

# NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS



STATUSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2009



## INNLEDNING

På tross av en utfordrende situasjon i både norsk og svensk økonomi viser kontantstrømeiendommene i North Bridge Nordic Property's portefølje en stabil utvikling i 1. kvartal 2009, både når det gjelder ledighetsgrad og leieinntekter. Konsernet har flytende rente på rundt 44 % av låneporteføljen og drar således fordel av det kraftige rentefallet som har funnet sted siden september 2008 på en ikke uvesentlig del av porteføljen, både i Norge og i Sverige.

Det er brukt store ressurser på å håndtere de utfordringene som har oppstått i to av Selskapets utviklingsprosjekter på Sveberg og i Malmø, selv om en begrenset andel av konsernets kapital er bundet opp i disse prosjektene.

På utviklingssiden er det for øvrig fremdrift i henhold til planen når det gjelder rehabiliteringen av kontor-bygget på Lyckebacken 5 i Lund. Det er videre fattet positivt reguleringsvedtak i Sandnes bystyre som åpner for nybygg på 21.500 m<sup>2</sup> i Ole Bulls gate kvartalet, og det er akseptert tilbud på byggelån og langsiktig finansiering av Klostergata-prosjektet i Trondheim.

Selskapet har et godt utgangspunkt for å kunne komme gjennom dagens utfordrende markedssituasjon på en tilfredsstillende måte, og således skape verdier for aksjonærer som har en mer langsiktig horisont på sine investeringer.

Det ble redegjort for finansiering og kapitalforhold i forrige kvartalsrapport som er tilgjengelig på [www.northbridge.no](http://www.northbridge.no). Det har ikke skjedd vesentlige endringer i første kvartal 2009.

## MARKEDSKOMMENTAR

Første kvartal 2009 har vært preget av negativ utvikling i en rekke makroøkonomiske nøkkeltall og høy grad av

usikkerhet. Fortsatt observeres kraftig fall i detaljhandelen, investeringer, industriproduksjon og ordreinngang i blant annet vestlige økonomier, selv om Norge så langt ikke opplever de sterkeste utslagene.

På den annen side brukes kraftige virkemidler for å stimulere til ny økonomisk vekst, både gjennom kraftige rentekutt og gjennom ulike økonomiske krisepakker. De første tegn til redusert pessimisme er blitt synlige inn i 2. kvartal 2009 dersom man bruker børsoppgang, økende råvarepriser og økning i lange renter som indikatorer.

For eiendomsbransjen vil makrobildet påvirke etterspørselen etter areal negativt, men den generelle kredittsituasjonen vil også ha en negativ effekt på igangsettelsen av nye prosjekter. Det er observert økende arealledighet spesielt innen kontor, og fra analytikerhold forventes at denne utviklingen vil vedvare over noe tid. Det er imidlertid mange delmarkeder innen næringseiendom, fordelt på blant annet grafisk lokalisering og ulike segmenter, og man bør derfor være forsiktig med å vektlegge de kraftigste utslagene alt for tungt, selv om dette får mest fokus i media. I følge statistikk fra Eiendomsverdi synes det eksempelvis å være en myte at kontorleieprisene generelt i Vika /Aker Brygge i Oslo har vært på nivå rundt kr. 4.500 per m<sup>2</sup>. Dette nivået er observert for et beskjedent antall kvadratmeter mens gjennomsnittlig kontorleiepris er på rundt kr. 2.700 per m<sup>2</sup> i 1. kvartal 2009.

Dagens prising av næringseiendom preges av solide påslag for økt risiko, men dette har foreløpig i hovedsak kommet långiver til gode gjennom økte rentemarginer. Konsensus synes å være at avkastningskravet (yield) vil holde seg stabilt, men at et lavere generelt leienivå vil kunne føre til et ytterligere generelt prisfall innen næringseiendom. Vi ser ennå ikke den fulle effekten av de omfattende økonomiske stimuli som er vedtatt, vi har et bankmarked som langt fra fungerer normalt, og det er veldig langt mellom optimistene innen næringseiendom.

Vi er derfor forberedt på at leieprisene kan gå nedover i det korte bildet, samtidig som vi mener det vil være ubalansert å tegne et ensidig negativt bilde av fremtidsmulighetene.

Et eller flere skift i positiv retning innen makro og finans vil hver for seg eller sammen kunne bidra til å snu konsensus i en vesentlig mer positiv retning.

## EIENDOMSPORTEFØLJEN

### SVERIGE

Leiemarkedet i Sverige er utfordrende innenfor de fleste segmenter. Industriproduksjonen har falt kraftig så langt i år med permisjoner og oppsigelser og økning i antall konkurser. Dette fører til at beslutninger tar lang tid fordi beslutningstakerne preges av usikkerhet. Den generelle ledighetsgraden vil øke som en konsekvens av svak utvikling i økonomien.

#### Mejselgatan (100 %)

Det er søkt byggetillatelse for en utvidelse av dagens bygg med 400 m<sup>2</sup>. Vi håper at saken vil være ferdig behandlet av bygningsrådet før sommeren. Eiendommer er fullt utleid på langsiktig kontrakt.

#### Lyckebacken 3 og 5, Lund (100 %)

Det ble i januar 2009 igangsatt en total rehabilitering av rundt 2.600 m<sup>2</sup> kontorlokaler for Försäkringskassan på Lyckebacken 5. Arbeidet går i henhold til planlagt tidsskjema. Denne relativt omfattende rehabiliteringen, med en kostnadsramme på rundt NOK 24 millioner, vil heve inntrykket av hele Lyckebacken, ettersom blant annet fasaden ved innkjøringen til eiendommen blir renovert.

ÅR Carton forventes å signere en mindre kontrakt på ytterligere areal for både kontor og lager i løpet av andre kvartal 2009.

Axis Communications har forlenget eksisterende kontrakt med ett år og vi vil forhandle eksklusivt om deres mulige produksjonsekspanasjon i Sverige.

#### W&N i Västra Hamnen (100 % fra 21.04.2009)

Malmø kommune har bekreftet at tidligere omtalt "byggnadsskyldigheten/bot" for ikke iverksatt utvikling i beste fall kan forlenges med 12 måneder til 31.12.2010. Dette gjør det utfordrende å finne en partner til prosjektet i sin nåværende form. Dagens finansiering løper frem til 30.06.2009, og det arbeides aktivt med å finne alternative løsninger for W&N innen



Kontorbygget på Lyckebacken 5 i Lund som nå rehabiliteres.



Skisse av Ole Bullsgate-prosjektet i Sandnes.



Skisse av Klostergata-prosjektet i Trondheim.

denne datoen. NBNP kjøpte 21. april 2009 resterende 50 % av aksjene i W&N i Västra Hamnen AB for SEK 100 fra tidligere partner Wikeborg & Sander Arkitektur och Fastighetsutveckling AB's konkursbo.

## NORGE

### Sveberg (80 %)

Den 22. april 2009 ble det gjennom en OTC-melding meldt om en betinget salgssavtale mellom Sveberg Holding AS (SH) og Wahl Eiendom AS. Avtalen omhandler betinget tilbud fra Wahl Eiendom AS (Wahl) vedrørende kjøp av 100 % av aksjene i Sveberg Utviklingsselskap AS (SU). Sistnevnte eies 100 % av holdingselskapet SH, som igjen eies 80 % av NBNP og 20 % av Eriksen Eiendom AS.

Wahl har stilt flere forbehold for gjennomføring av transaksjonen. Partene har avtalt at Wahl gis en frist til 28. juni 2009 for eventuelt

å løfte disse forbeholdene. Kreditorerne i SU har akseptert midlertidig betalingsstans frem til midten av juli, dog blir renter på lån betjent. Dagens lånefinansiering har forfall 15. juli 2009.

### Innherredsveien (100 %)

Eiendommen har en meget tilfredsstillende utleiegrad med bare 2 % ledig areal (510 m<sup>2</sup>), I dette tallet er det inkludert nylig inngått korttidsleie av rundt 400 m<sup>2</sup> for minimum 2 måneder.

### Trollåsveien (100 %)

Det er inngått to nye leiekontrakter på til sammen 175 m<sup>2</sup> i første kvartal 2009. Det er i mai 2009 inngått 5 års leiekontrakt med ny leietaker vedrørende leie av ca. 900 m<sup>2</sup> kontor og 200 m<sup>2</sup> lager på markedsmessige vilkår. Det er også inngått avtale om intern flytting av to eksisterende leietakere som vil gi en mindre netto økning i leieinntekter. Det arbeides videre med flere konkrete interessenter som har et samlet arealbehov på ca. 500 m<sup>2</sup>.

### Klostergata (67 %)

Rammetillatelse for bygg A på 5.568 m<sup>2</sup> ble innvilget 2. april 2009, mens rammetillatelse for bygg B, på 1.055 m<sup>2</sup> forventes innvilget medio juni 2009. Veidekke Entreprenør er valgt som totalentreprenør for prosjektet. Det ble i april 2009 mottatt og akseptert tilbud på tilfredsstillende lånefinansiering av prosjektet. Det forventes byggstart i august 2009.

### Ole Bullsgate (100 %)

Ny reguleringsplan for hele eiendommen ble endelig vedtatt av bystyret i Sandnes kommune 28. april 2009. Planen åpner for riving av dagens bygningsmasse på rundt 6.000 m<sup>2</sup> og oppføring av nybygg i 6 etasjer med et areal på til sammen rundt 21.500 m<sup>2</sup> BRA. Reguleringsplanen for kvartalet ble godkjent i bystyret 22. April 2009. Det jobbes aktivt med innsalg til potensielle leietakere. Av dagens bygningsmasse på 5.500 m<sup>2</sup> er rundt 4.500 m<sup>2</sup> utleiet til 14 leietakere.

## GENERALFORSAMLING

Det vil bli avholdt generalforsamling i North Bridge Nordic Property 10. juni 2009 kl. 15.00 i North Bridge Management AS' lokaler i Oslo.

## INVESTORKONFERANSE

Vi har tidligere fått veldig positiv tilbakemelding fra aksjeeierne på investorkonferansene og inviterer til en gjennomgang av årsregnskap 2008 og status for eiendommene 8. juni 2009 kl. 16.00, i forkant av årets ordinære generalforsamling. Invitasjon til investorkonferansen sendes separat.

Med vennlig hilsen  
North Bridge Nordic Property AS/  
North Bridge Management AS

(Sign.)  
Eivind Devold  
Adm. dir.

Oslo, 13. mai 2009



---

**North Bridge Nordic Property AS**

Karenslyst allé 4  
P.O. Box 211 Skøyen  
0213 Oslo - Norge

**Kontakt**

t: +47 22 54 03 80

f: +47 22 54 03 81

[www.northbridge.no](http://www.northbridge.no)