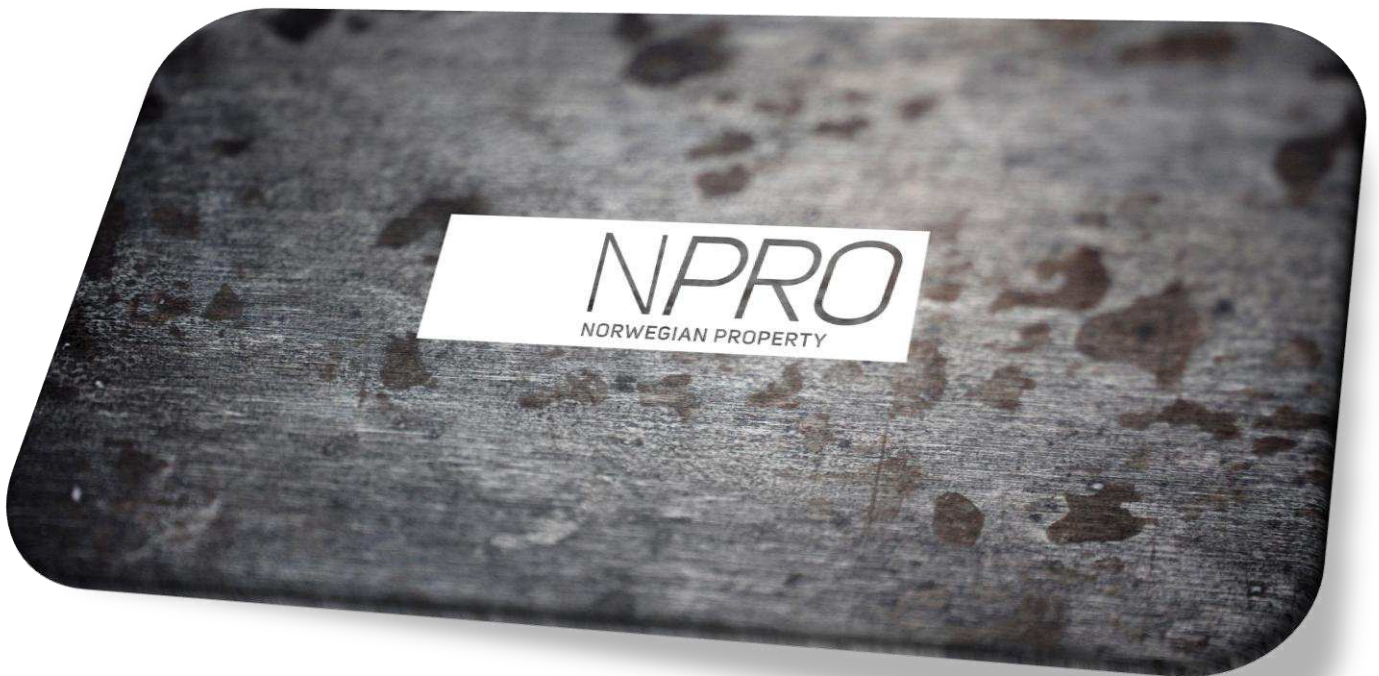


# RESULTATRAPPORT FOR FJERDE KVARTAL 2010



2010 Q4

## KVARTALET'S VIKTIGSTE HENDELSER

### SLUTTFØRT SALG AV HOTELLVIRKSOMHETEN OG FOKUS PÅ LANGSIKTIG VERDISKAPING

#### Stabil og positiv drift

Norwegian Property ASA oppnådde et resultat fra videreført virksomhet før skatt og verdiendringer på NOK 86,5 millioner i fjerde kvartal 2010, sammenlignet med NOK 41,2 millioner i tilsvarende periode året før. Brutto leieinntekter var NOK 250,4 millioner mot NOK 261,9 millioner i fjerde kvartal 2009. Etter verdiendringer var resultat før skatt fra videreført virksomhet NOK 149,6 millioner i fjerde kvartal 2010, sammenlignet med NOK 63,0 millioner i tilsvarende periode i 2009. Etter resultat for ikke-videreført virksomhet og skatt ble overskuddet på NOK 348,8 millioner i fjerde kvartal 2010 mot et underskudd på NOK 168,2 millioner i samme kvartal 2009.

#### Salg av hotellvirksomheten sluttført

Siden starten av 2010 har Norwegian Property arbeidet med rendyrking av konsernet med fokus på selskapets kontorvirksomhet. I november ble salget av hotellvirksomheten sluttført til et joint venture eiet av Pandox AB, Eiendomsspar AS og Sundt AS. Etter avregning knyttet til valutakursutvikling, rentederivater og endelige skatteeffekter ble resultatbidraget fra ikke-videreført virksomhet i 2010 NOK 203,3 millioner i fjerde kvartal 2010 og NOK -810,8 millioner for hele 2010. Rentebærende gjeld og oppkjøpsfinansiering knyttet til Norgani Hotels er nå nedbetalt eller overtatt av kjøper.

#### Fundament for langsiktig verdiskapning etablert

Gjennom hele 2010 har Norwegian Property arbeidet målrettet for å styrke og utvikle organisasjonen innenfor de viktigste områdene for fremtidig verdiskapning; utleie, utvikling, drift, forvaltning, transaksjoner og finans. Gjennom 2010 har antall ansatte i kontorvirksomheten økt fra 14 til 40, og ved utgangen av 2010 er alle viktige funksjoner på plass og fullt operative. Norwegian Property har som langsiktig mål å bli det mest kundeorienterte eiendomsselskapet. Med de mest attraktive eiendommene er samtidig selskapets ambisjon å levere konkurransedyktig avkastning.

#### Fortsatt positiv markedsutvikling

Leiemarkedet for kontoreiendommer i Norwegian Property's markedsområder har passert bunnen. I kvartalet har Norwegian Property inngått 18 nye leieavtaler med samlet årsleie på NOK 136,3 millioner og en sammenlignbar leievekst på 18,1 prosent.

#### Økt finansiell fleksibilitet

For konsernet er netto belåningsgrad (netto Loan To Value) redusert fra 75,7 prosent ved begynnelsen av 2010 til 66,7 prosent ved utgangen av fjerde kvartal 2010. Justert for effekten av selgerkreditten ytet til kjøperne av Norgani, var netto belåningsgrad 62,7 prosent ved utgangen av fjerde kvartal 2010.

## NØKKELTALL

Resultat for videreført virksomhet		2010 Q4	2009 Q4	2010	2009
Brutto inntekter	NOK mill.	250,4	261,9	1 025,1	1 043,9
Driftsresultat før adm., finans og verdiendringer	NOK mill.	222,9	247,0	929,3	980,2
Driftsresultat før finans og verdiendringer	NOK mill.	209,0	212,9	870,4	879,3
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	86,5	41,2	327,7	246,2
Resultat før skatt	NOK mill.	149,6	63,0	437,9	-166,6
Resultat etter skatt	NOK mill.	145,5	50,8	351,2	-243,0

Balanse		2010 Q4	2009 Q4	2010	2009
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.			15 062,4	23 951,2
Egenkapital	NOK mill.			4 988,6	4 918,0
Rentebærende gjeld	NOK mill.			10 294,6	18 378,8
Egenkapitalandel	%			31,4	19,9
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	%	12,4	4,9	8,8	-3,4

Kontantstrøm		2010 Q4	2009 Q4	2010	2009
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	239,9	455,5	1 155,9	1 480,0
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	248,4	248,2		

Nøkkeltall aksjer		2010 Q4	2009 Q4	2010	2009
Antall utstedte aksjer	#	498 596 832	453 270 832	498 596 832	453 270 832
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	#	498 596 832	453 270 832	489 034 909	280 100 370
Resultat før skatt per aksje for videreført virksomhet <sup>1)</sup>	NOK	0,30	0,14	0,90	-0,59
Ordinær fortjeneste per aksje for videreført virksomhet (EPS) <sup>1)</sup>	NOK	0,29	0,11	0,72	-0,87
Ordinær fortjeneste per aksje for hele virksomheten (EPS) <sup>1)</sup>	NOK	0,70	-0,37	-0,94	-4,17
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0,48	1,00	2,36	5,28
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	20,65	40,55		
<b>Bokført verdi av egenkapitalen</b>	<b>NOK</b>	<b>10,01</b>	<b>10,85</b>		
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,40	2,53		
Goodwill per aksje	NOK	0,00	-1,28		
Finansielle instrument per aksje	NOK	0,43	0,73		
<b>Netto eiendeler per aksje (EPRA) <sup>2)</sup></b>	<b>NOK</b>	<b>10,84</b>	<b>12,83</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, 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). Goodwill per aksje er beregnet fra det bokførte beløp i balansen, mens finansielle instrumenter per aksje er beregnet basert på eiendoms- og gjeldspostene (markedsverdi av rente-/valutasikringskontrakter og lignende) i balansen etter skatt.

## FINANSIELLE RESULTATER

### RESULTAT FOR FJERDE KVARTAL

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

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 250,4 millioner i fjerde kvartal 2010, sammenlignet med NOK 261,9 millioner i samme periode i 2009. Justert for salg av eiendommer tilsvarer dette en reduksjon på NOK 7,1 millioner i brutto leieinntekt i forhold til fjerde kvartal året før. Reduksjonen skyldes noe økt ledighet i porteføljen sammenlignet med samme periode i fjor.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader var NOK 27,5 millioner i kvartalet (NOK 14,9 millioner). Økningen skyldes kostnadsføring av utviklingskostnader knyttet til enkelte eiendommer (ca NOK 5 millioner) og etablering av intern driftsorganisasjon parallelt med at NEAS fortsatt utfører enkelte oppgaver frem til outsourcingavtalen avsluttes i mai. Administrative kostnader var NOK 13,9 millioner (NOK 34,1 millioner). I de nærmeste periodene fremover vil begge disse postene være noe høyere enn normalt på grunn av overføring av eiendomsforvaltningen til intern driftsorganisasjon og betydelig arbeid knyttet til utvikling og etablering av utviklingsplaner for de ulike eiendommene. Resultat før finansposter og verdivurderinger var NOK 209,0 millioner (NOK 212,9 millioner).

Netto finanskostnader var NOK 122,5 millioner (NOK 171,7 millioner) i fjerde kvartal tilsvarende en reduksjon på NOK 49,2 millioner. Årsaken er reduksjon i netto rentebærende gjeld blant annet som følge av salget av Norgani Hotels, lavere markedsrente og lavere gjennomsnittrente som følge av redusert sikringsgrad. Verdijusteringer av eiendomsporteføljen var NOK -36,0 millioner (NOK 28,2 millioner). Den negative endringen skyldes negativ verdiendring for to eiendommer hvor leietaker har besluttet å flytte samt nedlagte utviklingskostnader for enkelte eiendommer. Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring i fjerde kvartal tilsvarende NOK 101,5 millioner (NOK 10,7 millioner).

Resultat for videreført virksomhet før skatt i fjerde kvartal var NOK 149,6 millioner, mot NOK 63,0 millioner i fjerde kvartal 2009. Beregnet skatt i kvartalet var NOK 4,1 millioner, sammenlignet med NOK 12,2 millioner i samme periode året før. Resultat etter skatt for videreført virksomhet for perioden ble NOK 145,5 millioner (NOK 50,8 millioner).

Resultat for ikke-videreført virksomhet var NOK 203,3 millioner (NOK -219,0 millioner) og skyldes endelig avregning av valutaeffekter, rentederivater og skattejusteringer. Periodens overskudd ble dermed NOK 348,8 millioner (underskudd på NOK 168,2 millioner).

### RESULTAT FOR HELÅR 2010

Samlede leieinntekter for videreført virksomhet i Norwegian Property for 2010 var NOK 1 025,1 millioner, sammenlignet med NOK 1 043,9 millioner i hele 2009. Justert for salg av eiendommer tilsvarer dette en økning på NOK 0,8 millioner i brutto leieinntekt sammenlignet med samme periode året før.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader var NOK 95,8 millioner for hele året (NOK 63,7 millioner). Økningen skyldes kostnadsføring av utviklingskostnader og etablering av intern driftsorganisasjon. Administrative kostnader var NOK 58,9 millioner (NOK 100,9 millioner). Resultat før finansposter og verdivurderinger var NOK 327,7 millioner (NOK 246,2 millioner).

Netto finanskostnader var NOK 542,7 millioner (NOK 633,1 millioner) for hele året. Reduksjonen skyldes lavere rentebærende gjeld, lavere markedsrente og lavere gjennomsnittrente som følge av redusert sikringsgrad. Verdijusteringer av eiendomsporteføljen var NOK 170,6 millioner (NOK -474,0 millioner). Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en verdiendring for hele året på NOK -69,9 millioner (NOK 68,3 millioner).

Resultat for videreført virksomhet var NOK 437,9 millioner for hele 2010, mot NOK -166,6 millioner i samme periode i 2009. Beregnet skatt i perioden var NOK -86,7 millioner, sammenlignet med NOK -76,4 millioner i samme periode året før. Resultat fra videreført virksomhet etter skatt for perioden ble NOK 351,2 millioner (NOK -243,0 millioner).

Resultat for ikke-videreført virksomhet var NOK -810,8 millioner (NOK -925,9 millioner). Periodens underskudd ble NOK 459,6 millioner (underskudd på NOK 1 168,9 millioner).

### VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

To uavhengige eksterne verdsetter har utført verddivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontorportefølje basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder.

Per 31. desember 2010 ble konsernets portefølje av forretningseiendommer verdsatt til NOK 15 062 millioner før justering for utsatt skatt. Det ble regnskapsført en negativ verdjustering på NOK 36,0 millioner for kontorporteføljen i fjerde kvartal (positiv verdjustering på NOK 170,6 millioner for hele 2010). For Middelthunsgate 17 og Lysaker Torg 35 har leietakers varsel om at de fraflytter eiendommene ved kontraktens slutt i henholdsvis 2016 og 2013 medført en negativ verdiendring. Det er også nedlagt betydelige kostnader knyttet til konkrete utviklingsprosjekter for enkelte eiendommer og leietakere som ikke vil reflekteres i verddivurderingene før nye leiekontrakter signeres. Eiendommer med langsiktige leiekontrakter har gjennomgående en verdiøkning som konsekvens av markedets reduserte avkastningskrav for denne typen eiendommer. Eiendommer med kortere leiekontrakter og noe oppgraderingsbehov ved utløp av leiekontrakter har foreløpig ikke en tilsvarende positiv utvikling.

### KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var NOK 239,9 millioner (NOK 455,5 millioner) i fjerde kvartal. For hele året var netto operasjonell kontantstrøm NOK 1 155,9 millioner (NOK 1 480,0 millioner). Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 935,2 millioner (NOK -16,9 millioner) for fjerde kvartal. Investeringer i kontoreiendomsporteføljen utgjorde NOK 43,0 millioner, mens salget av Norgani Hotels frigjorde NOK 978,2 millioner. For hele året var netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter NOK 1 054,6 millioner (NOK 974,9 millioner). Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -1 144,8 millioner (NOK -381,0 millioner) i fjerde kvartal. I kvartalet er noe av overskuddslikviditeten benyttet til nedkvittering av den revolverende kredittfasiliteten, men midlene er tilgjengelige for opptrekk ved behov. I tillegg har selskapet kjøpt tilbake egne obligasjoner for NOK 60 millioner og oppkjøpsfinansieringen knyttet til Norgani Hotels AS er nedbetalt. For hele året var netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter NOK -2 210,1 millioner (NOK -2 371,3 millioner). Av dette utgjorde netto proveny fra emisjonen i mars NOK 526,2 millioner. Netto negativ endring i kontantbeholdningen for året var NOK 0,5 millioner (NOK 83,7 millioner).

### BALANSE

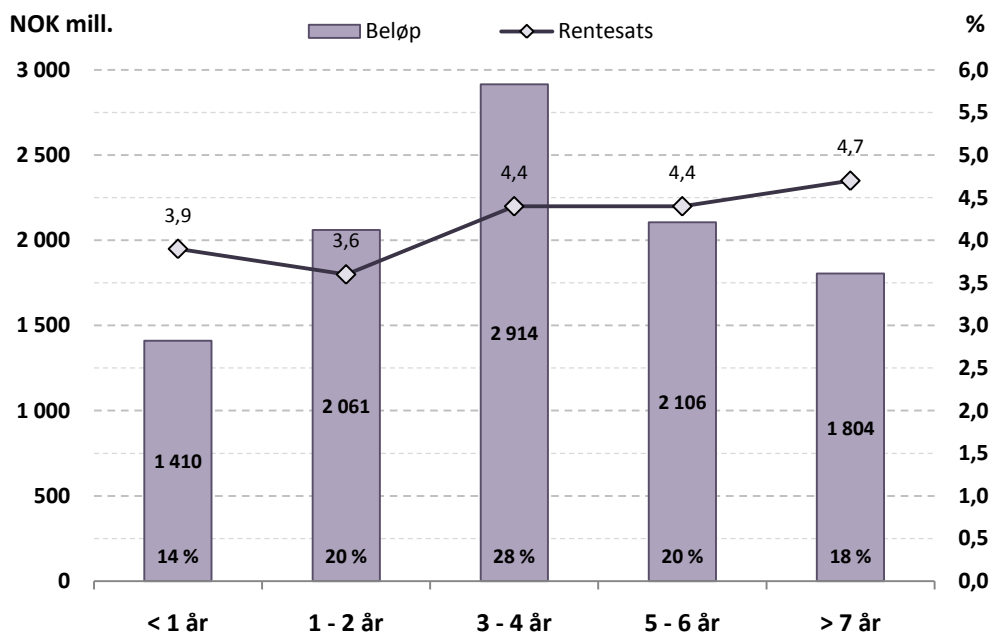
Kontantbeholdningen per 31. desember 2010 var NOK 248,4 millioner (NOK 248,2 millioner per 31. desember 2009). I tillegg hadde den videreførte virksomheten NOK 1 000 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter. Total egenkapital var NOK 4 988,6 millioner (NOK 4 918,0 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 31,4 prosent (19,9 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 10,01 (NOK 10,85). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 10,84 (NOK 12,83). Antall aksjer per utgangen av fjerde kvartal er 498 596 832 (453 270 832).

## FINANSIERING

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 31. desember 2010 var NOK 10 295 millioner (NOK 18 379 millioner).

Rentebærende gjeld og sikring per 31.12.2010		
Total rentebærende gjeld	NOK mill.	10 295
Rentesikringsgrad	%	94,0
Likvide midler	NOK mill.	248
Selgerkreditt	NOK mill.	600
Ubenyttede trekkfasiliteter	NOK mill.	1 000
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	år	4,1
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin)	%	5,16
Gjennomsnittlig margin	%	0,74
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	år	2,0
Verdi eiendommer	NOK mill.	15 062
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	%	68,3
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	%	66,7
Netto rentebærende gjeld fratrukket selgerkreditt / verdi (netto LTV)	%	62,7

Forfallsprofil for rentesikringer per 31.12.2010:



Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 - 2 år	3 - 4 år	5 - 6 år	> 7 år
Beløp	NOK mill.	1 410	2 061	2 914	2 106	1 804
Gjennomsnittlig rentesats	%	3,9	3,6	4,4	4,4	4,7
Andel av total gjeld	%	14	20	28	20	18

Gjenstående oppkjøpsfinansiering i Oslo Properties AS og rentebærende gjeld i Norgani Hotels AS er innfridd i sin helhet eller overtatt av Norgani Hotels AS' nye eiere.

Utover ordinære avdrag på rentebærende gjeld har ingen av Norwegian Property's lånefasiliteter forfall i 2011.

## VIRKSOMHETEN

### SALG AV HOTELLVIRKSOMHETEN SLUTTFRØRT I NOVEMBER 2010

I oktober 2010 inngikk Oslo Properties AS og en kjøpergruppering bestående av Pandox AB og et joint venture mellom Eiendomsspar AS og Sundt AS, endelig avtale om salg av Norgani Hotels AS. Selve gjennomføringen av transaksjonen skjedde i november 2010.

Kjøpergrupperingen betalte brutto NOK 1 620 millioner for overtakelse av aksjene og netto arbeidskapital fra Norwegian Property. Av dette videreføres NOK 600 millioner som en selgerkreditt på betingelser som tidligere er meddelt. Av det gjenstående beløpet ble NOK 681,4 millioner benyttet til nedbetaling av OPAS oppkjøpsfinansieringen. Etter fradrag for omkostninger og forpliktelser i transaksjonen frigjorde dermed Norwegian Property omkring NOK 340 millioner. Norwegian Property valgte ikke å utnytte opsjonen, som løp frem til 31. desember 2010, om å kjøpe tilbake inntil 9,9 prosent av aksjene i Norgani Hotels AS.

### HOTELLVIRKSOMHETEN I 4. KVARTAL 2010

På bakgrunn av inngått og gjennomført avtale om salg av hotellvirksomheten er resultatene i 4. kvartal regnskapsført som ikke-videreført virksomhet. Basert på inngått avtale om salg hadde virksomheten i 4. kvartal et overskudd etter skattekostnad, avskrivning av goodwill og nedskrivning av eiendomsverdiene på NOK 203,3 millioner. Detaljer for resultatregnskap og balanse er gjengitt i note 1 til regnskapet.

### MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Norge har kommet gjennom finanskrisen bedre enn de fleste andre land. Etter en periode hvor optimismen var primært tilstede i næringslivet, begynte også husholdningenes forbruk å tilta mot slutten av 2010. Det medfører at fastlands-Norge forventer en positiv utvikling fremover. Arbeidsledigheten er relativt stabil, og det er igjen forventninger om at sentralbanken vil søke å motvirke fremtidige inflasjonstendenser ved å øke styringsrenten.

DnB NOR Næringsmegling estimerer i en oppdatert rapport fra januar 2011 at arealledigheten i Oslo utgjør omkring 8,5 prosent. Basert på oppdaterte prognoser for etterspørsel og tilbud av nye arealer forventer DNB NOR Næringsmegling at arealledigheten vil falle noe i 2011 før den igjen øker noe i 2012 og 2013 basert på nye prosjekter som kommer inn i markedet. Moderne, arealeffektive og miljøvennlige bygg nær offentlig kommunikasjon er mest attraktive.

Den forsiktig positive utviklingen i markedsleier for kvalitetseiendommer i de mest attraktive områdene fortsetter. For mindre attraktive kontorområder er utviklingen fortsatt relativt flat, og i enkelte områder med stort tilbud er utviklingen også negativ.

I Stavanger er markedet forholdsvis rolig og det er derfor begrenset med ny informasjon om utviklingen i leieprisene.

Det var høy aktivitet i transaksjonsmarkedet i 2010 og spesielt i fjerde kvartal 2010. DnB NOR Næringsmegling estimerer samlet transaksjonsvolum i 2010 til NOK 36 milliarder. Eiendommer med lang og sikker kontantstrøm er fortsatt mest attraktive, og det har hittil vært begrenset interesse for eiendommer med kortere kontantstrøm.

### EIENDOMSPORTEFØLJEN

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 er NOK 1 015 millioner per 1. januar 2011. Nivået er noe høyere enn ved utgangen av 3. kvartal (NOK 1 007 millioner) som følge av inflasjonsjustering. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,4 prosent. Per 31. desember 2010 var total ledighet i porteføljen 5,8 prosent, som er en økning fra 4,7 prosent i tredje kvartal 2010, men lavere enn den generelle ledigheten i Oslo-markedet. Norwegian Property har relativt få leieavtaler som utløper de neste 12 månedene, og har en gjennomsnittlig gjenstående løpetid for



kontraktene på 5,2 år. I verddivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 3,5 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie.

I løpet av andre kvartal er det blitt inngått eller reforhandlet 18 nye kontrakter til en samlet verdi av NOK 136,3 millioner, noe som ga en sammenlignbar leieøkning på 18,1 prosent for disse kontraktene. Den største nye kontrakten ble inngått med Nordea i Middelthungsgate 17. Nordea forlenget leieavtalen med to år til januar 2016. Leien øker med 33,3 prosent de to siste årene av leieavtalen uten investeringsbehov for Norwegian Property.

## AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av fjerde kvartal 2 508 (2 742) registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 234 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal og en reduksjon på 788 aksjonærer sammenlignet med utgangen av fjerde kvartal i fjor (3 296). Andel utenlandsk beholdning utgjorde 51,0 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, mot 49,4 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten har vært noe lavere i fjerde kvartal, om lag 800 000 aksjer per dag mot 1,1 millioner i tredje kvartal. Total aksjekapital i selskapet per 31.12.2010 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 31.12.2010.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	STATE STREET BANK & TRUST CO.	10,4	51 765 664	NOM	USA
2	BNP PARIBAS SECS SERVICES PARIS	6,6	33 154 559	NOM	FRA
3	CANICA AS	5,6	27 895 467		NOR
4	BANK OF NEW YORK MELLON	4,9	24 225 590	NOM	USA
5	AWILHELMOSEN CAPITAL AS	4,7	23 254 334		NOR
6	JPMORGAN CHASE BANK	4,2	20 701 963	NOM	GBR
7	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN	4,1	20 283 596	NOM	SWE
8	FOLKETRYGDFONDET	4,0	19 824 000		NOR
9	BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV	3,0	14 795 749	NOM	BEL
10	CITIBANK N.A. (LONDON BRANCH)	2,0	9 924 322	NOM	GBR
11	DNB NOR NORGE SELEKTIV (III)	1,5	7 389 220		NOR
12	SHB STOCKHOLM CLIENTS ACCOUNT	1,4	7 070 075	NOM	NOR
13	AWILHELMOSEN CAPITAL II AS	1,4	6 934 000		NOR
14	ARCTIC SECURITIES ASA	1,3	6 594 500	MEG	NOR
15	TRONDHEIM KOMMUNALE PENSJONSKASS	1,3	6 363 700		NOR
16	VITAL FORSIKRING ASA	1,2	6 111 087		NOR
17	FRAM HOLDING AS	1,2	6 000 000		NOR
18	THE NORTHERN TRUST CO.	1,2	5 771 435	NOM	GBR
19	AWECO INVEST AS	1,1	5 486 765		NOR
20	CITIBANK N.A., LONDON BRANCH	1,1	5 288 980	NOM	GBR
<b>Totalt 20 største aksjonærer</b>		<b>60,2</b>	<b>300 112 795</b>		<b>11 / 20 NOR</b>

## ORGANISASJON

Fredrik W. Bauman tiltrådte som direktør utvikling i januar 2011. Han kom fra stillingen som administrerende direktør i OKK Entreprenør AS, og har tidligere vært prosjektdirektør i Avantor ASA med ansvaret for betydelige utviklingsprosjekter.

## NY STRATEGISK RETNING

### Rendyrking

Salget av Norgani Hotels AS ble slutført i fjerde kvartal 2010 og har lagt grunnlaget for å kunne fokusere alle organisatoriske og finansielle ressurser mot langsiktig verdiskapning i forretningseiendomsporteføljen.

### Industrialisering

Gjennom 2010 har antall ansatte i Norwegian Property's kontorvirksomhet økt fra 14 personer til 40 personer. Med de siste rekrutteringene gjennomført i fjerde kvartal 2010 og begynnelsen av 2011 har Norwegian Property i stor grad slutført arbeidet med å etablere en kompetent og konkurransedyktig organisasjon innenfor Utleie, Utvikling, Drift,



Forvaltning og Transaksjoner og Finans. Arbeidet med å styrke organisasjonen har vært et viktig ledd i bestrebelsene på å transformere Norwegian Property fra en finansiell aktør til en industriell aktør.

#### Økt finansiell fleksibilitet

Gjennom 2010 har Norwegian Property redusert netto Loan To Value fra 75,7 prosent til 66,7 prosent (62,7 prosent hvis effekten av selgerkreditt i forbindelse med Norgani-salget medregnes). Langsiktig ambisjon er at Loan To Value skal være i området 55 til 65 prosent. Selskapet vil ha fortsatt fokus på å øke den finansielle fleksibiliteten for å sikre finansiell handlefrihet til å kunne gjennomføre konsernets industrielle planer.

Administrasjonen har som tidligere meddelt innledet en prosess med konsernets viktigste bankrelasjoner, og har som siktemål å gjennomføre en fullstendig refinansiering i løpet av 1. halvår 2011. Dette vil sikre en balansert løsning mellom behovet for å sikre langsiktig finansiering og samtidig utnytte de gunstige lånebetingelsene som dagens lån har.

#### UTBYTTEPOLITIKK

Styret har over tid ambisjon om at betydelige deler av Norwegian Property's verdiskapning skal utdeles til aksjonærene i form av utbytte. Langsiktig mål er at utbyttet skal utgjøre 30-50 prosent av operativt resultat (før verdiendringer) etter beregnet skatt.

På ordinær generalforsamling i 2011 planlegger styret å foreslå et utbytte på minimum NOK 0,10 per aksje under forutsetning av at refinansieringen av konsernets gjeld ikke møter uforutsette hindringer. Dette er noe lavere enn styrets langsiktige ambisjon for utbytte, men må sees i lys av styrets ambisjon om å styrke selskapets finansielle handlefrihet og selskapets ambisiøse planer for investeringer i eksisterende portefølje.

#### FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er stadig mer robust og optimismen vender gradvis tilbake. Dette medfører også mer optimisme i forretningseiendomsmarkedet. På tross av at det er større tilførsel av nye arealer enn i forrige oppgangskonjunktur, forventes arealledigheten å gå ned i 2011. I de fleste geografiske områder i Oslo er derfor etterspørselen etter kontorarealer økende og leieprisen viser en oppadgående trend. Leietakerne er imidlertid selektive. Beliggenhet er et svært viktig kriterium, men også arealeffektivitet, tekniske og arkitektoniske kvaliteter, miljø og totaløkonomi er viktige beslutningsparametre for leietakerne.

Norwegian Property fokuserer på høykvalitets eiendommer nær trafikk-knutepunkter i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger. Med et sterkt fokus på kundenes behov og en styrket organisasjon innenfor områdene utleie, utvikling og drift, står Norwegian Property godt rustet for å tiltrekke seg nye leietakere og beholde eksisterende leietakere. Styret mener derfor at Norwegian Property's virksomhet har et godt fundament for å være en sentral aktør innenfor markedet for forretningseiendommer. Konsernets bedre finansielle posisjon vil medvirke til at Norwegian Property kan utnytte det fulle potensialet som eiendomsporteføljen har.

**Norwegian Property ASA**  
Styret, 17. februar 2011

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

## 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. Norwegian Property har endret oppstillingsplanen i tråd med anbefaling fra NFF. Det ble inngått avtale om salg av hotellvirksomheten i tredje kvartal 2010 og avhendelsen ble sluttført i fjerde kvartal 2010. Resultatet for hotellvirksomheten i perioden er dermed regnskapsført som ikke-videreført virksomhet. For øvrig er regnskapsprinsippene benyttet i utarbeidelsen av dette perioderegnskapet i samsvar med de prinsipper som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2009. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene. Rapporten er ikke revidert.

### KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK 1 000	Note	2010 Q4	2009 Q4	2010	2009
<b>Brutto inntekter</b>		<b>250 392</b>	<b>261 859</b>	<b>1 025 114</b>	<b>1 043 861</b>
Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader		-26 282	-14 295	-90 335	-57 830
Andre eiendomskostnader		-1 182	-587	-5 488	-5 845
<b>Eiendomsrelaterte driftskostnader</b>		<b>-27 463</b>	<b>-14 882</b>	<b>-95 823</b>	<b>-63 675</b>
<b>Driftsresultat før eierkostnader</b>		<b>222 929</b>	<b>246 977</b>	<b>929 291</b>	<b>980 186</b>
Administrative eierkostnader		-13 941	-34 089	-58 886	-100 919
<b>Resultat før finansposter og verdivurderinger</b>		<b>208 988</b>	<b>212 888</b>	<b>870 405</b>	<b>879 267</b>
Finansinntekt		7 714	9 605	24 011	38 010
Finanskostnad		-130 211	-181 332	-566 681	-671 073
<b>Resultat før skatt og verdiendringer</b>		<b>86 490</b>	<b>41 161</b>	<b>327 735</b>	<b>246 205</b>
Verdiendring investeringseiendommer		-36 025	28 192	170 607	-474 032
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter		101 494	10 662	-69 878	68 329
<b>Urealisert gevinst og tap</b>		<b>65 470</b>	<b>38 854</b>	<b>100 729</b>	<b>-405 703</b>
Gevinst / tap ved salg av investeringseiendommer		-2 357	-17 058	9 413	-7 104
<b>Realisert gevinst og tap</b>		<b>-2 357</b>	<b>-17 058</b>	<b>9 413</b>	<b>-7 104</b>
<b>Resultat før skatt for videreført virksomhet</b>		<b>149 603</b>	<b>62 957</b>	<b>437 877</b>	<b>-166 601</b>
Skattekostnad for videreført virksomhet		-4 099	-12 154	-86 652	-76 426
<b>Resultat for videreført virksomhet</b>		<b>145 504</b>	<b>50 803</b>	<b>351 225</b>	<b>-243 027</b>
Resultat for ikke-videreført virksomhet	1	203 313	-218 990	-810 807	-925 915
<b>Periodens resultat</b>		<b>348 817</b>	<b>-168 187</b>	<b>-459 582</b>	<b>-1 168 942</b>
Resultat tilordnet minoritet		0	0	0	0
<b>Resultat etter minoritet</b>		<b>348 817</b>	<b>-168 187</b>	<b>-459 582</b>	<b>-1 168 942</b>
Valutaeffekter ikke-videreført virksomhet		264 257	-179 050	126 308	-433 824
Gevinst / tap på sikringsinstrumenter videreført virksomhet		-1 526	-414	-2 081	-25 143
Gevinst / tap på sikringsinstrumenter ikke-videreført virksomhet		0	-34 754	-6 557	95 140
Skatt på andre inntekter og kostnader videreført virksomhet		427	116	583	7 040
Skatt på andre inntekter og kostnader ikke-videreført virksomhet		0	9 731	1 836	-26 639
Omklassifisering valutaeffekter ved salg av virksomhet		-263 762	0	-134 779	0
Omklassifisering sikringsinstrumenter ved salg av virksomhet		0	0	13 687	0
<b>Totalt andre inntekter og kostnader</b>		<b>-604</b>	<b>-204 371</b>	<b>-1 003</b>	<b>-383 426</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>348 213</b>	<b>-372 558</b>	<b>-460 585</b>	<b>-1 552 368</b>
Majoritetsandel av totalresultat		348 213	-372 558	-460 585	-1 552 368
Minoritetsandel av totalresultat		0	0	0	0

## KONSOLIDERT BALANSE

Beløp i NOK 1 000	Note	2010	2009
Finansielle derivater		24 319	33 719
Goodwill		0	580 230
Utsatt skattefordel		70 015	0
Investerings eiendom		14 862 518	23 732 704
Andre varige driftsmidler		2 401	6 997
Aksjer og andeler		0	1 691
Fordringer	1	600 000	8 883
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 559 253</b>	<b>24 364 224</b>
Finansielle derivater		1 778	2 745
Kundefordringer		51 868	93 037
Andre fordringer		15 521	4 825
Kontanter og kontantekvivalenter		248 407	248 216
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>317 574</b>	<b>348 823</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>15 876 828</b>	<b>24 713 047</b>
Innbetalt egenkapital		9 737 541	9 206 357
Annen egenkapital		7 278	8 282
Tilbakeholdt resultat		-4 756 224	-4 296 643
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 988 595</b>	<b>4 917 996</b>
Utsatt skatt		0	365 497
Finansielle derivater		317 440	487 775
Rentebærende gjeld		10 203 850	17 781 346
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 521 290</b>	<b>18 634 618</b>
Finansielle derivater		9 265	11 184
Rentebærende gjeld		90 730	597 492
Leverandørgjeld		14 700	15 486
Annen gjeld		252 248	536 271
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>366 942</b>	<b>1 160 433</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 888 232</b>	<b>19 795 051</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>15 876 828</b>	<b>24 713 047</b>

## KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK 1 000	2010	2009
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av året	4 917 996	5 001 160
Totalresultat	-460 585	-1 552 368
Kapitalforhøyelse, netto etter kostnader og skatt	531 184	1 469 204
<b>Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden</b>	<b>4 988 595</b>	<b>4 917 996</b>

Beløp i NOK 1 000	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen inn-betalt EK	Annen EK	Tilbake-holdt resultat	Total EK
<b>Total egenkapital 31.12.2008</b>	<b>5 040 885</b>	<b>1 196 268</b>	<b>1 500 000</b>	<b>391 708</b>	<b>-3 127 701</b>	<b>5 001 160</b>
Kapitalnedsettelse	-4 940 068		4 940 068			
Kapitalforhøyelser	125 818	1 383 995				1 509 813
Emisjonskostnader, netto etter skatt (28 prosent)		-40 609				-40 609
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 prosent)				50 398		50 398
Valutaeffekter				-433 824		-433 824
Periodens resultat					-1 168 942	-1 168 942
<b>Total egenkapital 31.12.2009</b>	<b>226 635</b>	<b>2 539 654</b>	<b>6 440 068</b>	<b>8 282</b>	<b>-4 296 643</b>	<b>4 917 996</b>
Kapitalforhøyelser	22 633	521 279				543 912
Emisjonskostnader, netto etter skatt (28 prosent)		-12 728				-12 728
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 prosent)				-6 220		-6 220
Valutaeffekter				126 308		126 308
Omklassifisering valutaeffekter ved salg av virksomhet				-134 779		-134 779
Omklassifisering finansielle derivater ved salg av virksomhet				13 687		13 687
Periodens resultat					-459 582	-459 582
<b>Total egenkapital 31.12.2010</b>	<b>249 268</b>	<b>3 048 205</b>	<b>6 440 068</b>	<b>7 278</b>	<b>-4 756 224</b>	<b>4 988 595</b>

## KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

Kontantstrømoppstillingen inkluderer både videreført og ikke-videreført virksomhet. Kontantstrøm for ikke-videreført virksomhet er presentert særskilt i note 1.

Beløp i NOK 1 000	2010 Q4	2009 Q4	2010	2009
Resultat før skatt	348 463	-276 332	-721 699	-1 399 018
Betalt skatt	0	-24 507	-16 766	-24 862
Avskrivning varige driftsmidler	165	1 737	1 595	3 976
Gevinst / tap ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	-199 981	17 058	-69 081	7 104
Verdiendring investeringseiendommer	36 025	280 806	534 580	1 517 369
Verdiendring finansielle derivater	-101 494	-31 678	201 050	-35 518
Nedskrivning goodwill	0	84 334	570 928	308 832
Netto finanskostnader eks. verdiendring finansielle derivater	125 975	268 001	791 805	1 055 965
Endring i kortsiktige poster	30 703	136 083	-136 482	46 185
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>239 856</b>	<b>455 502</b>	<b>1 155 929</b>	<b>1 480 033</b>
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	978 169	0	1 122 568	1 052 387
Betalt ved kjøp av investeringseiendommer	-42 981	-16 852	-67 964	-77 439
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>935 188</b>	<b>-16 852</b>	<b>1 054 604</b>	<b>974 948</b>
Netto regulering av rentebærende gjeld	-1 018 813	-106 471	-1 944 493	-2 730 818
Netto finanskostnader eks. verdiendring finansielle derivater	-125 975	-268 001	-791 805	-1 055 965
Kapitalforhøyelse	0	0	526 235	1 450 638
Andre finansieringsaktiviteter	0	-6 497	0	-35 109
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-1 144 788</b>	<b>-380 969</b>	<b>-2 210 063</b>	<b>-2 371 254</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>30 256</b>	<b>57 681</b>	<b>471</b>	<b>83 727</b>
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter	218 151	190 540	248 216	174 220
Valutakurseffekter	0	-5	-280	-9 731
<b>Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>248 407</b>	<b>248 216</b>	<b>248 407</b>	<b>248 216</b>

## NOTER TIL REGNSKAPET

### NOTE 1 – IKKE-VIDEREFØRT VIRKSOMHET

Hotellvirksomheten, Norgani Hotels AS er solgt i 2010. nedenfor følger en spesifikasjon av resultat for ikke-videreført virksomhet, som er presentert netto på linje i resultatregnskapet fra styrets godkjenning av tilbud om salg av Norgani Hotels AS. Tidligere perioders sammenligningstall er omarbeidet tilsvarende.

Beløp i NOK 1 000	2010 Q4	2009 Q4	2010	2009
<b>Brutto inntekter</b>	<b>0</b>	<b>168 231</b>	<b>540 092</b>	<b>723 804</b>
Eiendomsrelaterte driftskostnader	0	-23 773	-59 910	-83 356
Administrative eierkostnader	0	-15 157	-43 004	-64 983
<b>Driftsresultat før verdiendringer</b>	<b>0</b>	<b>129 301</b>	<b>437 178</b>	<b>575 465</b>
Netto finansposter for hotell	0	-85 998	-213 537	-338 169
Netto finansposter for OPAS	-3 478	-10 227	-35 598	-84 734
<b>Resultat før skatt og verdiendringer</b>	<b>-3 478</b>	<b>33 026</b>	<b>188 043</b>	<b>152 562</b>
Verdiendring investeringseiendommer	0	-308 998	-705 187	-1 043 337
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	0	21 016	-131 172	-32 811
Nedskrivning goodwill	0	-84 334	-570 928	-308 832
<b>Resultat før skatt for ikke-videreført virksomhet</b>	<b>-3 478</b>	<b>-339 290</b>	<b>-1 219 244</b>	<b>-1 232 417</b>
Skattekostnad	4 453	120 300	348 769	306 502
<b>Resultat etter skatt for ikke-videreført virksomhet</b>	<b>975</b>	<b>-218 990</b>	<b>-870 475</b>	<b>-925 915</b>
Gevinst ved salg av ikke-videreført virksomhet	202 338	0	59 668	0
Skattekostnad	0	0	0	0
<b>Periodens resultat for ikke-videreført virksomhet</b>	<b>203 313</b>	<b>218 990</b>	<b>-810 807</b>	<b>-925 915</b>

Netto kontantstrøm fra ikke-videreført virksomhet er inkludert i konsernets kontantstrøm som spesifisert nedenfor.

Beløp i NOK 1 000	2010 Q4	2009 Q4	2010	2009
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-8 231	245 812	364 671	520 175
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	978 169	-16 775	961 213	-59 934
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-612 971	-242 467	-952 754	-403 456
<b>Sum netto kontantstrøm</b>	<b>356 967</b>	<b>-13 430</b>	<b>373 130</b>	<b>56 785</b>

Gevinst ved salg av ikke-videreført virksomhet i 2010 fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK 1 000	
Kontantvederlag, redusert for oppgjør av konsernintern gjeld og transaksjonskostnader	440 773
Utsatt oppgjør (selgerkreditt) <sup>1)</sup>	600 000
<b>Netto salgsvederlag</b>	<b>1 040 773</b>
Investeringseiendom	8 439 084
Andre varige driftsmidler	10 876
Omløpsmidler	129 015
Rentebærende ekstern gjeld	-6 259 771
Rentebærende konsernintern gjeld	-583 192
Utsatt skatt	-146 295
Finansielle derivater	-351 153
Annen gjeld	-136 408
<b>Netto eiendeler</b>	<b>1 102 156</b>
Netto salgsvederlag	1 040 773
Netto eiendeler	-1 102 156
Valutaeffekter og finansielle derivater omklassifisert fra EK til resultat ved salget	121 092
<b>Gevinst</b>	<b>59 668</b>

<sup>1)</sup> Rentebærende selgerkreditt med fast årlig rente på 5 prosent og løpetid på 2 år for NOK 200 millioner og 5 år for NOK 400 millioner.

## KONTAKTINFORMASJON

### Norwegian Property ASA

Postadresse: Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse: Stranden 3 A (5. 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, Administrerende direktør

+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)

### 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.