

RESULTATRAPPORT

FJERDE KVARTAL OG ÅRSRESULTAT FOR 2016



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER I FJERDE KVARTAL 2016

Leieinntektene påvirket av salg av eiendommer

Samlede leieinntekter var NOK 204,3 millioner, en reduksjon fra NOK 217,9 millioner i samme kvartal 2015. Hensyntatt kjøp og salg av eiendommer representerer det en økning på NOK 16,6 millioner, eller 8,8 prosent. Driftsresultat før verdiendringer var NOK 163,4 millioner. Overskudd før skatt og verdiendringer var NOK 70,4 millioner.

Resultat før skatt NOK 177,7 millioner og økning i egenkapital per aksje på NOK 0,33

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 30,7 millioner og positive verdiendringer for finansielle derivater utgjorde NOK 76,6 millioner. Etter en reduksjon i utsatt skatt med NOK 2,5 millioner ble periodens overskudd NOK 180,2 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i fjerde kvartal på NOK 0,33. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 11,83 per aksje per 31. desember 2016, opp fra NOK 11,50 per aksje ved utgangen av tredje kvartal 2016 (EPRA NAV: NOK 12,91 og EPRA NNNNAV: 12,56 ved utgangen av fjerde kvartal 2016).

Leiekontrakter

Norwegian Property har inngått endelig leieavtale med Bydel Frogner og NAV Stat for eiendommen Drammensveien 60 i Oslo. Avtalene omfatter hele bygget som utgjør ca 11 000 kvm. Det er i kvartalet inngått 13 kontrakter med en samlet årlig leieinntekt på NOK 38,9 millioner.

Salg av eiendommer

Salget av Stortingsgata 6 til Deka Immobilien GmbH, som ble annonsert i tredje kvartal, ble gjennomført medio oktober 2016.

Pliktig tilbud

Tilbudsperioden for Geveran Trading Co Ltd. sitt pliktige tilbud fremmet i tredje kvartal på aksjene i Norwegian Property ASA utløp 3. november 2016. Ved utgangen av 2016 eide Geveran Trading Co Ltd. 57,61 prosent av aksjene i Norwegian Property ASA. Dette inkluderer også aksjer ervervet etter utløpet av tilbudsperioden.

Finansiering

Norwegian Property ASA har inngått en ny låneavtale med DNB Bank ASA og Danske Bank, Norwegian Branch. Avtalen omfatter et Term Loan på NOK 2 400 millioner og en revolverende kredittramme på NOK 400 millioner, og er benyttet til refinansiering av lån i de samme bankene. Den nye låneavtalen har en løpetid på 3 år. For Norwegian Property's andre banklåneavtale med Skandinaviska Enskilda Banken AB og Nordea Bank Norge ASA har bankgrupperingen akseptert Change of Control. Ved årsskiftet hadde Norwegian Property en egenbeholdning av obligasjoner på NOK 417 millioner etter melding om change of control. Hele egenbeholdningen er avhendet i et godt obligasjonsmarked i starten av 2017.

Utbytte

Styret har vedtatt et utbytte på NOK 0,12 per aksje samlet for tredje og fjerde kvartal.



NØKKELTALL

Resultat		4Q 2016	4Q 2015	Året 2016	Året 2015
Brutto inntekter	NOK mill.	204,3	217,9	900,9	858,3
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	179,3	178,6	790,1	716,0
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	163,4	140,6	732,8	636,8
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	70,4	40,7	331,3	208,3
Resultat før skatt	NOK mill.	177,7	143,9	977,4	669,0
Resultat etter skatt	NOK mill.	180,2	90,0	764,5	480,2
EPRA-resultat ¹	NOK mill.	53,5	30,5	251,8	156,2

Balanse		4Q 2016	4Q 2015	Året 2016	Året 2015
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.	14 112,1	16 256,2	14 112,1	16 256,2
Egenkapital	NOK mill.	6 488,9	5 777,5	6 488,9	5 777,5
Rentebærende gjeld	NOK mill.	6 767,2	9 519,7	6 767,2	9 519,7
Egenkapitalandel	Prosent	45,3	34,9	45,3	34,9
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	11,6	10,4	15,9	12,1

Kontantstrøm		4Q 2016	4Q 2015	Året 2016	Året 2015
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	-89,9	9,1	137,7	138,0
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	46,2	55,8	46,2	55,8

Nøkkeltall; per aksje		4Q 2016	4Q 2015	Året 2016	Året 2015
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Resultat før skatt ²	NOK	0,32	0,26	1,78	1,22
Ordinær fortjeneste (EPS) ²	NOK	0,33	0,16	1,39	0,88
EPRA-resultat ²	NOK	0,10	0,06	0,45	0,28
Operasjonell kontantstrøm	NOK	-0,16	0,02	0,25	0,25
Rentebærende gjeld	NOK	12,34	17,36	12,34	17,36
NAV (bokført egenkapital)	NOK	11,83	10,53	11,83	10,53
Utsatt skatt for investeringseiendom ³	NOK	0,61	0,50	0,61	0,50
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁴	NOK	0,47	0,91	0,47	0,91
EPRA NAV⁵	NOK	12,91	11,94	12,91	11,94
Virkelig verdi av utsatt skatt ⁶	NOK	0,22	0,16	0,22	0,16
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁷	NOK	-0,55	-0,91	-0,55	-0,91
Virkelig verdi av gjeld ⁸	NOK	-0,01	-0,03	-0,01	-0,03
EPRA NNNAV⁹	NOK	12,56	11,16	12,56	11,16

¹ Beregnet med utgangspunkt i periodens resultat etter skatt, korrigert for verdiendring av investeringseiendom og finansielle instrument, samt skattekost av foretatte justeringer.

² Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje.

³ Justerer for bokført verdi av utsatt skatt knyttet til verdiendring for investeringseiendom (ikke utsatt skatt av skattemessige avskrivninger i eiertiden).

⁴ Trekker ut bokført virkelig verdi i balansen av finansielle instrument etter skatt.

⁵ EPRA (European Public Real-Estate Association) sin anbefaling til beregning av NAV ved et ordinært langsiktig driftsperspektiv for virksomheten.

⁶ Justerer for estimert virkelig verdi av utsatt skatt, som inkluderer skattemessige meravskrivninger, -fremførbare underskudd og -gevinst/-tapskonto.

⁷ Legger til bokført virkelig verdi i balansen for finansielle instrument etter skatt, som er trukket ut av EPRA NAV.

⁸ Justerer for estimert virkelig verdi av gjeld i samsvar med prinsippene beskrevet i note 5 til regnskapet.

⁹ EPRA sin anbefaling til beregning av NAV der EPRA NNNAV («triple net asset value») i forhold til EPRA NAV inkluderer estimerte virkelig realiserbare verdier på balansedagen for utsatt skatt, finansielle instrument og gjeld.



FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR FJERDE KVARTAL 2016

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 204,3 millioner i fjerde kvartal 2016. Inntektene inkluderer utkjøp av en leieavtale med NOK 2,9 millioner. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 217,9 millioner i tilsvarende periode i 2015. Justert for salg av eiendommer representerer dette en økning i leieinntekter i fjerde kvartal 2016 på NOK 16,6 millioner. Økningen er først og fremst knyttet til redusert ledighet og innfasing av utviklingsprosjekter på Aker Brygge i Oslo.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 10,6 millioner i kvartalet (NOK 15,9 millioner¹⁰). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 14,4 millioner (NOK 23,4 millioner). Administrative eierkostnader var NOK 15,9 millioner (NOK 38,1 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 163,4 millioner (NOK 140,6 millioner) i fjerde kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 30,7 millioner (NOK 86,2 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 93,0 millioner i fjerde kvartal (NOK 99,9 millioner). Geveran Trading Co Ltd. overtok i tredje kvartal mer enn 50 prosent av aksjene i Norwegian Property ASA. Låneavtalene til Norwegian Property ASA inneholder klausuler om «change of control». Det er i fjerde kvartal kostnadsført NOK 10,6 millioner knyttet til prosessene med aksept av eierskifte for konsernets lånefasiliteter.

Markedsrentene har økt i fjerde kvartal og resultatelementet knyttet til verdiendring av finansielle derivater var positiv med NOK 76,6 millioner (NOK 17,0 millioner).

Overskudd før skatt i fjerde kvartal var NOK 177,7 millioner (NOK 143,9 millioner). Reduksjon i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 2,5 millioner (økning på NOK 53,9 millioner). Overskudd etter skatt ble dermed NOK 180,2 millioner (NOK 90,0 millioner).

ÅRSRESULTAT FOR 2016

Samlede leieinntekter for 2016 var NOK 900,9 millioner, sammenlignet med NOK 858,3 millioner for 2015. Justert for kjøp og salg av eiendommer i 2015 og 2016, representerer dette en økning i leieinntektene på NOK 103,2 millioner. Økningen er først og fremst knyttet til redusert ledighet og innfasing av utviklingsprosjekter på Aker Brygge i Oslo.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 54,2 millioner for året som helhet (NOK 64,8 millioner). Andre eiendomskostnader beløp seg til NOK 56,6 millioner (NOK 77,5 millioner). Administrative kostnader var NOK 57,3 millioner (NOK 79,2 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 732,8 millioner (NOK 636,8 millioner).

Netto realiserte finanskostnader for året sett under ett var NOK 401,6 millioner (NOK 428,5 millioner). Totale verdiendringer for eiendomsporteføljen i løpet av 2016 resulterte i en positiv verdiendring på NOK 475,1 millioner (NOK 387,4 millioner). Redusert løpetid og økte markedsrenter i løpet av året førte til at resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring på NOK 171,0 millioner (NOK 73,3 millioner).

Overskudd før skatt for 2016 var NOK 977,4 millioner (NOK 669,0 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt for året som helhet var NOK 212,9 millioner (NOK 188,8 millioner). Overskudd etter skatt for 2016 ble NOK 764,5 millioner (NOK 480,2 millioner).

¹⁰ Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.



VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernet er blitt utført av to uavhengige eksterne verdsettere basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen per 31. desember 2016 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av fjerde kvartal 2016 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 14 112,1 millioner (NOK 16 256,2 millioner). Eierbenyttet eiendom er balanseført separat med NOK 87,0 millioner ved utgangen av fjerde kvartal 2016, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 30,7 millioner. Verdiutviklingen for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie var negativ med NOK 141,3 millioner. Øvrige eiendommer hadde en positiv verdiutvikling på NOK 172,0 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm var negativ med NOK 89,9 millioner (positiv med NOK 9,1 millioner) i fjerde kvartal 2016. Utkjøp av rentederivater utgjør herunder NOK 90,2 millioner og periodeeffekter knyttet til arbeidskapitalen NOK 71,8 millioner.

Likvide midler tilført ved salg av eiendommer var NOK 496,3 millioner, i det vesentlige knyttet til salg av eiendommen Stortingsgata 6 i Oslo. Investering i anleggsmidler utgjorde NOK 46,2 millioner (NOK 123,2 millioner) knyttet til leietakertilpasninger relatert til nye og reforhandlede leieavtaler samt løpende driftsinvesteringer.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 630,3 millioner (positiv med NOK 159,1 millioner), etter en netto reduksjon i rentebærende gjeld.

For hele året var netto operasjonell kontantstrøm positiv med NOK 137,7 millioner (NOK 138,0 millioner). Netto positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 2 647,6 millioner for året som helhet (NOK 32,6 millioner), og inkluderer salg av eiendommer og investeringer i eiendomsporteføljen. Netto negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 2 794,9 millioner (NOK 136,5 millioner), knyttet til nedbetaling av rentebærende gjeld og utbetalt utbytte i 2016. Netto negativ endring i kontantbeholdningen i 2016 var dermed NOK 9,6 millioner (positiv med NOK 34,1 millioner).

BALANSE

Per 31. desember 2016 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 46,2 millioner (NOK 55,8 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 1 058,0 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 308,0 millioner). Total egenkapital var NOK 6 488,9 millioner (NOK 5 777,5 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 45,3 prosent (34,9 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 11,83 (NOK 10,53). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 12,91 (NOK 11,94) og basert på EPRA NNNAV standarden NOK 12,56 (NOK 11,16). Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 548 425 596 (548 425 596).



FINANSIERING

NØKKELTALL

Tabellen nedenfor viser nøkkeltall knyttet til rentebærende gjeld og sikring ved utgangen av kvartalet.

Rentebærende gjeld og sikring		31.12.2016	31.12.2015
Rentebærende gjeld	NOK mill.	6 767,2	9 519,7
Likvide midler	NOK mill.	46,2	55,8
Effektiv rentesikringsgrad	Prosent	63,3	61,0
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK mill.	1 058,0	308,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	4,1	4,3
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	4,20	4,33
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,64	1,40
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	2,3	1,7
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK mill.	14 112,1	16 256,2
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	48,0	58,6
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	47,6	58,2

RENTESIKRINGER

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikringer per 31. desember 2016.

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	2 517	650	500	1 050	800	1 250
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1.1	1.8	3.9	3.6	4.2	3.1
Andel av total gjeld	Prosent	37	10	7	15	12	18

Selskapets rentesikringsgrad er nå på 63,3 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld i balansen per 31. desember 2016 var NOK 6 767,2 millioner (NOK 9 519,7 millioner).

Geveran Trading Co Ltd. overtok i tredje kvartal 2016 mer enn 50 prosent av aksjene i Norwegian Property ASA. Låneavtalene til Norwegian Property ASA inneholder klausuler om «change of control», som er akseptert av bankforbindelsene for begge selskapets to hovedbankfasiliteter innen utgangen av året.

Bankfasiliteten i DNB/Danske Bank forfalt i fjerde kvartal og er refinansiert med et nytt Term Loan på NOK 2 400 millioner og en revolverende kredittramme på NOK 400 millioner. Den nye låneavtalen har en løpetid på 3 år.

For obligasjonslånene ble totalt NOK 417 millioner knyttet til to av lånene innløst i forbindelse med eierskiftet og holdt som egne obligasjoner ved utgangen av fjerde kvartal 2016. Egenbeholdningen i obligasjonslånene NPRO02 (NOK 126 millioner) og NPRO05 (NOK 291 millioner) ble solgt i markedet til kurser på henholdsvis NOK 100,7885 og NOK 99,7750 i januar 2017.



VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Arealledigheten i Oslo estimeres til 7,25 prosent. Det forventes at ledigheten vil falle de nærmeste årene som følge av konvertering av arealer til annet bruk (primært bolig), begrenset nybyggingsaktivitet og fortsatt positiv sysselsettingsvekst. Leienivåene er gjennomgående stabile, men det forventes at reduksjon i arealledigheten vil være positiv for leieprisutviklingen fremover.

I Stavanger er etterspørselen etter næringseiendom fortsatt avventende. Det er imidlertid tegn på at markedet er i ferd med å bunne ut.

Etter et 2015 med rekordaktivitet i transaksjonsmarkedet, var transaksjonsvolumet i 2016 lavere. Mange kjøpergrupperinger er fortsatt aktive og på jakt etter gode objekter, men det er få objekter til salgs i markedet. Prime yield estimeres til 3,75 prosent, men det ble gjennomført transaksjoner på lavere nivåer enn dette mot slutten av året.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 32 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (92,0 prosent av brutto løpende leieinntekter ved utgangen av desember 2016), Gardermoen (3,7 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (4,3 prosent av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Total kontraktsfestet leieinntekt for porteføljen var NOK 794,3 millioner per 31. desember 2016. Dette representerer en reduksjon på NOK 7,1 millioner fra inngangen til kvartalet korrigert for kjøp og salg av eiendommer. Reduksjonen er knyttet til kontrakter utløpt i perioden. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (arealer som ikke genererer leieinntekt) utgjorde 20,3 prosent av totale arealer per 31. desember 2016, som er økt fra 13,8 prosent ved inngangen til kvartalet. Gjenstående ledighet er i stor grad knyttet til eiendommer i Stavanger, der ledigheten for eiendommer i Osloområdet utgjør 3,4 prosent.

Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 5,1 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,8 prosent for den samlede porteføljen.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av fjerde kvartal 1 671 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en nedgang på 276 aksjonærer sammenlignet med utgangen av tredje kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 68,3 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av fjerde kvartal, opp fra 67,0 prosent ved slutten av tredje kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i fjerde kvartal 2016 var i gjennomsnitt 297 235 aksjer per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2015 var på 0,9 millioner aksjer per dag, i 2014 på 1,1 millioner aksjer per dag og i 2013 på 0,5 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 31. desember 2016 var NOK 274 223 416 fordelt på 548 446 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Norwegian Property ASA eier 21 236 egne aksjer i selskapet. Nedenfor følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 31. desember 2016.



#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	GEVERAN TRADING CO LTD	57,61	315 969 937		CYP
2	FOLKETRYGDFONDET	13,44	73 701 642		NOR
3	NIAM V PROSJEKT AS c/o Langham Hall UK	12,30	67 437 425		NOR
4	The Bank of New York c/o BNYMSANV RE SAN	4,33	23 730 241	NOM	NLD
5	State Street Bank an A/C WEST NON-TREATY	0,96	5 230 788	NOM	USA
6	CEK HOLDING AS	0,59	3 255 807		NOR
7	State Street Bank an A/C CLIENT OMNIBUS F	0,48	2 650 029	NOM	USA
8	STATE STREET BANK & SSB, : ISHARES EUROP	0,41	2 261 143	NOM	IRL
9	J.P. Morgan Chase Ba A/C VANGUARD BBH	0,35	1 921 295	NOM	USA
10	KLP AKSJENORGE INDEK	0,32	1 767 321		NOR
11	BNP Paribas Securiti S/A TR PROPERTY INVE	0,30	1 641 484	NOM	GBR
12	J.P. Morgan Bank Lux JPML SA RE CLT ASSET	0,29	1 584 380	NOM	LUX
13	NIKI AS	0,27	1 500 000		NOR
14	KAS BANK N.V. S/A CLIENT ACC TREAT	0,27	1 490 620	NOM	NLD
15	MATHIAS HOLDING AS	0,26	1 400 000		NOR
16	Skandinaviska Enskil SEB AB, UCITS V - Fi	0,22	1 194 261	NOM	FIN
17	J.P. Morgan Securiti A/C CUSTOMER SAFE KE	0,21	1 158 000	NOM	USA
18	State Street Bank an SSBTC A/C UK LO. BR.	0,20	1 102 898	NOM	USA
19	SANDEN A/S	0,18	1 000 000		NOR
20	KOLBERG MOTORS AS	0,16	900 504		NOR
Totalt 20 største aksjonærer		93,15	510 897 775		8/20 NOR

Geveran Trading Co Ltd. ble 5. september 2016 gjennom kjøp av aksjer eier av 53,52 prosent av aksjene i Norwegian Property ASA. Som en følge av dette aksjeerhvervet passerte Geveran terskelen for å fremsette et pliktig tilbud i henhold til verdipapirhandelloven kapittel 6. Tilbudet ble fremsatt ved et tilbudsdokument datert 21. september 2016. Norwegian Propertytys styre avga en uttalelse 4. oktober om budet, og uttalelsen sammen med «fairness opinion» avgitt av Swedbank er tilgjengelig på selskapets hjemmeside og Oslo Børs sine hjemmesider.



FREMTIDSUTSIKTER

Arealledigheten i Oslo estimeres nå til 7,25 prosent og forventes fortsatt å falle som følge av sysselsettingsvekst, konvertering av arealer til annet bruk og særdeles begrenset nybyggingsaktivitet. I Stavanger er leiemarkedet fortsatt krevende.

Antall transaksjoner har vært på samme nivå som i rekordåret 2015, men gjennomsnittstransaksjonen er mindre enn i 2016. I forhold til alternative investeringsklasser gir eiendom en konkurransedyktig avkastning, og det er fortsatt betydelig kjøperinteresse for både gode objekter i de mest attraktive områdene og for eiendommer med mer sekundær beliggenhet.

Oslo-porteføljen, som nå utgjør 95 prosent av eiendomsverdiene i selskapet, har liten ledighet. Operasjonelt har selskapet spesielt fokus på eiendommer med høy ledighet (som Stavanger) og eiendommer hvor leiekontrakter nærmer seg utløp. Selskapet arbeider også aktivt med langsiktige utviklingsmuligheter i porteføljen, spesielt i Nydalen, hvor området står foran en spennende utvikling. I et krevende transaksjonsmarked er også styret opptatt av muligheter som styrker selskapets posisjon i våre kjerneområder.

Som følge av den pliktige tilbudsprosessen med Geveran valgte styret å ikke utbetale utbytte for 3. kvartal. Prosessen er nå avsluttet og styret har dermed vedtatt et utbytte på NOK 0,12 per aksje samlet for tredje og fjerde kvartal. Styret vil foreslå på ordinær generalforsamling at styrets fullmakt til å vedta utbytte mellom de ordinære generalforsamlingene videreføres. Langsiktig har selskapet et mål om at utbytte skal utgjøre 30 til 50 prosent av løpende operativt resultat etter betalbar skatt. Videre er målet at utbyttet har en stabil og økende utvikling.

Styret i Norwegian Property ASA

Oslo, 9. februar 2017



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2016	4Q 2015	Året 2016	Året 2015
Driftsinntekter		204,3	217,9	900,9	858,3
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-10,6	-15,9	-54,2	-64,8
Andre eiendomskostnader		-14,4	-23,4	-56,6	-77,5
Eiendomskostnader		-25,0	-39,3	-110,8	-142,4
Administrative eierkostnader		-15,9	-38,0	-57,3	-79,2
Sum driftskostnader		-40,9	-77,3	-168,1	-221,5
Driftsresultat før verdiendringer		163,4	140,6	732,8	636,8
Verdiendring investeringseiendom	3	30,7	86,2	475,1	387,4
Driftsresultat		194,2	226,8	1 207,9	1 024,2
Finansinntekt	2	0,9	0,1	1,1	0,6
Finanskostnad	2	-93,9	-100,0	-402,6	-429,1
Realiserte netto finansposter		-93,0	-99,9	-401,6	-428,5
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	76,6	17,0	171,0	73,3
Netto finansposter		-16,4	-82,9	-230,5	-355,2
Resultat før skatt		177,7	143,9	977,4	669,0
Skattekostnad	7	2,5	-53,9	-212,9	-188,8
Periodens resultat		180,2	90,0	764,5	480,2
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		180,2	90,0	764,5	480,2
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	-0,6	2,9	1,7	7,2
Periodens utvidede resultat		-0,6	2,9	1,7	7,2
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-	-
Periodens totalresultat		179,6	92,9	766,2	487,4
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		179,6	92,9	766,2	487,4
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	31.12.2016	31.12.2015
EIENDELER			
Finansielle derivater	4	6,6	6,1
Investerings eiendom	3	14 025,1	16 169,6
Eierbenyttet eiendom	3	87,0	86,5
Andre varige driftsmidler		48,8	45,8
Sum anleggsmidler		14 167,5	16 308,0
Finansielle derivater	4	1,6	-
Andre fordringer		115,9	181,6
Konter og kontantekvivalenter	6	46,2	55,8
Sum omløpsmidler		163,8	237,5
Sum eiendeler		14 331,2	16 545,5
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		274,2	274,2
Overkurs		2 295,2	3 412,3
Annen innbetalt egenkapital		7 557,3	6 440,1
Opptjent resultat		-3 637,8	-4 349,1
Sum egenkapital		6 488,9	5 777,5
Utsatt skatt	7	472,1	258,7
Finansielle derivater	4	338,9	670,2
Rentebærende gjeld	6	6 755,8	4 612,7
Annen gjeld		57,5	52,6
Sum langsiktig gjeld		7 624,2	5 594,3
Finansielle derivater	4	5,7	2,0
Rentebærende gjeld	6	11,4	4 906,9
Annen gjeld		201,1	264,8
Sum kortsiktig gjeld		218,2	5 173,7
Sum gjeld		7 842,4	10 768,0
Sum egenkapital og gjeld		14 331,2	16 545,5



KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 31.12.2014	274,2	3 412,3	6 440,1	-4 836,5	5 290,2
Totalresultat 2015	-	-	-	487,4	487,4
Total egenkapital 31.12.2015	274,2	3 412,3	6 440,1	-4 349,1	5 777,5
Totalresultat 2016	-	-1 117,2	1 117,2	766,2	766,2
Utbetalt utbytte	-	-	-	-54,8	-54,8
Total egenkapital 31.12.2016	274,2	2 295,2	7 557,3	-3 637,8	6 488,9

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2016	4Q 2015	Året 2016	Året 2015
Resultat før skatt		177,7	143,9	977,4	669,0
Avskrivning varige driftsmidler		1,7	2,5	9,0	9,1
Verdiendring investeringseiendom	3	-30,7	-86,2	-475,1	-387,4
Verdiendring finansielle derivater	4	-166,7	-17,4	-329,7	-154,5
Endring i kortsiktige poster		-71,8	-33,7	-43,9	1,8
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-89,9	9,1	137,7	138,0
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		496,3	-0,1	3 039,3	623,0
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		-46,2	-123,2	-391,7	-590,4
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		450,1	-123,3	2 647,6	32,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	-630,3	159,1	-2 740,1	-136,5
Betalt utbytte		-	-	-54,8	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-630,3	159,1	-2 794,9	-136,5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-270,1	44,9	-9,6	34,1
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		316,3	10,9	55,8	21,7
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter		46,2	55,8	46,2	55,8



KONSOLIDERTE SAMMENDRATTE NOTEOPPLYSNINGER

NOTE 1: SELSKAPSFORMLING OG VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Eiendomskonsernet Norwegian Property eier forretningseiendommer i Oslo- og Stavangerregionen. Morselskapet Norwegian Property ASA er et allmennaksjeselskap med hovedkontor i Bryggegate 9, Oslo (Norge). Selskapets aksjer er notert på Oslo Børs under tickeren NPRO.

Delårsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – Delårsrapportering. Delårsrapporten utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelsen av delårsrapporten er i samsvar med de prinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2015. I delårsrapporten presenteres det sammendratte oppstillinger. Delårsrapporten inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig regnskap og bør leses i sammenheng med årsregnskapet for 2015. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2015.

I samsvar med kravene i regnskapsloven § 3-3 utarbeider Norwegian Property årlige redegjørelser for foretaksstyring og samfunnsansvar. De seneste redegjørelsene er inntatt i årsrapporten for 2015.

Regnskapet inkluderer Norwegian Property ASA og datterselskaper. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene. Kjøpte eiendommer inkluderes i regnskapet fra overtakelsen.

Norwegian Property's virksomhet består av å eie og forvalte forretningseiendommer i Norge. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Selskapet regner derfor kun å operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentinformasjon.

Ledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld gjelder først og fremst verdivurderingen av investeringseiendom.

Delårsrapporten til Norwegian Property ASA ble godkjent i styremøte den 9. februar 2017. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2: NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	4Q 2016	4Q 2015	Året 2016	Året 2015
Renteinntekter bankinnskudd	0,8	0,1	1,1	0,6
Sum finansinntekter	0,8	0,1	1,1	0,6
Rentekostnader lån	-93,8	-100,0	-402,6	-429,1
Sum finanskostnader	-93,8	-100,0	-402,6	-429,1
Realiserte netto finansposter	-93,0	-99,9	-401,5	-428,5
Verdiendring finansielle instrumenter	76,6	17,0	171,0	73,3
Netto finansposter	-16,4	-82,9	-230,5	-355,2



NOTE 3: INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2016	4Q 2015	Året 2016	Året 2015
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		14 529,9	16 038,3	16 256,2	15 796,6
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-505,9	-	-3 033,8	-577,3
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		52,7	130,2	381,3	635,5
Resultatført over resultatregnskapet i perioden		36,6	84,4	507,9	393,5
Resultatført over totalresultatet i perioden		-1,2	3,3	0,5	7,9
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse		14 112,1	16 256,2	14 112,1	16 256,2
Hvorav eierbenyttet eiendom	2	-87,0	-86,5	-87,0	-86,5
Bokført verdi investeringseiendom		14 025,1	16 169,7	14 025,1	16 169,7

1) Avgang i 2016 gjelder Strandsvingen 10, Stortingsgata 6, Verkstedveien 1, Verkstedveien 3 og Drammensveien 134. Avgang i 2015 gjelder Lysaker Torg 35.

Norwegian Property har inngått avtale om salg av Nedre Skøyen vei 24-26 og Hovfaret 11 i Oslo. Overtakelse er avtalt til mars 2019 ved utløp av leiekontrakten for byggene, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommen frem til dette. Eiendommene er i balansen klassifisert som ordinær investeringseiendom, vurdert til nåverdien av de avtalefestede kontantstrømmer. Klassifisering som investeringseiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen, og er derfor aktuelt fra første kvartal 2018.

2) Eierbenyttet eiendom regnskapsføres til virkelig verdi og verdireguleringen er inkludert i andre inntekter og kostnader.

Investeringsseiendom til virkelig verdi over resultatet er spesifisert i tabellen nedenfor fordelt på verdsettelsesmetode.

Beløp i NOK millioner	31.12.2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringsseiendom	-	-	14 025,1	14 025,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	87,0	87,0
Sum	-	-	14 112,1	14 112,1

Beløp i NOK millioner	31.12.2015			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringsseiendom	-	-	16 169,7	16 169,7
Eierbenyttet eiendom	-	-	86,5	86,5
Sum	-	-	16 256,2	16 256,2

Nivå 1: Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld, Nivå 2: Signifikant annen observerbar input for tilsvarende eiendeler, Nivå 3: Signifikant annen ikke observerbar input

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2015 og 2016.



NOTE 4: FINANSIELLE DERIVATER

Periodens endring i netto derivater i balansen (hovedsakelig rentederivater) fremkommer i tabellen nedenfor. Alle konsernets rentederivater er ikke sikringsbokførte kontantstrømsikringer.

Beløp i NOK millioner	4Q 2016	4Q 2015	Året 2016	Året 2015
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-503,2	-683,5	-666,1	-820,6
Terminering derivater	90,2	0,4	158,6	81,2
Netto resultatført verdiendring derivater	76,6	17,0	171,0	73,3
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	-336,4	-666,1	-336,4	-666,1
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	6,6	6,1	6,6	6,1
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	1,6	-	1,6	-
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-338,9	-670,2	-338,9	-670,2
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-5,7	-2,0	-5,7	-2,0

NOTE 5: FINANSIELLE INSTRUMENTER

Bokført verdi og virkelig verdi av finansielle instrumenter er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	31.12.2016		31.12.2015	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	6,6	6,6	6,1	6,1
Kortsiktige fordringer	1,6	1,6	-	-
Kortsiktige derivater	115,9	115,9	181,6	181,6
Kontanter og kontantekvivalenter	46,2	46,2	55,8	55,8
Sum finansielle eiendeler	170,3	170,3	243,5	243,5
Langsiktige derivater	338,9	338,9	670,2	670,2
Langsiktig rentebærende gjeld	6 755,8	6 755,8	4 612,7	4 626,3
Kortsiktige derivater	5,7	5,7	2,0	2,0
Kortsiktig rentebærende gjeld	11,4	9,0	4 906,9	4 916,9
Annen kortsiktig gjeld	197,8	197,8	238,2	238,2
Sum finansielle forpliktelser	7 309,6	7 307,2	10 430,1	10 453,7

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder. For kontanter og kontantekvivalenter er virkelig verdi antatt å være lik bokført verdi. Rentebærende fordringer og forpliktelser er vurdert til nåverdien av fremtidige kontantstrømmer. Det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår (lavere virkelig verdi enn bokført verdi for gjelden i oversikten indikerer for eksempel en positiv egenkapitaleffekt når gjeldende lånemarginer er mindre gunstig enn dagens markedsbetingelser). Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert valutaterminkontrakter -bytteavtaler og rentebytteavtaler, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterte rentekurver og valutakurser på balansedagen. De tekniske beregningene er utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Andre kortsiktige fordringer og annen kortsiktig gjeld er prinsipielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende perioder regnskapsført til amortisert kost. Imidlertid er diskontering vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter.



Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet er spesifisert i tabellen nedenfor fordelt på verdsettelsesmetode.

Beløp i NOK millioner	31.12.2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	6,6	-	6,6
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	1,6	-	1,6
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-338,9	-	-338,9
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-5,7	-	-5,7
Sum	-	-336,4	-	-336,4

Beløp i NOK millioner	31.12.2015			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	6,1	-	6,1
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-670,2	-	-670,2
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-2,0	-	-2,0
Sum	-	-666,1	-	-666,1

Nivå 1: Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld, Nivå 2: Signifikant annen observerbar input for tilsvarende eiendeler, Nivå 3: Signifikant annen ikke observerbar input

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2015 og 2016.

NOTE 6: NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2016	4Q 2015	Året 2016	Året 2015
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inng. balanse		7 422,6	9 373,3	9 532,4	9 668,9
Opptrekk lånefasiliteter		2 300,0	200,0	3 635,0	884,8
Nedregulering lånefasiliteter		-2 930,3	-40,9	-6 375,1	-1 021,3
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utg. balanse		6 792,3	9 532,4	6 792,3	9 532,4
Balanseførte lånekostnader		-25,1	-12,7	-25,1	-12,7
Bokført verdi rentebærende gjeld		6 767,2	9 519,7	6 767,2	9 519,7
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		6 755,8	4 612,7	6 755,8	4 612,7
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		11,4	4 906,9	11,4	4 906,9
Rentebærende gjeld	1	-6 767,2	-9 519,7	-6 767,2	-9 519,7
Konter og kontantekvivalenter		46,2	55,8	46,2	55,8
Netto rentebærende posisjon		-6 720,9	-9 463,9	-6 720,9	-9 463,9

1) Ubenyttede trekkrammer utgjør totalt NOK 1 058 millioner kroner per 31. desember 2016 og NOK 308 millioner per 31. desember 2015.

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er at minimum 60 prosent av selskapets rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres. Per 31. desember 2016 var 63 prosent av denne type gjeld sikret (31. desember 2015: 64 prosent). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 164 basispunkter (31. desember 2015: 140 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 4,20 prosent (31. desember 2015: 4,33 prosent) og gjennomsnittlig gjenstående løpetid var 2,3 år (31. desember 2015: 1,7 år). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 4,1 år (31. desember 2015: 4,3 år).



NOTE 7: UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

Periodens endring i utsatt skatt og skattekostnad fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2016	4Q 2015	Året 2016	Året 2015
Resultat før skatt		177,7	143,9	977,4	669,0
Skattekostnad kalkulert med 25 prosent (27 prosent for 2015)		44,4	38,9	244,3	180,6
Endret skattesats i utgående balanse	1	-19,7	-20,6	-19,7	-20,6
Midlertidige forskjeller		-27,2	35,7	-11,8	28,8
Skattekostnad		-2,5	53,9	212,9	188,8
Utsatt skatt, inngående balanse		474,7	203,9	258,7	67,4
Resultatført		-2,5	53,9	212,9	188,8
Ført mot utvidet resultat		-0,2	0,9	0,6	2,5
Utsatt skatt, utgående balanse		472,1	258,7	472,1	258,7

1) Selskapsskattesatsen i Norge reduseres fra 25 prosent til 24 prosent ved inngangen til 2017. Utsatt skatt ved årsslutt 2016 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 24 prosent. Tilsvarende ble selskapsskattesatsen redusert fra 27 prosent til 25 prosent ved inngangen til 2016.

NOTE 8: NÆRSTÅENDE PARTER

En nærstående part har betydelig innflytelse på konsernets strategi eller operative valg. Mulighet til å påvirke en annen part oppnås normalt gjennom eierskap, deltakelse i konsernets besluttede organer og ledelse eller gjennom særskilte avtaleforhold.

Det er ikke inngått vesentlige avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2016.

Mellomværende og transaksjoner med datterselskaper (som er nærstående parter av Norwegian Property ASA) er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av informasjon gitt i denne note. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte beskrives årlig i årsregnskapet til konsernet (se note 14 og 19 til årsregnskapet for 2015).

NOTE 9: HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Egenbeholdningen i obligasjonslånene NPRO02 (126 millioner kroner) og NPRO05 (291 millioner kroner) ble solgt i markedet til kurser på henholdsvis kroner 100,7885 og kroner 99,7750 i januar 2017.

I tråd med fullmakt fra ordinær generalforsamling i 2016 har styret den 9. februar 2017 vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,12 per aksje basert på regnskapet ved utgangen av 2016.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter 31. desember 2016, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen med regnskapsmessig konsekvens på balansedagen eller forhold oppstått etter balansedagen uten slik regnskapsmessig konsekvens.



KONTAKTINFORMASJON

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Postadresse: Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse: Bryggegata 9, Aker Brygge

Telefon: +47 22 83 40 20 | Faks: +47 22 83 40 21 | www.npro.no

KONTAKT IR & PRESSE

Svein Hov Skjelle, Administrerende direktør

+47 930 55 566 | shs@npro.no

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, inkludert presentasjonsmateriale tilhørende denne kvartalsrapporten, samt finansiell informasjon, se 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 2015. 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.

