

# NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS under avvikling



STATUSRAPPORT for 3. KVARTAL 2014

## SAMMENDRAG

North Bridge Nordic Property AS under avvikling (Selskapet/NBNP) har gjennom 2012 og 2013 solgt det vesentligste av Selskapets opprinnelige eiendomsportefølje. Gjenværende eiendomsportefølje består av Elvegata Atrium i Sandnes og Lyckebacken 3 i Lund i Sverige. I tillegg eier selskapet en aksjepost i North Bridge Opportunity AS.

Det er ingen vesentlige endringer knyttet til Selskapets eiendomsportefølje eller Selskapet for øvrig.

NBNP har utbetalt samlet NOK 20 per aksje til aksjonærene i etterkant av ordinær generalforsamling den 24. juni 2014. Det er tidligere varslet mulighet for ytterligere utbetaling til aksjonærene. Styret har besluttet å dele ut ytterligere NOK 6 per aksje i desember, forutsatt at det ikke fremkommer garantikrav innen 18. desember.

## EIENDOMSOPPDATERING

<b>Elvegata Atrium</b>	<b>Sandnes</b>
Eierandel:	100 %
Type eiendom:	Kontor/handel
Bebygget areal m2:	5.523
Antall leietakere	9
Årsløse pr. 30.09.2014 (MNOK)	2,8
Verdi* pr. 30.06.2014 (MNOK)	58,0
VEK* pr. 30.06.2014 (MNOK)	22,6

\*Verdi basert på ekstern verdivurdering



Ved utgangen av Q3 2014 var det en utleiegrad på 73 prosent og er således uendret fra Q2 2014. Leieforholdene 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. Setningsskadene i bygget har i økende grad fått negativ innvirkning på utleiesituasjonen. Deler av bygningsmassen anses ikke utleibar med bakgrunn i sikkerhetsvurderinger.

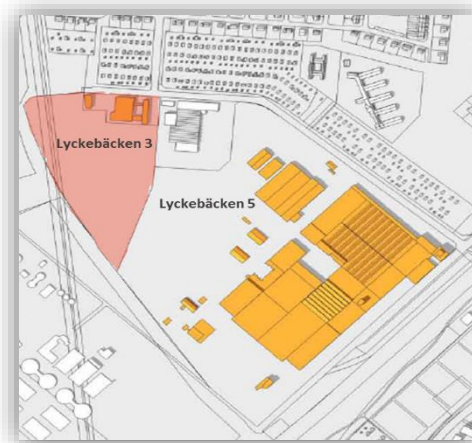
Det er vesentlige setningsskader i bygningsmassen som følge av graving/utbygging på tiliggende eiendom. Det er fremmet krav mot angjeldende utbygger og deres forsikringsselskap for tap knyttet til setningsskadene. Tapene inkluderer skader på bygningsmassen, kostnader knyttet til løpende utbedringer, sikringstiltak og dokumentasjon av skader samt tapt leieinntekt. Det må forventes at det vil gå noe tid før endelig erstatningsutmåling er avklart.

Utbyggingen på den tiliggende tomten er nå i det vesentligste ferdigstilt. Eiendommen består av over 100 nye leiligheter og et kjøpesenter som har fått navnet «Bystasjonen». Kjøpesenteret åpnet i oktober i år. Bygget utgjør åpenbart en forskjønnelse av Sandnes sentrum og vil kunne ha positive ringvirkninger for «Elvegata Atrium». Tilsynelatende har åpningen av kjøpesenteret allerede medført at parkeringsinntektene til «Elvegata Atrium» har økt vesentlig. Denne utviklingen vil følges videre for eventuelt å utnytte denne trenden ytterligere.

Arbeidet med ny reguleringsplan fortsetter. En ny reguleringsplan er planlagt å inkludere en vesentlig andel bolig i tillegg til næringsvirksomhet og åpner for en todelt utvikling av eiendommen.

<b>Lyckebacken 3</b>	<b>Lund, Sverige</b>
Eierandel:	100 %
Type eiendom:	Industri/kontor/lager
Bebygget areal m2:	2900 inkl. kontormoduler
Antall leietakere	1
Årsleie pr. 30.09.2014 (MSEK)	0,26
Verdi* pr. 30.06.2014 (MNOK)	12,8
VEK* pr. 30.06.2014 (MNOK)	12,6

\*Verdi basert på ekstern verdivurdering



Lyckebacken 3 var en del av eiendommen som tidligere er omtalt som «Lund Business Park» og er beliggende i Lund i Sverige. Lyckebacken 3 var imidlertid ikke en del av salget som ble gjennomført 18. desember 2013 og er skilt ut i et eget eiendomsselskap. Eiendommens tomt utgjør ca 48 mål og kun deler av tomten er utnyttet. Tomten kan ha verdi som et fremtidig utviklingsområde til bolig eller andre formål.

Det er høy ledighet i eiendommen. Det har vært dialog med enkelte større brukere til eiendommen, men dette har ikke materialisert seg. Det er managers oppfatning at verdipotensialet i eiendommen primært ligger i synliggjøring av utviklingsmulighetene. På basis av at det er vedtatt ny jernbanestasjon i umiddelbar nærhet, Lunds behov for vekstområder samt vurdering av å flytte tiliggende kloakkrenseanlegg, er Lund kommune positiv til å vurdere bolig og forretningsformål med høy utnyttelse for Lyckebacken 3 og tiliggende tomter. Vi har god dialog med kommunen og oppleverer at de pågående prosessene trekker i positiv retning. Ytterligere sentrale avklaringer forventes å foreligge i løpet av få måneder. Vi forventer at slike avklaringer og mer offentliggjøring av Lund kommunes visjoner for området vil øke eiendommens attraktivitet i salgsmarkedet. Styret og Manager vurderer løpende tidspunkt for salg av eiendommen i lys av dette.

<b>North Bridge Opportunity AS</b>	<b>Norge/Sverige</b>
Eierandel:	348 499 aksjer (19 %)
Type eiendom:	Variert portefølje
Bebygget areal m2:	n.a.
Antall leietakere	n.a.
Beregnet VEK (pr. aksje) pr. 30.06.2014	113,34

Det er ingen vesentlige endringer i driftssituasjonen for North Bridge Opportunity AS.

## SELSKAPSINFORMASJON

### Låneforhold

NBNP konsernet har kun ett låneforhold gjeldende for Elvegata Atrium. Lånet utgjør MNOK 30,27 og har forfall i april 2016. Lånet løper uten avdrag og med fast margin på 2,5%. NBNP har avgitt garanti for rettidig betaling av rentekostnader i låneperioden. Det foreligger en rentesikring (swap) på MNOK 27,5 med 5,56 % rente før margin og utløp i august 2017.

## Utdeling

Det ble gjennomført utdeling av NOK 6,93 per aksje til aksjonærene den 30. juni 2014. Ytterligere NOK 13,07 per aksje ble utbetalt til aksjonærene den 11.09.2014. Med dette er det samlet utdelt NOK 20 per aksje etter generalforsamlingen den 24.06.2014.

Styret har vedtatt å gjennomføre ytterligere en utdeling i inneværende år på NOK 6,00 per aksje. Utbetalingen er imidlertid betinget av at det ikke kommer krav mot Selskapet knyttet til garantiforpliktelser som utløper medio desember. Selskapet betrakter utbetalingen som tilbakebetaling av skattemessig innbetalt kapital. Styret har med dette benyttet fullmakten til å vedta utbetalinger til aksjonærene som ble gitt i generalforsamlingen 24.06.2014.

Tabellen under viser hvilke beløp som er delt ut til nå og ovennevnte betingede utdeling av NOK 6,00 per aksje 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 september 2014	13,07		13,07
Betinget vedtatt utdeling desember 2014	6,00		6,00
Sum utdelinger**	65,00	18,00	83,00
Beregnet VEK per 30.06.2014 med fradrag for utdeling 2. halvår 2014**	38,72	39,90	78,62
Sum utdelinger og VEK	103,72	57,90	161,62

\*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.

\*\*Inkludert betinget vedtatt utdeling på NOK 6,00 i desember 2014.

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 de utviklingsprosjektene som er definert. Selskapet vil fortsatt ha en ikke uvesentlig kontantbeholdning etter utdelingen i desember.

North Bridge Nordic Property AS/  
North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne

Oslo, 5. desember 2014

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