

# NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS



STATUSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2013

## SAMMENDRAG

---

Ordinær generalforsamling ble avholdt den 18. juni 2013. Det ble besluttet å dele ut NOK 15 per aksje til Selskapets aksjonærer. Utdelingen gjennomføres som tilbakebetaling av kapital. Utbetalingen ble gjennomført 26. juli 2013.

Selskapet har solgt Innherredsveien 7, Trollåsveien 34-36 og Sømmegården (40,6%). Kjøperne overtok eiendommene 7. mai 2013.

Lund Business Park er lagt ut for salg gjennom Catella i Sverige.

Transaksjonsmarkedet for næringseiendommer er fortsatt

veldig delt og hvor de beste eiendommene oppnår god interesse og historisk gode priser (lav yield), mens mer ordinære eiendommer møter mindre interesse og svakere priser (høy yield). Prisgapet mellom disse eiendomskategoriene er historisk høyt.

Leiemarkedet for næringseiendom er jevnt over tilfredsstillende. Ledigheten har vært flat eller svakt synkende de siste to årene. Leiepriser i sentrale områder har vært økende, mens det generelt for øvrige eiendommer har vært en relativt flat utvikling.

## ENDELIG VEK-BEREGNING PR. 31.12.201

---

Endelig verdijustert egenkapital (VEK) for North Bridge Nordic Property AS pr. 31.12.2012 er beregnet til NOK 82,61 pr. aksje. Dette er en reduksjon fra foreløpig rapportert VEK i forbindelse med rapport per Q4 2012 som primært skyldes fisjonsføringer og hvor større verdier enn tidligere beregnet tilhører NBNP 2 AS, samt justeringer i eiendomsverdier for solgte eiendommer.

# EIENDOMSOPPDATERING

	<b>Lund Business Park</b>	<b>Lund, Sverige</b>
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Industri/kontor/lager
	Bebygget areal m <sup>2</sup> :	75.702
	Antall leietakere	11
	Årsleie pr. 31.12.2012 (MNOK)	34,2
	Verdi pr. 31.12.2012 (MNOK)	320,6
	Yield pr. 31.12.2012	8,2 %
	VEK pr. 31.12.2012 (MNOK)	151,1

Ved utgangen av Q1 2013 var det 6 839 m<sup>2</sup> ledig uteleibart areal i eiendommen, som gir en uteleiegrad på 91 %. Det er gitt tilbud på til sammen ca 1000 m<sup>2</sup> av det ledige arealet.

Arbeidet med forberedelser til omregulering fortsetter og vi har mottatt positive signaler på det arbeidet som så langt er utført fra blant annet Lund kommune. Det forventes en avklaring på om det blir en ny togstasjon i tilknytning til eiendommen i inneværende år. Avklaringer knyttet til flytting av renholdsverket og høyspentledning, som per i dag begrenser eiendommens utviklingspotensial, forventes å ta lengre tid.

	<b>Trollåsveien 34-36</b>	<b>Oppegård</b>
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kontor/lager
	Bebygget areal m <sup>2</sup> :	10.253
	Antall leietakere	25
	Årsleie pr. 31.12.2012 (MNOK)	8,2
	Solgt: Eiendomsverdi	76,8

Eiendommen er solgt. Eiendomsverdi i transaksjonen var MNOK 76,75. Overtakelse ble gjennomført per 7. mai 2013.

	<b>Sømmegården</b>	<b>Sandnes</b>
	Eierandel:	40,63 %
	Type eiendom:	Kontor/undervisn.
	Bebygget areal m <sup>2</sup> :	11.600
	Antall leietakere	15
	Årsleie pr. 31.12.2012 (MNOK)	12,0
	Solgt: Eiendomsverdi (MNOK)	128,0

Eiendommen er solgt. Eiendomsverdi i transaksjonen var MNOK 128. Overtakelse ble gjennomført per 7. mai 2013.

	<b>Elvegata Atrium</b>	<b>Sandnes</b>
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kontor/handel
	Bebygget areal m <sup>2</sup> :	5.523
	Antall leietakere	12
	Årsleie pr. 31.12.2012 (MNOK)	2,9
	Verdi pr. 31.12.2012 (MNOK)	53,0
	Yield pr. 31.12.2012	n/a
	VEK pr. 31.12.2012 (MNOK)	8,7

Ved utgangen av Q1 2013 var det en uteleiegrad på 74 %. Leieforholdene er inngått på kortsiktige løpetider og / eller med løpende oppsigelsesmulighet. Leietaker Gazza Rock Cafe AS har gjennomført oppgraderinger i forbindelse med etablering av nytt utested «Storm», en cocktail og vinbar.

Det er fortsatt stor innflytting til Sandnes og sterkt press i boligmarkedet. Verdien av eiendommen vil være vesentlig høyere med en boligregulering enn med dagens regulering som omfatter forskjellige næringsformål. En omreguleringsprosess vil imidlertid måtte forventes å ta 1-2 år og Manager og styret vurderer dette opp mot at NBNP er under avvikling. Finansieringssituasjonen for eierselskapet vil også kunne påvirke styrets valg.

Det er setningsskader i bygningsmassen som følge av graving/utbygging på tilliggende eiendom. Utviklingen i skadeomfanget følges nøye. Det er utført enkelte sikringsarbeider basert på teknisk gjennomgang av eiendommen. Skadene forventes å bli dekket fullt ut av byggherren for den tilliggende eiendom gjennom deres forsikringsselskap. De endelige krav i denne forbindelse vil utarbeides og fremsettes etter at grunnforholdene har stabilisert seg.

Eiendomsselskapets lån er ved utløp og det er dialog med långiver om forlengelse av lån, men det er per dato for rapporten ikke oppnådd endelig enighet.

	<b>Innherredsveien 7</b>	<b>Trondheim</b>
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kontor
	Bebygget areal m <sup>2</sup> :	18.533
	Antall leietakere	19
	Årsleie pr. 31.12.2012 (MNOK)	20,8
	Solgt: Eiendomsverdi (MNOK)	251,5

Eiendommen er solgt. Eiendomsverdi i transaksjonen var MNOK 251,5. Overtakelse ble gjennomført per 7. mai 2013.

Primærkilde til markedskapittelet: Union Gruppen.

## Makroforhold

Eurosonen har hatt og forventes å ha en svak (negativ) økonomisk vekst. For USA og Kina har forventningene til vekst vært betydelig sterkere, dog slik at det i de aller siste dager har fremkommet analyser som peker på risiko knyttet til Kinas kredittvekst. Det forventes en synkende oljepris som vil kunne bremse veksten i Norge. Statistisk sentralbyrå forventer likevel relativt sterk økonomisk vekst i Norge og at konsumprisindeksen vil stige med ca 2 prosent årlig de neste 4 år. Norge opplever en rekordhøy befolkningsvekst og samtidig en befolkningskonsentrasjon mot de store byene. Med fortsatt lave renter ligger mye til rette for gunstige rammevilkår for næringsseiendom de kommende år.

## Norge - Hovedtall (årlig prosentuelle endringer)

	2012	2013e	2014e	2015e	2016e
BNP - Fastlandet	3,4	2,4	3,0	3,3	3,2
BNP - Fastlandet	3,1	1,7	2,7	2,7	2,8
KPI	0,8	1,8	1,9	2,1	2,2
Privat forbruk	3,0	3,5	4,3	4,4	4,0
Offentlig forbruk	1,8	2,5	2,4	2,4	2,4
Oljeinvesteringer	14,5	8,9	4,2	3,3	4,2
Tradisjonell eksport	2,6	0,0	1,5	2,2	3,7
Sysselsetting	2,2	1,2	1,2	1,6	1,5
Arbeidsledighet AKU (nivå)	3,2	3,6	3,5	3,5	3,4

Kilde: SSB, mai 2013

## Transaksjonsmarkedet

Trenden er fortsatt at volumet i transaksjonsmarkedet utgjøres av større kontoreiendommer med sentral beliggenhet og / eller langsiktige leieavtaler, samt kjøpesentre og utviklingsprosjekter. Det har vært lavere omsetningsvolum i de øvrige segmentene, herunder for kontoreiendom med sekundære beliggenheter og normale løpetider på leieavtaler. Risiko-påslaget for sistnevnte segment har økt over en lengre periode. Vi har derfor hatt en utvikling mot svakere priser og færre kjøpere for ordinære eiendommer.

Bankenes finansieringskostnad har de siste månedene blitt noe lavere og dette har til dels gitt lavere marginer hos låntakerne. Dette bør isolert sett være positivt for transaksjonsmarkedet, men bankene synes fortsatt å være selektive i forbindelse med nye utlån.

## Utleiemarkedet

Kontorledigheten i Oslo, Asker og Bærum var estimert til 6,7 % per april, hvilket er svakt synkende fra høsten 2012 hvor ledigheten toppet ut på 7,3 %. Ledigheten i de forskjellige geografiske undersegmentene varierer fra under 5 % i sentrumsområdene til 12-13 % i randsonene i nord, øst og syd. Unions prognoser indikerer at ledigheten skal ytterligere ned og komme under 5 % i 2015.

Markedsleien har vist en stigende tendens, men dette gjelder primært moderne eiendommer med sentrale beliggenheter. Trenden er at leietakerne i stadig større grad etterspør arealeffektive kontoreiendommer med god beliggenhet og at slike kvaliteter er viktigere enn leiepris. Med god beliggenhet menes etablerte kontorområder med god offentlig kommunikasjon og for øvrig god trafikkavvikling.

# SELSKAPSINFORMASJON

## Salg av eiendommer

Eiendommene Innherredsveien 7, Trollåsveien 34-36 og Sømmegården (40,6 %) er solgt og ble overtatt av kjøper 7. mai 2013. Eiendomsverdiene ved salgene var hhv MNOK 251,5, MNOK 128 og MNOK 76,8. Sammenlignbare eiendomsverdier ved NBNPs kjøp var henholdsvis MNOK 196,0, MNOK 115,6 og MNOK 65,5. Samtlige tre eiendommer har således utviklet seg positivt og bidratt til NBNPs verdiutvikling; også når det korrigeres for at det er utført investeringer. Samlet ble det i salget frigjort ca MNOK 79 til Selskapets kontantbeholdning. Deler av oppjøret for salgene var i form av aksjer i North Bridge Opportunity AS (NBO) og Selskapet besitter nå 348 499 aksjer i NBO. Sist rapporterte VEK per aksje i NBO var NOK 93,22 per 31.12.2012.

Styret innhentet markedsvurderinger fra DNB Næringsmegling i tillegg til at det forelå vurderinger fra Newsec som beslutningsgrunnlag. Advokatfirmaet Schjødt AS var Selskapets juridiske rådgiver i prosessen. Styreleder i NBNP, Kjetil Grønsgag og styremedlem Jon Gausen meldte seg inhabile i forbindelse med behandlingen av ovennevnte salg.

Tidligere salg i kronologisk rekkefølge inkluderer Malvik Storsenter (kjøpesenterprosjekt), Aktern (tomt i Malmø), Mejselgatan (kombinasjonseiendom i Skåne, Sverige) og Klostergata (kontoreiendom i Trondheim). 8 av totalt 10 eiendommer i NBNPs portefølje er dermed realisert.

Selskapet eier nå to eiendommer, Lund Business Park i Sverige og Elvegata Atrium i Sandnes. Lund Business Park er lagt ut for salg gjennom Catella. Det vil bli orientert om utfall av prosessen når avklaringer foreligger. Elvegata Atrium er per dato for rapport ikke lagt ut for salg.

## Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Selskapet ble avholdt 18. juni 2013. Årsregnskapet ble vedtatt. Det ble også vedtatt utdeling til aksjonærene, jf under.

## Utdeling

Den vedtatte utdelingen utgjør NOK 15 per aksje og ble utbetalt 26. juni 2013. Utdelingen er gjennomført som tilbakebetaling av innbetalt egenkapital.

Tabellen under viser hvilke beløp som er delt ut til nå og hvilke gjenværende verdier selskapet har basert på siste VEK-beregning. For oversiktens skyld vises også utdelinger og VEK for NBNP 2 AS som ble utfisjonert fra NBNP i september 2012. Videre utdelinger fra NBNP planlegges gjennomført i takt med salg av selskapets eiendeler og nedtrapping av selskapets forpliktelser knyttet til garantistillelser eller andre forhold. Merk at de fremtidige utbetalingene kan avvike fra VEK.

	NBNP	NBNP 2 AS	Sum
Innbetalt per aksje *	110,00		110,00
Utdeling nov. 2011	24,00		24,00
Utdeling des. 2012		18,00	18,00
Utdeling juni 2013	15,00		15,00
<b>Sum utdelinger</b>	<b>39,00</b>	<b>18,00</b>	<b>57,00</b>
VEK per 31.12.2012	82,61	40,9	123,51
Utdeling 1H 2013	15	0	15,00
<b>VEK per 31.12.2012 fratrukket utdeling 1H 2013</b>	<b>67,61</b>	<b>40,9</b>	<b>108,51</b>
<b>Sum utdelinger og VEK</b>	<b>106,61</b>	<b>58,90</b>	<b>165,51</b>

\* Beløp som er innbetalt per aksje vil avhenge av investeringstidspunkt. Beløpene er justert for aksjesplitt som ble gjennomført september 2011. Aksjonærer som opprinnelig tegnet aksjer i Terra Eiendomsinvest AS har andre tegningsbeløp, men tabellen indikerer likevel verdiutviklingen og dagens situasjon.

Med vennlig hilsen

North Bridge Nordic Property AS/  
North Bridge Management AS

(Sign.)  
Jørn H. Hynne  
Oslo, 27. juni 2013





---

**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)