

1Q 2012

## RESULTATRAPPORT FOR FØRSTE KVARTAL 2012



## VIKTIGE HENDELSER FØRSTE KVARTAL 2012

### POSITIV TENDENS INNEN UMLEIE, BELÅNINGSGRAD YTTERLIGERE REDUSERT

#### Stabil drift, utviklingsprosjekter i oppstartsfasen

Norwegian Property ASA oppnådde et driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap på NOK 202,3 millioner i første kvartal 2012, en nedgang på 5,6 prosent fra tilsvarende periode året før. Samlete leieinntekter var NOK 247,0 millioner, en moderat nedgang fra NOK 253,7 millioner i første kvartal 2011 som hovedsakelig skyldes salg av eiendommer. Etter verdiendringer var resultat før skatt NOK 106,4 millioner i første kvartal 2012, ned fra NOK 558,9 millioner i tilsvarende periode i 2011. Resultat etter skatt viste et overskudd på NOK 77,3 millioner, sammenlignet med NOK 494,2 millioner i samme kvartal 2011. Med dette oppnådde selskapet en ordinær fortjeneste per aksje (EPS) i første kvartal på NOK 0,16. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 10,51 per aksje per 31. mars 2012, ned fra NOK 10,99 per aksje ved utgangen av første kvartal 2011 (EPRA: NOK 11,75 ved utgangen av første kvartal 2012).

#### Belåningsgrad ytterligere redusert

Selskapet oppnådde en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 84,0 millioner i første kvartal, sammenlignet med NOK 117,2 millioner i samme periode i fjor. Netto belåningsgrad for konsernet var 61,5 prosent ved utgangen av første kvartal, ned fra 64,6 prosent ved utgangen av mars 2011. Nedgangen skyldes at flere eiendomstransaksjoner ble gjennomført i perioden. Justert for effekten av selgerkreditten ytet til kjøperne av Norgani, var netto belåningsgrad 57,4 prosent ved utgangen av første kvartal 2012.

#### Høy utleieaktivitet

Norwegian Property har gjennom årets første tre måneder jobbet målrettet for å redusere ledigheten i Nydalen i Oslo, og det er inngått flere nye og reforhandlede leiekontrakter. Blant annet er det inngått avtale med Forbrukerombudet om leie av kontorlokaler i Sandakerveien 138. Kontrakten har elleve års varighet fra forventet innflytting i fjerde kvartal 2012. I porteføljen for øvrig er det inngått leieavtaler både i Drammensveien 134 (bygg 5) og på Aker Brygge. I Bryggetorget 1, som nylig ble overtatt av Norwegian Property, er ledige lokaler i ferd med å fylles opp med nye leietakere. På Aker Brygge er det i tillegg inngått en tiårig avtale med DNO International ASA om leie av kontorlokaler i Stranden 1.

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for konsernets leieavtaler var 5,2 år ved utgangen av første kvartal, opp fra 5,1 år ved årsskiftet.

#### Langsiktig leieavtale med Statens Pensjonskasse på Skøyen

Norwegian Property inngikk i første kvartal en langsiktig avtale med Statens Pensjonskasse om leie av kontorlokaler i Drammensveien 134 på Skøyen. Lokalene vil gjennomgå en omfattende rehabilitering før forventet innflytting i fjerde kvartal 2014. Ombyggingsprosjektet innebærer å knytte de fire husene sammen til ett nytt, større og mer arealeffektivt bygg. Som følge av sammenkoblingen av de fire byggene, øker samlet areal med ca. 10 000 kvadratmeter fra 20 000 kvadratmeter til 30 000 kvadratmeter.

#### Ombyggingen av Aker Brygge i gang

Etter kvartalets utløp har Norwegian Property begynt ombyggingen av Aker Brygge. Første steg i ombyggingsprosessen, som vil pågå over en fire års periode, er rehabilitering av Stranden 3 (Verkstedhallene) og Bryggegata 7-9 (Administrasjonsbygget). Godkjente rammetillatelse er mottatt for begge prosjektene. Ombyggingen av Stranden 3 er et kompleks prosjekt som selskapet har valgt å gjennomføre gjennom byggherrestyrte delentrepriser, og det er inngått flere delentreprisekontrakter for prosjektet. I tillegg vil organisasjonen dra nytte av ekstern prosjektkompetanse som kompletterer selskapets interne ressurser. Prosjektet i Bryggegata 7-9 er av mindre omfang, og det er inngått totalentreprise for gjennomføring av ombyggingen.

## NØKKELTALL

Resultat for videreført virksomhet		1Q 2012	1Q 2011	Året 2011
Driftsinntekter	NOK millioner	247,0	253,7	1 020,7
Driftsresultat før eierkostnader	NOK millioner	219,7	231,1	921,7
Driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap	NOK millioner	202,3	214,3	854,3
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK millioner	57,3	90,1	336,8
Resultat før skatt	NOK millioner	106,4	558,9	283,6
Resultat etter skatt	NOK millioner	77,3	494,2	223,8

Balanse		1Q 2012	1Q 2011	Året 2011
Markedsverdi av eiendomsporteføljen	NOK millioner	14 522,8	15 425,5	15 654,9
Egenkapital	NOK millioner	5 240,3	5 480,8	5 164,1
Rentebærende gjeld	NOK millioner	9 869,4	10 212,1	10 164,8
Egenkapitalandel	Prosent	32,7	33,9	31,8
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	8,2	42,7	5,6

Kontantstrøm		1Q 2012	1Q 2011	Året 2011
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK millioner	84,0	117,2	245,4
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK millioner	934,4	241,9	15,6

Nøkkeltall; aksjer		1Q 2012	1Q 2011	Året 2011
Antall utstedte aksjer	Antall	498 596 832	498 596 832	498 596 832
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	498 596 832	498 596 832	498 596 832
Resultat før skatt per aksje for videreført virksomhet <sup>1</sup>	NOK	0,21	1,12	0,57
Ordinær fortjeneste per aksje for videreført virksomhet (EPS) <sup>1</sup>	NOK	0,16	0,99	0,45
Ordinær fortjeneste per aksje for hele virksomheten (EPS) <sup>1</sup>	NOK	0,16	0,99	0,46
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0,17	0,24	0,49
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	19,79	20,48	20,39
<b>Bokført verdi av egenkapitalen per aksje</b>	NOK	<b>10,51</b>	10,99	10,36
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,37	0,40	0,39
Finansielle instrument per aksje	NOK	0,87	0,23	0,93
<b>Netto eiendeler per aksje (EPRA)<sup>2</sup></b>	NOK	<b>11,75</b>	11,62	11,67

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

<sup>2</sup> Bokført verdi av egenkapitalen per aksje, justert for utsatt skatt relatert til eiendom, eventuell goodwill og finansielle instrumenter per aksje. Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje inkluderer både ordinær utsatt skatt relatert til eiendom og skattekompensasjon ved kjøp av eiendom (regnskapsført som en reduksjon av investeringseiendom). Finansielle instrument per aksje er beregnet basert på eiendel- og gjeldspostene (markedsverdi av rente-/valutasikringskontrakter og lignende) i balansen etter skatt.

## FINANSIELLE RESULTATER

### RESULTAT FOR FØRSTE KVARTAL 2012

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 247,0 millioner i første kvartal 2012. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 253,7 millioner i tilsvarende periode i 2011. Justert for kjøp og salg av eiendommer i perioden, representerer dette en nedgang i leieinntekter i første kvartal på NOK 1,5 millioner.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 14,0 millioner i kvartalet (NOK 14,6 millioner<sup>3</sup>). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 13,3 millioner (NOK 8,0 millioner), og omfatter blant annet utgifter knyttet til meglertjenester, som lå på et noe høyere nivå enn normalt som følge av høy utleieaktivitet i kvartalet. Administrative kostnader var NOK 17,4 millioner (NOK 16,8 millioner). Driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap beløp seg dermed til NOK 202,3 millioner (NOK 214,3 millioner) i første kvartal.

Verdiendringer i eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert gevinst på NOK 0,2 millioner (NOK 327,7 millioner). Netto gevinst fra salg av investeringseiendom var NOK 2,4 millioner (NOK 0,0 millioner). Netto realiserede finanskostnader var NOK 145,0 millioner (NOK 124,2 millioner) i første kvartal, inkludert en engangskostnad på NOK 17,0 millioner som følge av terminering av tre renteswapavtaler i perioden. For øvrig skyldtes økningen i netto finanskostnader at konsernet i kvartalet har mottatt kontantvederlag fra salg av eiendom som er deponert på sperret bankkonto samtidig som etablerte lånefasiliteter er blitt opprettholdt.

Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring i første kvartal tilsvarende NOK 46,5 millioner (NOK 141,1 millioner).

Resultat før skatt i første kvartal var NOK 106,4 millioner, en nedgang fra NOK 558,9 millioner i første kvartal 2011. Beregnet, ikke betalbar skatt i kvartalet var NOK -29,1 millioner, sammenlignet med NOK -64,8 millioner i samme periode i fjor. Resultat etter skatt for perioden ble NOK 77,3 millioner (NOK 494,2 millioner).

### VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

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

Per 31. mars 2012 ble konsernets portefølje av forretningseiendommer verdsatt til NOK 14 522,8 millioner før justering for utsatt skatt (NOK 15 425,5 millioner). Overtakelse av kontorseksjonene i Bryggetorget 1 (Fondbygget) ble gjennomført i første kvartal og eiendommen er inkludert i verdiberegningene per 31. mars 2012. Eiendommene i Middelthunsgate 17 og C. J. Hambros plass 2 (Ibsenkvartalet) ble avhendet i første kvartal og er ikke inkludert i eiendomsverdiene ved utgangen av første kvartal. Eierbenyttet eiendom er inkludert i posten andre varige driftsmidler med NOK 28,2 millioner ved utgangen av mars 2012, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Oppjusterte investeringsanslag for porteføljen og redusert gjenværende løpetid for enkelte eiendommer på lange kontrakter trekker ned i verdivurderingen. Samtidig bidrar nye leieavtaler positivt, herunder en tolvårig avtale om utleie av 10 000 kvadratmeter i Drammensveien 134 på Skøyen. For denne eiendommen gjenstår det imidlertid å leie ut to tredjedeler av samlet areal, og dette begrenser den positive effekten. Samlet resulterte dette i en positiv verdijustering på NOK 0,2 millioner for kontorporteføljen i første kvartal (NOK 327,7 millioner).

### KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var NOK 84,0 millioner (NOK 117,2 millioner) i første kvartal.

Kjøp av investeringseiendom og andre investeringer i anleggsmidler utgjorde NOK -772,6 millioner i første kvartal (NOK -37,6 millioner) og omfatter kjøp av kontorseksjonene i Bryggetorget 1, kjøp av tomt i Drammensveien 149 og andre ordinære investeringer i eiendomsporteføljen. Salg av investeringseiendommer og virksomhet utgjorde NOK 1 905,1

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

millioner (NOK 0,0 millioner) som følge av salget av C.J. Hambros plass 2 og Middelthuns gate 17. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter beløp seg dermed til NOK 1 132,5 millioner (NOK -37,6 millioner).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -297,7 millioner (NOK -86,0 millioner) i første kvartal knyttet til netto nedbetaling av lån.

Netto positiv endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 918,8 millioner, sammenlignet med en netto negativ endring på NOK -6,5 millioner i første kvartal 2011.

## BALANSE

Per 31. mars 2012 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 934,4 millioner (NOK 241,9 millioner per 31. mars 2011). I tillegg hadde selskapet NOK 1 216 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 1 000 millioner). Total egenkapital var NOK 5 240,3 millioner (NOK 5 480,8 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 32,7 prosent (33,9 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 10,51 (NOK 10,99). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 11,75 (NOK 11,62). Antall aksjer per utgangen av første kvartal var 498 596 832 (498 596 832).

## FINANSIERING

Tabellen under viser rentebærende gjeld og sikringer per 31. mars 2012.

Rentebærende gjeld og sikring per 31. mars 2012		
		31. mars 2012
Rentebærende gjeld	NOK millioner	9 869,4
Selgerkreditt	NOK millioner	600
Likvide midler	NOK millioner	934
Effektiv rentesikringsgrad, inklusive likvide midler (%)	Prosent	74,9
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK millioner	1 216
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	5,5
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	4,97
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,22
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	4,6
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK millioner	14 522,8
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	68,0
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	61,5
Netto rentebærende gjeld fratrukket selgerkreditt / verdi (netto LTV)	Prosent	57,4

## RENTESIKRINGER

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	2 168,6	366,5	500,0	600,8	1 150,0	5 083,5
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,4	1,3	3,9	4,2	4,6	4,5
Andel av total gjeld	Prosent	22,0	3,7	5,1	6,1	11,7	51,5

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, og effektiv sikringsgrad lå ved utgangen av første kvartal på 74,9 prosent. Med utgangspunkt i økt finansiell handlefrihet anser selskapet det som hensiktsmessig å redusere sikringsgraden noe fremover og selskapet har derfor terminert tre renteswapavtaler i kvartalet med en total verdi på NOK 924,7 millioner.

## RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 31. mars 2012 var NOK 9 869,4 millioner (NOK 10 212,1 millioner). Utover ordinære avdrag på rentebærende gjeld har ingen av Norwegian Property's lånefasiliteter forfall i 2012.

Selskapets obligasjonslån ble innfridd i sin helhet ved forfall i mars 2012 og refinansiert gjennom lånefasilitetene etablert i juni 2011.

I tillegg ble det i kvartalet gjennomført en mindre tilpasning av selskapets lånefasiliteter slik at byggene som omfattes av det planlagte ombyggingsprosjektet på Skøyen er samlet i én låneportefølje.

## **VIRKSOMHETEN**

### **MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM**

Ledigheten i Oslos kontormarked var ifølge Akershus Eiendom syv prosent ved årsslutt 2011. Antall ledige lokaler over 5 000 kvadratmeter er uendret fra forrige kvartal, og disse befinner seg hovedsakelig i mindre attraktive geografiske kontorområder. Med utgangspunkt i forventet nybyggsaktivitet og vekst i arealbehovet, beregner Akershus Eiendom at ledigheten vil ligge mellom syv og åtte prosent i de kommende tre år.

Leieprisutviklingen for kontoreiendommer i Oslo siste 12 måneder viser at sentralt beliggende kontoreiendommer med god standard har opplevd vekst, mens eldre bygg og sekundære beliggenheter opplevde svak eller negativ utvikling. Dette bekrefter at skillet mellom mer eller mindre attraktive eiendommer øker, og moderne, miljøvennlige og arealeffektive kontorer beliggende nær offentlig kommunikasjon etterspørres i tiltagende grad. Stor tilgang på fraflyttede bygg kombinert med makroøkonomisk usikkerhet indikerer at 2012 kan gi en noe svakere vekst.

Mens bare 60 000 kvadratmeter kontorarealer ble tilført Oslomarkedet i 2011, ferdigstilles det betydelige arealer i 2012 og 2013. Det er fortsatt lite spekulativ nybygging, men volumene som ferdigstilles fra 2012 vil kunne føre til noe press i annenhåndsmarkedet i enkelte geografiske områder. Samtidig finnes det indikasjoner på at flere eldre kontorbygg blir konvertert til boligformål eller at de blir revet og tomtene omregulert. Dette kan få betydning for kontormarkedet på mellomlang og lengre sikt.

I Stavanger er etterspørselen i stor grad drevet av aktiviteten innen olje- og gassvirksomheten. Kontorledigheten er høyere på Forus enn i Stavanger sentrum, men samlet sett ligger ledigheten på rundt 5 prosent.

Det er generelt høy aktivitet i transaksjonsmarkedet, og Akershus Eiendom forventer at volumet i første halvår 2012 blir minst like høyt som i 2011 da samlet volum for året som helhet utgjorde NOK 35 milliarder.

### **EIENDOMSPORTEFØLJEN**

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 42 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (80,7 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (2,8 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (16,4 prosent av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Kjøpet av en tomt med sentral beliggenhet på Skøyen i Oslo ble gjennomført i første kvartal. Samlet kjøpesum var NOK 99,8 millioner. Tomten ligger i sameie med Norwegian Property eksisterende bygg i Drammensveien 149, som har et samlet areal på 9 007 kvadratmeter. Norwegian Property forventer å kunne bebygge den ervervede tomten med et kontorbygg på mellom 10 000 og 12 000 kvadratmeter etter omregulering.

I første kvartal ble det videre gjennomført et eiendomsbytte der Norwegian Property kjøpte KLPs kontorseksjoner i Bryggetorget 1 på Aker Brygge for NOK 620 millioner. Med sentral beliggenhet på Aker Brygge og et betydelig potensiale for videre verdiskaping ligger Bryggetorget 1 innenfor Norwegian Property's kjernevirksomhet og geografiske satsningsområde. Samtidig overtok KLP C.J. Hambros plass 2 (Ibsenkvartalet) fra Norwegian Property for NOK 1 220 millioner. Norwegian Property mottok NOK 590 millioner i kontantvederlag i forbindelse med eiendomsbyttet. Med dette har Norwegian Property befestet sin posisjon som majoritetseier på Aker Brygge og styrket selskapets finansielle posisjon og handlefrihet.

I tillegg ble eiendommen i Middelthuns gate 17 i Oslo overdratt til kjøper medio mars 2012. Brutto eiendomsverdi var NOK 700 millioner. Eiendommen er fullt utleid til Nordea Bank Norge ASA frem til 2016.

Total kontraktsfestet leieinntekt for porteføljen var NOK 926,3 millioner per 31. mars 2012. Korrigert for kjøp og salg av eiendommer representerer dette en nedgang på NOK 12,7 millioner fra proforma-beregningene ved utgangen av fjerde kvartal. Ledighet i eiendomsporteføljen utgjorde 4,7 prosent av tilgjengelige arealer per 31. mars 2012, en økning fra 3,4



prosent ved utgangen av fjerde kvartal 2011, men lavere enn den generelle ledigheten i Oslo-markedet. Økningen skyldes hovedsakelig salg av to eiendommer med lite ledige arealer, og anskaffelse av én eiendom med noe høyere ledighet. I tillegg utgjorde strategisk ledighet som følge av ombyggingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen i Oslo 3,7 prosentpoeng av den totale ledigheten, en økning fra 2,1 prosentpoeng ved årsskiftet.

I løpet av første kvartal er det blitt inngått eller reforhandlet 16 nye kontrakter til en samlet verdi av om lag NOK 55,0 millioner. Blant de mest vesentlige kontraktsinngåelsene er avtalen med Statens Pensjonskasse om leie av kontorlokaler i Drammensveien 134 (bygg 1-4) på Skøyen. Kontraktens varighet er på tolv år fra forventet innflytting fjerde kvartal 2014. Leieforholdet omfatter i overkant av 9 200 kvadratmeter kontorareal i byggets 2. og 3. etasje, og om lag 450 kvadratmeter lager/arkiv og datarom i kjeller under bygget. Årlig leiepris er 2 775 kroner per kvadratmeter for kontorarealene og reguleres én gang i året i samsvar med økning i konsumprisindeksen fra og med november 2011.

I Nydalen er det blitt inngått nye leieavtaler på omkring 2 500 kvadratmeter til sammen. Blant annet er det gjort en elleve års avtale med Forbrukerombudet om leie av 1 330 kvadratmeter i Sandakerveien 138 med en gjennomsnittlig årsleie på NOK 1 650 per kvadratmeter fra innflytting i desember 2012.

I porteføljen for øvrig er det inngått leieavtaler både i Drammensveien 134 (bygg 5) og på Aker Brygge. Blant annet er ledige arealer i Bryggetorget 1, som nylig ble overtatt av Norwegian Property, i ferd med å fylles opp med nye leietakere. I tillegg har Norwegian Property inngått avtale om inngått en langsiktig avtale med DNO International ASA ("DNO") om leie av kontorlokaler i Stranden 1 på Aker Brygge. Kontraktens varighet er på ti år fra forventet innflytting fjerde kvartal 2014. Leieavtalen omfatter et samlet areal på ca. 2 400 kvm. Årlig leiepris er 4 250 kroner per kvm og reguleres én gang i året i samsvar med økning i konsumprisindeksen.

Norwegian Property har relativt få leieavtaler som utløper de neste tolv månedene, og gjennomsnittlig gjenstående løpetid for kontraktene er 5,2 år. I verddivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 5,5 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,9 prosent for den samlede porteføljen.

## **MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR**

I tråd med Norwegian Property's strategi for miljø- og samfunnsansvar har selskapet i løpet av 2011 bygd opp en infrastruktur for rapportering av nøkkeltall basert på EPRA's anbefalinger. Ved utgangen av første kvartal er infrastrukturen for måling og oppfølging ferdigstilt for porteføljen, og første sett målinger er gjennomført for blant annet energiforbruk, vannforbruk, avfall og CO<sub>2</sub>-avtrykk. Målingene vil i første omgang bli benyttet for kvalitetssikring av systemene som er etablert og fungere som sammenligningsgrunnlag for senere målinger. Eiendommer som totalrehabiliteres vil få infrastruktur for måling installert i forbindelse med ombyggingen.

## **GENERALFORSAMLING**

Norwegian Property ASA avholdt ordinær generalforsamling 12. april 2012. Alle vedtak ble fattet i tråd med innkallingen. Utbyttet for 2011 ble fastsatt til NOK 0,20 per aksje og tilfaller selskapets aksjeeiere per generalforsamlingsdagen.

Generalforsamlingen valgte nytt styre, og etter valget består selskapets styre av Nils Selte (styrets leder), Synne Syrrist (styrets nestleder), Gry Mølleskog, Jon Erik Brøndmo og Gunnar Bøyum.

Generalforsamlingen valgte ny valgkomité, og etter valget består selskapets valgkomité av Tom Furulund (valgkomiteens leder), Paal Hvammen og Marianne Johnsen.

Generalforsamlingen valgte PriceWaterhouseCoopers AS som ny uavhengig revisor for selskapet.

Generalforsamlingen vedtok videre å gi styret fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil NOK 24 925 000 ved nytegning, som tilsvarer noe under 10 prosent av eksisterende aksjekapital. I tillegg vedtok generalforsamlingen å gi styret fullmakt til å ta opp konvertibelt lån på til sammen NOK 750 000 000. Ved bruk av fullmakten kan selskapets

aksjekapital forhøyes med inntil NOK 24 925 000. Styrets samlede bruk av styrefullmakter til utstedelse av nye aksjer gitt på den ordinære generalforsamlingen skal ikke overstige 10 prosent av aksjekapitalen.

I tillegg ble styret gitt fullmakt til å erverve egne aksjer med samlet pålydende verdi inntil NOK 24 925 000, som tilsvarer noe under 10 prosent av eksisterende aksjekapital. Selskapet vurderer å innføre en aksjekjøpsordning for ansatte i 2012.

## AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av første kvartal 1 961 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 87 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal og en reduksjon på 384 aksjonærer sammenlignet med utgangen av første kvartal i fjor. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 56,5 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, mot 56,2 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i første kvartal har i gjennomsnitt ligget på 0,7 millioner aksjer per dag, noe lavere enn gjennomsnittlig omsetningsnivå i perioden september til desember 2011. Total aksjekapital i selskapet per 31. mars 2012 er NOK 249 298 416 fordelt på 498 596 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 31. mars 2012.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	FOLKETRYGDFONDET	7,89	39 345 495	ORD	NOR
2	CANICA AS	5,59	27 895 467	ORD	NOR
3	BNYM AS EMEA ASIA 25 OMNIBUS	4,71	23 469 897	NOM	USA
4	AWILHELMESEN CAPITAL AS	4,66	23 254 334	ORD	NOR
5	STATE STREET BANK AND TRUST CO.	3,80	18 967 328	NOM	USA
6	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN	3,45	17 201 562	NOM	SWE
7	CITIBANK NA LONDON BRANCH	3,12	15 572 315	NOM	GBR
8	BNP PARIBAS SECS SERVICES PARIS	2,33	11 594 892	NOM	FRA
9	BANK OF NEW YORK MELLON	2,30	11 455 406	NOM	USA
10	FONDSFINANS SPAR	2,01	10 000 000	ORD	NOR
11	STATE STREET BANK & TRUST CO.	1,67	8 336 287	NOM	USA
12	JPMORGAN CHASE BANK	1,61	8 036 894	NOM	GBR
13	EUROCLEAR BANK S.A./N.V. ('BA')	1,51	7 504 008	NOM	BEL
14	JPMORGAN CHASE BANK	1,44	7 191 998	NOM	GBR
15	VITAL FORSIKRING ASA	1,23	6 108 018	ORD	NOR
16	FRAM HOLDING AS	1,20	6 000 000	ORD	NOR
17	AWECO INVEST AS	1,10	5 486 765	ORD	NOR
18	VERDIPAPIRFONDET DNB NORGE SELEKTI	1,08	5 396 340	ORD	NOR
19	FRAM REALINVEST AS	1,05	5 250 000	ORD	NOR
20	CITIBANK NA LONDON BRANCH	1,00	4 972 439	NOM	GBR
<b>Totalt 20 største aksjonærer</b>		<b>52,76</b>	<b>263 039 445</b>		<b>9/20 NOR</b>

## FREMTIDSUTSIKTER

Ledigheten i Oslos kontormarked var ifølge Akershus Eiendom syv prosent ved årsslutt 2011. Leieprisutviklingen for kontoreiendommer i Oslo siste 12 måneder viser at sentralt beliggende kontoreiendommer med god standard har opplevd vekst, mens eldre bygg og sekundære beliggenheter opplevde svak eller negativ utvikling. Dette bekrefter at skillet mellom mer eller mindre attraktive eiendommer øker, og moderne, miljøvennlige og arealeffektive kontorer beliggende nær offentlig kommunikasjon etterspørres i tiltagende grad.

Det er fortsatt lite spekulativ nybygging, men volumene som ferdigstilles fra 2012 vil kunne føre til noe press i annenhåndsmarkedet i enkelte geografiske områder. Samtidig finnes det indikasjoner på at flere eldre kontorbygg blir konvertert til boligformål eller at de blir revet og tomtene omregulert. Dette kan få betydning for kontormarkedet på mellomlang og lengre sikt.

Norwegian Property fokuserer på eiendommer av høy kvalitet nær trafikk-knutepunkter i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger. I tråd med Norwegian Property's strategi for aktiv forvaltning av eiendomsporteføljen har



selskapet i første kvartal 2012 gjennomført flere eiendomstransaksjoner. Transaksjonene har bidratt til å redusere selskapets netto belåningsgrad ytterligere og medfører en økt finansiell handlefrihet.

Norwegian Property har gjennom årets første tre måneder jobbet målrettet for å redusere ledigheten i Nydalen i Oslo, og det er inngått flere nye og reforhandlede leiekontrakter. Som resultat av høy utleieaktivitet i kvartalet har gjennomsnittlig gjenværende løpetid for konsernets leieavtaler økt til 5,2 år. Arbeidet med å sikre nye leieavtaler fortsetter å ha høy prioritet fremover.

I 2012 igangsettes omfattende ombyggings- og oppgraderingsprosjekter for å styrke Aker Brygges posisjon som Oslos mest attraktive bydel og kontorområde. Første steg i ombyggingsprosessen, som vil pågå over en fire års periode, er rehabilitering av Stranden 3 (Verkstedhallene) og Bryggegata 7-9 (Administrasjonsbygget). Godkjente rammetillatelser er mottatt for begge prosjektene, og arbeidet er igangsatt. Sentralt fremover vil være god prosjektstyring og -gjennomføring, samt å sikre flere nye leieavtaler som synliggjør verdipotensialet i de ombygde arealene i porteføljen.

**Styret i Norwegian Property**

Oslo, 3. mai 2012

## 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 2011. 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 2.

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2012	1Q 2011	Året 2011
<b>Driftsinntekter</b>		<b>247,0</b>	<b>253,7</b>	<b>1 020,7</b>
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-14,0	-14,6	-65,1
Andre eiendomskostnader		-13,3	-8,0	-33,9
<b>Eiendomskostnader</b>		<b>-27,3</b>	<b>-22,6</b>	<b>-99,0</b>
Administrative eierkostnader		-17,4	-16,8	-67,4
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-44,8</b>	<b>-39,4</b>	<b>-166,4</b>
<b>Driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap</b>		<b>202,3</b>	<b>214,3</b>	<b>854,3</b>
Verdiendring investeringseiendom		0,2	327,7	281,9
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendom		2,4	-	1,0
<b>Driftsresultat</b>		<b>204,8</b>	<b>541,9</b>	<b>1 137,1</b>
Finansinntekt	1	9,7	10,6	37,0
Finanskostnad	1	-154,7	-134,8	-554,4
<b>Realiserte netto finansposter</b>		<b>-145,0</b>	<b>-124,1</b>	<b>-517,5</b>
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	1	46,5	141,1	-336,1
<b>Netto finansposter</b>		<b>-98,5</b>	<b>17,0</b>	<b>-853,6</b>
<b>Resultat før skatt for videreført virksomhet</b>		<b>106,4</b>	<b>558,9</b>	<b>283,6</b>
Skattekostnad for videreført virksomhet		-29,1	-64,8	-59,7
<b>Resultat for videreført virksomhet</b>		<b>77,3</b>	<b>494,2</b>	<b>223,8</b>
Resultat for ikke-videreført virksomhet	2	-	-	4,8
<b>Periodens resultat</b>		<b>77,3</b>	<b>494,2</b>	<b>228,6</b>
Resultat tilordnet minoritet		-	-	-
<b>Resultat etter minoritet</b>		<b>77,3</b>	<b>494,2</b>	<b>228,6</b>
<b>Andre inntekter og kostnader</b>				
Valutaeffekter ikke-videreført virksomhet		-	-	-
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter videreført virksomhet		-1,7	-2,8	-8,4
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter ikke-videreført virksomhet		-	-	-
Skatt på andre inntekter og kostnader videreført virksomhet		0,5	0,8	2,4
Skatt på andre inntekter og kostnader ikke-videreført virksomhet		-	-	-
Omklassifisering valutaeffekter ved salg av virksomhet		-	-	-
Omklassifisering sikringsinstrumenter ved salg av virksomhet		-	-	-
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	0,1	-	2,7
<b>Totalt andre inntekter og kostnader</b>		<b>-1,1</b>	<b>-2,0</b>	<b>-3,3</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>76,2</b>	<b>492,2</b>	<b>225,3</b>
Majoritetsandel av totalresultat		76,2	492,2	225,3
Minoritetsandel av totalresultat		-	-	-

## KONSOLIDERT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	31.03.2012	31.03.2011	31.12.2011
<b>EIENDELER</b>				
Finansielle derivater		3,0	26,2	5,0
Utsatt skattefordel		-	6,3	12,8
Investerings eiendom <sup>4</sup>	3	14 311,0	15 227,9	13 561,3
Andre varige driftsmidler	3	42,5	2,3	40,1
Fordringer		400,0	600,0	400,0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 756,4</b>	<b>15 862,6</b>	<b>14 019,2</b>
Finansielle derivater		-	-	2,3
Kundefordringer		64,6	42,8	69,9
Andre fordringer		252,2	27,6	235,3
Kontanter og kontantekvivalenter		934,4	241,9	15,6
Eiendeler holdt for salg	3	-	-	1 873,4
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 251,3</b>	<b>312,3</b>	<b>2 196,5</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>16 007,7</b>	<b>16 174,8</b>	<b>16 215,7</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Innbetalt egenkapital		9 737,5	9 737,5	9 737,5
Annen egenkapital		-	5,3	1,2
Tilbakeholdt resultat		-4 497,3	-4 262,0	-4 574,7
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 240,3</b>	<b>5 480,8</b>	<b>5 164,1</b>
Utsatt skatt		16,0	-	-
Finansielle derivater		590,1	185,9	628,8
Rentebærende gjeld		9 826,1	8 798,4	8 798,6
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 432,3</b>	<b>8 984,2</b>	<b>9 427,3</b>
Finansielle derivater		13,2	2,6	23,7
Rentebærende gjeld		43,3	1 413,7	1 366,2
Leverandørgjeld		19,6	22,8	14,3
Annen gjeld		259,1	270,6	220,0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>335,2</b>	<b>1 709,8</b>	<b>1 624,3</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 767,4</b>	<b>10 694,0</b>	<b>11 051,6</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>16 007,7</b>	<b>16 174,8</b>	<b>16 215,7</b>

<sup>4</sup> Etter fradrag for utsatt skatt ved kjøpstidspunkt på NOK 183,7 millioner per 31. mars 2012, NOK 197,6 millioner per 31. mars 2011 og NOK 192,1 millioner per 31. desember 2011.

## KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	1Q 2012	Året 2011
<b>Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av perioden</b>	<b>5 164,1</b>	<b>4 988,6</b>
Totalresultat	76,2	225,3
Utbetalt utbytte	-	-49,9
<b>Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden</b>	<b>5 240,3</b>	<b>5 164,1</b>

Beløp i NOK millioner	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innbetalt EK	Annen EK	Tilbake- holdt resultat	Total EK
<b>Total egenkapital 31.12.2010</b>	<b>249,3</b>	<b>3 048,2</b>	<b>6 440,1</b>	<b>7,2</b>	<b>-4 756,2</b>	<b>4 988,6</b>
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-6,0	-	-6,0
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-49,9	-49,9
Periodens resultat	-	-	-	-	228,7	228,7
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	2,7	2,7
<b>Total egenkapital 31.12.2011</b>	<b>249,3</b>	<b>3 048,2</b>	<b>6 440,1</b>	<b>1,2</b>	<b>-4 574,7</b>	<b>5 164,1</b>
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-1,2	-	-1,2
Periodens resultat	-	-	-	-	77,3	77,3
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	0,1	0,1
<b>Total egenkapital 31.03.2012</b>	<b>249,3</b>	<b>3 048,2</b>	<b>6 440,1</b>	<b>-</b>	<b>-4 497,3</b>	<b>5 240,3</b>

## KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

Kontantstrømoppstillingen inkluderer både videreført og ikke-videreført virksomhet.

Beløp i NOK millioner	1Q 2012	1Q 2011	Året 2011
Resultat før skatt	106,4	559,0	288,4
Avskrivning varige driftsmidler	0,8	0,2	2,4
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	-2,4	-	-1,0
Verdiendring investeringseiendommer	-0,2	-327,7	-281,9
Verdiendring finansielle derivater	-46,5	-141,1	336,1
Endring i kortsiktige poster	25,8	26,8	-98,5
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>84,0</b>	<b>117,2</b>	<b>245,4</b>
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	1 905,1	-	33,1
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler	-772,6	-37,6	-353,2
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>1 132,5</b>	<b>-37,6</b>	<b>-320,2</b>
Netto regulering av rentebærende gjeld	-297,7	-86,0	-108,2
Betalt utbytte	-	-	-49,9
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-297,7</b>	<b>-86,0</b>	<b>-158,0</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>918,8</b>	<b>-6,5</b>	<b>-232,8</b>
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter	15,6	248,4	248,4
<b>Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>934,4</b>	<b>241,9</b>	<b>15,6</b>

## NOTE 1 NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	1Q 2012	1Q 2011	Året 2011
Renteinntekt	9,7	8,9	35,1
Valutaendring	-	1,8	1,8
<b>Sum finansinntekt</b>	<b>9,7</b>	<b>10,6</b>	<b>37,0</b>
Rentekostnad	-131,0	-129,3	-519,3
Kostnad terminering finansielle instrument	-17,0	-	-
Valutaendring	-1,2	-0,2	-1,1
Annen finanskostnad	-5,5	-5,3	-34,0
<b>Sum finanskostnad</b>	<b>-154,7</b>	<b>-134,8</b>	<b>-554,4</b>
<b>Realiserte netto finansposter</b>	<b>-145,0</b>	<b>-124,1</b>	<b>-517,5</b>
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	46,5	141,1	-336,1
<b>Netto finansposter</b>	<b>-98,5</b>	<b>17,0</b>	<b>-853,6</b>

## NOTE 2 IKKE-VIDEREFØRT VIRKSOMHET

Hotellvirksomheten, Norgani Hotels, ble solgt i 2010. Resultat for ikke-videreført virksomhet presenteres netto på en linje i resultatregnskapet. For 2011 gjelder resultatelementet i sin helhet tilbakeføring av avsetning.

## NOTE 3 INVESTERINGSEIENDOM OG EIENDELER HOLDT FOR SALG

I 2011 ble det inngått avtale om salg av eiendommene Middelthunsgate 17 og C. J. Hambros plass 2 (Ibsenkvartalet). Transaksjonene er slutført i første kvartal 2012. De to eiendommene er ved årsslutt 2011 klassifisert som eiendeler holdt for salg.

Eierbenyttet eiendom er inkludert i posten andre varige driftsmidler med NOK 28,2 millioner ved utgangen av første kvartal 2012 og årsslutt 2011. Selskapet hadde ikke eierbenyttet eiendom ved utgangen av første kvartal 2011. Eierbenyttet eiendom regnskapsføres til virkelig verdi og verdireguleringen er inkludert i andre inntekter og kostnader.

## 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](http://www.npro.no)

### KONTAKT IR & PRESSE

Olav Line, Daglig leder

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

Svein Hov Skjelle, Finans- og investeringsdirektør

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

Elise Heidenreich-Andersen, IR-direktør

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

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, inkludert presentasjonsmateriale tilhørende denne kvartalsrapporten, samt finansiell informasjon, se [www.npro.no](http://www.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 2011. 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.