

NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS



STATUSRAPPORT for 3. og 4. KVARTAL 2013

SAMMENDRAG

North Bridge Nordic Property AS (Selskapet/NBNP) sin største investering, Lund Business Park, er solgt. Salget ble gjennomført 18. desember 2013.

Det planlegges utdeling til aksjonærene etter at årsregnskap for 2013 er avlagt. Utdelingsbeløpets størrelse er ikke endelig avklart, men Manager forventer at NBNP vil kunne utbetale ca. NOK 20 pr. aksje. Det holdes tilbake kapital blant annet i forhold til Selskapets garantiforpliktelser knyttet til de salgene som er gjennomført.

Foreløpig beregnet verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje 31.12.2013 er NOK 62 pr aksje.

FORELØPIG VEK

Foreløpig beregnet VEK pr. 31.12.2013 er NOK 62 pr. aksje. Merk at regnskapene for 2013 på beregningstidspunktet ikke er avsluttet og at relevante verdivurderinger ikke er ferdigstilt. Endelig VEK kan således avvike fra foreløpig beregnet VEK.

Endringen fra VEK pr. 30.06.2013 til foreløpig beregnet VEK pr. 31.12.2013 er negativ med NOK 10 pr. aksje og skyldes primært at endelig salgpris for Lund Business Park er lavere enn verdivurdering pr. 30.06.2013.

EIENDOMSOPPDATERING

Elvegata Atrium	Sandnes
Eierandel:	100 %
Type eiendom:	Kontor/handel
Bebygget areal m2:	5.523
Antall leietakere	12
Årsleie pr. 31.12.2013 (MNOK)	3,1
Verdi pr. 31.06.2013 (MNOK)	54,0
Yield pr. 31.12.2013	n/a
VEK pr. 31.12.2013 (MNOK)	n/a



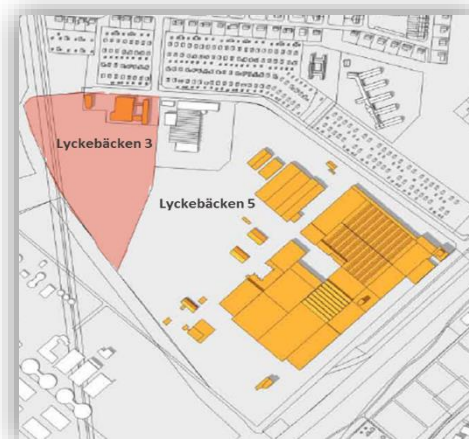
Ved utgangen av Q4 2013 var det en utleiegrad på 83 %. Leieforholdene er inngått med kortsiktige løpetider og / eller med løpende oppsigelsesmulighet. Det er utfordringer med leietakere som kan leve med korte kontrakter som reflekteres i mindre betalingsdyktige leietakere. Det har vært enkelte episoder hvor leietakerne har utført tiltak uten godkjenning og som har vært i strid med byggetekniske krav.

Det er vesentlige setningsskader i bygningsmassen som følge av graving/utbygging på tilliggende eiendom. Det er engasjert tekniske konsulenter som vil gjennomgå eiendomsmassen for å avdekke skadeomfanget samt estimere kostnadene for å utbedre skadene. Rapporten vil danne grunnlag for å fremme erstatningskrav mot byggherren på tilliggende eiendom og vil være til hjelp i utbedringsarbeidene.

Til tross for eiendommens meget sentrale plassering i Sandnes er det i dag ikke utsikter til at gjeldende reguleringsplan med utbygging av ca 24 000 m2 næringsarealer vil la seg realisere på kort sikt. Boligmarkedet fremstår fortsatt mer attraktivt fra et utviklingsperspektiv selv om det for tiden er noe usikkerhet knyttet til videre prisutvikling og at det sterke mangeårige kjøpepresset gjennom senhøsten har avtatt. Manager har fremlagt planer som inkluderer boligutvikling og hvor utbygging kan gjennomføres trinnvis. Dette reduserer utviklingsprosjektets størrelse, men vil etter Managers syn øke sannsynligheten for gjennomføring i forhold til dagens regulering. Planene er introdusert til representanter for Sandnes kommune som har gitt positive tilbakemeldinger.

Eiendommen er i dag lite likvid i salgsmarkedet med bakgrunn i uavklarte setningsskader og at prosjektutvikling i tråd med gjeldende reguleringsplan ikke lar seg realisere markedsmessig. Med den bakgrunn ser styret i NBNP det som nødvendig og formålstjenlig å videreføre arbeid mot en reguleringsplan som inkluderer boligformål.

Lyckebacken 3	Lund, Sverige
Eierandel:	100 %
Type eiendom:	Industri/kontor/lager
Bebygget areal m2:	2900 inkl. kontormoduler
Antall leietakere	4
Årsleie pr. 31.12.2013 (MNOK)	0,74 MSEK
Verdi pr. 31.12.2013 (MNOK)	n/a
Yield pr. 31.12.2013	n/a
VEK pr. 31.12.2013 (MNOK)	n/a



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.

Bygningsmassen har varierende kvalitet og består delvis av flyttbare kontormoduler. Det er høy ledighet i eiendommen og eksisterende leieforhold er basert på kortsiktige leieavtaler. 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. Lund kommune forventes å få behov for etablering av nye boligområder og området rundt Lyckebacken 3 kan være et aktuelt område for slik utvikling; herunder med bakgrunn i planer om ny togstasjon i umiddelbar nærhet. En slik utbygging vil imidlertid kreve en ny regulering samt en positiv endring av sikkerhetsavstand til tiliggende renholdsverk og flytting av høyspentkabler. Det er etter Managers syn sannsynlig at det vil komme positive avklaringer i forhold til dette, men avklaringene vil komme etter det tidsrommet som er tilgjengelig for NBNP. Styret og Manager vurderer således mulige løsninger for realisasjon av eiendommen.

North Bridge Opportunity AS	Norge/Sverige
Eierandel:	348 499 aksjer (19 %)
Type eiendom:	Variert portefølje
Bebygget areal m2:	n.a.
Antall leietakere	n.a.
VEK (pr. aksje) pr. 30.6.2013	105,1

Det er pr. i dag ikke beregnet VEK for North Bridge Opportunity AS (NBO) pr. 31.12.2013. Sist kjente VEK er således pr. 30.06.2013.

Det ble gjennomført betydelige investeringer i leietakertilpasninger i 2. halvår på selskapets eiendom, Sømmegården, beliggende i Sandnes. Ekstremvær i begynnelsen av desember ga vanninntrenging i fasaden på eiendommen, Trekanten i Trondheim. Det pågår arbeid for å avdekke hva som kan og bør gjøres for å forberede eiendommen i forhold til slikt ekstremvær. For øvrig har det i hovedsak vært en normal driftssituasjon for de eiendommene som eies av NBO uten vesentlige endringer i ledighetsgrad eller annet.

SELSKAPSINFORMASJON

Låneforhold

NBNP konsernet har kun ett låneforhold gjeldende for Elvegata Atrium. Lånet utgjør MNOK 30,27 og har forfall 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 august 2017.

Salg av eiendom

Lund Business Park ble lagt ut for salg gjennom Catella i Sverige. Eiendommen ble presentert for aktuelle kjøpere for denne typen eiendom. Eiendommen ble overtatt av kjøper, Astilla Förvaltnings AB, 18. desember 2013. Transaksjonen ble gjennomført ved salg av eiendomsselskapet. Eiendomsverdien i transaksjonen ble MNOK 299,4 (SEK/NOK 0,9355),

dog slik at en mindre del av det som tidligere er omtalt som Lund Business Park, Lyckebacken 3, ikke var med i salget. Det er styrets og Managers oppfatning at den endelige salgsprisen ikke var særlig påvirket av at Lyckebacken 3 var skilt ut. Rapportert verdi pr. Q2 rapport for Lund Business Park (inkludert Lyckebacken 3) var MNOK 336,9 og var basert på ekstern verdivurdering. Den endelige salgssummen er imidlertid i samsvar med Styrets og Managers egne verdsettelse og som ligger til grunn for NBNPs IFRS-regnskap pr. 30.06.2013. I IFRS regnskapet ble Lund Business Park (inkludert Lyckebacken 3) verdsatt til MNOK 312,1. Det er dog en usikkerhet rundt verdien av Lyckebacken 3.

Salget frigjør ca. MNOK 127 i likviditet for NBNP. Dette utgjør NOK 39 pr. aksje.

Flere av interessentene kjente eiendommen fra tidligere og ga positive tilbakemeldinger på den utviklingen som har funnet sted de siste årene med omfattende rehabilitering, nybygg og oppgradering av utearealer. Vi opplever at dette ga positiv uttelling ved interessentenes verdsettelse. Det videre utviklingspotensialet som er skissert gjennom arbeid for en ny reguleringsplan basert på boligutvikling, og med blant annet ny togstasjon og annen infrastruktur som bakteppe, ble ikke verdsatt i den grad vi forventet. Det ble anerkjent at dette var en aktuell og vesentlig oppside i prosjektet, men det var for tidlig i prosessene til at kjøpsinteressentene var villig til å betale særskilt for dette.

Det er avgitt garantier til kjøper knyttet til salget. Garantiene gjelder primært forhold knyttet til eiendomsselskapet og er i liten grad knyttet til bygningstekniske forhold. Garantiene løper i 12 måneder. NBNP må tilbakeholde MSEK 50 som sikkerhet for garantiforpliktelser i perioden.

Utdeling

Det planlegges utdeling av kapital til Selskapets aksjonærer i etterkant av avlagt årsregnskap for 2013. Årsregnskapet må avlegges senest i juni 2014. Beløp til utdeling er ennå ikke fastsatt, men Manager forventer at selskapet vil kunne gjennomføre en utbetaling tilsvarende ca NOK 20 per aksje i første omgang.

Tabellen under viser hvilke beløp som er delt ut til nå og hvilke gjenværende verdier selskapet har basert på siste foreløpige 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.

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
Sum utdelinger	39,00	18,00	57,00
Estimert VEK per 31.12.2013**	62,00	40,90	102,90
Sum utdelinger og VEK	101,00	58,90	159,90

*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.

** VEK for NBNP 2 AS er ikke beregnet pr. 31.12.2013 og er således vist med VEK pr. 30.06.2013.

North Bridge Nordic Property AS/
North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne

Oslo, 16. januar 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