

NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS under avvikling



STATUSRAPPORT 1. KVARTAL 2018

SAMMENDRAG

North Bridge Nordic Property AS under avvikling (Selskapet/NBNP) har gjennom 2012 og 2013 solgt det vesentligste av Selskapets opprinnelige eiendomsportefølje. Selskapet gjennomførte i tillegg salg av Lyckebacken 3 i april i 2016. Eiendomsverdien i transaksjonen var lik siste verdivurdering.

Selskapet eier 19,4 % av North Bridge Opportunity (NBO). NBO har i mars 2016 solgt samtlige av sine eiendomsinvesteringer i Norge og har per nå kun en gjenværende eiendom i Sverige.

I tillegg til aksjeposten i NBO, eier NBNP en utviklingseiendom i Sandnes, benevnt Elvegata Atrium.

Beregnet VEK er NOK 17,3 per aksje per 31.12.2017.

VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK)

Beregnet VEK er NOK 17,3 per aksje per 31.12.2017, mot NOK 20,0 per aksje per 30.06.2017. Det er i perioden delt ut NOK 6,00 per aksje.

Selskapets egenkapital i konsernregnskapet (i henhold til IFRS regnskapsstandard) kan avvike fra beregningen av VEK over på grunn av ulike metodikk på enkelte områder.

Tidspunkt	VEK/aksje (NOK) (1)	VEK/aksje (NOK) (2)	Endring VEK/aksje siste periode 3)	Endring VEK/aksje siden oppstart 3)
01.08.2006	106,9	106,9	n.a.	n.a.
31.12.2006	126,7	126,7	18,5 %	18,5 %
30.06.2007	155,6	155,6	22,8 %	45,5 %
31.12.2007	166,5	166,5	7,0 %	55,7 %
30.06.2008	166,4	166,4	0,0 %	55,7 %
31.12.2008	134,4	134,4	-19,2 %	25,7 %
30.06.2009	136,9	136,9	1,9 %	28,1 %
31.12.2009	146,5	146,5	7,0 %	37,0 %
30.06.2010	159,5	159,5	8,9 %	49,2 %
31.12.2010	179,4	179,4	12,5 %	67,8 %
30.06.2011	180,2	180,2	0,5 %	68,6 %
31.12.2011	160,5	184,5	2,4 %	72,6 %
30.06.2012	155,5	179,5	-3,1 %	67,9 %
Fisjon	0,0	-	0,0 %	0,0 %
31.12.2012	82,6	106,6	-10,3 %	59,1 %
30.06.2013	72,0	111,0	5,3 %	63,2 %
31.12.2013	64,6	103,6	-10,3 %	56,2 %
30.06.2014	57,8	103,7	0,3 %	56,4 %
31.12.2014	36,8	101,8	-3,4 %	54,5 %
30.06.2015	36,2	101,2	-1,6 %	54,0 %
31.12.2015	34,6	99,6	-4,4 %	52,4 %
31.12.2016	19,2	98,1	-4,4 %	51,1 %
30.06.2017	20,0	99,0	4,5 %	51,9 %
31.12.2017	17,3	102,3	16,5 %	55,0 %

1) VEK pr. aksje justert for splitt 1:10 (gjennomført i september 2011).

2) VEK pr. aksje inklusive utdeling på NOK 24,00 i 2011, NOK 15,00 i 2013, utdeling på totalt NOK 19,00 i 2014, NOK 6,00 i 2014, totalt NOK 13,94 i 2016 og NOK 6,00 i 2017.

3) Justert for fisjon gjennomført 20.09.2012 tilsvarende NOK 63,44 pr. aksje, samt utdelinger som angitt i 2) over.

EIENDOMSOPPDATERING

Elvegata Atrium	Sandnes
Eierandel	100 %
Type eiendom	Eksisterende: Kontor og handel Under regulering: Bolig og næring
Bebygget areal m2	5.523
Antall leietakere	9
Årsleie pr. 31.03.2018 (MNOK)	Ca 2,2
Verdi* pr. 31.12.2017 (MNOK)	47,0
Verdi* pr. 30.06.2017 (MNOK)	47,0

*Verdi basert på ekstern verdivurdering, Newsec



Illustrasjonsbilde fra ny reguleringsplan

Ved utgangen av Q1 2018 var det en utleiegrad på ca 43 %. Det bemerkes imidlertid at deler av eiendomsmassen ikke er utleibar eller har svært lav utleieverdi uten vesentlige oppgraderinger.

Setningsskader som er påført i deler av den ene bygningen medfører at deler av bygningsmassen ikke kan leies ut. Det planlegges ikke å iverksette utbedringstiltak for disse skadene da eiendommen på sikt søkes utviklet og eksisterende bygningsmasse vil rives.

Leieforholdene i eiendommen er inngått med kortsiktige løpetider og / eller med løpende oppsigelsesmulighet. Det er utfordringer med leietakere som kan leve med korte kontrakter som reflekteres i mindre betalingsdyktige leietakere.

Setningsskadene i bygningsmassen skyldes graving/utbygging på tilliggende eiendom. Det ble fremmet krav mot angjeldende utbygger og deres forsikringselskap for tap knyttet til setningsskadene. Det var lang dialog og forhandling om rett erstatning. Per november 2017 ble det nådd enighet og eiendomsselskapet mottok MNOK 16 i samlet erstatning.



Illustrasjonsbilde fra ny reguleringsplan

Det ble i 2015 iverksatt formelle prosesser med sikte på omregulering av eiendommen med formål å oppnå en vesentlig andel boligareal i tillegg til næringsareal, samt at utbyggingen var ønsket å kunne gjennomføres trinnvis. Førstegangsbehandling i Sandnes kommune ble gjennomført i mai 2016 etter flere utsettelse. Etter en svært krevende og lang prosess ble reguleringsplanen endelig ferdigbehandlet i Sandnes kommunestyre i februar 2018. Ny reguleringsplan tillater bygging av 72 leiligheter med samlet areal på inntil 6400 m2 BRA. Samlet regulert bruksareal for kvartalet utgjør 20 500 m2 fordelt på bolig- og næringsareal.

Markedet for næringsarealer og nye boliger er som kjent svekket i perioden etter 2015 i Rogaland med bakgrunn i oljeprisfallet. Den siste tiden har vi sett en utflating og på noen områder en oppgang. Det er klart større optimisme i regionen nå en for relativt kort tid siden som blant annet skyldes økt oljepris og økte investeringer i oljesektoren. Økt optimisme og aktivitet i regionen vil gi bedre muligheter for utvikling av eiendommen.

Styret har besluttet å markedsføre eiendommen for salg og NBNP planlegger således ikke selv å utvikle eiendommen.

Det er innledet dialog med lokale eiendomsmeglere for igangsetting av salgsprosessen.

North Bridge Opportunity AS	Sverige
Eierandel:	348 499 aksjer (19,4 %)
Type eiendom:	Variert portefølje
Bebygget areal m2:	n.a.
Antall leietakere	n.a.
Beregnet VEK (pr. aksje) pr. 31.12.2017	NOK 7,26

North Bridge Opportunity AS (NBO) har gjennomførte salg av eiendomsportefølje bestående av 5 eiendommer i Norge. Salget ble gjennomført i mars 2016. NBO har etter dette kun én gjenværende investering, en eiendom beliggende i Trelleborg i Sverige. NBO søker å selge den gjenværende eiendommen og deretter avvikle selskapet.

SELSKAPSINFORMASJON

Låneforhold

NBNP konsernet har innløst alle eksterne banklån.

Utdeling

Siste utdeling var NOK 6,00 per aksje i desember 2017. Styret planlegger ikke å gjennomføre utdeling av ordinært utbytte til aksjonærene i 2018.

Tabellen under viser hvilke beløp som er utbetalt til Selskapets aksjonærer samt hvilke gjenværende verdier selskapet har basert på siste VEK-beregning. For oversiktens skyld vises også utdelinger og VEK for NBNP 2 AS som ble utfisjonert fra NBNP i september 2012.

Tall i NOK	NBNP	NBNP 2 AS	Sum utdelinger
Innbetalt per aksje*	110,00		110,00
Utdeling nov. 2011	24,00		24,00
Utdeling des. 2012		18,00	18,00
Utdeling juni 2013	15,00		15,00
Utdeling juni 2014	6,93		6,93
Utdeling sept. 2014	13,07		13,07
Utdeling des. 2014	6,00		6,00
Utdeling okt. 2016	10,47		10,47
Utdeling des. 2016	3,47		3,47
Utdeling des. 2017	6,00		6,00
Sum utdelinger	84,94	18,00	102,94
VEK per 31.12.2017	17,33	44,17	61,49
Sum utdelinger og VEK	102,27	62,17	164,43

*Beløp som er innbetalt pr. aksje vil avhenge av investeringstidspunkt. Beløpene er justert for aksjesplitt som ble gjennomført september 2011. Aksjonærer som opprinnelig tegnet aksjer i Terra Eiendomsinvest AS har andre tegningsbeløp, men tabellen indikerer likevel verdiutviklingen og dagens situasjon.

Styret, som formelt sett er et avviklingsstyre, har ansvar for at Selskapet kan håndtere sine forpliktelser, herunder garantiforpliktelser knyttet til eiendomssalg. Det personlige ansvaret er skjerpet for et avviklingsstyre i forhold til et ordinært styre. Selskapet må således holde tilbake tilstrekkelig kapital og verdier for å håndtere slike forpliktelser.

Arbeid med avvikling av NBNP

Styret og Manager har fokus på avvikling av NBNP. Styrets målsetning er at en avvikling kan gjennomføres i inneværende år, men kan ikke love at dette vil skje. Spesielt nevnes usikkerhet knyttet til salgsprosess for eiendommen i Sandnes og hvilken oppgjørsmødel og garantiforpliktelse Selskapet vil oppnå. En avvikling kan ikke gjennomføres før alle Selskapets eiendeler er solgt og Selskapets forpliktelser er oppgjort. Som et alternativ til avvikling av NBNP vil styret være åpen for å tilrettelegge for at aksjonærene kan selge sine aksjer i NBNP.

Generalforsamlingen i NBNP har tidligere gitt styret støtte til selv å gjennomføre utvikling av eiendommen i Sandnes. Imidlertid har reguleringsprosessen tatt vesentlig lengre tid enn forventet og styret mener derfor det er riktig å selge eiendommen slik at NBNP kan avvikles. På samme måte vil NBNP søke å realisere sin aksjepost i North Bridge Opportunity AS.

Ordinær generalforsamling

NBNP AS under avvikling planlegger å avholde ordinær generalforsamling Tirsdag 12. juni 2018

North Bridge Nordic Property AS/

North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne

Oslo, 31. mai 2018

North Bridge Nordic Property AS under avvikling

Karenslyst allé 4

P.O. Box 211 Skøyen

0213 Oslo - Norge

Kontakt

t: +47 22 54 03 80

www.northbridge.no