

3Q 2011

## RESULTATRAPPORT FOR TREDJE KVARTAL 2011



## VIKTIGE HENDELSER TREDJE KVARTAL 2011

### STRATEGISK SATSNING PÅ KUNDETILFREDSHET GIR POSITIVE RESULTATER

#### Positivt resultat fra operasjonell drift

Norwegian Property ASA oppnådde et resultat før skatt og verdiendringer på NOK 84,6 millioner i tredje kvartal 2011, en nedgang på 1,7 prosent fra tilsvarende periode i fjor. Brutto leieinntekter var NOK 259,2 millioner, sammenlignet med NOK 250,7 millioner i tredje kvartal 2010. Etter verdiendringer var resultat før skatt NOK -257,2 millioner i tredje kvartal 2011, ned fra NOK 140,7 millioner i tilsvarende periode i 2010. Resultat etter skatt viste et underskudd på NOK 178,3 millioner i tredje kvartal 2011, sammenlignet med et overskudd på NOK 76,0 millioner i samme kvartal 2010. Med dette oppnådde selskapet en ordinær fortjeneste per aksje (EPS) i tredje kvartal på NOK -0,36. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 10,78 per aksje per 30. september 2011, opp fra NOK 9,30 per aksje ved utgangen av tredje kvartal 2010 (EPRA: NOK 12,10 ved utgangen av tredje kvartal 2011).

#### Solid kontantstrøm, fortsatt reduksjon i belåningsgrad

Selskapet oppnådde en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 205,7 millioner i tredje kvartal, sammenlignet med NOK 22,8 millioner i samme periode i fjor. Netto belåningsgrad for konsernet var 64,0 prosent ved utgangen av tredje kvartal, ned fra 69,2 prosent ved utgangen av september 2010. Justert for effekten av selgerkreditten ytet til kjøperne av Norgani, var netto belåningsgrad 60,2 prosent ved utgangen av tredje kvartal 2011.

#### Inngåtte leieavtaler reduserer gjenstående leieforfall i 2012

I løpet av tredje kvartal 2011 inngikk Norwegian Property nye eller forlengede leiekontrakter for et samlet areal på omkring 35 000 m<sup>2</sup>. Majoriteten av de inngåtte kontraktene gjaldt leieforhold som tidligere hadde utløp i 2012 og dette medførte at gjenstående leieforfall i 2012 for kontorarealer ble mer enn halvert. Ved utgangen av tredje kvartal 2011 utgjorde total ledighet i porteføljen 5,1 prosent, noe som er en nedgang fra 6,2 prosent ved utgangen av andre kvartal 2011. Nedgangen i ledighet skyldes i hovedsak salget av en ledig eiendom uten leieinntekter.

#### Strategiske transaksjoner bekrefter aktiv porteføljeforvaltning

I tråd med Norwegian Propertys strategi for aktiv forvaltning av eiendomsporteføljen har selskapet i løpet av tredje kvartal inngått flere avtaler om kjøp og salg av eiendommer. I august ble det inngått en bindende avtale om kjøp av fire kontorseksjoner med beliggenhet i Terminalbygget på Aker Brygge. Før sommeren lanserte selskapet omfattende planer for oppgradering og modernisering av Aker Brygge, med mål om å gjøre området enda mer attraktivt både som kontorområde og bydelssentrum i Oslo. Disse planene omfatter også Terminalbygget, og kjøpet anses i den sammenheng som strategisk. Videre har Norwegian Property inngått avtale om salg av Kolstadgata 1 på Tøyen i Oslo. Kolstadgata 1 er utenfor Norwegian Propertys strategiske satsningsområde og eiendommen har stått uten leieinntekter i over ett år. Norwegian Property ser på transaksjonene som både finansielt og operasjonelt attraktive.

#### Fremgang innen kundetilfredshet

Norsk Leietakerindeks (NLI) har på vegne av Norwegian Property gjennomført en omfattende kundeundersøkelse blant selskapets leietakere. Resultatene viser en betydelig forbedring i samlet kundetilfredshet (KTI) sammenlignet med tilsvarende målinger i 2009. Samlet KTI-verdi har eksempelvis steget fra 60 til 66 på NLI's skala, og overstiger dermed snittet for NLI's samlede datagrunnlag. Kundene opplever aller størst forbedring innen image og håndtering av feilmeldinger og klager. Samtidig bekrefter leietakerne at det er behov for oppgradering og modernisering i deler av porteføljen. Norwegian Property har et langsiktig mål om å oppnå en kundetilfredshet som overstiger 70.

## NØKKELTALL

Resultat for videreført virksomhet		3Q 2011	3Q 2010	YTD 2011	YTD 2010	2010
Brutto inntekter	NOK millioner	259,2	250,7	765,4	774,7	1 025,1
Driftsresultat før eierkostnader	NOK millioner	230,6	229,6	689,2	706,4	929,3
Resultat før finansposter og verdiendringer	NOK millioner	214,5	217,3	639,4	661,4	870,4
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK millioner	84,6	86,1	251,2	241,2	327,7
Resultat før skatt	NOK millioner	-257,2	140,7	420,8	288,3	437,8
Resultat etter skatt	NOK millioner	-178,3	76,0	442,6	205,7	351,2

Balanse		3Q 2011	3Q 2010	YTD 2011	YTD 2010	2010
Markedsverdi av eiendomsporteføljen	NOK millioner	15 802,8	15 046,2	15 802,8	15 046,2	15 062,4
Egenkapital	NOK millioner	5 376,7	4 635,4	5 376,7	4 635,4	4 988,6
Rentebærende gjeld	NOK millioner	10 239,7	10 628,9	10 239,7	10 628,9	10 294,6
Egenkapitalandel	Prosent	32,5	19,5	32,5	19,5	31,4
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	-18,8	11,1	10,8	8,0	8,8

Kontantstrøm		3Q 2011	3Q 2010	YTD 2011	YTD 2010	2010
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK millioner	205,7	22,8	224,0	113,7	364,1
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK millioner	120,9	218,2	120,9	218,2	248,4

Nøkkeltall; aksjer		3Q 2011	3Q 2010	YTD 2011	YTD 2010	2010
Antall utstedte aksjer	Antall	498 596 832	498 596 832	498 596 832	498 596 832	498 596 832
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	498 596 832	498 596 832	498 596 832	475 933 832	489 034 909
Resultat før skatt per aksje for videreført virksomhet <sup>1</sup>	NOK	-0,52	0,28	0,84	0,61	0,90
Ordinær fortjeneste per aksje for videreført virksomhet (EPS) <sup>1</sup>	NOK	-0,36	0,15	0,89	0,43	0,72
Ordinær fortjeneste per aksje for hele virksomheten (EPS) <sup>1</sup>	NOK	-0,36	-1,82	0,89	-1,70	-0,94
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0,41	0,05	0,45	0,24	0,74
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	20,54	21,32	20,54	21,32	40,55
<b>Bokført verdi av egenkapitalen per aksje</b>	NOK	<b>10,78</b>	<b>9,30</b>	<b>10,78</b>	<b>9,30</b>	<b>10,01</b>
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,39	0,65	0,39	0,65	0,40
Finansielle instrument per aksje	NOK	0,92	0,58	0,92	0,58	0,43
<b>Netto eiendeler per aksje (EPRA)<sup>2</sup></b>	NOK	<b>12,10</b>	<b>10,52</b>	<b>12,10</b>	<b>10,52</b>	<b>10,84</b>

<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 eiendels- og gjeldspostene (markedsverdi av rente-/valutasikringskontrakter og lignende) i balansen etter skatt.

## FINANSIELLE RESULTATER

### RESULTAT FOR TREDJE KVARTAL 2011

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

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 259,2 millioner i tredje kvartal 2011. Beløpet inkluderer NOK 10,0 millioner i inntekter bokført i tredje kvartal som følge av at en leietaker kjøpte seg ut av gjenværende leiekontrakt. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 250,7 millioner i tilsvarende periode i 2010.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 24,6 millioner i kvartalet (NOK 20,0 millioner<sup>3</sup>), mens andre eiendomskostnader utgjorde NOK 4,0 millioner (NOK 1,1 millioner). Som følge av betydelig satsning på oppgraderinger og vedlikeholdstiltak knyttet til selskapets eiendommer ligger disse postene noe høyere enn normalt i tredje kvartal og vil fortsatt gjøre det de nærmeste periodene fremover. Administrative kostnader var NOK 16,1 millioner (NOK 12,3 millioner). Resultat før finansposter og verdivurderinger beløp seg dermed til NOK 214,5 millioner (NOK 217,3 millioner).

Netto finanskostnader var NOK 129,9 millioner (NOK 131,2 millioner) i tredje kvartal, tilsvarende en reduksjon på NOK 1,3 millioner sammenlignet med tilsvarende kvartal i fjor. Positive verdiendringer i eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert gevinst på NOK 24,8 millioner (NOK 28,6 millioner). Betydelige bevegelser i markedrenten i løpet av kvartalet førte til at resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring i tredje kvartal tilsvarende NOK 366,7 millioner. Til sammenligning ble det bokført en positiv verdiendring på NOK 26,1 millioner i samme periode i fjor.

Resultat for videreført virksomhet før skatt i tredje kvartal var NOK -257,2 millioner, en nedgang fra NOK 140,7 millioner i tredje kvartal 2010. Beregnet, ikke betalbar skatt i kvartalet var NOK 79,0 millioner (tilsvarende en skatteinntekt), sammenlignet med NOK -64,7 millioner i samme periode i fjor. Resultat etter skatt for videreført virksomhet for perioden ble NOK -178,3 millioner (NOK 76,0 millioner).

Ikke-videreført virksomhet ga ingen resultateffekt i tredje kvartal 2011, men trakk resultatet ned med NOK 985,5 millioner i tilsvarende kvartal i fjor. Periodens resultat ble dermed NOK -178,3 millioner, sammenlignet med NOK -909,5 millioner året før.

### VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

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

Per 30. september 2011 ble konsernets portefølje av forretningseiendommer verdsatt til NOK 15 802,8 millioner før justering for utsatt skatt (NOK 15 046,2 millioner). Det ble kun foretatt mindre justeringer av forutsetningene som ligger til grunn for verdivurderingene, noe som resulterte i en positiv verdjustering på NOK 24,8 millioner for kontorporteføljen i tredje kvartal (NOK 28,6 millioner).

### KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var NOK 205,7 millioner (NOK 22,8 millioner) i tredje kvartal. Kontantstrømmen inkluderer endring i kortsiktige poster på NOK 120,5 millioner, som skyldes en reversering av effektene fra andre kvartal knyttet til betaling av påløpte renter i forbindelse med refinansiering av selskapets gjeld i juni. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -169,7 millioner (NOK -7,3 millioner) for tredje kvartal og omfatter kjøp av fire kontorseksjoner i Terminalbygget på Aker Brygge for NOK 121,7 millioner, samt ferdigstilling av restaurantkomplekset *Onda* på Aker Brygge og andre ordinære investeringer i eiendomsporteføljen. Netto kontantstrøm

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

fra finansieringsaktiviteter var NOK -3,7 millioner (NOK -431,6 millioner) i tredje kvartal. Netto positiv endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 32,3 millioner.

## BALANSE

Per 30. september 2011 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 120,9 millioner (NOK 150,1 millioner per 30. september 2010 for videreført virksomhet). I tillegg hadde selskapet NOK 1 066,0 millioner (NOK 760 millioner) i ubenyttede kredittfasiliteter. Total egenkapital var NOK 5 376,7 millioner (NOK 4 635,4 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 32,5 prosent (19,5 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 10,78 (NOK 9,30). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 12,10 (NOK 10,52). Antall aksjer per utgangen av tredje kvartal var 498 596 832 (498 596 832).

## FINANSIERING

Rentebærende gjeld og sikring per 30.09.2011		
Rentebærende gjeld	NOK millioner	10 239,7
Selgerkreditt	NOK millioner	600,0
Likvide midler	NOK millioner	120,9
Effektiv rentesikringsgrad, inklusive likvide midler (%)	Prosent	81,7
Ubenyttede trekkfasiliteter	NOK millioner	1 066,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	5,3
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin)	Prosent	5,22
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,07
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	5,2
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK millioner	15 802,8
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	64,8
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	64,0
Netto rentebærende gjeld fratrukket selgerkreditt / verdi (netto LTV)	Prosent	60,2

## RENTESIKRINGER

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill	2 030,9	981,7	405,0	1 107,8	955,0	4 759,3
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	2,9	2,8	3,8	4,1	4,4	4,7
Andel av total gjeld	Prosent	19,8	9,6	4,0	10,8	9,3	46,5

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, og effektiv sikringsgrad lå ved utgangen av tredje kvartal på 81,7 prosent. Med utgangspunkt i økt finansiell handlefrihet anser selskapet det som hensiktsmessig å redusere sikringsgraden noe fremover, etter hvert som eksisterende rentederivater utløper. Som følge av lave langsiktige markedsrenter har selskapet likevel en strategi som fortsatt innebærer relativt høy sikringsgrad.

## RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 30. september 2011 var NOK 10 239,7 millioner (NOK 10 628,9 millioner). Utover ordinære avdrag på rentebærende gjeld har ingen av Norwegian Property's lånefasiliteter forfall i 2011 eller 2012.

## VIRKSOMHETEN

### MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Til tross for at svak økonomisk vekst og finansiell uro internasjonalt demper norsk oppgang, viser makroøkonomiske indikatorer positive tendenser for Norge sammenlignet med mange andre nasjoner. Etter en økning i bruttonasjonalproduktet (BNP) for Fastlands-Norge på 2,1 prosent i 2010, tilsier oppdaterte prognoser fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) at BNP for Fastlands-Norge vil øke med 2,7 prosent i 2011.

Antall sysselsatte personer ventes å øke med 1,2 prosent i 2011 i henhold til SSBs prognoser, og arbeidsledigheten viser en fallende tendens fra 3,6 prosent av arbeidsstyrken i fjor til 3,4 prosent i år og neste år. Befolkningsfremskrivninger viser at samlet folkemengde i Norge vil øke betydelig de nærmeste tiårene. Det ventes en befolkningsvekst i Oslo på mellom 2,0 og 2,5 prosent per år frem til 2015 (kilde: SSB, september 2011).

Den samlede arealledigheten for Oslo lå i følge Akershus Eiendoms siste måling på rundt 7,5 prosent av totalbestanden i Oslo-området (kilde: Akershus Eiendom, september 2011). Forbedrede sysselsettingsprognoser, kombinert med få ferdigstilte nybygg i løpet av 2011 taler for en nedgang i arealledigheten for kontoreiendom i Oslo. Akershus Eiendom forventer at ledigheten vil falle til 6,5 prosent innen utgangen av 2011.

Leieprisutviklingen for kontoreiendommer i Oslo siste 12 måneder viser at sentralt beliggende kontoreiendommer med god standard har opplevd betydelig vekst, mens eldre bygg og sekundære beliggenheter opplevde svak eller negativ utvikling. Dette bekrefter trenden der skillet mellom mer eller mindre attraktive eiendommer øker, og moderne, miljøvennlige og arealeffektive kontorer beliggende nær offentlig kommunikasjon etterspørres i tiltagende grad.

Mens bare 60 000 m<sup>2</sup> kontorarealer blir tilført Oslomarkedet i 2011, ferdigstilles det betydelige arealer i 2012 og 2013. Det er fortsatt lite spekulativ nybygging, men de store volumene som ferdigstilles fra 2012 vil kunne føre til noe press 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 transaksjonsmarkedet rapporteres det om høy aktivitet og samlet volum ved utgangen av tredje kvartal overstiger NOK 20 milliarder. På kjøpersiden dominerer syndikeringsaktører, eiendomsselskaper og livsselskaper. Akershus Eiendoms prognose for årets omsatte totalvolum er revidert noe ned, men det forventes en omsetning på cirka NOK 35 milliarder.

## EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property 47 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er hovedsaklig lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (82,8 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (2,5 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (14,7 prosent av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Norwegian Property kjøpte i tredje kvartal fire kontorseksjoner med beliggenhet i Terminalbygget på Aker Brygge for NOK 121,7 millioner. De fire seksjonene har et samlet kontorareal på cirka 2 500 m<sup>2</sup> og årlige leieinntekter beløper seg til om lag NOK 7,0 millioner. Norwegian Property ser på denne transaksjonen som både finansielt og operasjonelt attraktiv. Selskapet har lansert omfattende planer for oppgradering og modernisering av Aker Brygge, med mål om å gjøre området enda mer attraktivt både som kontorområde og bydelssentrum i Oslo. Disse planene omfatter også Terminalbygget, og kjøpet anses i den sammenheng som strategisk. Norwegian Property eier nå samtlige seksjoner i Terminalbygget.

I september inngikk Norwegian Property avtale om salg av Kolstadgata 1 på Tøyen i Oslo. Eiendommen hadde verken leietaker eller kontantstrøm og står på festet grunn. Brutto eiendomsverdi var NOK 32 millioner, som er NOK 3,3 millioner lavere enn verdivurdering. Kolstadgata 1 er utenfor Norwegian Property's strategiske satsningsområde og eiendommen har stått uten leieinntekter i over ett år. Som følge av salget ble arealledigheten i selskapet redusert med om lag 1 prosentpoeng. Salget er i tråd med Norwegian Property's strategi for aktiv forvaltning av porteføljen. Transaksjonen ble gjennomført i oktober 2011.

Det nye restaurantkomplekset *Onda* på Aker Brygge ble ferdigstilt og overlevert til leietaker i september. Planlegging og kvalitetskontroll av utviklingsprosjektene i porteføljen for øvrig går som planlagt.

Etter kvartalets utløp inngikk selskapet avtale om kjøp av tomt i Drammensveien 149, sentralt beliggende på Skøyen i Oslo, for NOK 101,5 millioner. Tomten ligger i sameie med Norwegian Property's eksisterende bygg i Drammensveien 149, som samlet har et areal på 9 007 m<sup>2</sup>. Norwegian Property forventer å kunne bebygge den ervervede tomten med et kontorbygg på mellom 10 000 og 12 000 m<sup>2</sup> etter omregulering. Transaksjonen ventes gjennomført omkring årsskiftet 2011/2012, men forutsetter endelig styregodkjenning hos selger.

Total kontraktsfestet leieinntekt for porteføljen var NOK 1 020,2 millioner per 30. september 2011. Dette er en økning fra NOK 998,5 millioner ved utgangen av andre kvartal, noe som skyldes effekten av nye leiekontrakter, leieøkning for DnB



NOR sine lokaler på Aker Brygge og noe redusert ledighet i porteføljen. Per 30. september 2011 var total arealledighet 5,1 prosent, som er en nedgang fra 6,2 prosent ved utgangen av andre kvartal 2011, og lavere enn den generelle ledigheten i Oslo-markedet. Nedgangen i ledighet skyldes først og fremst salget av eiendommen i Kolstadgata 1 som stod ledig og utgjorde om lag 1 prosentpoeng av ledigheten.

I løpet av tredje kvartal er det blitt inngått eller reforhandlet 21 nye kontrakter til en samlet verdi av NOK 49 millioner, med en negativ endring i sammenlignbar årsleie på 1,9 prosent.

Den største kontraktsfornyelsen er inngått med Statoil for forlengelse av leiekontrakten for Grenseveien 21 i Stavanger. Leieforholdet for hele eiendommen, som har et samlet areal på 27 721 m<sup>2</sup>, ble forlenget til 30. juni 2015 til eksisterende betingelser, uten investeringer fra utleiers side. Forlengelsen er basert på leietakers opsjon i henhold til tidligere leiekontrakt og innebærer også at leietaker med virkning fra 1. juli 2013 har anledning til å redusere benyttet areal med hele eller deler av bygget.

I tillegg har Norwegian Property inngått avtale med Codan Forsikring om leie av kontorlokaler Drammensveien 134 (bygg 5) på Skøyen. Kontrakten omfatter 4 776 m<sup>2</sup> av eiendommens samlede areal på 7 642 m<sup>2</sup>. Codan disponerer lokalene i dag som fremleietaker av Atea, og eiendommen leies ut uten større investeringer. Leien er på markedsmessig nivå, men noe lavere enn det Atea betaler i dag. Dette er hovedårsaken til nedgangen i sammenlignbar årsleie for kontrakter inngått i tredje kvartal.

Norwegian Property har relativt få leieavtaler som utløper de neste tolv månedene, og gjennomsnittlig gjenstående løpetid for kontraktene er 5,2 år. I verdivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 2,5 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 98,1 prosent for den samlede porteføljen.

#### **MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR**

I henhold til Norwegian Property's strategi for miljø- og samfunnsansvar er selskapet i ferd med å bygge opp en infrastruktur for rapportering av nøkkeltall i tråd med EPRAs anbefalinger. Ved utgangen av tredje kvartal er infrastruktur for måling og oppfølging for utvalgte eiendommer i ferd med å ferdigstilles. Den resterende infrastrukturen vil etableres i løpet av fjerde kvartal, og fra 2012 igangsettes full rapportering og oppfølging. Eiendommer som totalrehabiliteres vil få infrastruktur for måling installert i forbindelse med ombyggingen.

#### **AKSJONÆRINFORMASJON**

Selskapet hadde ved utgangen av tredje kvartal 2 123 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 161 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal og en reduksjon på 619 aksjonærer sammenlignet med utgangen av tredje kvartal i fjor. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 59,1 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, mot 53,7 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i tredje kvartal har i gjennomsnitt ligget på 0,9 millioner aksjer per dag, en nedgang fra gjennomsnittlig 1,3 millioner aksjer per dag i perioden april til juni. Total aksjekapital i selskapet per 30. september 2011 er NOK 249 298 416 fordelt på 498 596 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. september 2011.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	CANICA AS	5,59	27 895 467	ORD	NOR
2	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	5,17	25 786 591	NOM	USA
3	FOLKETRYGDFONDET	4,77	23 782 248	ORD	NOR
4	AWILHELMSSEN CAPITAL OMLØP	4,66	23 254 334	ORD	NOR
5	BANK OF NEW YORK MEL S/A BNYM AS EMEA ASI	4,50	22 418 494	NOM	USA
6	BANK OF NEW YORK MEL S/A MELLON NOMINEE 1	3,00	14 956 293	NOM	USA
7	CITIBANK N.A. (LONDO A/C STICHTING PGGM D	2,89	14 430 646	NOM	NLD
8	BNP PARIBAS SECS SER S/A BP2S LUX/FIM/LUX	2,84	14 169 693	NOM	LUX
9	SKANDINAVISKA ENSKIL A/C CLIENTS ACCOUNT	2,62	13 039 404	NOM	SWE
10	STATE STREET BANK & A/C CLIENT FUND NUMB	2,03	10 138 347	NOM	USA
11	JPMORGAN CHASE BANK NORDEA RE:NON-TREATY	1,64	8 187 839	NOM	GBR
12	EUROCLEAR BANK S.A./ 25% CLIENTS	1,39	6 939 097	NOM	BEL
13	AWILHELMSSEN CAPITAL	1,39	6 934 000	ORD	NOR
14	CITIBANK N.A., LONDO A/C CIP A.T.F.STD.LI	1,29	6 429 616	NOM	GBR
15	Vital Forsikring ASA	1,23	6 111 087	ORD	NOR
16	TRONDHEIM KOMMUNALE	1,22	6 090 723	ORD	NOR
17	FRAM HOLDING AS	1,20	6 000 000		NOR
18	BNP PARIBAS SECS SER S/A TR PROPERTY INVE	1,16	5 770 898	NOM	GBR
19	JPMORGAN CHASE BANK NORDEA TREATY ACCOUN	1,12	5 598 506	NOM	GBR
20	AWECO INVEST AS	1,10	5 486 765	ORD	NOR
<b>Totalt 20 største aksjonærer</b>		<b>50,81</b>	<b>253 420 048</b>		<b>8/20 NOR</b>

## FREMTIDSUTSIKTER

Svak internasjonal vekst og finansiell volatilitet legger en demper på norsk økonomi. Likevel viser oppdaterte prognoser fra Statistisk Sentralbyrå forventninger om positiv vekst innen sentrale makroøkonomiske indikatorer for Norge. Befolkningsfremskrivninger tyder på at samlet folkemengde i Norge vil øke betydelig de nærmeste tiårene. Forbedrede sysselsettingsprognoser, kombinert med få ferdigstilte nybygg i løpet av 2011 taler for en nedgang i arealledigheten for kontoreiendom i Oslo.

Leieprisutviklingen for kontoreiendommer i Oslo siste 12 måneder viser at sentralt beliggende kontoreiendommer med god standard har opplevd betydelig vekst, mens eldre bygg og sekundære beliggenheter opplevde svak eller negativ utvikling. Dette bekrefter trenden der skillet mellom mer eller mindre attraktive eiendommer øker, og moderne, miljøvennlige og arealeffektive kontorer beliggende nær offentlig kommunikasjon etterspørres i tiltagende grad.

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 løpet av tredje kvartal inngått avtale om kjøp av kontorseksjoner med strategisk beliggenhet tilliggende eksisterende eiendomsmasse. I tillegg har selskapet solgt én eiendom som vurderes å være utenfor Norwegian Property's strategiske satsningsområde. Salget bidro til redusert ledighet i porteføljen, som ved utgangen av tredje kvartal utgjorde 5,1 prosent.

Selskapet vil fortsette å arbeide for lavest mulig ledighet i porteføljen, og inngåelse av nye leiekontrakter og reforhandling av leieavtaler til forbedrede betingelser er et høyt prioritert område. I andre kvartal 2011 annonserte Norwegian Property at selskapet skal gjennomføre et omfattende ombyggings- og moderniseringsprosjekt på Aker Brygge, og det er for tiden høy aktivitet med planlegging og kvalitetskontroll av prosjektets ulike faser. Oppgraderingene vil i perioder kunne føre til økt strategisk ledighet i porteføljen.

Resultatene fra kundeundersøkelsen gjennomført av Norsk Leietakerindeks viser en betydelig forbedring innen ulike parametere for kundetilfredshet blant selskapets leietakere. Det er gledelig at satsningen på kundeservice allerede har gitt målbare resultater. Dette gir inspirasjon til å intensivere innsatsen for å nå selskapets langsiktige mål om å oppfattes som Norges mest kundeorienterte eiendomsselskap.

**Styret i Norwegian Property**

Oslo, 26. oktober 2011



## FINANSIELL INFORMASJON (IKKE REVIDERT)

### REGNSKAPSPRINSIPPER OG KONSOLIDERTE ENHETER

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

### KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

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

Beløp i NOK millioner	3Q 2011	3Q 2010	YTD 2011	YTD 2010	2010
<b>Brutto inntekter</b>	<b>259,2</b>	<b>250,7</b>	<b>765,4</b>	<b>774,7</b>	<b>1 025,1</b>
Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader	-24,6	-20,0	-64,5	-64,1	-90,3
Andre eiendomskostnader	-4,0	-1,1	-11,6	-4,3	-5,5
<b>Eiendomsrelaterte driftskostnader</b>	<b>-28,6</b>	<b>-21,1</b>	<b>-76,1</b>	<b>-68,4</b>	<b>-95,8</b>
<b>Driftsresultat før eierkostnader</b>	<b>230,6</b>	<b>229,6</b>	<b>689,2</b>	<b>706,4</b>	<b>929,3</b>
Administrative eierkostnader	-16,1	-12,3	-49,8	-44,9	-58,9
<b>Resultat før finansposter og verdiendringer</b>	<b>214,5</b>	<b>217,3</b>	<b>639,4</b>	<b>661,4</b>	<b>870,4</b>
Finansinntekt	9,3	7,0	28,6	16,3	24,0
Finanskostnad	-139,2	-138,2	-416,8	-436,5	-566,7
<b>Resultat før skatt og verdiendringer</b>	<b>84,6</b>	<b>86,1</b>	<b>251,2</b>	<b>241,2</b>	<b>327,7</b>
Verdiendring investeringseiendommer	24,8	28,6	498,8	206,6	170,6
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	-366,7	26,1	-330,3	-171,4	-69,9
<b>Urealisert gevinst og tap</b>	<b>-341,8</b>	<b>54,7</b>	<b>168,6</b>	<b>35,3</b>	<b>100,7</b>
Gevinst / tap ved salg av investeringseiendommer	-	-	1,0	11,8	9,4
<b>Realisert gevinst og tap</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,0</b>	<b>11,8</b>	<b>9,4</b>
<b>Resultat før skatt for videreført virksomhet</b>	<b>-257,2</b>	<b>140,7</b>	<b>420,8</b>	<b>288,3</b>	<b>437,8</b>
Utsatt skattekostnad for videreført virksomhet	79,0	-64,7	21,9	-82,6	-86,7
<b>Resultat for videreført virksomhet</b>	<b>-178,3</b>	<b>76,0</b>	<b>442,6</b>	<b>205,7</b>	<b>351,2</b>
Resultat for ikke-videreført virksomhet	-	-985,5	-	-1 014,1	-810,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>-178,3</b>	<b>-909,5</b>	<b>442,6</b>	<b>-808,4</b>	<b>-459,6</b>
Resultat tilordnet minoritet	-	-	-	-	-
<b>Resultat etter minoritet</b>	<b>-178,3</b>	<b>-909,5</b>	<b>442,6</b>	<b>-808,4</b>	<b>-459,6</b>
<b>Andre inntekter og kostnader</b>					
Valutaeffekter ikke-videreført virksomhet	-	-96,9	-	-137,9	126,3
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter videreført virksomhet	-1,5	-6,8	-6,5	-0,6	-2,1
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter ikke-videreført virksomhet	-	4,6	-	-6,6	-6,6
Skatt på andre inntekter og kostnader videreført virksomhet	0,4	1,9	1,8	0,2	0,6
Skatt på andre inntekter og kostnader ikke-videreført virksomhet	-	-1,3	-	1,8	1,8
Omklassifisering valutaeffekter ved salg av virksomhet	-	129,0	-	129,0	-134,8
Omklassifisering sikringsinstrumenter ved salg av virksomhet	-	13,7	-	13,7	13,7
<b>Totalt andre inntekter og kostnader</b>	<b>-1,1</b>	<b>44,2</b>	<b>-4,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,0</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>-179,3</b>	<b>-865,3</b>	<b>438,0</b>	<b>-808,8</b>	<b>-460,6</b>
Majoritetsandel av totalresultat	-179,3	-865,3	438,0	-808,8	-460,6
Minoritetsandel av totalresultat	-	-	-	-	-

## KONSOLIDERT BALANSE

Beløp i NOK millioner	30.09.2011	30.09.2010	31.12.2010
<b>EIENDELER</b>			
Finansielle derivater	7,1	11,6	24,3
Utsatt skattefordel	94,0	60,1	70,0
Investerings eiendom <sup>4</sup>	15 607,8	14 848,0	14 862,5
Andre varige driftsmidler	34,2	1,5	2,4
Fordringer	600,0	600,0	600,0
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>16 343,1</b>	<b>15 521,2</b>	<b>15 559,3</b>
Finansielle derivater	4,6	25,0	1,8
Kundefordringer	24,8	88,2	51,9
Andre fordringer	45,5	2,7	15,5
Kontanter og kontantekvivalenter	120,9	150,1	248,4
Eiendeler holdt for salg	-	7 979,0	-
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>195,8</b>	<b>8 245,0</b>	<b>317,6</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>16 538,9</b>	<b>23 766,2</b>	<b>15 876,8</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innbetalt egenkapital	9 737,5	9 732,6	9 737,5
Annen egenkapital	2,6	-134,8	7,3
Tilbakeholdt resultat	-4 363,4	-4 962,4	-4 756,2
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 376,7</b>	<b>4 635,4</b>	<b>4 988,6</b>
Finansielle derivater	616,8	-	317,4
Rentebærende gjeld	8 833,5	10 479,1	10 203,8
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 450,3</b>	<b>10 479,1</b>	<b>10 521,3</b>
Finansielle derivater	32,3	437,2	9,3
Rentebærende gjeld	1 406,2	149,8	90,7
Leverandørgjeld	24,2	9,2	14,7
Annen gjeld	249,2	480,5	252,2
Gjeld knyttet til eiendeler holdt for salg	-	7 575,0	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 711,9</b>	<b>8 651,7</b>	<b>366,9</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 162,2</b>	<b>19 130,8</b>	<b>10 888,2</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>16 538,9</b>	<b>23 766,2</b>	<b>15 876,8</b>

<sup>4</sup> Etter fradrag for utsatt skatt ved kjøpstidspunkt på NOK 195,0 millioner per 30. september 2011, NOK 198,2 millioner per 30. september 2010, og NOK 199,9 millioner per 31. desember 2010.

## KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	30.09.2011	30.09.2010
<b>Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av perioden</b>	<b>4 988,6</b>	<b>4 918,0</b>
Totalresultat	438,0	-460,6
Utbetalt utbytte	-49,9	-
Kapitalforhøyelse, netto etter kostnader og skatt	-	531,2
<b>Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden</b>	<b>5 376,7</b>	<b>4 988,6</b>

Beløp i NOK millioner	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innbetalt EK	Annen EK	Tilbake- holdt resultat	Total EK
<b>Total egenkapital 31.12.2009</b>	<b>226,6</b>	<b>2 539,7</b>	<b>6 440,1</b>	<b>8,3</b>	<b>-4 296,6</b>	<b>4 918,0</b>
Kapitalforhøyelser	22,6	521,3	-	-	-	543,9
Emisjonskostnader, netto etter skatt (28 %)	-	-12,7	-	-	-	-12,7
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-6,2	-	-6,2
Valutaeffekter	-	-	-	126,3	-	126,3
Omklassifisering valutaeffekter ved salg av virksomhet	-	-	-	-134,8	-	-134,8
Omklassifisering finansielle derivater ved salg av virksomhet	-	-	-	13,7	-	13,7
Periodens resultat	-	-	-	-	-459,6	-459,6
<b>Total egenkapital 31.12.2010</b>	<b>249,3</b>	<b>3 048,2</b>	<b>6 440,1</b>	<b>7,3</b>	<b>-4 756,2</b>	<b>4 988,6</b>
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-4,7	-	-4,7
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-49,9	-49,9
Periodens resultat	-	-	-	-	442,6	442,6
<b>Total egenkapital 30.09.2011</b>	<b>249,3</b>	<b>3 048,2</b>	<b>6 440,1</b>	<b>2,6</b>	<b>-4 363,4</b>	<b>5 376,7</b>

## KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

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

Beløp i NOK millioner	3Q 2011	3Q 2010 <sup>5</sup>	YTD 2011	YTD 2010 <sup>5</sup>	2010 <sup>5</sup>
Resultat før skatt	-257,2	-1 041,3	420,8	-927,5	-721,7
Betalt skatt	-	1,9	-	1,9	-16,8
Avskrivning varige driftsmidler	0,6	0,2	1,7	1,4	1,6
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	-	-	-1,0	-11,8	-69,1
Verdiendring investeringseiendommer	-24,8	668,4	-498,8	505,9	534,6
Verdiendring finansielle derivater	366,7	17,0	330,3	302,5	201,1
Nedskrivning goodwill	-	527,3	-	570,9	570,9
Endring i kortsiktige poster	120,5	-150,7	-28,9	-329,7	-136,5
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>205,7</b>	<b>22,8</b>	<b>224,0</b>	<b>113,7</b>	<b>364,1</b>
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	-	-	1,0	169,3	1 122,6
Betalt ved kjøp av investeringseiendommer og andre investeringer i anleggsmidler	-169,7	-7,3	-275,0	-25,0	-68,0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-169,7</b>	<b>-7,3</b>	<b>-274,0</b>	<b>144,3</b>	<b>1 054,6</b>
Netto regulering av rentebærende gjeld	-3,7	-431,6	-27,6	-814,0	-1 944,5
Kapitalforhøyelse	-	-	-	526,2	526,2
Betalt utbytte	-	-	-49,9	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-3,7</b>	<b>-431,6</b>	<b>-77,5</b>	<b>-287,7</b>	<b>-1 418,3</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>32,3</b>	<b>-416,1</b>	<b>-127,5</b>	<b>-29,8</b>	<b>0,4</b>
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter	88,6	634,6	248,4	248,2	248,2
Valutakurseffekter	-	-0,3	-	-0,3	-0,3
<b>Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>120,9</b>	<b>218,2</b>	<b>120,9</b>	<b>218,2</b>	<b>248,4</b>

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

## NOTE 1 IKKE-VIDEREFØRT VIRKSOMHET

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

Beløp i NOK millioner	3Q 2011	3Q 2010	YTD 2011	YTD 2010	2010
Driftsinntekt	-	192,5	-	540,1	540,1
Driftskostnad	-	-32,3	-	-102,9	-102,9
<b>Resultat før finansposter og verdiendringer</b>	-	<b>160,2</b>	-	<b>437,2</b>	<b>437,2</b>
Netto finanskostnad	-	-82,2	-	-245,7	-249,1
<b>Resultat før skatt og verdiendringer</b>	-	<b>78,0</b>	-	<b>191,5</b>	<b>188,0</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-	-689,6	-	-705,2	-705,2
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	-	-43,1	-	-131,2	-131,2
Nedskrivning goodwill	-	-527,3	-	-570,9	-570,9
<b>Resultat før skatt</b>	-	<b>-1 182,1</b>	-	<b>-1 215,8</b>	<b>-1 219,2</b>
Skattekostnad	-	339,2	-	344,3	348,8
<b>Resultat etter skatt</b>	-	<b>-842,8</b>	-	<b>-871,5</b>	<b>-870,5</b>
Gevinst ved salg av ikke-videreført virksomhet	-	-142,7	-	-142,7	59,7
Skattekostnad	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	-	<b>-985,5</b>	-	<b>-1 014,1</b>	<b>-810,8</b>

Eiendeler og gjeld per 30. september 2010 relatert til Norgani Hotels er klassifisert som holdt for salg.

### EIENDELER KLASSIFISERT SOM HOLDT FOR SALG:

Beløp i NOK millioner	30.09.2010
Hotelleiendommer	8 439,1
Selgerkreditt	-600,0
Andre anleggsmidler	10,9
Omløpsmidler	129,0
<b>Sum</b>	<b>7 979,0</b>

### FORPLIKTELSER KLASSIFISERT SOM HOLDT FOR SALG:

Beløp i NOK millioner	30.09.2010
Rentebærende gjeld	6 259,8
Rentebærende gjeld oppkjøpsfinansiering (OPAS)	681,4
Utsatt skatt	146,3
Finansielle derivater	351,2
Annen kortsiktig gjeld	136,4
<b>Sum</b>	<b>7 575,0</b>

## 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 2010. As a result of these and other risk factors, actual events and our actual results may differ materially from those indicated in or implied by such forward-looking statements. The reservation is also made that inaccuracies or mistakes may occur in the information given above about current status of the Company or its business. Any reliance on the information above is at the risk of the reader, and Norwegian Property disclaims any and all liability in this respect.