

NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS under avvikling



STATUSRAPPORT for 4. KVARTAL 2017
og 1. KVARTAL 2018

SAMMENDRAG

North Bridge Opportunity AS under avvikling (Selskapet/NBO).

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, som søkes solgt.

Kort oppsummert;

- VEK per aksje er beregnet til NOK 7,26 per aksje per 31.12.2017
- Utbetalinger i 2016 og 2017
 - Mai 2017 NOK 12,00 per aksje
 - Desember 2016 NOK 18,98 per aksje
 - September 2016 NOK 44,00 per aksje
 - Mars 2016 NOK 16,00 per aksje
- Det planlegges ikke ytterligere utbetalinger før eiendommen i Trelleborg er solgt
- Styret er gjort kjent med at North Bridge vurderer å etablere et konsortium for å fremsette et kjøpstilbud på aksjene i NBO i løpet av Q2/18.

VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK)

Beregnet VEK er NOK 7,26 per aksje per 31.12.2017, mot NOK 13,76 per aksje per 30.06.2017 og NOK 22,36 per aksje per 31.12.2016. Selskapets VEK har siden 2007 vært slik (utbetalinger i perioden må hensyntas):

Tidspunkt	VEK/aksje (NOK)	VEK/aksje (NOK) inkl. utdeling ¹⁾	Endring VEK/aksje siste periode ¹⁾	Endring VEK/aksje siden oppstart ¹⁾
03.10.2007	95,60	95,60	n.a.	n.a.
31.12.2007	107,80	107,80	12,8 %	12,8 %
30.06.2008	94,17	94,17	-12,6 %	-1,5 %
31.12.2008	74,05	74,05	-21,4 %	-22,5 %
30.06.2009	74,38	74,38	0,4 %	-22,2 %
31.12.2009	91,04	91,04	22,4 %	-4,8 %
30.06.2010	97,44	97,44	7,0 %	1,9 %
31.12.2010	106,73	106,73	9,5 %	11,6 %
30.06.2011	115,01	115,01	7,8 %	20,3 %
31.12.2011	105,46	107,96	-6,1 %	12,9 %
30.06.2012	97,77	100,27	-7,3 %	4,9 %
31.12.2012	93,22	98,72	-1,6 %	3,3 %
30.06.2013	105,07	110,57	12,7 %	15,7 %
31.12.2013	110,52	116,02	5,2 %	21,4 %
30.06.2014	113,34	118,84	2,6 %	24,3 %
31.12.2014	115,80	121,30	2,2 %	26,9 %
30.06.2015	114,76	123,26	1,7 %	28,9 %
31.12.2015	101,85	110,35	-8,6 %	15,4 %
31.12.2016	22,36	109,84	-0,5 %	14,9 %
30.06.2017	13,76	113,24	15,2 %	18,5 %
31.12.2017	7,26	106,74	-47,3 %	11,7 %

1) Justert for utdeling på NOK 2,50 pr. aksje i 2011, NOK 3,00 i 2012, NOK 3,00 i 2015, NOK 78,98 i 2016 og NOK 12,00 i 2017.

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

Styret har i hele perioden frem til 2017 basert VEK-vurderingen på verdsettelse av eiendommene foretatt av Newsec.

Endringen fra 31.12.2016 skyldes i hovedsak utbetaling til aksjonærene i mai 2017 med NOK 12,00 per aksje. Endringen fra 30.06.2017 skyldes primært endret verdsettelse av eiendommen i Trelleborg da styret besluttet å ikke lenger benytte «tekniske» takster fra Newsec, men heller meglers verddivurderinger som er lokalt markedsbasert og

megler legger til grunn for sitt salgsoppdrag på eiendommen. Meglers vurdering av eiendommens verdi er lavere enn Newsec sin vurdering og eiendommen er fortsatt ikke solgt.

Det er ikke unormalt med store avvik i verddivurderingene i tilfeller der det er få kjøpere og selgere i et marked. Tabellen under viser enkelte underliggende nøkkeltall for eiendommen.

Relier har hatt salgsmandat på eiendommen i perioden 2015-2017 og har på den basis et godt grunnlag for uttale seg om en mulig salgsverdi av eiendommen. Da NBO er under avvikling og utgangspunktet er at eiendommen skal selges har styret funnet det riktig å legge Reliers verdsettelse til grunn fremfor Newsec som legger en mer skjematisk vurdering til grunn. Som et tilleggsmoment påvirkes også siste verdsettelse av at Trelleborg-eiendommens største leietaker fraflyttet eiendommen per 31. januar 2018.

Fastighets AB Eternellen Trelleborg								
SEK								
Periode	Benyttet i			"Nettoleie" (dvs		Nettoleie basert på rørelsesresultat dividert		Relier
	Newsec	Relier	VEK	Ledighet	Rørelsesresultat före avskrivningar)	med verdsettelse utført av:	Newsec	
31.12.2014	43 000 000	I/A	43 000 000	19 %	2 493 098		5,80 %	I/A
30.06.2015	43 000 000	I/A	43 000 000	19 %				
31.12.2015	I/A	38 000 000	38 000 000	15 %	2 520 074		I/A	6,63 %
30.06.2016	I/A	37 500 000	37 500 000					
31.12.2016	44 000 000	37 500 000	37 500 000	19 %	2 129 125		4,84 %	5,68 %
30.06.2017	45 000 000	I/A	45 000 000	19 %				
31.12.2017	I/A	30 000 000	30 000 000	21 %	1 941 787		I/A	6,47 %
31.03.2018	I/A	I/A	I/A	30 %	1 051 000		I/A	I/A

EIENDOMSOPPDATERING

Trelleborg	Trelleborg
Eierandel	100 %
Type eiendom	Kontor/handel
Bebygget areal m2	8.056 m2
Antall leietakere	7
Årsleie pr. 31.03.2018 (MSEK)	2,60
Gj.snitt gjenværende leietid	1,7 år
Verdi* pr. 31.12.2017 (MSEK)	30

*Verdi basert på ekstern verdivurdering utført av Relier. Se også tabell side 2.



Ved utgangen av Q4 2017 var det en utleiegrad på ca 79 %, men den største leietakeren fraflyttet eiendommen per 31. januar 2018. Utleiegraden etter dette og ved utgangen av Q1 2018 var ca 70%

Det føres positiv dialog med treningscenteret som er leietaker i eiendommen om en oppgradering av eksisterende arealer og en mindre arealutvidelse. Samlet investering er estimert til MSEK 4,75. På dette grunnlaget forventes en økning i husleien og en fornyet leieperiode på 10 år. Investeringen antas å egenkapitalfinansieres.

Eiendommen har vært markedsført i transaksjonsmarkedet av en eiendomsmegler (Relier) i to omganger i perioden 2015 til 2017. Salgsoppdraget er formelt avsluttet, dog slik at samme megler har utleieoppdrag i eiendommen og er kjønt med at eiendommen ønskes solgt. I perioden har også Manager forespurt meglerselskapene Nordier og Catella uten at en slik dialog har gitt resultater.

SELSKAPSINFORMASJON

Låneforhold

NBO konsernet har kun ett eksternt lån og dette er knyttet til eiendommen i Trelleborg. Lånet utgjorde MSEK 22,6 per 31.12.2017.

Utdeling

NBO har hatt følgende utdelinger;

Tall i NOK	NBO(per aksje)
Utdeling 2011	2,50
Utdeling 2012	3,00
Utdeling 2015	3,00
Utdeling mars 2016	16,00
Utdeling sept 2016	44,00
Utdeling desember 2016	18,98
Utdeling mai 2017	12,00
Sum utdelinger	99,48
VEK per 31.12.2017	7,26
Sum utdelinger og VEK	106,74

Det planlegges ikke for ytterligere utdelinger før eiendommen i Trelleborg er solgt.

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 i tillegg til kapital til eventuell utvikling av Trelleborg.

Avvikling

Styret i NBO og Manager har fokus på at NBO skal kunne avvikles i tråd med mandatet, eller at aksjonærene i NBO oppnår en realisasjon på annet vis. NBO kan imidlertid ikke avvikles før eiendommen i Trelleborg er solgt. Dette har som omtalt vist seg å være vanskelig.

Styret i NBO er kjent med at North Bridge har tatt initiativ for å se om det kan lykkes å etablere et konsortium som kan kjøpe NBO/Trelleborg. North Bridge AS, som eier 100 % av North Bridge Management AS, vil eventuelt være en deltaker i et slikt konsortium. Det pågår et arbeid for å avdekke om det er grunnlag for å fremsette et kjøpstilbud. Et eventuelt kjøpstilbud forventes å være som følger:

- Kjøpstilbudet vil være med en rabatt mot siste VEK
- Kjøper vil ikke kreve garantistillelser
- Kjøper vil ikke kreve at alle aksjonærer aksepterer kjøpstilbudet; dvs at noen aksjonærer kan velge å videreføre sitt eierskap, mens andre velger å selge.

Styret i NBO vil få kjøpstilbudet til gjennomsyn og bidra til at dette formidles til aksjonærene i NBO, men vil ikke gi råd til aksjonærene. Styret vektlegger imidlertid positivt at aksjonærene med dette får en mulighet til å realisere sin investering.

Det forventes en avklaring i løpet av mai om et kjøpstilbud vil bli fremsatt.

Ordinær generalforsamling

North Bridge Opportunity AS under avvikling vil kalle inn til ordinær generalforsamling i mai 2018.

North Bridge Opportunity AS/
North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne

Oslo, 27. april 2018

North Bridge Opportunity AS under avvikling
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