

## REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTRYING 2011:

# Eierstyring og selskapsledelse

Gjennom god eierstyring og selskapsledelse har Norwegian Property en målsetting om å styrke tilliten til selskapet og bidra til størst mulig verdiskaping over tid. Formålet er å sikre en tydelig og hensiktsmessig rolledeling mellom aksjeeiere, styre og daglig ledelse, utover det som følger av lovgivningen.

### 1. Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Norwegian Property's overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse er tilgjengelige på [www.norwegianproperty.no](http://www.norwegianproperty.no) og er gjengitt i styrets årsberetning på side 10 i årsrapporten.

Nedenfor følger styrets redegjørelse for hvordan Norwegian Property har innrettet seg etter den gjeldende norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse, datert 21. oktober 2010 ("anbefalingen") samt dokument av 20. oktober 2011 vedrørende enkelte endringer og justeringer i anbefalingen. Anbefalingen er tilgjengelig på hjemmesidene til norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES); [www.nues.no](http://www.nues.no). Redegjørelsen omfatter hvert punkt i anbefalingen, og eventuelle avvik fra anbefalingen er omtalt under det aktuelle punkt.

Selskapets kjerneverdier er pålitelig, nyskapende, proaktiv og samspillende. Etske retningslinjer og strategi for miljø- og samfunnsansvar er i likhet med selskapets øvrige policy-dokumenter utformet i tråd med selskapets verdigrunnlag. Selskapets verdigrunnlag og etiske retningslinjer er tilgjengelig på selskapets nettsider.

### 2. Virksomhet

Selskapets vedtekter er tilgjengelig under IR-området på [selskapets hjemmeside](#). Selskapet har innenfor rammen av vedtektene presentert mål og strategier for virksomheten på side 6 i styrets årsberetning og på [selskapets hjemmeside](#).

Selskapets formålparagraf er:

*"Selskapets virksomhet er drift, kjøp, salg og utvikling av næringseiendom, herunder gjennom deltakelse i andre selskaper, samt virksomhet som står i forbindelse med dette".*

### **3. Selskapskapital og utbytte**

#### *Selskapskapital*

Konsernets egenkapital per 31. desember 2011 var 5 164,1 millioner kroner. Egenkapitalandelen har økt fra 31,4 prosent per 31. desember 2010 til 31,8 prosent ved utgangen av 2011. Styret vurderer dagens egenkapitalandel som tilstrekkelig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten. For å sikre god finansiell handlefrihet har selskapet en langsiktig ambisjon om at forholdet mellom netto rentebærende gjeld og brutto eiendomsverdier skal være i området 55 til 65 prosent. I løpet av 2010 og 2011 har selskapet lagt ned betydelig arbeid for å øke den finansielle fleksibiliteten, og ved utgangen av 2011 var dette forholdstallet 65,6 prosent (61,8 prosent hvis selgerkreditten på 600 millioner kroner til kjøperne av Norgani Hotels AS medregnes).

#### *Utbytte*

I henhold til selskapets utbyttepolitikk er det et mål for Norwegian Property å utdele et årlig utbytte som er konkurransedyktig. Selskapets langsiktige mål er å dele ut et utbytte på mellom 30 og 50 prosent av selskapets resultat etter skatt, men før verdiendringer. I lys av selskapets arbeid med å sikre god finansiell handlefrihet, har styret signalisert at utbyttet i en periode kan være lavere enn den langsiktige målsettingen. Utbyttepolitikken er også beskrevet i note 24 til konsernregnskapet i årsrapporten og på [selskapets hjemmeside](#).

#### *Styrefullmakter*

Per 31. desember 2011 hadde styret to fullmakter til å forhøye selskapets aksjekapital, hver på inntil 24,9 millioner kroner, noe som tilsvarer i underkant av 10 prosent av selskapets aksjekapital. Fullmaktene kan benyttes henholdsvis som oppgjørsform ved eiendomstransaksjoner og mot kontantinnskudd. I tillegg har styret fullmakt til å erverve egne aksjer med samlet pålydende verdi inntil 24,9 millioner kroner. Styrefullmaktene er gyldige til 30. juni 2012.

Selskapets vedtekter inneholder ikke bestemmelser som gir styret adgang til å beslutte at foretaket skal kjøpe tilbake eller utstede egne aksjer eller egenkapitalbevis.

### **4. Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående**

Norwegian Property har kun én aksjeklasse, og samtlige aksjer har like rettigheter i selskapet. Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Styret og ledelsen er opptatt av likebehandling av alle selskapets aksjeeiere og at transaksjoner med nærstående parter skjer på armlengdes avstand. I note 25 til konsernregnskapet er det redegjort for transaksjoner med nærstående parter. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i note 15 og 20.

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.

Transaksjoner i egne aksjer skal foretas på børs eller på annen måte til børskurs.

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.

## **5. Fri omsettelighet**

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

## **6. Generalforsamling**

I henhold til allmennaksjeloven § 5-11a har selskapet fastsatt i vedtektene at når dokumenter som gjelder saker som skal behandles på generalforsamlingen, er gjort tilgjengelige for aksjeeierne på selskapets nettsider, er det ikke nødvendig å sende dokumentene til aksjeeierne. En aksjeeier kan likevel kreve å få tilsendt dokumenter som gjelder saker som skal behandles på generalforsamlingen. Selskapet krever ikke noen form for godtgjøring for å sende dokumentene til aksjeeierne.

For øvrig finnes ingen vedtektsbestemmelser som helt eller delvis utvider eller fraviker bestemmelser i allmennaksjeloven kapittel 5.

Selskapet legger til rette for at flest mulig aksjeeiere deltar på generalforsamlingen. Innkalling med utførlige saksdokumenter, inkludert valgkomiteens innstilling, gjøres tilgjengelig for aksjeeierne på selskapets nettsider senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes. Påmeldingsfristen for deltakelse settes så nær møtet som praktisk mulig, tidligst fem dager før generalforsamlingen.

Innkallingene med vedlegg gjøres tilgjengelig på selskapets nettside umiddelbart etter at dokumentasjonen er sendt som børsmelding. Aksjeeiere som ønsker å delta på

generalforsamlingen, skal angi dette innen oppgitt frist. 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. Representanter fra selskapets styre og ledelse oppfordres til å være til stede. Det samme gjelder valgkomiteen på de generalforsamlinger som behandler 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](http://www.newsweb.no), ticker: NPRO) og på selskapets web, [www.npro.no](http://www.npro.no), under seksjonen for "investor relations".

Generalforsamlingsinnkallingene har informert om de prosedyrer som må følges for deltakelse og stemmegivning, herunder bruk av fullmakt. Fullmaktsskjema, der en fullmektig har vært oppnevnt, har vært vedlagt innkallingene, og vært utformet slik at det kan stemmes over hver enkelt sak. Innkallingene har informert om rett til å få behandlet saker på generalforsamlingene inkludert gjeldende frister.

## **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 styremedlemmer og foreslått godtgjørelse til styrets medlemmer. Valgkomiteens begrunnede innstilling gjøres tilgjengelig via selskapets hjemmeside før valget og så snart den foreligger. Valgkomiteen oppfordres til å være til stede på generalforsamlingene for å fremlegge og begrunne sin innstilling og svare på spørsmål. Frister for å fremme forslag for valgkomitéen vil bli annonsert på selskapets hjemmesider. Nåværende valgkomité ble valgt på ordinær generalforsamling den 4. mai 2010 og består av: Tom Furulund (leder) og Pål Hvammen. Medlemmer av styret eller den daglige ledelsen er ikke representert i valgkomiteen. I ordinær generalforsamling i 2007 med ble instruks for valgkomiteen forelagt generalforsamlingen.

## **8. Bedriftsforsamling og styre, sammensetning og uavhengighet**

Selskapet har ikke bedriftsforsamling. 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, jfr. allmennaksjelovens bestemmelser. Styret er satt sammen for å ivareta aksjonærfellesskapets interesser, samtidig som styret samlet innehar en bred forretnings- og ledelsesmessig bakgrunn og dyptgående forståelse for eiendomsmarkedet, kjøp og salg av virksomhet, finansiering og kapitalmarkedene. Det er i tillegg tatt hensyn til at styret skal fungere godt som et kollegialt organ. Styremedlemmenes bakgrunn og erfaring fremgår av egen presentasjon 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. Alle styremedlemmene vurderes som uavhengig av selskapets hovedaksjonærer (definert som aksjonærer som har mer enn 7,5 prosent av aksjene i selskapet). Styremedlemmenes aksjeinnehav oppdateres løpende på [selskapets nettsider](#). Styret har vært fulltallig i ni av tolv styremøter avholdt i 2011. I de øvrige tre styremøtene, har fire av fem styremedlemmer deltatt i behandlingen.

## 9. Styrets arbeid

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltning av konsernet og å føre tilsyn med daglig leder og konsernets virksomhet. Styrets 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 administrerende direktør. Styret har fastsatt en styreinstruks som beskriver regler for styrets arbeid og saksbehandling. Arbeidsdeling mellom styret og daglig leder er nærmere angitt i en egen instruks for daglig leder. Daglig leder 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 fastsetter årsplan for styremøtene og evaluerer sitt arbeid og sin kompetanse årlig. Styret legger opp til å foreta egnevaluering i forbindelse med resultatfremleggelsen for 2011. Resultatet av evalueringen meddeles valgkomiteen.

## **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. I tillegg gjennomføres regelmessig revisjoner av oppfølgingen av selskapets systemer og prosedyrer. Styret mottar periodisk 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. Med bakgrunn i vesentlig endring i selskapets operasjonelle strategi, herunder etablering av utviklingsavdeling og intern drifts- og forvaltningsavdeling er selskapet i ferd med å gjennomføre en grundig revisjon av styrende dokumenter og prosessbeskrivelser. Styret foretar en årlig gjennomgang av selskapets viktigste risikoområder og den interne kontrollen.

## **11. Godtgjørelse til styret**

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen basert på forslag fra valgkomiteen og har ikke vært resultatavhengig. Styrets medlemmer har ikke fått tildelt opsjoner. De har heller 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 20 til årsregnskapet for konsernet.

## **12. Godtgjørelse til ledende ansatte**

Som nevnt i punkt 9, er det 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 20 til årsregnskapet for konsernet. Note 20 inneholder også nærmere opplysninger om godtgjørelse for 2011 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. Det er for ansatte som er omfattet av resultatavhengig godtgjørelse, satt tak på størrelsen på denne godtgjørelsen.

### 13. Informasjon og kommunikasjon

All rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og like behandling av aktørene i verdipapirmarkedet. Informasjonen publiseres i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børsmeldinger og investorpresentasjoner. All informasjon som anses som vesentlig for verdsettelse av selskapet blir distribuert og offentliggjort via Cision og Oslo Børs' meldingssystem.

Informasjonen gjøres samtidig 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](#).

Norwegian Property følger Oslo Børs' anbefaling om rapportering av IR-informasjon. Gjeldende anbefaling om rapportering av IR-informasjon er tilgjengelig på Oslo Børs' hjemmesider; [www.oslobors.no](http://www.oslobors.no).

### 14. Selskapsovertakelse

Det er ikke fremsatt overtakelsestilbud på selskapets aksjer i 2011. 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.

Styret har ikke utarbeidet egne hovedprinsipper for håndtering av eventuelle overtakelsestilbud, da styret innenfor rammen av gjeldende regelverk ønsker å stå fritt i forhold hvordan det skal forholde seg til eventuelle oppkjøpstilbud.

### 15. Revisor

Som nevnt overfor, er det valgt et revisjonsutvalg bestående av tre av styrets medlemmer. Utvalget skal 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 2011 gjennomført følgende oppgaver knyttet til regnskapsåret 2010:

- Presentert hovedtrekkene i revisjonsarbeidet

- Deltatt i styremøte som behandler årsregnskapet og hvor vesentlige endringer i regnskapsprinsipper, vurdering av vesentlige regnskapsestimater og eventuell uenighet mellom revisor og administrasjon 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 tilfredsstillt samt gitt oversikt over andre tjenester enn revisjon som er levert til selskapet

Det følger av instruksene 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.