

NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS



STATUSRAPPORT FOR 4. KVARTAL 2011

FORELØPIG VEK-BEREGNING PR. 31.12.2011

North Bridge Management AS (Manager) har beregnet foreløpig verdijustert egenkapital (VEK) per aksje i North Bridge Opportunity AS (NBO) til NOK 106,95 per 31.12.2011, en reduksjon på 4,8 % i andre halvår 2011 justert for tilbakebetaling av kapital. Selskapet betalte kr. 2,50 pr. aksje i tilbakebetaling av kapital i juli 2011.

VEK per aksje er på dette grunnlag (justert for tilbakebetalt kapital) 14,5 % høyere enn ved selskapets oppstart i 2007, på tross av et meget utfordrende eiendomsmarked i store deler av 2008 og 2009. Nedgangen i VEK for 2. halvår skyldes i det alt vesentlige primært økt negativ verdi av rentebindingsavtaler, men også en reduksjon av verdien av enkelte eiendommer i porteføljen. Manager gjør oppmerksom på at regnskapene for de enkelte selskaper i konsernet verken er avsluttet eller revidert på dette tidspunkt.

Tabellen til høyre viser utvikling i VEK per aksje siden selskapets oppstart.

Som grunnlag for beregningen av VEK per 31.12.2011 er det foretatt eksterne, uavhengige verdivurderinger av Selska-


pets eiendommer av Newsec. VEK beregnes ved at det fra summen av eiendomsverdiene, basert på verdivurderingene, 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**
03.10.2007	95,60	n.a.	n.a.
31.12.2007	107,80	12,8 %	12,8 %
30.06.2008	94,17	-12,6 %	-1,5 %
31.12.2008	74,05	-21,4 %	-22,5 %
30.06.2009	74,38	0,4 %	-22,2 %
31.12.2009	91,04	22,4 %	-4,8 %
30.06.2010	97,44	7,0 %	1,9 %
31.12.2010	106,73	9,5 %	11,6 %
30.06.2011	115,01	7,8 %	20,3 %
31.12.2011*	106,95	-4,8 %	14,5 %

* Foreløpig beregnet VEK.

** Justert for tilbakebetaling av kapital.


EIENDOMSOPPDATERING

	Treanten	Trondheim
	Eierandel:	100%
	Type eiendom:	Kontor
	Bebygget areal m ² :	14.789
	Antall leietakere	57

Det var 769 m² ledig areal i eiendommen ved utgangen av 2011, tilsvarende en utleiegrad på rundt 95 %. Det er stadig endringer i leietakermassen og det arbeides kontinuerlig med reforhandlinger av leieavtaler og med nye leietakerinteressenter. Det er et program for oppgradering av fellesarealene i eiendommen som skal bidra til å gjøre eiendommen mer attraktiv. Dusjanlegg og sykkelparkering ble betydelig oppgradert høsten 2011 og det planlegges oppgraderinger av inngangspartiet og felles møteromsfasiliteter.


	Sømmegården	Sandnes
	Eierandel:	49,80%
	Type eiendom:	Kontor/undervisn.
	Bebygget areal m ² :	11.600
	Antall leietakere	15

Det var 1 890 m² ledig areal i eiendommen ved utgangen av 2011, tilsvarende rundt 16 % av utleibart areal. DnB fraflyttet et areal på 1 072 m², i andre halvår 2011, delvis etter normalt utløp og delvis etter å ha betalt en kompensasjon for å bli løst fra leieavtalen. Det arbeides med utleie av de ledige arealene. Det er ingen særskilte hendelser knyttet til drift og vedlikehold.


	Trelleborg	Sverige
	Eierandel:	80%
	Type eiendom:	Kontor/lager
	Bebygget areal m ² :	7.800
	Antall leietakere	10

Utdanningselskapet Humanus inngikk på slutten av 2011 en leieavtale for 900 m² kontorareal. Avtalen løper i 2 år til 30.11.2013.


Nordisk Transport har sagt opp leieavtalen for 1.050 m² kontor og 150 m² lager med virkning fra 31.07.2012. Det er iverksatt arbeid med utleie av de arealene som fristilles. Eiendommen hadde ved utgangen av 2011 en utleiegrad på 94 %.

	Sandvika Kino	Sandvika
	Eierandel:	100%
	Type eiendom:	Kultur
	Bebygget areal m ² :	4.339
	Antall leietakere	1


Det 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 m ² :	2.500
	Antall leietakere	2

Det er i mars 2012 konkrete forhandlinger om utleie av deler av verkstedarealet som nylig ble fristilt. Utleiegraden var 64 % ved utgangen av 2011.

	Eslöv	Sverige
	Eierandel:	80%
	Type eiendom:	Kontor/industri
	Bebygget areal m ² :	8.600
	Antall leietakere	1

Vi opplever noe økt interesse for å leie arealer i eiendommen. Utleiegraden var 4 % ved utgangen av 2011. Utover dette er det ingen vesentlige hendelser å rapportere om knyttet til eiendommen eller leieforholdene.

	Nedre Bakklandet	Trondheim
	Eierandel:	25%
	Type eiendom:	Handel, kontor
	Bebygget areal m ² :	1.600
	Antall leietakere	1

NBO solgte i desember sin eierpost på 25 % i Nedre Bakklandet Næring AS, som eier næringsseksjonene i Nedre Bakklandet 54 i Trondheim. Salgsprisen ligger svært nær verdjustert egenkapital for investeringen per 30.06.2011. NBO har over eierperioden på rundt to år oppnådd en samlet avkastning på rundt 110 % på investeringen. Salget frigjør ca. MNOK 4,5 i likviditet.

FINANSIERING

Under følger sammendrag av lånefinansieringen pr. 31.12.2011 for de enkelte selskaper eiet av NBO. Låneporteføljen er i tabellen justert for Selskapets eierandeler og inkluderer Selskapets andel av gjeld i tilknyttede selskaper. Nøkkeltall og summen av lån vil derfor avvike fra konsernregnskapet.

Konsernet har en gjennomsnittlig vektet rentemargin på 1,66 % pr 31.12.2011. Långivere til næringseiendom har de siste årene satt opp rentemarginene betydelig. Selskapets rentesikringer er gjort mot oppgang i 3 måneders NIBOR og STIBOR. Selskapet har hovedvekt av låneavtaler som kan marginjusteres etter initiativ fra långiver.

Det har i annet halvår 2011 vært en betydelig nedgang i både korte, mellomlange og lange swap-renter i bl.a. Norge og Sverige. Dette har i andre halvår 2011 medført en økt negativ verdi av selskapets renteswaper med totalt MNOK 5,3 inkludert prorata andel av deleide selskaper. På årsbasis har den negative verdien økt med MNOK 4,5.

Det er i løpet av 2 halvår 2011 inngått 3 rentesikringer på til sammen MNOK 105 med forfall mellom april 2013 og august 2016.

Låneportefølje justert for eierandel		31.12.2011
Lån omregnet i NOK	MNOK	261,5
Utløp 2012 omregnet i NOK	MNOK	-
Vektet utløpstid	år	12,4
Andel NOK		86,9 %
Andel SEK		13,1 %
Rentebytteavtaler		31.12.2011
Pålydende omregnet i NOK		194,9
Snitt løpetid	år	3,5
Andel av låneportefølje sikret		74,5 %
Andel av NOK sikret		85,7 %
Andel av SEK lån sikret		-
Gjennomsnittlig swaprente NOK (ekskl. margin)		3,69 %
Gjennomsnittlig swaprente SEK (ekskl. margin)		n.a.

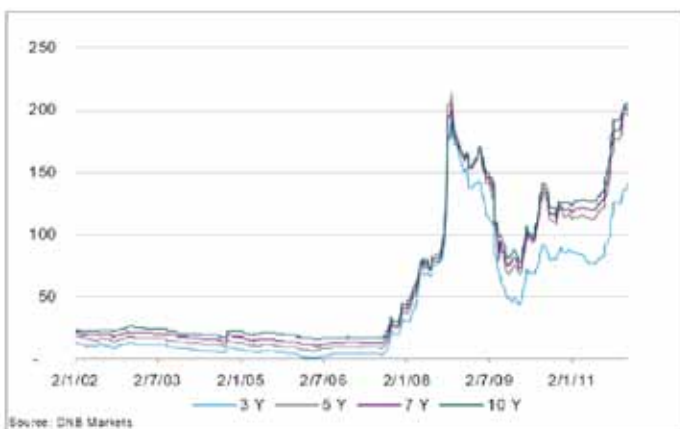


*Illustrasjon, oppgradering av hovedinngang i Trekanten, Trondheim.
Utarbeidet av Arkiplan.*

Makro

- Det er forventninger om BNP-vekst på 0,5 % i Eurosonen i 2012 (Norges Bank), på grunn av stramme budsjetter, forbruksvikt og liten investeringslyst. Det forventes videre at Norge vil rammes ved lavere forbruksvekst, redusert investeringsvekst og svekket eksport - men at norsk økonomi greier seg relativt bra. SSB forventer en BNP-vekst på 2,0 % i 2012, 1,9 % i 2013 og 2,5 % i 2014.
- Arbeidsledigheten ventes å holde seg stabil på 3,3 % i 2012.
- Styringsrenten ble i 1. kvartal 2012 satt ned med 0,25 prosentpoeng fra 1,75 % til 1,50 %.
- Statistisk Sentralbyrå venter en stigning i konsumprisindeksen på 1,4 % i 2012, 1,6 % i 2013 og 1,9 % i 2014.

Indikativ kredittmarginer for obligasjonslån til norske banker



Kilde: DnB Markets

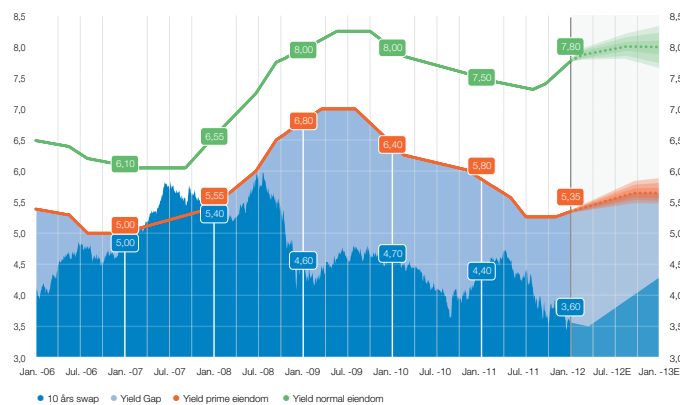
Leiemarkedet - Oslo

- DnB Næringsmegling venter en relativt flat leieprisutvikling i Oslo, med noe økning for de aller beste, nye byggene og i de mest attraktive områdene, men generelt vil psykologi og usikkerhet i markedet legge en demper på videre prisoppgang.

Transaksjonsmarkedet

- Samlet transaksjonsvolum for næringseiendom endte på i overkant av NOK 30 mrd. i 2011, med forventninger om større volum i 2012.
- Prisøkning i 1. halvår grunnet kombinasjon av fallende yielder og økte leiepriser. Utflating og korreksjon i 2. halvår 2011.
- Eurokrisen øker bankenes innlånskostnader - som igjen medfører høyere utlånsmarginer. Figuren på side 5 viser at kredittmarginene for bankenes innlånsrenter er økt fra 120 bp til over 200 bp i løpet av 2011.
- Investorene krever høyere avkastning på egenkapitalen i forhold til risiko.
- Konsekvensen av dette er økt avkastningskrav generelt og et verdifall i siste del av 2011 og i 2012. Unntaket er de absolutt beste AAA-eiendommene, som vil holde seg i pris grunnet investorenes søken etter trygge investeringer. Nåløyet for hva som betegnes som «prime» blir trangere.
- «Trygg havn» argumentet vil være en driver for at både norsk og internasjonal kapital vil allokere til norsk næringsseiendom.

Yieldutvikling for 2006 - 2013 (%)



Grafen over viser yield-utviklingen i næringsseiendom for to eiendomssegmenter. Yield-utviklingen (utviklingen i direkteavkastningskravet) er et uttrykk for prising av eiendom. Lavere yield indikerer høyere eiendomspriser. Kilde: DnB Markets

MARKEDSKOMMENTAR - SVERIGE

Makro

Etter en sterk opphenting etter finanskrisen, med BNP-vekst på 12 % og en sysselsettingsvekst på 4 % (200 000) i løpet av to år, opplever Sverige at veksten avtar. Dette skyldes i hovedsak redusert økonomiske stimuli og den usikkerheten den europeiske gjeldskrisen skaper.

Nordea Markets forventer redusert vekst også i 2012, samt at veksten vil normalisere seg noe i 2013 som følge av en økning i global etterspørsel. Det ventes at sysselsettingen vil synke med 0,5 % i 2012 til 8 % ledighet innen utløpet av 2012. Videre ventes det at Sveriges Riksbank setter ned styringsrenten med 0,25 prosentpoeng til 0,75 % i september 2012 som et ledd i å stimulere til økonomisk vekst.

SELSKAPSFORMLASJON

Styrevalg

Lars Thalberg ble på ekstraordinær generalforsamling 24.01.2012 valgt inn i NBO's styre. Thalberg er økonomi-utdannet fra Handelshøyskolen BI og Universitetet i Agder, og har bred eiendomserfaring, blant annet fra ledende stillinger i Fabritius Eiendom, Neas og Pareto. Thalberg er i dag adm. dir. i eiendomsselskapet Salutaris Eiendom AS. Thalberg erstatter Aage Hagen, som er ansatt som rådgiver i Swedbank First Securities.

Med vennlig hilsen

North Bridge Opportunity AS/
North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne
Adm. dir.

Oslo, 23. mars 2012



Foajé Sandvika Kino, Bærum



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