

2Q 2011

RESULTATRAPPORT FOR ANDRE KVARTAL OG FØRSTE HALVÅR 2011



VIKTIGE HENDELSER ANDRE KVARTAL OG FØRSTE HALVÅR 2011

STABIL DRIFT OG SOLID FINANSIELL PLATTFORM GIR FUNDAMENT FOR VIDEREUTVIKLING AV PORTEFØLJEN

Stabil drift med rendyrket kontorportefølje

Norwegian Property ASA oppnådde et resultat før skatt og verdiendringer på NOK 76,5 millioner i andre kvartal 2011, en nedgang på 1,0 prosent fra tilsvarende periode i fjor. Brutto leieinntekter var NOK 252,5 millioner, sammenlignet med NOK 261,4 millioner i andre kvartal 2010. Etter verdiendringer var resultat før skatt NOK 119,0 millioner i andre kvartal 2011, ned fra NOK 143,0 millioner i tilsvarende periode i 2010. Resultat etter skatt viste et overskudd på NOK 126,7 millioner i andre kvartal 2011, sammenlignet med NOK 125,2 millioner i samme kvartal 2010. Med dette oppnådde selskapet en ordinær fortjeneste per aksje (EPS) i andre kvartal på NOK 0,25.

Attraktiv eiendomsportefølje

Reduserte avkastningskrav og moderat vekst i markedsløsnivåer resulterte i en samlet positiv verdijustering av selskapets eiendomsportefølje på 1,0 prosent. Til sammenligning ble verdien av kontorporteføljen oppjustert med 0,8 prosent i tilsvarende periode i 2010. Dette resulterte i en bokført verdi av egenkapitalen på NOK 11,14 per aksje per 30. juni 2011, opp fra NOK 11,03 per aksje ved utgangen av første halvår 2010 (EPRA: NOK 11,92 ved utgangen av andre kvartal 2011).

Første trekk på nye lånerammer gjennomført

Norwegian Property annonserte i andre kvartal at selskapet har etablert nye lånefasiliteter på til sammen NOK 9 960 millioner. De nye lånerammene sikrer refinansiering av låneforfall i 2011 og 2012 og kapasitet for fremtidige investeringer. Første trekk under de nye låneavtalene ble gjennomført i juni 2011. Samtidig ble den tidligere syndikerte fasiliteten med forfall i juni 2012 kansellert og innfridd. Etter refinansieringen har Norwegian Property ingen låneforfall før i 2013.

Storforvandling på Aker Brygge

Aker Brygge, som ligger på det tidligere verftsområdet til Akers Mekaniske Verksted, har de siste 25 årene vært et ledende senter for næringsliv, handel og hygge i hovedstaden. I andre kvartal 2011 annonserte Norwegian Property at Aker Brygge skal forvandles. Ombyggings- og moderniseringsprosjektet innebærer større kontraster mellom industrihistorie og tradisjoner på den ene siden, og moderne arkitektur og design på den andre. I tillegg kommer en rekke nye, spennende butikker, enda bedre matopplevelser, tydeligere skille mellom kontorer og butikker/serveringssteder, samt utearealer som inspirerer og legger til rette for aktiviteter og folkeliv. Arbeidet er allerede i gang og "Nye Aker Brygge" skal etter planen stå helt ferdig i 2015.

Fornyhet fokus på miljø- og samfunnsansvar

Norwegian Property har utarbeidet en strategi for miljø- og samfunnsansvar der målet er å være Norges ledende eiendomsselskap innen bærekraftig vekst, arbeid for et bedre samfunn og redusert ressursforbruk. Norwegian Property er i ferd med å bygge opp en infrastruktur for rapportering av nøkkeltall i tråd med EPRA's anbefalinger. Målsettingen er å ha denne på plass i løpet av 2011 slik at selskapet kan rapportere nøkkeltallene kvartalsvis fra og med neste år.

I tråd med selskapets ambisjoner innen miljø- og samfunnsansvar vedtok Norwegian Property i andre kvartal å investere i en ny energisentral for Aker Brygge basert på sjøvann. Etablering av en ny energisentral basert på varmpumper og frikjøling innebærer miljømessige gevinster i form av redusert energiforbruk og redusert CO₂-utslipp.

NØKKELTALL

Resultat for videreført virksomhet		2Q 2011	2Q 2010	1H 2011	1H 2010	2010
Brutto inntekter	NOK millioner	252,5	261,4	506,2	524,0	1 025,1
Driftsresultat før eierkostnader	NOK millioner	227,5	233,6	458,7	476,7	929,3
Resultat før finansposter og verdiendringer	NOK millioner	210,6	214,9	424,9	444,1	870,4
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK millioner	76,5	77,3	166,7	155,2	327,7
Resultat før skatt	NOK millioner	119,0	143,0	678,0	147,5	437,8
Resultat etter skatt	NOK millioner	126,7	125,2	620,9	129,7	351,2

Balanse		2Q 2011	2Q 2010	1H 2011	1H 2010	2010
Markedsverdi av eiendomsporteføljen	NOK millioner	15 635,4	23 928,8	15 608,6	23 928,8	15 062,4
Egenkapital	NOK millioner	5 556,0	5 500,8	5 556,0	5 500,8	4 988,6
Rentebærende gjeld	NOK millioner	10 240,9	17 961,2	10 240,9	17 961,2	10 294,6
Egenkapitalandel	Prosent	34,2	21,8	34,2	21,8	31,4
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	8,6	10,4	25,7	5,7	8,8

Kontantstrøm		2Q 2011	2Q 2010	1H 2011	1H 2010	2010
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK millioner	-98,9	65,0	18,3	90,9	364,1
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK millioner	88,6	634,6	88,6	634,6	248,4

Nøkkeltall; aksjer		2Q 2011	2Q 2010	1H 2011	1H 2010	2010
Antall utstedte aksjer	Antall	498 596 832	498 596 832	498 596 832	498 596 832	498 596 832
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	498 596 832	498 596 832	498 596 832	475 933 832	489 034 909
Resultat før skatt per aksje for videreført virksomhet ¹	NOK	0,24	0,29	1,36	0,31	0,90
Ordinær fortjeneste per aksje for videreført virksomhet (EPS) ¹	NOK	0,25	0,25	1,25	0,27	0,72
Ordinær fortjeneste per aksje for hele virksomheten (EPS) ¹	NOK	0,25	0,12	1,25	0,21	-0,94
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	-0,20	0,13	0,04	0,19	0,74
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	20,54	36,02	20,54	36,02	40,55
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	NOK	11,14	11,03	11,14	11,03	10,01
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,39	2,53	0,39	2,53	0,40
Goodwill per aksje	NOK	0,00	-1,06	0,00	-1,06	0,00
Finansielle instrument per aksje	NOK	0,39	1,05	0,39	1,05	0,43
Netto eiendeler per aksje (EPRA)²	NOK	11,92	13,55	11,92	13,55	10,84

¹ Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje.

² Bokført verdi av egenkapitalen per aksje, justert for utsatt skatt relatert til eiendom, goodwill og finansielle instrumenter per aksje. Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje inkluderer både ordinær utsatt skatt relatert til eiendom og skattekompensasjon ved kjøp av eiendom (regnskapsført som en reduksjon av investerings eiendom). Goodwill per aksje er beregnet fra det bokførte beløp i balansen, mens finansielle instrument per aksje er beregnet basert på eiendoms- og gjeldspostene (markedsverdi av rente-/valutasikringskontrakter og lignende) i balansen etter skatt.

FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR ANDRE KVARTAL 2011

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

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 252,5 millioner i andre kvartal 2011, sammenlignet med NOK 261,4 millioner i samme periode i 2010. Dette tilsvarer en nedgang på NOK 8,9 millioner i brutto leieinntekt i forhold til andre kvartal i fjor, hvilket skyldes noe økt strategisk ledighet i porteføljen og enkelte konkurser blant selskapets leietakere.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader utgjorde NOK 25,0 millioner i kvartalet (NOK 27,8 millioner³). Beløpet inkluderer utviklingskostnader knyttet til etablering av intern driftsorganisasjon parallelt med at Neas fortsatt utførte enkelte oppgaver frem til outsourcingavtalen ble avsluttet i mai. Administrative kostnader var NOK 16,9 millioner (NOK 18,7 millioner). Betydelig satsning på oppgraderinger og vedlikeholdstiltak knyttet til selskapets eiendommer vil føre til at begge disse postene ligge noe høyere enn normalt de nærmeste periodene fremover. Resultat før finansposter og verdivurderinger var NOK 210,6 millioner (NOK 214,9 millioner).

Netto finanskostnader var NOK 134,1 millioner (NOK 137,6 millioner) i andre kvartal tilsvarende en reduksjon på NOK 3,5 millioner sammenlignet med tilsvarende kvartal i fjor. Beløpet inkluderer engangseffekter knyttet til refinansiering av selskapets gjeld på NOK 13,0 millioner. Positive verdiendringer i eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert gevinst på NOK 146,3 millioner (NOK 152,5 millioner). Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring i andre kvartal tilsvarende NOK 104,8 millioner (NOK 82,7 millioner).

Resultat for videreført virksomhet før skatt i andre kvartal var NOK 119,0 millioner, en nedgang fra NOK 143,0 millioner i andre kvartal 2010. Beregnet, ikke betalbar skatt i kvartalet var NOK 7,6 millioner, sammenlignet med NOK -17,8 millioner i samme periode i fjor. Resultat etter skatt for videreført virksomhet for perioden ble NOK 126,7 millioner (NOK 125,2 millioner).

Ikke-videreført virksomhet ga ingen resultateffekt i andre kvartal 2011, men trakk resultatet ned med NOK -64,7 millioner i tilsvarende kvartal i fjor. Periodens overskudd ble dermed NOK 126,7 millioner, sammenlignet med NOK 60,5 millioner året før.

RESULTAT FOR FØRSTE HALVÅR 2011

Resultatregnskapet for videreført virksomhet for første halvår 2011 omfatter Norwegian Property's kontorvirksomhet. Konsernets hotellvirksomhet ble overtatt av nye eiere i fjerde kvartal 2010, og denne virksomheten er derfor rapportert som ikke-videreført virksomhet i 2010.

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 506,2 millioner i første halvår 2011, sammenlignet med NOK 524,0 millioner i samme periode i 2010. Justert for salg av eiendommer tilsvarer dette en reduksjon på NOK 14,2 millioner i brutto leieinntekter i forhold til første halvår i fjor.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader var NOK 47,6 millioner i første halvår (NOK 47,3 millioner), mens administrative kostnader utgjorde NOK 33,7 millioner (NOK 32,6 millioner). Resultat før finansposter og verdivurderinger var NOK 424,9 millioner (NOK 444,1 millioner).

Netto finanskostnader var NOK 258,3 millioner (NOK 288,9 millioner) i første halvår tilsvarende en reduksjon på NOK 30,6 millioner sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Årsaken er reduksjon i netto rentebærende gjeld blant annet som følge av salget av Norgani Hotels. Positive verdiendringer i eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert gevinst på NOK 474,0 millioner (NOK 178,0 millioner). Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring i første halvår tilsvarende NOK 36,4 millioner (NOK -197,5 millioner).

³ Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.

Resultat for videreført virksomhet før skatt i første halvår var NOK 678,0 millioner, en økning fra NOK 147,5 millioner i første halvår 2010. Beregnet, ikke betalbar skatt i perioden var NOK -57,1 millioner, sammenlignet med NOK -17,8 millioner i samme periode i fjor. Resultat etter skatt for videreført virksomhet for perioden var dermed NOK 620,9 millioner (NOK 129,7 millioner).

Ikke-videreført virksomhet ga ingen resultateffekt i første halvår 2011, men utgjorde NOK -28,6 millioner i tilsvarende periode i fjor. Periodens overskudd ble dermed NOK 620,9 millioner, sammenlignet med NOK 101,1 millioner året før.

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

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

Per 30. juni 2011 ble konsernets portefølje av forretningseiendommer verdsatt til NOK 15 635,4 millioner før justering for utsatt skatt. Det ble regnskapsført en positiv verdjustering på NOK 146,3 millioner for kontorporteføljen i andre kvartal (NOK 152,5 millioner). For første halvår ble det regnskapsført en positiv verdjustering på til sammen NOK 474,0 millioner.

Reduserte avkastningskrav og moderat vekst i markedslievenivåer resulterte i en samlet positiv verdjustering av selskapets eiendomsportefølje. I tillegg til inngåtte leiekontrakter, har ferdigstillelse av det nye restaurantbygget på Tingvalla bidratt positivt til verdsettelsen av selskapets eiendommer på Aker Brygge.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var NOK -98,9 millioner (NOK 65,0 millioner) i andre kvartal. Kontantstrømmen inkluderer endring i kortsiktige poster på NOK -176,3 millioner, som i dette kvartalet er negativt påvirket av betaling av påløpte renter som forfalt i forbindelse med refinansiering av selskapets gjeld i juni, samt aktiverte kostnader og engangseffekter knyttet til refinansieringen. Disse effektene vil i stor grad reverseres i tredje kvartal 2011. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -66,7 millioner (NOK -7,2 millioner) for andre kvartal og omfatter kjøp av en kontorseksjon på Aker Brygge for NOK 28 millioner, samt ordinære investeringer i eiendomsporteføljen. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 12,3 millioner (NOK -79,1 millioner) i andre kvartal. Netto negativ endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 153,3 millioner.

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter for første halvår 2011 var NOK 18,3 millioner (NOK 90,9 millioner). Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -104,3 millioner (NOK 151,6 millioner), mens netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -73,7 millioner (NOK 143,9 millioner) for første halvår 2011.

BALANSE

Per 30. juni 2011 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 88,6 millioner (NOK 634,6 millioner per 30. juni 2010). I tillegg hadde selskapet NOK 1 066,0 millioner (NOK 310,0 millioner) i ubenyttede kredittfasiliteter. Total egenkapital var NOK 5 556,0 millioner (NOK 5 500,8 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 34,2 prosent (21,8 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 11,14 (NOK 11,03). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 11,92 (NOK 13,55). Antall aksjer per utgangen av andre kvartal var 498 596 832 (498 596 832).

FINANSIERING

Rentebærende gjeld og sikring per 30.06.2011 (etter refinansiering)		
Rentebærende gjeld	NOK millioner	10 240,9
Selgerkreditt	NOK millioner	600,0
Likvide midler	NOK millioner	88,6
Effektiv rentesikringsgrad, inklusive likvide midler (%)	Prosent	82,1
Ubenyttede trekkfasiliteter	NOK millioner	1 066,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	4,9
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin)	Prosent	5,24
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,07
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	4,9
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK millioner	15 635,4
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	65,5
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	64,9
Netto rentebærende gjeld fratrukket selgerkreditt / verdi (netto LTV)	Prosent	61,1

RENTESIKRINGER

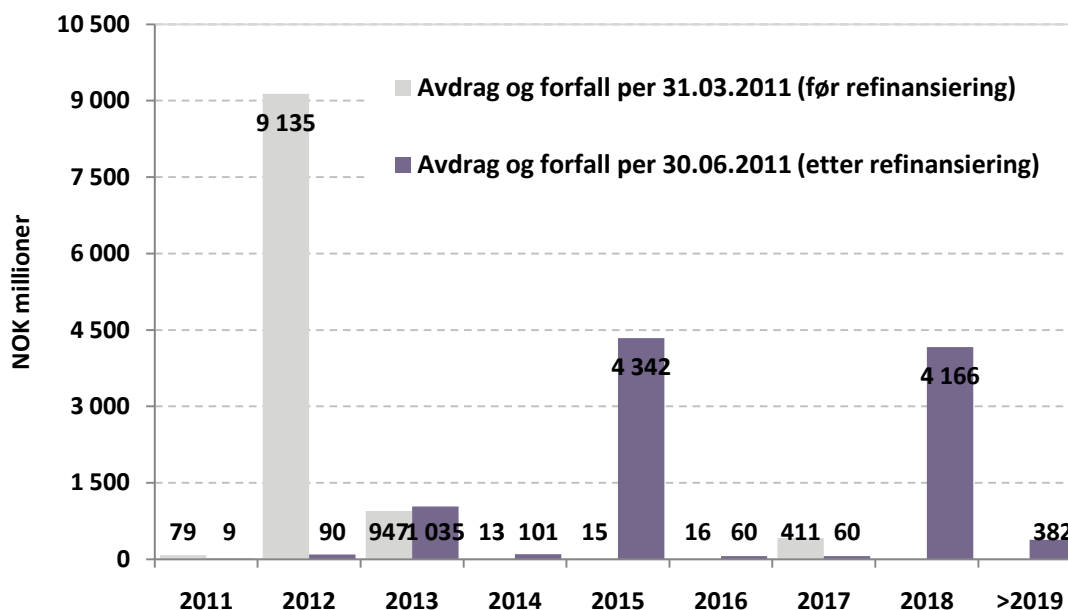
Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill	1 093	2 005	951	799	1 746	3 647
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	2,2	3,3	4,4	4,2	4,4	4,8
Andel av total gjeld	Prosent	10,7	19,6	9,3	7,8	17,1	35,5

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 30. juni 2011 var NOK 10 240,9 millioner (NOK 17 961,0 millioner). Utover ordinære avdrag på rentebærende gjeld har ingen av Norwegian Property's lånefasiliteter forfall i 2011 eller 2012.

I andre kvartal har Norwegian Property etablert nye lånefasiliteter på til sammen NOK 9 960 millioner. De nye lånerammene sikrer refinansiering av låneforfall i 2011 og 2012 og kapasitet for fremtidige investeringer. Første trekk under de nye låneavtalene ble gjennomført i juni 2011. Samtidig ble den tidligere syndikerte fasiliteten med forfall i juni 2012 kansellert og innfridd. Lånerammene er delt i to hovedfasiliteter med henholdsvis syv og fire års løpetid. NOK 4 980 millioner ytes av Nordea Bank Norge ASA og Skandinaviska Enskilda Banken AB og NOK 4 980 millioner ytes av DnB NOR Bank ASA og Fokus Bank. Gjennomsnittlig lånemargin for de to fasilitetene er 1,25 prosent. Gjennomsnittlig rente per 30. juni 2011 etter refinansiering var 5,24 prosent, en marginal økning fra 5,18 prosent per 31. mars 2011. Etter refinansieringen har Norwegian Property ingen låneforfall før i 2013 og gjennomsnittlig løpetid for selskapets gjeld er forlenget til 4,9 år.

Låneforfallsprofil før og etter refinansiering



VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Bruttonasjonalprodukt (BNP) for Fastlands-Norge økte i følge Statistisk Sentralbyrå (SSB) med 0,6 prosent i første kvartal 2011, etter å ha steget med 2,2 prosent i 2010. Økningen i antall sysselsatte personer i første kvartal er beregnet til 0,3 prosent, og sysselsettingen økte dermed for fjerde kvartal på rad. Utviklingen i arbeidsmarkedet var stabil fra februar til mai, og arbeidsløse utgjorde 3,3 prosent av arbeidsstyrken i mai (kilde: SSB).

Den samlede arealledigheten for Oslo lå i følge Akershus Eiendoms siste offisielle måling på rundt 8,5 prosent av totalbestanden i Oslo-området (kilde: Akershus Eiendom, april 2011), etter å ha steget fra om lag 5,0 prosent i januar 2009. Økonomiske indikatorer fra SSB og andre makroøkonomiske miljøer tyder på at vekst og verdiskapning vil være positiv i inneværende og kommende år. Kombinert med at tilførselen av nybygg vil være svært begrenset i 2011, vil dette bidra til at kontorledigheten forventes å reduseres til om lag 6,5 prosent ved starten av 2012 (kilde: Akershus Eiendom, juli 2011).

Leieprisene var relativt stabile gjennom 2010. Sentrale kontorområder opplevde vekst mens eldre bygg og sekundære beliggenheter opplevde flat til svakt fallende utvikling. Skillet mellom mer eller mindre attraktive eiendommer øker, og moderne, miljøvennlige og arealeffektive kontorer beliggende nær offentlig kommunikasjon etterspørres i tiltagende grad. Den samme trenden forventes å være tonen også i store deler av 2011.

Tilførselen av nybygg i perioden 2012-2014 er forventet å være vesentlig høyere enn i 2011, da blant annet hovedkontorene til DnB NOR, Statoil og Aker Solutions skal stå ferdig. Arealene disse selskapene fraflytter vil komme i markedet, noe som kan medføre økt ledighet i enkelte geografiske områder. Imidlertid ventes sysselsettingsveksten i samme periode å bidra til å dempe ledigheten.

Som følge av hendelsene i Regjeringskvartalet i Oslo i juli 2011, er store deler av bygningsmassen i dette området ødelagt. Dette medfører behov for midlertidige lokaler for flere av departementene, hvilket bidrar til å redusere totalt ledig areal i markedet og påvirker ledighetsbildet i Oslo på kort sikt. Omfanget av denne effekten er imidlertid for tidlig å tallfeste.

Transaksjonsmarkedet i 2011 startet rolig, men i andre kvartal har antall eiendommer til salgs tatt seg vesentlig opp, med særlig interesse for eiendommer av høy kvalitet, med lange kontrakter med solide leietakere. Transaksjoner for omtrentlig NOK 8,0 milliarder er i henhold til Akershus Eiendom notert så langt i 2011.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property 48 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er hovedsaklig lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (82,3 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (2,6 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (15,1 prosent av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Norwegian Property kjøpte i andre kvartal en kontorseksjon med beliggenhet i Verkstedhallene på Aker Brygge for NOK 28 millioner. Norwegian Property ser på transaksjonen som både finansielt og operasjonelt attraktiv. Norwegian Property er majoritetseier i Verkstedhallene og har på sikt planer om å rehabilitere hele eiendommen og kjøpet anses i den sammenheng som strategisk.

Total kontraktsfestet leieinntekt for porteføljen er NOK 998,5 millioner per 30. juni 2011. Dette er en nedgang fra NOK 1 016,0 millioner ved utgangen av første kvartal, noe som skyldes økt ledighet i porteføljen og enkelte konkurser blant selskapets leietakere. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 98,1 prosent. Per 30. juni 2011 var total ledighet i porteføljen 6,2 prosent, som er en økning fra 5,5 prosent ved utgangen av første kvartal 2011, men lavere enn den generelle ledigheten i Oslo-markedet. Norwegian Property har relativt få leieavtaler som utløper de neste tolv månedene, og har en gjennomsnittlig gjenstående løpetid for kontraktene på 5,4 år. I verdivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 7,2 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie.

I løpet av andre kvartal er det blitt inngått eller reforhandlet 26 nye kontrakter til en samlet verdi av NOK 26,3 millioner, noe som ga en sammenlignbar leieøkning på 0,1 prosent for disse kontraktene.

RISIKO- OG USIKKERHETSFAKTORER

Markedsrisiko

Norwegian Property er gjennom sin virksomhet eksponert for risiko knyttet til etterspørsel etter næringslokaler, tilførsel av nybygg i markedet og hvordan dette påvirker markedsleie og ledighet i porteføljen. Selskapet har en stor andel langsiktige leieavtaler, med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene på 5,4 år ved utgangen av juni 2011. Ved kontraktsfornyelse er imidlertid selskapet eksponert for risiko knyttet til utviklingen i markedsleienivået.

I henhold til inngåtte leiekontrakter blir kontraktsleien justert årlig i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen. Dermed vil det generelle inflasjonsnivået påvirke selskapets samlede leieinntekter. Leienivået vil imidlertid ikke nedjusteres ved deflasjon. For kontrakter der deler av leien er omsetningsbasert vil leienivået utover minimumsleien innebære risiko knyttet til leietakers omsetningsnivå.

Arealledigheten i selskapets portefølje har økt noe gjennom 2011 og medfører bortfall av leieinntekter. I et visst omfang har Norwegian Property av strategiske grunner valgt å holde enkelte arealer ledig som forberedelse til større oppgraderinger blant annet på Aker Brygge i Oslo. For porteføljen for øvrig arbeider selskapet kontinuerlig med å klargjøre ledige lokaler for reutleie på en mest mulig effektiv måte for å minimere ledighet ved leieutløp.

Utviklingsrisiko

I tredje kvartal 2011 åpner et nytt restaurantkompleks på Tingvalla, der Norwegian Property har vært byggherre. Fremover vil selskapet i større omfang enn tidligere gjennomføre omfattende ombyggings- og oppgraderingsprosjekter på flere av selskapets eiendommer, blant annet på Aker Brygge. Utviklingsprosjekter medfører risiko knyttet til kostnadsoverskridelser, forsinkelser, mangelfulle leveranser og negativ markedsutvikling. Selskapet har i løpet av det siste året etablert en kompetent avdeling som håndterer planlagte og pågående utviklingsprosjekter. Selskapet arbeider også systematisk med å utvikle verktøy for prosjektstyring og -gjennomføring.

Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er primært knyttet til endringer i egenkapital forårsaket av verdiendringer på eiendomsporteføljen, resultat- og likviditetseffekt av renteendringer, likviditetsrisiko og resultateffekter ved

refinansiering av selskapets gjeld. Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. En økning i kortsiktige og langsiktige markedsrenter vil derfor ha begrenset effekt på selskapets rentekostnader. Selskapet søker løpende å ha en likviditetsreserve som er tilpasset avdragsprofil på gjelden og løpende kortsiktige svingninger i driftskapitalbehov. I løpet av andre kvartal 2011 har selskapet sikret en langsiktig finansieringsløsning som gir handlefrihet og investeringskapasitet og en solid finansiell plattform.

Kreditrisiko

Norwegian Property's portefølje av kontoreiendommer kjennetegnes av høy kvalitet, en solid og veldiversifisert gruppe leietakere. Norwegian Property's leietakere betaler normalt leie kvartalsvis forskuddsvis. I tillegg stilles i det fleste leieforhold sikkerhet for leiebetalning i form av depositumskonto eller bankgaranti. Risiko for direkte tap i forbindelse med konkurs og betalingsproblemer synes derfor begrenset, og er primært relatert til gjenutleie av lokaler.

I forbindelse med salget av Norgani Hotels AS ga Norwegian Property en selgerkreditt på NOK 600,0 millioner kroner til kjøperen. Lånet er sikret med første prioritets pant i aksjene i Norgani Hotel AS og garantier fra kjøper.

MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR

Norwegian Property har utarbeidet en strategi for miljø- og samfunnsansvar der målet er å være Norges ledende eiendomsselskap innen bærekraftig vekst, arbeid for et bedre samfunn og redusert ressursforbruk. Strategien gjenspeiler de standarder som EPRA har lansert for måling av ulike parametere innen ressursbruk og utslipp, og inneholder målsettinger knyttet opp mot blant annet energiforbruk, CO₂-utslipp og vannforbruk. Norwegian Property er i ferd med å bygge opp en infrastruktur for rapportering av nøkkeltall i tråd med EPRA's anbefalinger. Målsettingen er å ha denne på plass i løpet av 2011 slik at selskapet kan rapportere nøkkeltallene kvartalsvis fra og med neste år.

I tråd med selskapets ambisjoner innen miljø- og samfunnsansvar vedtok Norwegian Property i andre kvartal å investere i en ny energisentral for Aker Brygge basert på sjøvann. Etablering av en ny energisentral basert på varmpumper og frikjøling innebærer miljømessige gevinster i form av redusert energiforbruk og redusert CO₂-utslipp. Prosjektet har en investeringsramme på nærmere NOK 30 millioner, og vil være selvfinansierende. Mens energibehovet til varme og kjøling ved tradisjonelle løsninger er anslått til om lag 4 200 000 kWh/år, vil energiforbruket med en optimal energisentral ligge på rundt 1 400 000 kWh/år. Dette innebærer en årlig energibesparelse til oppvarming og kjøling per kvadratmeter på over 40 kWh. I tillegg anslås det at tiltaket vil redusere CO₂-utslipp med 75 prosent.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av første halvår 2 284 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 61 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal og en reduksjon på 558 aksjonærer sammenlignet med utgangen av andre kvartal i fjor. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 53,7 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, mot 51,0 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i andre kvartal har i gjennomsnitt ligget på 1,3 millioner aksjer per dag, en økning fra gjennomsnittlig 0,9 millioner aksjer per dag i årets første tre måneder. Total aksjekapital i selskapet per 30. juni 2011 er NOK 249 298 416 fordelt på 498 596 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. juni 2011.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	STATE STREET BANK AND TRUST CO.	5,9	29 582 248	NOM	USA
2	CANICA AS	5,6	27 895 467	ORD	NOR
3	AWILHELMSSEN CAPITAL AS	4,7	23 254 334	ORD	NOR
4	FOLKETRYGDFONDET	4,0	19 824 000	ORD	NOR
5	BANK OF NEW YORK MELLON	3,8	19 002 189	NOM	USA
6	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN	3,0	14 796 215	NOM	SWE
7	BANK OF NEW YORK MELLON	2,5	12 674 087	NOM	USA
8	BNP PARIBAS SECS SERVICES PARIS	2,2	10 875 124	NOM	FRA
9	STATE STREET BANK & TRUST CO.	1,8	8 804 473	NOM	USA
10	JPMORGAN CHASE BANK	1,8	8 770 804	NOM	GBR
11	CITIBANK N.A. (LONDON BRANCH)	1,6	8 031 829	NOM	GBR
12	CITIBANK N.A., LONDON BRANCH	1,5	7 681 558	NOM	GBR
13	DNB NOR NORGE SELEKTIV (III)	1,4	7 001 577	ORD	NOR
14	AWILHELMSSEN CAPITAL II AS	1,4	6 934 000	ORD	NOR
15	EUROCLEAR BANK S.A./N.V. ('BA')	1,3	6 711 339	NOM	BEL
16	TRONDHEIM KOMMUNALE PENSJONSKASSE	1,3	6 363 700	ORD	NOR
17	BNP PARIBAS SECS SERVICES PARIS	1,3	6 309 847	ORD	FRA
18	STATE STREET BANK AND TRUST CO.	1,3	6 253 088	NOM	USA
19	SHB STOCKHOLM CLIENTS ACCOUNT	1,2	6 153 832	NOM	NOR
20	VITAL FORSIKRING ASA	1,2	6 111 087	ORD	NOR
Totalt 20 største aksjonærer		48,7	243 030 798		8 / 20 NOR

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Norwegian Property fant sted torsdag 5. mai 2011. Generalforsamlingen vedtok å gi styret to fullmakter til å forhøye selskapets aksjekapital, hver med inntil NOK 24 900 000 ved nytegning som tilsvarer noe under 10 prosent av eksisterende aksjekapital. I tillegg ble styret gitt fullmakt til å erverve egne aksjer med samlet pålydende verdi inntil NOK 24 900 000, som tilsvarer noe under 10 prosent av eksisterende aksjekapital. Videre vedtok generalforsamlingen å utdele et utbytte for regnskapsåret 2010 på kr 0,10 pr aksje. Utbyttet ble utbetalt til selskapets aksjonærer i mai 2011.

NÆRSTÅENDE PARTER

Det er ikke gjennomført transaksjoner med nærstående eller foretatt endringer i transaksjoner med nærstående beskrevet i siste årsrapport i løpet av de første seks månedene, som vurderes å ha hatt vesentlig betydning på virksomhetens finansielle stilling eller resultater.

NY BESØKSADRESSE

Norwegian Property har flyttet til nye kontorlokaler i Snekkerbygget på Aker Brygge. Ny besøksadresse for selskapets hovedkontor er: **Bryggegata 9 (3. etasje), Aker Brygge, Oslo**. Postadressen er som før: Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo.

FREMTIDSUTSIKTER

Økonomiske indikatorer tyder på at vekst og verdiskapning i Norge vil være positiv i inneværende år, til tross for den usikkerhet som råder internasjonalt. Kombinert med at tilførselen av nybygg vil være svært begrenset i 2011, vil dette bidra til at kontorledigheten ventes å bli redusert til om lag 6,5 prosent ved starten av 2012. Skillet mellom mer eller mindre attraktive eiendommer ventes fortsatt å øke, og moderne, miljøvennlige og arealeffektive kontorer beliggende nær offentlig kommunikasjon etterspørres i tiltagende grad.

Norwegian Property fokuserer på høykvalitets eiendommer nær trafikk-knutepunkter i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger. Langsiktig verdiskapning skjer gjennom selskapets fire verdidrivere; marked og utleie, eiendomsdrift og forvaltning, eiendomsutvikling og transaksjoner og finans. I andre kvartal 2011 annonserte Norwegian Property at selskapet skal gjennomføre et omfattende ombyggings- og moderniseringsprosjekt på Aker Brygge. Arbeidet

er allerede i gang og "Nye Aker Brygge" skal etter planen stå ferdig i 2015. Oppgraderingene vil i perioder kunne føre til økt strategisk ledighet i porteføljen.

Norwegian Property har etablert nye lånefasiliteter på til sammen NOK 9 960 millioner i løpet av andre kvartal. De nye lånerammene sikrer refinansiering av låneforfall i 2011 og 2012 og kapasitet for fremtidige investeringer. Første trekk under de nye låneavtalene ble gjennomført i juni 2011. Etter refinansieringen har Norwegian Property ingen låneforfall før i 2013.

En attraktiv kontorportefølje med solide leietakere, stabil drift og en hensiktsmessig finansiell plattform gir Norwegian Property et godt fundament for videre verdiskapning og videreutvikling av eiendomsporteføljen.

ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

Styret og daglig leder har i dag behandlet og fastsatt halvårsberetningen og det sammendratte konsoliderte halvårsregnskapet for Norwegian Property ASA per 30. juni 2011 og for 1. halvår 2011.

Halvårsrapporten er avlagt i samsvar med kravene i IAS 34 Delårsrapportering som fastsatt av EU samt norske tilleggskrav i verdipapirhandelloven.

Etter styret og daglig leders beste overbevisning er halvårsregnskapet for 2011 utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 30. juni 2011. Etter styret og daglig leders beste overbevisning gir halvårsberetningen en rettviseende oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet. Etter styret og daglig leders beste overbevisning gir også beskrivelsen av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode, samt beskrivelsen av nærståendes vesentlige transaksjoner, en rettviseende oversikt.

Oslo, 22. august 2011

Arvid Grundekjøn
Styrets leder

Gry Mølleskog
Styremedlem

Synne Syrrist
Styremedlem

Nils K. Selte
Styrets nestleder

Jon Erik Brøndmo
Styremedlem

Olav Line
Daglig leder

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, inkludert presentasjonsmateriale tilhørende denne kvartalsrapporten, samt finansiell informasjon, se www.npro.no.

FINANSIELL INFORMASJON (IKKE REVIDERT)

REGNSKAPSPRINSIPPER OG KONSOLIDERTE ENHETER

Kvartalsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – delårsrapportering. Perioderesultatene utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelsen av dette perioderegnskapet er i samsvar med de prinsipper som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2010. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene. Rapporten er ikke revidert.

KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

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

Beløp i NOK millioner	2Q 2011	2Q 2010	1H 2011	1H 2010	2010
Brutto inntekter	252,5	261,4	506,2	524,0	1 025,1
Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader	-19,8	-26,7	-39,9	-44,1	-90,3
Andre eiendomskostnader	-5,2	-1,1	-7,6	-3,2	-5,5
Eiendomsrelaterte driftskostnader	-25,0	-27,8	-47,6	-47,3	-95,8
Driftsresultat før eierkostnader	227,5	233,6	458,7	476,7	929,3
Administrative eierkostnader	-16,9	-18,7	-33,7	-32,6	-58,9
Resultat før finansposter og verdiendringer	210,6	214,9	424,9	444,1	870,4
Finansinntekt	8,7	6,0	19,3	9,3	24,0
Finanskostnad	-142,8	-143,6	-277,6	-298,2	-566,7
Resultat før skatt og verdiendringer	76,5	77,3	166,7	155,2	327,7
Verdiendring investeringseiendommer	146,3	152,5	474,0	178,0	170,6
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	-104,8	-82,7	36,4	-197,5	-69,9
Urealisert gevinst og tap	41,6	69,8	510,4	-19,4	100,7
Gevinst / tap ved salg av investeringseiendommer	1,0	-4,1	1,0	11,8	9,4
Realisert gevinst og tap	1,0	-4,1	1,0	11,8	9,4
Resultat før skatt for videreført virksomhet	119,0	143,0	678,0	147,5	437,8
Utsatt skattekostnad for videreført virksomhet	7,6	-17,8	-57,1	-17,8	-86,7
Resultat for videreført virksomhet	126,7	125,2	620,9	129,7	351,2
Resultat for ikke-videreført virksomhet	-	-64,7	-	-28,6	-810,8
Periodens resultat	126,7	60,5	620,9	101,1	-459,6
Resultat tilordnet minoritet	-	-	-	-	-
Resultat etter minoritet	126,7	60,5	620,9	101,1	-459,6
Andre inntekter og kostnader					
Valutaeffekter ikke-videreført virksomhet	-	-38,7	-	-41,0	126,3
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter videreført virksomhet	-2,2	4,7	-5,0	6,2	-2,1
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter ikke-videreført virksomhet	-	-28,7	-	-11,1	-6,6
Skatt på andre inntekter og kostnader videreført virksomhet	0,6	-1,3	1,4	-1,7	0,6
Skatt på andre inntekter og kostnader ikke-videreført virksomhet	-	8,0	-	3,1	1,8
Omklassifisering valutaeffekter ved salg av virksomhet	-	-	-	-	-134,8
Omklassifisering sikringsinstrumenter ved salg av virksomhet	-	-	-	-	13,7
Totalt andre inntekter og kostnader	-1,6	-56,0	-3,6	-44,6	-1,0
Totalresultat	125,1	4,5	617,3	56,5	-460,6
Majoritetsandel av totalresultat	125,1	4,5	617,3	56,5	-460,6
Minoritetsandel av totalresultat	-	-	-	-	-

KONSOLIDERT BALANSE

Beløp i NOK millioner	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
EIENDELER			
Finansielle derivater	4,8	18,4	24,3
Goodwill	-	527,3	-
Utsatt skattefordel	14,6	-	70,0
Investerings eiendom ⁴	15 414,9	23 730,4	14 862,5
Andre varige driftsmidler	33,2	6,5	2,4
Aksjer og andeler	-	1,6	-
Fordringer	600,0	9,0	600,0
Sum anleggsmidler	16 067,4	24 293,2	15 559,3
Finansielle derivater	5,1	25,4	1,8
Kundefordringer	37,3	92,0	51,9
Andre fordringer	48,2	191,8	15,5
Kontanter og kontantekvivalenter	88,6	634,6	248,4
Sum omløpsmidler	179,2	943,9	317,6
Sum eiendeler	16 246,7	25 237,0	15 876,8
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innbetalt egenkapital	9 737,5	9 732,6	9 737,5
Annen egenkapital	3,7	-36,3	7,3
Tilbakeholdt resultat	-4 185,2	-4 195,5	-4 756,2
Sum egenkapital	5 556,0	5 500,8	4 988,6
Utsatt skatt	-	381,6	-
Finansielle derivater	279,1	-	317,4
Rentebærende gjeld	8 844,2	17 727,3	10 203,8
Sum langsiktig gjeld	9 123,3	18 108,9	10 521,3
Finansielle derivater	0,1	767,6	9,3
Rentebærende gjeld	1 396,7	233,9	90,7
Leverandørgjeld	22,4	18,3	14,7
Annen gjeld	148,1	607,5	252,2
Sum kortsiktig gjeld	1 567,3	1 627,4	366,9
Sum gjeld	10 690,6	19 736,3	10 888,2
Sum egenkapital og gjeld	16 246,7	25 237,0	15 876,8

⁴ Etter fradrag for utsatt skatt ved kjøpstidspunkt på NOK 193,8 millioner per 30. juni 2011, NOK 198,4 millioner per 30. juni 2010 og NOK 199,9 millioner per 31. desember 2010.

KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	30.06.2011	30.06.2010
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av perioden	4 988,6	4 918,0
Totalresultat	617,3	-460,6
Utbetalt utbytte	-49,9	-
Kapitalforhøyelse, netto etter kostnader og skatt	-	531,2
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden	5 556,0	4 988,6

Beløp i NOK millioner	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen innbetalt EK	Annen EK	Tilbakeholdt resultat	Total EK
Total egenkapital 31.12.2009	226,6	2 539,7	6 440,1	8,3	-4 296,6	4 918,0
Kapitalforhøyelser	22,6	521,3	-	-	-	543,9
Emisjonskostnader, netto etter skatt (28 %)	-	-12,7	-	-	-	-12,7
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-6,2	-	-6,2
Valutaeffekter	-	-	-	126,3	-	126,3
Omklassifisering valutaeffekter ved salg av virksomhet	-	-	-	-134,8	-	-134,8
Omklassifisering finansielle derivater ved salg av virksomhet	-	-	-	13,7	-	13,7
Periodens resultat	-	-	-	-	-459,6	-459,6
Total egenkapital 31.12.2010	249,3	3 048,2	6 440,1	7,3	-4 756,2	4 988,6
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-3,6	-	-3,6
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-49,9	-49,9
Periodens resultat	-	-	-	-	620,9	620,9
Total egenkapital 30.06.2011	249,3	3 048,2	6 440,1	3,7	-4 185,2	5 556,0

KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

Kontantstrømoppstillingen inkluderer både videreført og ikke-videreført virksomhet for 2010.

Beløp i NOK millioner	2Q 2011	2Q 2010 ⁵	1H 2011	1H 2010 ⁵	2010 ⁵
Resultat før skatt	119,0	59,4	678,0	113,8	-721,7
Betalt skatt	-	-	-	-	-16,8
Avskrivning varige driftsmidler	1,0	0,8	1,1	1,3	1,6
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	-1,0	-6,1	-1,0	-11,8	-69,1
Verdiendring investeringseiendommer	-146,3	-115,3	-474,0	-162,5	534,6
Verdiendring finansielle derivater	104,8	150,1	-36,4	285,5	201,1
Nedskrivning goodwill	-	43,7	-	43,7	570,9
Endring i kortsiktige poster	-176,3	-67,6	-149,5	-179,1	-136,5
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-98,9	65,0	18,3	90,9	364,1
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	1,0	-	1,0	169,3	1 122,6
Betalt ved kjøp av investeringseiendommer og andre investeringer i anleggsmidler	-67,7	-7,2	-105,3	-17,7	-68,0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-66,7	-7,2	-104,3	151,6	1 054,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	62,1	-79,1	-23,9	-382,4	-1 944,5
Kapitalforhøyelse	-	-	-	526,2	526,2
Betalt utbytte	-49,9	-	-49,9	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	12,3	-79,1	-73,7	143,9	-1 418,3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-153,3	-21,2	-159,8	386,4	0,4
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter	241,9	655,9	248,4	248,2	248,2
Valutakurseffekter	-	-	-	-	-0,3
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter	88,6	634,6	88,6	634,6	248,4

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

NOTE 1 IKKE-VIDEREFØRT VIRKSOMHET

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

Beløp i NOK millioner	2Q 2011	2Q 2010	1H 2011	1H 2010	2010
Driftsinntekt	-	181,9	-	347,6	540,1
Driftskostnad	-	-35,5	-	-70,6	-102,9
Resultat før finansposter og verdiendringer	-	146,4	-	277,0	437,2
Netto finanskostnad	-	-81,8	-	-163,5	-249,1
Resultat før skatt og verdiendringer	-	64,6	-	113,6	188,0
Verdiendring investeringseiendommer	-	-37,2	-	-15,5	-705,2
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	-	-67,4	-	-88,1	-131,2
Nedskrivning goodwill	-	-43,7	-	-43,7	-570,9
Resultat før skatt	-	-83,6	-	-33,7	-1 219,2
Skattekostnad	-	18,9	-	5,1	348,8
Resultat etter skatt	-	-64,7	-	-28,6	-870,5
Gevinst ved salg av ikke-videreført virksomhet	-	-	-	-	59,7
Skattekostnad	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-64,7	-	-28,6	-810,8

KONTAKTINFORMASJON

Norwegian Property ASA

Postadresse: Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse: Bryggegata 9 (3. etasje), Aker Brygge

Telefon: +47 22 83 40 20 | Faks: +47 22 83 40 21 | www.npro.no

KONTAKT IR & PRESSE

Olav Line, Daglig leder

+47 482 54 149 | ol@npro.no

Svein Hov Skjelle, Finans- og investeringsdirektør

+47 930 55 566 | shs@npro.no

Elise Heidenreich-Andersen, IR-direktør

+47 951 41 147 | eha@npro.no

DISCLAIMER

The information included in this Report contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Norwegian Property ASA ("the Company") expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Norwegian Property is or will be operating, counterparty risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors we refer to Norwegian Property's Annual Report for 2010. As a result of these and other risk factors, actual events and our actual results may differ materially from those indicated in or implied by such forward-looking statements. The reservation is also made that inaccuracies or mistakes may occur in the information given above about current status of the Company or its business. Any reliance on the information above is at the risk of the reader, and Norwegian Property disclaims any and all liability in this respect.