

# NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS



STATUSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2009



## INNLEDNING

På tross av en utfordrende situasjon i både norsk og svensk økonomi viser kontantstrømeiendommene i North Bridge Opportunity's portefølje en stabil utvikling i 1. kvartal 2009, både når det gjelder ledighetsgrad og leieinntekter. Konsernet har flytende rente på rundt 46 % av låneporteføljen og drar således fordel av det kraftige rentefallet som har funnet sted siden september 2008 på en ikke uvesentlig del av porteføljen, både i Norge og i Sverige.

Selskapet har et godt utgangspunkt for å kunne komme gjennom dagens utfordrende markedssituasjon på en tilfredsstillende måte, og således skape verdier for aksjonærer som har en mer langsiktig horisont på sine investeringer.

Det ble redegjort for finansiering og kapitalforhold i forrige kvartalsrapport som er tilgjengelig på [www.northbridge.no](http://www.northbridge.no). Det har ikke skjedd vesentlige endringer i første kvartal 2009.

## MARKEDSKOMMENTAR/FINANS

Første kvartal 2009 har vært preget av negativ utvikling i en rekke makroøkonomiske nøkkeltall og høy grad av usikkerhet. Fortsatt observeres kraftig fall i detaljhandelen, investeringer, industriproduksjon og ordreinngang i blant annet vestlige økonomier, selv om Norge så langt ikke opplever de sterkeste utslagene.

På den annen side brukes kraftige virkemidler for å stimulere til ny økonomisk vekst, både gjennom kraftige rentekutt og gjennom ulike økonomiske krisepakker. De første tegn til redusert pessimisme er blitt synlige inn i 2. kvartal 2009 dersom man bruker børsoppgang, økende råvarepriser og økning i lange renter som indikatorer.

For eiendomsbransjen vil makrobildet påvirke etterspørselen etter areal negativt, men den generelle kredittsituasjonen vil også ha en negativ effekt på igangsettelsen av nye prosjekter. Det er observert



Mörten 22 i Eslöv kommune.



Phylatterion i Trelleborg.

økende arealledighet spesielt innen kontor, og fra analytikerhold forventes at denne utviklingen vil vedvare over noe tid. Det er imidlertid mange delmarkeder innen næringseiendom, fordelt på blant annet grafisk lokalisering og ulike segmenter, og man bør derfor være forsiktig med å vektlegge de kraftigste utslagene alt for tungt, selv om dette får mest fokus i media. I følge statistikk fra Eiendomsverdi er det eksempelvis en myte at kontorleieprisene generelt i Vika /Aker Brygge i Oslo har vært på nivå rundt kr. 4.500 per m<sup>2</sup>. Dette nivået er observert for et beskjedent antall kvadratmeter mens gjennomsnittlig kontorleiepris i dette området er på rundt kr. 2.700 per m<sup>2</sup> i 1. kvartal 2009.

Dagens prising av næringseiendom preges av solide påslag for økt risiko, men dette

har foreløpig i hovedsak kommet långiver til gode gjennom økte rentemarginer. Konsensus synes å være at avkastningskravet (yield) vil holde seg stabilt, men at et lavere generelt leienivå vil kunne føre til et ytterligere generelt prisfall innen næringseiendom. Vi ser ennå ikke den fulle effekten av de omfattende økonomiske stimuli som er vedtatt, vi har et bankmarked som langt fra fungerer normalt, og det er veldig langt mellom optimistene innen næringseiendom.

Vi er derfor forberedt på at leieprisene kan gå nedover i det korte bildet, samtidig som vi mener det vil være ubalansert å tegne et ensidig negativt bilde av fremtidsmulighetene. Et eller flere skift i positiv retning innen makro og finans vil hver for seg eller sammen kunne bidra til å snu konsensus i en vesentlig mer positiv retning.





Trekanten i Trondheim.



Burlöv

## EIENDOMSPORTEFØLJEN

### Phylatterion, Trelleborg (80 %)

Trelleborgs Museum flytter inn i 2.000 m<sup>2</sup> lagerlokaler 20. mai 2009. Eiendommen har fra dette tidspunktet en ledighetsgrad på 3 % og en netto yield på ca 9 %.

### Burlöv (80 %)

Leiekontrakten med den største leietakeren utløper 31. desember 2009. Det forventes at forhandlinger om forlengelse av leieforholdet starter om kort tid.

### Mörten, Eslöv (80 %)

Det er fortsatt kun 1.000 m<sup>2</sup> av et totalt areal på 8.600 m<sup>2</sup> som er utleid. Vi opplever interesse for å leie mindre arealer, noe som vil kreve leietagertilpasninger. Flere aktører har også vist interesse for kjøp av eiendommen. Det jobbes aktivt både med utleie av ledig areal og et eventuelt salg av eiendommen.

### Trekanten, Trondheim (100 %)

Det har vært få endringer i leietakermassen i 1. kvartal 2009. Det er i dag rundt 60 leietagere i bygget, både private og offentlige, fra mange sektorer. Leietakermassen er etter vårt syn godt diversifisert, noe som bidrar til å redusere leietakerrisikoen.

## GENERALFORSAMLING

Det vil bli avholdt generalforsamling i North Bridge Opportunity AS 10. juni 2009 kl. 13.00 i North Bridge Management AS' lokaler i Oslo.

## INVESTORKONFERANSE

Vi har tidligere fått veldig positiv tilbakemelding fra aksjeeierne på investorkonferansene og inviterer til en gjennomgang av årsregnskap 2008 og status for eiendommene 9. juni 2009 kl. 16.00, i forkant av årets ordinære generalforsamling. Invitasjon til investorkonferansen sendes separat.

Med vennlig hilsen  
North Bridge Opportunity AS/  
North Bridge Management AS

(Sign.)  
Eivind Devold  
Adm. dir.

Oslo, 14. mai 2009



---

**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](http://www.northbridge.no)