

NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS



STATUSRAPPORT FOR 4. KVARTAL 2010

FORELØPIG VEK-BEREGNING PER 31.12.2010

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje i North Bridge Nordic Property AS (Selskapet/NBNP) er foreløpig beregnet til NOK 1 794 per 31.12.2010, en økning på 12,4 % i løpet av 2. halvår 2010. Siden Selskapets oppstart i juni 2006 har VEK per aksje økt med 67,8 %.

Vi gjør oppmerksom på at regnskapene for de enkelte selskaper i konsernet ikke er endelig avsluttet og at den foreløpige VEK er beregnet basert på foreløpige regnskaper og estimater. Følgelig er den foreløpige VEK et estimat fra Manager og VEK beregningen er ikke styrebehandlet.

Økningen i VEK 2. halvår 2010 skyldes i hovedsak følgende:

- MNOK 156,1 brutto økning i eiendomsverdier hvorav MNOK 72,3 er netto verdiøkninger og MNOK 83,8 er investeringer i nybygg og rehabilitering (Klostergata og Lund Business Park). Salg av Aktern er hensyntatt med faktisk salgssum.
- MNOK 14,5 i positiv valutaendring for porteføljen.
- MNOK 8,7 økning i latent skatt
- MNOK 77,1 økning i langsiktig gjeld
- MNOK 6,2 positiv verdiendring på finansielle instrumenter
- MNOK 12,2 økning i minoritetsinteresser

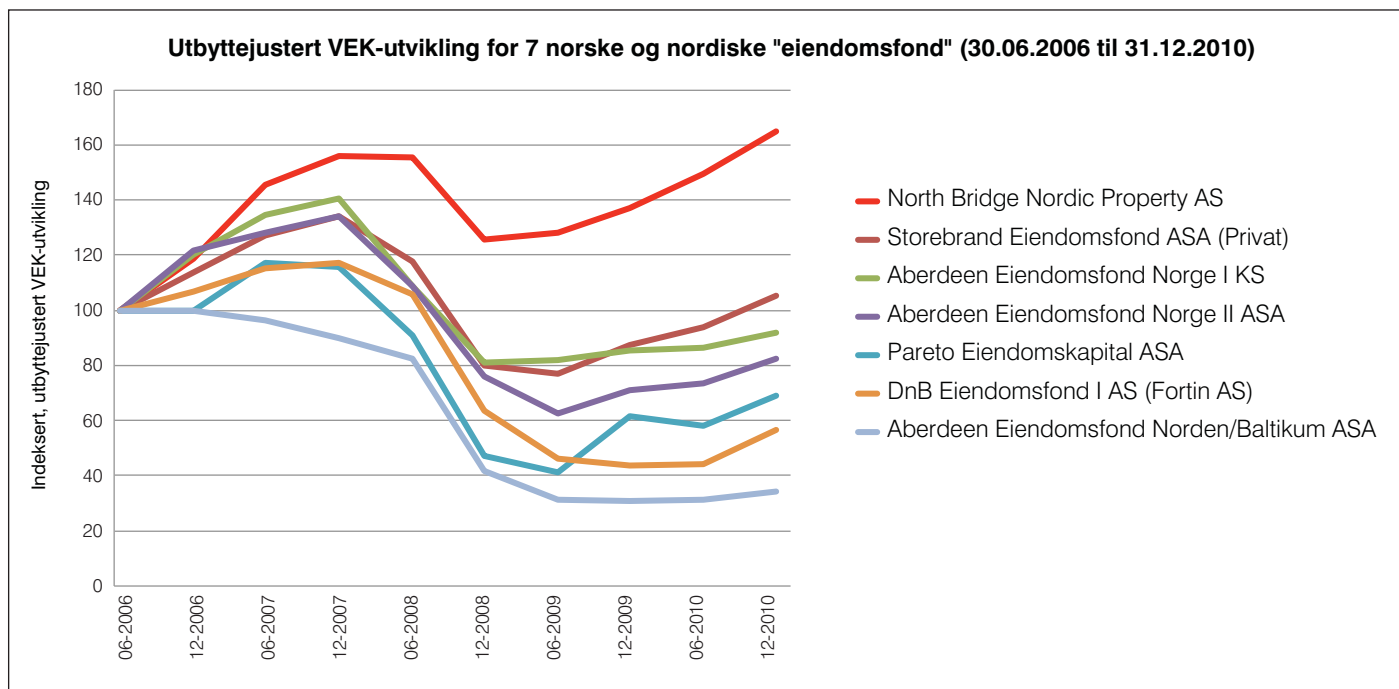
Som grunnlag for beregningen av VEK per 31.12.2010 er det foretatt eksterne, uavhengige verddivurderinger av Selskapets eien-

dommer av Newsec i Norge og Sverige. VEK beregnes ved at det fra summen av eiendomsverdiene, basert på verddivurderingene, 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.

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	22,0 %	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	1 309	1,9 %	20,1 %
31.12.2009	1 465	7,0 %	37,0 %
30.06.2010	1 595	8,9 %	49,2 %
31.12.2010*	1 794	12,4 %	67,8 %

* Foreløpig beregnet VEK.

NBNP VISER STERK VEK-UTVIKLING BLANT EIENDOMSFONDENE



Grafen over viser utvikling i verdijustert Egenkapital (VEK) per aksje for "eiendomsfond" med et norsk eller

nordisk mandat. Eventuelt utbytte er tillagt de rapporterte VEK-tallene for å reflektere avkastningen til en investor

med sammenhengende eierskap i perioden fra 30.06.2006 til 31.12.2010.

FINANSIERING

Under følger et sammendrag av lånefinansieringen per 31. desember 2010 for de enkelte selskaper eiet av NBNP. Låneporteføljen er i tabellen justert for Selskapets eierandeler og inkluderer Selskapets andel av gjeld i tilknyttede selskaper. Nøkkeltall og sum lån vil derfor avvike fra konsernregnskapet.

Låneportefølje justert for eierandel		
Lån omregnet i NOK	MNOK	601,4
Utløp 2011 omregnet i NOK	MNOK	-
Vektet utløpstid	år	11,1
Andel NOK	%	57,0
Andel SEK	%	43,0
Rentebytteavtaler		
Pålydende omregnet i NOK		273,3
Snitt løpetid	år	4,7
Andel av låneportefølje sikret	%	45,4
Herav andel av NOK lån	%	49,0
Herav andel av SEK lån	%	39,0
Rentesats NOK (ekskl. margin)	%	4,83
Rentesats SEK (ekskl. margin)	%	4,08
Rentetak	MSEK	60
Innslag	%	5,50
Varighet	år	2,06

Analysen viser at de 6 øvrige eiendomsfondene, i gjennomsnitt har hatt et verdifall på 24 % per 31.12.2010, mens NBNP kan vise til en verdiøkning på 68 % i samme periode.

NBNP har hatt en avvikende strategi i forhold til de fleste andre fondene i analysen og har i større grad søkt etter "tilleggsavkastning", eksempelvis gjennom utbyggingsmuligheter, husleieøkninger utover indeks, og annet potensial som kan realiseres gjennom foredling og eiendomsutvikling. I tillegg er investeringene gjennomført over lengre tid, og det er i en viss grad søkt å "time" markedet. Belåningsgrad og omfang av rentebindingsavtaler antas å ha vært lavere enn de øvrige eiendomsfondene i analysen.

Det kan for øvrig være store ulikheter mellom investeringsstrukturene, herunder eksempelvis belåning, investeringsmandat, slik at grafen ikke nødvendigvis representerer "benchmarking" på like vilkår.

EIENDOMSOPPDATERING

NORGE

Klostergata (70,98 %)

Oppføringen av nybygget i Klostergata i Trondheim ble gjennomført i henhold til tidsplan og budsjett. Eiendommen omfatter 6 873 m² utleibart areal, fordelt på 6 221 m² kontor og 652 m² handelsareal. De to leietakerne, Helse Midt-Norge og Coop, flyttet inn primo desember 2010. Det er etablert langsiktig lånefinansiering med 15 års løpetid til tilfredsstillende vilkår. Ved konvertering fra byggelån til langsiktig lånefinansiering, er belåning på eiendommen økt, og som konsekvens, vil NBNP kunne få tilbakebetalt hoveddelen av sin investering i 2011. Se egen temaartikkel nedenfor.

Trollåsveien (100 %)

En ny leietaker (125 m²) er flyttet inn i 1. kvartal 2011 på en 5 års leieavtale. Det ble i 4. kvartal 2010 etablert et kontorfellesskap på eiendommen for å dekke etterspørselen etter enkeltkontorer i lokalmarkedet. Tre leietakere har flyttet inn i kontorfellesskapet per midten av februar 2011. Eiendommen har i midten av 1. kvartal 2011 en utleiegrad på 92 %, som er den høyeste siden NBNP's overtakelse av eiendommen.

Innherredsveien (100 %)

Største leietaker har i 1. kvartal 2011 signert en ny leiekontrakt for et areal på 7 249 m² (39,1 % av totalarealet). Den nye leiekontrakten løper til 01.09.2022, men har en gjensidige oppsigelsesfrist med 24 måneders skriftlig varsel fra og med 01.09.2017. Leietakeren hadde særskilt lav leie per m² på en gammel kontrakt, og den nye kontrakten medfører at totale leieinntekter øker med MNOK 2,4 når nye betingelser trer i kraft 01.01.2012.

SVERIGE

Lund Business Park (100 %)

En større internasjonal leverandør til trykkeri- og paketteringsindustrien, Flint Group Ltd., med årlig omsetning på NOK 16 milliarder, kjøpte en av de største leietakerne (Torda) i juni 2010. I etterkant av oppkjøpet valgte Flint å legge ned en fabrikk i Danmark og flytte ytterligere produksjon til Lund Business Park. Etter oppkjøpet har leietakeren investert anslagsvis MSEK 15 i de leide arealene. I tillegg har Flint leiet ytterligere lagerlokaler, både for råvarer og ferdigvarer.

Det er nå rundt 4 500 m² ledige lokaler på Lund Business Park av et totalareal på rundt 76 000 m², noe som tilsvarer en ledighetsgrad i størrelsesorden 5,9 %. Det ledige arealet består av ca. 1 400 m² kontor og 3 100 m² lager- og produksjonslokaler. Dette er den laveste ledigheten siden NBNP's overtakelse av eiendommen.

Mejselgatan (100 %)

Mejselgatan er en enbrukereiendom hvor leietaker vil ta i bruk et nytt tilbygg (kontor) på 480 m² i begynnelsen av mars 2011. Med leieinntektene fra nybygget, øker årlige totale leieinntekter med rundt 13 %.

Aktern

Den 3. februar 2011 solgte NBNP 100 % av aksjene i W & N i Västra Hamnen AB, som eier eiendommen Aktern 3 i Malmö, til Midroc Property Development AB.

Den faste delen av salgsprisen for eiendommen utgjør MSEK 34,0 som er MSEK 2,0 høyere enn verdivurdering foretatt per 31.12.2010. Utover dette, er det avtalt en variabel tilleggspris, som beregnes ut fra hvor stort boligareal kjøper får tillatelse til å bygge. Maksimal tilleggsbetaling er anslått til å kunne utgjøre MSEK 4,0.

Øvrige eiendommer

Det er kun mindre eller ingen endringer for de øvrige eiendommene i perioden.

KLOSTERGATA – ET VELLYKKET UTVIKLINGSPROSJEKT

Prosjektstart i 2007

I desember 2007 kjøpte North Bridge Nordic Property AS (67 %) utviklingseiendommen Klostergata 46/48 og Schwachs gt. 3 i Trondheim sammen med en lokal utviklingspartner, Eriksen Eiendom AS (33 %). Eierfordelingen er senere endret til 70,98 % (NBNP) og 29,02 % (Eriksen Eiendom) som følge av oppkapitalisering av selskapet. Eiendommen har en sentral beliggenhet på "Øya", i umiddelbar nærhet av St. Olavs Hospital og Nidelven.

På kjøpstidspunktet bestod eiendommen av et næringsbygg på 1 000 m² og en tomt på 2 800 m², med årlige leieinntekter på rundt NOK 700 000.

Fra tomt til nytt næringsbygg

Eiendommen var på kjøpstidspunktet regulert til handel, kontor og offentlig virksomhet, med et samlet utbyggingspotensiale på inntil 6 000 m². Trondos (Coop) leide arealer til en dagligvarebutikk i den eksisterende bebyggelsen, og ønsket et videre leieforhold i et eventuelt nybygg. Det ble kort tid etter overtakelse etablert dialog med Rusbehandling Midt-Norge HF som hadde behov for 6 000 m² nye lokaler til sin virksomhet. Rusbehandling Midt-Norge signerte 21. januar 2008 en leiekontrakt på 6 221 m², med 15 års løpetid fra desember 2010. Coop signerte 20.06.2009 leiekontrakt på 672 m² butikkarealer med 15 års løpetid fra desember 2010.

Prosjektering, prosjektutvikling og prosjektstyring ble gjennomført i samarbeid med medeier og lokal utvikler Eriksen Eiendom AS.

Prosesen fra tomten ble ervervet i desember 2007, frem til ferdig innflyttingsklart bygg i desember 2010, har vært utfordrende og krevende. Manager og prosjektleder har imidlertid lyktes å omforene leietakernes krav til areal og utforming, myndighetenes krav til plassering/arealutnyttelse og eiernes målsetninger i dette prosjektet. Bygget tilfredsstillte de ønsker og forventninger som både eiere og leietakere har hatt til prosjektet.

ARC-arkitekter har stått for den arkitektoniske utformingen, og Veidekke



Februar 2011. Bygget er ferdigstilt.

Entreprenør har vært engasjert som totalentreprenør etter anbudskonkurranse. Sparebank 1 SMN har ydet både byggelån og langsiktig finansiering.

Bygget er ferdigstilt, overtatt, og innflyttet, og eiendommen er over i driftsfasen hvor alle arealer er tatt i bruk. North Bridge Eiendomsforvaltning AS, som er lokalisert i Trondheim, er engasjert som eiendomsforvalter for eiendommen.

Trondheimsklinikken

Gjennom innflytting ved årsskiftet 2010-2011 realiserte Rusbehandling Midt-Norge HF i Trondheim den såkalte

"Trondheimsklinikken" i nybygget. Klinikken inneholder et større fagmiljø, med blant annet en ny ungdomspost og et lærings- og mestringssenter. Den nye rusklinikken har som mål å knytte forskning, utdanning og behandling tettere sammen og er lokalisert nær St. Olavs Hospital. For pasienten er ambisjonen å tilby en bedret faglig kvalitet, mer effektiv og sentralisert ressursutnyttelse og økt samhandling med andre etater i moderne og effektive omgivelser.

På tid og budsjett

Prosjektet hadde også sine utfordringer, blant annet streik i byggeperioden,

KLOSTERGATA – ET VELLYKKET UTVIKLINGSPROSJEKT



Eiendommen på kjøpstidspunktet i desember 2007.



September 2009. Riving og grunnarbeider er ferdig. Byggets kjeller er under oppføring.



August 2010. Fasadene nærmer seg ferdigstillelse, samtidig som innregningsarbeidet pågår for fullt.

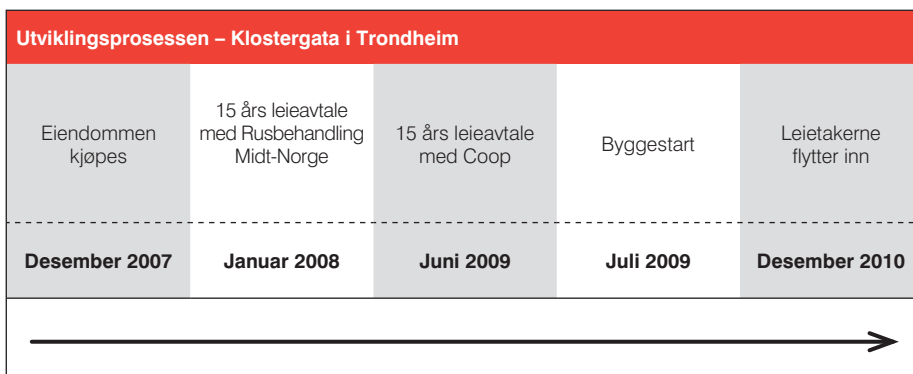


Kartet angir eiendommens beliggenhet i Trondheim.

et lite fungerende bankmarked ved innhenting av byggelånstilbud, og enkelte reguleringsmessige utfordringer. På tross av dette ble prosjektet gjennomført i henhold til tidsplan og på budsjett. Husleie faktureres fra 14. desember 2010 med brutto årlige leieinntekter på nærmere MNOK 17.

Verdiskapning

Med en antatt verdi på eiendommen på eksempelvis MNOK 250–270 (6,5–6,0 % netto yield), og en samlet oppføringskostnad på rundt MNOK 187 inklusive tomt, har Klostergata gitt et betydelig bidrag til den positive verdiutviklingen i NBNP.



Eiendomsmarkedet – Norge

- Leieprisstatistikk fra Eiendomsverdi Næring viser at gjennomsnittsleien (i nominelle kroner) for kontor i Oslo har økt fra NOK 1.550 per m² i 3. kvartal til NOK 1 570 per m² i 4. kvartal 2010. Til sammenligning var forrige "toppnotering" på NOK 1 680 per m² høsten 2008.
- Transaksjonsvolumet for nærings-eiendom i Norge ble i 2010 ca. 40 milliarder.
- Verdivurderer Newsec sine anslag viser at Prime Yield¹ for kontor i Oslo CBD er ned med 0,25 prosentpoeng til 5,75 % i løpet av 4. kvartal 2010. Prime Yield i Bergen er ned med 0,25 prosentpoeng til 6,00 %, og Prime Yield i Stavanger og Trondheim er uendret på henholdsvis 6,25 % og 6,5 % i samme periode.

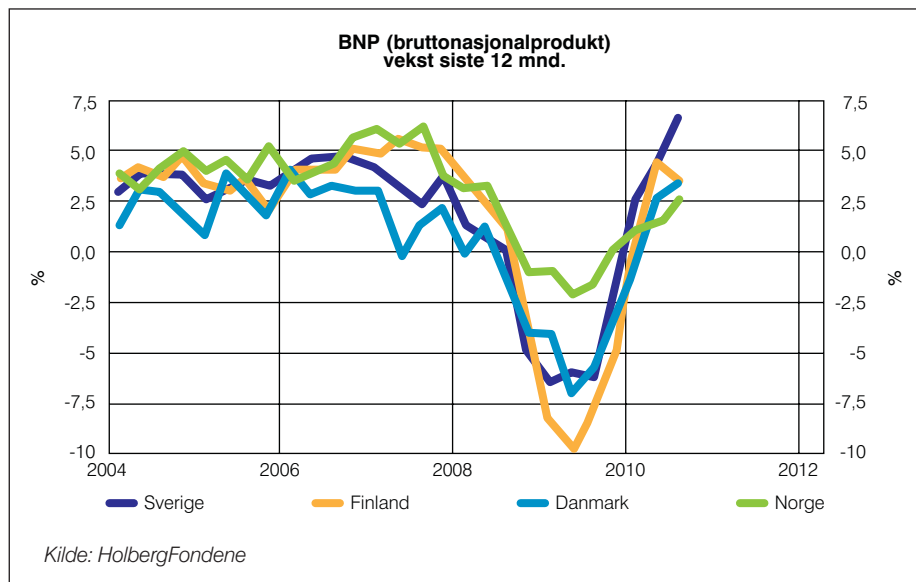
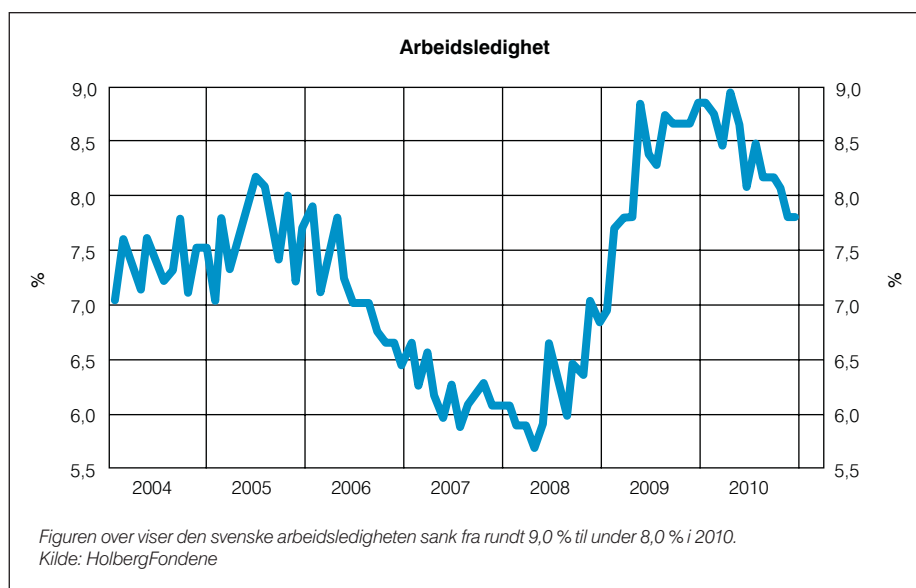
Makro – Norge

- Nordea Markets forventer samlet en rimelig god vekst i norsk økonomi i perioden 2010–2012, med en estimert vekst i BNP på 2,0 %, 3,0 % og 3,1 % for årene 2010–2012.
- Nordea Markets' prognoser viser at arbeidsledigheten forventes å holde seg uendret på 3,5 % fra 2010 til 2011 og synke til 3,4 % i 2012.
- Nordea Markets opplever ingen presstendenser i økonomien nå, samtidig som de anser inflasjonen for å være relativt lav. Nordeas estimer viser en forventet inflasjon på 2,4 % i 2010, 1,8 % i 2011 og 2,0 % i 2012.

- Norges Bank har holdt styringsrenten uendret på 2,00 % i perioden mai 2010 til februar 2011 (de siste seks rentemøtene). Nordea Markets anslår at styringsrenten vil begynne å øke i 2011 og nå en topp på 4,5 % i 2013.

Eiendomsmarkedet – Sverige

- Prognoser fra Newsec viser at Prime Yield i Stockholm forventes å reduseres med 0,25 prosentpoeng fra 5,00 % i 2010 til 4,75 % i 2011. I Göteborg forventes Prime Yield å synke med 0,25 prosent-



- poeng fra 5,50 % til 5,25 % fra 2010 til 2011. I Malmø ventes en nedgang på 0,15 prosentpoeng fra 5,75 % i 2010 til 5,60 % i 2011.

Makro – Sverige

- Den svenske økonomien normaliserer seg i følge Nordea Markets i løpet av 2010. Både BNP-vekst (estimert til 5,5 % i 2010, 4,5 % i 2011 og 2,8 % i 2012) og arbeidsledigheten gikk tilbake til det som var normalnivåer før finanskrisen og offentlige budsjetter kom i balanse.

- Nordea Markets anslår at inflasjonen i Sverige var 1,2 % i 2010, og at den vil bli 2,7 % i 2011 og 3,0 % i 2012.

- Nordea Markets forventer at styringsrenten vil være 2,50 % ved utgangen av 2011 og 3,50 % ved utgangen av 2012.

1 Prime yield eiendom: Sentralt beliggende eiendom med god teknisk standard med langsiktige leiekontrakter og solide leietakere.

Rapportering

I tillegg til kvartalsvise statusrapporter som sendes alle aksjonærer til adresse registrert i VPS, meldes vesentlige selskapsnyheter på Norges Fondsmeglerforbunds informasjonstjeneste www.nfmf.no og på www.northbridge.no.

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

(Sign.)
Eivind Devold
Adm. dir.

Oslo, 3. mars 2011

Informasjonsmemorandum

NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS



Tilbud om bestilling av aksjer gjennom rettet emisjon i
North Bridge Opportunity AS

Ramme for kapitaltilførsel: NOK 5.745.000 – 86.175.000

Antall aksjer: 50.000 - 750.000

Tegningskurs: NOK 114,90 per aksje, hver pålydende NOK 50,00

Bestillingsperiode: 28. februar– 29. april 2011

24. februar 2011

Tilrettelegger

North Bridge Capital AS



Emisjon i North Bridge Opportunity AS

Styret i NBNP's "søsterselskap", NBO, har besluttet å gjennomføre en rettet emisjon med bestillingsperiode fra 28. februar til 29. april 2011. Tilrettelegger er North Bridge Capital AS (dag.arnesen@northbridge.no).

Nærmere opplysninger om NBO kan man finne på:
http://www.northbridge.no/no/INVESTORSERVICE/North_Bridge_Opportunity_AS/



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