

NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS



STATUSRAPPORT PR. 1. KVARTAL 2013

SAMMENDRAG

Ordinær generalforsamling i North Bridge Opportunity AS (NBO / Selskapet) ble avholdt den 17. juni 2013.

Selskapet har kjøpt 25 % av aksjene i Innherredsveien 7, 100 % av aksjene i Trollåsveien 34-36 og ytterligere 40,6 % av aksjene i Sømmegården. NBO eier nå 90,4 % av aksjene i Sømmegården. Overtakelse ble gjennomført 7. mai 2013. NBO har med dette fått en bedre diversifisert portefølje og Selskapet fremstår mer robust. Selskapet har nå en bredere plattform for videre utvikling.

Kjøpet av Trollåsveien 34-36 og 40,63 % av Sømmegården ble gjennomført med delvis oppgjør i form av aksjer i NBO gjennom en rettet emisjon.


Transaksjonsmarkedet for næringseiendommer er fortsatt veldig delt og hvor de beste eiendommene oppnår god interesse og historisk gode priser (lav yield), mens mer ordinære eiendommer møter mindre interesse og svakere priser (høy yield). Prisgapet mellom disse eiendoms-kategoriene er historisk høyt.

Leiemarkedet for næringseiendom er jevnt over tilfredsstillende. Ledigheten har vært flat eller svakt synkende de siste to årene. Leiepriser i sentrale områder har vært økende, mens det generelt for øvrige eiendommer har vært en relativt flat utvikling.

ENDELIG VEK-BEREGNING PR. 31.12.2012

I Selskapets rapport for Q4 2012 ble foreløpig verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje i North Bridge Opportunity AS beregnet til NOK 93,22 pr. 31.12.2012. Det er ingen endringer i verdiestimatet.


EIENDOMSOPPDATERING

	Trekanten	Trondheim
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kontor
	Bebygget areal m ² :	14.789
	Antall leietakere	52
	Utleiegrad 31.03.13 (31.12.12)	87 % (91 %)

Ved utgangen av Q1 2013 var det 1.820 m² ledig utleibart areal i eiendommen, som gir en utleiegrad på 87 %. Etter Q1 er det inngått ytterligere leieforhold slik at utleiegrad per juni er 89 %.

Arbeidet med utskifting av deler av ventilasjonsanlegget er under planlegging. Gjennomføringen forventes å strekke seg over 2 år.

Det er for øvrig ingen vesentlige hendelser å rapportere om knyttet til eiendommen i perioden.


	Sømmegården	Sandnes
	Eierandel:	90,4 %
	Type eiendom:	Kontor/undervisn.
	Bebygget areal m ² :	11.600
	Antall leietakere	13
	Utleiegrad 31.03.13 (31.12.12)	94 % (93 %)

Ved utgangen av Q1 2013 var det ca 700 m² ledig utleibart areal i eiendommen, som gir en utleiegrad på 94 %.

Ultimo juni 2013 ble det signert leieavtale med trenings-senterkjeden EVO som vil leie et areal på ca 560 m². Det vil i den forbindelse gjennomføres en del ombygginger og tilpasninger for utleiers regning. Innflytting forventes i løpet av september i år. Leietiden er i utgangspunktet 12 år, men hvor leietaker har mulighet for å avslutte leieforholdet etter 5 år mot å betale en kompensasjon.


Ett av eiendommens kjøleanlegg må skiftes ut og det planlegges for gjennomføring av dette i inneværende år eller neste år.

NBO har kjøpt og overtatt ytterligere 40,6 % av aksjene i Sømmegården og eier nå 90,4 % av eiendomsselskapet. Eiendomsverdien i transaksjonen var MNOK 128.

	Trelleborg	Sverige
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kontor/lager
	Bebygget areal m ² :	7.800
	Antall leietakere	8
	Utleiegrad 31.03.13 (31.12.12)	82 % (78 %)


Ved utgangen av Q1 2013 var det 1 417 m² ledig utleibart areal i eiendommen, som gir en utleiegrad på 82 %. 274 m² kontorareal var utleid på kortsiktig leieavtale og er fraflyttet etter Q1.

Det er for øvrig ingen vesentlige hendelser å rapportere om knyttet til eiendommen i perioden.

	Eslöv	Sverige
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kontor/industri
	Bebygget areal m ² :	8.600
	Antall leietakere	1
	Utleiegrad 31.03.13 (31.12.12)	3 % (3 %)

Ved utgangen av Q1 2013 var det 8 299 m² ledig utleibart areal i eiendommen, som gir en utleiegrad på 3 %. Eiendommen utgjør kun ca. 2 % av Selskapets brutto eiendomsverdier.


Det er for øvrig ingen vesentlige hendelser å rapportere om knyttet til eiendommen i perioden.

	Sandvika Kino	Sandvika
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kultur
	Bebygget areal m ² :	4.339
	Antall leietakere	1
	Utleiegrad 31.03.13 (31.12.12)	100 % (100 %)

Eiendommen er fullt utleid til SF Bio.

Leietaker har gjennom Q1 fortsatt sine prosesser med oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider. Arbeidet er planlagt ferdigstilt ultimo oktober.


Det er for øvrig ingen vesentlige hendelser å rapportere om knyttet til eiendommen i perioden.

	Innherredsveien 7	Trondheim
	Eierandel:	25 %
	Type eiendom:	Kontor
	Bebygget areal m ² :	18.533
	Antall leietakere	19
	Utleiegrad 31.03.13	96 %

Ved utgangen av Q1 2013 var det ca 700 m² ledig utleibart areal, som gir en utleiegrad på 96 %.

Et nytt veinett som inkluderer 2 tunneler sentralt i Trondheim vil lede en betydelig del av gjennomfartstrafikken, herunder tungtransport, bort fra eiendommen. I forbindelse med at Innherredsveien (gaten) får redusert trafikk og en oppgradering med økt miljøprofil, vurderes en ombygging av første etasje i bygningen slik at denne blir egnet for butikker eller annen kunderettet virksomhet. Det forventes at oppgradering av gaten vil få en positiv effekt for eiendommens profil over tid.

Eiendommen ble overtatt av Innherredsveien Eiendom Invest AS den 7. mai 2013. Eiendomsverdien i transaksjonen var MNOK 251,5. NBO eier 25 % av Innherredsveien Eiendom Invest AS.

	Trollåsveien 34-36	Oppegård
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kontor/lager
	Bebygget areal m ² :	10.159
	Antall leietakere	25
	Utleiegrad 31.03.13	79 %

Ved utgangen av Q1 2013 var det 2 120 m² ledig utleibart areal, som gir en utleiegrad på 79 %.

Det arbeides kontinuerlig med markedsføring av eiendommens ledige areal.

Eiendommen ble overtatt av NBO 7. mai 2013. Eiendomsverdien i transaksjonen var MNOK 76,75.

MARKEDSKOMMENTAR

Kilde til hele markedskapittelet: Union Gruppen.

Makroforhold

Eurosonen har hatt og forventes å ha en svak (negativ) økonomisk vekst. For USA og Kina har forventningene til vekst vært betydelig sterkere, dog slik at det i de aller siste dager har fremkommet analyser som peker på risiko knyttet til Kinas kredittvekst. Det forventes en synkende oljepris som vil kunne bremse veksten i Norge. Statistisk sentralbyrå forventer likevel relativt sterk økonomisk vekst i Norge og at konsumprisindeksen vil stige med ca 2 prosent årlig de neste 4 år. Norge opplever en rekordhøy befolkningsvekst og samtidig en befolkningskonsentrasjon mot de store byene. Med fortsatt lave renter ligger mye til rette for gunstige rammevilkår for næringsseiendom de kommende år.

Norge - Hovedtall (årlig prosentuelle endringer)

	2012	2013e	2014e	2015e	2016e
BNP - Fastlandet	3,4	2,4	3,0	3,3	3,2
BNP - Fastlandet	3,1	1,7	2,7	2,7	2,8
KPI	0,8	1,8	1,9	2,1	2,2
Privat forbruk	3,0	3,5	4,3	4,4	4,0
Offentlig forbruk	1,8	2,5	2,4	2,4	2,4
Oljeinvesteringer	14,5	8,9	4,2	3,3	4,2
Tradisjonell eksport	2,6	0,0	1,5	2,2	3,7
Sysselsetting	2,2	1,2	1,2	1,6	1,5
Arbeidsledighet AKU (nivå)	3,2	3,6	3,5	3,5	3,4

Kilde: SSB, mai 2013

Transaksjonsmarkedet

Trenden er fortsatt at volumet i transaksjonsmarkedet utgjøres av større kontoreiendommer med sentral beliggenhet og / eller langsiktige leieavtaler, samt kjøpesentre og utviklingsprosjekter. Det har vært lavere omsetningsvolum i de øvrige segmentene, herunder for kontoreiendom med sekundære beliggenheter og normale løpetider på leieavtaler. Risiko-påslaget for sistnevnte segment har økt over en lengre periode. Vi har derfor hatt en utvikling mot svakere priser og færre kjøpere for ordinære eiendommer.

Bankenes finansieringskostnad har de siste månedene blitt noe lavere og dette har til dels gitt lavere marginer hos låntakerne. Dette bør isolert sett være positivt for transaksjonsmarkedet, men bankene synes fortsatt å være selektive i forbindelse med nye utlån.

Utleiemarkedet

Kontorledigheten i Oslo, Asker og Bærum var estimert til 6,7 % per april, hvilket er svakt synkende fra høsten 2012 hvor ledigheten toppet ut på 7,3 %. Ledigheten i de forskjellige geografiske undersegmentene varierer fra under 5 % i sentrumsområdene til 12-13 % i randsonene i nord, øst og syd. Unions prognoser indikerer at ledigheten skal ytterligere ned og komme under 5 % i 2015.

Markedsleien har vist en stigende tendens, men dette gjelder primært moderne eiendommer med sentrale beliggenheter. Trenden er at leietakerne i stadig større grad etterspør arealeffektive kontoreiendommer med god beliggenhet og at slike kvaliteter er viktigere enn leiepris. Med god beliggenhet menes etablerte kontorområder med god offentlig kommunikasjon og for øvrig god

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Selskapet ble avholdt 17. juni.

Transaksjoner

Kjøp av Trollåsveien 34-36, 40,63 % av Sømmegården og 25 % av Innherredsveien 7 ble gjennomført 7. mai 2013. Eiendomsverdiene i transaksjonene var hhv MNOK 76,75, MNOK 128,0 og MNOK 251,5. Etter de siste eiendomskjøpene fremstår NBOs eiendomsportefølje mer diversifisert og robust. Dette gir et godt grunnlag for videre verdiutvikling.

Emisjon

Kjøpet av Trollåsveien 34-36 og 40,63 % av Sømmegården fra North Bridge Nordic Property AS ble gjennomført med delvis oppgjør i form av aksjer i NBO gjennom en rettet emisjon mot selger. Emisjonens størrelse var MNOK 34. Etter dette er North Bridge Nordic Property AS største aksjonær i NBO med 19 % av Selskapets aksjer.

Med vennlig hilsen

North Bridge Opportunity AS/
North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne
Adm. dir.

Oslo, 9. juli 2013



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