



NORWEGIAN PROPERTY

RAPPORT FOR ANDRE KVARTAL 2010



2. KVARTAL 2010 – STABIL DRIFT OG ETABLERING AV FUNDAMENT FOR LANGSIKTIG VERDISKAPNING

Norwegian Property ASA oppnådde et resultat før skatt og verdiendringer på NOK 142,2 millioner i andre kvartal 2010, sammenlignet med NOK 114,8 millioner i tilsvarende periode året før. Brutto leieinntekter beløp seg til NOK 443,4 millioner, som justert for salg av eiendommer tilsvarer en vekst på 0,3 prosent fra andre kvartal 2009. Driftsresultat før verdiendringer ble NOK 361,3 millioner, sammenlignet med NOK 372,5 millioner i samme periode året før. Samlede verdiendringer for eiendomsporteføljen var 0,4 prosent i kvartalet, tilsvarende NOK 115,3 millioner etter positive verdiendringer for forretningseiendomsporteføljen, og en mindre negativ endring for hotellporteføljen. Resultat før skatt beløp seg til NOK 59,4 millioner i andre kvartal 2010, sammenlignet med NOK -439,5 millioner i tilsvarende periode i 2009.

Arbeidet med rendyrkingen av selskapet i to separate, selvstendige selskaper for henholdsvis kontor- og hotellvirksomheten videreføres. Finans- og transaksjonsmarkedene har vist en noe mer volatil utvikling gjennom 2. kvartal, men målet er fortsatt å slutføre en slik prosess i løpet av 2010. Det arbeides med separering av virksomhetene.

Arbeidet med industrialisering av virksomheten videreføres. Etablering av egen driftsorganisasjon, herunder rekruttering av nøkkelressurser og etablering av administrative systemer, pågår for fullt for å forberede at selskapet ved utløpet av driftsavtalen med NEAS i 2. kvartal 2011 har en operativ "in-house" drift. Det er etablert utviklingsprosjekter for flere av konsernets større kontoreiendommer med målsetning om å sikre og skape betydelige merverdier gjennom å tilby optimale kontorløsninger for eksisterende og nye leietakere.

Leiemarkedet for kontoreiendommer i Norwegian Property's markedsområder har passert bunnen. I kvartalet har Norwegian Property inngått 14 nye leieavtaler med samlet årsleie på NOK 58,7 millioner og en sammenlignbar leievekst på 10,7 prosent.

Det nordiske hotellmarkedet viser tegn til bedring. Spesielt i Sverige er utviklingen positiv, og RevPAR (Revenue Per Available Room) hittil i år viser vekst sammenlignet med samme periode i fjor. I Norge og Finland er utviklingen noe mer volatil, men trenden er positiv.

For konsernet er netto belåningsgrad (netto Loan To Value) redusert fra 72,9 prosent til 72,4 prosent i kvartalet.

NØKKELTALL

		2. kvartal		Hittil i år		Føråret
		2010	2009	2010	2009	2009
Resultat						
Brutto leieinntekt	NOK millioner	443.4	446.8	871.7	892.5	1,767.7
Driftsresultat	NOK millioner	428.9	(259.6)	851.7	(657.8)	(378.6)
Driftsresultat før verdiendringer	NOK millioner	361.3	372.5	721.1	749.5	1,454.7
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK millioner	142.2	114.8	236.8	219.9	373.0
Resultat før skatt	NOK millioner	59.4	(439.5)	113.8	(1,373.3)	(1,399.0)
Resultat etter skatt	NOK millioner	60.5	(394.0)	101.1	(1,193.5)	(1,168.9)
Balanse						
Bokført verdi av investeringsporteføljen	NOK millioner	23,730.4	24,442.6			23,732.7
Egenkapital	NOK millioner	5,500.8	3,647.2			4,918.0
Rentebærende gjeld	NOK millioner	17,961.2	20,291.8			18,378.8
Egenkapital %	%	21.8 %	14.2 %			19.9 %
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	%	5.2 %	-46.0 %	4.4 %	-63.5 %	-28.2 %
Kontantstrøm						
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK millioner	219.4	368.9	503.8	676.3	1,480.0
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK millioner	634.6	231.2			248.2
Nøkkeltall, aksjer						
	NOK					
Antall utstedte aksjer	Antall	498,596,832	201,635,407	498,596,832	201,635,407	453,270,832
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	498,596,832	201,635,407	475,933,832	201,635,407	280,100,370
Resultat før skatt per aksje		0.12	(2.18)	0.24	(6.81)	(4.99)
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS)	1) NOK	0.12	(1.95)	0.21	(5.92)	(4.17)
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0.44	1.83	1.06	3.35	5.28
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	36.02	100.64			40.55
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	NOK	11.03	18.08			10.85
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	2.53	6.16			2.53
Goodwill per aksje	NOK	(1.06)	(3.49)			(1.28)
Finansielle instrument per aksje	NOK	1.05	2.50			0.73
Netto eiendeler per aksje (EPRA)	2) NOK	13.55	23.25	-	-	12.84

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

2) Bokført verdi av egenkapitalen (ekskl. minoritetsinteresser) per aksje, justert for utsatt skatt relatert til eiendom, goodwill og finansielle instrument per aksje.

Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje inkluderer både ordinær utsatt skatt relatert til eiendom og skattekompensasjon ved kjøp av eiendom (regnskapsført som en reduksjon av investeringseiendom). Goodwill per aksje er beregnet fra det bokførte beløp i balansen, mens finansielle instrument per aksje er beregnet basert på eiendel- og gjeldspostene (markedsverdi av rente-/valutasikringskontrakter og lignende) i balansen etter skatt.

FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR ANDRE KVARTAL

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 443,4 millioner i andre kvartal 2010, sammenlignet med NOK 446,8 millioner i samme periode i 2009. Justert for salg av eiendommer, tilsvarer dette en økning på NOK 1,4 millioner i brutto leieinntekt sammenlignet med andre kvartal året før. Kontorporteføljen bidro positivt med en økning på NOK 7,1 millioner mens hotellporteføljen hadde en reduksjon på NOK 5,8 millioner sammenlignet med andre kvartal 2009. NOK 5,1 millioner for kontorporteføljen er knyttet til avregning av garantileie for Aker Brygge. NOK 6,0 millioner er knyttet til endelig avregning av garantileie for 2009 for hotellporteføljen.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader var NOK 48,0 millioner i kvartalet (NOK 35,6 millioner). Av disse kostnadene er NOK 4,0 millioner knyttet til avregning av garantileie for Aker Brygge og NOK 5,0 millioner knyttet til terminering NEAS-avtale. Andre driftskostnader ble NOK 34,1 millioner (NOK 38,7 millioner).

Driftsresultat før verdiendringer av investeringseiendommer var NOK 361,3 millioner (NOK 372,5 millioner). Verdijusteringer av eiendomsporteføljen var NOK 115,3 millioner (NOK -557,6 millioner). Goodwill er nedregulert med NOK 43,7 millioner (NOK 74,5 millioner) som følge av reduksjon i utsatt skatt knyttet til hotellporteføljen.

Netto finanskostnader var NOK 369,5 millioner (NOK 179,9 millioner) i andre kvartal. Finanskostnadene beløp seg til NOK 219,4 millioner i kvartalet, en reduksjon på NOK 40,5 millioner sammenlignet med NOK 259,9 millioner i samme periode året før. Årsaken er reduksjon i rentebærende gjeld og lavere gjennomsnittsrente som følge av redusert sikringsgrad. Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring i andre kvartal tilsvarende NOK -150,1 millioner (NOK 80,0 millioner), og er relatert til fallende langsiktige markedsrenter.

Resultat før skatt i første kvartal var NOK 59,4 millioner, mot NOK -439,5 millioner i andre kvartal 2009. Beregnet skatt i kvartalet var NOK -1,1 millioner, mot en skatteinntekt på NOK 45,4 millioner i samme periode året før. Resultat etter skatt for perioden ble NOK 60,5 millioner (NOK -394,0 millioner).

RESULTAT FOR FØRSTE HALVÅR

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 871,7 millioner i første halvår 2010, sammenlignet med NOK 892,5 millioner i samme periode i 2009. Justert for salg av eiendommer, tilsvarer dette en nedgang på NOK 13,8 millioner i brutto leieinntekt sammenlignet med første halvår året før. Kontorporteføljen bidro positivt med en økning på NOK 7,0 millioner mens hotellporteføljen hadde en reduksjon på NOK 20,8 millioner sammenlignet med første halvår 2009.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader var NOK 89,4 millioner i halvåret (NOK 70,9 millioner). Andre driftskostnader ble NOK 61,1 millioner (NOK 72,1 millioner).

Driftsresultat før verdiendringer av investeringseiendommer var NOK 721,1 millioner (NOK 749,5 millioner). Verdijusteringer av eiendomsporteføljen var NOK 162,5 millioner (NOK -1 204,9 millioner). Det ble netto tilbakeført NOK 11,8 millioner knyttet til avsetninger for forpliktelser knyttet til tidligere solgte av eiendommer. Goodwill er nedregulert med NOK 43,7 millioner (NOK 212,2 millioner) som følge av reduksjon i utsatt skatt knyttet til hotellporteføljen.

Netto finanskostnader var NOK 737,9 millioner (NOK 715,6 millioner) i første halvår. Finanskostnadene beløp seg til NOK 452,4 millioner i halvåret, en reduksjon på NOK 54,2 millioner sammenlignet med NOK 506,6 millioner i samme periode året før. Årsaken er reduksjon i rentebærende gjeld og reduksjon i gjennomsnittlig rente som følge av redusert sikringsgrad. Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring i første halvår tilsvarende NOK -285,5 millioner (NOK -209,0 millioner), og er relatert til fallende langsiktige markedsrenter.

Resultat før skatt i første halvår var NOK 113,8 millioner, mot NOK -1 373,3 millioner i første halvår 2009. Beregnet skatt i halvåret var NOK 12,7 millioner, mot en skatteinntekt på NOK 179,8 millioner i samme periode året før. Resultat etter skatt for perioden ble NOK 101,1 millioner (NOK -1 193,5 millioner).

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

To uavhengige eksterne verdsettere har utført verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontor- og hotellportefølje. Verdsettelsen er basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder.

Positiv effekt av nye leiekontrakter og selektiv økning i markedsleieforventningene bidrar til økning i eiendomsverdiene for forretningseiendomsporteføljen. På Aker Brygge er verdien av utearealene økt med NOK 75 millioner som konsekvens av en revidert vurdering av verdien av marina-området etter oppsigelse av kontrakt med dagens operatør. Per 30. juni 2010 verdsettes konsernets portefølje av forretningseiendommer til NOK 15 018 millioner før justering for utsatt skatt. Det er regnskapsført en positiv verdijustering på NOK 152,5 millioner for kontorporteføljen i andre kvartal (NOK 178,0 millioner i førte halvår). Korrigeret for positiv skatteeffekt på NOK 21,8 millioner tilsvarer det en verdiøkning på 0,8 prosent, sammenlignet med en nedjustering på 1,3 prosent i tilsvarende periode i 2009. Forretningseiendommer med kortere leiekontrakter og behov for oppgraderinger ved nytteleie har fortsatt en svakere verdiutvikling.

Hotellporteføljen (Norgani Hotels AS) fikk en negativ verdijustering på 0,4 prosent i andre kvartal sammenlignet med minus 4,2 prosent i tilsvarende kvartal året før. Per 30. juni 2010 verdsettes porteføljen av hotelleiendommer til NOK 8 911 millioner, og NOK 37,2 millioner er belastet resultatet i andre kvartal som negativ verdiregulering. En nedjustering av RevPAR-forutsetningene for enkelte hoteller er hovedårsaken til den negative utviklingen.

Samlet ble porteføljen justert opp med 0,4 prosent i andre kvartal, sammenlignet med minus 2,3 prosent i samme periode året før. Eiendomsverdiene for konsernets portefølje ble dermed justert opp med NOK 115,3 millioner til NOK 23 730 millioner i kvartalet. I andre kvartal 2009 var samlet verdijustering av eiendommene negativ med NOK 557,6 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var NOK 219,4 millioner (NOK 368,9 millioner) i andre kvartal. For første halvår var netto operasjonell kontantstrøm NOK 503,8 millioner (NOK 676,3 millioner). Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -7,2 millioner (NOK -21,9 millioner) for andre kvartal. For første halvår var netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter NOK 151,6 millioner (NOK 997,1 millioner). Utbetalinger knyttet til investeringsaktiviteter i første halvår 2010 besto av ordinære driftsinvesteringer og utgjorde NOK 17,7 millioner, primært relatert til hotellporteføljen. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -233,4 millioner (NOK -342,3 millioner) i andre kvartal. For første halvår var netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter NOK -269,0 millioner (NOK -1 609,0 millioner). Av dette utgjorde netto proveny fra emisjonen i mars NOK 526,2 millioner og netto reduksjon av rentebærende gjeld NOK 383,4 millioner. Netto positiv endring i kontantbeholdningen i første halvår var NOK 386,4 millioner (NOK 64,4 millioner).

BALANSE

Kontantbeholdning per 30. juni 2010 var NOK 634,6 millioner (NOK 231,2 millioner per 30. juni 2009). I tillegg hadde konsernet NOK 365 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter. Total egenkapital var NOK 5 500,8 millioner (NOK 3 647,2 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 21,8 prosent (14,2 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 11,03 (NOK 18,08). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 13,55 (NOK 23,25). Antall aksjer per utgangen av første kvartal er 498 596 832 (201 635 416).

FINANSIERING

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 30. juni 2010 var NOK 17 961 millioner (NOK 20 292 millioner). I januar 2010 utstedte Norwegian Property et nytt obligasjonslån på NOK 235 millioner for å refinansiere tidligere obligasjonslån med forfall i mars 2010. Selskapet har dermed refinansiert all gjeld med hovedforfall i 2010.

Rentebærende gjeld og sikring per 30.06.2010	SUM	NPRO ASA	NORGANI	OPAS
Total rentebærende gjeld	17 961	11 108	6 160	694
Rentesikringsgrad (%)	82,7%	88,7%	81,2%	-
Likvide midler	635	568	50	16
Ubenyttede trekkfasiliteter	365	310	55	-
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring (år)	4,8	4,6	5,2	-
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin)	4,83%	5,05%	4,35%	5,47%
Gjennomsnittlig margin	1,01%	0,75%	1,26%	3,00%
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	2,4	2,3	2,6	2,0
Verdi eiendommer	23 929	15 018	8 911	-
Lån / verdi (LTV)	75,1%	74,0%	69,1%	-
Netto lån / verdi (netto LTV)	72,4%	-	-	-

(*) Netto lån/verdi er lån / verdi justert for likvide midler.

Tabellen nedenfor viser forfallsprofil for konsernets rentesikringer per 31. juli 2010:

Forfallsstruktur rentesikringer	Beløp NOK millioner	Gjennomsnittlig rentesats %	Andel av total gjeld
Inntil 1 år	3 957	2.7%	23%
1 – 2 år	1 354	4.0%	8%
2 – 3 år	2 152	4.2%	12%
3 – 4 år	1 815	4.4%	10%
4 – 5 år	2 298	4.4%	13%
Over 5 år	5 837	4.5%	34%

MARKEDET

LEIEMARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOMMER

Norsk BNP viser fortsatt en forsiktig vekst. Gjennom 2. kvartal har imidlertid fornyet usikkerhet i finansmarkedene, blant annet knyttet til enkelte lands finansielle posisjon, gitt grobunn for usikkerhet også om den makroøkonomiske utviklingen fremover. De fleste synes å forvente at utviklingen fremover vil være volatil med moderat vekst i en lengre periode som resultat.

I følge Akershus Eiendom utgjør arealledigheten i kontormarkedet omkring 7,5 prosent i Oslo per april. Basert på SSBs prognoser for sysselsetting og Akershus Eiendoms egne analyser for tilførsel av nye arealer forventes ledigheten å toppe ut i overkant av 8,5 prosent i 2011.

Den negative utviklingen i markedsleier har flatet ut og leiene viser igjen tegn til økning. Spesielt i de mest attraktive kontorområdene oppleves det generelt større aktivitet hos leietakere og meglere, som igjen vises i form av leieprisvekst.

I Stavanger er arealledigheten i ferd med å stabiliseres på et noe høyere nivå en tidligere og estimeres nå av Akershus Eiendom til å være omkring 6 prosent. I Stavanger er leiepriseutviklingen i ferd med å stabiliseres, spesielt i sentrale områder.

I transaksjonsmarkedet ble andre kvartal noe mer forsiktig enn første kvartal. Flere mulige transaksjoner ble på grunn av et mer usikkert marked utsatt, blant annet Norwegian Property's egne Aker Hus og den annonserte børsintroduksjonen av Maud. Mot

slutten av kvartalet ble imidlertid flere større transaksjoner gjennomført. Pareto kjøpte Værste i Fredrikstad og Schibsted-trykkeriet i Nydalen og ROM solgte Skattekvartalet i Oslo til KLP. Samlet vurderes transaksjonsmarkedet å være betydelig bedre enn i fjor. Selv om de lange markedsrentene falt betydelig i 2. kvartal, stoppet fallet i netto yield, som ble observert i første kvartal, noe opp. Objekter med lange og sikre leiekontrakter er fortsatt mest attraktive i markedet.

HOTELLMARKEDET

Ved inngangen til 2010 forventet de fleste markedsaktørene at det nordiske hotellmarkedet ville snu mot slutten av 2010 eller i begynnelsen av 2011. Etter en svak start på året er det flere tegn på at RevPAR-utviklingen allerede nå er i ferd med å flate ut. Spesielt det svenske markedet, som også er det viktigste markedet for Norgani, viser en positiv utvikling. For første halvår hadde det svenske markedet en positiv RevPAR-vekst på i underkant av 1 prosent. I Finland og Norge er utviklingen noe mer volatil, selv om begge markedene har hatt enkeltmåneders med positiv RevPAR-utvikling. Historisk svinger hotellmarkedet i stor grad i takt med den makroøkonomiske utviklingen, og belegget innhenter seg normalt raskere enn romprisene. En viss usikkerhet om vekstkapasiteten kan ha en viss effekt på hotellmarkedet, men flere markedsaktører forventer på basis av at makrobildet igjen er positivt i mange land, at oppsvinget i hotellmarkedet kan bekreftes i andre halvår 2010 eller tidlig 2011. Vulkanutbruddet på Island i april med påfølgende effekter for luftfarten synes bare å hatt midlertidige negative effekter på hotellmarkedet.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

FORRETNINGSEIENDOMMER

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property 47 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er hovedsaklig lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (82 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (3 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (15 prosent av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Total kontraktsfestet leieinntekt for kontorporteføljen var NOK 1 017 millioner. Nivået er noe lavere enn ved utgangen av 1. kvartal (NOK 1 025 millioner) som følge av opphør av avtale om garantileie for Aker Brygge og noe høyere arealledighet. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,0 prosent. Per 1. juli 2010 var total ledighet i porteføljen 3,6 prosent, som er en økning fra 2,7 prosent i første kvartal 2010, og betydelig lavere enn ledigheten i Oslo-markedet. Norwegian Property har relativt få leieavtaler som utløper de neste 15 månedene, og har en gjennomsnittlig gjenstående løpetid for kontraktene på 5,3 år. I verdivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 4,7 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie.

I løpet av andre kvartal er det blitt reforhandlet 14 nye kontrakter til en samlet verdi av NOK 58,7 millioner, noe som ga en sammenlignbar leieøkning på 10,7 prosent for disse kontraktene. De største nye kontraktene ble inngått med NAV i Ibsenkvartalet og Netcom i Nydalen.

HOTELLER

Norganis portefølje omfatter 73 hoteller og ett konferansesenter med totalt 12 884 rom. Samlet areal for hotellporteføljen er 671 480 kvadratmeter.

Med unntak av ett hotell er alle leiekontraktene omsetningsbaserte, med differensierte satser for losjiinntekter og andre inntekter. De fleste kontraktene har minimumsleier, og disse blir årlig justert på bakgrunn av utviklingen i konsumprisindeksen, og for å reflektere eventuelle større oppgraderinger av eiendommene. For enkelte hoteller foreligger det selgergarantier hvor selger vil kompensere eventuell forskjell mellom omsetningsbasert leie og garantileie. Samlet utgjør selgergarantier og minimumsleier om lag 80 prosent av bruttoleien for 2009. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for leiekontraktene i hotellporteføljen er 9,3 år.

Det har ikke vært vesentlige endringer i porteføljen eller kontraktsforhold for hotellporteføljen i perioden. Omena-kjeden åpnet hotellet i København (tidligere Hotel Europa) i juni i tråd med tidligere planer. For hotell Korpilampi i Finland, der operatøren tidligere er gått konkurs, pågår arbeidet med å etablere avtale med ny operatør.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av andre kvartal 2 842 registrerte aksjonærer, noe som tilsvarer en reduksjon på 269 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal og en økning på 389 aksjonærer sammenlignet med utgangen av andre kvartal i fjor. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 53,3 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, mot 51,6 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten har vært noe lavere i andre kvartal, om lag 2 millioner aksjer per dag mot 2,6 i første kvartal. Total aksjekapital i selskapet per 30.06.2010 er NOK 249 298 416 fordelt på 498 596 832 aksjer med et pålydende verdi per aksje på NOK 0,50.

Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 3. august 2010:

Navn	Andel (%)	Beholdning	Kontotype	Nasjonalitet
CANICA AS	5,59	27 895 467		NOR
AWILHELMESEN CAPITAL OMLØP	4,66	23 254 334		NOR
FOLKETRYGDFONDET JP MORGAN CHASE BANK	3,98	19 824 000		NOR
BNP PARIBAS SECS SER S/A BP2S LUX/FIM/LUX	2,93	14 597 429	NOM	LUX
SKAGEN VEKST	2,82	14 061 000		NOR
STATE STREET BANK & A/C CLIENT FUND NUMB	2,74	13 654 446	NOM	USA
STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	2,50	12 453 843	NOM	USA
BANK OF NEW YORK MEL S/A ING GLOBAL REAL	2,10	10 485 967		USA
BNP PARIBAS SEC SERV S/A BP2S SYDNEY/AUST	1,78	8 852 362	NOM	AUS
BANK OF NEW YORK MEL S/A BNYM AS EMEA ASI	1,74	8 676 480	NOM	USA
SKANDINAVISKA ENSKIL A/C CLIENTS ACCOUNT	1,70	8 486 614	NOM	SWE
BANK OF NEW YORK MEL S/A MELLON NOMINEE 1	1,67	8 307 758	NOM	USA
CITIBANK N.A. (LONDO A/C STICHTING PGGM D	1,56	7 759 000	NOM	NLD
AWILHELMESEN CAPITAL	1,39	6 934 000		NOR
TRONDHEIM KOMMUNALE	1,28	6 363 700		NOR
FGCS NV RE TREATY 26 FORTIS GLOBAL CUSTOD	1,27	6 324 750	NOM	NLD
VITAL FORSIKRING ASA OMLØPSMIDLER	1,23	6 111 087		NOR
Reka AS	1,20	6 000 000		NOR
JPMORGAN CHASE BANK NORDEA TREATY ACCOUN	1,20	5 995 414	NOM	GBR
HOLBERG NORGE V/HOLBERG FONDSFORVA	1,16	5 801 000		NOR
Sum 20 største aksjonærer	44,50	221 838 651		
Øvrige aksjonærer	55,50	276 758 181		
Totalt	100,00	498 596 832		

ORGANISASJON

Ved ordinær generalforsamling avholdt i mai ble Arvid Grundekjøn valgt til ny styreleder og Jon Erik Brøndmo innvalgt som ordinært styremedlem. Fra samme tidspunkt gikk Tormod Hermansen og Harald Grimsrud ut av styret.

Norwegian Property har ambisjon om å være et fullintegrert eiendomsselskap med profesjonalitet i alle ledd i verdikjeden; utleie, forvaltning, transaksjoner og utvikling. Som et ledd i dette insourcer Norwegian Property eiendomsforvaltningen for kontoreiendommene, og overtar driftsansvaret fra NEAS fra 1. mai 2011. Bjørge Aarvold ble i april tilsatt som Direktør kommersiell FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), og har hovedansvaret for å etablere den nye interne drifts- og forvaltningsorganisasjonen. Rekruttering av ytterligere nøkkelressurser og etablering av styringssystemer pågår intensivt. I overgangsperioden vil et team bestående av 3 personer fra NEAS flytte inn i Norwegian Property's lokaler. På den måten sikres overføring av kompetanse og gode tjenesteleveranser til leietakerne.

Samtidig arbeider Norwegian Property med å etablere eget kompetansemiljø for utvikling, herunder etablering av samarbeid med dyktige utviklingsmiljøer utenfor Norwegian Property. For flere av konsernets forretningseiendommer, som Aker Brygge, Middelthunsgate og Skøyen, er overordnede Master-planer for langsiktig utvikling og verdivekst under etablering. Målet er å sikre at verdiene i disse eiendommene bevares og videreutvikles.

RISIKO- OG USIKKERHETSFAKTORER

Den generelle økonomiske utviklingen vil påvirke tilbud og etterspørsel etter kontorlokaler og hotellrom. Norwegian Property overvåker relevante markeder, og søker aktivt å redusere porteføljens eksponering mot svingninger i rammebetingelsene, blant annet gjennom tett kundeoppfølging og porteføljestyling. På kontorsiden har konsernet derfor inngått langsiktige avtaler med inflasjonsjusterte leier. Hotelleiendommene er hovedsakelig utleid basert på omsetningsbaserte leier, og vesentlige endringer i etterspørselen etter hotellrom vil, justert for minimumspriser og selgergarantier, påvirke leieinntektene.

Operasjonell risiko gjelder leietakernes evne til å oppfylle sine forpliktelser, vår evne til å leie ut arealer som ledigstilles og eksterne forvalteres evne til å oppfylle sine forpliktelser i forhold til vedlikehold og drift av eiendommene. Norwegian Property leietakere er i stor grad velrenommerte selskaper og offentlige institusjoner. Forvaltning og drift av eiendommene er håndtert av anerkjente aktører og følges tett opp fra Norwegian Property. Konsernet har det siste året intensivert den direkte kundepleien i tillegg til en tettere oppfølging av driften for å bedre kunnskapen om leietakerne, sikre høy trivsel og for å forbedre mulighetene for forlengelse av leieforholdene ved reforhandling.

Finansiell risiko påvirker tilgangen på kapital og kapitalkostnaden. Forventet utvikling i markedet sammen med endringer i finansielle parametre påvirker inntjening og verdiutviklingen for eiendomsporteføljen, og kan dersom fallet vedvarer bidra til å svekke konsernets evne til å oppfylle forpliktelser i låneavtaler (covenants). Konsernet søker å kontrollere dette gjennom god finansiell planlegging og styring.

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 STRATEGISK RETNING

Rendyrking

Arbeidet med industrialisering av begge virksomhetsområdene i Norwegian Property pågår for fullt, som beskrevet i avsnittet om organisasjon. En vesentlig forutsetning for å sikre tilstrekkelig fokus på hotell- og kontorvirksomheten er å slutføre separasjonsprosessen.

Selskapet fortsetter i samarbeid med rådgiver ABG prosessen med en mulig separat børsnotering av Norgani samtidig som det pågår dialoger med potensielle kjøpere av Norgani Hotels. Det vil ikke bli gitt ytterligere oppdateringer på disse prosessene før de er sluttført.

Redusert finansiell risiko

Norwegian Property gjennomførte i mars en rettet emisjon med et netto emisjonsproveny på NOK 526 millioner som hadde som hovedformål å styrke selskapets balanse og øke fleksibiliteten i den pågående separasjonsprosessen.

Konsernets fokus på å bli et fullintegret eiendomsselskap vil medføre at fremtidige investeringer i eiendomsporteføljen vil bli større enn de historisk har vært. Slike investeringer vil både beskytte balanseførte verdier og samtidig ha betydelig potensial for verdiskapning utover effektene av markedssvingninger.

Konsernet har fortsatt en høy belåningsgrad, og har en langsiktig ambisjon om å redusere denne til mellom 60 og 65 prosent. Som en integrert del av fremtidig strategi vil derfor selskapet i større grad vurdere salg av enkelteiendommer med begrenset potensial for verdiskapning utover markedssvingninger for å øke gjennomføringsevnen i andre prosjekter. Slike salg må imidlertid reflektere de potensielle verdiene i eiendommene. Mot slutten av 2. kvartal var det norske transaksjonsmarkedet påvirket av den internasjonale finansielle uroen, og det var årsaken til å at Aker Hus ble trukket tilbake fra markedet.

FREMTIDSUTSIKTER

De fleste synes nå å forvente en lengre periode med relativt lav vekst i verdensøkonomien, samtidig som volatiliteten fortsatt vil være større enn normal. Samtidig er spesielt norsk økonomi robust, noe som gir grunnlag for en viss optimisme. I kontormarkedet, spesielt de mest attraktive segmentene, forventes det nå en positiv leieutvikling de nærmeste årene. Norwegian Property er godt posisjonert i markedet for forretningseiendom, med attraktive eiendommer, lav ledighet i porteføljen og en stor andel lange kontrakter. Selskapets kontraktportefølje har i moderat grad forfall i 2010, mens en økende andel leiekontrakter forfaller i 2011 og 2012. Flere større kontrakter ble reforhandlet og forlenget i 2. kvartal. Reforhandling av leieavtaler til forbedrede betingelser er fortsatt et høyt prioritert område. Viktige verdidrivere for Norwegian Property blir å tilby fremtidsrettede løsninger for kundene, som vil medføre større grad av utvikling og høyere investeringsnivå fremover.

Etter en lengre periode med svak utvikling i hotellmarkedet, er det tegn på at RevPAR-utviklingen er i ferd med å flate ut. I Sverige viser hotellmarkedet positiv RevPAR-utvikling hittil i år. Som tidligere forventer Norwegian Property at det nordiske hotellmarkedet igjen viser positiv utvikling mot slutten av året. Vulkanen på Island har hatt betydelige effekter på flytrafikken og dermed også noe effekt på hotellmarkedet, men disse effektene synes å være forbigående. Med omsetningsbaserte leieavtaler vil Norgani Hotels være godt posisjonert når hotellmarkedet igjen viser en positiv utvikling. Samtidig har Norgani Hotels gjennom sin kontraktsstruktur med minimumsleier og de største hotelloperatørene som kontraktsmotpart, også sikret sine fremtidige inntekter i betydelig grad.

Med markedets ledende hotell- og kontorporteføljer og fornyet fokus på eiendomsvirksomhetens verdidrivere har Norwegian Propertyts virksomheter et godt fundament for å være sentrale aktører innenfor respektive markedsområder.

Norwegian Property ASA
Styret, 17. august 2010

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

ERKLÆRING FRA STYRET OG KONSERNSJEF

Vi bekrefter at det sammendratte halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2010, etter vår beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering og at opplysningene i halvårsberetningen gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet og gir en rettviseende oversikt over opplysningene nevnt i vphl. § 5-6 fjerde ledd.

Oslo, 17. august 2010

Arvid Grundekjøn
Styrets leder

Nils K. Selte
Styrets nestleder

Gry Mølleskog
Styremedlem

Jon Erik Brøndmo
Styremedlem

Synne Syrrist
Styremedlem

Olav Line
Administrerende direktør

FINANSIELL INFORMASJON

REGNSKAPSPRINSIPPER OG KONSOLIDERTE ENHETER

Kvartalsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – delårsrapportering. Perioderesultatene utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet i utarbeidelsen av dette perioderegnskapet er i samsvar med de prinsipper som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2009. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene³. Rapporten er ikke revidert.

KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK 1.000	2. kvartal		Hittil i år		Fjoråret
	01.04 - 30.06		01.01 - 30.06		01.01 - 31.12
	2010	2009	2010	2009	2009
Leieinntekter	443,367	446,783	869,654	892,504	1,767,665
Andre inntekter	1	(0)	2,012	-	(0)
Brutto leieinntekter	443,368	446,783	871,666	892,504	1,767,665
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(47,952)	(35,552)	(89,434)	(70,907)	(181,370)
Andre driftskostnader	(34,076)	(38,690)	(61,118)	(72,137)	(131,562)
Sum driftskostnader	(82,028)	(74,242)	(150,552)	(143,044)	(312,932)
Driftsresultat før verdiendringer	361,340	372,541	721,114	749,460	1,454,733
Verdiendring investeringseiendommer	115,302	(557,645)	162,490	(1,204,924)	(1,517,369)
Gevinst ved salg av investeringsiendommer	(4,060)	-	11,770	9,954	(7,104)
Nedskrivning goodwill	(43,675)	(74,471)	(43,675)	(212,245)	(308,832)
Driftsresultat	428,907	(259,575)	851,699	(657,755)	(378,572)
Finansinntekt	11,106	517	19,131	30,603	42,233
Finanskostnad	(230,482)	(260,432)	(471,509)	(537,199)	(1,098,198)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(150,123)	80,024	(285,504)	(208,987)	35,518
Netto finansposter	(369,499)	(179,891)	(737,882)	(715,583)	(1,020,447)
Resultat før skatt	59,407	(439,466)	113,817	(1,373,338)	(1,399,019)
Skattekostnad	1,090	45,441	(12,715)	179,841	230,076
Resultat etter skatt	60,497	(394,025)	101,103	(1,193,497)	(1,168,942)
Andre inntekter og kostnader					
Finansielle derivater	(23,982)	(9,847)	(4,926)	117,156	69,997
Skatteeffekt knyttet til andre inntekter og kostnader	6,715	2,757	1,379	(32,804)	(19,599)
Valutaeffekter	(38,718)	47,049	(41,029)	(244,850)	(433,824)
Totale andre inntekter og kostnader	(55,985)	39,959	(44,576)	(160,498)	(383,426)
Totalresultat	4,512	(354,066)	56,527	(1,353,995)	(1,552,369)

³ I februar 2009 ble det inngått avtale om salg av eiendommen Drammensveien 144, med slutføring av transaksjonen mars 2009. Utkjøp av forpliktelse til å overta hotellet Park Inn ved ferdigstillelse ble gjennomført i februar 2009. Eiendommen Oksøyveien 3 ble solgt med slutføring av transaksjonen mars 2010.

RESULTAT PER FORRETNINGSOMRÅDE

Beløp i NOK 1.000	2. kvartal 01.04 - 30.06		Hittil i år 01.01 - 30.06		Fjoråret 01.01 - 31.12
	2010	2009	2010	2009	2009
Forretningseiendom	261,428	259,115	524,026	524,032	1,043,861
Hotell	181,940	187,668	347,640	368,472	723,804
Brutto leieinntekter	443,368	446,783	871,666	892,504	1,767,665
Forretningseiendom	(27,814)	(15,746)	(47,304)	(32,573)	(63,675)
Hotell	(20,138)	(19,807)	(42,129)	(38,334)	(81,664)
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(47,952)	(35,553)	(89,433)	(70,907)	(145,339)
Forretningseiendom	(18,674)	(19,516)	(32,625)	(37,028)	(102,611)
Hotell	(15,382)	(19,114)	(28,455)	(34,984)	(64,941)
Oslo Properties	(20)	(60)	(38)	(124)	(42)
Andre driftskostnader	(34,076)	(38,690)	(61,118)	(72,136)	(167,594)
Forretningseiendom	214,940	223,853	444,097	454,431	877,575
Hotell	146,420	148,747	277,056	295,154	577,199
Oslo Properties	(20)	(60)	(38)	(124)	(42)
Driftsresultat før verdiendringer	361,340	372,540	721,115	749,461	1,454,732
Gevinst fra verdiregulering forretningseiendom	152,515	(199,496)	178,036	(514,944)	(474,032)
Gevinst fra verdiregulering hotell	(37,213)	(358,149)	(15,546)	(689,980)	(1,043,337)
Gevinst ved salg av forretningseiendom	(4,060)	-	11,770	9,954	(7,104)
Gevinst ved salg av hotell	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill	(43,675)	(74,471)	(43,675)	(212,245)	(308,832)
Forretningseiendom	363,395	24,357	633,903	(50,559)	396,440
Hotell	65,532	(283,873)	217,835	(607,071)	(774,969)
Oslo Properties	(20)	(60)	(38)	(124)	(42)
Driftsresultat	428,907	(259,576)	851,700	(657,754)	(378,571)
Netto finansposter for forretningseiendom	(138,119)	(153,701)	(289,426)	(287,781)	(633,063)
Netto finansposter for hotell	(68,505)	(83,867)	(141,527)	(170,967)	(338,169)
Netto finansposter for Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	(12,753)	(22,347)	(21,425)	(47,848)	(84,734)
Finansielle instrumenter for forretningseiendom	(82,744)	59,213	(197,454)	(137,316)	68,329
Finansielle instrumenter for hotell	(67,379)	20,812	(88,050)	(71,671)	(32,811)
Netto finansposter	(369,499)	(179,890)	(737,882)	(715,583)	(1,020,448)
Forretningseiendom	142,533	(70,131)	147,023	(475,656)	(168,294)
Hotell	(70,352)	(346,928)	(11,742)	(849,709)	(1,145,949)
Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	(12,773)	(22,407)	(21,463)	(47,972)	(84,776)
Resultat før skatt	59,407	(439,466)	113,818	(1,373,337)	(1,399,019)
Skattekostnad	1,090	45,441	(12,715)	179,841	230,076
Resultat etter skatt	60,497	(394,025)	101,104	(1,193,496)	(1,168,943)

KONSOLIDERT BALANSE

<i>Beløp i NOK 1.000</i>	6/30/2010	6/30/2009	12/31/2009
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle derivater	18,397	24,594	12,190
Goodwill	527,253	703,987	580,230
Investerings eiendom	23,730,395	24,442,558	23,732,704
Andre varige driftsmidler	6,519	8,641	6,997
Aksjer og andeler	1,610	1,837	1,691
Fordringer	8,995	10,201	8,883
Anleggsmidler	24,293,169	25,191,818	24,342,695
Omløpsmidler			
Finansielle derivater	25,437	60,835	24,273
Kundefordringer	91,985	178,216	93,037
Andre fordringer	191,809	83,531	4,825
Kontanter og kontantekvivalenter	634,641	231,197	248,216
Omløpsmidler	943,872	553,779	370,351
Sum eiendeler	25,237,042	25,745,597	24,713,046
EGENKAPITAL			
Innbetalt egenkapital	9,732,592	7,737,153	9,206,357
Annen egenkapital	(36,294)	231,210	8,282
Tilbakeholdt resultat	(4,195,540)	(4,321,198)	(4,296,643)
Egenkapital	5,500,758	3,647,165	4,917,996
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	381,623	413,422	365,497
Finansielle derivater	-	18,532	-
Rentebærende gjeld	17,727,266	19,644,173	17,781,348
Langsiktig gjeld	18,108,889	20,076,127	18,146,845
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	767,618	767,009	498,959
Rentebærende gjeld	233,904	647,631	597,492
Leverandørgjeld	18,334	26,149	15,486
Annen gjeld	607,539	581,516	536,268
Kortsiktig gjeld	1,627,395	2,022,305	1,648,205
Sum gjeld	19,736,284	22,098,432	19,795,050
Sum egenkapital og gjeld	25,237,042	25,745,597	24,713,046

KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

<i>Beløp i NOK 1.000</i>	30.06.2010	31.12.2009
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av året	4,917,996	5,001,160
Totalresultat	56,527	(1,552,368)
Kapitalforhøyelse, netto etter kostnader og skatt	526,235	1,469,204
Utbetalt utbytte	-	-
Endring i minoritetsinteresser	-	-
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden	5,500,758	4,917,996

<i>Beløp i NOK 1.000</i>	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer						Total egenkapital
	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen inn-betalt egen-kapital	Annen egen-kapital	Tilbake-holdt resultat	Minoritets-interesser	
Total egenkapital 31.12.2008	5,040,885	1,196,268	1,500,000	391,708	(3,127,701)	-	5,001,160
Kapitalnedsettelse	(4,940,068)	-	4,940,068	-	-	-	-
Kapitalforhøyelser	125,818	1,383,995	-	-	-	-	1,509,813
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(40,609)	-	-	-	-	(40,609)
Finansielle derivater	-	-	-	50,398	-	-	50,398
Valutaeffekter	-	-	-	(433,824)	-	-	(433,824)
Periodens resultat	-	-	-	-	(1,168,942)	-	(1,168,942)
Total egenkapital 31.12.2009	226,635	2,539,654	6,440,068	8,282	(4,296,643)	-	4,917,996
Kapitalnedsettelse	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalforhøyelser	22,633	521,279	-	-	-	-	543,912
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(17,677)	-	-	-	-	(17,677)
Finansielle derivater	-	-	-	(3,547)	-	-	(3,547)
Valutaeffekter	-	-	-	(41,029)	-	-	(41,029)
Periodens resultat	-	-	-	-	101,103	-	101,103
Total egenkapital 30.06.2010	249,268	3,043,256	6,440,068	(36,294)	(4,195,540)	-	5,500,758

KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

<i>Beløp i NOK 1.000</i>	2. kvartal		Hitil i år		Fjoråret
	01.04 - 30.06	2009	2010	01.01 - 30.06	01.01 - 31.12
	2010	2009	2010	2009	2009
Ordinært resultat før skatt	59,408	(439,466)	113,817	(1,373,338)	(1,399,018)
- Betalt skatt i perioden	-	(177)	-	(359)	(24,862)
+ Avskrivninger av varige driftsmidler	839	755	1,264	1,508	3,976
+/- Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	(6,144)	-	(11,770)	(9,954)	7,104
-/+ Verdiendring investeringseiendommer	(115,301)	557,982	(162,490)	1,205,261	1,517,369
-/+ Endring i markedsverdi av finansielle derivater	150,122	(118,313)	285,504	170,698	(35,518)
+ Nedskrivning goodwill	43,675	74,471	43,675	212,245	308,832
+/- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	179,877	259,915	412,878	506,595	1,055,965
+/- Endring i kortsiktige poster	(93,104)	33,718	(179,051)	(36,392)	46,185
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	219,372	368,885	503,827	676,264	1,480,033
+ Mottatt for salg av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	-	-	169,274	1,052,387	1,052,387
- Betaling for kjøp av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	(7,168)	(21,923)	(17,678)	(55,269)	(77,439)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(7,168)	(21,923)	151,596	997,118	974,948
+ Netto endring i rentebærende gjeld	(79,089)	(84,533)	(382,363)	(1,059,424)	(2,730,818)
- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater og agio/disagio	(154,348)	(257,736)	(412,878)	(529,532)	(1,055,965)
+ Kapitalforhøyelse	-	-	526,235	-	1,450,638
- Betalt utbytte	-	-	-	-	-
+/- Andre finansieringsaktiviteter	-	-	-	(20,000)	(35,109)
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(233,437)	(342,269)	(269,006)	(1,608,956)	(2,371,254)
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(21,233)	4,693	386,417	64,427	83,727
+ Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	655,874	230,735	248,216	174,220	174,220
+/- Valutakurseffekter	-	(4,231)	8	(7,450)	(9,731)
Utgående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	634,640	231,198	634,641	231,197	248,216

KONTAKTINFORMASJON

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Postadresse:

Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse:

Stranden 3A (5. etasje), Aker Brygge

Telefon: +47 22 83 40 20

Fax: +47 22 83 40 21

Web: <http://www.norwegianproperty.no>

KONTAKT IR & PRESSE

Administrerende direktør Olav Line

Telefon: +47 48 25 41 49

E-post: olav.line@norwegianproperty.no

Finans- og investeringsdirektør Svein Hov Skjelle

Telefon: +47 93 05 55 66

E-post: svein.hov.skjelle@norwegianproperty.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 2009. 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.