

# NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS

STATUSRAPPORT 4. KVARTAL 2009

## VEK-BEREGNING PR. 31.12.2009 OG 31.03.2010

North Bridge Management AS (Manager) har beregnet verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje i North Bridge Opportunity AS (NBO) til NOK 91,0 pr. 31.12.2009, en økning på 22,2 % i andre halvår 2009. VEK pr. aksje er på dette grunnlag 4,8 % lavere enn ved selskapets oppstart i 2007, på tross av et meget utfordrende eiendomsmarked i store deler av 2008 og 2009.

Investeringene i Sømmegården Eiendom AS (49,8 % eierandel) og Nedre Bakklandet Næring AS (25 % eierandel) som ble foretatt høsten 2009, har vært vesentlige bidragsyttere til den positive VEK-utviklingen.

Tabellen øverst til venstre viser utvikling i VEK pr. aksje siden selskapets oppstart.

VEK-beregningen er basert på uavhengige verdivurderinger av selskapets eiendommer, utført av henholdsvis

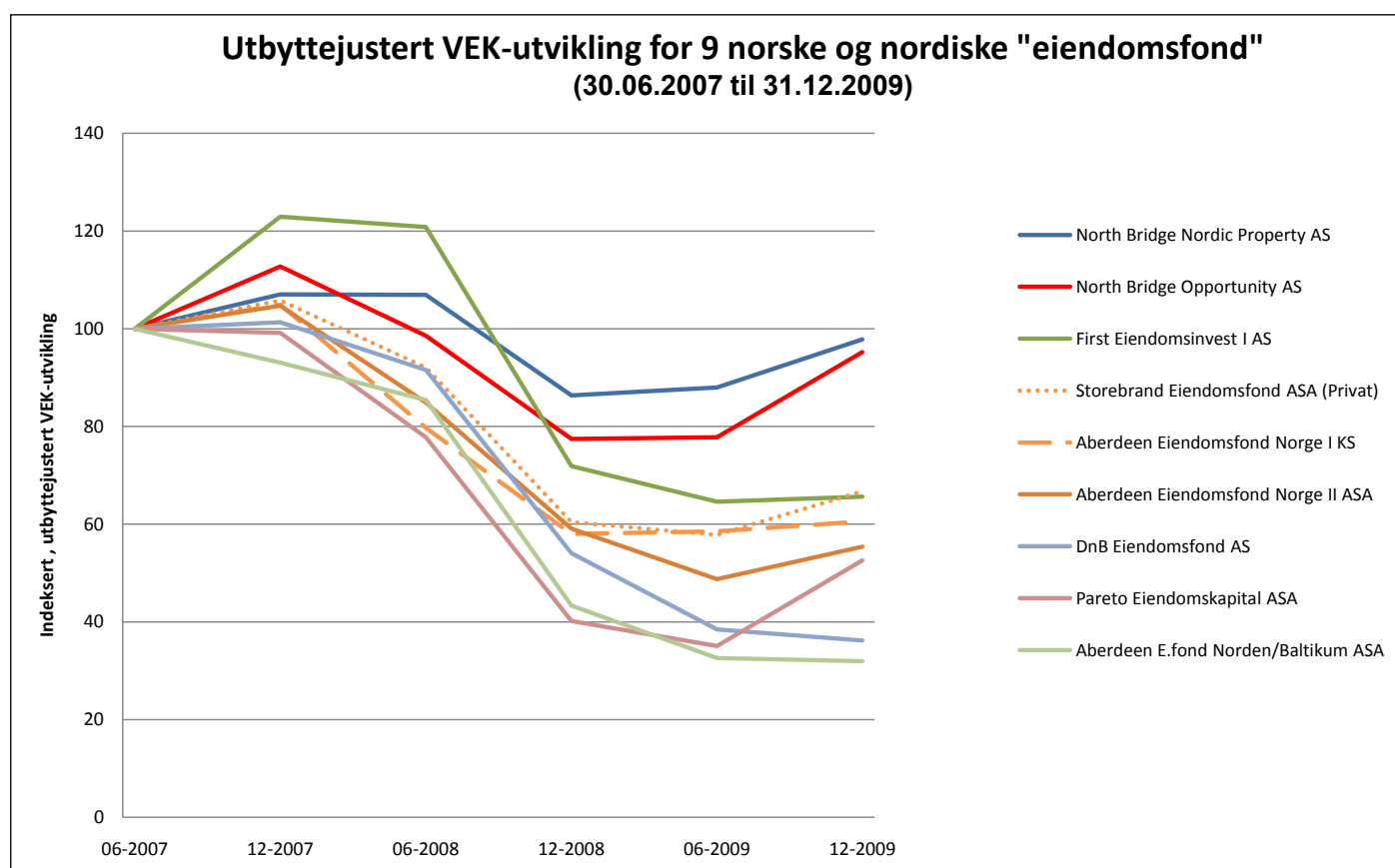
Tidspunkt	VEK/aksje (NOK)	Endring VEK/aksje siste periode	Endring VEK/aksje siden oppstart
03.10.2007	95,6	n.a.	n.a.
31.12.2007	107,8	12,8 %	12,8 %
30.06.2008	94,2	-7,3 %	-1,5 %
31.12.2008	74,1	-21,4 %	-22,5 %
30.06.2009	74,4	0,4 %	-22,2 %
31.12.2009	91,0	22,2 %	-4,8 %
31.03.2010	91,3	0,3 %	-4,5 %

Newsec i Norge og NAI Svefa i Sverige. VEK beregnes ved at det fra summen av eiendomsverdiene, i henhold til 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.

Basert på i hovedsak uendrede

eiendomsverdier, er VEK beregnet til NOK 91,3 pr. aksje pr. 31.03.2010. Denne VEK-verdien legges til grunn i den planlagte emisjonen med bestillingsperiode fra 07.04.2010.

Figuren under viser VEK-utvikling i North Bridge Opportunity i forhold til andre nordiske "eiendomsfond" i perioden 30.06.2007 til 31.12.2009.



Grafen viser utvikling i Verdijustert Egenkapital (VEK) per aksje. Data er hentet fra respektive selskapers statusrapporter. Fellesnevneren for "eiendomsfondene" over er at de i betydelig grad har et norsk eller nordisk mandat, og at det normalt brukes eksterne verdivurderinger som grunnlag for VEK-beregningene. For øvrig kan det være store ulikheter mellom investeringsstrukturene, herunder eksempelvis belåning, investeringsmandat, slik at grafen ikke representerer en "bechmarking" på like vilkår. Det tas forbehold om at rapportert, historisk VEK-utvikling kan være basert på ulike prinsipper og metodikk. Utbytte er lagt til de rapporterte VEK-tallene for å reflektere avkastningen til en investor som har eiet aksjer i hele perioden.



## KAPITALFORHOLD

Det er ikke gjennomført noen emisjoner i 2009. Det er vedtatt en planlagt emisjon i selskapet med bestillingsperiode 07.04.-28.05.2010. Selskapet vil med en økt kapitalbase kunne utnytte de antatt gode kjøpsmuligheter som nå finnes i markedet.

Eksisterende aksjonærer inviteres til å bestille aksjer i emisjonen. Det vises til Informasjonsmemorandum datert 06.04.2010 for utfyllende informasjon.

## FINANSIERING

Den gjennomsnittlige rentemarginen og utløpstiden for konsernet har økt noe grunnet opptak av lån på nyervervede eiendommer i 4. kvartal 2009. Lånemarginen for nye lån er noe høyere enn for eksisterende lån.

For lånene knyttet til de svenske eiendommene har lånemarginen økt noe fra halvårsskiftet 2009 til utgangen av 1. kvartal 2010. Gjennomsnittlig rentemargin er for tiden DBU Danske Basränta Ut pluss en margin på 2,18 prosentpoeng.

De norske hel- og deleide selskapene betaler for tiden i gjennomsnitt en rentemargin på 1,44 prosentpoeng.

Låneportefølje pr. 31.12.2009		Eiervekt
Lån omregnet i NOK	MNOK	195,2
Utløp 2010 omregnet i NOK	MNOK	0
Vektet utløpstid	år	15,0
Ordinære avdrag 2010-2011	MNOK	6,9
Andel NOK		83 %
Andel SEK		17 %
<b>Rentebytteavtaler</b>		
Pålydende omregnet i NOK	MNOK	124,3
Snitt løpetid	år	5,1
Andel av låneportefølje sikret		64 %
Herav andel av NOK lån		80 %
Herav andel av SEK lån		0 %
Rentesats NOK (ekskl. margin)		4,02 %
Rentesats SEK (ekskl. margin)		n.a.

Markedsverdien av selskapets rentebytteavtaler har økt i selskapets favør med MNOK 0,85 i andre halvår 2009.

Tabellen over viser en oppsummering av selskapets lån samt rentesikringer for hel- og deleide selskaper. Låneporteføljen er for Selskapets eierandeler og inkluderer Selskapets andel av gjeld i tilknyttede selskaper. Nøkkeltallene og sum lån vil derfor avvike fra konsernregnskapet.

Burlöv i Arlöv kommune.



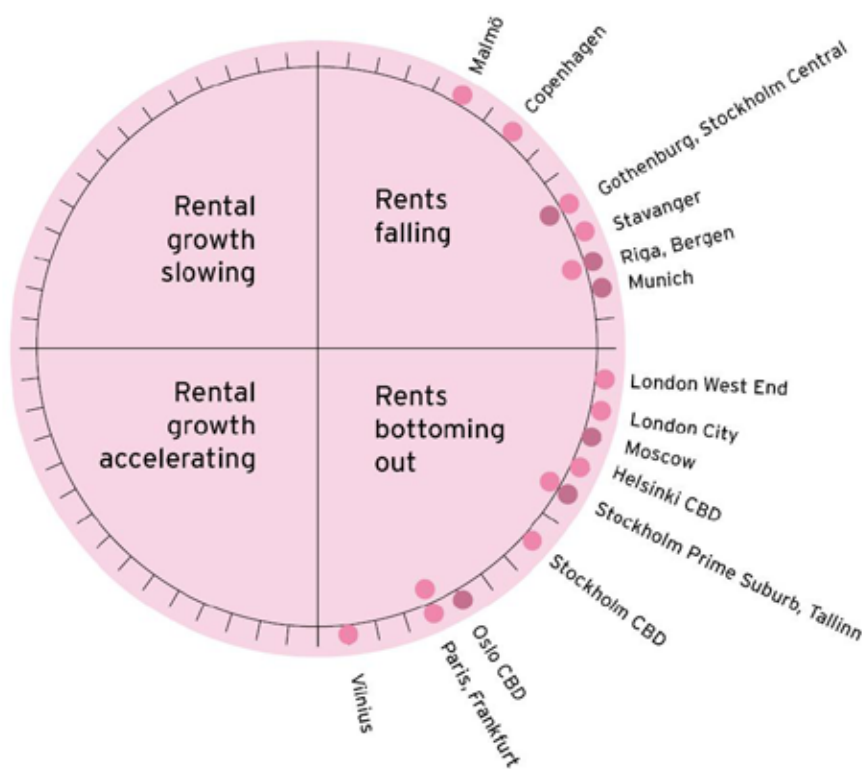
Burlöv, Arlöv kommune



Under følger en oppsummering av viktige faktorer som påvirker utviklingen i eiendomsmarkedet. Materialet er basert på markedsrapporter utarbeidet av Newsec.

## Norge:

- Resesjonen i Norge er over, etter at økonomien begynte å ta seg inn igjen sommeren 2009, blant annet som et resultat av ekspansiv budsjett- og pengepolitikk og en generell bedring i verdensøkonomien
- Mye tyder på at bunnen i eiendomsmarkedet i Norge er passert og transaksjonsvolumet er vesentlig høyere enn for seks måneder siden
- Tilgangen på lånefinansiering er bedret, høyere belåningsgrad mulig
- Bankenes rentemargin er kraftig redusert i andre halvår 2009
- Summen av dette har sørget for at yelden på eiendom er på vei ned (lave renter oppveier for høye lånemarginer og noe økt ledighet)
- Norges Bank forventes å heve styringsrenten i 2010 og 2011
- Inflasjonen forventes å forbli lav i 2010-2011
- Det forventes at BNP-veksten returnerer til mer normale nivåer i 2010-2011



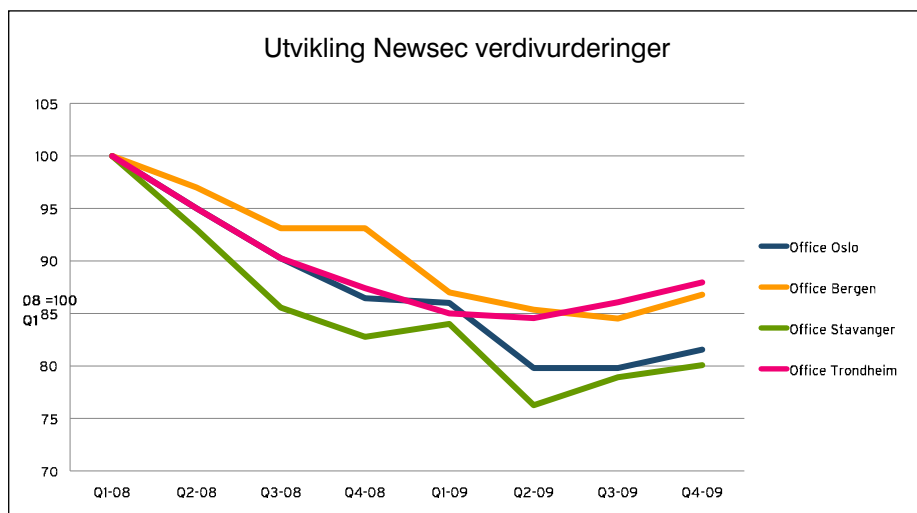
Figuren over er utarbeidet av Newsec og viser hvor de forskjellige geografiske kontormarkedene er i leiesyklusen.



Sømmegården i Sandnes.



Sømmegården i Sandnes.



Figuren over, som er basert på verddivurderinger utført av Newsec, viser at verdiutviklingen innen eiendom i Norges fire største byer de siste 2 årene var nedadgående gjennom finanskrisen og bunnet ut andre halvår 2009. Deretter har vi sett en positiv verdiutvikling frem til i dag. Kilde "Newsec Property Outlook, Spring 2010"

### Sverige:

- Forventninger om lav inflasjon fremover
- Arbeidsledigheten er forventet å stige noe frem til midten av 2011
- Relativ høy sparerate, slik at konsumet

ikke er veldig påvirket av resesjonen

- Veksten i Øresund-regionen har vært sterkere enn for Sverige totalt sett de siste årene, og forventes å være det også i årene fremover

### Utleiemarkedet i Norden

Newsec forventer økt arealledighet i kontormarkedet for alle nordiske hovedsteder i 2010 grunnet et svakere arbeidsmarked. Ledigheten forventes imidlertid å stabilisere seg og delvis reduseres i løpet av 2011.

I Stockholm, København og Helsinki forventes arealledigheten å øke i 2011 grunnet responstid mellom arbeidsmarkedet og utleiemarkedet. I Oslo forventes den raske økonomiske gjenopprettingen og det stabile arbeidsmarkedet å gi en bedring i arealledigheten i 2011.

Mörten 22 i Eslöv kommune.



Phylatterion i Trelleborg.



## **Sømmegården (49,8 %)**

Bygget ble overtatt i 4. kvartal 2009 og er nå "innkjørt" hos forvalter. Det arbeides nå med å utnytte eiendommens potensial ytterligere.

DnB NOR, som leier ca. 12 % av arealet i bygget, har sagt opp sitt leieforhold. Leieavtalen løper til august 2011. Vi var kjent med at dette kunne bli en realitet allerede før bygget ble kjøpt. De aktuelle lokalene er i bra stand, og ligger slik til i 1. og 2. etasje at de anses å være attraktive for nye leietakere.

## **Nedre Bakklandet (25 %)**

Eiendommen er fullt utleiet. Hovedleietaker Rema rapporterer om god omsetning.

## **Phylatterion, Trelleborg (80 %)**

Det oppstod en vannskade i lokalene til en

av leietakerne i 4. kvartal 2009, med delvis driftsavbrudd for leietakeren som resultat. Skadene er nå utbedret og kostnadene forventes dekket av forsikringen.

## **Burlöv (80 %)**

Autoropa, som er største leietaker, har varslet utflytting til et nytt spesialbygg for salg av eksklusive bilmerker i samme gate pr. 31.12.2010. Bygget vil bestå av Nord-Europas største salgslokale for Ferrari, i tillegg til salgslokale for Lamborghini og Bentley.

Vi forventer at dette nye, eksklusive bilanlegget som nær nabo i Testvägen, vil bidra til å gjøre denne gaten, hvor flere bilforhandlere allerede er lokalisert, til en av de ledende destinasjonene for bilforhandlere i Skåne. Det jobbes nå med å skaffe en ny leietaker, med håp om høyere leie

nå som byggingen av det nye "Ferrarihuset" har startet.

## **Mörten, Eslöv (80 %)**

Den høye ledigheten er en utfordring på kort sikt. Det er liten bevegelse i det lokale næringslivet. Som nevnt i tidligere kvartalsrapporter, er utsiktene bedre frem i tid, nå når beslutningen om utbygging av forskningsanleggene MAX IV og ESS er tatt. Byggingen av MAX IV, som blir lokalisert kun noen få mil fra Eslöv, starter i år, og PEAB er utpekt som entreprenør. Det er budsjettert med leveranser av blant annet teknisk utstyr fra underleverandører på SEK 2 milliarder til MAX IV.

# SELSKAPSINFORMASJON

---



*Trekanten i Trondheim.*

Kjetil Grønskag har trådt ut av styret. Jon Gausen ble valgt til styreleder og Odd-Einar Christophersen ble valgt som nytt styremedlem på ekstraordinær generalforsamling 15. mars.

Et sammendrag av årsregnskap for 2009 er vist i vedlagte Informasjonsmemorandum. Komplette årsoppgjør vil bli sendt sammen med innkalling til ordinær generalforsamling til aksjonærene i egen forsendelse.

I tillegg til kvartalsvise statusrapporter som sendes alle aksjonærer til adresse registrert i VPS, meldes vesentlige selskapsnyheter på [www.northbridge.no](http://www.northbridge.no).

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

(Sign.)  
Eivind Devold  
Adm. dir.

Oslo, 6. april 2010



---

**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)