

NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS under avvikling



STATUSRAPPORT
for 2. og 3. KVARTAL 2016

SAMMENDRAG

North Bridge Nordic Property AS under avvikling (Selskapet/NBNP) solgte i 2012 og 2013 det vesentligste av Selskapets opprinnelige eiendomsportefølje.

Selskapet eier 19,4 % av North Bridge Opportunity (NBO). NBO har solgt samtlige av sine eiendomsinvesteringer i Norge og har kun en gjenværende eiendom.

I tillegg til aksjeposten i NBO eier NBNP en utviklingseiendom i Sandnes, benevnt Elvegata Atrium.

Det er besluttet utbetaling av NOK 10,46 per aksje til selskapets aksjonærer med forventet utbetaling 5. oktober 2016.

VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK)

Endelig VEK var NOK 34,60 per aksje per 31.12.2015. Det foreligger ikke endelig beregning av VEK per 30.06.2016, men det har ikke inntruffet forhold som forventes å medføre vesentlige endringer. Dog nevnes at brutto eiendomsverdi for Elvegata er nedjustert med MNOK 1,5 per 30.06.2016, dvs ca NOK 0,45 per aksje. Per 31.12.2015 utgjorde Elvegata i overkant av NOK 14 av 34,60 per aksje. Salget av Lyckebacken 3 i Sverige ble gjennomført til en eiendomsverdi lik siste verdivurdering og påvirker således ikke VEK i vesentlig grad.

Selskapets egenkapital i konsernregnskapet (i henhold til IFRS regnskapsstandard) kan avvike fra beregningen av VEK over på grunn av ulik metodikk på enkelte områder.

Tidspunkt	VEK/aksje (NOK) (1)	VEK/aksje (NOK) (2)	Endring VEK/aksje siste periode 3)	Endring VEK/aksje siden oppstart 3)
01.08.2006	106,9	106,9	n.a.	n.a.
31.12.2006	126,7	126,7	18,5 %	18,5 %
30.06.2007	155,6	155,6	22,8 %	45,5 %
31.12.2007	166,5	166,5	7,0 %	55,7 %
30.06.2008	166,4	166,4	0,0 %	55,7 %
31.12.2008	134,4	134,4	-19,2 %	25,7 %
30.06.2009	136,9	136,9	1,9 %	28,1 %
31.12.2009	146,5	146,5	7,0 %	37,0 %
30.06.2010	159,5	159,5	8,9 %	49,2 %
31.12.2010	179,4	179,4	12,5 %	67,8 %
30.06.2011	180,2	180,2	0,5 %	68,6 %
31.12.2011	160,5	184,5	2,4 %	72,6 %
30.06.2012	155,5	179,5	-3,1 %	67,9 %
Fisjon	-	-	-	-
31.12.2012	82,6	106,6	-10,3 %	59,1 %
30.06.2013	72,0	111,0	5,3 %	63,2 %
31.12.2013	64,6	103,6	-10,3 %	56,2 %
30.06.2014	57,8	103,7	0,3 %	56,4 %
31.12.2014	36,8	101,8	-3,4 %	54,5 %
30.06.2015	36,2	101,2	-1,6 %	54,0 %
31.12.2015	34,6	99,6	-4,4 %	52,4 %

1) VEK pr. aksje justert for splitt 1:10 (gjennomført i september 2011).

2) VEK pr. aksje inklusive utdeling på NOK 24,00 til aksjonærene i desember 2011, NOK 15 i juni 2013, NOK 6,93 i juni 2014, NOK 13,07 i september 2014 og NOK 6 i desember 2014.

3) Justert for fisjon gjennomført 20.09.2012 tilsvarende NOK 63,44 pr. aksje, utdeling på NOK 24,00 i 2011, utdeling på NOK 15,00 i juni 2013, utdeling på hhv. NOK 6,93 i juni 2014, NOK 13,07 i september 2014 og NOK 6 i desember 2014.

EIENDOMSOPPDATERING

Elvegata Atrium	Sandnes
Eierandel	100 %
Type eiendom	Kontor/handel
Bebygget areal m2	5.523
Antall leietakere	9
Årsleie pr. 30.06.2016 (MNOK)	Ca 2,5
Verdi* pr. 30.06.2016 (MNOK)	45,5

*Verdi basert på ekstern verdivurdering



Ved utgangen av Q2 2016 var utleiegraden på ca 52 %, dvs uendret fra forrige rapport. Det understrekes imidlertid at det er stor dynamikk i leietakermassen.

Leieforholdene i eiendommen er inngått med kortsiktige løpetider og / eller med løpende oppsigelsesmulighet. Det er utfordringer med leietakere som kan leve med korte kontrakter som reflekteres i mindre betalingsdyktige leietakere. Regnskapet preges av tap på fordringer knyttet til leietakere som ikke evner å betjene sine forpliktelser.

Enkelte av leietakerne har relativt store restanser. En av leietakerne innen dagligvare har gått konkurs, men det er flere som har meldt interesse for å drive denne virksomheten videre. Det er således fortsatt en del dynamikk i leietakermassen hvor enkelte leieforhold avvikles og nye leieforhold inngås. Parkeringsvirksomheten viser fortsatt god utvikling.

Det er to eksisterende bygninger på selskapets eiendom. Byggene er på sikt planlagt revet og det er således begrenset hvor mye som investeres i vedlikehold og oppgraderinger.

Setningsskadene i den ene av to bygningene har stadig negativ innvirkning på utleiesituasjonen. Deler av bygningsmassen anses ikke utleibar med bakgrunn i sikkerhetsvurderinger eller at det er vurdert som ikke økonomisk forsvarlig å sette lokalene i utleibar stand før forhold rundt setningsskadene er avklart.

Setningsskadene i bygningsmassen skyldes graving/utbygging på tiliggende eiendom. Det er fremmet krav mot angjeldende utbygger og deres forsikringsselskap for tap knyttet til setningsskadene. Tapene inkluderer skader på bygningsmassen, kostnader knyttet til løpende utbedringer, sikringstiltak og dokumentasjon av skader samt tapt leieinntekt. Prosessen har tatt lenger tid enn antatt, men vi opplever progresjon og at partene nærmer seg en løsning.

Ny reguleringsplan for eiendommen ble førstegangsbehandlet i Sandnes kommune den 11.05.2016. Det har kommet en del bemerkninger i forbindelse med førstegangsbehandlingen; herav enkelte krav fra Sandnes kommune. De vesentligste kravene vil bli tatt til følge og vi forventer således at ny reguleringsplan vil bli endelig godkjent i 2. gangsbehandling. Vi har ikke fått dato for slik behandling, men vi håper at dette vil være klart i inneværende år.

Forslaget til ny reguleringsplan inkluderer en vesentlig andel bolig i tillegg til næringsvirksomhet og åpner for en trinnvis utvikling av eiendommen. Markedet for næringsarealer og nye boliger er som kjent svekket gjennom 2015 og 2016 i Rogaland. Det er således mindre sannsynlig at et utbyggingsprosjekt iverksettes snarlig selv om ny reguleringsplan oppnås. Styret vil på dette grunnlaget vurdere en strategi for eiendommen.

North Bridge Opportunity AS	Norge/Sverige
Eierandel:	348 499 aksjer (19,4 %)
Type eiendom:	Variert portefølje
Bebygget areal m2:	n.a.
Antall leietakere	n.a.
Beregnet VEK (pr. aksje) pr. 31.12.2015	NOK 101,85*

NBO har etter 31.12.2015, dvs dato for siste VEK-beregning, utbetalt NOK 16 i mars 2016 og NOK 44 i september 2016.

NBO har kun én gjenværende investering, en eiendom beliggende i Trelleborg i Sverige. Eiendommen markedsføres for salg gjennom lokal eiendomsmeidler.

NBO utbetalte NOK 16 per aksje i mars 2016 og NOK 44 per aksje i september 2016. Det planlegges for ytterligere utdelinger, men det foreligger per i dag ingen vedtak om konkret beløp og tidspunkt.

SELSKAPSINFORMASJON

Låneforhold

NBNP konsernet har innløst alle eksterne banklån.

Utdeling

Det gjennomføres en utdeling av NOK 10,47 per aksje til aksjonærene per 5. oktober 2016. Fra selskapets side anses dette som tilbakebetaling av skattemessig innbetalt kapital og basert på vår beste kunnskap vil dette være tilfelle for samtlige aksjonærer. Merk imidlertid at det er hver enkelt aksjonær sitt ansvar å holde en slik oversikt og behandle utbetalingene riktig i sine regnskaper og selvangivelser. Merk også at våre oversikter indikerer at flere aksjonærer vil måtte behandle senere utbyttebetalinger fra NBNP som ordinært utbytte (med eventuell utbytteskatt og eventuell kildeskatt). Andre aksjonærer vil, slik vi har vurdert dette, imidlertid fortsatt ha muligheten for å motta ytterligere utbetalinger fra NBNP som tilbakebetaling av innbetalt skattemessig kapital (dvs uten utbytteskatt og eventuell kildeskatt).

Utbetalingen på NOK 10,47 per aksje vil tilfalle aksjonærer som var registrert eier av aksjene per utløp av dato for vedtak om utdeling, dvs 22.06.2016.

Tabellen under viser hvilke beløp som er utbetalt til Selskapets aksjonærer samt 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.

Tall i NOK	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
Utdeling juni 2014	6,93		6,93
Utdeling sept. 2014	13,07		13,07
Utdeling des. 2014	6,00		6,00
Sum gjennomførte utdelinger	65,00	18,00	83,00
Vedtatt utdeling - utbetales 05.10.2016	10,47		10,47
VEK per 31.12.2015 med fradrag for vedtatt utbetaling**	24,13	42,20	66,33
Sum utdelinger og VEK	99,60	60,20	159,80

*Beløp som er innbetalt pr. 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. **NBNP 2 er oppført med VEK per 30.06.2016.

Styret, som formelt sett er et avviklingsstyre, har ansvar for at Selskapet kan håndtere sine forpliktelser, herunder garantiforpliktelser knyttet til eiendomssalg. Det personlige ansvaret er skjerpet for et avviklingsstyre i forhold til et ordinært styre. Selskapet må således holde tilbake tilstrekkelig kapital og verdier for å håndtere slike forpliktelser i tillegg til kapital til eventuell utvikling av Elvegata.

Omsetning av aksjer

Vi er kjent med at enkelte meglerhus har tatt kontakt med et stort antall aksjonærer i NBNP med tilbud om å kjøpe aksjer. NBNP er under avvikling og søker å utbetale gjenværende verdier til aksjonærene så raskt som mulig. I denne perioden kan det være utfordrende for partene å holde oversikt slik at salgsprisen settes på et riktig grunnlag. Manager vil søke å informere best mulig i forhold til nye utbetalinger gjennom rapportering per epost og nettside (www.northbridge.no).

North Bridge Management AS har imidlertid ikke anledning til å gi råd om kjøp og salg av aksjer, men vi oppfordrer aksjonærer som vurderer å selge sine aksjer om å diskutere dette med sin rådgiver.

North Bridge Nordic Property AS/

North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne

Oslo, 30. september 2016

North Bridge Nordic Property AS under avvikling

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