

Til aksjonærene i Aberdeen Eiendomsfond Asia ASA

Oslo, 30. september 2019

SUSPENSJON AV VEK FOR 3. KVARTAL 2019

Hvert kvartal offentliggjør Aberdeen Eiendomsfond Asia ASA ("**Fondet**") en estimert verdjustert egenkapital per aksje (kalt VEK per aksje). VEK beregnes etter en fast matematisk formel. Denne formelen bruker de verdier som rapporteres fra Asia Select og de underliggende fondene.

Ettersom VEK beregnes etter en fast matematisk modell, legger Fondet direkte til grunn verdiene som rapporteres fra Asia Select. Fondet gjør ikke egne vurderinger av de mottatte rapportene, og Fondet justerer derfor heller ikke verdiene som rapporteres av de underliggende fondene.

Som tidligere informert er det siste underliggende fondet i ferd med å selge sine to eiendommer. Før de underliggende fondene avtaler salg verdsettes eiendommene på basis av takster, mens det etter salg eller salgsprosess skjer en verdsettelse på basis av salgssum eller bud. Av den grunn kan et salg eller en salgsprosess medføre en endring av verdsettelsen av de underliggende fondene, hvis salget skjer til eller salgsprosessen påviser et annet nivå enn det som er satt i taksten.

Fondet har mottatt opplysninger fra Asia Select om at salgene i det underliggende fondet Ostara China ikke har den ønskede fremdrift. I løpet av det siste året har to budgivere trukket seg som kjøpere. Den siste budgiveren la inn et bud på ca. 50 % av tidligere verddivurdering, og dette resulterte i en nedskrivning av Fondets VEK i 2018 på 52 %.

Vi har mottatt informasjon fra Asia Select om at transaksjonsmarkedet for handelseiendommer utenom de aller største byene i Kina ikke fungerer i dagens usikre finansmarked, med særlig handelskrigen mellom Kina og USA og valutasvingninger som viktige årsaker. 90 % av alle transaksjoner av kjøpesentre de siste to årene har skjedd i Kinas to største byer Peking og Shanghai.

Fondets siste VEK per andre kvartal 2019 var basert på at underliggende eiendomsverdi av Ostara China allerede var halvert i forhold til siste verddivurdering, i tråd med et konkret bud på eiendommen som ledd i en salgsprosess.

I lys av ovennevnte er det meget stor usikkerhet forbundet med å fastsette VEK for Fondet per tredje kvartal 2019. (Asia Select sender ut sine kvartalsrapporter 90 dager etter kvartalsslutt for årets tre første kvartaler og 120 dager etter fjerde kvartal. Det medfører at Selskapet baserer sine kvartalsrapporter på foregående kvartal for Asia Select.) Asia Select har signalisert at de vil fastholde samme VEK i deres rapport for andre kvartal som for første kvartal 2019, samtidig som det gis opplysninger som klart indikerer usikkerhet ved denne VEK-fastsettelsen. Det er også usikkert hvilken effekt opplysningene kan få for fremtidige VEK rapporteringer. Opplysningene kan tolkes som et signal om at fremtidige VEK kurser kan bli klart lavere enn dagens VEK kurs.

For å illustrere en eventuell effekt av en verdireduksjon av eiendommene har administrasjonen foretatt noen enkle beregninger. Talleksempelene er kun estimerer som viser det antatte forholdet mellom salg av

eiendommer til lavere verdier og Fondets VEK. Øvrige tall i VEK beregningen bygger på de samme verdiene som for VEK rapportert per andre kvartal 2019 som var NOK 0,79.

Dersom eiendommenes verdi reduseres med ytterligere 1/3 vil Fondets VEK bli redusert med cirka 40 % til NOK 0,46.

Dersom eiendommenes verdi reduseres ned til ca. 45 % av siste bud ville Fondets VEK bli redusert med cirka 70 % til NOK 0,25.

Effekten på VEK av endring i eiendomsverdiene må sees i sammenheng med at det meste av investeringene Fondet har gjort er realisert og kapitalen tilbakebetalt til aksjonærene med til sammen NOK 9,15 per aksje. En reduksjon av eiendomsverdi i Kina med 1/3, som reduserer VEK med ca 40 %, tilsvarer en reduksjon i samlet kapital, tilbakebetalt og gjenværende, på cirka 3,3 %.

Beregningen over gir kun en illustrasjon av det mulige forhold mellom salg av eiendom til lavere verdi enn siste bud og effekten på Fondets VEK. De pågående salgsprosessene ledes imidlertid ikke av Fondet, og Fondet har heller ikke innblikk i hvordan de underliggende fondene beregner sine verdier. Det er derfor en risiko knyttet til riktigheten av de mottatte opplysningene, effekten salgene vil ha på verdien av de underliggende fondene og effekten på Fondets VEK.

Som det har fremgått av redegjørelsen her foreligger det ingen klar indikator for eiendommenes verdi. Administrasjonen og Styret har derfor vedtatt å suspendere Fondets VEK for Q3 2019.

Asia Select opplyser at den videre salgsprosessen i Ostara China, som nå er styrket med en ekstra salgsmegler forventes å kunne ta ett år. Avslutningen av Asia Select og Fondet er derfor trolig ikke gjennomført før i 2021. Det er derfor usikkert når det igjen foreligger tilstrekkelig informasjon til å fastsette en VEK for Fondet.

Styret ser derfor aktivt på alternative muligheter for å realisere Fondets verdier. Som ledd i dette vil Styret vurdere salg av Fondets andeler og/eller salg av aksjene i datterselskapet Aberdeen Eiendom Holding Asia AS (som eier andelene i Asia Select) i annenhåndsmarkedet.

Dette brevet sendes pr. post til alle Fondets aksjonærer med kjent adresse. Det kan ikke forventes at det i fremtiden sendes brev med tilsvarende informasjon ved hver kvartalsslutt. Aksjonærene oppfordres derfor til å følge med på informasjon som blir publisert på fondets hjemmeside: <https://www.aberdeestandard.com/nb-no/norway/investor/real-estate> samt på informasjon som gis ved fremtidige kvartalsrapporteringer.

Som et ledd i arbeidet for å redusere kostnadene for Fondet ber vi om at alle investorer sender inn sin mailadresse til forvalter Aberdeen. På den måten kan vi sende ut informasjon via mail og spare kostnader til brev og porto. Mailadressen bes sendt til: resepsjonen@aberdeestandard.com

Ved spørsmål eller problemer vennligst ta kontakt med resepsjonen telefon: +47 22 01 27 00

Med vennlig hilsen

Aberdeen Standard Investments Norway AS
På vegne av Aberdeen Eiendomsfond Asia ASA