

November 2015

PPN Eiendomsinvest I AS (PPN)

**SELSKAP**

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)	58 672
Sist omsatt (Dato / NOK pr. minimumsandel):	30.10.2015 40 000
Årlig avkastning siden stiftelse (IRR)	2,19 %

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
16.06.2015	Tilbakebetaling av innskutt egenkapital	10 750	372,00	3 999 000

STATUS INVESTERINGER**Handelseiendom I AS (9 eiendommer)**

Handelseiendom I AS ble trigget for salg tidligere i år, og selskapet / eiendommene har blitt markedsført gjennom eiendomsmegler høsten 2015. Det har resultert i en budprosess på selskapet og Generalforsamlingen i Handelseiendom I AS vedtok den 20.11.2015 å akseptere salg av 100 % av selskapets aksjer inkl. alle datterselskaper. Gjennomføring av salget er betinget av due diligence, enighet om kjøpekontrakt og endelig avklaring av forbehold fra kjøper og selger. Det er ikke tatt finansieringsforbehold fra kjøpersiden.

Side 1 av 4

PPN Eiendomsinvest I AS (PPN)

Oppsummering av nøkkeltall:

- ✓ Brutto eiendomsverdi utgjør NOK 266.100.000 for hele porteføljen
- ✓ Det gir en estimert netto eiendomsyield på ca. 6,6 % og EBITDA yield på ca. 6,2 %, basert på estimert leie/kostnader for 2016
- ✓ Forretningsfører har, basert på brutto eiendomsverdi, foreløpig estimert verdijustert egenkapital (VEK) pr. 1 % til NOK 958.032 før transaksjonskostnader, og NOK 899.812 etter transaksjonskostnader
- ✓ I beregning av VEK er det forutsatt gjennomføring av oppgjør primo 2016
- ✓ VEK-beregningen vil endre seg frem mot eventuell overtakelse som følge av endring i overkurs på selskapets rentebindinger, faktisk omsetningsleie for 2015 og andre justeringer i endelige balanser
- ✓ PPN eier 50 % av Handelseiendom I AS. PPN's andel av salget er estimert til å utgjøre NOK 44.990.600 etter transaksjonskostnader
- ✓ Foreløpig VEK beregning gir investeringen en estimert årlig avkastning på ca. 11 % (IRR) og en absoluttavkastning på ca. 137 %

Dersom transaksjonen gjennomføres vil PPN søke å tilbakebetale salgsprovenyet og annen overskuddslikviditet i selskapet til deltakerne / aksjonærene i PPN så raskt som mulig. Styret vil ta stilling til dette når selskapet har mottatt utbetaling for salg av Handelseiendom I, og i forbindelse med behandling av årsregnskapet for 2015.

Sola Næringseiendom AS/KS

Som tidligere nevnt jobbes det mot Avinor med å se på utviklingsmuligheter for eiendommen. Planlegging rundt dette er tidligere igangsatt, og det har blitt gjennomført mulighetsstudier der Niels Torp AS Arkitekter tegnet forslag til en næringspark på et større område som inkluderer Sola Næringseiendom KS' festetomter. Avinor har imidlertid i 2015 besluttet å planlegge Pir Nord som langsiktig fremtidig terminalutvidelse – noe som betyr at den påbegynte planlagte utviklingen av Sola Næringseiendom KS' eiendom er stoppet inntil videre.

Sola Næringseiendom KS har forøvrig en pågående dialog med Avinor vedrørende regulering av festeavgiften, samt tilbakeføring av areal for flyoppstillingsplasser.

Posten vurderes som noe tyngre å selge i annenhåndsmarkedet, og det må antas at en prosess med salg av dette prosjektet kan trekke noe ut i tid.

OVERSIKT INVESTERINGER

Investeringer i PPN er vist i tabellen nedenfor. Bruttoverdi er basert på markedsrapport Pareto fra 01.11.2015 og mottatte bud på Handelseiendom I som referert over.

Eiendomsprosjekter

Prosjekt	Segment	Leietager	Sted	Brutto verdi eiendom	Eierandel i prosjekt
Handelseiendom I AS	Handel	Rema 1000 Norge AS	Østlandet	266 100 000	50 %
Sola Næringseiendom KS	Industri	SAS Consortium	Stavanger	193 654 134	25 %
Sum				459 754 134	

November 2015

PPN Eiendomsinvest I AS (PPN)

ESTIMERT VERDI PR. 20.11.2015

Verdifastsettelse pr.

20.11.2015

Prosjekt	Eierandel	Opprinnelig kostpris pr. andel	Opprinnelig total kostpris	Accumulated dividends/ repayments	Andelsverdi	Verdi totalt	Andel av total verdi i %
Handelseiendom I AS	50 %	515 000	25 750 000	16 172 789	899 812	44 990 598	70,0 %
Sola Næringseiendom KS	25 %	535 000	13 375 000	18 117 813	352 038	8 800 942	13,7 %
Totalt eiendomsprosjekter			39 125 000	34 290 602		53 791 540	83,7 %
Bankinnskudd						10 471 031	16,3 %
Total verdi						64 262 570	100,0 %
Verdi pr. minimumsandel (10 aksjer / 0,9 %)						59 779	
Verdi pr. aksje						5 978	
Verdi pr. aksje eks over-/underkurs						6 384	

Verdiene er basert på verdi i markedsrapport pr. 01.11.2015 utarbeidet av Pareto (justert for utbetalinger i den etterfølgende periode), og mottatte bud på Handelseiendom I som referert over. Verdien av Sola Næringseiendom KS er før transaksjonskostnader.

ESTIMERT AVKASTNING PR. 20.11.2015

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	Utbetaling	6 450 000	10 750	600,00
03.09.2008	Utbetaling	8 064 972	10 750	750,23
29.06.2010	Utbetaling	6 987 500	10 750	650,00
13.07.2011	Utbetaling	3 225 000	10 750	300,00
08.08.2012	Utbetaling	3 225 000	10 750	300,00
21.06.2013	Utbetaling	19 887 500	10 750	1 850,00
16.06.2014	Utbetaling	8 008 750	10 750	745,00
19.12.2014	Utbetaling	3 225 000	10 750	300,00
17.06.2015	Utbetaling	3 999 000	10 750	372,00
20.11.2015	Total verdi *)	64 262 570	10 750	5 977,91
20.11.2015	Absoluttavkastning	18,45 %		1 845,14
20.11.2015	Internrente	2,19 %		

*) Tallet forutsetter verdi på restportefølje som angitt ovenfor ved realisasjon i dag.

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 prosjektene i porteføljen.

Side 3 av 4

November 2015

PPN Eiendomsinvest I AS (PPN)

OMSETNING AV ANDELER I 2. HÅNDSMARKEDET

Pareto Securities har stor fokus på å sikre best mulig likviditet i våre prosjekter. Investorer som ønsker ytterligere informasjon eller har interesse for kjøp eller salg i våre prosjekter, bes henvende seg til vårt meglerbord på telefon 22 01 58 99.

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
Fax: + 47 22 87 88 00
E-mail: hgm@pareto.no