

RESULTATRAPPORT
TREDJE KVARTAL 2016



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER I TREDJE KVARTAL 2016

VEKST I LEIEINTEKTER OG ØKTE EIENDOMSVERDIER

Økte leieinntekter

Samlede leieinntekter var NOK 229,7 millioner, en økning fra NOK 220,7 millioner i samme kvartal 2015. Hensyntatt kjøp og salg av eiendommer er økningen i leieinntekter 10,1 prosent. Driftsresultat før verdiendringer var NOK 185,9 millioner. Overskudd før skatt og verdiendringer var NOK 85,4 millioner.

Resultat før skatt NOK 260,7 millioner

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 78,3 millioner og positive verdiendringer for finansielle derivater utgjorde NOK 97,0 millioner. Etter skattekostnad på NOK 65,0 millioner ble periodens overskudd NOK 195,7 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i tredje kvartal på NOK 0,36. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 11,50 per aksje per 30. september 2016, opp fra NOK 11,20 per aksje ved utgangen av andre kvartal 2016 (EPRA NAV: NOK 12,83 og EPRA NNNAV: 12,22 ved utgangen av tredje kvartal 2016).

Leiekontrakt

Norwegian Property har fremforhandlet en leieavtale med Bydel Frogner og NAV Stat for eiendommen Drammensveien 60 i Oslo. Avtalene omfatter hele bygget som utgjør ca 11 000 kvm. Endelig godkjenning av leieavtalen i bystyret forventes i slutten av oktober 2016.

Kjøp og salg av eiendommer

I september styrket Norwegian Property sin posisjon på Aker Brygge ved kjøp av sentralt plasserte butikk- og lagerseksjoner på Aker Brygge fra Watrium AS. Kjøpesum var NOK 204 millioner etter fradrag for kompensasjon for skatteposisjon.

Norwegian Property har i kvartalet inngått avtale om salg av Stortingsgata 6 til Deka Immobilien GmbH. Brutto eiendomsverdi er avtalt til NOK 506,5 millioner, som var NOK 16,7 millioner høyere enn verddivurderingen ved utgangen av andre kvartal 2016. Transaksjonen ble gjennomført 14. oktober 2016.

Salget av Verkstedveien 1, Verkstedveien 3 og Drammensveien 134 til Entra ASA, som ble annonsert i andre kvartal, ble gjennomført 1. september 2016.

Pliktig tilbud

Geveran Trading Co Ltd. ervervet i begynnelsen av september aksjer som medførte at selskapet på dette tidspunktet eide 53,52 prosent av aksjene i Norwegian Property. I henhold til verdipapirhandeloven har derfor Geveran Trading Co Ltd. fremmet et pliktig tilbud på NOK 10,80 per aksje for alle utestående aksjer. Styret i Norwegian Property ASA har avgitt en uttalelse (tilgjengelig på Oslo Børs og selskapets hjemmesider) om tilbudet. Tilbudsfristen er forlenget til 3. november 2016.

Utbytte

Det ble i august 2016 utbetalt et utbytte på NOK 0,05 per aksje. Langsiktig har selskapet en ambisjon om at utbytte skal utgjøre 30 til 50 prosent av løpende operativt resultat etter betalbar skatt. I lys av det pliktige tilbudet fremmet av Geveran Trading Co Ltd. og prosesser med Norwegian Property's långivere knyttet til endret eierstruktur, vil styret ikke beslutte ytterligere utbytte før disse prosessene er sluttført.



NØKKELTALL

Resultat		3Q 2016	3Q 2015	YTD 2016	YTD 2015	Året 2015
Brutto inntekter	NOK mill.	229,7	220,7	696,6	640,4	858,3
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	200,8	185,8	610,8	537,3	716,0
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	185,9	170,6	569,4	496,2	636,8
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	85,4	65,7	260,8	167,6	208,3
Resultat før skatt	NOK mill.	260,7	76,5	799,6	525,1	669,0
Resultat etter skatt	NOK mill.	195,7	71,2	584,3	390,2	480,2
EPRA-resultat ¹	NOK mill.	64,1	48,0	195,6	122,4	156,2

Balanse		3Q 2016	3Q 2015	YTD 2016	YTD 2015	Året 2015
Markedsverdi av investeringseiendommer	NOK mill.	14 529,9	16 038,3	14 529,9	16 038,3	16 256,2
Egenkapital	NOK mill.	6 309,3	5 684,7	6 309,3	5 684,7	5 777,5
Rentebærende gjeld	NOK mill.	7 414,2	9 358,5	7 414,2	9 358,5	9 519,7
Egenkapitalandel	Prosent	42,1	35,0	42,1	35,0	34,9
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	17,3	5,6	17,6	12,8	12,1

Kontantstrøm		3Q 2016	3Q 2015	YTD 2016	YTD 2015	Året 2015
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	58,2	21,6	227,5	128,9	138,0
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	316,3	10,9	316,3	10,9	55,8

Nøkkeltall; per aksje		3Q 2016	3Q 2015	YTD 2016	YTD 2015	Året 2015
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall	548 425 596	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	548 425 596
Resultat før skatt ²	NOK	0,48	0,14	1,46	0,96	1,22
Ordinær fortjeneste (EPS) ²	NOK	0,36	0,13	1,07	0,71	0,88
EPRA-resultat ²	NOK	0,12	0,09	0,36	0,22	0,28
Operasjonell kontantstrøm	NOK	0,12	0,04	0,43	0,23	0,25
Rentebærende gjeld	NOK	13,52	17,06	13,52	17,06	17,36
NAV (bokført egenkapital)	NOK	11,50	10,37	11,50	10,37	10,53
Utsatt skatt for investeringseiendom ³	NOK	0,64	0,43	0,64	0,43	0,50
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁴	NOK	0,69	0,91	0,69	0,91	0,91
EPRA NAV⁵	NOK	12,83	11,70	12,83	11,70	11,94
Virkelig verdi av utsatt skatt ⁶	NOK	0,08	0,20	0,08	0,20	0,16
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁷	NOK	-0,69	-0,91	-0,69	-0,91	-0,91
Virkelig verdi av gjeld ⁸	NOK	-	-0,04	-	-0,04	-0,03
EPRA NNAV⁹	NOK	12,22	10,95	12,22	10,95	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/-tapkonto.

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 NNAV («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 TREDJE KVARTAL 2016

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 229,7 millioner i tredje kvartal 2016. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 220,7 millioner i tilsvarende periode i 2015. Justert for kjøp og salg av eiendommer i 2015 og 2016, representerer dette en økning i leieinntekter i tredje kvartal 2016 på NOK 21 millioner. Økningen er først og fremst knyttet til slutføring av utviklingsprosjekter på Aker Brygge.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 15,0 millioner i kvartalet (NOK 17,3 millioner). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 13,9 millioner (NOK 17,6 millioner). Administrative eierkostnader var NOK 14,9 millioner (NOK 15,2 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 185,9 millioner (NOK 170,6 millioner) i tredje kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 78,3 millioner (NOK 118,6 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 100,5 millioner i tredje kvartal (NOK 104,9 millioner). En økning i markedsrentene i kvartalet har bidratt til at resultatet knyttet til verdiendring av finansielle derivater var positiv med NOK 97,0 millioner (negativ endring på NOK 107,9 millioner).

Overskudd før skatt i tredje kvartal var NOK 260,7 millioner (NOK 76,5 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 65,0 millioner (NOK 5,2 millioner). Overskudd etter skatt ble dermed NOK 195,7 millioner (NOK 71,2 millioner).

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 30. september 2016 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av tredje kvartal 2016 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 14 529,9 millioner (NOK 16 038,3 millioner). Investeringseiendom holdt for salg er herunder balanseført separat med NOK 506,5 millioner og regnskapsført til transaksjonsverdien. Dette gjelder eiendommen Stortingsgata 6, som ble avtalt solgt i tredje kvartal. Transaksjonen er gjennomført tidlig i fjerde kvartal. Eierbenyttet eiendom er også balanseført separat med NOK 88,2 millioner ved utgangen av tredje kvartal 2016, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 78,3 millioner, og inkluderer NOK 16,7 millioner i gevinst knyttet til investeringseiendom holdt for salg. Verdiutviklingen for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie var netto positiv med NOK 38,2 millioner, knyttet til fremforhandlet leieavtale for eiendommen Drammensveien 60 i kvartalet. Øvrige eiendommer hadde en positiv verdiutvikling på NOK 23,4 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var positiv med NOK 58,2 millioner i tredje kvartal 2016 (NOK 21,6 millioner).

Investering i anleggsmidler utgjorde NOK 254,7 millioner i tredje kvartal (NOK 46,7 millioner), og gjelder kjøp av seksjoner i Fondbygget på Aker Brygge i Oslo, leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler samt løpende driftsinvesteringer. Likvide midler tilført ved salg av tre eiendommer på Skøyen i Oslo var NOK 2 513,3 millioner (NOK 623,2 millioner).



Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 2 016,5 millioner, etter en netto reduksjon i rentebærende gjeld med NOK 1 989,1 millioner (NOK 595,1 millioner) etter salg av eiendommer og utbetaling av utbytte med NOK 27,4 millioner.

Netto økning i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 300,3 millioner (NOK 3,0 millioner).

BALANSE

Per 30. september 2016 hadde konsernet en kontantbeholdning på NOK 316,3 millioner (NOK 10,9 millioner). I tillegg hadde konsernet NOK 1 058 millioner i ubenyttede tilgjengelige kredittfasiliteter (NOK 484,3 millioner). Total egenkapital var NOK 6 309,3 millioner (NOK 5 684,7 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 42,1 prosent (35,0 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 11,50 (NOK 10,37). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 12,83 (NOK 11,70) og basert på EPRA NNNAV standarden NOK 12,22 (NOK 10,95). Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 548 425 596 (548 425 596).

FINANSIERING

NØKKELTALL

I løpet av tredje kvartal 2016 har konsernets gjeld blitt redusert med NOK 1 944,3 millioner etter salg av eiendommer. Tabellen nedenfor viser nøkkeltall knyttet til rentebærende gjeld og sikring ved utgangen av kvartalet. Gjennomsnittstallene per 30. september 2016 for renter og marginer hensyntar effekten av endringer som har funnet sted i begynnelsen av oktober.

Rentebærende gjeld og sikring		30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
Rentebærende gjeld	NOK mill.	7 414,2	9 358,5	9 519,7
Likvide midler	NOK mill.	316,3	10,9	55,8
Effektiv rentesikringsgrad	Prosent	66,8	61,6	61,0
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK mill.	1 058,0	483,3	308,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	3,8	4,6	4,3
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	4,52	4,23	4,33
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,59	1,40	1,40
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	1,7	1,9	1,7
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK mill.	14 529,9	16 038,3	16 256,2
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	51,0	58,4	58,6
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	48,9	58,3	58,2

RENTESIKRINGER

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikringer per 30. september 2016.

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	3 064	650	500	850	1 100	1 250
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,3	4,2	4,6	4,1	4,4	3,2
Andel av total gjeld	Prosent	41	9	7	11	15	17

Selskapets rentesikringsgrad er nå på 66,8 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.



RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld i balansen per 30. september 2016 var NOK 7 414,2 millioner (NOK 9 358,5 millioner).

Geveran Trading Co Ltd. har med virkning fra 7. september 2016 overtatt over 50 prosent av aksjene i Norwegian Property ASA. Låneavtalene til Norwegian Property ASA inneholder klausuler om «change of control». For obligasjonslånene (NOK 2,2 milliarder i lån ved utgangen av tredje kvartal) har obligasjonseierne frist primo november for eventuelt å be om innløsning. DNB/Danske Bank har akseptert eierskifte for sin fasilitet (NOK 2,1 milliarder), og det pågår prosesser i forhold til en tilsvarende avtale for fasilitetene i SEB/Nordea (NOK 3,1 milliarder). I balansen per 30. september 2016 er alle lånefasilitetene klassifisert som kortsiktig gjeld.

I fjerde kvartal 2016 forfaller obligasjonslån med gjenstående utestående beløp på NOK 112 millioner og lånefasilitetene i DNB/Danske Bank med totale trekk på NOK 2,1 milliarder. Obligasjonslånet er innfridd 5. oktober, mens prosesser for refinansiering av bankfasiliteten er i slutfasen.

VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Arealledigheten i Oslo estimeres ifølge Akershus Eiendom til 7,25 prosent. Akershus Eiendom forventer 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, er transaksjonsvolumet hittil i 2016 vesentlig lavere. Mange kjøpergrupperinger er fortsatt aktive og på jakt etter gode objekter, men det er få objekter til salgs i markedet. Prime yield estimeres av Akershus Eiendom til omkring 4,0 prosent, men etterspørsel etter gode investeringsobjekter indikerer fortsatt press nedover på yielden.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 33 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (89,4 prosent av brutto løpende leieinntekter ved utgangen av september 2016), Gardermoen (3,5 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (7,1 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 822,5 millioner per 30. september 2016. Dette representerer en reduksjon på NOK 3,2 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 13,8 prosent av totale arealer per 30. september 2016, som er økt fra 13,3 prosent ved inngangen til kvartalet. Gjenstående ledighet er i stor grad knyttet til eiendommer i Stavanger.

Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 4,7 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,7 prosent for den samlede porteføljen.



AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av tredje kvartal 1 947 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en økning på 316 aksjonærer sammenlignet med utgangen av andre kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 67,0 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av tredje kvartal, opp fra 61,4 prosent ved slutten av andre kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i tredje kvartal 2016 var i gjennomsnitt 709 317 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 30. september 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 30. september 2016.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	GEVERAN TRADING CO LTD	53,52	293 502 335		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 MELLON SA/NV	4,33	23 730 241	NOM	NLD
5	STATE STREET BANK AND TRUST CO	0,89	4 871 008	NOM	USA
6	BNP PARIBAS SEC. SERVICES S.C.A GBR	0,79	4 322 829	NOM	GBR
7	STATE STREET BANK AND TRUST CO.	0,63	3 472 928	NOM	USA
8	STATE STREET BANK & TRUST CO	0,60	3 305 844	NOM	IRL
9	CEK HOLDING AS	0,59	3 255 807		NOR
10	ALDEN AS	0,59	3 250 000		NOR
11	J.P. Morgan Chase Ba A/C VANGUARD BBH	0,51	2 792 550	NOM	USA
12	KLP AKSJENORGE INDEKS	0,38	2 082 065		NOR
13	STATE STREET BANK & TRUST COMPANY	0,34	1 879 335		USA
14	JP MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A	0,29	1 608 501	NOM	LUX
15	KAS BANK NV S/A CLIENT ACC TREAT	0,29	1 583 313	NOM	NLD
16	NIKI AS	0,27	1 500 000		NOR
17	MATHIAS HOLDING AS	0,26	1 400 000		NOR
18	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	0,22	1 214 000	NOM	FIN
19	STATE STREET BANK AND TRUST COMPA.	0,21	1 150 728	NOM	USA
20	STATE STREET BANK & TRUST CO.	0,20	1 113 097	NOM	USA
Totalt 20 største aksjonærer		90,65	497 173 648		7/20 NOR

Geveran Trading Co Ltd. ble 5. september 2016 gjennom kjøp av aksjer eier av 53,52% av aksjene i Norwegian Property ASA. Som en følge av dette aksjeervertet 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 som omfatter alle aksjer som ikke allerede er eiet av Geveran mot et vederlag på NOK 10,80 i kontanter per aksje. Tilbudsfristen er forlenget til 3. november kl. 16.30. Norwegian Propertys styre har avgitt en uttalelse datert 4. oktober om budet. Uttalelsen samt «fairness opinion» avgitt av Swedbank er tilgjengelig på selskapets hjemmeside og Oslo Børs sine hjemmesider.

FREMTIDSUTSIKTER

Arealledigheten i Oslo estimeres ifølge Akershus Eiendom 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.

I transaksjonsmarkedet er aktiviteten fortsatt lavere enn i rekordåret 2015. I forhold til alternative investeringsklasser gir imidlertid 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 eksemplifisert med det gjennomførte kjøpet av retail-seksjoner på Aker Brygge i tredje kvartal.

I tredje kvartal fremmet Geveran Trading Co Ltd. (Geveran) tilbud på alle utestående aksjer i Norwegian Property ASA som følge av at selskapet ervervet en eierandel på mer enn 50 prosent av selskapets aksjekapital («change of control»). Ved slutføring av denne kvartalsrapporten var det ikke kjent hvor stor eierandel Geveran vil ha etter utløpet av tilbudsperioden.

I tilbudsdokumentet uttaler Geveran at de har som intensjon å fortsette å støtte Norwegian Property's forretningskonsept. Geveran opplyser også i Tilbudsdokumentet at det ikke foreligger noen planer om å reorganisere Norwegian Property som følge av Tilbudet.

Som følge av «change of control» er Norwegian Property i slutfase i dialogen med långiverne i dagens bankfasiliteter med henblikk på å videreføre og tilpasse eksisterende lånefasiliteter, som omfatter lånetrekk og ubenyttede lånerammer. Investorer i Norwegian Property's obligasjonslån har i tråd med obligasjonslåneavtalene mulighet til å kreve innløsning av sine lån ved «change of control». Dialogen med hovedbankene omfatter også en langsiktig løsning for selskapets ene hovedlånefasilitet med opprinnelig forfall i desember 2016 og ytterligere beredskap for eventuelle obligasjonslån som innfris i forbindelse med «change of control». Styret vil ikke foreslå utbyttebetalinger før disse prosessene er slutført.



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2016	3Q 2015	YTD 2016	YTD 2015	Året 2015
Driftsinntekter		229,7	220,7	696,6	640,4	858,3
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-15,0	-17,3	-43,6	-49,0	-64,8
Andre eiendomskostnader		-13,9	-17,6	-42,2	-54,1	-77,5
Eiendomskostnader		-28,9	-34,9	-85,8	-103,1	-142,4
Administrative eierkostnader		-14,9	-15,2	-41,4	-41,1	-79,2
Sum driftskostnader		-43,8	-50,1	-127,2	-144,2	-221,5
Driftsresultat før verdiendringer		185,9	170,6	569,4	496,2	636,8
Verdiendring investeringseiendom	3	78,3	118,6	444,3	301,1	387,4
Driftsresultat		264,2	289,3	1 013,7	797,4	1 024,2
Finansinntekt	2	0,2	0,1	0,3	0,6	0,6
Finanskostnad	2	-100,6	-105,1	-308,8	-329,2	-429,1
Realiserte netto finansposter		-100,5	-104,9	-308,6	-328,6	-428,5
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	97,0	-107,9	94,5	56,3	73,3
Netto finansposter		-3,5	-212,8	-214,1	-272,3	-355,2
Resultat før skatt		260,7	76,5	799,6	525,1	669,0
Skattekostnad	7	-65,0	-5,2	-215,3	-134,9	-188,8
Periodens resultat		195,7	71,2	584,3	390,2	480,2
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		195,7	71,2	584,3	390,2	480,2
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	0,3	0,3	2,2	4,3	7,2
Periodens utvidede resultat		0,3	0,3	2,2	4,3	7,2
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		196,0	71,5	586,5	394,5	487,4
Andel av periodens totalsresultat for aksjonærene i morselskapet		196,0	71,5	586,5	394,5	487,4
Andel av periodens totalsresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
EIENDELER				
Finansielle derivater	4	3,3	4,9	6,1
Investerings eiendom	3	13 935,2	15 955,0	16 169,6
Eierbenyttet eiendom	3	88,2	83,3	86,5
Andre varige driftsmidler		46,4	45,2	45,8
Sum anleggsmidler		14 073,0	16 088,4	16 308,0
Finansielle derivater	4	2,2	-	-
Andre fordringer		109,4	144,2	181,6
Kontanter og kontantekvivalenter	6	316,3	10,9	55,8
Investerings eiendom holdt for salg	3	506,5	-	-
Sum omløpsmidler		934,3	155,1	237,5
Sum eiendeler		15 007,3	16 243,5	16 545,5
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		274,2	274,3	274,2
Overkurs		3 412,3	3 412,3	3 412,3
Annen innbetalt egenkapital		6 440,1	6 440,1	6 440,1
Opptjent resultat		-3 817,4	-4 442,0	-4 349,1
Sum egenkapital		6 309,3	5 684,7	5 777,5
Utsatt skatt	7	474,7	203,9	258,7
Finansielle derivater	4	502,7	688,4	670,2
Rentebærende gjeld	6	-	9 308,3	4 612,7
Annen gjeld		57,6	2,6	52,6
Sum langsiktig gjeld		1 035,0	10 203,2	5 594,3
Finansielle derivater	4	5,9	-	2,0
Rentebærende gjeld	6	7 414,2	50,2	4 906,9
Annen gjeld		243,0	305,4	264,8
Sum kortsiktig gjeld		7 663,1	355,6	5 173,7
Sum gjeld		8 698,1	10 558,8	10 768,0
Sum egenkapital og gjeld		15 007,3	16 243,5	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	-	-	-	394,5	394,5
Total egenkapital 30.09.2015	274,2	3 412,3	6 440,1	-4 442,0	5 684,7
Totalresultat	-	-	-	92,9	92,9
Total egenkapital 31.12.2015	274,2	3 412,3	6 440,1	-4 349,1	5 777,5
Totalresultat	-	-	-	586,5	586,5
Utbetalt utbytte	-	-	-	-54,8	-54,8
Total egenkapital 30.09.2016	274,2	3 412,3	6 440,1	-3 817,4	6 309,3

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2016	3Q 2015	YTD 2016	YTD 2015	Året 2015
Resultat før skatt		260,7	76,5	799,6	525,1	669,0
Avskrivning varige driftsmidler		2,4	2,2	7,3	6,6	9,1
Verdiendring investeringseiendom	3	-78,3	-118,6	-444,3	-301,1	-387,4
Verdiendring finansielle derivater	4	-164,5	57,8	-163,0	-137,1	-154,5
Endring i kortsiktige poster		38,0	3,8	27,9	35,4	1,8
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		58,2	21,6	227,5	128,9	138,0
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		2 513,3	623,2	2 543,0	623,2	623,0
Betalt ved investering i eiendommer		-254,7	-46,7	-345,4	-467,2	-590,4
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		2 258,6	576,5	2 197,6	156,0	32,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	-1 989,1	-595,1	-2 109,8	-295,6	-136,5
Betalt utbytte		-27,4	-	-54,8	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-2 016,5	-595,1	-2 164,6	-295,6	-136,5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		300,3	3,0	260,5	-10,8	34,1
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		16,0	7,8	55,8	21,7	21,7
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter		316,3	10,9	316,3	10,9	55,8



KONSOLIDERTE SAMMENDRATTE NOTEOPPLYSNINGER

NOTE 1: SELSKAPSFORMLASJON OG VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Eiendoms konsernet Norwegian Property eier forretningseiendommer i Oslo- og Stavangerregionen. Morselskapet Norwegian Property ASA er et allmennaksjeselskap med hovedkontor i Bryggegata 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 inkluderer 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 20. oktober 2016. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2: NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	3Q 2016	3Q 2015	YTD 2016	YTD 2015	Året 2015
Renteinntekter bankinnskudd	0,2	0,1	0,3	0,5	0,6
Sum finansinntekter	0,2	0,1	0,3	0,5	0,6
Rentekostnader lån	-100,6	-105,0	-308,8	-329,1	-429,1
Sum finanskostnader	-100,6	-105,0	-308,8	-329,1	-429,1
Realiserte netto finansposter	-100,5	-104,9	-308,5	-328,6	-428,5
Verdiendring finansielle instrumenter	97,0	-107,9	94,5	56,3	73,3
Netto finansposter	-3,5	-212,8	-214,1	-272,3	-355,2



NOTE 3: INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2016	3Q 2015	YTD 2016	YTD 2015	Året 2015
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		16 680,2	16 455,3	16 256,2	15 796,5	15 796,6
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-2 510,1	-577,3	-2 539,1	-577,3	-577,3
Tilgang ved investering i eiendommer		254,9	35,4	339,8	505,3	635,5
Resultatført over resultatregnskapet i perioden		105,0	118,7	471,3	309,1	393,5
Resultatført over totalresultatet i perioden		-0,1	6,2	1,7	4,6	7,9
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse		14 529,9	16 038,3	14 529,9	16 038,3	16 256,2
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	2	-506,5	-	-506,5	-	-
Investeringseiendom ikke holdt for salg		14 023,4	16 038,3	14 023,4	16 038,3	16 256,2
Hvorav eierbenyttet eiendom	3	-88,2	-83,3	-88,2	-83,3	-86,5
Bokført verdi investeringseiendom		13 935,2	15 955,0	13 935,2	15 955,0	16 169,6

1) Avgang i 2016 gjelder Strandsvingen 10, 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) I tredje kvartal 2016 har Norwegian Property inngått avtale om salg av eiendommen Stortingsgata 6. Transaksjonen er gjennomført tidlig i fjerde kvartal 2016, og eiendommen er vurdert til transaksjonsverdien ved utgangen av tredje kvartal.

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

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

Beløp i NOK millioner	30.09.2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	13 935,2	13 935,2
Eierbenyttet eiendom	-	-	88,2	88,2
Investeringseiendom holdt for salg	-	-	506,5	506,5
Sum	-	-	14 529,9	14 529,9

Beløp i NOK millioner	30.09.2015			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	15 955,0	15 955,0
Eierbenyttet eiendom	-	-	83,3	83,3
Sum	-	-	16 038,3	16 038,3

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	3Q 2016	3Q 2015	YTD 2016	YTD 2015	Året 2015
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-667,7	-625,7	-666,1	-820,6	-820,6
Utkjøp derivater	67,5	50,1	68,5	80,8	81,2
Netto resultatført verdiendring derivater	97,0	-107,9	94,5	56,3	73,3
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	-503,2	-683,5	-503,2	-683,5	-666,1
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	3,3	4,9	3,3	4,9	6,1
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	2,2	-	2,2	-	-
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-502,7	-688,4	-502,7	-688,4	-670,2
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-5,9	-	-5,9	-	-2,0

NOTE 5: FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	30.09.2016		30.09.2015	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	3,3	3,3	4,9	4,9
Kortsiktige derivater	2,2	2,2	-	-
Kortsiktige fordringer	109,4	109,4	144,2	144,2
Konter og kontantekvivalenter	316,3	316,3	10,9	10,9
Sum finansielle eiendeler	431,1	431,1	160,0	160,0
Langsiktige derivater	502,7	502,7	688,4	688,4
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	9 308,3	9 336,8
Kortsiktige derivater	5,9	5,9	-	-
Kortsiktig rentebærende gjeld	7 414,2	7 411,8	50,2	50,8
Annen kortsiktig gjeld	239,2	239,2	303,9	303,9
Sum finansielle forpliktelser	8 162,1	8 159,7	10 350,8	10 379,9

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder. For konanter 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	30.09.2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	3,3	-	3,3
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	2,2	-	2,2
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-502,7	-	-502,7
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-5,9	-	-5,9
Sum	-	-503,2	-	-503,2

Beløp i NOK millioner	30.09.2015			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	4,9	-	4,9
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-688,4	-	-688,4
Sum	-	-683,5	-	-683,5

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	3Q 2016	3Q 2015	YTD 2016	YTD 2015	Året 2015
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		9 411,7	9 968,3	9 532,4	9 668,8	9 668,9
Opptrekk lånefasiliteter		-	23,1	-	684,8	884,8
Nedregulering lånefasiliteter		-1 989,1	-618,1	-2 109,8	-980,4	-1 021,3
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utg. balanse		7 422,6	9 373,3	7 422,6	9 373,2	9 532,4
Balanseførte lånekostnader		-8,4	-14,8	-8,4	-14,8	-12,7
Bokført verdi rentebærende gjeld		7 414,2	9 358,5	7 414,2	9 358,4	9 519,7
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		-	9 308,3	-	9 308,3	4 612,7
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		7 414,2	50,2	7 414,2	50,2	4 906,9
Rentebærende gjeld	1	-7 414,2	-9 358,5	-7 414,2	-9 358,4	-9 519,7
Kontanter og kontantekvivalenter		316,3	10,9	316,3	10,9	55,8
Netto rentebærende posisjon		-7 097,9	-9 347,6	-7 097,9	-9 347,6	-9 463,9

1) Ubenyttede tilgjengelige trekkrammer utgjør NOK 1 058 millioner kroner per 30. september 2016, NOK 483,3 millioner per 30. september 2015 og NOK 308 millioner kroner 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 30. september 2016 var 67 prosent av denne type gjeld sikret (30. september 2015: 62 prosent). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 159 basispunkter (30. september 2015: 140 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 4,52 prosent (30. september 2015: 4,23 prosent) og gjennomsnittlig gjenstående løpetid var 1,7 år (30. september 2015: 1,9 år). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 3,8 år (30. september 2015: 4,6 år).



NOTE 7: UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2016	3Q 2015	YTD 2016	YTD 2015	Året 2015
Resultat før skatt		260,7	76,5	799,6	525,1	669,0
Skattekostnad kalkulert med 25 prosent (27 prosent for 2015)		65,2	20,6	199,9	141,8	180,6
Endret skattesats til 25 prosent for utsatt skatt i utgående balanse 2015	1	-	-	-	-	-20,6
Midlertidige forskjeller		-0,2	-15,4	15,4	-6,9	-28,8
Skattekostnad		65,0	5,2	215,3	134,9	188,8
Utsatt skatt, inngående balanse		409,7	198,5	258,7	67,4	67,4
Resultatført i perioden		65,0	5,2	215,3	134,9	188,8
Ført mot utvidet resultat		-	0,1	0,7	-	2,5
Utsatt skatt, utgående balanse		474,7	203,9	474,7	203,9	258,7

1) Selskapskattesatsen i Norge ble redusert fra 27 prosent til 25 prosent ved inngangen til 2016. Utsatt skatt ved årsslutt 2015 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 25 prosent.

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 nye 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

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 30. september 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.

