



EIENDOMSDRIFTEN – LEDIGE AREALER

Styret i Ringnes Park Senter AS har i januar 2012 signert leieavtale med Norgesgruppen Øst AS om leie av de resterende ledige arealene på senteret. Norgesgruppen vil overta de nye lokalene, som ligger i tilknytning til dagens Meny-forretning, medio mars 2012.

Den nye leieavtalen innebærer at selger av eiendommen, Orkla Eiendom AS og Macama AS, for egen regning ferdigstiller lokalene til avtalt kravspesifikasjon, herunder skal det benyttes NOK 1 mill som ble avsatt i kjøpesummen til dette formålet. Lokalene, som i dag er 665 kvm, vil etter klargjøring utgjøre 425 kvm da dagens mezzanin i lokalene skal rives – denne har ikke vist seg utleierbar i dagens leiemarked.

Leieavtalen er inngått på samme vilkår og leietid som i hovedkontrakten med Norgesgruppen, dog skal minimumsleien per 2011 for dette tilleggsarealet tilsvare NOK 1.725 per kvm. Da selger i kjøpekontrakten garanterte en minimumsleie for dette ledige arealet (dvs 665 kvm inklusive mezzanin) på NOK 2.000 per kvm i 3 år fra overtagelse 1. juli 2010, har styret i Ringnes Park Senter AS og selger nå samtidig avtalt at selger, gjennom ulike uoppgjorte avgiftsoppgjør knyttet til byggeperioden, i tillegg til garantileien garanterer en minimumskompensasjon for Ringnes Park Senter AS på NOK 3 mill som følge av denne noe lavere leien og reduserte kvm for tilleggsarealet. Garantileien for lokalet vil videre oppfylles iht kjøpsavtalen av selger ut garantiperioden (til 1. juli 2013).

Styret i Ringnes Park Senter AS mener man har fått til en god løsning omkring det ledige arealet i senteret. Senteret er nå 100% utleid, man er sikret en solid og langsiktig leietaker i det ledige arealet og et økonomisk oppgjør som gjør at man kan opprettholde forventningene om avkastning til selskapets aksjonærer.

23. januar 2012

Ringnes Park Senter AS

VERDIVURDERING PER 31.12.2011

Selskapet har innhentet rutinemessig verdivurdering av eiendommen per 31. desember 2011. Denne viser en eiendomsverdi på eiendommen per 31. desember 2011 på NOK 321,1 mill, en oppgang på 4,8 % siden forrige vurdering (per 31. desember 2010). Verdivurderingen legger til grunn en brutto leie for 2012 på NOK 21,1 mill inkl garantileier fra selger. Hensyntatt en eierkostnad (eiendom) på NOK 0,9 mill gir dette en netto leie for 2012 på 20,2 mill og en direkte yield på 6,4%.

NØKKELTALL

Selskapsinformasjon		
Kjøpsyield eiendom (eks. omkostn.)	01.07.2010	6,33 %
Eierkostnader eiendom (v/kjøp)	01.07.2010	4,32 %
Gjenværende leietid	31.12.2011	9,2 år
Utbetalinger per aksje samlet (tilbakebet. innskutt kapital)	22.06.2011	2.743,90 kr
Rentesikring; utløp og sikret andel (bundet til)	17.07.2017	60 %
Margin flytende rente (frem til)	15.06.2012	1,55 %

LIGNINGSVERDI PER 01.01.2012

Ligningsverdien per 1. januar 2012 – til bruk ved aksjonærenes selvangivelser for 2011 – skal for personlige aksjonærer fastsettes med utgangspunkt i selskapets skattemessige formuesverdi per 1. januar 2011. Dette gjelder dog ikke dersom selskapet har gjennomført kapitalendringer i løpet av skatteåret. Personlige aksjonærer skal da – i likhet med aksjeselskaper som er aksjonærer i selskapet – benytte en ligningsverdi som er fastsatt med utgangspunkt i selskapets skattemessige formuesverdi per 1. januar 2012. Da Ringnes Park Senter AS gjennomførte en kapitalnedsettelse i 2011, skal således personlige aksjonærer og aksjeselskaper som er aksjonærer i selskapet formuesmessig begge benytte en ligningsverdi som er fastsatt med utgangspunkt i selskapets skattemessige formuesverdi per 1. januar 2012. Denne verdien forventes klar ultimo 1. kvartal og vil bli kunngjort ved egen aksjonærmelding til selskapets aksjonærer samt på nettsidene til forretningsfører.

OMSETNING AV ANDELER I 2. HÅNDSMARKEDET

Pareto Project Finance AS har stor fokus på å sikre best mulig likviditet i Paretos prosjekter. Investorer som ønsker mer informasjon eller har interesse for kjøp eller salg i disse prosjektene bes henvende seg til meglerbordet på telefon 22 01 58 99.

Vennligst ta kontakt med undertegnede ved eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen

for Pareto Business Management AS



Axel Emil Roll
Business Manager
Ringnes Park Senter AS

Tel: + 47 22 01 58 82

Faks: + 47 22 87 88 00

E-post: axel.emil.roll@pareto.no

Side 2 av 2