

1Q 2011

## RESULTATRAPPORT FOR FØRSTE KVARTAL 2011



## VIKTIGE HENDELSER FØRSTE KVARTAL 2011

### POSITIV UTVIKLING SOM FULLINTEGRERT KONTOREIENDOMSSKAP

God drift som fullintegrert kontoreiendomsselskap

Norwegian Property ASA oppnådde et resultat før skatt og verdiendringer på NOK 90,2 millioner i første kvartal 2011, en økning på 15,8 prosent fra tilsvarende periode i fjor. Brutto leieinntekter var NOK 253,7 millioner, sammenlignet med NOK 262,6 millioner i første kvartal 2010. Etter verdiendringer var resultat før skatt NOK 559,0 millioner i første kvartal 2011, opp fra NOK 4,5 millioner i tilsvarende periode i 2010. Etter resultat for ikke-videreført virksomhet og skatt oppnådde Norwegian Property et overskudd på NOK 494,2 millioner i første kvartal 2011, sammenlignet med NOK 40,6 millioner i samme kvartal 2010.

Fortsatt reduksjon i belåningsgrad

Netto belåningsgrad for konsernet var 64,6 prosent ved utgangen av årets første kvartal, ned fra 72,9 prosent ved utgangen av mars 2010. Justert for effekten av selgerkreditten ytet til kjøperne av Norgani, var netto belåningsgrad 60,7 prosent ved utgangen av første kvartal 2011.

Fokus Bank ny leietaker på Aker Brygge

Norwegian Property har inngått avtale med Fokus Bank om leie av omkring 6 400 kvm kontorlokaler på Aker Brygge. Dermed har selskapet sikret leietaker for mer enn 25 prosent av arealene på Aker Brygge som DnB NOR fraflytter i 2013. Leiekontrakten har en løpetid på ti år fra forventet innflytting i januar 2014. Leienivået er markedsmessig og reflekterer områdets attraktivitet og standarden på kontorarealene etter en omfattende rehabilitering.

Positive verdiendringer

Inngåelse av nye leiekontrakter, økende markedsleienivåer kombinert med yieldkompresjon særlig for kortere leiekontrakter, resulterte i en positiv verdiendring på 2,4 prosent for eiendomsporteføljen i årets første kvartal. Til sammenligning ble verdien av kontorporteføljen oppjustert med 0,2 prosent i tilsvarende periode i 2010. Dette resulterte i en bokført verdi av egenkapitalen på NOK 10,99 per aksje, opp fra NOK 10,01 per aksje ved årsskiftet (EPRA: NOK 11,62 ved utgangen av første kvartal 2011).

Refinansiering av låneforfall sikret

Etter utgangen av første kvartal har Norwegian Property akseptert tilbud og betingelser for nye lånefasiliteter på til sammen NOK 9 960 millioner. Med dette har Norwegian Property fått på plass en langsiktig finansieringsløsning som gir handlefrihet og investeringskapasitet. Etter refinansieringen har Norwegian Property ingen låneforfall før i 2013 og gjennomsnittlig løpetid for selskapets gjeld er forlenget fra 2,0 år til 5,3 år.

## NØKKELTALL

Resultat for videreført virksomhet		1Q 2011	1Q 2010	2010
Brutto inntekter	NOK millioner	253,7	262,6	1 025,1
Driftsresultat før eierkostnader	NOK millioner	231,1	243,1	929,3
Resultat før finansposter og verdiendringer	NOK millioner	214,3	229,2	870,4
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK millioner	90,2	77,9	327,7
Resultat før skatt	NOK millioner	559,0	4,5	437,8
Resultat etter skatt	NOK millioner	494,2	4,5	351,2

Balanse		1Q 2011	1Q 2010	2010
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK millioner	15 425,5	23 832,9	15 062,4
Egenkapital	NOK millioner	5 480,8	5 496,2	4 988,6
Rentebærende gjeld	NOK millioner	10 212,1	18 038,4	10 294,6
Egenkapitalandel	Prosent	33,9	21,9	31,4
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	42,7	4,8	8,8

Kontantstrøm		1Q 2011	1Q 2010	2010
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK millioner	117,2	28,5	364,1
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK millioner	241,9	655,9	248,4

Nøkkeltall; aksjer		1Q 2011	1Q 2010	2010
Antall utstedte aksjer	Antall	498 596 832	498 596 832	498 596 832
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	498 596 832	475 933 832	489 034 909
Resultat før skatt per aksje for videreført virksomhet <sup>1</sup>	NOK	1,12	0,01	0,90
Ordinær fortjeneste per aksje for videreført virksomhet (EPS) <sup>1</sup>	NOK	0,99	0,01	0,72
Ordinær fortjeneste per aksje for hele virksomheten (EPS) <sup>1</sup>	NOK	0,99	0,09	-0,94
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0,24	0,06	0,74
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	20,48	36,18	40,55
<b>Bokført verdi av egenkapitalen per aksje</b>	<b>NOK</b>	<b>10,99</b>	<b>11,02</b>	<b>10,01</b>
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,40	2,30	0,40
Goodwill per aksje	NOK	-	-1,16	-
Finansielle instrument per aksje	NOK	0,23	0,83	0,43
<b>Netto eiendeler per aksje (EPRA)<sup>2</sup></b>	<b>NOK</b>	<b>11,62</b>	<b>12,99</b>	<b>10,84</b>

<sup>1</sup> Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje.

<sup>2</sup> Bokført verdi av egenkapitalen per aksje, justert for utsatt skatt relatert til eiendom, goodwill og finansielle instrumenter 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 eiendoms- og gjeldspostene (markedsverdi av rente-/valutasikringskontrakter og lignende) i balansen etter skatt.

## FINANSIELLE RESULTATER

### RESULTAT FOR FØRSTE KVARTAL 2011

Resultatregnskapet for videreført virksomhet for første kvartal omfatter Norwegian Property's kontorvirksomhet. Konsernets hotellvirksomhet ble overtatt av nye eiere i fjerde kvartal 2010, og denne virksomheten er derfor rapportert som ikke-videreført virksomhet i 2010.

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 253,7 millioner i første kvartal 2011, sammenlignet med NOK 262,6 millioner i samme periode i 2010. Justert for salg av eiendommer tilsvarer dette en reduksjon på NOK 5,3 millioner i brutto leieinntekt i forhold til første kvartal i fjor. Reduksjonen skyldes noe økt strategisk ledighet i porteføljen sammenlignet med samme periode i 2010.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader var NOK 22,6 millioner i kvartalet (NOK 19,5 millioner<sup>3</sup>). Beløpet inkluderer utviklingskostnader knyttet til etablering av intern driftsorganisasjon parallelt med at Neas fortsatt utfører enkelte oppgaver frem til outsourcingsavtalen avsluttes i mai. Administrative kostnader var NOK 16,8 millioner (NOK 14,0 millioner). I de nærmeste periodene fremover vil begge disse postene være noe høyere enn normalt på grunn av overføring av eiendomsforvaltningen til intern driftsorganisasjon og betydelig arbeid knyttet til utvikling og etablering av utviklingsplaner for de ulike eiendommene. Resultat før finansposter og verdivurderinger var NOK 214,3 millioner (NOK 229,2 millioner).

Netto finanskostnader var NOK 124,2 millioner (NOK 151,3 millioner) i første kvartal tilsvarende en reduksjon på NOK 27,1 millioner sammenlignet med tilsvarende kvartal i fjor. Årsaken er reduksjon i netto rentebærende gjeld blant annet som følge av salget av Norgani Hotels. Positive verdiendringer i eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert gevinst på NOK 327,7 millioner (NOK 25,5 millioner). Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring i første kvartal tilsvarende NOK 141,1 millioner (NOK -114,7 millioner).

Resultat for videreført virksomhet før skatt i første kvartal var NOK 559,0 millioner, en økning fra NOK 4,5 millioner i første kvartal 2010. Beregnet, ikke betalbar skatt i kvartalet var NOK -64,8 millioner, sammenlignet med NOK 0,0 millioner i samme periode i fjor. Resultat etter skatt for videreført virksomhet for perioden ble NOK 494,2 millioner (NOK 4,5 millioner).

Ikke-videreført virksomhet ga ingen resultateffekt i første kvartal 2011, men bidro med NOK 36,1 millioner i tilsvarende kvartal i fjor. Periodens overskudd ble dermed NOK 494,2 millioner, sammenlignet med NOK 40,6 millioner året før.

### VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontorportefølje er blitt utført av to uavhengige eksterne verdsettere basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder.

Per 31. mars 2011 ble konsernets portefølje av forretningseiendommer verdsatt til NOK 15 425,5 millioner før justering for utsatt skatt. Det ble regnskapsført en positiv verdjustering på NOK 327,7 millioner for kontorporteføljen i første kvartal (NOK 25,5 millioner).

En generell økning i markedisleienivået kombinert med reduserte avkastningskrav, særlig for eiendommer med kortere leiekontrakter, resulterte i en samlet positiv verdjustering av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen om kontrakt med Fokus Bank om ti års leie av 6 400 kvadratmeter kontorlokaler på Aker Brygge har bidratt positivt til verdsettelsen av selskapets eiendommer på Aker Brygge. Leienivået er inngått på markedsmessige vilkår og reflekterer områdets attraktivitet og standarden på kontorarealene etter en omfattende rehabilitering.

### KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var NOK 117,2 millioner (NOK 28,5 millioner) i første kvartal. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -37,6 millioner (NOK 156,2 millioner) for første kvartal og skyldtes

<sup>3</sup> Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.

investeringer i eiendomsporteføljen. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -86,0 millioner (NOK 222,9 millioner) i første kvartal. Selskapet har i løpet av første kvartal kjøpt tilbake egne obligasjoner pålydende NOK 61 millioner som et ledd i Norwegian Property's balansenjustering etter salget av Norgani Hotels. Netto negativ endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 6,5 millioner. I samme periode i fjor førte salg av eiendommen i Oksenøyveien og gjennomført emisjon til en netto positiv endring i kontantbeholdningen på NOK 407,7 millioner. Brutto proveny fra den rettede emisjonen på NOK 543,9 millioner ble i hovedsak benyttet til nedbetaling av selskapets gjeld.

## BALANSE

Kontantbeholdningen per 31. mars 2011 var NOK 241,9 millioner (NOK 655,9 millioner per 31. mars 2010). I tillegg hadde selskapet NOK 1 000 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter. Total egenkapital var NOK 5 480,8 millioner (NOK 5 496,2 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 33,9 prosent (21,9 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 10,99 (NOK 11,02). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 11,62 (NOK 12,99). Antall aksjer per utgangen av første kvartal var 498 596 832 (498 596 832).

## FINANSIERING

Rentebærende gjeld og sikring per 31.03.2011 (før refinansiering)		
Rentebærende gjeld	NOK millioner	10 212,1
Selgerkreditt	NOK millioner	600,0
Likvide midler	NOK millioner	241,9
Effektiv rentesikringsgrad, inklusive likvide midler (%)	Prosent	94,8
Ubenyttede trekkfasiliteter	NOK millioner	1 000,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	4,2
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin)	Prosent	5,18
Gjennomsnittlig margin	Prosent	0,74
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	1,7
Verdi eiendommer	NOK millioner	15 425,5
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	66,2
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	64,6
Netto rentebærende gjeld fratrukket selgerkreditt / verdi (netto LTV)	Prosent	60,7

## RENTESIKRINGER

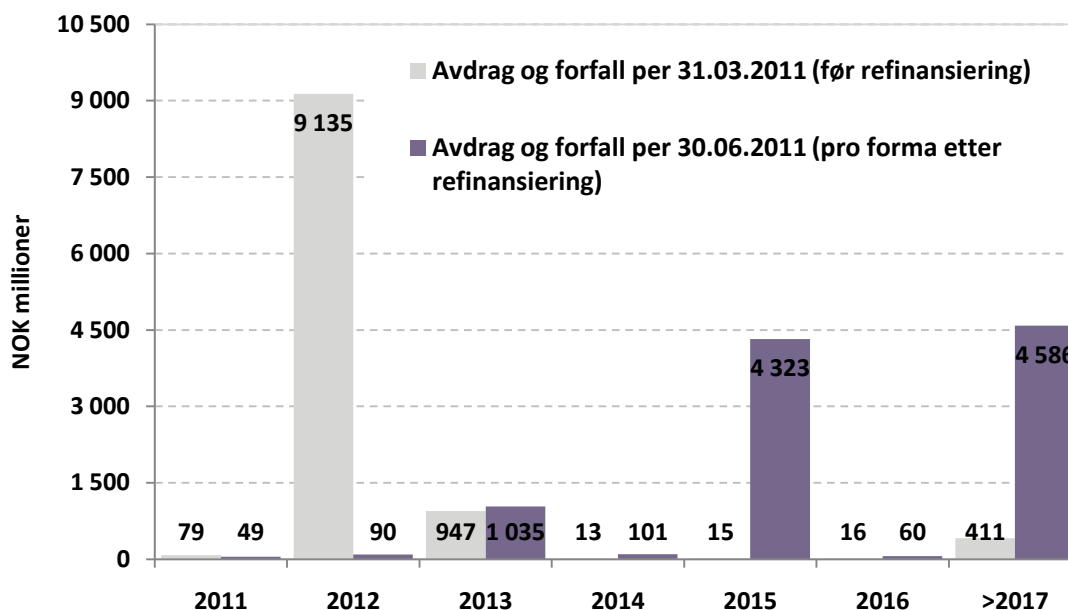
Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill	1 353	1 476	979	1 257	806	4 357
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	4,3	3,5	3,4	4,4	4,4	4,7
Andel av total gjeld	Prosent	13,2	14,4	9,6	12,3	7,9	42,6

## RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 31. mars 2011 var NOK 10 212,1 millioner (NOK 18 038,4 millioner). Utover ordinære avdrag på rentebærende gjeld har ingen av Norwegian Property's lånefasiliteter forfall i 2011.

Etter kvartalets utløp har Norwegian Property akseptert tilbud og betingelser for nye lånefasiliteter på til sammen NOK 9 960 millioner. Lånerammene er delt i to hovedfasiliteter med henholdsvis syv og fire års løpetid. NOK 4 980 millioner ytes av Nordea Bank Norge ASA og Skandinaviska Enskilda Banken AB og NOK 4 980 millioner ytes av DnB NOR Bank ASA og Fokus Bank. Gjennomsnittlig lånemargin for de to fasilitetene er 1,25 prosent. Etter refinansieringen har Norwegian Property ingen låneforfall før i 2013 og gjennomsnittlig løpetid for selskapets gjeld er forlenget fra 2,0 år til 5,3 år. Gjennomsnittlig rente per 30. juni 2011 etter refinansiering estimeres til 5,3 prosent, en marginal økning fra 5,18 prosent per 31. mars 2011. De nye lånerammene sikrer refinansiering av låneforfall i 2011 og 2012 og kapasitet for fremtidige investeringer.

## Låneforfallsprofil før og etter refinansiering



## VIRKSOMHETEN

### MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Bruttonasjonalprodukt (BNP) for Fastlands-Norge økte med 2,2 prosent i 2010 etter å ha falt med 1,3 prosent året før. Veksten i norsk økonomi synes dermed å ha kommet tilbake til et normalisert nivå, og Statistisk Sentralbyrå (SSB) forventer en årlig vekst i BNP på mellom 3,2 og 3,8 prosent i perioden fra 2011 til 2014. Arbeidsledigheten er relativt stabil, og ventes å ligge rundt 3,6 prosent i 2011, for deretter å reduseres gradvis (kilde: SSB).

Oppjusterte vekstanslag for norsk økonomi og forventninger om økt sysselsetting bidrar til etterspørselsvekst for kontorarealer. Arealledigheten i Oslo, Asker og Bærum viser en fallende trend og lå ved utgangen av første kvartal 2011 på 7,8 prosent, ned fra rundt 8,5 prosent ved årsskiftet. I 2011 vil det bli ferdigstilt relativt få nye kontorbygg i Oslo-området. I 2012 og 2013 vil imidlertid store prosjekter på Fornebu og i Bjørvika stå ferdig, men få prosjekter igangsettes uten inngåtte leiekontrakter.

Utsikter til høy befolkningsvekst i Oslo gir forventninger om et fortsatt sterkt boligmarked. Dette kan føre til at man vil se en økende grad av konvertering fra kontor til bolig.

Skillet mellom mer eller mindre attraktive eiendommer øker, og moderne, miljøvennlige og arealeffektive kontorer beliggende nær offentlig kommunikasjon etterspørres i tiltagende grad.

Aktivitetsnivået i det norske transaksjonsmarkedet økte mot slutten av fjoråret, med særlig interesse for eiendommer av høy kvalitet, med lange kontrakter med solide leietakere. Positiv utvikling i leiemarkedet og større risikovillighet gir utsikter til høyere verdiutvikling for eiendommer med kortere leiekontrakter i 2011.

### EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property 47 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er hovedsaklig lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (82 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (3 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (15 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 er NOK 1 016 millioner per 31. mars 2011. Per 31. mars 2011 var total ledighet i porteføljen 5,5 prosent, som er en nedgang fra 5,8 prosent ved utgangen av fjerde kvartal 2010, og også lavere enn den generelle ledigheten i Oslo-markedet. Norwegian Property har relativt få leieavtaler som utløper de neste

tolv månedene, og har en gjennomsnittlig gjenstående løpetid for kontraktene på 5,3 år. I verdivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 3,2 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie.

I løpet av første kvartal er det blitt inngått eller reforhandlet 24 nye kontrakter til en samlet verdi av NOK 38,5 millioner, noe som ga en sammenlignbar leieøkning på 19,7 prosent for disse kontraktene.

Etter kvartalets utløp har Norwegian Property inngått avtale om kjøp av en kontorseksjon med beliggenhet i Verkstedhallene på Aker Brygge for NOK 28 millioner. Transaksjonen ventes gjennomført i løpet av mai 2011. Selger er en privat investor og seksjonen er utleid på lang kontrakt til Norwegian Property ASA. Norwegian Property ser på transaksjonen som både finansielt og operasjonelt attraktiv. Selskapet har på sikt planer om å rehabilitere hele eiendommen og kjøpet anses i den sammenheng som strategisk. Norwegian Property er majoritetseier i Verkstedhallene.

## MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR

Norwegian Property har utarbeidet en strategi for miljø- og samfunnsansvar der målet er å være Norges ledende eiendomsselskap innen bærekraftig vekst, arbeid for et bedre samfunn og redusert ressursforbruk gjennom å fokusere på helhetlige løsninger og fremtidsrettet bruk av arkitektur, estetikk, teknologi og materialer. Strategien innebærer en nulltoleranse når det gjelder alvorlige menneskelige skader i forbindelse med Norwegian Property's eiendommer og ansvarsområder. På miljøsidan innebærer strategien i praksis redusert energiforbruk og redusert CO<sub>2</sub>-utslipp både for nye og eksisterende bygg, samt høy kildesorteringsgrad og redusert vannforbruk. Videre settes høy standard for avfallssortering på byggeplass, vannbåren varme i alle nye bygg og redusert energiforbruk under byggeprosjekter. I tillegg er det etablert mål for samfunnsengasjement, omdømme og medarbeidertilfredshet.

## AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av første kvartal 2 345 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 163 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal og en reduksjon på 766 aksjonærer sammenlignet med utgangen av første kvartal i fjor. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 53,7 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, mot 51,0 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i første kvartal har i gjennomsnitt ligget på 702 670 aksjer per dag, noe lavere enn gjennomsnittet på 905 682 aksjer i fjerde kvartal 2010. Total aksjekapital i selskapet per 31. mars 2011 er NOK 249 298 416 fordelt på 498 596 832 aksjer med 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. mars 2011.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	CANICA AS	5,6	27 895 467		NOR
2	STATE STREET BANK AND TRUST CO.	4,7	23 573 080	NOM	USA
3	AWILHELMSSEN CAPITAL AS	4,7	23 254 334		NOR
4	FOLKETRYGDFONDET	3,9	19 324 000		NOR
5	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN	3,8	19 144 168	NOM	SWE
6	BNP PARIBAS SECS SERVICES PARIS	3,7	18 451 921	NOM	FRA
7	BANK OF NEW YORK MELLON	3,6	17 957 095	NOM	USA
8	STATE STREET BANK & TRUST CO.	2,3	11 457 965	NOM	USA
9	BANK OF NEW YORK MELLON	2,1	10 227 409	NOM	USA
10	JPMORGAN CHASE BANK	1,8	9 085 450	NOM	GBR
11	CITIBANK N.A. (LONDON BRANCH)	1,6	7 759 000	NOM	GBR
12	CITIBANK N.A., LONDON BRANCH	1,5	7 681 558	NOM	GBR
13	DNB NOR NORGE SELEKTIV (III)	1,5	7 374 794		NOR
14	AWILHELMSSEN CAPITAL II AS	1,4	6 934 000		NOR
15	SHB STOCKHOLM CLIENTS ACCOUNT	1,3	6 613 275	NOM	NOR
16	TRONDHEIM KOMMUNALE PENSJONSKASS	1,3	6 363 700		NOR
17	VITAL FORSIKRING ASA	1,2	6 111 087		NOR
18	FRAM HOLDING AS	1,2	6 000 000		NOR
19	JPMORGAN CHASE BANK	1,1	5 564 901	NOM	GBR
20	AWECO INVEST AS	1,1	5 486 765		NOR
<b>Totalt 20 største aksjonærer</b>		<b>49,4</b>	<b>246 259 969</b>		<b>10 / 20 NOR</b>

## GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Norwegian Property vil finne sted torsdag 5. mai 2011. Styret foreslår for generalforsamlingen at det utdeles et utbytte for regnskapsåret 2010 på kr 0,10 pr aksje. Utbyttet tilfaller selskapets aksjeeiere per generalforsamlingsdagen. Dette er noe lavere enn styrets langsiktige ambisjon for utbytte, men må sees i lys av styrets ambisjon om å styrke selskapets finansielle handlefrihet og selskapets ambisiøse planer for investeringer i eksisterende portefølje.

Styret har over tid ambisjon om at betydelige deler av Norwegian Property's verdiskapning skal utdeles til aksjonærene i form av utbytte. Langsiktig mål er at utbyttet skal utgjøre 30-50 prosent av operativt resultat (før verdiendringer) etter betalbar skatt.

## FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi utvikler seg i positiv retning, med forventninger om fortsatt moderat økonomisk vekst og økt sysselsetting. Oppjusterte vekstanslag for norsk økonomi gir seg utslag i et sterkere leiemarked for næringseiendom med økende etterspørsel etter attraktive lokaler. Utsikter til et bedre leiemarked og økt risikovillighet i transaksjonsmarkedet gir forventninger om noe redusert yield, også på kortere leiekontrakter. Skillet mellom mer eller mindre attraktive eiendommer ventes fortsatt å øke, og moderne, miljøvennlige og arealeffektive kontorer beliggende nær offentlig kommunikasjon etterspørres i tiltagende grad.

Norwegian Property har etter utgangen av årets første kvartal etablert en langsiktig finansieringsløsning som gir handlefrihet og investeringskapasitet. Nye lånerammer på til sammen NOK 10 milliarder gir selskapet en solid finansiell plattform med en diversifisert forfallsprofil for selskapets lån. Lånefasilitetene som er etablert sikrer refinansiering av låneforfall i 2011 og 2012 samt kapasitet for fremtidige investeringer og generelle kapitalbehov.

Norwegian Property fokuserer på høykvalitets eiendommer nær trafikk-knutepunkter i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger. Langsiktig verdiskapning skjer gjennom selskapets fire verdidrivere; marked og utleie, eiendomsdrift og forvaltning, eiendomsutvikling og transaksjoner og finans. Oppgradering av bygg vil vurderes der potensialet for verdiskapning anses som større enn investeringskostnaden. Betydelige oppgraderinger vil i perioder kunne føre til noe strategisk ledighet i porteføljen.

Med styrket finansiell plattform, økt kundefokus og rendyrket profil som fullintegret kontoreiendomsselskap er Norwegian Property godt rustet til å dra nytte av de mulighetene som måtte oppstå i et positivt marked.

### Norwegian Property ASA

Styret, 4. mai 2011

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, inkludert presentasjonsmateriale tilhørende denne kvartalsrapporten, samt finansiell informasjon, se [www.npro.no](http://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 ved utarbeidelsen av dette perioderegnskapet er i samsvar med de prinsipper som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2010. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene. Rapporten er ikke revidert.

### KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

Spesifikasjon av resultat for ikke-videreført virksomhet er presentert særskilt i note 1.

Beløp i NOK millioner	1Q 2011	1Q 2010	2010
<b>Brutto inntekter</b>	<b>253,7</b>	<b>262,6</b>	<b>1 025,1</b>
Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader	-20,1	-17,4	-90,3
Andre eiendomskostnader	-2,4	-2,1	-5,5
<b>Eiendomsrelaterte driftskostnader</b>	<b>-22,6</b>	<b>-19,5</b>	<b>-95,8</b>
<b>Driftsresultat før eierkostnader</b>	<b>231,1</b>	<b>243,1</b>	<b>929,3</b>
Administrative eierkostnader	-16,8	-14,0	-58,9
<b>Resultat før finansposter og verdiendringer</b>	<b>214,3</b>	<b>229,2</b>	<b>870,4</b>
Finansinntekt	10,6	3,3	24,0
Finanskostnad	-134,8	-154,6	-566,7
<b>Resultat før skatt og verdiendringer</b>	<b>90,2</b>	<b>77,9</b>	<b>327,7</b>
Verdiendring investeringseiendommer	327,7	25,5	170,6
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	141,1	-114,7	-69,9
<b>Urealisert gevinst og tap</b>	<b>468,8</b>	<b>-89,2</b>	<b>100,7</b>
Gevinst / tap ved salg av investeringseiendommer	-	15,8	9,4
<b>Realisert gevinst og tap</b>	<b>-</b>	<b>15,8</b>	<b>9,4</b>
<b>Resultat før skatt for videreført virksomhet</b>	<b>559,0</b>	<b>4,5</b>	<b>437,8</b>
Utsatt skattekostnad for videreført virksomhet	-64,8	-	-86,7
<b>Resultat for videreført virksomhet</b>	<b>494,2</b>	<b>4,5</b>	<b>351,2</b>
Resultat for ikke-videreført virksomhet	-	36,1	-810,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>494,2</b>	<b>40,6</b>	<b>-459,6</b>
Resultat tilordnet minoritet	-	-	-
<b>Resultat etter minoritet</b>	<b>494,2</b>	<b>40,6</b>	<b>-459,6</b>
Valutaeffekter ikke-videreført virksomhet	-	-2,3	126,3
Gevinst / tap på sikringsinstrumenter videreført virksomhet	-2,8	1,5	-2,1
Gevinst / tap på sikringsinstrumenter ikke-videreført virksomhet	-	17,5	-6,6
Skatt på andre inntekter og kostnader videreført virksomhet	0,8	-0,4	0,6
Skatt på andre inntekter og kostnader ikke-videreført virksomhet	-	-4,9	1,8
Omklassifisering valutaeffekter ved salg av virksomhet	-	-	-134,8
Omklassifisering sikringsinstrumenter ved salg av virksomhet	-	-	13,7
<b>Totalt andre inntekter og kostnader</b>	<b>-2,0</b>	<b>11,4</b>	<b>-1,0</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>492,2</b>	<b>52,0</b>	<b>-460,6</b>
Majoritetsandel av totalresultat	492,2	52,0	-460,6
Minoritetsandel av totalresultat	-	-	-

## KONSOLIDERT BALANSE

Beløp i NOK millioner	31.03.2011	31.03.2010	31.12.2010
<b>EIENDELER</b>			
Finansielle derivater	26,2	13,7	24,3
Goodwill	-	580,2	-
Utsatt skattefordel	6,3	-	70,0
Investerings eiendom <sup>4</sup>	15 227,9	23 612,4	14 862,5
Andre varige driftsmidler	2,3	7,4	2,4
Aksjer og andeler	-	1,6	-
Fordringer	600,0	8,7	600,0
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>15 862,6</b>	<b>24 224,0</b>	<b>15 559,3</b>
Finansielle derivater	-	26,6	1,8
Kundefordringer	42,8	79,6	51,9
Andre fordringer	27,6	94,9	15,5
Kontanter og kontantekvivalenter	241,9	655,9	248,4
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>312,3</b>	<b>857,0</b>	<b>317,6</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>16 174,8</b>	<b>25 081,0</b>	<b>15 876,8</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innbetalt egenkapital	9 737,5	9 732,6	9 737,5
Annen egenkapital	5,3	19,7	7,3
Tilbakeholdt resultat	-4 262,0	-4 256,1	-4 756,2
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 480,8</b>	<b>5 496,2</b>	<b>4 988,6</b>
Utsatt skatt	-	325,6	-
Finansielle derivater	185,9	-	317,4
Rentebærende gjeld	8 798,4	17 838,5	10 203,8
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 984,2</b>	<b>18 164,1</b>	<b>10 521,3</b>
Finansielle derivater	2,6	615,8	9,3
Rentebærende gjeld	1 413,7	199,9	90,7
Leverandørgjeld	22,8	15,0	14,7
Annen gjeld	270,6	590,0	252,2
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 709,8</b>	<b>1 420,7</b>	<b>366,9</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 694,0</b>	<b>19 584,8</b>	<b>10 888,2</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>16 174,8</b>	<b>25 081,0</b>	<b>15 876,8</b>

<sup>4</sup> Etter fradrag for utsatt skatt ved kjøpstidspunkt på NOK 197,6 millioner per 31. mars 2011, NOK 220,5 millioner per 31. mars 2010 og NOK 199,9 millioner per 31. desember 2010.

## KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	31.03.2011	31.12.2010
<b>Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av perioden</b>	<b>4 988,6</b>	<b>4 918,0</b>
Totalresultat	492,2	-460,6
Kapitalforhøyelse, netto etter kostnader og skatt	-	531,2
<b>Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden</b>	<b>5 480,8</b>	<b>4 988,6</b>

Beløp i NOK millioner	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innbetalt EK	Annen EK	Tilbake- holdt resultat	Total EK
<b>Total egenkapital 31.12.2009</b>	<b>226,6</b>	<b>2 539,7</b>	<b>6 440,1</b>	<b>8,3</b>	<b>-4 296,6</b>	<b>4 918,0</b>
Kapitalforhøyelser	22,6	521,3	-	-	-	543,9
Emisjonskostnader, netto etter skatt (28 %)	-	-12,7	-	-	-	-12,7
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-6,2	-	-6,2
Valutaeffekter	-	-	-	126,3	-	126,3
Omklassifisering valutaeffekter ved salg av virksomhet	-	-	-	-134,8	-	-134,8
Omklassifisering finansielle derivater ved salg av virksomhet	-	-	-	13,7	-	13,7
Periodens resultat	-	-	-	-	-459,6	-459,6
<b>Total egenkapital 31.12.2010</b>	<b>249,3</b>	<b>3 048,2</b>	<b>6 440,1</b>	<b>7,3</b>	<b>-4 756,2</b>	<b>4 988,6</b>
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-2,0	-	-2,0
Periodens resultat	-	-	-	-	494,2	494,2
<b>Total egenkapital 31.03.2011</b>	<b>249,3</b>	<b>3 048,2</b>	<b>6 440,1</b>	<b>5,3</b>	<b>-4 262,0</b>	<b>5 480,8</b>

## KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

Kontantstrømoppstillingen inkluderer både videreført og ikke-videreført virksomhet.

Beløp i NOK millioner	1Q 2011	1Q 2010 <sup>5</sup>	2010 <sup>5</sup>
Resultat før skatt	559,0	54,4	-721,7
Betalt skatt	-	-	-16,8
Avskrivning varige driftsmidler	0,2	0,4	1,6
Gevinst / tap ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	-	-5,6	-69,1
Verdiendring investeringseiendommer	-327,7	-47,2	534,6
Verdiendring finansielle derivater	-141,1	135,4	201,1
Nedskrivning goodwill	-	-	570,9
Endring i kortsiktige poster	26,8	-108,9	-136,5
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>117,2</b>	<b>28,5</b>	<b>364,1</b>
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	-	169,3	1 122,6
Betalt ved kjøp av investeringseiendommer	-37,6	-13,1	-68,0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-37,6</b>	<b>156,2</b>	<b>1 054,6</b>
Netto regulering av rentebærende gjeld	-86,0	-303,3	-1 944,5
Kapitalforhøyelse	-	526,2	526,2
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-86,0</b>	<b>222,9</b>	<b>-1 418,3</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-6,5</b>	<b>407,7</b>	<b>0,4</b>
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter	248,4	248,2	248,2
Valutakurseffekter	-	-	-0,3
<b>Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>241,9</b>	<b>655,9</b>	<b>248,4</b>

<sup>5</sup> Fra og med 2011 er kontanteffekten av netto finanskostnader inkludert i netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, og sammenlignbare tall for 2010 er klassifisert tilsvarende (reklassifisert fra "netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter").

## NOTE 1 IKKE-VIDEREFØRT VIRKSOMHET

Hotellvirksomheten, Norgani Hotels, ble solgt i 2010. Nedenfor følger en spesifikasjon av resultat for ikke-videreført virksomhet, som er presentert netto i resultatregnskapet som resultat for ikke-videreført virksomhet.

Beløp i NOK millioner	1Q 2011	1Q 2010	2010
Driftsinntekt	-	165,7	540,1
Driftskostnad	-	-35,1	-102,9
<b>Resultat før finansposter og verdiendringer</b>	-	<b>130,6</b>	<b>437,2</b>
Netto finanskostnad	-	-81,7	-249,1
<b>Resultat før skatt og verdiendringer</b>	-	<b>48,9</b>	<b>188,0</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-	21,7	-705,2
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	-	-20,7	-131,2
Nedskrivning goodwill	-	-	-570,9
<b>Resultat før skatt</b>	-	<b>49,9</b>	<b>-1 219,2</b>
Skattekostnad	-	-13,8	348,8
<b>Resultat etter skatt</b>	-	<b>36,1</b>	<b>-870,5</b>
Gevinst ved salg av ikke-videreført virksomhet	-	-	59,7
Skattekostnad	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	-	<b>36,1</b>	<b>-810,8</b>

## KONTAKTINFORMASJON

### Norwegian Property ASA

Postadresse: Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse: Stranden 3 A (5. etasje), Aker Brygge

Telefon: +47 22 83 40 20 | Faks: +47 22 83 40 21 | [www.npro.no](http://www.npro.no)

### KONTAKT IR & PRESSE

Olav Line, Administrerende direktør

+47 482 54 149 | [ol@npro.no](mailto:ol@npro.no)

Svein Hov Skjelle, Finans- og investeringsdirektør

+47 930 55 566 | [shs@npro.no](mailto:shs@npro.no)

Elise Heidenreich-Andersen, IR-direktør

+47 951 41 147 | [eha@npro.no](mailto: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 2010. 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.