

PPN Eiendomsinvest I AS

Investorbrev nr. 2 - 2017

Desember 2017

Selskapet eier 25 % av Sola Næringseiendom AS/KS.

Omsetning av andeler i annenhåndsmarkedet håndteres av meglerbordet i Pareto Securities AS. Henvendelser kan rettes til meglerbordet per telefon 22 01 58 99 eller per e-post project.finance@paretosec.com.



SELSKAPET

Dato for innbetaling av EK:	20.02.2006
Opprinnelig kostpris:	107 500 000
Opprinnelig innbetalt:	107 500 000
Totalt antall aksjer:	10 750
Minimumsandel aksjer:	10
Minimumsandel %:	0,093 %
Innbetalt pr. minimumsandel:	100 000
Utbetalinger siden etablering (NOK pr. minimumsandel)	102 358
Sist omsatt (Dato / NOK pr. minimumsandel):	21.06.2017 9 250
Årlig avkastning siden stiftelse (IRR)	1,93 %

STATUS INVESTERINGER

Sola Næringseiendom AS/KS («Sola»)

Informasjon om prosjektet

I november 2017 ble det avholdt møte med SAS, Avinor og Multiconsult, samtidig med en gjennomgang av hele bygningsmassen på Sola. Dette som et ledd i prosessen med å avklare hvorvidt det er mulig å komme frem til en endelig løsning/avtale med SAS (og Avinor) om en tidlig avslutning av leieforholdet, rivning/fjerning av gamle, uhensiktsmessige bygg, tilbakelevering av deler av festet tomt til Avinor og en total økonomisk ramme rundt en slik løsning.

Neste fase er en kartlegging av mulig miljøforurensning i grunnen og i bygningsmassen. Multiconsult vil på vegne av SAS gjennomføre en undersøkelse som skal danne grunnlag for innhenting av anbud på rivning og tilbakelevering av tomtegrunn. SAS forventer at de i løpet av februar 2018 vil kunne ha en klar formening om kostnadene knyttet til

«istandssettelse» av tomteområdet for tilbakelevering til Avinor. Med basis i disse kostnadene, vil man kunne videreføre/slutføre forhandlingene om en førtidig tilbakelevering av et ryddet tomteområde.

Partene er i dag enige om at det er ett bygg som skal bevares (arbeidsnavn «Ny Hangaren»), som i dag inneholder lakkhangar, verkstedområder, eldre kontorfasiliteter og tre «spor» for innendørs parkering av fly. Det arbeides parallelt med å få på plass leiekontrakter for dette bygget, og et realistisk scenario kan være en utleiegrad på om lag 80 %, hvor SAS vil være hovedleietaker. Øvrige mulige leietakere er CHC (helikoptervirksomhet), TCR (flyplass service og som er fremleietaker i dag), Aviator, Widerøe, mfl. Antatt lengde på kontraktene vil være 3 – 8 år, med SAS som den lengste kontrakten. For å kunne få denne strukturen på plass, vil det være nødvendig med noe oppgradering/ombygging av deler av arealene (primært verksted/kontor).

Parallelt med forberedelser til rivning og etablering av en ny leiestruktur, vil det være forhandlinger med Avinor om en ny festekontrakt, hvor de viktigste elementene vil være festekontraktens lengde, festeavgift og klausuler mht. tilbakelevering av bygg/tilbakestilling av tomteområdet.

Partene har som målsetting å kunne komme til en avklaring i løpet av andre kvartal 2018 om de økonomiske rammene rundt en førtidig avslutning av dagens feste- og leieavtaler, rivning og tilbakelevering av tomt og rammene for en ny leie- og festekontrakt. For Sola Næringseiendom KS er det viktig at det blir en løsning som til slutt gir en fornuftig verdi på den gjenværende eiendomsmassen og at dette isolert sett er et prosjekt som har en struktur som kan realiseres gjennom et mulig salg i markedet.

Styret i PPN Eiendomsinvest I AS sin vurdering

Sola vil høyst sannsynlig ikke utbetale noen kapital til selskapets investorer før leiekontrakten med SAS er utløpt i 2020, da all kapital som genereres fra driften skal benyttes til å nedbetale selskapets gjeld. Sola Næringseiendom KS genererer også store positive skattemessige overskudd, noe som vil medføre en estimert betalbar skatt for PPN Eiendomsinvest 1 AS med kr. 4,6 millioner for årene 2017 til 2020.

Hvor mye kapital som vil kunne tilflyte investorene i forbindelse med en avklaring om de økonomiske rammene rundt en førtidig avslutning av dagens feste- og leieavtaler mv. som nevnt over, er også usikkert.

Styret i PPN Eiendomsinvest I AS gjort et forsøk på å realisere sin investering i Sola gjennom meglerapparatet i Pareto Securities AS. Tilbakemeldingen derfra er at de ikke har klart å skape noen interesse rundt denne investeringen, hovedsakelig som følge av usikkerheten knyttet til det økonomiske utkommet av prosessen som er igangsatt med SAS og Avinor. Styret har derfor valgt å ikke fortsette det aktive arbeidet med realisasjon av investeringen på nåværende tidspunkt, men er åpen for salg om en eller flere interessenter skulle melde seg.

UTBETALING AV KAPITAL

Styret i PPN Eiendomsinvest I AS har foretatt en vurdering av selskapets likviditetssituasjon, og kommet til at det ikke er rom for å utdele kapital til selskapets aksjonærer på nåværende tidspunkt. Hovedårsaken til dette er usikkerheten knyttet til hva som kommer ut av samtalene med SAS og Avinor i Sola. Styret vil imidlertid løpende vurdere å utbetale kapital til selskapets aksjonærer etter hvert som man får ytterligere informasjon om en løsning i Sola.

PPN Eiendomsinvest I AS

Investorbrev nr. 2 - 2017

Desember 2017

OVERSIKT OVER TIDLIGERE UTbetalinger AV KAPITAL FRA SELSKAPET

Dato	Type	Aksjer	Pr. aksje	Totalt
01.08.2007	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	10 750	600,00	6 450 000
03.09.2008	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	10 750	750,23	8 064 972
28.06.2010	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	10 750	650,00	6 987 500
29.06.2011	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	10 750	300,00	3 225 000
08.08.2012	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	10 750	300,00	3 225 000
20.06.2013	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	10 750	1 850,00	19 887 500
16.06.2014	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	10 750	745,00	8 008 750
19.12.2014	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	10 750	300,00	3 225 000
17.06.2015	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	10 750	372,00	3 999 000
08.04.2016	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	10 750	3 550,00	38 162 500
14.06.2017	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	10 750	818,60	8 799 950

OVERSIKT INVESTERINGER

Investeringer i PPN er vist i tabellen nedenfor. Brutto verdi eiendom er basert på markedsrapport utarbeidet av Pareto Securities AS pr. 01.05.2017.

Eiendomsprosjekter

Prosjekt	Segment	Leietager	Sted	Brutto verdi eiendom	Eierandel i prosjekt
Sola Næringseiendom KS	Industri	SAS Consortium	Stavanger	141 379 044	25 %

ESTIMERT VERDI PR. 05.12.2017

Verdifastsettelse pr.

05.12.2017

Prosjekt	Eierandel	Opprinnelig kostpris pr. andel	Opprinnelig total kostpris	Accumulated dividends/ repayments	Andelsverdi	Verdi totalt	Andel av total verdi i %
Sola Næringseiendom KS	25 %	535 000	13 375 000	18 117 813	309 299	7 732 475	48,7 %
Totalt eiendomsprosjekter			13 375 000	18 117 813		7 732 475	48,7 %
Bankinnskudd						8 152 056	51,3 %
Total verdi						15 884 531	100,0 %
Verdi pr. minimumsandel (10 aksjer / 0,9 %)						14 776	
Verdi pr. aksje						1 478	
Verdi pr. aksje eks over-/underkurs						1 478	

Verdiene er basert på verdi i markedsrapport pr. 01.05.2017 utarbeidet av Pareto Securities AS (justert for evt. utbetalinger i den etterfølgende periode). Verdien av Sola Næringseiendom KS er før transaksjonskostnader.

PPN Eiendomsinvest I AS

Investorbrev nr. 2 - 2017

Desember 2017

ESTIMERT AVKASTNING PR. 05.12.2017

Nedenfor følger en beregning av avkastning i prosjektet for investorer som har eid aksjer fra etableringen i 2006 og frem til i dag.

Avkastning		Totalt	Ant. aksjer	Pr. aksje
20.02.2006	Innbetalt ved stiftelse	-107 500 000	10 750	-10 000,00
01.08.2007	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	6 450 000	10 750	600,00
03.09.2008	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	8 064 972	10 750	750,23
29.06.2010	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	6 987 500	10 750	650,00
13.07.2011	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	3 225 000	10 750	300,00
08.08.2012	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	3 225 000	10 750	300,00
21.06.2013	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	19 887 500	10 750	1 850,00
16.06.2014	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	8 008 750	10 750	745,00
19.12.2014	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	3 225 000	10 750	300,00
17.06.2015	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	3 999 000	10 750	372,00
14.04.2016	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	38 162 500	10 750	3 550,00
14.06.2017	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	8 799 950	10 750	818,60
05.12.2017	Total verdi *)	15 884 531	10 750	1 477,63
05.12.2017	Absoluttavkastning	17,13 %		1 713,46
05.12.2017	Internrente	1,93 %		

INFORMASJON OM STYRETS STRATEGI VEDRØRENDE AVVIKLING AV SELSKAPET

Som tidligere opplyst er realisasjon av PPN innen 30. november 2012 utsatt, men styret jobber med å realisere investeringen i Sola Næringseiendom AS/KS.

Vennligst ta kontakt med undertegnede ved eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen
for Pareto Business Management AS



Hans Gunnar Martinsen

Business Manager

Tel: + 47 22 01 58 88

E-mail: hgm@paretosec.com