

11. desember 2014

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
Sist omsatt (Dato / NOK pr. minimumsandel):	24.11.2014 32 000
Årlig avkastning siden stiftelse (IRR)	0,70 %
Utbetalinger siden etablering (NOK pr. minimumsandel)	51 952

SALG AV BJØDNABEEN 6 AS

Som beskrevet i forrige investorbrev ble det inngått en budaksept vedrørende salg av Bjødnabeen 6 AS med planlagt overtakelse den 1. desember 2014. Kjøpekontrakten ble signert 1. desember 2014 og oppgjør/overtakelse av aksjene ble gjennomført 3. desember 2014. Brutto eiendomsverdi i transaksjonen utgjør ca. kr 82,5 mill. Utbetaling til PPN ved salget utgjør ca. kr. 8,8 mill. (før pro-contra oppgjør), noe som har gitt en avkastning på ca. -9 % p.a. for denne investeringen.

Kjøpesum	05.09.2006	-27 500 000
Tilbakebetalt innskutt egenkapital	28.06.2010	3 300 000
Tilbakebetalt innskutt egenkapital	31.10.2011	2 000 000
Konsernbidrag	06.06.2013	40 152
Salg	04.12.2014	8 757 422
Internrente		-9,17 %

I forbindelse med salget har det blitt utarbeidet en kjøpekontrakt, hvor selger har avgitt visse garantier. Garantiene anses å være markedsmessige, men med en noe kortere garantiperiode og et noe lavere garantiansvar enn det som oppfattes som normalt i markedet. Garantiene løper frem til 1. april 2016.

UTBETALING AV KAPITAL FRA SELSKAPET

Styret har gjennomført en ny vurdering av selskapets likviditetssituasjon, og kommet til at det skal utbetales kr. 300,00 pr. aksje etter salget av Bjødnabeen 6 AS. Utbetalingen vil skje til de som er aksjonærer i selskapet den 19. desember 2014, og vil bli forsøkt gjennomført før årsslutt 2014.

Ved styrets vurdering av størrelsen på utbetalingen, er det hensyntatt at selskapet har en uinnkalt kapital i Sola Næringseiendom, og at selskapet har et garantiansvar ved salget av Bjødnabeen 6.

Side 1 av 3

11. desember 2014

PPN Eiendomsinvest I AS (PPN)

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

STATUS INVESTERINGER

Handelseiendom I AS (9 eiendommer)

Ingen nyheter fra siste investorbrev.

Sola Næringseiendom AS/KS

Ingen nyheter fra siste investorbrev.

OVERSIKT INVESTERINGER

Investeringer i PPN er vist i tabellen nedenfor. Bruttoverdi er basert på markedsrapport Pareto fra 01.11.2014.

Eiendomsprosjekter

Prosjekt	Segment	Leietager	Sted	Brutto verdi eiendom	Eierandel i prosjekt
Handelseiendom I AS	Handel	Rema 1000 Norge AS	Østlandet	230 123 871	50 %
Sola Næringseiendom KS	Industri	SAS Consortium	Stavanger	229 312 672	25 %
Sum				459 436 542	

ESTIMERT VERDI PR. 11.12.2014

Verdifastsettelse pr.

11.12.2014

Prosjekt	Eierandel	Opprinnelig kostpris pr. andel	Opprinnelig total kostpris	Total kostpris etter tilbakebetaling	Andelsverdi	Verdi totalt	Andel av total verdi i %
Handelseiendom I AS	50 %	515 000	25 750 000	11 577 211	616 573	30 828 661	53,9 %
Sola Næringseiendom KS	25 %	535 000	13 375 000	-2 992 813	480 930	12 023 249	21,0 %
Totalt eiendomsprosjekter			39 125 000	8 584 398		42 851 910	74,9 %
Bankinnskudd						14 358 814	25,1 %
Total verdi						57 210 724	100,0 %
Verdi pr. minimumsandel (10 aksjer / 0,9 %)						53 219	
Verdi pr. aksje						5 322	
Verdi pr. aksje eks over-/underkurs						5 823	

Verdiene er basert på verdi i markedsrapport pr. 01.11.2014 utarbeidet av Pareto (justert for utbetalinger i den etterfølgende periode).

11. desember 2014

PPN Eiendomsinvest I AS (PPN)

ESTIMERT AVKASTNING PR. 11.12.2014

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
11.12.2014	Total verdi *)	57 210 724	10 750	5 321,93
11.12.2014	Absoluttavkastning	5,17 %		517,16
11.12.2014	Internrente	0,70 %		

*) Tallet forutsetter verdi på restportefølje som angitt ovenfor ved realisasjon i dag. Tallet er også før transaksjonskostnader for PPN Eiendomsinvest I AS ved salg av prosjektene.

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.

Styret vil løpende vurdere realisering av Handelseiendom I AS. Når det gjelder Sola Næringseiendom AS/KS, antas det at en prosess med salg av dette prosjektet kan trekke noe ut i tid, men det jobbes mot Avinor med å se på utviklingsmuligheter for eiendommen.

OMSETNING AV ANDELER I 2. HÅNDSMARKEDET

Pareto Project Finance 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

Side 3 av 3