



NORWEGIAN PROPERTY

ÅRSRAPPORT 2008
DEL I – VIRKSOMHETEN



Innhold

Viktige hendelser 2008	4	Portefølje forretningseiendom	24
Nøkkeltall	5	Eierstyring og selskapsledelse	35
Dette er Norwegian Property	7	Aksje- og aksjeeierinformasjon	40
Administrerende direktør	9	Analytisk informasjon	42
Hotelleiendom	11	Presentasjon av styret	46
Forretningseiendom	19	Presentasjon av ledelsen	48

Se også Del II - Årsberetning og regnskap 2008 (separat publikasjon)

Finansiell kalender 2009

30. april	Delårsrapport 1. kvartal
30. april	Ordinær generalforsamling
14. august	Delårsrapport 2. kvartal
23. oktober	Delårsrapport 3. kvartal

Oppdateringer vil bli publisert på selskapets hjemmeside og via Oslo Børs



VIKTIGE HENDELSER 2008

Krevende kreditt- og finansmarkeder

- Utsikter til konjunkturedgang medførte nedjustering av markedsverdier i lys av økte avkastningskrav og forventninger om økt ledighet.
- Betydelig svakere aksjekursutvikling enn tidligere år.

Aksjeemisjon og nedbetaling av gjeld

- Provenyet fra en emisjon på 2,5 milliarder kroner ble benyttet til nedbetaling av gjeld og innfrielse av forpliktelser i forbindelse med oppkjøpet av Norgani.
- Langsiktig gjeld på 3,8 milliarder kroner er nedbetalt, og den syndikerte lånefasiliteten på 9,6 milliarder kroner for kontorporteføljen er restrukturert. Årlige avdrag er redusert med ca. 80 millioner kroner.

Fornyelse og reforhandling av leieforhold

- Flere leiekontrakter er inngått og forlenget i 2008. I enkelte kontrakter er leienivået betydelig oppjustert i forhold til tidligere leie. Samlet bidrar dette til fortsatt lav arealledighet på 0,7 prosent og en gjennomsnittlig høyere leieinntekt per kvadratmeter.

Omsetningen økte i Norgani Hotels

- Norwegian Property sikret seg fullt eierskap i Norgani i tredje kvartal 2008.
- Hotellselskapet viste stabil drift og økte inntekter gjennom 2008.

Bedre og billigere eiendomsforvaltning

- En seksårig avtale for outsourcing av forvaltning og drift av hele kontorporteføljen ble inngått med NEAS ASA.
- Avtalen gir faste eierkostnader på ca. 6 prosent av leieinntektene, og betydelig lavere risiko forbundet med uforutsette vedlikeholdsutgifter. Det blir ingen reduksjon i omfang og kvalitet, samtidig som leietaker får tilgang til en rekke nye tjenester.

Salg av eiendommer frigjorde kapital

- I tråd med selskapets strategi for aktiv forvaltning av porteføljen ble det i 2008 solgt eller inngått avtale om salg av kontoreiendommer til en brutto salgsverdi på 2,1 milliarder kroner.
- Eiendommene ble samlet sett solgt til en pris som ligger over bokført verdi.



Foto: Jiri Havran

NØKKELTALL

		2008	2007	2006
Resultat ¹⁾				
Brutto leieinntekter	Millioner kroner	1 866,8	1 195,7	414,8
Driftsresultat før verdijusteringer	Millioner kroner	1 583,1	1 036,3	351,7
Verdijustering investeringseiendom	Millioner kroner	(3 987,5)	1 219,1	393,2
Resultat før skatt	Millioner kroner	(5 118,9)	1 650,6	539,5
Annualisert avkastning egenkapital (før skatt)	Prosent	(86,5)	27,0	25,2
Utbytte (forslag til generalforsamling i april)	Kroner per aksje	-	2,50	2,50
Balanse ¹⁾				
Eiendomsportefølje, bokført verdi	Millioner kroner	27 313	31 114	13 920
Totale eiendeler	Millioner kroner	28 926	33 882	16 888
Rentebærende gjeld	Millioner kroner	21 841	23 232	10 978
Egenkapital	Millioner kroner	5 001	6 831	5 373
Egenkapitalandel	Prosent	17,3	20,2	31,8
Bokført egenkapital	Kroner per aksje	24,80	63,20	54,09
EPRA, verdi per aksje ²⁾	Kroner per aksje	30,14	70,84	56,53
Portefølje ³⁾				
Antall eiendommer		124	131	55
Totalt areal	Kvm	1 341 049	1 407 471	722 542
Gj.sn. gjenværende løpetid leiekontrakt	År	7,5	8,4	7,3
Ledighet, kontorportefølje	Prosent	0,7	0,7	0,8
Gjennomsnittlig nettoyield	Prosent	6,6	5,8	5,6
Gjennomsnittlig nettoyield, markedsverdi	Prosent	7,1	6,3	-
Eiendomsportefølje, markedsverdi	Millioner kroner	27 574	31 430	18 056
Eiendomsportefølje, markedsverdi	Kroner per kvm	20 562	22 331	24 991

¹⁾ Rapporterte tall hvor eiendommene er inkludert fra overtakelsestidspunktet. Norgani Hotels medtatt fra 24. september 2007.

²⁾ EPRA NAV = Bokført egenkapital + Utsatt skatt, eiendom – Goodwill – Finansielle derivater. (EPRA = European Public Real Estate Association).

³⁾ Leieinntektene: For forretningseiendommene basert på løpende leienivå per 1. januar 2008. For Norgani Hotels basert på leienivå for 2007 med 5 % justering for forventet RevPAR-vekst i 2008. (RevPAR = Revenue Per Available Room).



«Norwegian Property skal være en profesjonell eiendomsforvalter, et foretrukket investeringsalternativ og en ledende aktør i nordisk eiendomsbransje.»

DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY

Norwegian Property er en ledende nordisk eiendomsaktør. Målt i porteføljeverdi er Norwegian Property et av de største børsnoterte eiendomsselskapene i Norden, med samlede eiendomsverdier ved utløpet av 2008 på 27,6 milliarder kroner. Selskapet har robuste inntekter, forutsigbare kostnader og økende kontantstrøm.

Virksomheten omfatter to forretningsområder: Forretningseiendom og Hotelleiendom. Forretningseiendom er organisert i morselskapet Norwegian Property og en rekke datterselskaper, mens Hotelleiendom er organisert i det heleide datterselskapet Norgani Hotels.

Samlede leieinntekter i 2008 var 1 867 millioner kroner, hvorav ca 60 prosent av inntektene kommer fra kontorporteføljen og ca 40 prosent fra hotellporteføljen.

Selskapets kjernekompetanse er eiendoms- og porteføljeforvaltning, utleie og finansiell styring. Drift og vedlikehold er i hovedsak satt bort til eksterne samarbeidspartnere.

Forretningseiendom

Selskapets kontorportefølje består av 50 næringsseiemidler lokalisert i Oslo og

Stavanger. God beliggenhet og lange kontrakter med solide leietakere gir robuste leieinntekter. Norwegian Property har en rekke store og solide leietakere i både privat og offentlig virksomhet, hvor de 40 største leietakerne på kontorsiden representerer omkring 80 prosent av leieinntektene. Norwegian Property har meget lav ledighet i sin kontorportefølje.

Hotelleiendom

Hotellvirksomheten (Norgani Hotels) består av 74 hotelleiendommer i Norden. Blant leietakerne til Norgani Hotels finner vi ledende internasjonale og regionale hotellkjeder som Scandic Hotels (inkludert Hilton), Choice Hotels Scandinavia og Reizidor. Disse kjedene står for omkring 90 prosent av leieinntektene. Scandic Hotels, som er den største leietakeren, står for omkring 63 prosent. Hotellporteføljen består hovedsakelig av tre- og firestjerners hoteller, som historisk sett hatt en mer stabil omsetningsutvikling enn det øverste luksussegmentet.

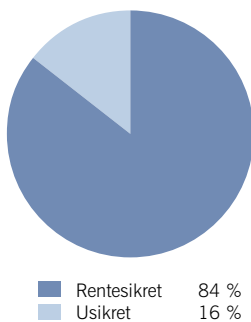
Målsetninger

Norwegian Property skal være en profesjonell eiendomsforvalter, et foretrukket investeringsalternativ og en ledende aktør i nordisk eiendomsbransje.

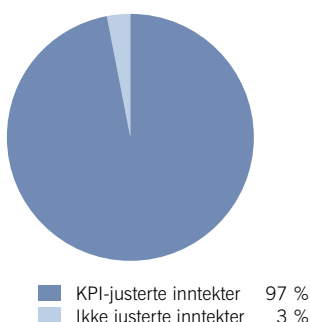
Norwegian Property skal aktivt forvalte og videreutvikle eiendomsporteføljen innenfor valgte segmenter og satsingsområder. Kontorleietakere og hotelloperatører skal være store etablerte aktører på lange leiekontrakter.

Selskapet ønsker å videreføre en trygg og positiv inntekts- og kontantstrømsutvikling. I kombinasjon med en aktiv risikostyring i forhold til finanskostnader ønsker selskapet å gi en langsiktig avkastning på egenkapitalen på 13 til 15 prosent før skatt. Egenkapitalgraden skal balansere hensyn til høy egenkapitalavkastning med moderat finansiell risiko. Åpen kommunikasjon og en tydelig strategi skal bidra til å sikre selskapets tillit i investormarkedet.

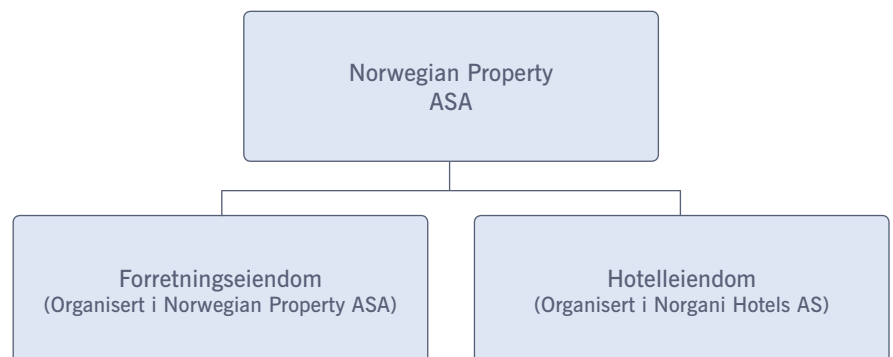
Andel rentesikret gjeld
per 31.12.2008



Andel KPI-justering årlige leieinntekter
per 31.12.2008



Forretningsområder





«Vår hovedoppgave er å gjenreise aksjonærenes verdier
i et lengre perspektiv»

Administrerende direktør:

STERK KONTANTSTRØM OG GODT FINANSIELT GRUNNLAG

Attraktive eiendommer og førsteklasses leietakere gir Norwegian Property et godt fundament, selv i krevende tider.

Den internasjonale finanskrisen har slått hardt inn i eiendomsmarkedet, og Norwegian Property har fått merke alvoret. Selskapet er blitt utfordret i forhold til de dramatiske endringene i markedet, og vi må tenke annerledes enn det vi gjorde for mindre enn et år siden. Vi må gjøre det som er nødvendig for å håndtere de akutte utfordringene som 2008 har ført med seg, og vår hovedoppgave er å gjenreise aksjonærenes verdier i et lengre perspektiv.

Økte leieinntekter i 2009

Norwegian Property har en unik posisjon, også i dagens krevende situasjon. Først og fremst har vi en sterk portefølje av kvalitetseiendommer med attraktive beliggenheter. Derest har vi solide og førsteklasses leietakere med langsiktige leiekontrakter, og i dagens marked fremstår også våre lånebetingelser som svært gunstige. I et marked med fallende renter og økte inntekter som følge av KPI-justeringer av leiekontraktene, får vi i sum en positiv effekt på selskapets kontantstrøm. Konkret anslår vi økningen i leieinntektene for kontorporteføljen til nær 50 millioner kroner i 2009 som følge av kontraktsfestet inflasjonsjustering av leieinntekter. Samtidig medfører lavere kortsiktige markedsrenter og gjennomførte rentesikringer at konsernets rentekostnader for 2009 vil reduseres med omkring 90-100 millioner kroner sammenlignet med året før.

Gjeldsgraden tilpasses markedsforholdene

Norwegian Property var i utgangspunktet rigget i en oppgangskonjunktur, der fremmedkapitalen utgjorde rundt 75 prosent av verdien av selskapets eiendomsportefølje. Problemene med kreditttilgang over hele verden har, i lys av nødvendige nedskrivninger av eiendomsporteføljens markedsverdi, bidratt til et særskilt fokus på belåningsgraden – uavhengig av at selskapet i dag har en høyere kontantstrøm enn noen gang tidligere. Finanskrisen har gitt oss utfordringer i forhold til å tilpasse selskapets belåningsgrad fra et optimistisk til et særdeles pessimistisk marked.

Godt finansielt grunnlag

Nordiske finansinstitusjoner har samlet sett klart seg bedre i den verdensomspennende finanskrisen enn mange av sine internasjonale konkurrenter, og det er nettopp store nordiske finansinstitusjoner som står for det meste av våre lånefasiliteter. Vi har i den ekstraordinære situasjonen videreført et konstruktivt og tillitsfullt samarbeid med våre långivere, og det har sikret oss et godt finansielt grunnlag.

Konservative verdivurderinger

En viktig størrelse i et eiendomsselskap er naturlig nok de bokførte verdier. Med IFRS som basis er selskapet pålagt å markedsstilpasse verdiene. For at vårt balanseregnskap skal reflektere de særskilt krevende forholdene vi har opplevd gjennom det siste halve året, har vi skrevet ned verdien på våre eiendommer med betydelige beløp. Vi har valgt en konservativ linje, til tross for at vi har en unik portefølje av så vel eiendommer som leietakere. Vi har valgt å benytte to uavhengige, kompetente fagmiljøer i den kvartalsvise vurderingen av verdiene, og på den måten sikre oss de mest kvalifiserte rådene, både markedsmessig og finansielt. Salget av Grev Wedels plass

9 som ble endelig gjennomført i januar 2009, var en bekreftelse på at markedet vurderer våre eiendommer som attraktive, og at vi kan oppnå priser som gir en tilfredsstillende gevinst i forhold til de verddivurderingene vi har lagt til grunn i våre regnskaper.

Soliditeten skal styrkes

Norwegian Property gjennomførte en emisjon på 2,5 milliarder kroner sommeren 2008. Dette ble gjort for å gjennomføre sluttoppgjøret knyttet til kjøpet av Norgani og for generelt å styrke selskapets balanse. Salg og avtale om salg av eiendom for totalt 2,1 milliarder kroner var et annet tiltak for å styrke selskapets finansielle posisjon. Vi vil vurdere ytterligere salg i tiden som kommer, gitt at vi oppnår priser som reelt styrker vår soliditet, og ivaretar aksjonærenes verdier.

Bedre og billigere eiendomsforvaltning

Vi er opptatt av å ivareta selskapets verdiskapning i et lengre perspektiv. Det krever at vi konsentrerer oss om kjernen i vårt konsept, det som skal generere resultater, nemlig kvalitetseiendommer med attraktive beliggenheter og førsteklasses leietakere. Vi har i den forbindelse både styrket vår eiendomsorganisasjon på kunde- og utleiesiden, og outsourcet eiendomsdriften til eksterne partnere.

Ved å inngå en langsiktig avtale med NEAS ASA om forvaltning og drift av hele den norske kontorporteføljen, tok vi i 2008 ytterligere skritt for å industrialisere eiendomsforvaltningen. Dette er en ny type avtale i eiendomsbransjen som sikrer en høy servicegrad overfor våre leietakere, og medfører at kostnadene vil være faste og forutsigbare på et nivå 6-10 prosent under det de var med den tidligere ordningen.

Godt forberedt til å møte usikkert marked

De økonomiske utsiktene for 2009 preges av stor usikkerhet, og til tross for betydelige og positive økonomiske stimuli fra myndighetenes side, er det åpenbart at svekket økonomisk vekst vil påvirke markedet for både hotell- og kontoreiendommer. Vi har gjennomført tiltak som har styrket vår finansielle stilling, og vi har sikret driften på en måte som gir oss forutsigbare og gradvis økende inntekter. I tillegg har vi iverksatt flere kostnadsreducerende tiltak. I sum vil dette bidra til at vi kan møte de utfordringer som vi står overfor på en god måte.



Petter Jansen
Administrerende direktør



«Totalt sett økte hotellomsetningen i 2008»

Hotelleiendom

NORDENS STØRSTE HOTELLEIER

Forretningsområdet hotelleiendom består av Norgani Hotels. Selskapet er den største eier av hotelleiendommer i Norden og kontrollerer omkring fem prosent av alle tilgjengelige hotellrom i dette markedet. Gjennom 2008 har selskapet fokusert på forbedring av driften og konsolidering av porteføljen.

Viktige hendelser 2008

- Det har vært omsetningsvekst i alle selskapets markeder også i 2008. Positiv økonomisk utvikling de senere år har gitt økt etterspørsel etter hotellovernattinger. Mot slutten av året har utviklingen snudd, og etterspørselen har falt i forhold til tilsvarende måneder i 2007. Dette skyldes redusert økonomisk aktivitet, og økt kapasitet i deler av markedet har gitt noe reduksjon i belegget totalt for 2008.
- Romprisene økte i 2008, og bidro til økt RevPAR (Revenue Per Available Room). RevPAR har økt med mellom 3 og 4,5 prosent i de nordiske markedene. Norgani har i stor grad omsetningsbaserte leiekontrakter, og dette bidro til god utvikling i leieinntektene for selskapet.
- Det var liten aktivitet i transaksjonsmarkedet for eiendom i 2008, og Norgani gjennomførte ingen kjøp eller salg av hotelleiendommer i løpet av året.
- Det er gjort betydelige investeringer og gjennomført oppgraderinger av eksisterende eiendomsportefølje i løpet av året.
- Norgani har konsolidert og revitalisert egen organisasjon i løpet av 2008, og samlokalisering og delvis integrasjon mot Norwegian Property på visse områder har gitt gode effekter.

Kjernevirksomheten er å skape verdier gjennom å investere i, forvalte og utvikle hotelleiendommer i nært samarbeid med hotelloperatørene. Omsetningen i hotellnæringen har vokst raskt, både som følge av økt turisme og økt reiseaktivitet i forretningslivet. Reiseliv er nå en av de største industriene internasjonalt, samtidig som dette er en av industriene som vokser raskest. I tråd med internasjonale trender har også utviklingen i Norden vært positiv de siste årene.

Norgani Hotels satser på hoteller som antas å være mer robuste i forhold til konjunkturrelaterte svingninger i omsetning enn hoteller i luksussegmentet:

- Målet er å ha en veldiversifisert portefølje av tre og fire stjerners hoteller, beliggende i nordiske byer med mer enn 50 000 innbyggere.
- Eiendommene skal hovedsakelig være ferdigutviklet, med attraktiv lokalisering og minimum 150 rom.
- Hotelldriften ivaretas av profesjonelle aktører. Foredling og videreutvikling av samarbeidet med de største og mest profesjonelle hotelloperatørene i Norden har høy prioritet.

- Leiekontrakter med hotelloperatører skal være omsetningsbaserte (ikke rene management-avtaler), slik at vi som eier har felles interesser med operatøren i forhold til å søke høyest mulig omsetning.

Porteføljen av hotelleiendommer

Ved utgangen av 2008 eide Norgani Hotels 73 hoteller og ett konferansesenter. Hotelleiendommene har en samlet kapasitet på 12 822 rom og et areal på 671 480 kvadratmeter. Arealene er i all hovedsak leid ut til hotellvirksomhet, men i enkelte hotelleiendommer er det mindre arealer som leies ut til andre typer virksomhet. De viktigste nøkkeltallene for hotellporteføljen fremgår av tabellen nedenfor.

Leieinntekter og markeder

Mer enn halvparten av hotellromskapasiteten (54 prosent) er lokalisert i Sverige, mens henholdsvis 19 prosent og 24 prosent er lokalisert i Norge, respektive Finland. I Danmark har Norgani Hotels kun tre hotell, og andelen av hotellkapasiteten utgjør omkring tre prosent. Målt i andel av Norganis totale inntekter utgjør Sverige en forholdsvis lav andel med 45 prosent, mens Norge, Dan-

Nøkkeltall, hotellportefølje

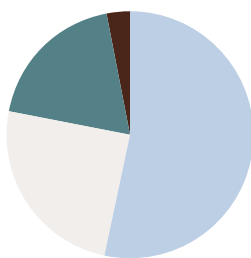
	2008 ¹⁾	2007 ²⁾	2006
Antall hotelleiendommer	74	74	73
Totalt areal, kvadratmeter	671 480	671 080	658 417
Totalt antall rom	12 822	12 804	12 493
Gjennomsnittlig størrelse per eiendom, kvadratmeter	9 074	9 069	9 019
Gjennomsnittlig verdi per hotellrom, tusen kroner	860	836	757
Markedsverdi, millioner kroner	11 025	10 700	9 452
Brutto leieinntekt, millioner kroner	787	699	662
Årlige eiendomskostnader, millioner kroner	81	65	62
Netto leieinntekt, millioner kroner	706	634	600
Brutto yield (%) ³⁾	7,7 %	6,5 %	7,0 %
Netto yield (%) ³⁾	7,0 %	5,9 %	6,3 %
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, kontrakter, år	10,1	11,0	7,7
Minimum leie og selgergarantier, millioner kroner	632	596	-
Minimum leie (inflasjonsjusteres), millioner kroner	559	519	-

¹⁾ Reelt oppnådd leie og årlige eiendomskostnader i 2008, omregnet til gjennomsnittskurs 2008

²⁾ Reelt oppnådd leie og årlige eiendomskostnader for 2007, omregnet til gjennomsnittskurs 2007

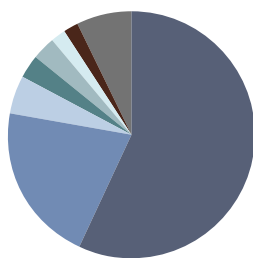
³⁾ Basert på rapporterte tall 2008 omregnet til kurs pr 31. desember 2008

**Hotellrom,
geografisk fordeling**



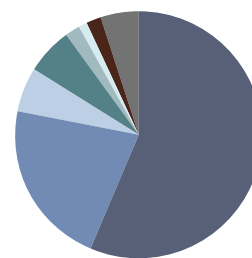
Sverige	54 %
Finland	24 %
Norge	19 %
Danmark	3 %

**Operatørens andel
av antall rom**



Scandic	57 %
Choice	21 %
Rezidor	5 %
Hilton	3 %
First	3 %
Best Western	2 %
Rica	2 %
Andre	7 %

**Operatørens andel
av omsetningen**



Scandic	57 %
Choice	22 %
Rezidor	6 %
Hilton	6 %
First	2 %
Best Western	1 %
Rica	2 %
Andre	5 %

mark og Finland utgjør en forholdsvis større andel. Årsakene er både hotellenes lokalisering, størrelse og segment, men også ulikheter i markedsprisene for hotellrom.

Robuste leiekontrakter

Samtlige leiekontrakter (med ett unntak) er omsetningsbaserte. Hotelleiers andel av overnattingsomsetningen (rompris) utgjør normalt mellom 25 og 40 prosent. Andelen av andre inntekter (mat og drikke) utgjør mellom 8 og 12 prosent. Med unntak for tre hoteller inneholder også leiekontraktene bestemmelser om minimumsleie som årlig inflasjonsjusteres og er uavhengig av hotellenes omsetning. For de fleste av hotellene Norgani har kjøpt ble det ved kjøpstidspunktet avtalt at selgerne skulle garantere

et visst minimumsnivå på leiene utover minimumsleie fra hotellene. Ved utgangen av 2008 utgjør minimumsleien fra hotellene og forventet selgergaranti mer enn 80 prosent av estimert omsetning for 2009.

I omsetningsbaserte leieavtaler er det normalt hotelleieren som er ansvarlig for utvendig vedlikehold, mens operatøren er ansvarlig for løpende driftskostnader. Som hovedregel er hotelleieren ansvarlig ved utskiftning av tekniske installasjoner, mens operatøren er ansvarlig for løpende vedlikehold. For andre investeringer i eiendommen avtales som oftest en fordeling mellom hotelleier og operatør.

Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for leiekontraktene er 10,1 år.

Andre leieavtaler

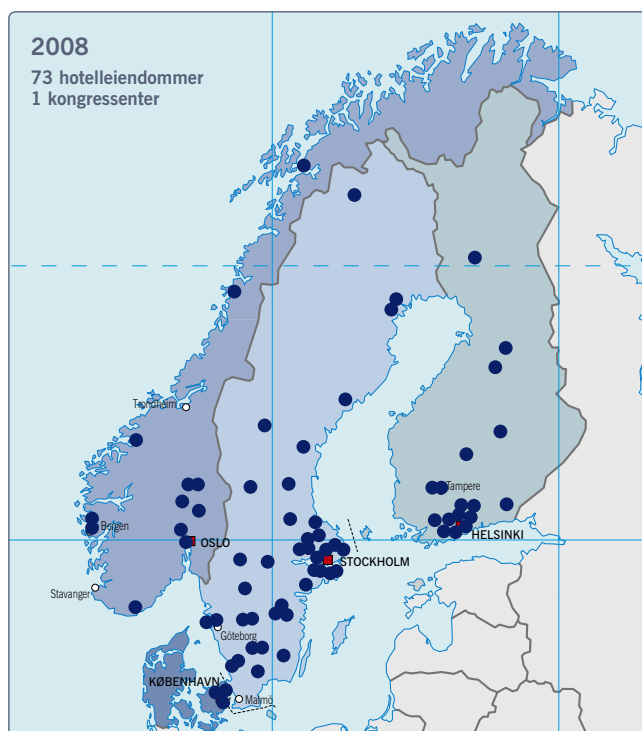
I noen mindre arealer har Norgani leiekontrakter med andre leietakere enn hotellene, som restauranter, butikker og barer.

Operatører

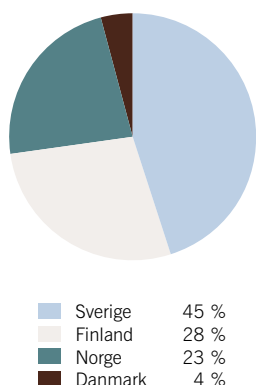
Norgani legger vekt på å ha relasjoner med de viktigste nordiske aktørene. Disse aktørene har ofte større markedsgjennomslag gjennom samordning av markedsføring og lojalitetsprogrammer. Samtidig har de profesjonelle driftsorganisasjoner og sterkt fokus på posisjonering, operative verktøy og produktutvikling.

I selskapets langsiktige strategi er det et mål om en noe større spredning av leietakere ved en eventuell fremtidig økning av porteføljen.

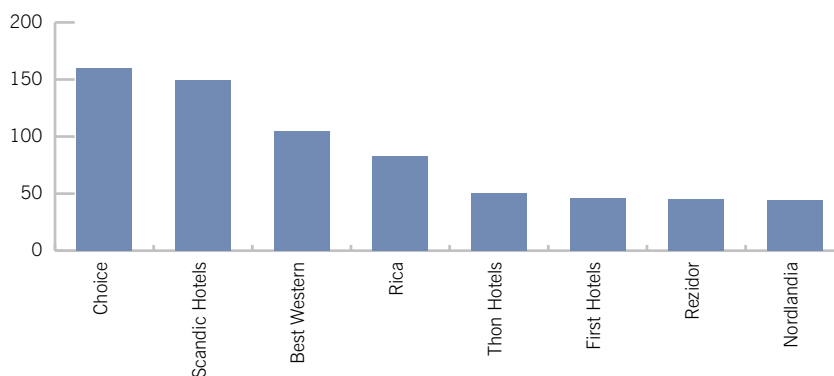
Scandic (inkludert to Hilton-hoteller i Finland) og Choice, som er de to største



Omsetning geografisk fordeling



De største nordiske operatørene etter antall hotell i Norden per 31.12.2008



nordiske kjedene, representerer til sammen 81 prosent av hotellrommene og 85 prosent av leieinntektene.

Markedet

Hotellnæringen er ofte delt i tre hovedområder; eiendom, drift og distribusjon. Historisk har disse tre rollene gjerne vært kombinert. Etter hvert har rollene blitt mer spesialisert, og aktørene har i økende grad spesialisert seg på de ulike delene av verdikjeden. Enkelte aktører er involvert i flere av områdene. Norgani har spesialisert seg på rollen som hotelleier. Ved utgangen av 2008 eier Norgani 5,1 prosent av tilgjengelige hotellrom i Norden. Størst er markedsandelen i Sverige med 7,1 prosent.

Norganis største konkurrenter på hotelliersiden er øvrige hotelleiendomsselskaper, øvrige større eiendomsselskaper og fond, samt forsikringsselskaper. I tillegg besitter flere av driftsoperatørene i større eller mindre grad egen eiendomsportefølje.

Store aktører i hotelleiendomsmarkedet i Norden er Olav Thon Gruppen, Pandox, Home Properties, Wenaas Gruppen, Nordlandia, Host og Capman.

Operatørene

Markedsføring av hoteller gjennom kjeder øker i omfang. Fortsatt er hoteller uten kjedetilknypning i flertall i Norden, men de fleste større nordiske operatørene har vekstambisjoner. Imidlertid står de kjedetilknyttede hotellene for den største delen av omsetningen. Felles branding gir den reisende trygghet for kvaliteten på hotellene. Lojalitetsprogram bidrar til gjenkjøp. Tilhørighet gir også hotellene stordriftsfordeler på flere områder.

Økende kapasitetsutnyttelse og betydelig vekst i RevPAR

Samlet sett var 2008 et svært godt år i det nordiske hotellmarkedet, med sterk vekst og økende aktivitet innenfor forretningsrei-

Nøkkeltall og nasjonal statistikk

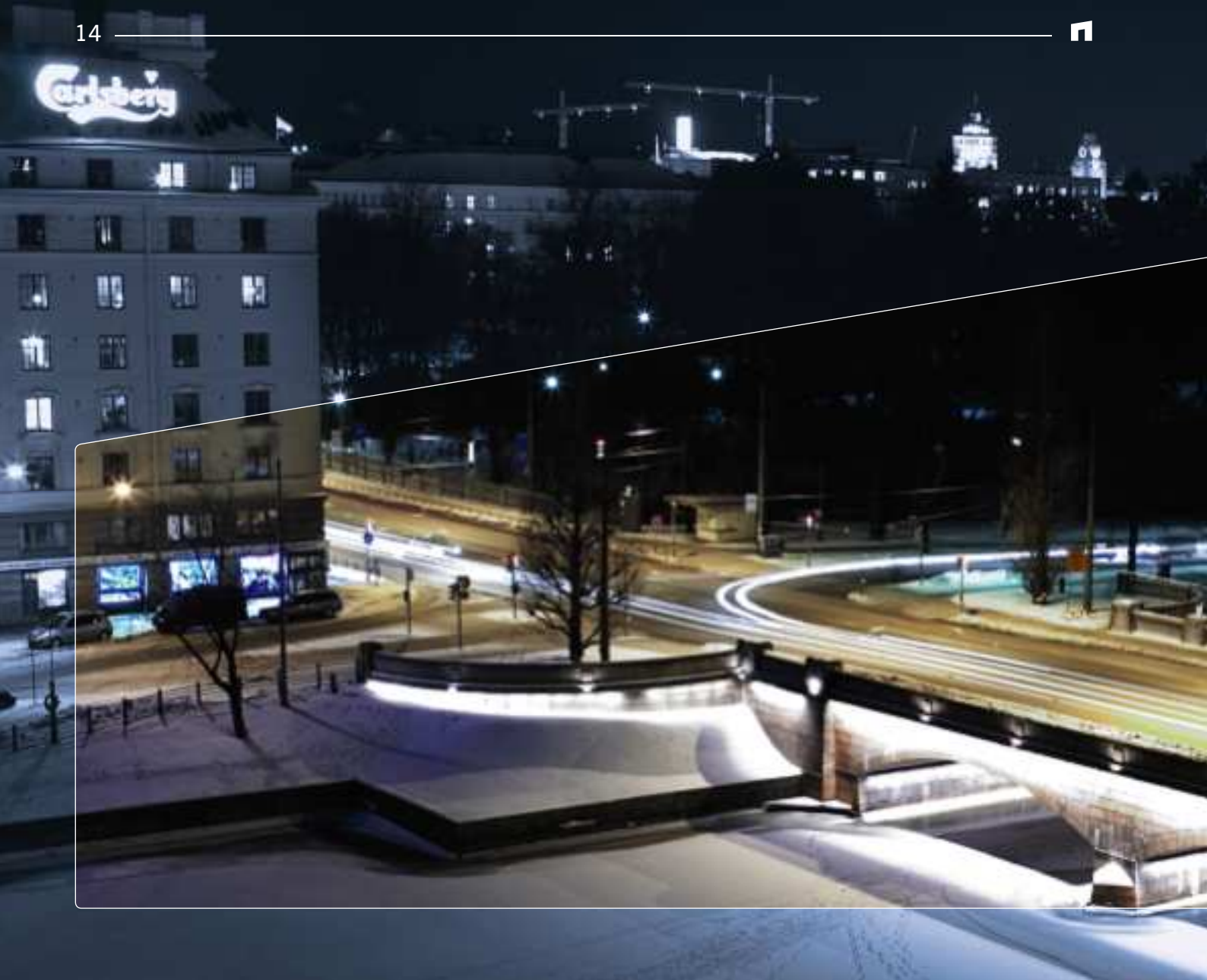
Per 31.12.2008	Norgani Antall rom	Marked Antall rom	Markeds- andel
Norge	2 412	65 130	3,8 %
Sverige	6 896	96 898	7,1 %
Finland	3 078	48 393	6,4 %
Danmark	436	42 708	1,0 %
Totalt	12 822	253 129	5,1 %

Norge	2008	2007	Endring
Beleggsgrad	55,3 %	56,8 %	(1,5 %)
Gjennomsnittlig rompris (ARR) - NOK	868	811	7,0 %
RevPAR - NOK	480	461	4,2 %
Forretningsreiser, andel av overnattinger	54 %	53 %	1 %
Ferie og fritid, andel av overnattinger	46 %	47 %	(1 %)
Utenlandsk andel av overnattinger	27 %	27 %	-
Innland, andel av overnatting	73 %	73 %	-

Sverige	2008	2007	Endring
Beleggsgrad	50,3 %	50,8 %	(0,5 %)
Gjennomsnittlig rompris (ARR) - SEK	911	876	4,0 %
RevPAR - SEK	458	445	3,0 %
Forretningsreiser, andel av overnattinger	75 %	74 %	1 %
Ferie og fritid, andel av overnattinger	25 %	26 %	(1 %)
Utenlandsk andel av overnattinger	23 %	22 %	1 %
Innland, andel av overnatting	77 %	78 %	(1 %)

Finland	2008	2007	Endring
Beleggsgrad	54,2 %	53,9 %	0,3 %
Gjennomsnittlig rompris (ARR) - EURO	81	78	3,9 %
RevPAR - EURO	44	42	4,5 %
Forretningsreiser, andel av overnattinger	44 %	41 %	3 %
Ferie og fritid, andel av overnattinger	56 %	59 %	(3 %)
Utenlandsk andel av overnattinger	29 %	28 %	1 %
Innland, andel av overnatting	71 %	72 %	(1 %)

Kilder: Statistisk Sentralbyrå (www.ssb.no – desember 2008), Statistiska centralbyrån (www.scb.se, desember 2008), Statistical Office of Finland (www.stat.fi, november 2008), Danmarks Statistik (www.statistikbanken.dk, november 2008). Tilastokeskus (Statistics Finland) – per november 2008



ser i første halvår, men trenden snudde mot slutten av året.

Norge

I 2008 viste RevPAR i Norge en positiv utvikling for femte år på rad, med en økning i RevPAR med 4,2 prosent fra året før.

Sverige

Sverige, Norganis viktigste marked, hadde også en positiv utvikling i RevPAR med en økning på 3 prosent fra året før.

Finland

I Finland økte RevPAR med 4,5 prosent. Det finske markedet drives i spesielt stor grad av innenlandske ferie- og fritidsreiser.

Danmark

I Danmark har Norgani kun tre hoteller. Det danske markedet har ingen offisiell statistikk for gjennomsnittlige rompriser. Beleggsprosenten er imidlertid redusert med 1,9 prosent i 2008 i forhold til 2007.

Risikoforhold

Hotellvirksomhetens viktigste markedsmessige risiko er knyttet til reduksjon i leieinntektene. Med omsetningsbaserte leier er virksomheten til en viss grad sårbar for redusert økonomisk vekst og redusert reiseaktivitet. Hovedtyngden av leiekontraktene er inngått med de største operatørene i det nordiske markedet. Samtidig fokuserer

Norgani på tre og firestjerners hoteller, som historisk har vist seg å ha en relativt robust omsetningsutvikling. For å redusere risikoen er det inngått avtaler for nesten alle hotellene om minimumsleier som inflasjonsjusteres på årlig basis.

Fra de fleste operatørene har Norgani Hotels morselskapsgarantier eller bankgarantier.

Finansielle hovedtall ¹⁾

(Alle beløp i millioner kroner)

	2008	2007 ²⁾	2006
Leieinntekter	785	699	574
Driftsresultat	634	508	515
Netto gevinst salg	27	-	66
Netto verdiendringer, eiendommer	(1 116)	820	672
Netto verdiendringer, finansielle derivater	(438)	132	
Resultat før skatt	(1 276)	1 139	710

¹⁾ Regnskapstall for Norgani Hotels AS konsern

²⁾ Norgani inngår i Norwegian Property sine konsoliderte tall med virkning fra 24. september 2007.



Det er risiko for bortfall av leieinntekter ved vesentlige skader på hotellene i form av for eksempel brann. Denne risikoen er håndtert gjennom tilpassede forsikringsdekninger tegnet hos markedsledende forsikringsselskaper.

Året 2008

Norgani hadde en omsetningsvekst i 2008 på 12,2 prosent. Kostnadene viser en betydelig nedgang, i hovedsak som følge av at kostnadene i 2007 var negativt påvirket av engangskostnader knyttet til eierskifteprosessen i Norgani Hotels i 2007. Ordinært driftsresultat før verdiendringer viser derfor en oppgang fra 2007 til 2008. En generell økning i avkastningskrav i markedet i 2008 var en av faktorene som medførte en negativ verdiendring for hotellporteføljen på -1 116 millioner kroner i 2008 (eksklusive valutaeffekter). Samlet viste derfor resultat før skatt en negativ utvikling fra 1 139 millioner kroner i 2007 til -1 276 millioner kroner i 2008.

Organisasjon

Norgani har kontorer i Oslo og Stockholm, og selskapets administrasjon og finansfunksjon er delvis integrert med Norwegian Property. Selskapet har 18 ansatte, og antallet har vært stabilt gjennom 2008. Norgani Hotels har som ambisjon å være det ledende kompetansemiljøet for forvaltning av hotelleiendommer i Norden.

Fremtidsutsikter og mål for 2009

Norgani forventer at RevPAR-utviklingen i 2009 blir svakere enn i 2008, som et resultat av den finansielle uroen. Selv om nybyggingsaktiviteten er redusert, vil trolig markedet være preget av en viss overkapasitet, grunnet en forventet nedgang i etterspørselen. Sterkest nedgang forventes i de største byene med stor andel internasjonal trafikk. I 2009 vil Norgani ha følgende hovedfokus:

- Videreutvikle samarbeidet med de viktigste operatørene i det nordiske hotell-

markedet for å sikre fortsatt sterk utvikling for Norganis hoteller.

- Sikre at Norgani forblir og videreutvikles som et ledende kompetansemiljø.
- Fortsette arbeidet med å effektivisere drift og forvaltning av eiendommene gjennom kontinuerlig fokus på forbedringsmuligheter.
- Sikre en optimal portefølje av egnede hotelleiendommer og sterke operatører for å generere en best mulig avkastning på porteføljen.


Hotellportefølje per 31.12.2008

Hotell	Operatør	Beliggenhet	Rom	m ²	Gjenstående leietid
Sverige					
Scandic Alvik	Scandic	Stockholm	325	12 075	
Scandic Malmen Stockholm	Scandic	Stockholm	327	15 130	
Scandic Star Sollentuna	Scandic	Stockholm	269	18 573	
Scandic Kungens Kurva	Scandic	Stockholm	257	11 581	
Scandic Helsingborg Nord	Scandic	Helsingborg	237	9 399	
Scandic Backadal	Scandic	Göteborg	234	9 397	
Scandic Elmia	Scandic	Jönköping	220	9 576	
Scandic Örebro Väst	Scandic	Örebro	204	7 621	
Scandic Gävle Väst	Scandic	Gävle	200	7 382	
Scandic Uppsala Nord	Scandic	Uppsala	184	7 518	
Scandic Västerås	Scandic	Västerås	174	7 285	
Scandic Ferrum	Scandic	Kiruna	171	11 100	
Scandic Umeå Syd	Scandic	Umeå	161	5 955	
Scandic Segevång	Scandic	Malmö	166	6 284	
Scandic Luleå	Scandic	Luleå	160	5 565	
Scandic Sundsvall Nord	Scandic	Sundsvall	159	4 948	
Scandic Linköping Väst	Scandic	Linköping	150	6 105	
Scandic Norrköping Nord	Scandic	Norrköping	150	6 768	
Scandic Kalmar Väst	Scandic	Kalmar	148	5 485	
Scandic Bromma	Scandic	Stockholm	144	6 800	
Scandic Klarälven	Scandic	Karlstad	143	5 694	
Scandia Uplandia	Scandic	Uppsala	133	5 402	
Scandic Södertälje	Scandic	Södertälje	131	5 630	
Scandic Östersund	Scandic	Östersund	129	4 019	
Scandic Växjö	Scandic	Växjö	123	3 982	
Scandic Hasselbacken	Scandic	Stockholm	112	10 025	
Scandic Bollnäs	Scandic	Bollnäs	111	5 150	
Quality Hotel Luleå	Choice	Luleå	209	12 166	
Quality Hotel Prince Philip	Choice	Stockholm	201	7 400	
Quality Hotel Ekoxen	Choice	Linköping	190	14 671	
Quality Hotel Grand Kristianstad	Choice	Kristianstad	149	7 524	
Quality Hotel Winn, Göteborg	Choice	Göteborg	121	5 800	
Quality Hotel Prisma	Choice	Skövde	107	3 687	
First Hotel Linköping	First/Tribe	Linköping	133	6 540	
First Hotel Mårtenson	First/Tribe	Halmstad	103	6 657	
First Hotel Royal Star	First/Cadhotels	Stockholm	103	4 900	
Best Western Royal Corner	BW/Revhaken Hotels	Växjö	158	7 112	
Best Western Mora Hotell & Spa	BW	Mora	135	9 161	
Ibis Stockholm Syd	Accor Hotels	Stockholm	190	8 339	
Radisson SAS Hotell, Linköping	Radisson/SAS	Linköping	91	6 354	
Stadshotellet Princess Sandviken	Stadshotellet i Sandviken AB	Sandviken	84	7 003	
Totalt Sverige			6 896	321 763	11,0



Hotellportefølje (forts)

Hotell	Operatør	Beliggenhet	Rom	m ²	Gjenstående leietid
Finland					
Scandic Continental	Scandic	Helsinki	512	30 000	
Scandic Grand Marina	Scandic	Helsinki	462	23 660	
Scandic Tampere City	Scandic	Tampere	263	14 457	
Scandic Kajunus	Scandic	Kajaani	191	10 468	
Scandic Rosendahl	Scandic	Tampere	213	14 662	
Scandic Jyväskylä	Scandic	Jyväskylä	150	7 360	
Scandic Kuopio	Scandic	Kuopio	137	7 113	
Scandic Espoo	Scandic	Espoo	96	5 245	
Scandic Luosto	Scandic	Luosto	59	4 230	
Scandic Marina Congress Center	Scandic	Helsinki		11 500	
Hilton Helsinki Kalastajatorpaa	Hilton	Helsinki	238	23 291	
Hilton Helsinki Strand	Hilton	Helsinki	192	10 250	
Airport Bonus Inn	Citymac Travels	Vantaa	211	8 414	
Serena Korpilampi	Savonlinnan Kylpyälaitos Oy	Espoo	150	9 777	
Comfort Hotel Pilotti	Bonfinn	Vantaa	112	3 068	
Imatran Valtionhotelli	Rantasipi	Imatra	92	10 097	
Totalt Finland			3 078	193 592	9,8
Norge					
Quality Resort Kristiansand	Choice	Kristiansand	210	9 940	
Quality Resort Hafjell	Choice	Øyer	210	9 940	
Comfort Hotel Børsparken	Choice	Oslo	198	7 900	
Quality Hotel Alexandra	Choice	Molde	163	17 033	
Comfort Hotel Holberg	Choice	Bergen	149	5 720	
Quality Resort Fagernes	Choice	Fagernes	139	10 310	
Clarion Collection Hotel Bastionen	Choice	Oslo	99	4 688	
Quality Hotel Articus	Choice/Franchise	Harstad	75	3 540	
Radisson SAS Lillehammer Hotel	Radisson/SAS/Franchise	Lillehammer	303	18 000	
Radisson SAS Hotel Bodø	Radisson/SAS	Bodø	191	15 546	
Scandic Bergen Airport	Scandic	Bergen	197	9 654	
Scandic KNA	Scandic	Oslo	189	11 218	
Rica Hotel Hamar	Rica	Ringsaker	176	9 250	
Rica Hotel Bodø	Rica	Bodø	113	7 981	
Total Norge			2 412	140 720	8,5
Danmark					
Comfort Hotel Europa	Choice	Copenhagen	230	8 000	
Clarion Collection Hotel Myfair	Choice	Copenhagen	106	3 805	
Comfort Hotel Excelsior	Choice	Copenhagen	100	3 600	
Totalt Danmark			436	15 405	7,2
Totalt Norgani Hotels konsern			12 822	671 480	10,1



«Målsettingen er å ha en balansert utløpsprofil på leiekontraktene.»

Forretningseiendom

ATTRAKTIVE EIENDOMMER OG SOLIDE LEIETAKERE

Virksomhetsområdet Forretningseiendom omfatter 50 næringseiendommer med kontraktsfestede leieinntekter på 1,1 milliarder kroner årlig.

Viktige hendelser 2008

- Avtale er inngått med NEAS om samordning av all eiendomsforvaltning. Samordningen vil gi kostnadsbesparelser og fast, lav eiendomskostnad fremover.
- I tråd med strategien om aktiv porteføljeforvaltning og selektivt salg av eiendommer er det i løpet av året solgt åtte kontoreiendommer i Oslo og Stavanger
- To eiendommer er fullt oppgradert i løpet av året: Grenseveien 19 for StatoilHydro ASA og Nedre Skøyen vei 24 for EDB-gruppen/Fellesdata. Begge er ferdigstilt
- Flere leiekontrakter er forlenget og reforhandlet til nivåer 40-50 prosent over tidligere leienivå.

Porteføljens samlede markedsverdi ved utgangen av 2008 var 16,6 milliarder kroner.

Norwegian Property har som hovedstrategi å kjøpe/selge, utvikle og eie forretnings-eiendommer av høy kvalitet med god beliggenhet. Selskapets ambisjon er å oppnå størst mulig verdiskapning gjennom effektiv drift av eiendommene og utnyttelse av utviklingspotensialet i porteføljen. Kjøp og salg av eiendommer er en naturlig del av selskapets arbeid for å skape størst mulig verdier.

- Eiendommenes lokalisering skal være i attraktive områder i Oslo og Stavanger.
- Eiendommene skal primært være ferdigutviklede, med en verdi på mer enn 200 millioner kroner.
- Det tilstrebes langsiktige leieavtaler, med inflasjonsjustering, men med et visst innslag av kortsiktige kontrakter for å kunne tilpasse seg endringer i markedet.
- Leietakerne skal hovedsakelig være store, solide børsnoterte selskaper og offentlige leietakere, for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene.

Porteføljen av forretningseiendommer

De viktigste nøkkeltall for eiendomsporteføljen fremgår i tabellen nedenfor, hvor også

de viktigste endringene fra forrige årsskifte fremgår. En mer detaljert oversikt for hver enkelt eiendom fremgår av egen tabell.

Leieinntekter

Årlige, kontraktsfestede leieinntekter pr 31. desember 2008 var 1 120 millioner kroner, mot 1 149 millioner kroner pr 31. desember 2007. Nedgangen skyldes salg av enkelte eiendommer. For gjenværende portefølje har leienivået økt i samme periode.

I porteføljen har Norwegian Property i hovedsak kontoreiendommer med tilhørende lager og parkeringsarealer. I enkelte bygg er det også butikklokaler og restauranter. På Aker Brygge i Oslo eier Norwegian Property også kjøpesenteret og de fleste serveringsstedene. Kontorarealene utgjør 69 prosent av brutto leieinntekter.

Målsettingen er å ha en balansert utløpsprofil på leiekontraktene. Lange kontrakter gir trygg og langsiktig kontantstrøm. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid på selskapets kontrakter er 5,6 år, noe lavere enn ved utgangen av 2007. Porteføljens fallsprofil er illustrert i tabellen på side 21.

Diversifisert leietakerstruktur

Norwegian Property har som ambisjon å ha en diversifisert leietakerstruktur med høy kvalitet, for å minimere risikoen for betalingsmislighold og leiebortfall. Eksponeringen mot ulike sektorer er godt diversifisert og fremgår av tabellen på neste side.

De 25 største leietakerne står for 69 prosent av brutto leieinntekter, og omfatter hovedsakelig selskaper med god kredittverdighet eller offentlige institusjoner.

Marked

I likhet med de fleste andre bransjer er også markedet for forretningseiendommer påvirket av den internasjonale finanskrisen og konjunkturedgangen. Eiendomsverdiene har falt betydelig i løpet av 2008. Også markedsleiene har falt tilbake fra toppnivået som ble oppnådd våren/sommeren 2008. Avtalefestet leie for kontrakter som utløper i 2009 og 2010 ligger imidlertid langt under dagens leienivå. Norwegian Property forventer derfor en betydelig leieøkning for disse kontraktene til tross for reduserte markedsleier i løpet av 2008.

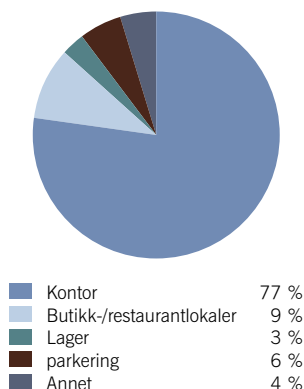
Norwegian Property har i løpet av 2008

Nøkkeltall, eiendomsportefølje

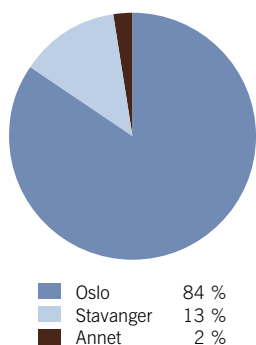
	2008	2007	2006
Antall eiendommer	50	57	55
Totalt areal, kvadratmeter	669 569	736 391	722 542
Gjennomsnittlig størrelse per eiendom, kvadratmeter	13 391	12 919	13 137
Gjennomsnittlig verdi per kvadratmeter, kroner	24 716	28 151	24 990
Markedsverdi, millioner kroner	16 549	20 730	18 056
Brutto leieinntekt, millioner kroner ¹⁾	1 120	1 149	1 064
Estimerte årlige eiendomskostnader, millioner kroner ¹⁾	63	76	61
Netto leieinntekt, millioner kroner ¹⁾	1 057	1 073	1 003
Brutto yield (%)	6,8 %	5,5 %	5,9 %
Netto yield (%)	6,4 %	5,2 %	5,7 %
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, kontrakter, år	5,6	6,5	7,3
Gjennomsnittlig konsumprisjustering, %	97 %	95 %	96 %
Ledighet (i % av brutto leieinntekt)	0,7 %	0,7 %	0,8 %

¹⁾ Nivå per 31. desember 2008 etter inflasjonsjusteringer

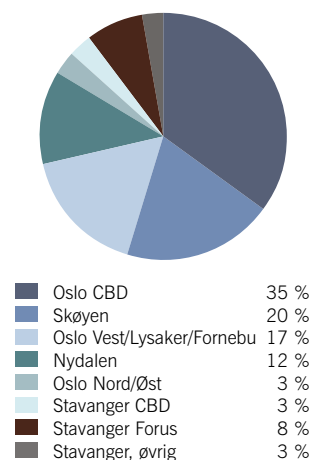
Brutto leieinntekter fordelt på kategori



Brutto leieinntekter fordelt på lokalisering



Brutto leieinntekter fordelt på bydel/cluster



inngått og forlenget flere avtaler der leienivået er oppjustert 40 til 50 prosent i forhold til tidligere leie.

Den internasjonale finanskrisen og konjunkturedgangen medfører større usikkerhet knyttet til markedsutsiktene. Markedet for utleie av næringsseiendom ventes å bli vesentlig strammere i 2009, med fallende leienivåer. Det forventes en periode med lavere økonomisk vekst og økende arbeidsledighet. Samtidig er tilførselen av ny kon-

torkapasitet i markedet noe lavere enn i tidligere makroøkonomiske sykluser. Flere planlagte utbyggingsprosjekter ventes å bli utsatt som følge av usikre markedsutsikter kombinert med vanskelige kredittmarkeder.

Konkurrenter

Eiendomsmarkedet er fortsatt fragmentert. De største eiendomsbesitterne i Oslo og Stavanger er livselskapene, spesialiserte

eiendomsselskaper (som Olav Thon, Eiendomsspar og Entra) og ulike fondsstrukturer (eiendomsfond og syndikater). Utenlandske investorer har fortsatt begrenset direkteinvesteringer i det norske markedet.

Risikoforhold

Konsernets viktigste, markedsmessige risiko er knyttet til reduksjon i leieinntektene som følge av fallende leiepriser eller økt ledighet i eiendomsporteføljen. Denne risikoen kontrolleres gjennom god porteføljestyling, oppfølging av leietakere samt vekt på investering i eiendommer med høy kvalitet og attraktiv beliggenhet.

Bortfall av leieinntekter er også knyttet til risiko for brann eller andre skader på byggene. Denne risikoen er dekket ved tilpassede forsikringsdekninger tegnet hos markedsledende forsikringselskaper. Det er tegnet egne forsikringer for skader som følge av eventuelle terrorhandlinger.

Året 2008

Som utleier og gårdeier er Norwegian Property opptatt av tilfredse leietakere og effektiv drift. Drift og vedlikehold av eiendommene er outsourcet, og i 2008 ble det inngått avtale med NEAS ASA for å profesjonalisere og samordne drift og vedlikehold ytterligere. I løpet av 2008 og 2009 overtar NEAS totalansvar for drift og vedlikehold på alle eiendommene. Avtalen gir økt forutsigbarhet og bedre økonomi, med faste eiendomskostnader som ligger 10 til 12 prosent lavere enn tidligere, uten reduksjon i omfang og kvalitet av arbeidet som utføres. Eiendomskostnadene har tidligere ligget på et nivå tilsvarende ca seks prosent av leieinntektene. I tillegg skal avtalen gi flere og bedre tjenester for leietakerne.

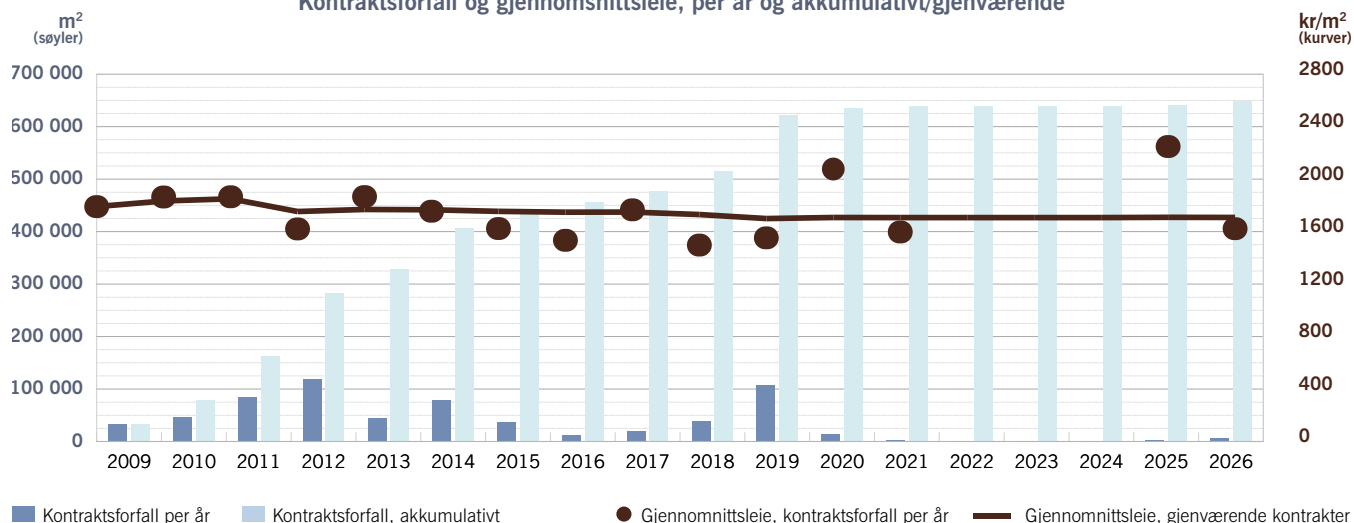
Norwegian Property beholder ansvaret for utleie og leietakeroppfølging, samt utvikling, oppgradering og leietakertilpasning. For å ivareta disse oppgavene best mulig, er eiendomsavdelingen styrket i løpet av

De største leietakerne per 31.12.2008

Leietaker	Årlig leie	Gjenstående løpetid i år
1 EDB Business Partner ASA	83,6	10,8 %
2 Aker Solutions ASA	82,7	10,7 %
3 DnB Nor Bank ASA	74,1	9,6 %
4 Nordea	46,1	6,0 %
5 SAS Consortium	42,4	5,5 %
6 If Skadeforsikring	40,6	5,3 %
7 Statoil Hydro	39,7	5,1 %
8 Aker Offshore Partner AS	33,9	4,4 %
9 Total E&P	30,4	3,9 %
10 Leif Höegh & Co AS	28,0	3,6 %
11 Get AS (UPC)	27,3	3,5 %
12 Telenor Eiendom Holding AS	27,2	3,5 %
13 Netcom AS	24,1	3,1 %
14 Skanska Norge AS	22,0	2,8 %
15 Fokus Bank	21,0	2,7 %
16 Hafslund ASA	20,7	2,7 %
17 Ementor Norge AS	18,7	2,4 %
18 TDC Norge AS	16,1	2,1 %
19 Astrup Fearnley AS	15,7	2,0 %
20 Arbeidsdirektoratet	15,4	2,0 %
21 YX Energi AS	14,8	1,9 %
22 TietoEnator	13,2	1,7 %
23 Norges Handels og Søfartstidende	12,0	1,6 %
24 Bergesen Worldwide Offshore AS	11,7	1,5 %
25 Simonsen Arkitektfirma DA	11,5	1,5 %
Totalt 25 største leietakere	772,9	69,0 %
Andre leietakere	346,8	31,0 %
Totalt alle leietakere	1 119,7	100,0 %
		5,6

¹⁾ Leienivå per 31. desember 2008 etter inflasjonsjustering

Kontraktsforfall og gjennomsnittsleie, per år og akkumulativt/gjenværende



året, blant annet med to utleiesjefer og en eiendomssjef. Avdelingen teller nå ni medarbeidere.

Eiendomsavdelingen har hatt ansvar for full oppgradering av to eiendommer i 2008. Blant annet har selskapet investert mer enn 50 millioner kroner på total ombygging av Grenseveien 19 i Stavanger, for leietaker StatoilHydro. Oppgraderingen omfatter fasadeendringer og full modernisering av alle arealer til tidsmessig standard. I tillegg er det installert fjernvarmeanlegg som gir miljømessige og energikonomiske gevinster, samt at eiendommen tilføres en varig verdiøkning. Nedre Skøyen vei 24 er i samarbeid med leietaker EDB-gruppen/Fellesdata, oppgradert og ferdigstilt etter investeringer på 34 millioner kroner. Store deler av investeringen bæres av leietaker basert på gevinster oppnådd ved generell kvalitetsheving og bedret arealutnyttelse.

Transaksjonsmarkedet har vært betydelig redusert i 2008. Svært volatile langsiktige renter og strengere vilkår for fremmedkapitalfinansiering har påvirket avkastningskravene, og kreditttilgangen for eiendomstransaksjoner ble betydelig strammere i løpet av året.

I løpet av 2008 er det i alt solgt eller inngått avtale om salg av kontoreiendommer til en total verdi av 2,1 milliarder kroner i Oslo og Stavanger, som en naturlig konsekvens av selskapets aktive porteføljeforvaltning, og for å frigjøre kapital. Salgene ble gjennomført til gode priser; på eller over bokført verdi. Salget av Grev Wedels plass 9 til UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft (for eiendomsfondet «UBS (D) Euroinvest Immobilien») bekrefter at eiendommer med høy kvalitet kan omsettes til gode priser, også i et urolig marked.

Flere kontrakter er inngått og forlenget i løpet av året, og leienivået er oppjustert 40 - 50 prosent i forhold til tidligere leie. Dette illustrerer at det eksisterer en underprising i eksisterende avtaler til tross for fall i leiepri-

ser. Avtalene bidrar også til økt forutsigbarhet og bedret kontantstrøm. Blant avtalene som er fornyet og forlenget er leieforholdet med Aker Solutions (21 528 kvadratmeter) i Badehusgaten i Stavanger.

Fremtidsutsikter og mål for 2009

Fornøyde leietakere og effektiv drift og forvaltning vil være viktige målsettinger også i 2009. Det vil bli satset på nytteleie og reforhandling av avtaler for å sikre inntektene og redusere risikoen.

Utvikling av eiendommene er viktig både når det gjelder å holde på eksisterende leietakere og å tiltrekke seg nye. I 2009 starter et omfattende utviklingsprosjekt på Aker Brygge.

Prosjektet omfatter tre hovedelementer:

- Det første elementet går ut på å revitalisere Aker Brygge som shoppingssenter og opplevelsessted. En betydelig andel av leieavtalene utløper i 2010–2012, og dette gir muligheter til å gjennomføre en konseptuell fornyelse. Et viktig mål vil være å utvikle et konsept og en sammensetning av leietakere som kan bidra til å øke Aker Brygges attraktivitet som kjøpesenter.
- Det andre elementet vil være å planlegge hvordan Kaibygning 1 skal utnyt-

tes når DnB NOR flytter ut. Tidspunktet for utflytting er avhengig av når DnB NOR sine nye lokaler i Bjørvika er innflyttingsklare. Etter planen skal dette skje i 2012, men denne tidsplanen er ikke bekreftet.

- Det tredje og siste elementet i prosjektet er utbyggingen av Tingvallautstikkeren, som er besluttet omregulert til byggeområde for forretninger, bevertning og allmennnyttige formål. Området har en attraktiv og godt synlig beliggenhet ved bryggekanalen. Det er gjennomført arkitektkonkurranse knyttet til utviklingen av Tingvallautstikkeren. Se omtale side 22.

Markedet for utleie av næringseiendom ventes å bli vesentlig strammere i 2009, med fallende leienivåer og økende ledighet. Norwegian Property ventes i liten grad å bli berørt av dette. Gjennomgående solide leietakere og gode beliggenheter, kombinert med at et fåtall kontrakter utløper i 2009, gir høy grad av forutsigbarhet i leieinntektene. I løpet av 2009 vil NEAS-avtalen være operativ for fullt, med faste og lavere eiendomskostnader. I sum vil dette bidra til en forutsigbar kontantstrøm i året som kommer.

Finansielle hovedtall

(Beløp i millioner kroner)

	2008	2007	2006 ¹⁾
Leieinntekter	1 079	1 011	415
Driftsresultat	948	891	352
Netto gevinst salg	7	9	–
Netto verdiendringer, eiendommer	(2 905)	1 219	393
Netto verdiendringer, finansielle derivater	(764)	293	77
Resultat før skatt	(3 481)	1 680	539

¹⁾ Norwegian Property ble etablert i mai 2006



Utbygging av Tingvallautstikkeren på Aker Brygge:

«BØLGEN» VANT ARKITEKTKONKURRANSEN

Den åpne arkitektkonkurransen for det planlagte restaurant/servicebygget på Tingvallautstikkeren på Aker Brygge er avsluttet. Vinnerutkastet «Bølgen» er tegnet av Alliance arkitekter AS i samarbeid med MAPT.

Tingvallautstikkeren er en del av Norwegian Property sin eiendomsmasse på Aker Brygge i Oslo. Den nye reguleringsplanen for området åpner nå for at utstikkeren kan bebygges, og i forbindelse med revitaliseringsprosjektet for hele Aker Brygge, planlegger Norwegian Property å bygge et restaurant-/servicebygg. Tingvallautstikkeren har svært god beliggenhet i vannkanten, midt på Aker Brygge, og det nye bygget ventes å bidra til at dette området tiltrekker seg enda flere besøkende.

Norwegian Property ønsker å bidra til at yngre, lovende arkitekter får mulighet til å være med på å utvikle et moderne og fremtidsrettet signalbygg på Aker Brygge, og en åpen arkitektkonkurranse for prosjektet ble nylig avsluttet.

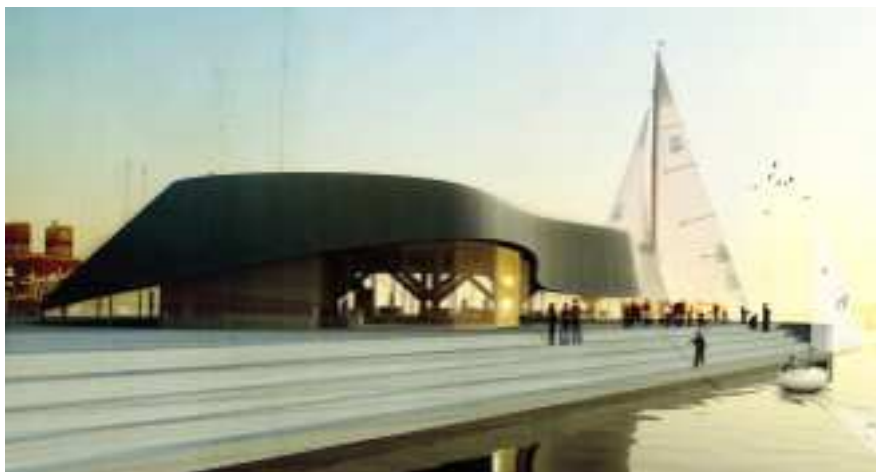
Konkurransen tiltrakk seg mange velkvalifiserte bidragsytere. Totalt 43 forslag ble mottatt, og disse ble vurdert ut fra hensynet til følgende kriterier:

Oppfyllelse av

- Reguleringsplanen
- Arealeffektivitet
- Attraksjonsverdi
- Helhet i forhold til omkringliggende bebyggelse, byrom og siktlinjer
- Arkitektoniske kvaliteter, materialvalg og funksjonelle løsninger
- Valg av løsninger med lang levetid og bestandighet i et livsløpsperspektiv.

Utkastet som vant konkurransen er tegnet av Alliance arkitekter AS fra Oslo, i samarbeid med kontoret MAPT fra København.

Prosjektet er en restaurantbygning. Motøet for vinnerforslaget er «Bølgen».



PORTEFØLJE FORRETNINGSEIENDOM

Oslo og Akershus
CDB (Central Business District)

Aker Brygge

Sted:	Oslo, CBD
Oppført/Rehabilitert:	
– Administrasjonsbygget	1890 / 1986/2005
– Dokkbygget	1989
– Kaibbygg I	1989 / 2005
– Kaibbygg II	1989
– Snekkeriet	1855 / 1986/1997
– Støperiet	1824 / 1986/1997
– Terminalbygget	1986 / 2004
– Verkstedhallene	1986 / 2005
Brutto areal, bygg:	91 577,53 m ²
– herav kontorer:	51 691 m ²
– herav butikker/restauranter:	24 977,53 m ²
– herav annet:	14 909 m ²
Parkeringsplasser:	70
– herav innendørs:	60
– herav utendørs:	10
Tomteareal:	-
Brutto leieinntekter 2009:	237,2 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	97,8 %
Største leietaker:	
– Administrasjonsbygget	Cardo Partners
– Dokkbygget	Hong Holding AS
– Kaibbygg I	DnB NOR Bank ASA
– Kaibbygg II	Biffrestauranten Aker Brygge
– Snekkeriet	Det Norske Oljeselskap ASA
– Støperiet	SUN Restauranter AS
– Terminalbygget	Advokatfirmaet BA-HR
– Verkstedhallene	Akerrestaurantene AS



Kaibygning I



Verkstedhallen



Snekkeriet





Drammensveien 60

Sted:	Oslo, CBD
Oppført/Rehabilitert:	1960 / 2005
Brutto areal, bygg:	11 250 m ²
– herav kontorer:	8 593 m ²
– herav butikker:	797 m ²
– herav annet:	1 860 m ²
Parkeringsplasser:	11
– herav innendørs:	11
– herav utendørs:	-
Tomteareal:	2 532 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	20,4 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	Fast 2,2 %
Største leietaker:	Skanska Norge AS



Ibsen-kvartalet

Sted:	Oslo, CBD
Oppført/Rehabilitert:	1997 / (Block C) 2002
Brutto areal, bygg:	38 031 m ²
– herav kontorer:	31 618 m ²
– herav butikker:	800 m ²
– herav annet:	5 613 m ²
Parkeringsplasser:	-
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	-
Tomteareal:	4 762 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	66,6 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	Arbeidsdirektoratet



Stortingsgaten 6

Sted:	Oslo, CBD
Oppført/Rehabilitert:	2004 / n/a
Brutto areal, bygg:	6 708,3 m ²
– herav kontorer:	4 459,9 m ²
– herav butikker:	859,9 m ²
– herav annet:	1 388,5 m ²
Parkeringsplasser:	22
– herav innendørs:	22
– herav utendørs:	-
Tomteareal:	989 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	21,5 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	Fokus bank

Oslo og Akershus Skøyen

Drammensveien 134 (Hus 1-6)

Sted:	Oslo, Skøyen
Oppført/Rehabilitert:	
– Hus 1-4:	1986
– Hus 5:	2001
– Hus 6:	2005
Brutto areal, bygg:	50 168 m ²
– herav kontorer:	36 525,5 m ²
– herav butikker:	642 m ²
– herav annet:	13 000,5 m ²
Parkeringsplasser:	351
– herav innendørs:	330
– herav utendørs:	21
Tomteareal:	17 634 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	88,3 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	98,7 %
– Hus 1:	TietoEnator AS
– Hus 2:	Norsk Hydro ASA
– Hus 3:	YX Energi AS
– Hus 4:	StatoilHydro ASA
– Hus 5:	Ementor Norge AS
– Hus 6:	Leif Höegh & Co AS





Hus 1 Drammensveien 134



Hus 2 Drammensveien 134



Hus 3 Drammensveien 134



Hus 4 Drammensveien 134



Hus 5 Drammensveien 134



Hus 6 Drammensveien 134



Drammensveien 149

Sted:	Oslo, Skøyen
Oppført/Rehabilitert:	1988 / 2006
Brutto areal, bygg:	16 323 m ²
– herav kontorer:	10 695 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	5 628 m ²
Parkeringsplasser:	159
– herav innendørs:	141
– herav utendørs:	18
Tomteareal:	6 115 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	25,7 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	99,8 %
Største leietaker:	Bergesen Worldwide Offshore AS



Hovfaret 11

Sted:	Oslo, Skøyen
Oppført/Rehabilitert:	1970 / 1988
Brutto areal, bygg:	5 642 m ²
– herav kontorer:	4 377 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	1265 m ²
Parkeringsplasser:	40
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	40
Tomteareal:	3 021 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	11,6 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	EDB Business Partner ASA



Nedre Skøyenvei 24

Sted:	Oslo, Skøyen
Oppført/Rehabilitert:	1983 / 2008
Brutto areal, bygg:	4 845 m ²
– herav kontorer:	3 629,6 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	1 215,4 m ²
Parkeringsplasser:	63
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	63
Tomteareal:	22 648 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	12,5
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	EDB Business Partner ASA



Nedre Skøyenvei 26 A-E

Sted:	Oslo, Skøyen
Oppført/Rehabilitert:	1984 / n/a
Brutto areal, bygg:	17 622 m ²
– herav kontorer:	11 444 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	6 178 m ²
Parkeringsplasser:	71
– herav innendørs:	11
– herav utendørs:	60
Tomteareal:	22 648 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	35,9 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	EDB Business Partner ASA



Nedre Skøyenvei 26 F

Sted:	Oslo, Skøyen
Oppført/Rehabilitert:	2006 / n/a
Brutto areal, bygg:	13 498,8 m ²
– herav kontorer:	8 766,8 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	4 732 m ²
Parkeringsplasser:	120
– herav innendørs:	120
– herav utendørs:	-
Tomteareal:	22 648 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	23,6 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	EDB Business Partner ASA

Oslo og Akershus Oslo vest/Lysaker/Fornebu

Aker Hus

Sted:	Oslo vest/ Lysaker/Fornebu
Oppført/Rehabilitert:	2007 / n/a
Brutto areal, bygg:	59 279 m ²
– herav kontorer:	40 254 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	19 025 m ²
Parkeringsplasser:	681
– herav innendørs:	631
– herav utendørs:	50
Tomteareal:	23 198 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	82,7 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	Max 2,5 %
Største leietaker:	Aker Solutions ASA





Lysaker Torg 35

Sted:	Oslo vest/ Lysaker/Fornebu
Oppført/Rehabilitert:	2001 / n/a
Brutto areal, bygg:	21 934 m ²
– herav kontorer:	14 422 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	7 512 m ²
Parkeringsplasser:	220
– herav innendørs:	220
– herav utendørs:	-
Tomteareal:	3 354 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	40,7 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	If Skadeforsikring



Middelthunsgate 17

Sted:	Oslo vest/ Lysaker/Fornebu
Oppført/Rehabilitert:	1930 / 1989/2002
Brutto areal, bygg:	33 319 m ²
– herav kontorer:	26 847 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	6 472 m ²
Parkeringsplasser:	114
– herav innendørs:	114
– herav utendørs:	-
Tomteareal:	11 054 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	46,1 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	Nordea



Oksenøyveien 3

Sted:	Oslo vest/ Lysaker/Fornebu
Oppført/Rehabilitert:	1986 / 1997
Brutto areal, bygg:	12 900 m ²
– herav kontorer:	10 200 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	2 700 m ²
Parkeringsplasser:	177
– herav innendørs:	110
– herav utendørs:	67
Tomteareal:	7 845 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	17,4 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	SAS Consortium

Oslo og Akershus Nydaleen

Maridalsveien 323

Sted:	Oslo, Nydaleen
Oppført/Rehabilitert:	2001 / n/a
Brutto areal, bygg:	20 915 m ²
– herav kontorer:	11 646 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	9 269 m ²
Parkeringsplasser:	181
– herav innendørs:	176
– herav utendørs:	5
Tomteareal:	9 601 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	27,3 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	Get AS





Gjerdumsvei 8

Sted:	Oslo, Nydalen
Oppført/Rehabilitert:	1988/1996 / 2005
Brutto areal, bygg:	10 656 m ²
– herav kontorer:	8 245 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	2 411 m ²
Parkeringsplasser:	205
– herav innendørs:	188
– herav utendørs:	17
Tomteareal:	7 286 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	13,7 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	96,0 %
Største leietaker:	Océ-Norge AS



Gjerdumsvei 10D

Sted:	Oslo, Nydalen
Oppført/Rehabilitert:	1845 / 1987/2004
Brutto areal, bygg:	2 052 m ²
– herav kontorer:	2 027 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	25
Parkeringsplasser:	42
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	42
Tomteareal:	10 487 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	3,3 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	Velux-Norge AS



Gjerdumsvei 14

Sted:	Oslo, Nydalen
Oppført/Rehabilitert:	1878 / 1986
Brutto areal, bygg:	1 446 m ²
– herav kontorer:	712 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	734 m ²
Parkeringsplasser:	-
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	-
Tomteareal:	10 211 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	1,5 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	Trox Auranor Norge AS



Gjerdumsvei 16

Sted:	Oslo, Nydalen
Oppført/Rehabilitert:	1920 / 2003
Brutto areal, bygg:	7 120 m ²
– herav kontorer:	3 976 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	3 144 m ²
Parkeringsplasser:	136
– herav innendørs:	91
– herav utendørs:	45
Tomteareal:	10 211 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	7,8 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	97,5 %
Største leietaker:	Ullevål Universitets-sykehus



Gjerdumsvei 17

Sted:	Oslo, Nydalen
Oppført/Rehabilitert:	1867 / 1987
Brutto areal, bygg:	803 m ²
– herav kontorer:	796 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	7 m ²
Parkeringsplasser:	18
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	18
Tomteareal:	3 157 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	1,3 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	Kilden Helse AS



Gullhaug Torg 3

Sted:	Oslo, Nydalen
Oppført/Rehabilitert:	1993 / n/a
Brutto areal, bygg:	7 868 m ²
– herav kontorer:	7 868 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	-
Parkeringsplasser:	8
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	8
Tomteareal:	4 103 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	9,5 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	2009 = 1%
Største leietaker:	Schibsted Eiendom as



Gullhaugveien 9-13

Sted:	Oslo, Nydalen
Oppført/Rehabilitert:	1996 / n/a
Brutto areal, bygg:	43 357 m ²
– herav kontorer:	23 031 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	20 326 m ²
Parkeringsplasser:	476
– herav innendørs:	401
– herav utendørs:	75
Tomteareal:	10 852 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	46,9 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	NetCom AS



Nydalsveien 15

Sted:	Oslo, Nydalen
Oppført/Rehabilitert:	1857 / 1988/2005
Brutto areal, bygg:	3 836 m ²
– herav kontorer:	3 038 m ²
– herav butikker:	750 m ²
– herav annet:	48 m ²
Parkeringsplasser:	66
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	66
Tomteareal:	6 845 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	6,5 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	Studentenes Hus AS



Nydalsveien 17

Sted:	Oslo, Nydalen
Oppført/Rehabilitert:	1968 / 2005
Brutto areal, bygg:	1 560 m ²
– herav kontorer:	-
– herav but./rest.:	1 560 m ²
– herav annet:	-
Parkeringsplasser:	5
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	5
Tomteareal:	6 845 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	3,6 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	Studentenes Hus AS



Sandakerveien 130

Sted:	Oslo, Nydalen
Oppført/Rehabilitert:	2001 / n/a
Brutto areal, bygg:	10 023 m ²
– herav kontorer:	6 520 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	3 503 m ²
Parkeringsplasser:	134
– herav innendørs:	113
– herav utendørs:	21
Tomteareal:	3 240 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	15,4 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	TDC Norge AS



Kolstadgata 1

Sted:	Oslo, nord/øst
Oppført/Rehabilitert:	1979 / 2004
Brutto areal, bygg:	5 479 m ²
– herav kontorer:	5 479 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	-
Parkeringsplasser:	-
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	-
Tomteareal:	1 023 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	8,9 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	75,0 %
Største leietaker:	Utdanningsdirektoratet



Gardermoen Næringseiendom

Sted:	Oslo nord/øst
Oppført/Rehabilitert:	1979/1985/1998 / 2005
Brutto areal, bygg:	20 976 m ²
– herav kontorer:	-
– herav butikker:	-
– herav annet:	20 976 m ²
Parkeringsplasser:	-
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	-
Tomteareal:	-
Brutto leieinntekter 2009:	25,1 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	SAS Consortium

Stavanger CDB, Forus

Badehusgaten 33-39

Sted:	Stavanger, CBD
Oppført/Rehabilitert:	1985 / 1999
Brutto areal, bygg:	21 528 m ²
– herav kontorer:	16 673 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	4 855 m ²
Parkeringsplasser:	240
– herav innendørs:	90
– herav utendørs:	150
Tomteareal:	9 772 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	33,9 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	Aker Offshore Partner AS



Forusbeen 35

Sted:	Stavanger, Forus
Oppført/Rehabilitert:	1986/1990
Brutto areal, bygg:	21 424 m ²
– herav kontorer:	17 674 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	3 750 m ²
Parkeringsplasser:	400
– herav innendørs:	150
– herav utendørs:	250
Tomteareal:	23 074 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	27,0 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	Telenor Eiendom Holding AS



Grenseveien 19

Sted:	Stavanger, Forus
Oppført/Rehabilitert:	1984 / 2008
Brutto areal, bygg:	5 390 m ²
– herav kontorer:	5 390 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	-
Parkeringsplasser:	100
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	100
Tomteareal:	5 603 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	9,9 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	StatoilHydro



Grenseveien 21

Sted:	Stavanger, Forus
Oppført/Rehabilitert:	1987/1997
Brutto areal, bygg:	27 721 m ²
– herav kontorer:	27 721 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	-
Parkeringsplasser:	450
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	450
Tomteareal:	23 537 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	29,7 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	50,0 %
Største leietaker:	StatoilHydro



Maskinveien 32

Sted:	Stavanger, Forus
Oppført/Rehabilitert:	2003 / n/a
Brutto areal, bygg:	5 086 m ²
– herav kontorer:	4 561 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	525 m ²
Parkeringsplasser:	58
– herav innendørs:	21
– herav utendørs:	37
Tomteareal:	3 829 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	5,4 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	ErgoGroup AS



Strandsvingen 10

Sted:	Stavanger, Forus
Oppført/Rehabilitert:	2004 / n/a
Brutto areal, bygg:	2 059 m ²
– herav kontorer:	2 059 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	-
Parkeringsplasser:	38
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	38
Tomteareal:	5 075 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	3,0 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	80,0 %
Største leietaker:	Norsk Kontantservice AS



Svanholmen 2

Sted:	Stavanger, Forus
Oppført/Rehabilitert:	1987/1989 / 2003/1991
Brutto areal, bygg:	9 463 m ²
– herav kontorer:	2 883 m ²
– herav butikker:	6 580 m ²
– herav annet:	-
Parkeringsplasser:	-
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	-
Tomteareal:	11 746 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	9,2 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	100,0 %
Største leietaker:	Elkjøp ASA



Finnstadveien 44

Sted:	Stavanger - annet
Oppført/Rehabilitert:	1975/1983 / 2007/2008
Brutto areal, bygg:	22 032 m ²
– herav kontorer:	22 032 m ²
– herav butikker:	-
– herav annet:	-
Parkeringsplasser:	-
– herav innendørs:	-
– herav utendørs:	-
Tomteareal:	21 049 m ²
Brutto leieinntekter 2009:	30,4 millioner kroner
Årlig KPI-justering:	Fast 2,5%
Største leietaker:	Total E&P





EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

En tydelig ansvar- og rolledeling mellom aksjeeiere, styre og daglig ledelse bidrar til å styrke omgivelsenes tillit til selskapet. På den måten kan gode prinsipper for eierstyring og selskapsledelse bidra til langsiktig verdiskaping.

Styret i Norwegian Property har utarbeidet selskapets redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse, som er basert på den gjeldende norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse, datert 4. desember 2007 («Anbefalingen»). Redegjørelsen omfatter hvert punkt i anbefalingen.

1. Verdigrunnlag og etiske retningslinjer

Selskapets kjerneverdier er Verdiskapning, Kompetanse, Innovasjon og Integritet. Selskapets etiske retningslinjer og øvrige policy-dokumenter er utformet i tråd med verdigrunnlaget.

Avvik fra anbefalingens punkt 1: Ingen.

2. Virksomhet

Selskapets formålsparagraf er: «Selskapets virksomhet er drift, kjøp, salg og utvikling av næringsseiendom, herunder gjennom deltakelse i andre selskaper, samt virksomhet som står i forbindelse med dette».

Selskapets vedtekter er tilgjengelig på www.norwegianproperty.no. Selskapet har innenfor rammen av vedtektene presentert mål og strategier for virksomheten på side 7 og på selskapets hjemmeside.

Avvik fra anbefalingens punkt 2: Ingen.

3. Selskapskapital og utbytte

Konsernets egenkapital per 31. desember 2008 var 5 001 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 17,3 prosent. Styret vurderer dette som tilfredsstillende fra et driftsperspektiv, men vil søke å styrke selskapets balanse og skape større margin til visse betingelser (covenants) i sentrale låneavtaler.

Konsernet har et mål om belåning av selskapets eiendommer med 60-65 prosent (Loan To Value). I perioder kan belåningen være høyere. Kapitalstrukturen vurderes fortløpende i lys av markedsutviklingen, konsernets mål, strategi og utvikling.

Norwegian Property har som mål å utdele et årlig utbytte som er konkurranse-dyktig. Utbyttepolitikken er nærmere beskrevet i note 23 til konsernregnskapet.

Styret har per 31. desember 2008 to fullmakter til kapitalforhøyelse som kan benyttes henholdsvis som oppgjørsform ved eiendomstransaksjoner og mot kontantinnskudd. Antall aksjer som kan utstedes under hver av fullmaktene er 10,4 millioner. Fullmaktene er utstedt for ett år, og utløper 30. juni 2009.

Styret har i tillegg fullmakt til å kjøpe 10,4 millioner egne aksjer til en kurs på mellom 10 kroner og 400 kroner. Fullmaktene har hittil ikke blitt benyttet.

Avvik fra anbefalingens punkt 3: Ingen.

4. Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Norwegian Property har én aksjeklasse med like rettigheter. Vedtektene inneholder ikke stemmerettsbegrensninger.

Styret og ledelsen er opptatt av likebehandling av alle selskapets aksjeeiere og at transaksjoner med nærstående parter skjer på armlengdes avstand.

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakter til å forhøye aksjekapitalen. I henhold til fullmaktene kan styret beslutte at aksjeeiernes fortrinnsrett til de nye aksjene kan fravikes. Begrunnelsen for dette er at fullmakten blant annet er tenkt benyttet i forbindelse med utstedelse av aksjer som oppgjør ved eiendomstransaksjoner. Kapitalforhøyelsen i 2008 ble gjennomført som en fortrinnsrettsemisjon.

I note 24 til konsernregnskapet er det redegjort for transaksjoner med nærstående parter, herunder forvaltningsavtaler med selskaper kontrollert av aksjeeiere i Norwegian Property, og avtaler for utleie av lokaler til selskaper kontrollert av aksjonærer i Norwegian Property.

Selskapet har utarbeidet en oversikt som identifiserer styremedlemmenes ulike roller, verv mv. Oversikten skal tjene som informasjonsgrunnlag for selskapets administrasjon for å unngå utilsiktede interessekonflikter.

Avvik fra anbefalingens punkt 4: Ingen.

5. Fri omsettelighet

Det er ikke vedtektsfestet omsetningsbegrensninger for Norwegian Property's aksjer, og aksjen er fritt omsettelig på Oslo Børs.

Avvik fra anbefalingens punkt 5: Ingen.

6. Generalforsamling

Selskapet oppfordrer aksjeeiere til å delta på generalforsamlingen. Det er selskapets mål at innkalling med saksdokumenter, inkludert valgkomiteens begrunnede innstilling, gjøres tilgjengelig for aksjeeiere på selskapet nettsider senest 21 dager før generalforsamlingen, og at tilsvarende dokumenter sendes aksjeeiere med kjent adresse senest to uker før generalforsamlingen avholdes. Det har vært gjennomført tre ekstraordinære generalforsamlinger i 2008, hvorav to etter begjæring fra aksjonærer som representerer mer enn 1/20 av aksjekapitalen for endringer av styret og én for vedtakelse av fortrinnsrettsemisjon. Blant annet som følge av behov for rask avklaring av sakene på de ekstraordinære generalforsamlingene, og for å sikre gjennomføring før ferieavvikling, har innkalling og underliggende dokumentasjon til disse generalforsamlingene ikke vært tilgjengelig senest 21 dager før, men har vært tilgjengelige innenfor de frister som allmennaksjeloven setter.

På generalforsamlinger for styrevalg har valgkomiteens innstillinger ikke foreligget tidnok til at selskapet har kunne offentliggjøre disse senest 21 dager før.

Innkallingene har informert om de prosedyrer som må følges for deltakelse og stemmegivning, herunder bruk av fullmakt, og fullmaktsskjema har vært vedlagt innkallingen. Innkallingene har informert om rett til å få behandlet saker på generalforsamlingene og de frister som gjelder for det. Innkallingene med vedlegg gjøres tilgjengelig på selskapets internettside umiddelbart etter at dokumentasjonen er sendt som børsmelding. Aksjeeiere som ønsker å delta på generalforsamlingen, skal angi dette innen oppgitt frist, som ikke utløper tidligere enn fem dager før generalforsam-

«Styret og ledelsen er opptatt av likebehandling av alle selskapets aksjeeiere.»



lingen. Aksjeeiere som ikke kan møte, oppfordres til å være representert med fullmektig. Det legges til rette for at fullmakten kan knyttes til hver enkelt sak som behandles. Møteleder velges av generalforsamlingen.

På generalforsamlingene har styret og selskapets ledelse vært representert. Det samme gjelder valgkomiteen på de generalforsamlinger som har behandlet valg og godtgjørelse til styre og valgkomité, og revisor på ordinær generalforsamling.

Protokoll fra generalforsamling offentliggjøres så snart som praktisk mulig i børsens meldingssystem (www.newsweb.no, ticker: NPRO) og på selskapets web, www.npro.no, under menypunktet «investor relations».

Avvik fra anbefalingens punkt 6: Utsendelse av valgkomitéens instilling.

7. Valgkomité

Selskapet har vedtektsfestet valgkomité. I henhold til vedtektene skal valgkomiteen bestå av to eller tre personer. Ved sammensetning av valgkomiteen skal hensynet til aksjonærfellesskapets interesser ivaretas, og valgkomiteen er uavhengig i forhold til styret og ledende ansatte, og for øvrig sammensatt i tråd med anbefalingen. Valgkomiteens medlemmer og leder er valgt av generalforsamlingen for to år av gangen og generalforsamlingen har også fastsatt komiteens godtgjørelse.

Valgkomiteen har nominert styremed-

lemmer og foreslått avlønning til styrets medlemmer. Valgkomiteens begrunnede innstilling gjøres tilgjengelig via selskapets hjemmeside før valget og så snart den foreligger. Valgkomiteen har vært representert på generalforsamlingene for å fremlegge og begrunne sin innstilling og svare på spørsmål.

Nåværende valgkomité ble valgt på ekstraordinær generalforsamling den 16. juli 2008 og består av: Tom Furulund (leder), Lise Lindbäck og Einar J. Greve. Frister for å fremme forslag for valgkomiteen vil bli annonsert på selskapets hjemmesider.

Avvik fra anbefalingens punkt 7: Ingen.

8. Bedriftsforsamling og styre, sammensetning og uavhengighet

I henhold til vedtektene skal styret i Norwegian Property bestå av mellom tre og ni medlemmer. I dag består styret av fem aksjonærvalgte representanter.

Styrets medlemmer og styrets leder er valgt av generalforsamlingen for en periode på to år. Selskapet har ikke bedriftsforsamling.

Styret er satt sammen for å sikre eierinteresser og sentrale eieres representasjon, samtidig som styret samlet innehar en bred forretnings- og ledelsesmessig bakgrunn og dyptgående forståelse for eiendomsmarkedet, kjøp og salg av virksomhet, finansiering og kapitalmarkedene.

Styremedlemmenes bakgrunn og erfaring fremgår av egen presentasjon i årsrapporten og på selskapets nettsted.

Styret er satt sammen slik at det kan handle uavhengig av særinteresser. Selskapets daglige ledelse er ikke representert i styret. Samtlige styremedlemmer er uavhengige av selskapets daglige ledelse eller vesentlige forretningsforbindelser. Fire av fem styremedlemmer vurderes som uavhengige av selskapets hovedaksjonærer (definert som aksjonærer som har mer enn 7,5 prosent av aksjene i selskapet).

Styremedlem Harald Grimsrud representerer aksjonærer som kontrollerer ca 15 prosent av selskapets aksjer per 31.12.2008.

Styremedlemmenes aksjeinnehav oppdateres løpende på selskapets websider.

Avvik fra anbefalingens punkt 8: Ingen.

9. Styrets arbeid

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltning av konsernet og å føre tilsyn med daglig leder og konsernets virksomhet. Hovedoppgaver består av fastlegging av selskapets strategi og oppfølging av operativ gjennomføring av strategien. I tillegg har styret kontrollfunksjoner som sikrer en forsvarlig formuesforvaltning i selskapet. Styret tilsetter konsernsjef, og velger selv sin nestleder.

Styret har fastsatt en styreinstruks som beskriver regler for styrets arbeid og saksbehandling. Styret har utarbeidet en egen



instruks for administrerende direktør hvor det foreligger en klar arbeidsdeling mellom styret og ledelse. Administrerende direktør har ansvaret for selskapets operative ledelse. Styreleder er ansvarlig for at styrearbeidet gjennomføres på en effektiv og korrekt måte.

Styret har vurdert det som hensiktsmessig å etablere styreutvalg som rådgivende organ for styret. Det er nedsatt et revisjonsutvalg bestående av tre av styrets medlemmer for å støtte styret i utøvelsen av ansvar for regnskapsrapportering, intern kontroll, revisjon og den samlede risikostyring. Arbeidet er regulert i egen instruks. Det er videre etablert et kompensasjonsutvalg bestående av to av styrets medlemmer for å bistå styret i forbindelse med daglig leders ansettelsesvilkår og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets sentrale ledelse. Også kompensasjonsutvalget er regulert av egen instruks.

Styret har fastsatt en årsplan for styremøtene og evaluerer sitt arbeid og sin kompetanse årlig. Styret ble valgt på generalforsamling i desember 2008 og legger opp til å foreta egnevaluering i forbindelse med resultatfremleggelsen for 2009. Resultatet av evalueringen meddeles valgkomiteen. *Avvik fra anbefalingens punkt 9: Ingen.*

10. Risikostyring og intern kontroll

Overordnede mål og strategier er etablert

og videreføres gjennom løpende oppdatering av selskapets strategi. Med basis i strategien, verdigrunnlaget og de etiske retningslinjene, er det etablert en overordnet styringsinstruks, samt policies innenfor de viktigste områdene. Det er også etablert fullmaktsmatrise for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen.

Norwegian Property har etablert et sett av interne prosedyrer og systemer som skal sikre en enhetlig og pålitelig finansiell rapportering. De ulike avdelingene/enhetene i virksomheten er pålagt å årlig evaluere sine interne kontrollsystemer i forhold til finansiell rapportering. I tillegg gjennomføres regelmessig revisjoner av oppfølgingen av selskapets systemer og prosedyrer. Styret mottar hver måned en rapport om selskapets finansielle resultater samt en beskrivelse av status for selskapets viktigste enkeltprosjekter. Med basis i overordnede policies er det etablert styrende prosesser innenfor viktige områder. Styret foretar en årlig gjennomgang av selskapets viktigste risikoområder og den interne kontrollen. *Avvik fra anbefalingens punkt 10: Ingen.*

11. Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen basert på forslag fra valgkomiteen. Styrets godtgjørelse har ikke vært resultatavhengig. Styrets medlemmer er heller ikke tildelt opsjoner.

Tidligere styreleder, Widar Salbuvi,

hadde frem til fratredelse i desember 2008 en særlig godtgjørelse for utvidede oppgaver som arbeidende styreleder basert på forslag fra selskapets valgkomité. Nåværende medlemmer av styret har ikke påtatt seg særskilte oppgaver for selskapet utover styrevervet, og kan ikke utføre særskilte oppgaver uten at dette er vedtatt av styret i det enkelte tilfellet.

Nærmere opplysninger om godtgjørelse som er utbetalt til de enkelte styremedlemmer fremgår av note 19 til årsregnskapet. *Avvik fra anbefalingens punkt 11: Tidligere styreleders utvidede oppgaver og godtgjørelse.*

12. Godtgjørelse til ledende ansatte

Det er som nevnt over, etablert et kompensasjonsutvalg bestående av to av styrets medlemmer for å bistå styret i forbindelse med daglig leders ansettelsesvilkår, og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets sentrale ledelse. Konsernets retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte er beskrevet i note 19 i årsregnskapet for konsernet. Note 19 inneholder også nærmere opplysninger om godtgjørelse for 2008 for enkelte ledende ansatte. Retningslinjene legges årlig frem for generalforsamlingen i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet. Det er ikke utstedt opsjoner til ansatte eller tillitsvalgte i selskapet.

Avvik fra anbefalingens punkt 12: Ingen.



13. Informasjon og kommunikasjon

All rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet. Informasjonen publiseres i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børsmeldinger og investorpresentasjoner. All informasjon som er av vesentlig karakter for verdsettelse av selskapet blir distribuert og offentliggjort via Hugin og Oslo Børs' meldingssystem. Umiddelbart etter publisering gjøres informasjonen tilgjengelig på selskapets hjemmeside, der det også er mulig å abonnere på meldinger. Informasjonen skal ha som hovedformål å klargjøre selskapets

langsiktige mål og potensial, herunder strategi, verdidrivere og viktige risikofaktorer.

På selskapets hjemmeside og i årsrapporten er viktige datoer for generalforsamling, og delårsrapporter publisert.

Selskapets instruks til daglig leder fastsetter nærmere retningslinjer for informasjon og kommunikasjon, og selskapets vedtatte policy for Investor Relations er tilgjengelig på selskapets hjemmesider.
Avvik fra anbefalingens punkt 13: Ingen.

14. Selskapsovertakelse

Det er ikke fremsatt overtakelsestilbud på selskapets aksjer eller det vesentligste av selskapets virksomhet i 2008. I selskapets

vedtekter er det ingen begrensninger når det gjelder kjøp av aksjer i selskapet. I en overtakelsesprosess vil selskapets styre og ledelse søke å bidra til at aksjeeierne likebehandles og at selskapets virksomhet ikke forstyrres unødig. Styret vil legge spesiell vekt på at aksjeeierne har tilstrekkelig tid og informasjon til å kunne ta stilling til et eventuelt tilbud på selskapets virksomhet eller aksjer. Selskapets styre vil ikke uten særlige grunner søke å forhindre eller vanskeliggjøre at noen fremsetter tilbud på selskapets virksomhet eller aksjer.
Avvik fra anbefalingens punkt 14: Ingen



15. Revisor

Det er som nevnt over, valgt et revisjonsutvalg bestående av tre av styrets medlemmer for å støtte styret i utøvelsen av ansvar for regnskapsrapportering, intern kontroll, revisjon og den samlede risikostyring. Arbeidet er regulert i egen instruks.

Revisor har i løpet av 2008 for regnskapsåret 2007:

- presentert hovedtrekkene i revisjonsarbeidet,
- deltatt i styremøte som behandler årsregnskapet og hvor vesentlige endringer i regnskapsprinsipper, vurdering av vesentlige regnskapsestimer og eventuell uenighet mellom revisor og adminis-

trasjon er gjennomgått,

- hatt en gjennomgang med styret av selskapets interne kontroll,
- avholdt møte med styret uten at administrasjonen er til stede
- bekreftet at krav til revisors uavhengighet er tilfredsstilt samt gitt oversikt over andre tjenester enn revisjon som er levert til selskapet

Det følger av instruks for styrets revisjonsutvalg at bruk av revisor til større oppgaver utover det som følger som naturlig del av ordinære revisjonstjenester skal behandles og godkjennes av styret.

Avvik fra anbefalingens punkt 15: Ingen.

AKSJE- OG AKSJEIEIERINFORMASJON

Norwegian Property har som målsetning å sikre aksjonærene konkurransedyktig langsiktig avkastning basert på god forvaltning av selskapets verdier og en ledende posisjon i eiendomsmarkedet. Selskapet legger vekt på en åpen informasjonspolitik og en aktiv dialog med investormarkedet for å sikre god likviditet og en bred aksjonærbase.

Norwegian Property ble børsnotert 15. november 2006. Selskapets aksjer er notert på hovedlisten på Oslo Børs under tickerkodens NPRO. Aksjene er registrert i Verdipapirsentralen, med Nordea Securities som kontofører. Aksjene har verdipapirnummer ISIN NO 001 0317811.

Aksjekursutvikling

2008 var et år med svært svak utvikling i selskapets aksjekurs. Kursen på aksjen ved utgangen av 2008 var kroner 6,08 mot 65,78 kroner ved utgangen av 2007. Korrigert for utbytte på 2,50 kroner, som ble utbetalt i mai 2008, tilsvarer dette en negativ avkastning på 87 prosent. I samme periode falt Oslo Børs bench mark index (OSEBX) med i overkant av 54 prosent, etter en svært svak utvikling gjennom 2008, preget av kursfall i samtlige sektorer.

Aksjen nådde sin høyeste kurs 2. januar med 66,03 kroner, og laveste omsetningskurs var 5,50 kroner den 10. oktober. For eiendomsaksjer både i Norge og internasjonalt ble 2008 et utfordrende år der finansiell uro og svekkede økonomiske utsikter bidro til fallende verdivurderinger, og en krise i den globale bank- og finansnæringen bidro til større risikopremier på alle aksjer med finansieringsbehov eller et betydelig innslag av fremmedkapital i balansen. Utviklingen i de ledende internasjonale eiendomsindeksene er gjengitt på side 41.

Omsetningen i aksjen vurderes som god, likviditeten målt som omløpshastighet (omsetning relativ til antall aksjer utstedt) var i 2008 for Norwegian Property hele 3,6 ganger så høy som gjennomsnittet for Oslo Børs under ett.

Utbyttepolitikk

Norwegian Property har som ambisjon å gi aksjonærene høy og stabil avkastning på investeringen i selskapet gjennom en kombinasjon av verdistigning og utbytte. Selskapet har som mål å utdele et årlig utbytte som er konkurransedyktig for eiendomssektoren. Utbyttepolitikken er nærmere beskrevet i note 23 til konsernregnskapet. Ordinær generalforsamling finner sted 30. april 2009.

Aksjer og aksjekapital

Norwegian Property har 201 635 416 ordinære aksjer pålydende 25 kroner (se note 4 i selskapets årsregnskap). Selskapet har én aksjeklasse. Hver aksje gir én stemme. Norwegian Property eide ingen egne aksjer per 31. desember 2008.

Kapitalendringer i 2008

Antall aksjer ved inngangen til 2008 var 105 481 570. Det ble i juni/juli 2008 gjennomført en fortrinnsrettsemisjon på 96 153 846 aksjer til kurs kr 26,00 per aksje. Antall aksjer ved utgangen av 2008 var således 201 635 416 aksjer.

Aksjonærstruktur

Norwegian Property hadde ved årsskiftet 1 395 registrerte aksjonærer, som er en økning på 470 aksjonærer fra utgangen av 2007. Aksjonærlisten domineres av institusjonelle investorer og profesjonelle aktører innen næringseiendom og hotellvirksomhet i Norden og internasjonalt. Ved årsskiftet var 155 av aksjonærene utenlandske statsborgere, mot 195 på samme tid i fjor. Utenlandsandelen målt som utenlandske investors eierskap av antall aksjer utstedt var ved årets utløp 39 prosent, mot 61 prosent på samme tid i 2007. Selskapets største aksjonærer per 31. desember fremgår av egen oversikt.

Valgkomité

Selskapets valgkomité består av følgende medlemmer:
Tom Furulund (leder)
Lise Lindbäck
Einar J. Greve

Aksjeeiere som ønsker å kontakte valgkomiteen kan gjøre dette ved å benytte følgende e-postadresse: info@norwegianproperty.no

Ordinær generalforsamling

Den årlige, ordinære generalforsamlingen avholdes normalt i mars/april måned. Skriftlig innkalling sendes til samtlige aksjeeiere individuelt eller til aksjeeiernes depotbank. For å kunne avgi stemme på generalforsamlingen må aksjeeiere være fysisk tilstede, enten selv eller med fullmektig.

Investor relations

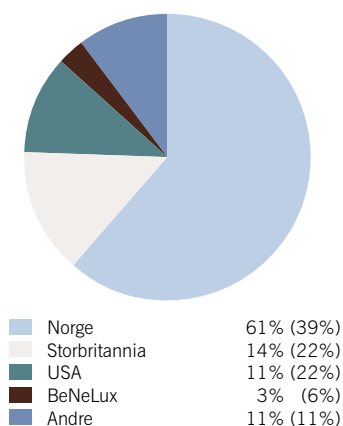
Norwegian Property har et mål om å sikre en bred aksjonærbase og god likviditet i aksjen. Selskapet legger derfor stor vekt på at all kursrelevant informasjon skal gjøres tilgjengelig for markedet til riktig tid, og ledelsen arbeider for å sikre en åpen og aktiv dialog med investorer og andre deler av finansmarkedet. Viktige aktiviteter er bl.a.:

- Offentliggjøring av års- og delårsresultat skjer på offentlig presentasjon som også publiseres via webcast i realtid med simultanoversettelse til engelsk.
- Det gjennomføres investormøter i Norge og internasjonalt i forbindelse med resultatfremleggelse og ved større transaksjoner. I tillegg deltar Norwegian Property på internasjonale eiendomsseminarer.
- Ved utgangen av 2008 hadde ni meglerhus i Norge og i utlandet etablert analysedekning av Norwegian Property med publiserte investeringsanbefalinger. Administrasjonen arbeider systematisk for å sikre høy analysedekning blant ledende meglerhus.
- www.norwegianproperty.no oppdateres løpende med informasjon som er relevant for investorer. På hjemmesiden kan man også registrere seg for å abonnere på børs- og pressemeldinger via e-post.

Investorkontakt:

Truls Birkeland
Direktør, Investor Relations
truls.birkeland@npro.no
Telefon: +47 410 46 209

Aksjonærer per 31. desember 2008 – geografisk fordeling



Aksjekursutvikling

Indeks	Endring i 2008
Norwegian Property (inkl. utbytte)	- 87 %
Global Property Research 250, European index	- 46 %
Global Property Research 250, Global Index	- 45 %
FTSE EPRA/NAREIT, Global Real Estate	- 45 %
FTSE EPRA/NAREIT, Europe Real Estate	- 49 %

20 største aksjonærer per 31.12.2008

Største aksjonærer	Land	Antall aksjer	Eierandel
Awilhelmsen Capital AS	NO	23 254 334	11,5 %
Canica AS	NO	9 246 467	4,6 %
Deutsche Bank Ag London	UK	9 026 994	4,5 %
Bgl S/A Opcvm	LUX	8 796 924	4,4 %
Credit Suisse Securities	UK	7 955 885	3,9 %
Fram Realinvest AS	NO	7 250 700	3,6 %
Fram Holding AS	NO	7 250 700	3,6 %
Trondheim Kommunale Pensjonskass	NO	6 199 700	3,1 %
Vital Forsikring ASA	NO	6 089 907	3,0 %
Alpine Intl Real Estate Eq Frnd	NO	5 805 945	2,9 %
Aweco Invest AS	NO	5 486 765	2,7 %
Seb Enskilda ASA	NO	4 839 699	2,4 %
Bank Of New York Mellon	US	4 475 027	2,2 %
Fortis Global Custody Service	NL	3 954 666	2,0 %
Alpine Global Prem Prop Fund	BE	3 950 150	2,0 %
Bank Of New York, Brussels Branch	BE	3 934 381	2,0 %
Wenaasgruppen AS	NO	3 683 219	1,8 %
Opplysningsvesenets Fond	NO	2 962 731	1,5 %
Skagen Vekst	NO	2 893 000	1,4 %
Goldman Sachs Int.	UK	2 695 048	1,3 %
Sum top 20		129 752 242	64,3 %
Øvrige aksjonærer		71 883 174	35,7 %
Totalt		201 635 416	100,0 %

Finansiell kalender 2009

30. april	Resultat 1. kvartal
30. april	Ordinær generalforsamling
14. august	Resultat 2. kvartal
23. oktober	Resultat 3. kvartal

Oppdateringer vil bli publisert på selskapets hjemmeside og via Oslo Børs

Nøkkeltall

Aksjenøkkeltall	2008	2007	2006 ¹⁾
Børskurs ved årsslutt (<i>Oslo Børs, NOK</i>)	6,08	65,78	65,00
Høyeste notering (<i>Oslo Børs, NOK</i>)	66,03	91,00	66,00
Laveste notering (<i>Oslo Børs, NOK</i>)	5,50	60,25	55,50
Antall aksjer omsatt (<i>Oslo Børs</i>)	185 250 456	122 939 000	34 811 000
Utestående aksjer pr 31.12.	201 635 416	105 481 570	98 513 000
Børsverdi pr 31.12 (<i>MNOK</i>)	1 226	7 015	6 403
Bokført egenkapital pr aksje (<i>NOK</i>)	24,80	63,20	54,09
Netto verdi pr aksje, EPRA (<i>NOK</i>)	30,14	70,84	56,53

¹⁾ Norwegian Property ble etablert i mai 2006

ANALYTISK INFORMASJON

Norwegian Property tilstreber høy grad av åpenhet og troverdighet i forhold til resultater, verdier og regnskaper. Eksterne verdivurderinger som hensyntar blant annet renter, avkastningskrav og reduserte forventninger til fremtidige leieinntekter, ligger til grunn for betydelige negative verdjusteringer i 2008.

Eiendommer – Nøkkeltall for porteføljen

Ved utgangen av 2008 eide Norwegian Property 50 kontoreiendommer (hvorav én er avtalt solgt), 73 hoteller og ett konferansesenter. I tabellen nedenfor presenteres hovedtallene for porteføljen. Detaljene for hver enkelt portefølje er presentert i beskrivelsen av hvert enkelt virksomhetsområde.

Eiendommer – Verdivurderinger

Selskapets eiendommer vurderes løpende til markedsverdi. Ved utgangen av 2008 er alle eiendommene verdivurdert av to eksterne fagmiljøer.

I Norge, Sverige og Danmark har DTZ Realkapital gjennomført verdivurderingene av selskapets eiendommer (både hoteller og forretningseiendommer). Konsernets finske portefølje av hotelleiendommer er vurdert av Maakanta. Akershus Eiendom har i tillegg utarbeidet verdivurderinger av alle selskapets eiendommer (både hoteller og forretningseiendommer). Basert på de eksterne verdsettelsene, supplert med en intern gjennomgang og analyse, gjør ledelsen en vurdering og konkluderer om de eksterne verdivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. En gjennomsnittsvurdering av de to settene med verdivurderinger er utgangspunktet for fastsettelsen av markedsverdi.

Virkelig verdi for investeringseiendommene fastsettes ved neddiskontering av kontantstrømmer knyttet til leiekontrakter og forventninger om markedsleie etter utløpet av leiekontraktene. Som diskonteringsfaktor benyttes risikjusterte avkastningskrav.

Verdien av eiendommene justeres for forventede løpende kostnader, vedlikeholdsbehov og oppgraderingsbehov ved utløpet av leiekontraktene. Det gjøres også vurderinger av forventet periode med ledighet ved utløpet av leiekontrakten. Endringene i estimert markedsverdi fanger dermed opp endringer i fremtidsutsikter, og de nedskrivninger som er bokført representerer således eiendommenes antatte kommersielle verdi i lys av både et svakere marked og svakere fremtidsutsikter generelt.

Finansiell risiko

Norwegian Property opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor finansielle risiki er primært knyttet til endringer i egenkapital forårsaket av verdiendringer på eiendomsporteføljen, resultateffekt av renteendringer og likviditetsrisiko ved refinansiering av selskapets gjeld.

Rentesikring

Gjennom bruk av finansielle derivater tilpasses konsernets rentereguleringsprofil løpende til gjeldende renteforventninger og selskapets rentebindingsprofil. Konsernet har som policy at minimum 70 prosent av selskapets renteeksposering i forretnings-eiendomsporteføljen skal være rentesikret. For hotellporteføljen (Norgani Hotels) er forutsetningen at minimum 50 prosent av selskapets renteeksposering skal være rentesikret. Ved utløpet av 2008 var 84 prosent av selskapets rentebærende gjeld rentesikret.

Sammendrag av selskapets rentebærende gjeld og rentesikringsprofil er omtalt i note 16 til årsregnskapet.

Den høye graden av rentesikring gjør at konsernets finanskostnader er robuste i forhold til endringer i de kortsiktige pengemarkedsrentene. Økning i tre måneders flytende renter på 1 prosent gir økte finanskostnader på 4,2 millioner kroner, tilsvarende en økning i konsernets gjennomsnittlige rente fra 4,22 prosent til 4,24 prosent inkludert rentemargin.

Konsernets gjeld med kortsiktig rentebinding har normalt rentebindingsperioder på 3 måneder, og renteendringene vil derfor ikke få umiddelbar effekt.

Finansieringskilder

Konsernets viktigste bankforbindelser er Nordea, SEB, DnB Nor, Danske Bank, Swedbank og Nykredit. Én syndikert fasilitet på kontorsiden og to syndikerte fasiliteter på hotellsiden utgjør fortsatt en stor andel av selskapets samlede belåning. Konsernet har i tillegg benyttet det norske obligasjonsmarkedet for en portefølje bestående av fire eiendommer. For å sikre konkurransedyktige betingelser og en optimal lånefinansiering gjennomførte konsernet flere finansielle restruktureringer både i 2007 og 2008. I tillegg har selskapet refinansiert enkelte eiendommer eller mindre porteføljer i andre finansinstitusjoner. Netto reduksjon av rentebærende gjeld var 3,84 milliarder kroner i løpet av 2008.

Likviditet og soliditet

Selskapet har som ambisjon å ha en gjeldsstruktur som sikrer en optimal kombinasjon av fleksibilitet og pris. Selskapet har en langsiktig målsetning om en belåningsgrad (rentebærende gjeld i forhold til eiendoms-

Forretningseiendommer – verdivurderinger

Beliggenhet	Antall kvm	Verdivurdering		Brutto leie	
		Mill. kroner	per kvm	Mill. kroner	per kvm
Oslo – CBD	170 871	6 319	36 980	394,9	2 311
Oslo – Skøyen	119 924	3 191	26 605	218,3	1 821
Oslo – vest / Lysaker / Fornebu	127 432	2 751	21 590	186,9	1 467
Oslo – Nydalen	110 185	1 885	17 109	136,9	1 243
Oslo – Nord/øst	26 445	341	12 892	34,0	1 284
Stavanger	114 703	2 062	17 975	148,6	1 296
Totalverdi	669 569	16 549	24 715	1 119,7	1 672

verdier) på 60-65 prosent av eiendommenes markedsverdi, men forholdstallet vurderes løpende i lys av markedsutvikling, porteføljeutvikling og rentenivå. Belåningsgrad var 79,3 prosent per 31. desember 2008.

Selskapet har gjennomført og arbeider fortsatt med tiltak for å styrke balansen. I juli 2008 gjennomførte selskapet en emisjon på 2,5 milliarder kroner, og det ble i løpet av året solgt åtte eiendommer.

Ved årsskiftet utgjorde konsernets likviditet 174 millioner kroner. I tillegg fantes det 521 millioner kroner i tilgjengelige kredittrammer. Konsernets tilgjengelige likviditet er tilstrekkelig til å dekke løpende operativt behov.

Eiendommer – nøkkeltall for porteføljen

	Hotell	Forretnings-eiendom	Totalt
Antall eiendommer	74	50	124
Markedsverdi i millioner kroner	11 025	16 549	27 574
Brutto leie 2009 ¹⁾ i millioner kroner	760	1 120	1 880
Netto leie 2009 ²⁾ i millioner kroner	685	1 057	1 742
Leieinntekter geografisk fordelt			
Norge	23 %	100 %	
Sverige	45 %		
Danmark	4 %		
Finland	28 %		
Nøkkeltall			
Totalt areal i kvadratmeter	671 480	669 569	1 341 049
Markedsverdi per kvadratmeter, kroner	9 074	24 716	33 790
Gjennomsnittlig durasjon, leiekontrakter år	10,1	5,6	
Brutto yield ⁴⁾	7,70 %	6,80 %	
Netto yield ⁴⁾	7,00 %	6,40 %	

¹⁾ Brutto leie 2009e, for Forretningseiendom basert på «run-rate» per 1. januar, for hotellporteføljen basert på faktiske tall for 2008.

²⁾ Netto leie = Brutto leie 2008e justert for eiendomskostnader (6% for Forretningseiendom og 10% for hoteller)

³⁾ DTZ har anslått at markedsleien for Forretningseiendommene er ca 13% høyere enn dagens leienivå.

⁴⁾ For Forretningseiendom er run rate ved årsslutt benyttet, for hotell er faktiske tall for 2008 benyttet.

Sensitivitet-verdivurderinger for porteføljen av investeringseiendommer

Variabler	Endring i variabler	Forretnings-eiendom ¹⁾	Hotell ¹⁾
Netto markedsyield	+ 0,25 prosent	(303)	(175)
Markedsrente	+ 0,25 prosent	(286)	(202)
Inflasjon	+ 1 prosent	122	50
Markedsleie	+ 10 prosent	1 218	741

¹⁾ Beregningene er utarbeidet av DTZ Realkapital og Maakanta i forbindelse med verdivurderingene ved årsslutt 2008, og er uten eiendommen Grev Wedels plass 9 som er avtalt solgt i 2008.

Hotelleiendommer – verdivurderinger

	Antall eiendommer	Rom	Kvm	Verdi millioner kroner		
				Totalt	Per rom	Netto yield ¹⁾
Norge	14	2 412	140 720	2 365	980 514	7,1%
Sverige	41	6 896	321 763	4 752	689 095	7,3%
Danmark	3	436	15 405	529	1 213 303	5,5%
Finland	16	3 078	195 592	3 379	1 097 791	6,6%
Totalt	74	12 822	673 480	11 026	859 928	7,0%

¹⁾ Basert på 2008 leieinntekter i lokalvaluta omregnet med kurs pr 31.12.08

Renterisiko

(Beløp i millioner kroner)	31.12.2008	31.12.2007
Total rentebærende gjeld	21 879	24 865
– hvorav rentesikret	18 487	16 343
Sikringsgrad	84 %	66 %
Gjennomsnittlig løpetid, rentesikring (år)	4,5	5,1
Gjennomsnittlig løpetid, lån (år)	3,9	4,6
Gjennomsnittlig rente	5,84 %	5,76 %
Gjennomsnittlig lånemargin	0,81 %	0,76 %





PRESENTASJON AV STYRET



Tormod Hermansen

Styrets leder

Hermansen (født 1940) har innehatt en rekke toppstillinger i offentlig forvaltning og næringslivet, som departementsråd i kommunal- og regionaldepartementet og finansdepartementet og sist som konsernsjef i Telenor. Han er styreleder i en rekke selskaper – deriblant IT Fornebu AS, Bouvet ASA, Bredbåndsaliansen, Hødnebo Møbler AS m.m. Hermansen er utdannet sosialøkonom fra Universitetet i Oslo. Han er valgt inn for perioden 2008 – 2010.
Aksjeholdning i NPRO: 0



Nils K. Selte

Styremedlem

Selte (født 1965) er finansdirektør i Canica AS, et investeringsselskap eid av Stein Erik Hagen m/familie. Han har tidligere hatt ledende stillinger i selskaper som Hakon Gruppen, ICA Ahold og Canica AS. Han er styremedlem i Jernia AS samt flere selskaper i Canica gruppen. Nils Selte er siviløkonom fra NHH. Han er valgt inn for perioden 2008 – 2010.
Aksjeholdning i NPRO: 250 000



Harald Grimsrud

Styrets nestleder

Grimsrud (født 1961) er administrerende direktør i A Wilhelmsen Capital AS - et selskap eid av A Wilhelmsen AS. Han har tidligere vært partner og analysesjef i ABG Sundal Collier og Fondsfinans. Han har styreverv i Telenor Venture AS og Expert AS. Harald Grimsrud er siviløkonom fra NHH. Han er valgt inn for perioden 2008 – 2010.

Aksjebeholdning i NPRO: 0



Synne Syrrist

Styremedlem

Syrrist (født 1972) har en rekke styreverv knyttet til investeringsselskaper under DnB NOR. Hun er styreleder i DnB NOR Shippinginvest I ASA, Lpg Ships I AS og elleve andre skipsinvesteringsselskaper under DnB NOR, styremedlem i Nordisk Industriutvikling og Camposol AS - foruten flere allmennaksjeselskaper. Synne Syrrist er sivilingeniør fra NTNU og autorisert finansanalytiker fra NHH. Hun er valgt inn for perioden 2008 – 2010.

Aksjebeholdning i NPRO: 0



Gry Mølleskog

Styremedlem

Mølleskog (født 1962) er senior client partner i Korn Ferry International. Hun har tidligere vært stabssjef ved Det Kongelige Norske slott og har hatt en rekke stillinger i SAS - sist som senior vice president i Stockholm. Gry Mølleskog er utdannet ved Handelshøyskolen BI. Hun er valgt inn for perioden 2008 – 2010.

Aksjebeholdning i NPRO: 0

PRESENTASJON AV LEDELSEN



Petter Jansen

Administrerende direktør

Telefon: +47 90 09 87 28

E-post: petter.jansen@norwegianproperty.no

Aksjebeholdning: 75 000

Opsjoner: 0

Petter Jansen var administrerende direktør i SAS Braathens frem til juli 2006. Før det var han konserndirektør med ansvar for personkundeområdet i DnB og direktør i Postbanken fra 1996 til 2004. I perioden 1993 til 1996 var Jansen sjef for Hovedflyplassen på Fornebu. Han har også hatt en rekke lederstillinger i Forsvaret. Petter Jansen har sin utdannelse blant annet fra Krigsskolen og Hærens Stabsskole. Han har gjennomført den svenske Forsvarshøgskolen, parallelt med studier ved Østersund Økonomiske Høgskole 1986-88. I 2003 gjennomførte han Senior Executive Programme ved London Business School.



Mari Thjømøe

Økonomi- og finansdirektør

Telefon: +47 90 777 824

E-post: mari.thjomoe@norwegianproperty.no

Aksjebeholdning: 20 000

Opsjoner: 0

Mari Thjømøe var i perioden 2005 – 2008 konserndirektør og CFO i KLP, hvor hun også har hatt ansvaret for konsernets investeringer, herunder en betydelig eiendomsmasse. Fra 2000 – 2005 var Thjømøe direktør med ansvaret for Investor Relations i Statoil ASA. Fra 1988 – 2000 var Thjømøe ansatt i Hydro. Mari Thjømøe er styremedlem i Oslo Børs VPS ASA og Petoro AS. Hun er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI (1987) og autorisert finansanalytiker (AFA) fra Norges Handelshøyskole (1992).



Dag Fladby

Investeringsdirektør

Telefon: +47 90 89 19 35

E-post: dag.fladby@norwegianproperty.no

Aksjebeholdning: 4 000

Opsjoner: 0

Dag Fladby var tidligere direktør i Altia Corporation Oy, der han siden august 2005 hadde ansvaret for konsernets forretningsutvikling. Før dette var Fladby en av nøkkelpersonene i oppbyggingen av Scandinavian Beverage Group (SBG). Han begynte i selskapet i 1995 og var konsernsjef da SBG etter en vellykket vekstperiode, ble solgt til Altia Corporation ved utløpet av 2004. Dag Fladby er utdannet Master of business and marketing ved BI, Oslo Handelshøyskole fra 1993.



Aili Klami

Eiendomsdirektør forretningseiendom

Telefon: +47 95 26 45 55

E-post: aili.klami@norwegianproperty.no

Aksjebeholdning: 0

Opsjoner: 0

Aili Klami var tidligere salgsdirektør i eiendomsselskapet Avantor ASA, og har betydelig erfaring fra eiendomsbransjen. Klami var ansatt i Avantor i perioden 1996-2006, og før dette i Nydalens Compagnie fra 1986. I tillegg til sin omfattende erfaring fra eiendomsvirksomhet, har Klami utdanning fra Handelshøyskolen BI og en rekke kurs innenfor eiendomsforvaltning, ledelse og salg.



Anders Vatne

Administrerende direktør Norgani (hotelleiendom)

Telefon: +47 92 69 77 00

E-post: anders.vatne@norgani.no

Aksjebeholdning: 0

Opsjoner: 0

Anders Vatne har bred erfaringen i ledelse, distribusjon, salg, og markedsføringen innen hotell- og reiselivsnæringen. Han har bl.a. arbeidet for Inter Nor Hotels, Choice Hotels, Rainbow Hotels/Thon Hotels og Horwath Consulting. Anders er utdannet Siviløkonom fra Handelshøyskolen BI, samt Høgskolekandidat fra Norsk Hotellhøgskole.





NORWEGIAN PROPERTY

Norwegian Property ASA
Stranden 3A
0250 Oslo
Postboks 1657, Vika
0120 Oslo

Tlf: +47 22 83 40 20
Faks: +47 22 83 40 21

www.norwegianproperty.no