

NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS



STATUSRAPPORT 4. KVARTAL 2009

FORELØPIG VEK PR. 31.12.2009

Oppdatert foreløpig VEK pr. aksje i NBNP er beregnet til NOK 1.466 pr. 31.12.2009. Dette er en økning på 7,1 % i andre halvår 2009. VEK pr. aksje er på dette grunnlag 37,1 % høyere enn ved selskapets oppstart i 2006. Den positive utviklingen i andre halvår 2009 skyldes i hovedsak følgende faktorer:

- Redusert avkastningskrav (yield) fra de eksterne verdivurdererne på enkelte eiendommer
- En vellykket investering i Sømmegården Eiendom AS (40,6 % eierandel) høsten 2009.

I forhold til foreløpig VEK meddelt per brev til aksjonærene 29. mars 2010, er det korrigeret for en beregningsmessig inkonsistens knyttet Lyckebacken 5, samt latent skatt. For eiendommen Lyckebacken 5 hadde verdivurderer inkludert effekten av økte leieinntekter med MSEK 3,2 per år som følge av den nye 5-års leiekontrakten med Axis Communications. I motsetning til tidligere praksis hadde verdivurderer denne gangen ikke gjort fradrag i eiendomsverdien for investeringskostnaden på MSEK 28 knyttet til samme leiekontrakt. Ved en inkurie hadde heller ikke Manager gjort fradrag for denne investeringskostnaden i den foreløpige VEK-beregningen som ble publisert 29. mars 2010.

Fastsettelse av endelig VEK per aksje 31.12.2009 forutsetter at konsernregnskapet er ferdig behandlet og godkjent av styret i NBNP. Av denne grunn forventes endelig VEK per 31.12.2009 å bli meddelt aksjonærene i NBNP i månedsskiftet april/mai.

Tidspunkt	VEK/aksje (NOK)	Endring VEK/aksje siste periode	Endring VEK/aksje siden oppstart
01.08.2006	1 069	n.a.	n.a.
31.12.2006	1 267	18,5 %	18,5 %
30.06.2007	1 556	22,8 %	45,5 %
31.12.2007	1 665	7,0 %	55,7 %
30.06.2008	1 664	0,0 %	55,7 %
31.12.2008	1 344	-19,2 %	25,7 %
30.06.2009	1 369	1,9 %	28,1 %
31.12.2009	*1466	7,1 %	37,1 %

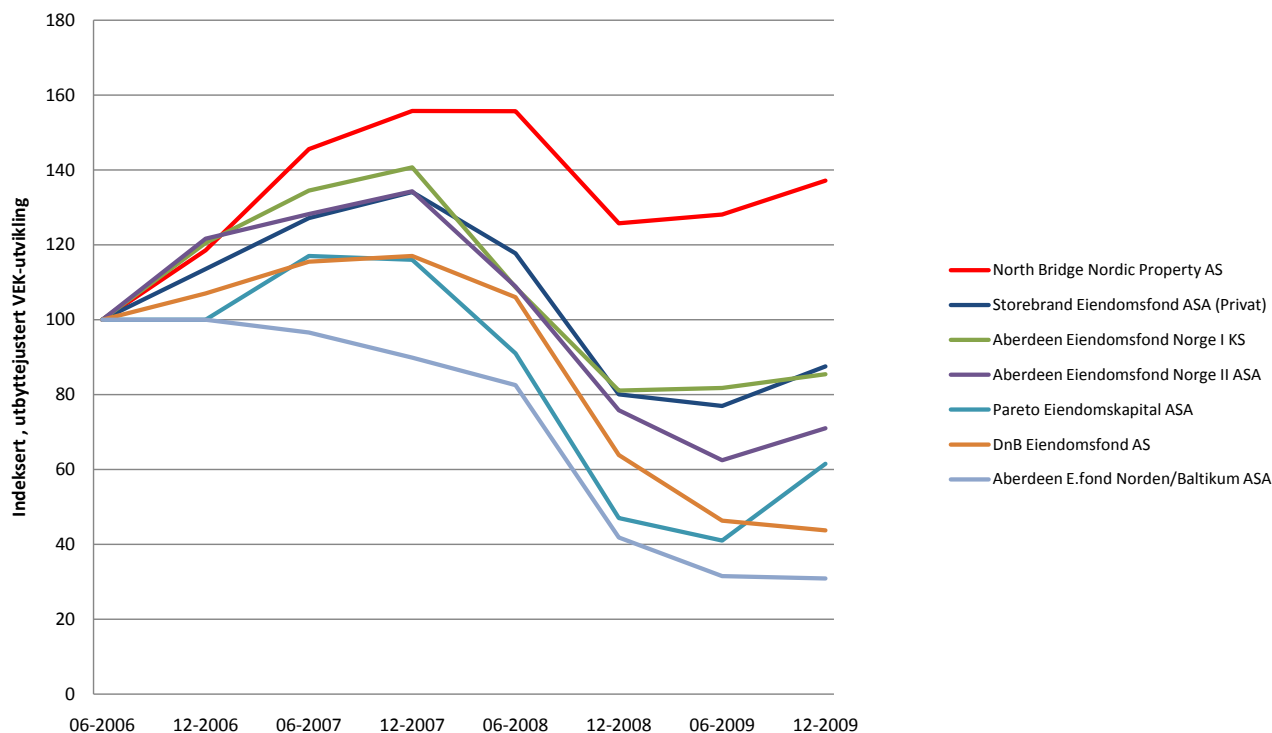
* Foreløpig VEK.

VEK-beregningen er basert på uavhengige verdivurderinger av selskapets eiendommer, utført av henholdsvis Newsec i Norge og NAI Svefa i Sverige. VEK beregnes ved at det fra summen av eiendomsverdiene, i henhold til verdivurderingene, gjøres fradrag for gjeld, og det korrigeres videre for netto arbeidskapital i konsernet, latent skatt og markedsverdi av finansielle instrumenter. VEK er således et uttrykk for aksjonærenes eierskap til de underliggende verdier i selskapet.

Figuren på neste side viser VEK-utvikling i North Bridge Nordic Property i forhold til andre nordiske "eiendomsfond" i perioden 30.06.2006 til 31.12.2009.



Utbyttejustert VEK-utvikling for 7 norske og nordiske "eiendomsfond" (30.06.2006 til 31.12.2009)



Figuren over viser utvikling i Verdijustert Egenkapital (VEK) per aksje. Data er hentet fra respektive selskapers statusrapporter. Fellesnevneren for "eiendomsfondene" over er at de i betydelig grad har et norsk eller nordisk mandat, og at det normalt brukes eksterne verddivurderinger som grunnlag for VEK-beregningene. For øvrig kan det være store ulikheter mellom investeringsstrukturene, herunder eksempelvis belåning, investeringsmandat, slik at grafen ikke representerer en "bechmarking" på like vilkår. Det tas forbehold om at rapportert, historisk VEK-utvikling kan være basert på ulike prinsipper og metodikk. Utbytte er lagt til de rapporterte VEK-tallene for å reflektere avkastningen til en investor som har eiet aksjer i hele perioden.

Prosjektert nybygg i Ole Bulls gate, Sandnes.



Under følger en oppsummering av viktige faktorer som påvirker utviklingen i eiendomsmarkedet. Materialet er basert på markedsrapporter utarbeidet av Newsec.

Norge:

- Resesjonen i Norge er over, etter at økonomien begynte å ta seg inn igjen sommeren 2009, blant annet som et resultat av ekspansiv budsjett- og pengepolitikk og en generell bedring i verdensøkonomien
- Mye tyder på at bunnen i eiendomsmarkedet i Norge er passert og transaksjonsvolumet er vesentlig høyere enn for seks måneder siden
- Tilgangen på lånefinansiering er bedret, høyere belåningsgrad mulig
- Bankenes rentemargin er kraftig redusert i andre halvår 2009
- Summen av dette har sørget for at yielden på eiendom er på vei ned (lave renter oppveier for høye lånemarginer og noe økt ledighet)
- Norges Bank forventes å heve styringsrenten i 2010 og 2011
- Inflasjonen forventes å forbli lav i 2010-2011
- Det forventes at BNP-veksten returnerer til mer normale nivåer i 2010-2011

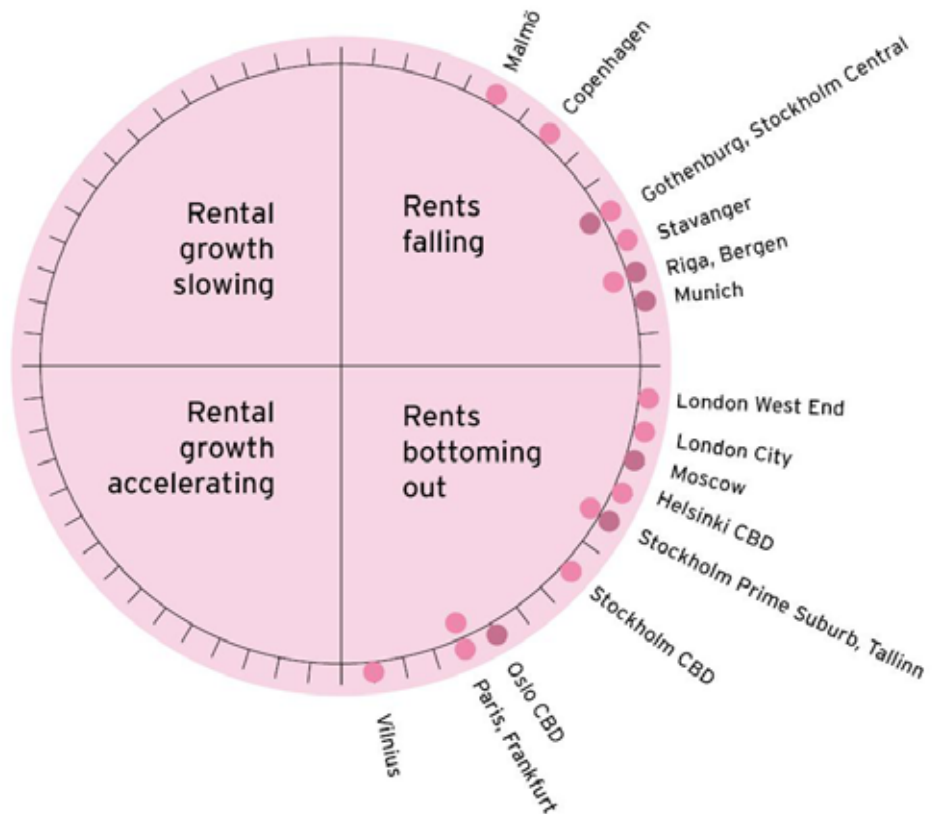
Sverige:

- Forventninger om lav inflasjon fremover
- Arbeidsledigheten er forventet å stige noe frem til midten av 2011
- Relativt høy sparerate, slik at konsumet ikke er veldig påvirket av resesjonen
- Veksten i Øresund-regionen har vært sterkere enn for Sverige totalt sett de siste årene, og forventes å være det også i årene fremover

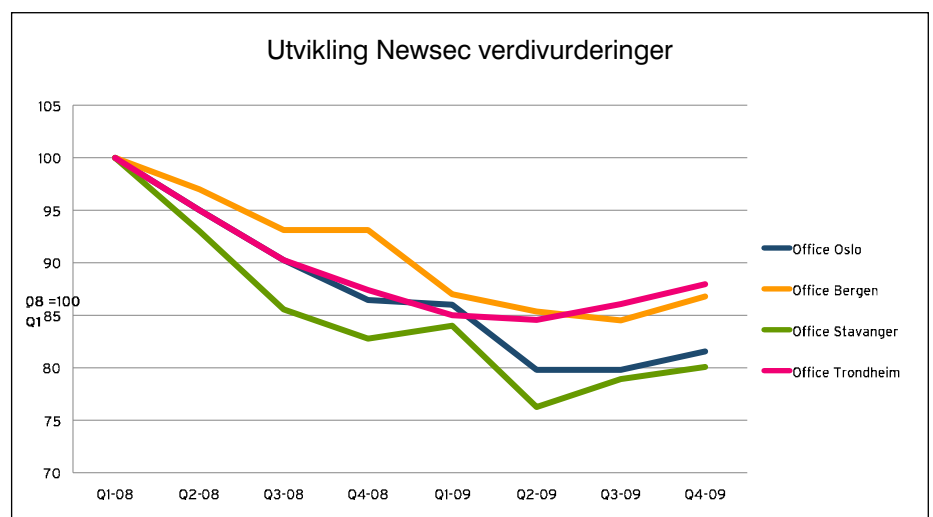
Utleiemarkedet i Norden

Newsec forventer økt arealledighet i kontormarkedet for alle nordiske hovedsteder i 2010 grunnet et svakere arbeidsmarked. Ledigheten forventes imidlertid å stabilisere seg og delvis reduseres i løpet av 2011.

I Stockholm, København og Helsingfors forventes arealledigheten å øke i 2011 grunnet responstid mellom arbeidsmarkedet og utleiemarkedet. I Oslo forventes den raske økonomiske gjenopprettingen og det stabile arbeidsmarkedet å gi en bedring i arealledigheten i 2011.



Figuren over er utarbeidet av Newsec og viser hvor de forskjellige geografiske kontormarkedene er i leiesyklusen.



Figuren over, som er basert på verddivurderinger utført av Newsec, viser at verdiutviklingen innen eiendom i Norges fire største byer de siste 2 årene var nedadgående gjennom finanskrisen og bunnet ut andre halvår 2009. Deretter har vi sett en positiv verdiutvikling frem til i dag. Kilde "Newsec Property Outlook, Spring 2010"



Mejselgatan

NORGE

Sømmegården (40,6 %)

Eiendommen ble overtatt i 4. kvartal 2009 og er nå "innkjørt" hos forvalter. Det arbeides nå med å utnytte eiendommens potensial ytterligere.

DnB NOR, som leier ca. 12 % av arealet i bygget, har sagt opp sitt leieforhold. Leieavtalen løper til august 2011. Vi var kjent med at dette kunne bli en realitet allerede før eiendommen ble kjøpt. De aktuelle lokalene er i bra stand, og ligger slik til i 1. og 2. etasje at de anses å være attraktive for nye leietakere.

Innherredsveien (100 %)

Det er gjennomført ny skilting i hele bygget, og inngangspartier og trappeoppganger er blitt malt. Eiendommen hadde et ledig areal på 395 m2 ved utgangen av fjerde kvartal 2009 av et totalareal på 18.532 m2, og er praktisk talt fullt utleid.

Klostergata (70,98 %)

Nybygget er planlagt ferdigstilt 31.10.2010. Byggeprosessen går som planlagt med hensyn til fremdrift og i tråd med budsjett.

Ole Bullsgate (100 %)

Vi søker nå leietakere til det planlagte nybygget, samtidig som prosjekteringen er i slutfasen. Eiendommen genererer en kontantstrøm som i grove trekk dekker drifts- og rentekostnader.

Trollåsveien (100 %)

Det ble ikke signert nye leieavtaler i fjerde kvartal 2009, og ledigheten var uendret på 19 % pr. 31.12.2009.

SVERIGE

Lyckebacken 3 og 5, Lund (100 %)

Axis Communications AB er en global markedsledende tilbyder av nettverkløsninger for det profesjonelle videoovervåkningsmarkedet. Selskapet, som i dag leier 2.880 m2 på en kortsiktig kontrakt, inngikk i desember 2009 en leieavtale på totalt 5.940 m2 med fem års løpetid fra 01.10.2010. Avtalen medfører behov for oppføring av et nybygg, samt oppgradering av eksisterende areal. Avtalen vil gi MSEK 3,2 i økte leieinntekter.

Med Axis på plass som ny stor leietaker, sendes positive signaler til andre

virksomheter og til det politiske miljø, om at Lyckebacken representerer en attraktiv lokalisering i regionen.

Mejselgatan (100 %)

Som tidligere rapportert er det gitt byggetillatelse for et påbygg på 476 m2 til kontorformål. Det sluttforhandles nå med leietaker om endelige leievilkår for tilbygget.

Eiendommen er nå fullt utleid på langsiktig kontrakt med 5,5 års gjenværende løpetid. Det forventes at resultatet av forhandlingene vil være at løpetiden på kontrakten for hele arealet blir forlenget med tre år, slik at utløpstidspunktet blir november 2018. Det er innhentet tilbud på oppføring av tilbygget og for en oppgradering av ventilasjonssystemet i det eksisterende bygget.

W&N i Västra Hamnen (100 %)

Det arbeides fortsatt aktivt med å finne en løsning med en industriell partner. Leilighetsprisene i sentrale Malmö har bedret seg gjennom andre halvår 2009 og markedsprisen for vårt prosjekt forventes å ha bedret seg tilsvarende.

YIELDOVERSIKT

Lyckebacken



Fastsettelse av kapitaliseringsverdi for kontantstrømeiendommer er en sentral del av verddivurderingsprosessen. Årsaken er at denne metoden som oftest veier tungt når man skal konkludere en verdi ut fra flere alternative verdsettelsesmetoder. Kapitaliseringsverdien av en eiendom fastsettes ved å multiplisere netto leie med en multiplikator (1/yield). Det er viktig å være oppmerksom på at en verdsetting representerer et øyeblikksbilde, ettersom både yield og leienivå kan endre seg betydelig over relativt kort tid.

Det finnes ikke et entydig svar på hvilken netto leie verddivurderer skal benytte ved beregning av kapitaliseringsverdi. For å illustrere potensialet i eiendommen kan man anvende full markedsleie for alle utleibare areal, med fradrag for estimert eierkostnad og normalisert ledighet, og med justering for mer-/mindreleie i eksisterende kontraktporteføljen frem til utløpsdato. Dersom man dividerer fastsatt markedsverdi fra verddivurderer med en slik markedsleie, får man i grove trekk yielden som er angitt med "Netto yield markedsleie" i tabellen.

I den grad man ønsker å fokusere på faktiske kontraktsfestede leieinntekter på rullerende årsbasis, vises dette i kolonnen merket "Netto yield første års leie". Denne beregningen fanger ikke opp eventuell verdi av ledige arealer eller mer-/mindreleie i eksisterende kontraktportefølje.

Yieldene i tabellen over er hentet fra de eksterne verddivurderingene per 31.12.2009 fra Newsec (norske

Yieldoversikt kontantstrømeiendommer* NBNP konsern 31.12.2009		
	Netto yield	Netto yield
	markedsleie	første års leie
Sømmegården	8,00 %	7,80 %
Innherredsveien 7	8,25 %	6,70 %
Klostergata (ferdigstilles oktober 2010)	7,00 %	7,00 %
Ole Bulls kvartalet	8,25 %	5,70 %
Trollåsveien 34-36	9,25 %	8,10 %
Lyckebacken 5	8,90 %	8,20 %*
Lyckebacken 3	7,60 %	7,90 %
Mejselgatan	7,50 %	7,90 %

*Jusert for ny leieavtale med Axis.

eiendommer) og NAISvefa (svenske eiendommer).

Basert på "Netto yield markedsleie" ser man et yieldnivå på 7-9 % på eiendommene i NBNP sin portefølje. Risikopåslaget en investor får betalt ved å investere i næringseiendom kan defineres som differansen mellom netto yield og eksempelvis 5 års fast rente (swaprente), også kalt yieldspread.

Swaprenten (5 år) per 31.12.2009 var henholdsvis 4,13 % i Norge og 2,89 % i Sverige, og man kan se ut fra tabellen at det nå er en betydelig yieldspread på de fleste eiendommene, også etter justering for rentemargin som kommer på toppen av swaprenten.

FINANSIERING

Den gjennomsnittlige rentemarginen og løpetiden for konsernets gjeld har økt noe grunnet opptak av lån på nyervervet eiendom i 4. kvartal 2009. Lånemarginen for nye lån er noe høyere enn for eksisterende lån. Gjennomsnittlig lånemargin for konsernet er nå 1,51 %.

Markedsverdien av selskapets rentebytteavtaler har økt i selskapets favør med MNOK 2,0 i andre halvår 2009.

W&N i Västra Hamnen sitt lån på MSEK 28 ble i første kvartal 2010 forlenget med ett år til 30.03.2011. Det er søkt om forlengelse av Sandnes Sentrumsutvikling sitt lån på MNOK 43. Det forventes at lånet blir forlenget.

Klostergata Holding AS har inngått en fremtidig opptrappende rentesikringsavtale som gjør at MNOK 99 av antatt lånesaldo på MNOK 166 er sikret pr. 30/6-2011.

Tabellen til høyre viser en oppsummering av selskapets lån samt rentesikringer for hel- og deleide selskaper. Låneporteføljen er for Selskapets eierandeler og inkluderer Selskapets andel av gjeld i tilknyttede selskaper. Nøkkeltallene og sum lån vil derfor avvike fra konsernregnskapet.

Låneportefølje pr. 31.12.2009		Eiervekt
Lån omregnet i NOK	MNOK	468,1
Utløp 2010 omregnet i NOK	MNOK	65,7
Vektet utløpstid	år	11,7
Andel NOK		58 %
Andel SEK		42 %
Rentebytteavtaler pr. 31.12.2009		
Pålydende omregnet i NOK	302,3	
Snitt løpetid	år	4,3
Andel av låneportefølje sikret		65 %
Andel av NOK lån sikret		82 %
Andel av SEK lån sikret		42 %
Rentesats NOK (ekskl. margin)		4,69 %
Rentesats SEK (ekskl. margin)		4,08 %
Rentetak	MSEK	60
Innslag		5,50 %
Varighet	år	2,57

SELSKAPSINFORMASJON



Lyckebacken

Årsoppgjør vil bli sendt sammen med innkalling til ordinær generalforsamling til aksjonærene i egen forsendelse. I tillegg til kvartalsvise statusrapporter som sendes alle aksjonærer til adresse registrert i VPS, meldes vesentlige selskapsnyheter på www.northbridge.no.

Oslo, 20. april 2010

Med vennlig hilsen
North Bridge Nordic Property AS/
North Bridge Management AS

(Sign.)
Eivind Devold
Adm. dir.



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