

Til aksjonærene i North Bridge Opportunity AS (under avvikling)

Statusrapport for 4. kvartal 2015 og 1. kvartal 2016

Sammendrag

- NBOs norske eiendommer er solgt i et samlet salg
- Utbetaling i mars 2016 blir NOK 16 per aksje
- Ytterligere utbetalinger er under planlegging

Salg av NBOs eiendomsportefølje i Norge

Det er tidligere orientert om at det forelå konkret interesse for kjøp av NBOs eiendomsportefølje og at avklaring var forventet i begynnelsen av 2016. Styret og Manager har siden i fjor høst arbeidet med flere konkrete interessenter til eiendomsporteføljen og med forskjellige alternative løsninger. Utfallet av denne prosessen er nå avklart.

NBO har solgt hele sin eiendomsportefølje i Norge i et samlet salg. Overtakelse fant sted 8. mars 2016. Overdragelsen ble gjennomført ved salg av NBOs aksjer i de respektive eiendomsselskapene. NBOs eiendom i Sverige, Trelleborg, var ikke en del av salget.

Eiendomsverdien som ble lagt til grunn i transaksjonen er samlet noe lavere enn det som lå til grunn ved siste verdivurdering, men med individuelle forskjeller eiendommene imellom. Sandvika Kino har en høyere underliggende eiendomsverdi i transaksjonen sammenholdt med siste rapporterte verdsettelse. Underliggende eiendomsverdi i transaksjonen var vesentlig lavere enn verdivurderingene for hhv Trekanten og Sømmegården. Trekanten har høy ledighet og Sømmegården preges av et krevende marked i Rogaland. Trollåsveien og Innherredsveien har mindre avvik.

Styret i NBO har innhentet egne vurderinger av salgsvardiene uten Managers involvering og innsyn. På den måten har styret kunnet gjøre seg opp en selvstendig vurdering av de kommersielle vilkårene i transaksjonen og sammenholde denne med de vurderinger og råd som Manager har gitt.

Det er inngått avtale med forsikringsselskap som overtar selgers normale garantiforpliktelser knyttet til salget mot en forsikringspremie. Dette innebærer at NBO i mindre grad må holde tilbake kapital som sikkerhet for garantier og at overskuddslikviditet raskere kan utbetales til aksjonærene. Likevel er det enkelte forhold som ikke lar seg forsikre og som medfører at NBO må holde tilbake noe kapital, men i en relativt kort tidsperiode.

Om kjøper av eiendomsporteføljen

Kjøper av eiendomsporteføljen er et selskap etablert av sveitsiske Partners Group. Dette er en av verdens største uavhengige aktører innen alternative investeringer med ca 35 milliarder euro under forvaltning. North Bridge Management AS har inngått avtale om forvaltning av eiendomsporteføljen som inngår i transaksjonen. I den forbindelse er det avtalt at North Bridge AS skal eie 3 % av eierselskapet. North Bridge og personer knyttet til North Bridge eier ca 4 % av aksjene i NBO og Managers eierposisjonen til underliggende eiendommer er således lite endret gjennom denne transaksjonen.

Status for NBOs eiendom i Sverige – Trelleborg

NBOs eiendom benevnt Trelleborg har vært markedsført i sitt regionale marked gjennom lokal næringsmegler. I dialog med potensielle kjøpere fremkom det imidlertid en viss usikkerhet knyttet til miljøforhold og forurensing. På den basis ble eiendommen midlertidig tatt av markedet mens det ble utført miljøundersøkelse. Så snart resultatet fra miljøundersøkelsen foreligger og dette er analysert, er det planlagt å gjenoppta salgsprosessen.

Utbetaling til aksjonærene

Det foreligger fullmakt til styret i NBO om å vedta en utbetaling på NOK 16 per aksje. Styret har benyttet denne fullmakten og vedtatt utdeling av NOK 16 per aksje. Gjennomføring av utdelingen vil finne sted så raskt som praktisk mulig.

Ytterligere utdelinger må av regnskapstekniske årsaker avvente beslutning i ordinær generalforsamling som forventes avholdt primo juni samt utarbeidelse av en mellombalanse. Frem til da vil Manager og styret i samråd med NBOs revisor vurdere hvor stor andel av NBOs kapitalbase som kan og bør utbetales hensyntatt NBOs forpliktelser. Samtidig er det også naturlig å se hvordan utdelingene kan struktureres for ivareta de forskjellige aksjonærenes skatteposisjoner best mulig. En foreløpig vurdering er at det vil gjennomføres en ny utbetaling etter sommeren 2016 og ytterligere en utbetaling i slutten av året. Vi kan per i dag ikke si om dette vil bli den siste utbetalingen fra NBO. Dette vil også avhenge av hvordan salgsprosessen for Trelleborg blir konkludert. Overordnet foreligger følgende plan for videre utdelinger:

- Mars 2016 NOK 16 (Beløp og tidspunkt anses sikkert)
- August 2016 NOK 50 (Beløp er estimat. Tidspunkt anses relativt sikkert)
- Desember 2016 NOK 20 (Usikkert)
- Avvikling 2017 NOK 16 (Usikkert)

Merk at både tidspunktene og beløpene kan avvike vesentlig fra overnevnte plan. Eksempelvis kan det være at en større andel av kapitalen deles ut i forbindelse med avvikling hvis dette gir en bedre skattemessig behandling for aksjonærene. Det kan også være forhold knyttet til garantistillelser og salgsprosessen i Trelleborg som medfører vesentlige endringer i tidslinjen og beløp. Merk at vi ikke med dette har nevnt alle eventualiteter knyttet til NBO og skattemessige forhold hos aksjonærene som kan påvirke det endelige utfallet.

Verdijustert egenkapital (VEK) for NBO

Tallgrunnlaget for en endelig VEK-beregning er ikke klart. VEK-beregningen baserer seg normalt på års- og halvårsregnskapene med verddivurderinger av eiendommene per samme dato. Imidlertid er et flertall av NBOs eiendommer solgt etter årsslutt og det er således mulig å lage estimater over aksjonærenes verdier som trolig er mer presise i forhold til forventet resterende samlet utdeling. Per i dag forventer Manager at samlet gjenværende utdeling til aksjonærene utgjør ca NOK 102 per aksje. Merk at dette er et estimat og at alle relevante forhold ikke er kjent slik at avvik må forventes. Beløpet fremkommer etter kostnader i transaksjonen, herunder kostnader til forsikring av garantier knyttet til salget. Dette er lavere enn VEK per 30.06.2015 som var NOK 114,76. Differansen skyldes primært at eiendomsverdiene i transaksjonen omtalt over ble lavere enn verddivurderingene. Videre er verdien av Trelleborg blitt nedjustert i tråd med salgsmeglers forventninger og tilbakemeldinger fra markedet.

NBO har tidligere utbetalt NOK 8,50 per aksje til selskapets aksjonærer. Dersom samlet gjenværende utbetalingsbeløp blir NOK 102 som antydnet, vil den samlede utdelingen fra NBO være NOK 110,50 per aksje. Den første emisjonen i NBO ble gjennomført til kurs NOK 100,00 per aksje i 2007. Aksjonærene i NBO har imidlertid forskjellige kostpriser på sine aksjer avhengig av kjøpstidspunktet. Den absolutte avkastningen i NBOs levetid har med dette vært moderat. Sammenlignet med andre eiendomsfond som ble etablert 2007 har imidlertid NBO relativt sett levert svært god avkastning. Flere av eiendomsfondene som ble etablert i 2007 har hatt en betydelig negativ avkastning.

Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling er forventet avholdt primo juni. Dato er imidlertid ikke fastsatt.

Med vennlig hilsen

North Bridge Opportunity AS (under avvikling) /

North Bridge Management AS

(Sign)

Jørn H. Hynne

Oslo, 16. mars 2016