

NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS



STATUSRAPPORT FOR 3. KVARTAL 2014


SAMMENDRAG

Det har ikke vært transaksjoner eller andre vesentlige hendelser i North Bridge Opportunity AS (NBO / Selskapet) i tredje kvartal 2014.

Det er få endringer i driftssituasjonen fra forrige statusrapport. Sømmegården, Innherredsveien og Sandvika Kino har høy utleiegrad, mens Trekanten og Trollåsveien har noe høyere ledighet enn normalt.

Det er oppnådd bedring i lånebetingelser i flere av NBO-konsernets lån og som har positiv innvirkning på Selskapets kontantstrøm.

EIENDOMSOPPDATERING


	Trekanten	Trondheim
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kontor
	Bebygget areal m ² :	14.789
	Antall leietakere	54
	Utleiegrad 30.09.14 (30.06.14)	70 % (85 %)

Per utgangen av september 2014 var det 4373 m² ledig utleibart areal i eiendommen, som gir en utleiegrad på 70 %. Dette er en vesentlig økning i ledigheten fra forrige kvartal, men er i tråd med det som tidligere er kommunisert.

Eiendommen er svært fleksibel i forhold til arealstørrelser som kan tilbys leietakerne. Eiendommen fremstår i god stand og som relativt attraktiv i sitt lokalmarked. Ved tidligere anledninger der større leietakere har fraflyttet eiendommen, har det ledige arealet blitt absorbert relativt raskt av nye leietakere, men det må legges til grunn en høyere ledighet i en periode. Det har vært relativt få interessenter til kontorlokaler i dette området den siste tiden.


I 2014 er to av eiendommens ventilasjonsanlegg skiftet ut og det planlegges for utskifting av det tredje ventilasjonsanlegget for utførelse i 2015.

Under ekstremvær har det vært vanninntrenging enkelte steder i fasaden. Det er nå iverksatt tiltak på den delen av fasaden som er mest utsatt. Arbeidet er avhengig av at det er lite vind, men det har vært gode forhold en tid og ferdigstillelse forventes i inneværende år.

	Sømmegården	Sandnes
	Eierandel:	90,4 %
	Type eiendom:	Kontor/undervisn.
	Bebygget areal m ² :	11.600
	Antall leietakere	15
	Utleiegrad 30.09.14 (30.06.14)	95 % (95 %)

Per utgangen av september 2014 var det 636 m² ledig utleibart areal i eiendommen. Dette gir en utleiegrad på 95 % som er uendret fra forrige kvartal.


Det er to ledige lokaler i eiendommen som søkes utleid. Ett av de ledige lokalene er beliggende i første etasje og med eksponering mot en av hovedinnfartsveiene til Sandnes sentrum. I forbindelse med utleiearbeidet vurderes en oppgradering av den aktuelle fasaden. Foruten vurdering av fasadeutbedring, er det ingen større vedlikeholdsarbeider eller investeringer som er planlagt på kort sikt. Sammenholdt med høy utleiegrad gir dette en positiv driftssituasjon og god kontantstrøm i eiendomsselskapet.

	Trollåsveien 34-36	Oppegård
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kontor/lager
	Bebygget areal m ² :	10.159
	Antall leietakere	20
Utleiegrad 30.09.14 (30.06.14)		75 % (79 %)

Ved utgangen av september 2014 var utleiegraden 75 %. Dette er reduksjon i utleiegrad på 4 % fra forrige kvartal.

Det er inngått avtale med en eksisterende leietaker om å fristille et vesentlig lagerareal til fordel for å signere en langsiktig leieavtale på kontorareal. Denne disposisjonen vil i det korte bildet kunne øke ledighetsgraden med virkning fra medio januar 2015, men vi anser at det er et relativt godt utleiemarked for lagerareal og forventer at dette vi gi positive resultater på noe lengre sikt. Manager har sammen med utleiemegler fokus på utleie av ledige lokaler i eiendommen. Det er god dialog med flere interessenter til eiendommens ledige lokaler.


Foruten eventuelle investeringer knyttet til tilpasninger for nye leietakere, er det ingen større vedlikeholdsarbeider eller investeringer som er planlagt på kort sikt.

	Innherredsveien 7	Trondheim
	Eierandel:	25 %
	Type eiendom:	Kontor
	Bebygget areal m ² :	18.533
	Antall leietakere	18
Utleiegrad 30.09.14 (30.06.14)		96 % (94 %)

Per utløp av september 2014 var det ca 761 m² ledig utleibart areal, som gir en utleiegrad på 96 %. Det er i etterkant av dette signert leieavtale på ett av de to ledige arealene i eiendommen.


Det er fortsatt ikke avklart hva som skal skje med Innherredsveien (gaten) etter at omkjøringsvei for gjennomgangstrafikk ble åpnet, men utgangspunktet er at det skal bli en utvikling i retning av miljøgate.

Foruten eventuelle investeringer knyttet til tilpasninger for nye leietakere, er det ingen større vedlikeholdsarbeider eller investeringer som er planlagt på kort sikt.


	Sandvika Kino	Sandvika
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kultur
	Bebygget areal m ² :	4.339
	Antall leietakere	1
Utleiegrad 30.09.14 (30.06.14)		100 % (100 %)

Eiendommen er fullt utleid til SF Kino.

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

	Trelleborg	Sverige
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kontor/lager
	Bebygget areal m ² :	7.800
	Antall leietakere	7
Utleiegrad 30.09.14 (30.06.14)		81 % (81 %)

Per utløp av september 2014 var det 1 451 m² ledig utleibart areal i eiendommen, som gir en utleiegrad på 81 %. Siden forrige kvartal har en leietaker gått konkurs og fraflyttet 440 m². Arealet er imidlertid leid ut på nytt slik at ledigheten er uendret fra 30.06.2014.

	Eslöv	Sverige
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Kontor/industri
	Bebygget areal m ² :	8.600
	Antall leietakere	1
Utleiegrad 30.09.14 (30.06.14)		3 % (14 %)

Per utløp av september er det kun et mindre areal tilsvarende 3 % av eiendommen som er utleid. Dette er en økning i ledigheten etter at en kortsiktig leieavtale i eiendommen har utløpt. Leietakersøk forsetter i samarbeid med lokal eiendomsmeidler. Eiendommen markedsføres også for salg hos samme eiendomsmeidler. Eiendommen utgjør kun ca. 2 % av Selskapets brutto eiendomsverdier.

FINANSIERING

Sømmegården er under refinansiering. I denne forbindelse oppnås en vesentlig lavere lånemargin og reduserte avdrag. Innherredsveien er også refinansiert med lavere lånemargin.

Lånemarkedet er fortsatt i bedring i favør av låntakere. Videre er rentenivået vesentlig redusert. North Bridge Opportunity AS har en relativt lav andel av sine lån bundet og får således umiddelbar positiv effekt av dette.

SELSKAPSINFORMASJON

Planlegging av realisasjon for aksjonærene

Det er tidligere orientert om at Arctic Securities er engasjert for å bistå Selskapet og styret med strategi for realisasjon og søke beste resultatet med hensyn til hurtighet i gjennomføring, behov for garantistillelser samt netto salgsvederlag. Dette arbeidet er i prosess.

Manager har selv ført dialog om salg av Eslöv mot to kjøpsinteressenter. Dette arbeidet førte ikke frem og eiendommen markedsføres nå av lokal eiendomsmegler. Tilsvarende salgsprosess med lokal eiendomsmegler vil bli iverksatt for Trelleborg. De to svenske eiendommene, Eslöv og Trelleborg, omfattes ikke av det arbeidet som utføres av Arctic Securities.

Med vennlig hilsen

North Bridge Opportunity AS/
North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne
Adm. dir.

Oslo, 18. desember 2014



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