

NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS




STATUSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2012

ENDELIG VEK

Endelig VEK pr. 31.12.2011 er beregnet til NOK 105,46 pr. aksje. VEK for Selskapet beregnes basert på eksterne verddivurderinger av Selskapets eiendommer. Beregningene


av VEK er for øvrig omtalt ytterligere i forbindelse med statusrapport per 4. kvartal 2011.

EIENDOMSOPPDATERING

	Trekanten	Trondheim
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kontor
	Bebygget areal m2:	14.789
	Antall leietakere	57

Det er ved utgangen av mai 672 m² ledig utleibart areal i eiendommen, som gir en utleiegrad på 95 %. Det er stadige endringer i leietakermassen, og det arbeides kontinuerlig med reforhandling av leieavtaler og med nye leietakerinteressenter.


Nytt inngangsparti, møterom og oppgradering av heiser forventes ferdigstilt i juni 2012. Dette vil bidra til et mer moderne bygg og bedre fasiliteter for leietakerne.

	Sømmegården	Sandnes
	Eierandel:	49,80 %
	Type eiendom:	Kontor/undervisn.
	Bebygget areal m2:	11.600
	Antall leietakere	15

Ledig utleibart areal utgjør ca. 700 m² kontor/handel og ca. 600 m² lager/boder. Det settes ytterligere ressurser på utleiearbeidet i den forbindelse. Mattilsynet, som leier et areal på ca 1 700 m², har orientert om at de vil samlokalisere seg med øvrige deler av Mattilsynet på annen adresse, som mest sannsynlig vil skje i 2015. De vil således ikke forlenge leieforholdet vesentlig ut over utløpstidspunktet for kontrakten (juni 2014).


Normalt offentliggjøres ikke verddivurderinger for enkelt-eiendommer. Imidlertid er verddivurdering av Sømmegården bekjentgjort i statusrapport for medaksjonær North Bridge Nordic Property, og opplyses også derfor her. Newsec har vurdert eiendomsverdien for Sømmegården til NOK 143 millioner per juni 2012.

Det er ingen øvrige vesentlige hendelser å rapportere om knyttet til eiendommen eller leieforholdene.


	Trelleborg	Sverige
	Eierandel:	80 %
	Type eiendom:	Kontor/lager
	Bebygget areal m2:	7.800
	Antall leietakere	9

Det er ca 650 m² ledig areal i eiendommen før Nordisk Transport fraflytter i juli. Vi ser på muligheten for å dele opp kontorarealet som Nordisk Transport fristiller i to til fire deler for å tilpasse lokalet til det lokale leiemarkedet. Faktisk gjennomføring av oppdeling vil normalt ikke gjennomføres uten at det inngått leieavtale. Kontorarealet som fristilles og vurderes oppdelt er på totalt 1 050 m².


Utover dette er det ingen vesentlige hendelser å rapportere om knyttet til eiendommen eller leieforholdene.

	Sandvika Kino	Sandvika
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kultur
	Bebygget areal m2:	4.339
	Antall leietakere	1

Det er ingen vesentlige hendelser å rapportere om knyttet til eiendommen eller leieforholdet med SF Bio AS.

	Burlöv	Sverige
	Eierandel:	80 %
	Type eiendom:	Handel/industri
	Bebygget areal m2:	2.500
	Antall leietakere	1

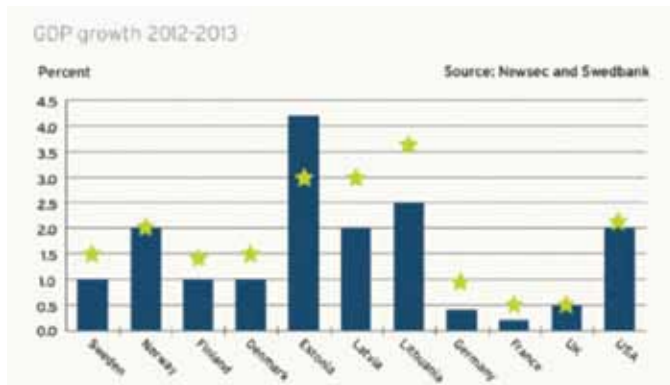
Vonne, som har leiet et areal på 285 m² flyttet ut i 1. kvartal 2012. Det er i juni inngått leieavtale med en ny leietaker for et areal på 1 045 m². Utover dette er det ingen vesentlige hendelser å rapportere om knyttet til eiendommen eller leieforholdene.

	Eslöv	Sverige
	Eierandel:	80 %
	Type eiendom:	Kontor/industri
	Bebygget areal m2:	8.600
	Antall leietakere	1

Det er utleid ca 300 m² kontor og lager samt noe utearealer. Øvrige arealer er ledig. Det bemerkes at eiendommen utgjør svært liten del av Selskapets verdi. Det er ingen øvrige vesentlige hendelser å rapportere om knyttet til eiendommen eller leieforholdene.

Generelt

De nordiske økonomiene er eksportavhengige – eksport står for omtrent halvparten av nordisk BNP, hvor en stor andel går til EU-land, og den globale nedgangen vil derfor påvirke regionen i 2012. Imidlertid vil den økonomiske veksten i regionen bli god og innenlandsk etterspørsel forventes å bli en viktig kilde til økonomisk vekst.



Figuren over viser forventet vekst i brutto nasjonalprodukt i 2012 og 2013 for blant annet Norge og Sverige. Kilde: Newsec.

Regionens sterke underliggende faktorer forventes å gi utslag i en periode med lokal vekst kombinert med et lavt internasjonalt rentenivå - en kombinasjon som kan skape et sterkt potensiale i eiendomsmarkedet.

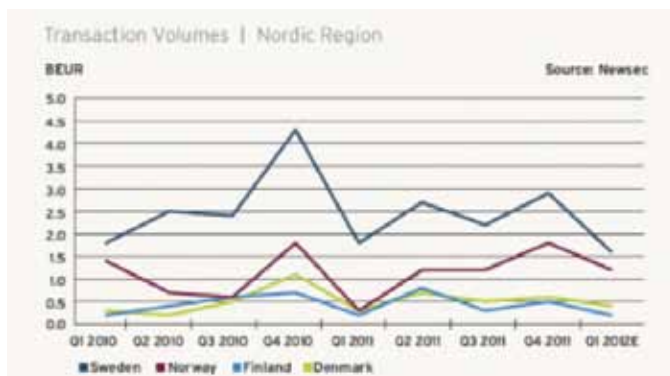
Kreditt

Krav til økt kapitalbase for europeiske banker (frist juni 2012), i kombinasjon med et dårlig marked for bankaksjer, har medført at de søker å gjøre grep for å trimme balansen fremfor å hente inn mer egenkapital. Dette i kombinasjon med likviditetsutfordringer i det europeiske banksystemet, førte til redusert kredittilgang i 2011.

Det nordiske eiendomsmarkedet vil se lavere kredittilgjengelighet, mer selektive banker og økte rentemarginer i 2012 og 2013.

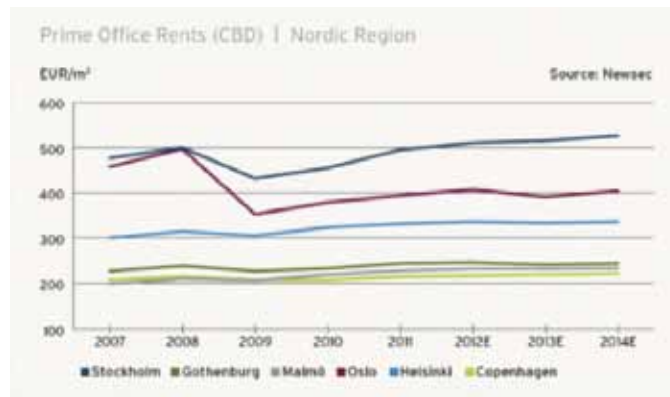
Transaksjoner

Selv om transaksjonsvolumet i Norden forventes å falle noe i 2012, ventes det at markedet fortsatt vil være rimelig likvid, spesielt for prime eiendommer, noe som skyldes sterke fundamentale økonomiske forhold, et solid banksystem og stor grad av markedstransparens.



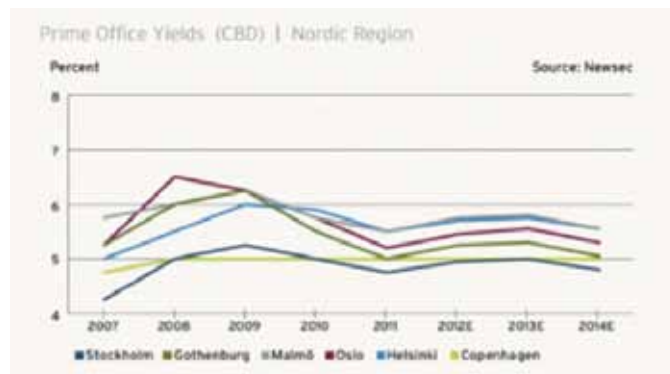
Figuren over viser kvartalsvise transaksjonsvolumer i de nordiske landene. Kilde: Newsec.

Prime kontorleie i Stockholm CBD steg med rundt 15 % i perioden 2010-2011 og forventes å fortsette å stige de neste årene, dog i et lavere tempo. Oslo CBD er et volatil leiemarked og leienivået steg med litt i overkant av 10 % i perioden 2010-2011. Den sterke norske økonomien vil medføre fortsatt leieøkning, om enn i et noe lavere tempo i 2012, fulgt av et fall i 2013 på grunn av lavere økonomisk vekst og økt tilbud av kontorarealer.



Figuren over viser utvikling i leienivå for «prime» kontorarealer i et utvalg nordiske byer. Kilde: Newsec.

Eiendomsverdiene i de nordiske landene som vi har sett øke de siste årene, vil stabilisere seg i 2012, ettersom leienivåøkningen vil avta, og yieldnivåene vil skifte oppover. Mens kontantstrøm for prime eiendommer vil være stabile i 2012-2014, vil yieldnivåene primært bli påvirket av begrenset kredittilgang, forventninger om lavere leievekst og generell økonomisk usikkerhet. Prime eiendom vil være mer etterspurt enn eiendom med lavere kvalitet og dårligere beliggenhet på grunn av investorenes søken etter forutsigbare kontantstrømmer.



Figuren over viser utviklingen i prime yield for kontoreiendommer i et utvalg nordiske byer. Kilde: Newsec.

Kontorarealer vil fortsatt gjøre det bra i årene fremover, selv om eiendomsverdiene vil falle noe i 2012-2013. Selv om leienivåøkningen vil avta noe, vil servicesektoren i de store byene fortsette å vokse, og generere en kontinuerlig etterspørsel etter kontorarealer av høy kvalitet.



Bildet viser eiendommen Trekanten i Trondheim.

Bildet viser Sandvika Kino i Sandvika, Bærum.



SELSKAPSINFORMASJON

Utdeling til aksjonærene

Det er foreslått for generalforsamlingen en utdeling til aksjonærene på NOK 3,- pr. aksje, totalt NOK 4 353 462,-.

Ordinær generalforsamling

Det er innkalt til ordinær generalforsamling onsdag 27. juni kl. 10.00 i Selskapets lokaler i Oslo.

Ny økonomidirektør

North Bridge har med virkning fra 01.06.2012 ansatt Hilde Kristin Sanness, som vil ha funksjonen som økonomidirektør for Selskapet. Sanness er Siviløkonom fra BI og statsautorisert revisor, og har lang erfaring som revisor i et av Norges ledende revisjonsselskaper.

Med vennlig hilsen
North Bridge Opportunity/
North Bridge Management AS

(Sign.)
Jørn H. Hynne
Adm. dir.



North Bridge Opportunity 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