1 millioner i samme kvartal i 2007). Driftsresultat før verdiendringer finansielle derivater og eiendommer var nok 387,6 millioner (nok 221,5 millioner) og underskudd før skatt var nok 1.371,9 millioner (mot overskudd før skatt på nok 52,1 millioner i samme kvartal i 2007).
- Negativ endring i markedsverdi for finansielle derivater var nok 435,7 millioner i 3. kvartal (nok 35,0 millioner for de ni første månedene i 2008). Total markedsverdi for de finansielle derivatene var nok 591,7 millioner ved utgangen av 3. kvartal.
- Total markedsverdi for eiendomsporteføljen (før skattejustering) var nok 27.743 millioner, som tilsvarer en netto yield basert på dagens betalbare leier (inkludert hoteller) på 6,2%. Netto yielden er 6,4% hvis leien justeres for forventet inflasjon i 2008. Negativ markedsverdi justering for eiendomsporteføljen var nok 1.002,8 millioner i 3. kvartal (nok 2.812,2 millioner i årets ni første måneder).
- Det ble i september inngått avtale om salg av Grev Wedels plass 9 for en eiendomsverdi på nok 773 millioner. Basert på leien i 2008 tilsvarer verdien en implisitt netto yield på 5,5%. Gruppens belåningsgrad (Loan To Value) etter verdiendringene i 3. kvartal og proformajustert for salget av Grev Wedels plass 9, er 76,3%.
- Et større leieforhold ble fornyet i begynnelsen av 4. kvartal. I ytterligere et større leieforhold har leietaker varslet forlengelse til markedspris. Disse kontraktene bekrefter at leiemarkedet for kontorer fortsatt er sterkt. De nye leieavtalene vil bidra til bedring i konsernets kontantstrøm fremover.
- Fortrinnsrettsemisjonen på nok 2.500 millioner ble slutført i kvartal.

MARKEDET

LEIEMARKEDET FOR KONTOR

Leiemarkedet for kontor er fortsatt sterkt. Etter en periode med svært sterk leievekst er leienivåene nå stabilisert, selv om det i enkelte områder (som Nydalen i Oslo og Stavanger) fortsatt observeres en mindre vekst i leienivåene. Den internasjonale kreditturoen og generell makroøkonomisk usikkerhet gir basis for noe mer usikkerhet fremover. Risikoen er høy for en periode med lavere økonomisk vekst og økende arbeidsledighet. Tilførselen av ny kontorkapasitet er begrenset i forhold til tidligere makroøkonomiske sykluser. I tillegg vil sannsynligvis enkelte potensielle utbyggingsprosjekter bli utsatt på grunn av vanskelige kredittmarkeder.

HOTELLMARKEDET

Den sterke hotellsyklusen i det nordiske markedet, som har vedvart over flere år, ble noe dempet i tredje kvartal. Spesielt juli var aktiviteten redusert på grunn av mindre turisme. Sverige og Norge er de sterkeste markedene, og spesielt de større byene viser fortsatt sterk vekst i RevPAR. I Finland tenderer veksttakten noe ned. Danmark har svakest utvikling (offentlig statistikk finnes bare for beleggsgrad).

Januar til august	
RevPAR vekst (2008 versus 2007)	% endring
Sverige	6,0 %
Stockholm	8,8 %
Norge	5,7 %
Oslo	5,9 %
Finland	5,0 %
Helsingfors	-1,3 %
Danmark (beleggsgrad)	-3,6 %

Kilde: Enskilda Securities, basert på offentlig statistikk

TRANSAKSJONSMARKEDET

Transaksjonsmarkedene for eiendom, og spesielt det norske markedet, er vesentlig redusert gjennom de ni første månedene av 2008. Kombinasjonen av økte langsiktige renter og strammere vilkår for fremmedfinansiering har påvirket avkastningskravene i eiendomstransaksjoner. På bakgrunn av den siste tids kreditturo har enkelte banker fullstendig stoppet nye kreditter til eiendomstransaksjoner. Yelden på mindre attraktive eiendommer begynte å øke i andre halvdel av 2007. For de mest attraktive eiendommene er det registrert få transaksjoner, men de få transaksjonene som er gjennomført synes å indikere at yieldene har økt også for de mest attraktive og beste eiendommene. Salget av Grev Wedels plass 9 inngått i september, er en av de største avtalene inngått i dette kvartalet. Transaksjonen indikerer at utlendinger nå deltar mer aktivt med direkteinvesteringer i Norge. Transaksjonen bekrefter også at eiendommer med høy kvalitet tiltrekker kjøpere til gode priser, også under de gjeldende markedsforholdene.

FINANSIELLE RESULTATER

REGNSKAPSPRINSIPPER OG KONSOLIDERTE ENHETER

Rapporten for 3. kvartal er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – Delårsrapportering. Perioderesultatene utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet i utarbeidelsen av dette kvartalsregnskapet er i samsvar med de prinsippene som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2007. Rapporten er ikke revidert.

I de konsoliderte regnskapene er Oslo Properties og Norgani Hotels inkludert for hele perioden.

Eiendommen Grev Wedels plass 9 som ble avtalt solgt i september, vil bli inkludert i regnskapene frem til endelig gjennomføring av transaksjonen som forventes slutført i januar 2009.

NØKKELTALL

		3. kvartal 01.07 - 30.09		Hittil i år 01.01 - 30.09		Fjoråret 01.01 - 31.12
		2008	2007	2008	2007	2007
Resultat						
Brutto leieinntekt	NOK millioner	454,6	253,1	1 400,8	745,5	1 195,7
Driftsresultat	NOK millioner	(615,2)	290,4	(1 583,0)	1 780,6	2 264,7
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	NOK millioner	387,6	221,5	1 193,8	654,2	1 036,3
Ordinært resultat før skatt	NOK millioner	(1 371,9)	52,1	(2 610,7)	1 539,2	1 650,6
Resultat for perioden	NOK millioner	(990,6)	37,5	(1 881,9)	1 108,2	1 189,9
Balanse						
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK millioner	27 379,7	28 701,3			31 113,9
Markedsverdi av total eiendomsportefølje	NOK millioner	27 379,7	31 406,0			31 113,9
Egenkapital	NOK millioner	6 973,0	6 825,0			6 830,9
Rentebærende gjeld	NOK millioner	21 325,1	21 455,3			23 232,1
- herav rentesikret	NOK millioner	16 146,0	16 245,0			16 040,2
Rentebærende gjeld, inkludert forpliktelsen til å kjøpe aksjer i datterselskap	NOK millioner	21 325,1	23 028,3			24 828,0
Egenkapital %	%	23,6 %	20,7 %			20,1 %
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	%	-73,1 %	3,1 %	-50,4 %	33,6 %	27,0 %
Kontantstrøm						
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK millioner	305,5	61,8	1 065,2	615,3	1 066,9
Konter og kontantekvivalenter	NOK millioner	68,6	924,1			635,5
Nøkkeltall, aksjer						
Antall utstedte aksjer	Millioner	201,6	105,5			105,5
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Millioner	201,6	105,5	142,3	102,1	103,8
Resultat før skatt per aksje	NOK	(6,80)	0,49	(18,34)	15,08	15,90
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS)	1) NOK	(4,91)	0,36	(13,22)	10,85	11,46
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	1,52	0,59	7,48	6,03	10,28
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	105,76	218,32			220,58
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	NOK	34,58	62,30			63,20
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	7,70	11,00			22,18
Goodwill per aksje	NOK	(5,46)	-			(10,10)
Finansielle instrument per aksje	NOK	(2,11)	(4,72)			(4,45)
Netto eiendeler per aksje (EPRA)	2) NOK	34,71	68,57			70,84

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 investeringseiendommen). 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.

RESULTAT FOR 3. KVARTAL

Brutto leieinntekter for tredje kvartal var nok 454,6 millioner (nok 253,1 millioner i samme periode i 2007). I tillegg har Norwegian Property mottatt innbetalinger i tredje kvartal under leiegarantier (nok 1,5 millioner) som ikke inngår i resultatregnskapet.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader utgjorde nok 38,8 millioner i kvartalet (nok 17,7 millioner) tilsvarende 8,5% av brutto leieinntekter. Økningen reflekterer overtakelsen av Norgani Hotels, som har en høyere kostnadsandel enn porteføljen av forretningsseiendommer. Gruppe- og administrative kostnader var nok 28,2 millioner (nok 14,0 millioner). Økningen fra 2007 reflekterer oppkjøpet av Norgani Hotels og fortsatte kostnader knyttet til salg og potensielle salg av eiendeler. Driftsresultat før verdiendringer av investeringseiendommer var nok 387,6 millioner (nok 221,5 millioner).

Tap fra verdiendring investeringseiendom var nok 1.002,8 millioner (gevinst på nok 68,9 millioner i samme kvartal 2007). Se for øvrig eget avsnitt om prinsippene for verddivurdering av investeringseiendommer.

Netto finansposter var nok -756,8 millioner (nok -238,3 millioner) i 3. kvartal. Netto finansposter inkluderer nok -435,7 millioner (nok -97,8 millioner) i negative verdiendringer for finansielle derivater. Rentekostnader knyttet til oppkjøpsfinansieringen for Norgani Hotels / Oslo Properties var nok 46,2 millioner. Netto finansposter inkluderer valutatap på nok 10,2 millioner knyttet til urealiserte endringer i verdien av gjeld i utenlandsk valuta.

Underskudd (overskudd) før skatt i 3. kvartal var nok 1.371,9 millioner (nok 52,1 millioner). Beregnet skatt var nok -381,4 millioner (nok -14,6 millioner), hovedsakelig relatert til endringer i utsatt skatt som ikke har kontantstrømseffekt. Ordinært underskudd for perioden var dermed nok 990,6 millioner (sammenlignet med et overskudd på nok 37,5 millioner).

RESULTAT FOR ÅRETS FØRSTE NI MÅNEDER

Brutto leieinntekter for de ni første månedene var nok 1.401,0 millioner (nok 745,5 millioner i samme periode i 2007). I tillegg har Norwegian Property mottatt innbetalinger i de ni første månedene under leiegarantier (nok 4,5 millioner), som ikke er inkludert i resultatregnskapet.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader for de ni første månedene var nok 112,8 millioner (nok 46,0 millioner) tilsvarende 8,1% av brutto leieinntekter. Økningen reflekterer oppkjøpet av Norgani Hotels, som har en høyere kostnadsandel enn konsernets portefølje av forretningseiendommer. Gruppe- og administrative kostnader var nok 94,1 millioner (nok 45,3 millioner). Økningen fra 2007 reflekterer oppkjøpet av Norgani Hotels og kostnader i 2008 knyttet til salg og potensielle salg av eiendeler. Driftsresultat før verdiendring investeringseiendom var nok 1.193,8 millioner (nok 654,2 millioner).

Tap ved verdiendring investeringseiendom var nok 2.812,2 millioner (gevinst på nok 1.126,4 millioner i samme periode i 2007). Se for øvrig separat avsnitt om prinsippene for verdivurdering av investeringseiendom. Konsernet oppnådde gevinster ved salg av investeringseiendommer på nok 35,4 millioner i årets ni første måneder.

Netto finansposter var nok -1.027,7 millioner (nok -241,4 millioner) i årets ni første måneder. Netto finansposter inkluderer nok -35,0 millioner (nok 322,3 millioner) relatert til negative (positive) endringer i markedsverdien av finansielle derivater. Rentekostnader knyttet til oppkjøpsfinansieringen for Norgani Hotels / Oslo Properties var nok 165,7 millioner.

Underskudd før skatt i årets ni første måneder var nok 2.610,7 millioner (overskudd på nok 1.539,2 millioner). Beregnet skatt var nok -728,8 millioner (nok 431,0 millioner), hovedsakelig relatert til endring i utsatt skatt som ikke har kontantstrømseffekt. Ordinært underskudd for perioden var dermed nok 1.881,9 millioner (overskudd på nok 1.108,2 millioner).

HOTELPORTEFØLJE PER LAND

Norgani Hotels ble overtatt i september 2007. I tabellen nedenfor er hotelleiendommenes operative resultat sammenlignet med de offisielle eksterne resultatrapportene for Norgani Hotels for de samme periodene i 2007. I tredje kvartal 2007 hadde Norgani Hotels en positiv en gangs effekt på nok 36,9 millioner knyttet til terminering av garantieleieavtaler for 19 hoteller i Sverige. Justert for denne effekten har leieinntektene i 3. kvartal økt med 14,0% i forhold til samme periode i 2007. Brutto leieinntekter har en positiv utvikling i alle regioner bortsett fra Norge når det justeres for denne effekten.

Beløp i NOK 1.000	3. kvartal 01.07 - 30.09		Hittil i år 01.01 - 30.09		Fjoråret 01.01 - 31.12
	2008	2007 ¹⁾	2008	2007 ¹⁾	2007
Sverige, Ordinære leieinntekter	85.3	61.3	264.7	193.9	
Sverige, Terminering leiegaranti (en gangs effekt)		36.9		36.9	
Sverige	85.3	98.2	264.7	230.8	314.4
Finland	50.7	48.8	159.4	143.4	185.2
Norge	43.5	47.2	137.8	127.9	170.2
Danmark	11.1	9.9	23.8	22.7	29.3
Brutto leieinntekter	190.6	204.1	585.7	524.8	699.1
Sverige	(8.6)	(4.9)	(26.0)	(15.0)	(19.8)
Finland	(7.3)	(5.6)	(21.1)	(21.3)	(27.9)
Norge	(2.3)	(2.5)	(5.5)	(6.0)	(11.8)
Danmark	(1.4)	(1.1)	(3.8)	(3.6)	(5.6)
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(19.6)	(14.1)	(56.4)	(45.9)	(65.0)
Sverige	76.7	93.3	238.7	215.8	294.7
Finland	43.4	43.1	138.3	122.0	157.4
Norge	41.2	44.7	132.3	121.9	158.4
Danmark	9.7	8.8	20.1	19.1	23.7
Netto leieinntekter	171.0	189.9	529.3	478.8	634.1

1) Tallene for 2007 er rapporterte tall for Norgani Hotels konsernet.

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

DTZ Realkapital har for porteføljen av kontoreiendommene, basert på samme metodikk og prinsipper som i tidligere kvartaler, utført en ekstern og uavhengig verdivurdering. Økte inflasjonsforventninger og positiv utvikling i forventede fremtidige leier har hatt en positiv effekt på verdivurderingene. De langsiktige rentenivåene har økt betydelig gjennom 2008 og bankenes utlånspraksis er

betydelig strammet inn. Transaksjonsmarkedene for eiendom fortsetter å være turbulent og få transaksjoner er gjennomført i løpet av tredje kvartal. Basert på disse observasjonene har DTZ konkludert at verdifallet for forretningseiendommer har fortsatt i 3. kvartal. Norwegian Property har utført egne vurderinger av de ulike parametre som påvirker verdivurderingen av konsernets forretningseiendommer, inkludert utvikling i rentenivå, markedsleie, ledighet og avkastningskrav for sammenlignbare eiendommer. Basert på disse vurderingen har konsernet valgt å benytte DTZs verdivurdering. Total verdi av gruppens forretningseiendommer før justering for utsatt skatt var nok 17.386 millioner per 30. september 2008. En verdiendring på nok -619,4 millioner er dermed realisert i regnskapet i tredje kvartal.

Porteføljen av hotelleiendommer er vurdert av DTZ Realkapital (Sverige, Danmark og Norge) og Maakanta (Finland) basert på de samme prinsippene som i tidligere perioder. Hotellmarkedet er fortsatt robust, men enkelte tendenser til sviktende etterspørsel ble registrert, spesielt i juli. Tilgangen på finansiering og transaksjonsmarkedet er påvirket av de samme effektene som observert i markedet for forretningseiendommer. De eksterne verdivurderingene konkluderer med en samlet verdi for hotellporteføljen på nok 10.356 millioner. Basert på de samme vurderingene som for porteføljen av forretningseiendommer er disse verdiene benyttet i regnskapene per 3. kvartal. Negativ verdiendring for hotelleiendommene ble dermed nok 383,4 millioner i 3. kvartal.

CASH FLOW

Netto operasjonell kontantstrøm var nok 305,5 millioner (nok 61,8 millioner) i 3. kvartal, og nok 1.065,2 millioner (nok 615,3 millioner) for årets ni første måneder. Endringer i kortsiktige poster var nok -82,5 millioner i 3. kvartal, hovedsakelig relatert til kortere rentebindingsperioder i 3. kvartal for å avdempe effekten av den høye 3 måneders NIBOR renten (netto negativ kontanteffekt i 3. kvartal var nok 110 millioner i forhold til et "normalt" kvartal, og vil reverseres i 4. kvartal).

I tredje kvartal var netto negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter nok 209,7 millioner (nok 1.744,7 millioner), hovedsaklig relatert til ordinære driftsinvesteringer og kjøp av de resterende aksjene i Oslo Properties. I årets ni første måneder var netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter nok 971,7 millioner. Ordinære driftsinvesteringer i 3. kvartal relatert til gruppens forretningseiendommer (kontor) var nok 23 millioner (nok 87 millioner i de ni første månedene) og for hotellporteføljen nok 37 millioner (nok 100 millioner for de ni første månedene).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var nok -351,2 millioner (nok 1.506,7 millioner) i 3. kvartal. Nok 2.340 millioner var relatert til netto proveny fra fortrinnsrettsemisjonen og nok 2.691 millioner var relatert til nedbetaling og betjening av den rentebærende gjelden, inkludert utkjøp av minoritetene i Oslo Properties som hadde put/call opsjoner. I de ni første månedene var netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter nok -2.604 millioner. Netto endring i kontantbeholdningen i 3. kvartal var nok -255,4 millioner og for årets ni første måneder nok -567 millioner. I løpet av de ni første månedene av 2008 har konsernet optimalisert cash management systemet og reforhandlet låneavtalene slik at de også omfatter revolverende kredittfasiliteter. Hovedmålet har vært å redusere gruppens kontantbeholdning.

BALANSE

Kontantbeholdning per 30. september 2008 var nok 68,6 millioner sammenlignet med nok 635,5 millioner ved begynnelsen av året. I tillegg hadde gruppen nok 426 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter. Total egenkapital var nok 6.973 millioner (nok 6.831 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 23,6% (20,1%). Etter fradrag for minoritetenes andel var egenkapital per aksje nok 34,58 (nok 63,20). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var nok 34,71 (nok 70,84).

Økningen i Norwegian Property's aksjekapital ved utstedelse av 96.153.846 aksjer til en tegningskurs på nok 26, og med brutto emisjonsproveny på nok 2.500 millioner, ble registrert i juli. Etter fradrag for emisjonskostnader var netto emisjonsproveny nok 2.340 millioner.

Sammensetningen av utsatt skatt er beskrevet i tabellen nedenfor:

Utsatt skatt på eiendommer (basert på verdiendringer)	1 209
- Utsatt skattefordel fra fremførbart underskudd	446
Utsatt skatt (klassifisert som utsatt skatt)	763
Utsatt skatt (klassifisert som reduksjon av investeringseiendom)	345

FINANSIERING

Den totale rentebærende gjelden per 30. september 2008 var nok 21.325 millioner (nok 25.188 millioner per 30. september 2007). Den netto rentebærende gjelden er redusert med nok 2.246 millioner i løpet av 3. kvartal. Som følge av endringer i valutakurser har Norgani gjeld i utenlandsk valuta omregnet til norske kroner økt mnd nok 119 millioner i løpet av 3. kvartal. Denne økningen har en tilsvarende positiv effekt på den bokførte verdien av hotelleiendommene i regnskapet.

Den kortsiktige låneavtalen på sek 565 millioner i Norgani for de fem hotellene som ble overtatt i 4. kvartal 2007 er fornyet for ytterligere et år, og forfaller nå 30. september 2009. Fasiliteten videreføres på hovedsakelig samme betingelser, men marginene er økt til 110 basispunkter og med en ytterligere marginøkning til 175 basispunkter i fasilitetens siste seks måneder hvis fasiliteten ikke refinansieres.

Rentebærende gjeld og sikring, 30. september 2008	Norwegian Property	Norgani	Eiendoms finansiering	OPAS – oppkjøps finansiering	Total Konsern	Proforma ex. Grev Wedel *)
Total rentebærende gjeld (nok millioner)	13 020	6 647	19 667	1 658	21 325	20 587
- hvorav sikret (nok million)	11 391	4 755	16 146	0	16 146	16 146
Sikringsgrad (%)	87 %	72 %	82 %	0%	76 %	78 %
Kontantbeholdning	67	0	67	1	68	68
Effektiv sikringsgrad inklusive kontanter (%)	88 %	72 %	82 %	0%	76 %	79 %
Kommitterte ubenyttede kredittfasiliteter	416	10	426		426	426
Gjennomsnittlig rente, rentebærende gjeld	5,33%	5,55%	5,40%	8,04%	5,61%	5,56%
Gjennomsnittlig margin, rentebærende gjeld	0,57%	1,04%	0,73%	1,50%	0,79%	0,79%
Gjennomsnittlig løpetid, sikring (år)	4,8	4,3	4,7	-	4,7	4,7
Gjennomsnittlig løpetid, lån (år)	4,5	3,8	4,3	2,0	4,1	4,1

*) Justert for salget av Grev Wedels plass 9 som slutføres i januar 2009 (forutsatt at vederlaget benyttes til nedbetaling av gjeld).

OSLO PROPERTIES AS

Ved begynnelsen av 3. kvartal eide Norwegian Property 17.5% av aksjene i Oslo Properties. I løpet av 3. kvartal har Norwegian Property overtatt de øvrige aksjene i Oslo Properties AS og eier nå 100% av aksjene i selskapet. Totalt vederlag for aksjene overtatt i 3. kvartal var nok 1.798,5 millioner.

EIENDOMSPORTEFØLJER

KONTORPORTEFØLJE

Per 30. september eide Norwegian Property 50 kontor- og forretningseiendommer. Detaljert informasjon om hver enkelt eiendom oppdateres fortløpende på selskapets hjemmeside, www.norwegianproperty.no. Norwegian Property eiendommer er hovedsaklig lokalisert i sentrale deler av Oslo (87% av brutto leieinntekter) og Stavanger (13% av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler (76% av brutto leieinntekt), lager og parkering i tilknytning til kontorarealene (9% av brutto leieinntekt) og forretnings- og serveringsarealer (10% av brutto leieinntekter). Andre arealer utgjør 5% av brutto leieinntekter.

I september inngikk Norwegian Property avtale om å selge Grev Wedels plass 9 til UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft (kjøper på vegne av eiendomsfondet "UBS (D) Euroinvest immobilien"). Den avtalte prisen tilsvarer en eiendomsverdi på nok 773 millioner (etter fradrag for kompensasjon for skatt, nok 738 millioner). Transaksjonen vil slutføres i januar 2009 og frigjør omkring nok 120 millioner i kontanter etter nedbetaling av gjeld knyttet til eiendommen.

Per 30. september var total kontraktsfestet leieinntekt for kontorporteføljen nok 1.064,9 millioner (nok 1.021,0 millioner uten Grev Wedels plass 9) sammenlignet med nok 923 millioner ved utgangen av 2006 og nok 1.170 millioner ved utgangen av 2007. Reduksjonen er hovedsakelig relatert til salg av eiendommer. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 95%. Gjennomsnittlig ledighet i porteføljen er 0,6%. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for leiekontraktene er 5,7 år (6,5 år ved slutten av 2007). I løpet av de neste 4,25 år skal leiekontrakter med et samlet volum på nok 505 millioner reforhandles. I takstene utarbeidet av DTZ, estimerer DTZ at dagens markedsleie er omkring 18% høyere enn dagens kontraktsleie.

Total verdi av kontorporteføljen er av DTZ anslått til nok 17.386 millioner per 30. september 2008. Basert på de betalbare leiene tilsvarer det en implisitt netto yield på 5,78% (basert på 2008 leienivå) når det forutsettes en eiendomskostnad på 5,6% på eiendomsnivå. Forutsatt en basis for inflasjonsjustering i 2008/2009 på 5,0% er netto yield 6,06% (basert på estimert leie for 2009 inklusive inflasjonsjustering). Hvis markedsleie hensyntas er netto yield 6,8%.

For eiendommen Drammensveien 134 har Norwegian Property inngått avtale om forlengelse av et leieforhold på omkring 4.700 kvm fra oktober 2009 og i tre år. Leieforholdet videreføres "as is" med minimale investeringer. Ny leie for arealet er nok 11,1 millioner tilsvarende en økning fra nåværende leie på omkring 50%.

For eiendommen Badehusgaten 33-39 har leietaker i henhold til opsjon varslet at de vil forlenge leieforholdet med ytterligere 5 år etter utløp av nåværende kontrakt 1. januar 2010. Leietaker har i dag en årlig leie på mnok 23,0 for det totale arealet på 21.500 kvm. Leien skal fornyes til markedsleie, som vurderes å være betydelig høyere enn dagens leie.

HOTELLPORTEFØLJE

Ved utgangen av september 2008 omfattet Norganis portefølje 73 hoteller og et konferansesenter med totalt 12.822 rom og et areal på 671.480 kvadratmeter. I tillegg har Norgani Hotels inngått avtale om kjøp av Park Inn Hotell i Oslo ved forventet slutføring i 2009. Hotellet vil omfatte 118 rom, konferanse- og serveringsfasiliteter og opereres av Rezidor Hotel Group.

Geografisk splitt	% rom	% omsetning
Norge	16%	24%
Sverige	54%	45%
Finland	24%	27%
Danmark	3%	4%

Ved utgangen av kvartalet hadde alle Norganis hoteller løpende kontrakter med begrenset ledighet. Med unntak av ett hotell er alle leiekontraktene omsetningsbasert, med differensierte satser for losjiinntekter og andre inntekter. De fleste kontraktene har minimumsleier, i gjennomsnitt tilsvarende omkring 64% av nåværende bruttoleie. Minimumsleien blir årlig justert på bakgrunn av utviklingen i konsumprisindeksen. For enkelte hoteller gjelder i tillegg selgergarantier hvor selger vil kompensere eventuell forskjell mellom omsetningsbasert leie og eventuell garantileie. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for leiekontraktene er 10,1 år.

Operatør	% rom	% omsetning
Scandic (inkludert Hilton)	60%	64%
Choice	21%	21%
Rezidor	5%	5%
First	3%	2%
Best Western	2%	1%
Rica	2%	2%
Andre	7%	5%

Totalt markedsverdi for hotellporteføljen er nok 10.356 millioner ved utgangen av sepember. Løpende nivå for brutto leieinntekter er nok 800 millioner. Hvis et nivå for eiendomskostnader på 10% av brutto leieinntekter benyttes medfører dette en implisitt netto yield på 7,0%.

AKSJONÆRER

Totalt antall utestående aksjer per 30. september 2008 var 201.635.416. Utenlandske aksjonærer kontrollert 42,1% sammenlignet med 60,1% ved utgangen av 2007. Selskapet hadde totalt 1.222 registrerte aksjonærer ved utgangen av september. De største aksjonærene per 30. september 2008 var:

Største aksjonærer	Land	Aksjer	Andel
Awilhelmsen Capital	NOR	23 254 334	11,53 %
SEB Enskilda	NOR	13 345 994	6,62 %
Deutsche Bank AG (nom)	GBR	8 576 994	4,25 %
Credit Suisse (custodian)	GBR	7 955 885	3,95 %
Credit Suisse (nom)	GBR	7 728 163	3,83 %
Fram Holding	NOR	7 250 700	3,60 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	NOR	6 199 700	3,07 %
Vital Forsikring	NOR	6 089 907	3,02 %
Awco Invest	NOR	5 486 765	2,72 %
Morgan Chase (nom)	GBR	5 058 135	2,51 %
Bank of New York, BR S/A Alpine International	USA	5 002 695	2,48 %
State Street Bank (nom)	USA	4 492 940	2,23 %
Fram Realinvest	NOR	4 000 000	1,98 %
Goldman Sachs (nom)	GBR	3 853 842	1,91 %
Fortis Global, custodian	NLD	3 120 185	1,55 %
Mellon Bank as agent (nom)	USA	3 035 075	1,51 %
Opplysningsvesenets Fond	NOR	2 962 731	1,47 %
Bank of New York (nom)	SWE	2 730 450	1,35 %
Skagen Vekst	NOR	2 511 598	1,25 %
MP Pensjon	NOR	2 302 819	1,14 %
Andre aksjonærer		76 676 504	38,03 %
Totalt antall aksjer 30. september 2008		201 635 416	100,00 %

FREMTIDSUTSIKTER

Etter en lengre periode med sterk makroøkonomisk vekst, har de nordiske økonomiene begynt å se virkningene av den generelle makroøkonomiske avmatningen. Så langt har virkningene på det norske kontorleiemarkedet og det nordiske hotellmarkedet vært liten, men det forventes at kontorleienivået stabiliseres og at RevPAR i hotellmarkedet påvirkes noe fremover. Transaksjonsmarkedet for eiendom er svært rolig basert på innstramming i kredittbetingelser hos bankene og begrenset tilgang på egenkapital for nye transaksjoner.

Norwegian Property har styrket balansen betydelig etter emisjonen i juli. I kontorporteføljen har Norwegian Property langsiktige leiekontrakter med KPI-justeringer, som reduserer risikoen i dagens marked. KPI-justeringen per 1. januar 2009 vil bli rundt 5% basert på nåværende forventninger til inflasjonen. Selskapet har et hovedfokus på å sikret gode betingelser ved reforhandling av kontrakter ved utløp; men arbeider også med å reforhandle kontrakter før utløpet av leieperioden for å utnytte dagens sterke leiemarked. I hotellporteføljen er hovedfokuset rettet mot samarbeid med operatørene for å maksimere leieinntektene fremover.

Selskapet arbeider videre med å styrke balansen og har som langsiktig målsetning å redusere Loan To Value til under 70%, hovedsaklig basert på selektivt salg av eiendeler. Basert på den styrkede balansen etter emisjonen vil selskapet benytte nødvendig tid for å sikre maksimale verdier ved gjennomføring av mulige salg.

Norwegian Property ASA
Styret, 23. oktober 2008

Widar Salbuviik
Styrets leder

Hans Herman Horn
Styrets nestleder

Helene Jebsen Anker

Hilde Vatne

Jostein Devold

Torstein Tvenge

Anne Birgitte Fossum

Petter Jansen

FINANSIELL KALENDER

4. kvartal 2008: 12. februar 2008

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, se www.npro.no

KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK 1.000	3. kvartal 01.07 - 30.09		Hittil i år 01.01 - 30.09		Fjoråret 01.01 - 31.12
	2008	2007	2008	2007	2007
Leieinntekter	454 602	252 587	1 400 795	743 888	1 193 189
Andre inntekter	0	466	0	1 622	2 497
Brutto leieinntekter	454 602	253 053	1 400 795	745 511	1 195 686
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(38 832)	(17 650)	(112 845)	(46 038)	(81 424)
Andre driftskostnader	(28 171)	(13 951)	(94 137)	(45 289)	(77 943)
Sum driftskostnader	(67 003)	(31 601)	(206 981)	(91 327)	(159 367)
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	387 599	221 452	1 193 814	654 184	1 036 319
Verdiendring investeringseiendommer	(1 002 799)	68 918	(2 812 179)	1 126 447	1 219 138
Gevinst ved salg av investeringsiendommer	29	19	35 352	19	9 281
Driftsresultat	(615 171)	290 389	(1 583 014)	1 780 650	2 264 738
Finansinntekt	5 409	24 172	21 432	51 943	67 972
Finanskostnad	(326 441)	(164 655)	(1 014 071)	(615 648)	(958 863)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(435 735)	(97 813)	(35 029)	322 259	276 749
Netto finansposter	(756 767)	(238 295)	(1 027 668)	(241 446)	(614 143)
Ordinært resultat før skatt	(1 371 939)	52 094	(2 610 682)	1 539 203	1 650 595
Skattekostnad	381 369	(14 622)	728 771	(431 012)	(460 736)
Resultat for perioden	(990 569)	37 472	(1 881 911)	1 108 191	1 189 859
Resultat tilordnet minoritet	85 578	(312)	132 322	(12 998)	(4 829)
Resultat etter minoritet	(904 991)	37 160	(1 749 589)	1 095 193	1 185 030

FORRETNINGSOMRÅDER

Beløp i NOK 1.000	3. kvartal 01.07 - 30.09		Hittil i år 01.01 - 30.09		Fjoråret 01.01 - 31.12
	2008	2007	2008	2007	2007
Forretningseiendom	264 057	242 152	815 050	734 610	1 010 507
Hotell	190 545	10 901	585 745	10 901	185 179
Brutto leieinntekter	454 602	253 053	1 400 795	745 511	1 195 686
Forretningseiendom	(19 241)	(16 731)	(56 419)	(45 119)	(61 498)
Hotell	(19 592)	(920)	(56 426)	(920)	(19 926)
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(38 832)	(17 651)	(112 845)	(46 038)	(81 424)
Forretningseiendom	(15 758)	(12 847)	(46 688)	(44 185)	(58 468)
Hotell	(12 413)	(1 104)	(47 030)	(1 104)	(19 415)
Oslo Properties	-	-	(418)	-	(60)
Andre driftskostnader	(28 171)	(13 951)	(94 137)	(45 289)	(77 943)
Forretningseiendom	229 059	212 574	711 943	645 306	890 541
Hotell	158 540	8 878	482 288	8 878	145 838
Oslo Properties	-	-	(418)	-	(60)
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	387 599	221 452	1 193 814	654 184	1 036 319
Gevinst fra verdiregulering forretningseiendom	(619 449)	68 870	(2 154 259)	1 126 399	1 219 138
Gevinst fra verdiregulering hotell	(383 350)	48	(657 920)	48	-
Gevinst ved salg av forretningseiendom	-	-	7 174	-	9 281
Gevinst ved salg av hotell	29	19	28 178	19	-
Forretningseiendom	(390 390)	281 444	(1 435 142)	1 771 706	2 118 960
Hotell	(224 781)	8 945	(147 454)	8 945	145 838
Oslo Properties	-	-	(418)	-	(60)
Driftsresultat	(615 171)	290 389	(1 583 014)	1 780 650	2 264 738
Netto finansposter for forretningseiendom	(188 250)	(135 369)	(569 705)	(558 592)	(731 584)
Netto finansposter for hotell	(86 535)	(4 986)	(257 248)	(4 986)	(93 472)
Netto finansposter for Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	(46 248)	(127)	(165 686)	(127)	(65 836)
Finansielle instrumenter for forretningseiendom	(275 404)	(94 215)	27 162	325 857	292 564
Finansielle instrumenter for hotell	(160 331)	(3 598)	(62 192)	(3 598)	(15 815)
Netto finansposter	(756 768)	(238 295)	(1 027 669)	(241 446)	(614 143)
Forretningseiendom	(854 043)	51 860	(1 977 685)	1 538 970	1 679 940
Hotell	(471 648)	361	(466 894)	361	36 551
Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	(46 248)	(127)	(166 104)	(127)	(65 896)
Ordinært resultat før skatt	(1 371 939)	52 094	(2 610 682)	1 539 204	1 650 595
Skattekostnad	381 369	(14 622)	728 771	(431 013)	(460 736)
Resultat for perioden	(990 570)	37 472	(1 881 912)	1 108 191	1 189 859
Resultat tilordnet minoritet	85 578	(312)	132 322	(12 998)	(4 829)
Resultat etter minoritet	(904 991)	37 160	(1 749 589)	1 095 193	1 185 030

1) Norgani Hotels AS (hotell) og Oslo Properties AS (oppkjøpsfinansiering av Norgani Hotels AS) er konsolidert som en del av Norwegian Property ASA konsernet fra 24.09.2007.

KONSOLIDERT BALANSE

Beløp i NOK 1.000	9/30/2008	9/30/2007	12/31/2007
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle derivater	1 965	2 768	9 550
Goodwill	1 099 934	-	1 064 987
Andre immaterielle eiendeler	-	1 052	-
Investerings eiendom	27 379 692	28 701 335	31 113 889
Anlegg under utførelse	-	1 406 754	-
Andre varige driftsmidler	10 306	5 555	2 965
Aksjer og andeler	1 697	1 562	1 623
Fordringer	9 501	-	1 575
Anleggsmidler	28 503 095	30 119 027	32 194 589
Omløpsmidler			
Finansielle derivater	652 160	703 051	678 673
Selgers garantistillelse for fremtidige leieinntekter	1 727	22 123	6 200
Kundefordringer	220 858	199 522	186 369
Andre fordringer	145 246	164 899	180 780
Minoritetens andel av ikke innbetalt tegnet kapital	-	844 900	-
Kontanter og kontantekvivalenter	68 627	924 070	635 476
Omløpsmidler	1 088 616	2 858 565	1 687 498
Sum eiendeler	29 591 711	32 977 592	33 882 087
EGENKAPITAL			
Innbetalt egenkapital	7 733 861	5 348 128	5 348 120
Annen egenkapital	57 713	2 071	7 818
Tilbakeholdt resultat	(818 620)	1 221 125	1 310 962
Minoritetsinteresser	0	1 777 253	1 688 867
- Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap	-	(1 523 616)	(1 524 863)
Egenkapital	6 972 955	6 824 962	6 830 903
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	763 130	305 607	1 521 767
Rentebærende gjeld	20 580 100	20 071 772	21 733 946
Langsiktig gjeld	21 343 230	20 377 379	23 255 713
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	62 444	10 895	26 075
Rentebærende gjeld	745 008	1 383 485	1 498 193
Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap	-	3 732 743	1 595 837
Leverandørgjeld	26 161	53 833	44 086
Annen gjeld	441 912	594 296	631 279
Kortsiktig gjeld	1 275 526	5 775 251	3 795 470
Sum gjeld	22 618 755	26 152 630	27 051 184
Sum egenkapital og gjeld	29 591 711	32 977 592	33 882 087

KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK 1.000	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer					Minoritets- interesser	Total egen- kapital
	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen inn- betalt egen- kapital	Annen egen- kapital	Tilbake- holdt resultat		
Total egenkapital 31.12.2006	2 462 823	900 171	1 500 000	75 763	389 636	44 834	5 373 227
Kapitalforhøyelse, mars 2007	174 216	325 784					500 000
Emisjonskostnader, netto etter skatt		(13 932)					(13 932)
Utbetalt utbytte					(263 704)		(263 704)
Finansielle derivater				(68 887)			(68 887)
Periodens resultat					1 185 030	4 829	1 189 859
Minoritetsinteresser						1 639 203	1 639 203
Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap						(1 524 863)	(1 524 863)
Total egenkapital 31.12.2007	2 637 039	1 212 022	1 500 000	6 876	1 310 962	164 003	6 830 903
Kapitalforhøyelse, juni 2008	2 403 846	96 154					2 500 000
Emisjonskostnader, netto etter skatt		(115 200)					(115 200)
Finansielle derivater				(5 461)			(5 461)
Utbetalt utbytte					(263 704)		(263 704)
Valutaeffekter				56 298			56 298
Periodens resultat					(1 749 589)	(132 322)	(1 881 911)
Minoritetsinteresser					(116 289)	(31 681)	(147 970)
Total egenkapital 30.09.2008	5 040 885	1 192 976	1 500 000	57 713	(818 620)	0	6 972 955

KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

Beløp i NOK 1.000	3. kvartal 01.07 - 30.09		Hittil i år 01.01 - 30.09		Fjoråret 01.01 - 31.12
	2008	2007	2008	2007	2007
Ordinært resultat før skatt	(1 371 939)	52 093	(2 610 682)	1 539 203	1 650 595
- Betalt skatt i perioden	-	-	-	-	(2 042)
+ Avskrivninger av varige driftsmidler	403	204	1 533	600	766
+/- Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	(29)	-	(35 352)	-	(9 281)
-/+ Verdiendring investeringseiendommer	1 002 799	(68 918)	2 812 179	(1 126 448)	(1 219 138)
-/+ Endring i markedsverdi av finansielle derivater	435 735	97 812	35 030	(322 259)	(276 751)
+/- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	321 033	140 482	992 639	563 705	890 892
+/- Endring i kortsiktige poster	(82 519)	(159 911)	(130 140)	(39 479)	31 831
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	305 483	61 762	1 065 207	615 323	1 066 873
+ Mottatt for salg av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	0	-	1 308 465	-	227 393
- Betaling for kjøp av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	(60 831)	(1 857 944)	(187 877)	(4 239 164)	(5 126 458)
- Betaling for kjøp av datterselskap	(148 843)	-	(148 843)	-	(3 464 347)
- Payments for purchase of financial derivative instruments	-	113 216	-	113 216	-
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(209 673)	(1 744 728)	971 745	(4 125 948)	(8 363 412)
+ Netto endring i rentebærende gjeld	(2 370 148)	1 651 633	(3 687 622)	3 534 743	7 236 878
- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	(321 033)	(140 482)	(992 639)	(563 705)	(890 892)
+ Kapitalforhøyelse	2 340 000	-	2 340 000	479 354	479 346
- Betalt utbytte	-	-	(263 704)	(263 704)	(263 704)
+/- Andre finansieringsaktiviteter	-	(4 455)	-	(4 455)	114 352
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(351 181)	1 506 696	(2 603 965)	3 182 233	6 675 979
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(255 371)	(176 270)	(567 013)	(328 392)	(620 559)
+ Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	323 915	1 100 340	635 476	1 252 462	1 252 462
+/- Valutakurseffekter	82	-	164	-	3 573
Utgående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	68 627	924 070	68 627	924 070	635 476