



STATUS  
**RAPPORT**

Q3 2006

# VELKOMMEN

Innherredsveien 7, kontorbygg i Trondheim sentrum

Styret og administrerende direktør i North Bridge Nordic Property AS vil herved ønske deg velkommen som aksjonær i selskapet!

North Bridge Nordic Property AS ble formelt stiftet 20. juni 2006, men har per 1. november allerede ervervet en betydelig eiendomsportefølje på til sammen rundt 100.000 m<sup>2</sup> bebygget areal og 723.000 m<sup>2</sup> tomteareal. Porteføljen er fullfinansiert gjennom egenkapitalemisjoner på til sammen NOK 242,4 millioner og låneopptak.

Selskapet vil rapportere til sine aksjonærer på kvartalsbasis. Etter utløpet av første og tredje kvartal vil det sendes ut en statusrapport uten tallrapportering hvor blant annet porteføljeinvesteringene kommenteres. Etter andre og fjerde kvartal vil statusrapporten suppleres med regnskapstall og beregning av verdijustert egenkapital per aksje (VEK), basert på eksterne verddivurderinger.

Aksjene i North Bridge Nordic Property AS er registrert i VPS, og rapportering av ligningsverdier vil derfor fremgå av årsoppgaven på den konto aksjene er registrert på.

## MANDAT OG INVESTERINGSSTRATEGI

Illustrasjon

North Bridge Nordic Property AS blir, når egenkapitalinnhenting på maksimalt NOK 500 mill. er avsluttet, et såkalt "closed-end" investeringselskap med en forhåndsdefinert levetid frem til 31.12.2012. Geografisk vil det fokuseres på erverv av nordiske eiendommer, og særskilt eiendommer i Norge og Sverige.

Med et ståsted midt mellom den passive eiendomsforvalteren og den "aktive utvikleren", er vårt mandat å lage en attraktiv portefølje som kombinerer

gode kontantstrømeiendommer med utviklingsprosjekter som har et høyt avkastningspotensiale.

Selskapets investeringskomité håndplukker eiendommer og utviklingsprosjekter på tvers av segmenter og lokalisering innenfor investeringsmandatet, (analogt til en såkalt "stock-picking" strategi). I tillegg til den risikoreduksjonen som oppnås gjennom porteføljediversifisering, bidrar krav til forhåndssalg eller forhåndssleie samt en konservativ rentebindingsstrategi, til et moderat risikonivå.

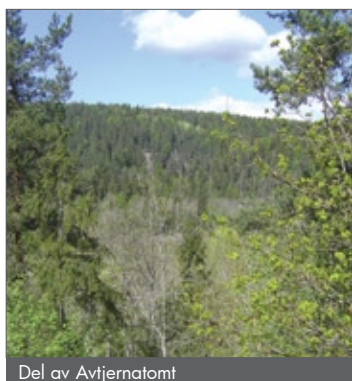
# PORTEFØLJEN PER 1. NOVEMBER 2006

North Bridge Nordic Property AS har jobbet aktivt med å sikre seg en attraktiv portefølje av utviklingsprosjekter og stabile kontantstrømgenererende eiendommer i Norge og Sverige. Det er investert i en portefølje på 5 eiendommer som følger;

## Eiendomsoversikt North Bridge Nordic Property AS - 01.11.2006

Eiendom	Sted	Land	Segment	Bebygget areal BRA (m <sup>2</sup> )	Brutto areal tomt (m <sup>2</sup> )
Avtjerna	Bærum	Norge	Kontantstrøm/Utviklingstomt bolig	-	490 000
Ole Bulls gt.	Sandnes	Norge	Utviklingseiendom næring/bolig	6200	4870
Sveberg	Sveberg	Norge	Utviklingseiendom kjøpesenter	-	35 000
Innherredsveien	Trondheim	Norge	Kontantstrøm næring	18 533	3 670
Lyckebacken	Lund	Sverige	Kontantstrøm næring/utvikling	74 153	189 216
<b>Sum</b>				<b>98 886</b>	<b>722 756</b>

### UTVIKLINGSTOMT, BOLIG MV., BÆRUM, NORGE (100 %)



Del av Avtjernaomt

Tomten ligger i Avtjernaområdet (ved Sollihøgda) og er øremerket for fremtidig boligutbygging i Bærum kommunes kommunedelplan. Sammen med Fornebu er disse de dominerende områdene i Bærum med sikte på fremtidig boligutbygging. Tomten er på ca 300.000 m<sup>2</sup>, i tillegg har vi en opsjon på å kjøpe ytterligere 190.000 m<sup>2</sup>. Fra tomten er det i dag rundt 20 minutters kjøring med bil til Oslo sentrum og 5-10 minutter med bil fra kommunesentret i Sandvika.

Første trasé av ny motorvei fra Sandvika over Sollihøgda ferdigstilles ultimo 2008. Andre trasé fra Sandvika til Vøyenenga inngår i Oslopakke 3. Flertallet i fylkestinget i Akershus uttrykte nylig et ønske om å framskynde utbyggingen av E 16 på strekningen Sandvika – Hønefoss med delvis bompengefinansiering.

### LOGISTIKK- OG INDUSTRIEIENDOM, LUND, SVERIGE (100 %)



Flyfoto over industriområdet i Lund

Lyckebacken 5 er en industripark beliggende i universitetsbyen Lund i den dynamiske Øresundregionen. Foruten logistikk og produksjonsareal har eiendommen også flere kontorbygg. Tomten er totalt på 189.216 m<sup>2</sup> hvorav 40.000 m<sup>2</sup> ikke er utviklet, og for tiden regulert til industriformål. Utleibart areal er 74.153 m<sup>2</sup> hvorav 6.000 m<sup>2</sup> er fristilt kontor som vil kunne bidra til en betydelig verdiøkning.

De største leietagere er AMCOR og ÅR CARTON. AMCOR er et av verdens største selskaper innen emballasje og innpakking. Vektet resterende løpetid er 8 år. Eiendommen ble overtatt den 01.10.2006.



**NÆRINGSEIENDOM, SANDNES, NORGE (100 %)**

Mulig modell av utviklingsprosjekt

Eiendommen er et kombinert utbyggingsprosjekt beliggende i Ole Bulls gt. 8-14 midt i Sandnes sentrum. Tomten er på 4.868 m<sup>2</sup> med et forventet utbyggingspotensiale på rundt 20.000 m<sup>2</sup>. Ferdig utviklet kan eiendommen bestå av en kombinasjon av bolig, butikk og kontor mv. Pr. dags dato har eiendommen løpende leieinntekter fra den eksisterende bygningsmasse. Leieinntektene gir relativt lav egenkapitalbinding frem til utbygging påbegynnes. Eiendommen ble overtatt den 31.08.2006.

**UTVIKLINGSTOMT, KJØPESENTER, SVEBERG, NORGE (66,8 %)**

Mulig skisse av kjøpesenter eller handelspark

Tomten på 35.000 m<sup>2</sup> er et stort utviklingsprosjekt regulert til handelsformål/kjøpesenter. Forventet utbyggingsområde er på 20.000 m<sup>2</sup>. Tomten er beliggende i Malvik kommune, kun 15 minutters kjøring med bil fra Trondheim sentrum mot Værnes Lufthavn. Tomten kan for øvrig sees fra E6 og har samme avkjøring som Lidl og SparKjøp som også ligger i det samme tomteområdet. En stor Statoil bensinstasjon er også under bygging like ved tomten.

Slakterikjeden Spis har vedtatt å etablere et av Norges største slakterier på andre siden av E6 for tomten med ca. 150 ansatte. Videre ligger tomten like ved byggefeltet Svehøgda, som har samme innkjørsel som til tomten. Dette byggefeltet skal utvides med 900 boliger i løpet av de nest 10 årene. Dette gir en estimert økning i befolkningen på ca 3-4.000 mennesker.

**NÆRINGSEIENDOM, TRONDHEIM, NORGE (100 %)**

Kontorbygg i kjernen av Trondheim sentrum

Innherredsveien Eiendom AS eier "Industribygget" på 18.533 m<sup>2</sup>/BTA inklusive 1.461 m<sup>2</sup> kjeller med 32 parkeringsplasser. Lokaliseringen er meget attraktiv ved Nedre Elvehavn, Trondheims svar på Aker Brygge, og et av de mest attraktive områdene for næringsseiendom i Trondheim sentrum. Porteføljen med rundt 15 leietakere gir god leietakerdiversifisering. Største leietaker er statlig finansierte NTNU – kunstakademiet. Næringsakademiet, Hakon-Detalj AS og Basale-Gruppen.

## KAPITAL OG INVESTORER

Illustrasjon

North Bridge Nordic Property AS har gjennomført flere rettede emisjoner for å sikre tilstrekkelig egenkapitalfinansiering av porteføljen. Det er totalt hentet inn NOK 242,4 mill. i egenkapital hvor tegningskursen har vært NOK 1.100 pr. aksje. Forut for neste emisjon vil hele porteføljen verdivurderes og beregnet verdijustert egenkapital (VEK) vil danne grunnlag for neste emisjonskurs. Selskapet har pr. 01.11.06 totalt 43 aksjonærer.

Det er sikret lånefinansiering på gode vilkår på de investeringer der det per dags dato har vært naturlig med fremmedkapitalfinansiering.

Når det gjelder rentesikring praktiseres en relativt konservativ strategi på kontantstrømseiendommene. Som et eksempel kan det nevnes at over halvparten av pantelånet på eiendommen i Lund er rentesikret med 7 års fast rente på 4.60%, inklusive lånemargin.

## FREMOVER

Flyfoto over industriområdet i Lund

På selektiv basis ser vi meget spennende investeringsmuligheter i et relativt krevende marked, og nye attraktive investeringsobjekter er til vurdering. Det planlegges en emisjon pålydende inntil NOK 150 millioner i november/desember 2006 for å sikre

finansieringen av nye prosjekter. Eksisterende aksjonærer vil bli invitert til å delta i emisjonen. Det vil foretas en verdivurdering av porteføljen forut for emisjonen hvor emisjonskursen vil bli basert på verdijustert egenkapital.

Med vennlig hilsen  
North Bridge Nordic Property AS

(Sign.)  
Eivind Devold  
Administrerende direktør