

20. januar 2014

NOR Property Investments AS

Selskapsinfo NOR Property Investments AS			
Beregnet VEK pr aksje iht. markedsrapp	01.11.2013	317 560	
Sist omsatt		N/A	
Ligningsmessig verdi AS pr aksje	01.01.2012	70 706,85	
Ligningsmessig verdi AS pr aksje	01.01.2013	67 890,86	
Årets utbetaling (100%)		0	
Akk utbetaling siden etablering		0	



NOR Property Investments AS eier to nyere logistikkbygg i hhv Latvia(Riga) og Litauen(Vilnius). Logistikkeiendommen i Latvia er på 12.168 kvm og leies ut til logistikksekskapet Proper Logistics SIA med kontraktutløp 31. desember 2021. Logistikkeiendommen i Litauen er på 29.602 kvm og leies ut til alkohol- og tobaksgrossisten Mineraliniai Vandenys UAB (26.493 kvm) med kontraktutløp 14. august 2021 og papirgrossisten Antalis Lietuva UAB (3.109 kvm) med kontraktutløp 1. august 2015. Eiendommene forvaltes av Inova Baltic UAB, et norskeid og norskledet eiendomsselskap i Litauen.

LEIEAVTALE INNGÅTT MED PROPER LOGISTICS SIA

Datterselskapet NPD Logistics Solutions SIA i Latvia har forlenget leieavtalen med Baltic Logistic Solutions SIA til 31. januar 2014.

NPD Logistics Solutions SIA har videre inngått avtale med Proper Logistics SIA om å leie eiendommen fra 1. februar 2014 til 31. desember 2021, med opsjon på 5 års forlengelse til samme betingelser. Leieavtalen med Proper Logistics SIA forutsetter at eiendommen i løpet av 2014 utvides med 10.010 kvm kjøle/fryselager. Byggeprosjektet er kostnadmessig budsjettet til EUR 9.057.000 eks mva, med en fremmedfinansieringsgrad på 70%.

Det er knyttet usikkerhet til prosjektets forventede totalkostnad, og til betingelsene for prosjektfinansieringen. Det er i tillegg knyttet usikkerhet til refinansieringen av selskapets lån i SEB Latvia som skal refinansieres innen 10. april 2014.

De mest sentrale leiebetingelsene med Proper Logistics SIA er som følger :

- Fra 1. februar 2014 til 31. januar 2015 skal leietaker betale EUR 4,75 eks mva per kvm per mnd i leie for arealer som leietaker tar i bruk. Dersom samlet leie i denne 12 måneders perioden er lavere enn EUR 691.000 eks mva, skal leietaker betale mellomlegget med forfall 30. mai 2015.
- Dersom det nye kjøle/fryselageret ferdigstilles før 31. januar 2015, skal leietaker frem til den datoen betale EUR 7,10 eks mva per kvm per mnd i leie for dette arealet.
- Fra 1. februar 2015 til 31. desember 2016 skal leietaker betale EUR 7,10 eks mva per kvm per mnd for eksisterende bygning (12.169 kvm) og for nybygget (10.010 kvm), til sammen EUR 157.470,90 eks mva per mnd.
- Fra 1. januar 2017 til 31. desember 2021 skal leietaker betale EUR 7,40 eks mva per kvm per mnd, til sammen EUR 164.124,60 eks mva per mnd.
- Leien skal indeksreguleres årlig avhengig av KPI-indeks i Latvia - maksimert til 2,5% per år - første gang per 1. januar 2018.

Side 1 av 4

20. januar 2014

NOR Property Investments AS

BUDSJETT 2014

NOR Property Investments Konsern budsjetterer i 2014 med inntekter på NOK 20,0 mill, driftskostnader (eks. avskrivninger) på NOK 3,5 mill, vektet lårenter på 6,01% og et regnskapsmessig resultat før skatt på minus NOK 6,0 mill. I budsjettet er det lagt til grunn en euro-kurs på NOK 8,00.

Konsernet budsjetterer i 2014 med en negativ kontantstrøm på NOK 24,2 mill. Beløpet inkluderer låneavdrag på NOK 4,6 mill og netto investeringer på NOK 22,7 mill (30% av byggeprosjektet). Den negative kontantstrømmen innebærer at konsernets frie likviditet i løpet av 2014 forventes redusert fra NOK 30,4 mill til NOK 6,2 mill. I samme periode forventes midler inntående på sperret bankkonto i SEB å øke fra NOK 2,4 mill til NOK 3,7 mill.

Usikkerhet i forbindelse med byggingen og finansieringen av datterselskapets prosjekt i Riga, samt usikkerhet i forbindelse med refinansieringen av NPD Logistics Solutions SIA sitt lån i SEB våren 2014, gjør at NOR Property Investments AS avventer med å vurdere tilbakebetaling av eventuell overskuddslikviditet til selskapets aksjonærer til etter at byggeprosjektet og refinansieringen er gjennomført.

Selskapets budsjett for 2014 følger vedlagt.

AKSJONÆRINFORMASJON

Forretningsfører informerer investorene om prosjektets status i forbindelse med budsjett, årsoppgjør og halvårsregnskap, og ellers ved behov.

OMSETNING AV AKSJER I 2. HÅNDSMARKEDET

Investorer som ønsker ytterligere informasjon, eller har interesse for kjøp eller salg av selskapets aksjer i annenhåndsmarkedet, kan henvende seg til Pareto Project Finance sitt meglerbord på telefon 22 01 58 99.

Med vennlig hilsen
for Pareto Business Management AS

Christian Stray
Business Manager – NOR Property Investments AS
Tel: + 47 22 01 58 81
E-mail: christian.stray@pareto.no

Vedlegg.

Side 2 av 4

NOR PROPERTY INVESTMENTS AS KONSERN
STYRERAPPORT BUDSJETT YTD Q4 2014
Resultat og balanse pr selskap

TNOK	NOR Property Investments AS	NPD Logistics Solutions SIA	Megarenta UAB	SUM	ELIMINERINGER	KONSERN BUDSJETT YTD Q4 2014	KONSERN BUDSJETT 2013	Endring
RESULTAT								
<i>Omregningskurs EUR/NOK: 8,00</i>								
Leieinntekt	0	5 735	14 686	20 421	0	20 421	23 170	-2 749
Annen inntekt	0	0	-448	-448	0	-448	0	-448
Sum inntekter	0	5 735	14 238	19 973	0	19 973	23 170	-3 197
Personalkostnader	-183	0	0	-183	0	-183	-183	0
Avskrivninger	0	-3 520	-7 744	-11 264	0	-11 264	-11 072	-192
Nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0	0
Eierkostnader eiendom	0	-1 129	-297	-1 426	0	-1 426	-1 080	-346
Eierkostnader selskap	-533	-388	-965	-1 886	0	-1 886	-2 173	286
Sum driftkostnader	-715	-5 037	-9 006	-14 759	0	-14 759	-14 507	-252
Driftsresultat	-715	698	5 232	5 214	0	5 214	8 663	-3 448
Finansinntekter	44	0	0	44	-4	40	100	-60
Rentekostnader lån	0	-2 435	-2 973	-5 408	0	-5 408	-4 329	-1 079
Rentesikringsavtaler	0	-2 392	-3 393	-5 784	0	-5 784	-6 011	227
Andre finanskostnader	0	-4	-14	-18	4	-14	-14	0
Sum finans	44	-4 831	-6 380	-11 167	0	-11 167	-10 254	-912
Resultat før skatt	-671	-4 133	-1 148	-5 952	0	-5 952	-1 591	-4 361

NOR PROPERTY INVESTMENTS AS KONSERN
Renter eksterne lån - budsjett 2014
TNOK

	Megarenta UAB	NPD Logistics Solutions SIA	Totalt
Portefølje	Litauen	Latvia	

FLYTENDE LÅN

Lånebeløp	SUM	SUM	SUM/GJ.SNITT
Inngående balanse	104 440	58 832	163 272
Nedbetaling	-4 593	0	-4 593
Låneopptak	0	0	0
Annen endring	0	0	0
Utgående balanse	99 847	58 832	158 679

Rentesats			
EURIBOR	1,46 %	0,65 %	1,16 %
Margin	1,45 %	1,55 %	1,49 %
Nominell rente	2,91 %	2,20 %	2,65 %

Rentekostnad	2 973	1 294	4 267
---------------------	-------	-------	--------------

EURIBOR

1 874

BYGGELÅN

Lånebeløp	SUM	SUM/GJ.SNITT
Inngående balanse	0	0
Nedbetaling	0	0
Låneopptak	50 704	50 704
Annen endring	0	0
Utgående balanse	50 704	50 704

Rentesats (fastrente)		
Fixed rate (avtalt rente)	4,63 %	4,50 %

Rentekostnad	1 141	1 141
---------------------	-------	--------------

RENTEBYTTEAVTALER (SWAP):

Kontraktsbeløp:	SUM	SUM	SUM/GJ.SNITT
Inngående balanse	107 936	58 832	166 768
Endring	-4 521	-2 144	-6 665
Utgående balanse	103 415	56 688	160 103

Rentesats (fastrente)			
Fixed rate (avtalt rente)	4,67 %	4,79 %	
Rentedifferanse	3,21 %	4,14 %	

Rentekostnad	3 393	2 392	5 784
Renteinntekt	0	0	0

Totalt rentekostnad	6 366	4 827	11 193
----------------------------	-------	-------	---------------

Nøkkeltall:

Andel sikret	103,57 %	✓ 51,75 %	76,46 %
Gjennomsnittlig rente	6,23 %	5,80 %	6,01 %