



Norwegian Property

Industrifinans-
porteføljen

Desember 2006



NORWEGIAN PROPERTY

Industrifinans-porteføljen

Kjøp av Industrifinans-porteføljen

- Norwegian Property kjøper 13 kontoreiendommer fra Rasmussengruppen for NOK 2.199 millioner (etter fradrag for utsatt skatt)
- Eiendommene gjøres opp og overtas medio januar 2007
- Kjøpet har regnskapsmessig effekt fra 1. januar 2007
- Norwegian Property:
 - ” Norwegian Property ASA anser transaksjonen som attraktiv for selskapet både operasjonelt og finansielt. Nydalen-eiendommene blir kjøpt på et attraktivt yieldnivå i dagens pressede marked. Eiendommene har stort potensial fremover når det gjelder reforhandling av leiekontrakter til dagens høye markedsleienivå. I en av eiendommene er det i tillegg et interessant utviklingspotensial. Vi mener det vil bli attraktivt å eie næringseiendommer i Nydalen i årene som kommer”*

Hovedpunkter for Industrifinans-porteføljen

- **13 attraktive kontoreiendommer på ca 116.200 kvm og bruttoleie på ca NOKm 135,2* i Nydalen og på Økern**
- **Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning før skatt på ca 14 % forutsatt:**
 - De betingelser som Norwegian Property oppnår i dagens marked
 - En konservativ fremskrivning av dagens markedsnivå
 - Ikke inkludert utviklingspotensialet
- **Stort potensial for økte leieinntekter etter reforhandling av leiekontrakter**
 - Snitt kontorleie i porteføljen er ca NOK 1.270 pr. kvm
 - Markedsleie for kontor er i følge Akershus Eiendom ca NOK 1.470 pr. kvm i Nydalen
 - 24 % av leiekontraktene utløper innen 3 år og 67 % utløper innen 5 år
- **Betydelig utviklingspotensial i Gullhaugveien 9-13 i Nydalen**
 - 6.000 kvm kontor
 - Antatt merverdi ved ferdigstillelse er konservativt estimert til ca NOKm 50

**Bruttoleie på NOKm 135,2 er estimert 2007 nivå. Prosentfordelt er 91 % i Nydalen og 9% på Økern basert på areal*

Hovedtall – Industrifinans-porteføljen

- Antall eiendommer: 13
 - 11 eiendommer i Nydalen (91%*)
 - 2 eiendommer på Økern (9%*)
- Antall kvadratmeter: Ca 116.200 kvm
 - Inkludert parkering
 - Ca 94.400 kvm leieareal (eks. parkering)
 - Hovedsakelig kontorlokaler
- Antall p-plassrettigheter: Totalt ca 1.460
 - Ca 1.040 p-plasser innendørs
 - Ca 420 p-plasser utendørs
- Største leietakere:
 - Get (tidl. UPC), NetCom, TDC Song, Lånekassen, Schibsted
- Brutto kontraktsleie (estimert 2007):
 - NOKm 135,2
- Eierkostnader (estimert ca 8 %):
 - NOKm 10,8
- Netto kontraktsleie (estimert 2007):
 - NOKm 124,4
- Årlig KPI leiejustering (2007)
 - Gjennomsnittlig årlig KPI leiejustering for porteføljen er ca 94 %
- Gjennomsnittlig gjenværende leieperiode:
 - Ca 4,9 år
- 4 største leietakere står for ca. 55 % av totale leieinntekter
- Ledighet: Ca. 2,5 %

*Basert på areal

Om Nydalen

- **Norwegian Property blir nest største eiendomsaktør i Nydalen etter transaksjonen**
- Nydalen er et av de mest attraktive næringsområdene i Oslo
- Over 300 bedrifter er lokalisert i Nydalen
- Mer enn 10.000 mennesker har sin arbeidsplass i Nydalen
- Handelshøyskolen BI i Nydalen har ca 19.000 studenter
- Nydalen har et stort vekstpotensial og betydelige utviklingsmuligheter
- 11 av eiendommene i Industrifinans-porteføljen ligger i Nydalen
 - ...innenfor en radius på 500 meter
 - ...innenfor 1.000 meter fra det sentrale Torvbygget/hotellet, BI-komplekset og den nye T-banestasjonen

Nydalen – Infrastruktur og offentlig kommunikasjon



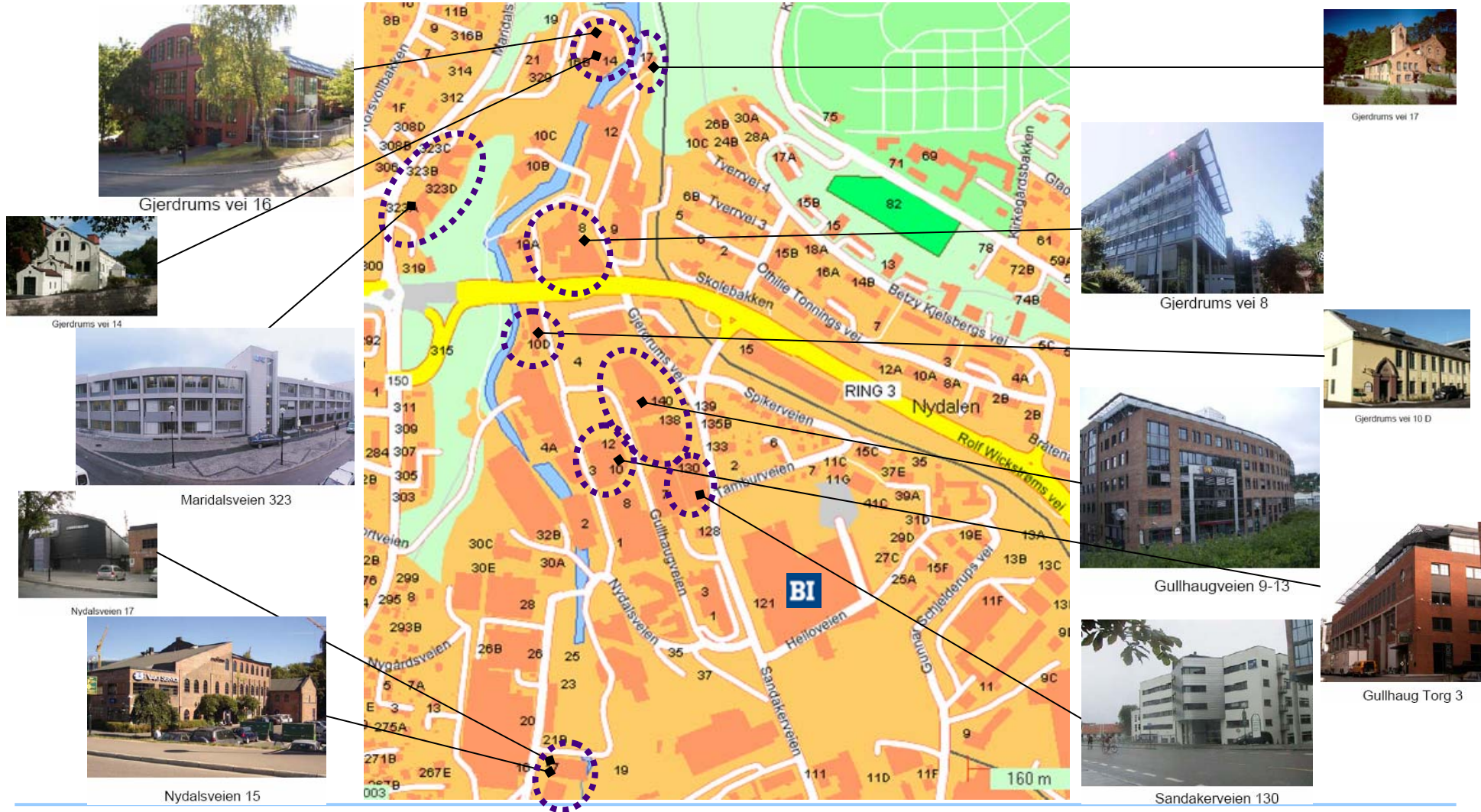
Industrifinans-porteføljen - Nøkkeltall



2007E	
Portefølje	
Antall eiendommer	13
Antall kvm	116,167
Gj sn kvm pr eiendom	8,936
Gj sn verdi pr kvm	18,930
Gj sn verdi pr eiendom (NOKm)	169
Gj sn leie per brutto kvm	1,164
Verdsettelse (NOKm)	
Verdi	2,199
Brutto leie	135.2
Driftskostnader	- 10.8
Netto leie	124.4
Brutto direkteavkastning (2007E)	6.3%
Netto direkteavkastning (2007E)	5.8%
Varighet (år)	4.9
KPI-justering (2007)	94 %
Ledighet (leie)	2.5 %

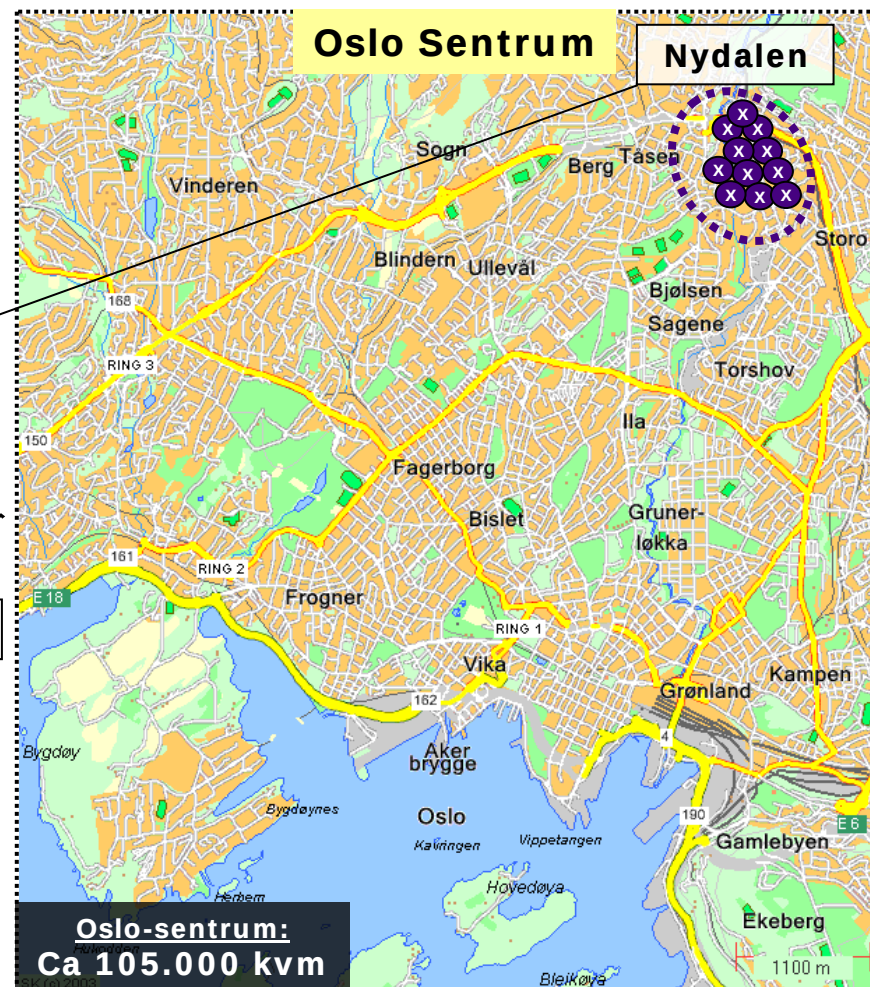
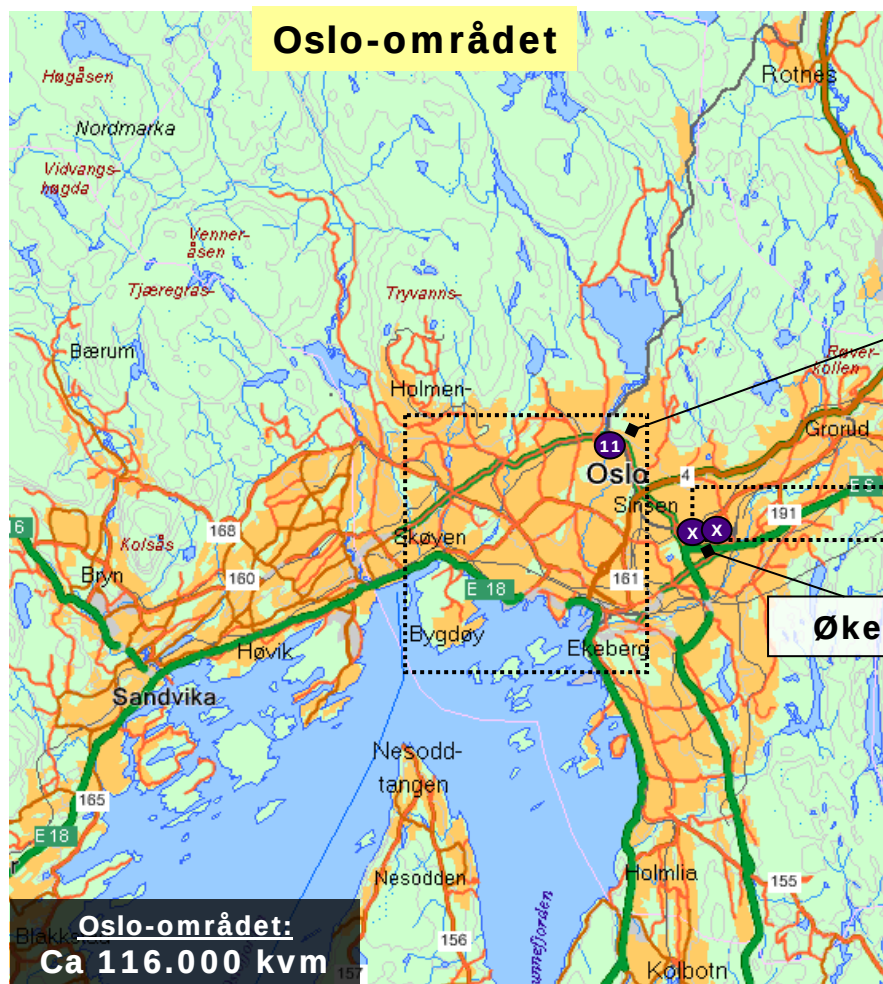


Nydalen – en samling av 11 attraktive eiendommer



Industrifinans-porteføljen

- Sentralt beliggende eiendommer i Oslo-området

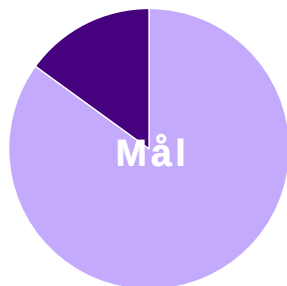


Industrifinans-porteføljen

- overgår flere av de overordnede målsettingene

Geografisk fokus – Målsetning og virkelig

Annet sentralt
10-15 %



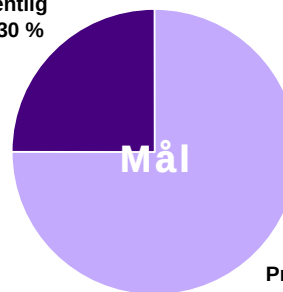
Oslo / Bergen /
Stavanger / Tr.heim
85-90 %



Oslo
100 %

Leietakermiks* – Målsetning og virkelig

Offentlig
25-30 %



Private
70-75 %

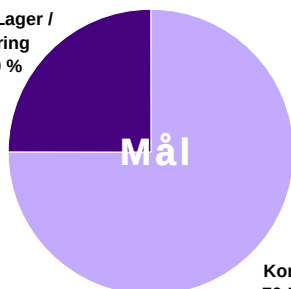
Offentlig
9 %



Privat
91 %

Eiendomsmiks* – Målsetning og virkelig

Butikk / Lager /
Parkering
25-30 %



Kontor
70-75 %

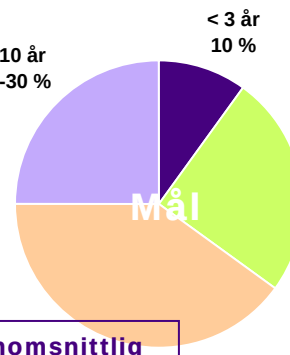
Parkering
9 %



Kontor
91 %

Leievarighet** – Målsetning og virkelig

> 10 år
25-30 %



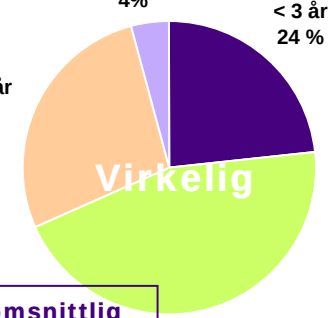
Gjennomsnittlig
varighet 7 år

< 3 år
10 %

6 - 10 år
40-45 %

3 - 6 år
20-25 %

> 10 år
4%



Gjennomsnittlig
varighet 4,9 år

*Leiebasert NOKm **Kontraktsleie NOKm

11 eiendommer i Nydalen (1/2)



Gjerdrums vei 10 D

Største leietaker	: Velux-Norge AS
Årlig leie 2006	: NOKm 2,3
Størrelse	: 2.052 kvm
Gjenværende leietid	: 7,9 år
Årlig KPI-justering	: 100%
Ledighet	: 0,0%



Gjerdrums vei 14

Største leietaker	: Ambience Produksjon
Årlig leie 2006	: NOKm 1,4
Størrelse	: 1.446 kvm
Gjenværende leietid	: 3,4 år
Årlig KPI-justering	: 100%
Ledighet	: 0,0%



Gjerdrums vei 16

Største leietaker	: Ullevål Sykehus HF
Årlig leie 2006	: NOKm 5,2
Størrelse	: 4.981 kvm
Gjenværende leietid	: 7,3 år
Årlig KPI-justering	: 95,4%
Ledighet	: 7,8%



Gjerdrums vei 17

Største leietaker	: Levende Verksted AS
Årlig leie 2006	: NOKm 1,1
Størrelse	: 803 kvm
Gjenværende leietid	: 6,9 år
Årlig KPI-justering	: 100%
Ledighet	: 0,0%



Gjerdrums vei 8

Største leietaker	: Océ-Norge AS
Årlig leie 2006	: NOKm 9,4
Størrelse	: 8.267 kvm
Gjenværende leietid	: 6,0 år
Årlig KPI-justering	: 95,6%
Ledighet	: 9,1%



Gullhaug Torg 3

Største leietaker	: Schibsted Eiendom AS
Årlig leie 2006	: NOKm 9,3
Størrelse	: 7.868 kvm
Gjenværende leietid	: 7,6 år
Årlig KPI-justering	: 1,2% fast (2007)
Ledighet	: 0,0%

NB! Leie er ekskl. parkeringsinntekter

11 eiendommer i Nydalen (2/2)



Gullhaugveien 9-13

Største leietaker	: NetCom AS
Årlig leie 2006	: NOKm 35,3
Størrelse	: 30.729 kvm
Gjenværende leietid	: 4,9 år
Årlig KPI-justering	: 100%
Ledighet	: 4,4%



Maridalsveien 323

Største leietaker	: UPC
Årlig leie 2006	: NOKm 23,3
Størrelse	: 15.342 kvm
Gjenværende leietid	: 5,0 år
Årlig KPI-justering	: 100%
Ledighet	: 0,0%



Nydalsveien 15

Største leietaker	: Vakt Service AS
Årlig leie 2006	: NOKm 5,3
Størrelse	: 3.836 kvm
Gjenværende leietid	: 11,8 år
Årlig KPI-justering	: 100%
Ledighet	: 0,1%



Nydalsveien 17

Største leietaker	: Studentenes Hus AS
Årlig leie 2006	: NOKm 3,3
Størrelse	: 1.560 kvm
Gjenværende leietid	: 19,2 år
Årlig KPI-justering	: 100%
Ledighet	: 0,0%



Sandakerveien 130

Største leietaker	: TDC Song AS
Årlig leie 2006	: NOKm 12,6
Størrelse	: 6.520 kvm
Gjenværende leietid	: 5,1 år
Årlig KPI-justering	: 100%
Ledighet	: 0,0%

NB! Leie er ekskl. parkeringsinntekter

2 eiendommer på Økern



Østre Aker vei 20

Største leietaker	: Statens Lånekasse
Årlig leie 2006	: NOKm 7,8
Størrelse	: 6.983 kvm
Gjenværende leietid	: 2,8 år
Årlig KPI-justering	: 75,0%
Ledighet	: 0,0%



Østre Aker vei 22

Største leietaker	: Norpost (43 % Statens lånekasse)
Årlig leie 2006	: NOKm 3,8
Størrelse	: 3.976 kvm
Gjenværende leietid	: 3,7 år
Årlig KPI-justering	: 91,7%
Ledighet	: 1,6%

NB! Leie er ekskl. parkeringsinntekter

Attraktive leietakere



Get (tidligere UPC – UPC Norge AS)

Årlig leie fra Get utgjør NOKm 25,5 (2006), ca. **20 % av totale leieinntekter.**

Get er en ledende leverandør av TV, bredbåndsinternett og telefonitjenester og tilbyr tjenestene sine i Oslo, Asker, Buskerud, Østfold, Bergen, Stavanger, Haugesund, Kristiansand og Trondheim. Pr. 31.12.05 hadde Get 491 300 norske kunder. Omsetning i 2004 utgjorde NOKm 771 med en EBITDA på NOKm 186. Get er eiet 100 % av selskapet Candover.



NetCom AS

Årlig leie fra NetCom utgjør NOKm 22,1 (2006), ca. **17 % av totale leieinntekter.**

NetCom er en dominerende aktør i markedet for mobiltjenester i Norge. NetCom hadde 1,26 millioner kunder i det norske markedet og omsatte for NOKm 6.336 i 2005. Resultat før skatt i 2005 var NOKm 1.471. NetCom er et 100 % eiet datterselskap av TeliaSonera.



TDCSong AS

Årlig leie fra TDC Song utgjør NOKm 14,8 (2006), ca. **11 % av totale leieinntekter.**

TDC Song er en av Nordens ledende aktører innen datakommunikasjon til bedriftsmarkedet. TDC Song ble etablert gjennom integreringen av TDC Norge AS og Song Networks AS.



Statens Lånekasse

Årlig leie fra Statens Lånekasse utgjør NOKm 9,5 (2006), ca. **7 % av totale leieinntekter.**

Lånekassen ble etablert i 1947 og eies av staten.

De 4 største leietakerne utgjør ca. 55 % av totale leieinntekter

Norwegian Property inkludert Industrifinans-porteføljen

Norwegian Property

- lokalisering i Norge

Markedsandel
Norwegian
Property

Eiendommer eiet
av NPRO

Bergen:
Ca 1,5 % av
kontormarkedet

1 eiendom
22.000 kvm

Stavanger:
Ca 7 % av
kontormarkedet

11 eiendommer
129.000 kvm

Oslo:
Ca 7 % av
kontormarkedet

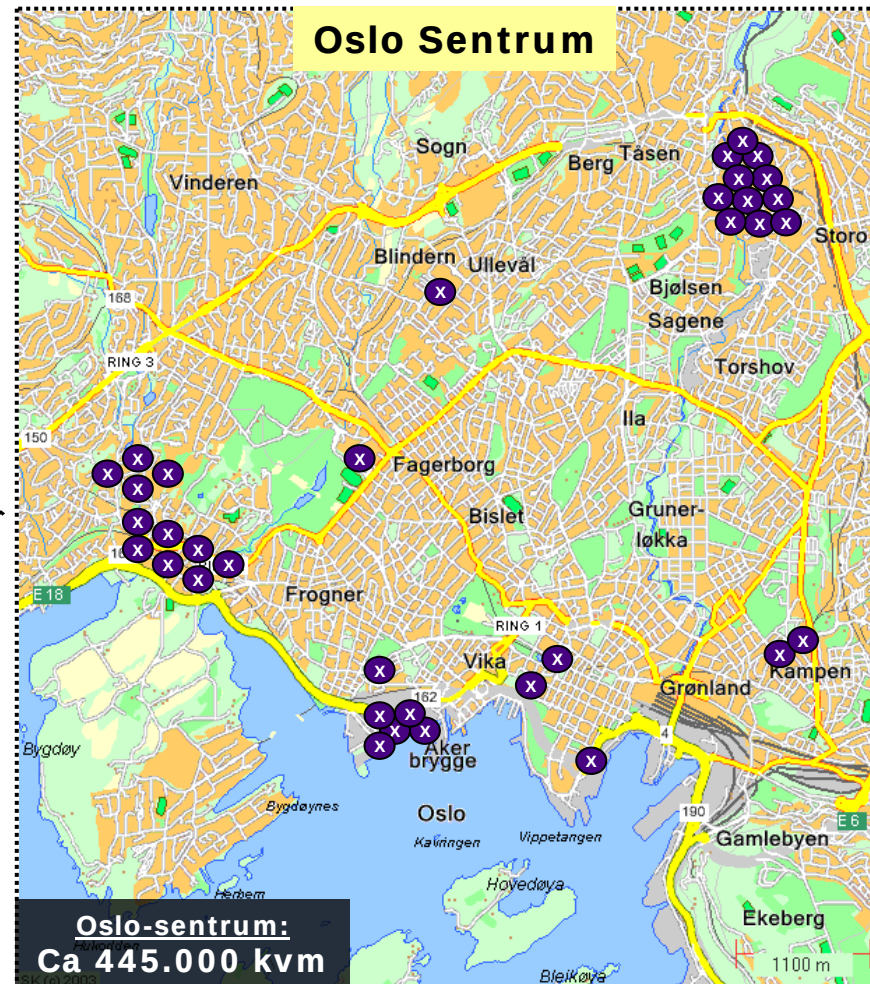
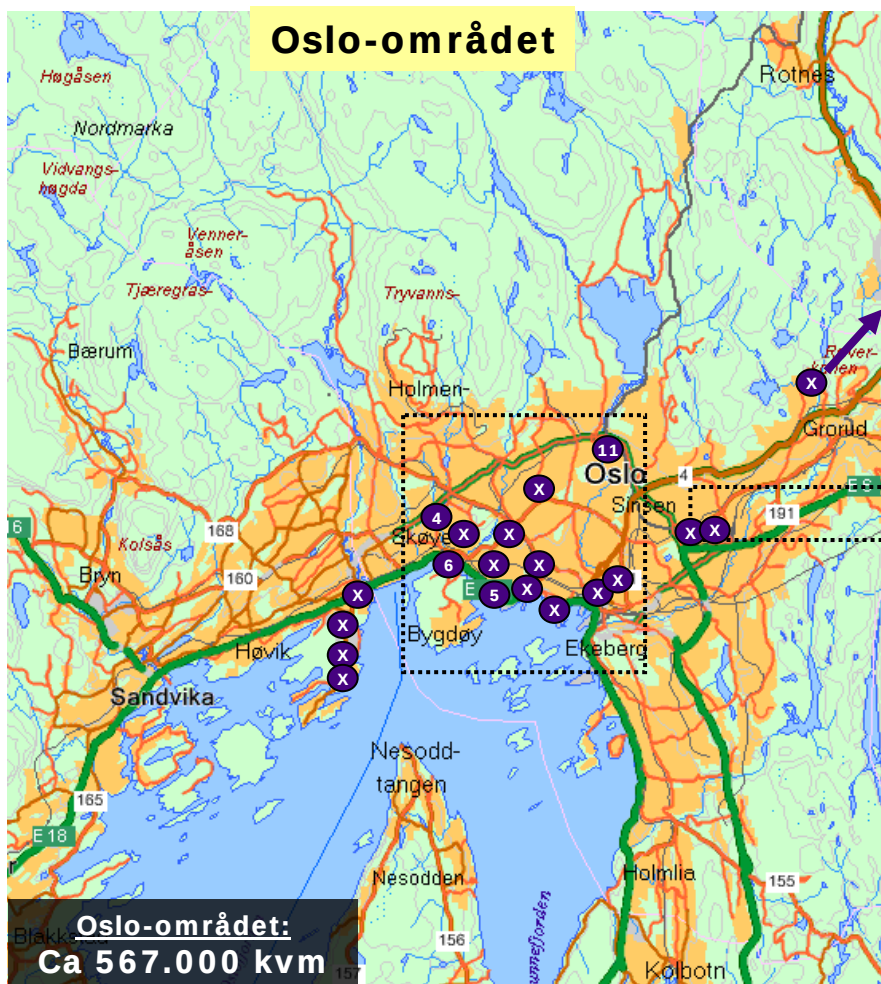
43 eiendommer*
567.000 kvm



*Inkludert Drammensveien 144 og Industrifians-porteføljen (13 eiendommer)

Norwegian Property

- Sentralt beliggende eiendommer i Oslo-området



*Inkludert Drammensveien 144 og IFN-eiendommer

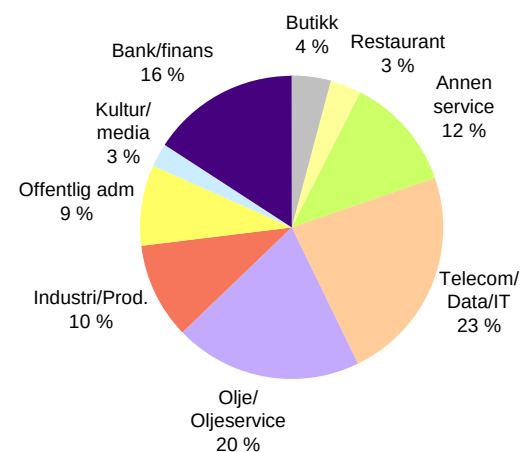
Norwegian Property

- Attraktiv eiendomsportefølje, store velkjente leietakere



2007E	
Portefølje	
Antall eiendommer	55
Antall kvm	717,865
Gj sn kvm pr eiendom	13,052
Gj sn verdi pr kvm	23,616
Gj sn verdi pr eiendom (NOKm)	308
Gj sn leie per brutto kvm	1,472
Verdsettelse (NOKm)	
Verdi (NOKmrd)	17.2
Brutto leie	1,058
Driftskostnader	-58
Netto leie	998
Brutto direkteavkastning (2007E)	6.2%
Netto direkteavkastning (2007E)	5.9%
Varighet (år)	
KPI-justering (2007)	96 %
Ledighet (leie)	0.7 %

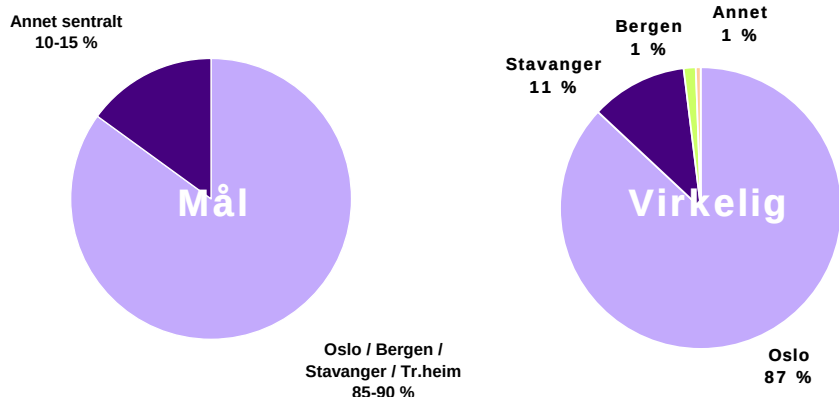
Leietaker	Kontraktisleie 2007 (NOKm)	%	Varighet (år)
1 Aker ASA/Aker Kværner ASA	78.3	7.4 %	12.9
2 EDB Business Partner ASA	75.5	7.1 %	12.4
3 Nordea	43.7	4.1 %	7.2
4 SAS	40.4	3.8 %	10.1
5 If Skadeforsikring	38.4	3.6 %	5.9
6 Statoil	35.3	3.3 %	4.9
7 Total E&P	27.5	2.6 %	11.2
8 Get (tidl. UPC)	26.2	2.5 %	4.5
9 Leif Høegh	25.9	2.4 %	13.3
10 Telenor	25.8	2.4 %	8.9
11 Aker Kværner Offshore Partner	23.0	2.2 %	3.0
12 NetCom AS	22.6	2.1 %	5.8
13 Skanska Norge AS	21.1	2.0 %	8.5
14 Fokus bank	19.9	1.9 %	6.2
15 Astrup Fearnley/Astrup Fearnley stiftelsen	19.2	1.8 %	10.6
16 Hafslund	18.2	1.7 %	12.1
17 Nera ASA	17.8	1.7 %	4.8
18 Ementor Norge AS	17.7	1.7 %	5.8
19 Oslo Sporveier	17.0	1.6 %	8.6
20 Simonsen Advokatfirma DA	16.7	1.6 %	6.0
21 Rikshospitalet	16.2	1.5 %	15.2
22 TDC Norge AS	15.2	1.4 %	4.4
23 Arbeidsdirektoratet	14.3	1.4 %	4.8
24 GlaxoSmithKlein	14.3	1.3 %	10.1
25 TietoEnator	12.5	1.2 %	5.8
TOTAL 25 STØRSTE LEIETAKERE	683	65 %	8.8
Andre leietakere	375	35 %	4.0
TOTAL - ALLE LEIETAKERE	1058	100 %	7.1



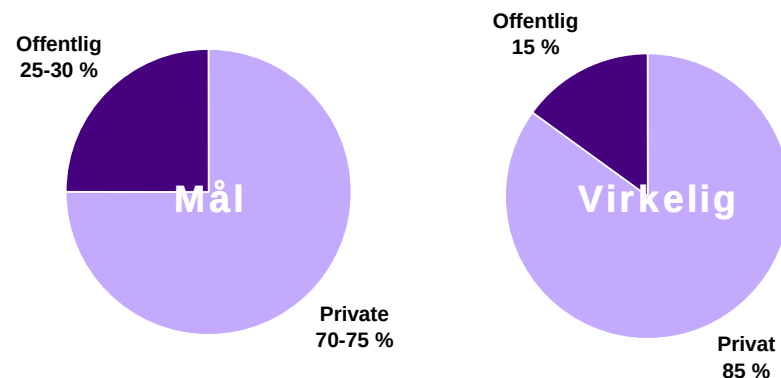
Norwegian Property

– Nåværende portefølje[°] oppfyller alle viktige porteføljemålsetninger

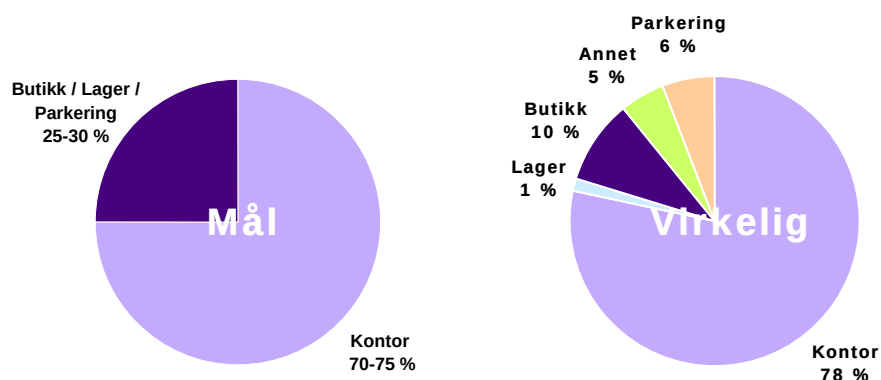
Geografisk fokus* – Målsetning og virkelig



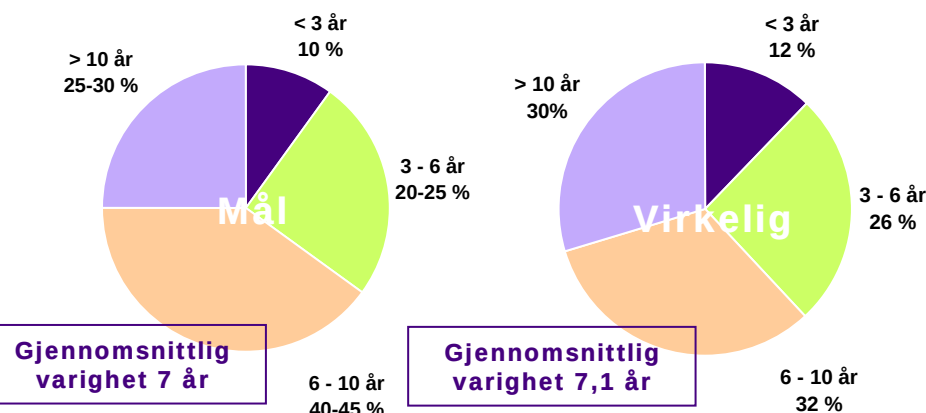
Leietakermiks** – Målsetning og virkelig



Eiendomsmiks** – Målsetning og virkelig



Leievarighet*** – Målsetning og virkelig



[°]Inkludert Drammensveien 144 og IFN-eiendommer

*Verdibasert **Leiebasert ***Kontraktsleie

Portefølje – Oslo CBD



Stortingsgaten 6
**Fokus Bank /
Danske Bank**
Oslo

6.300 kvm



Ibsenkvartalet
**Simonsen
Advokatfirma,
Aetat**
Oslo

38.200 kvm



Drammensveien 149
Esso Norge
Oslo

16.600 kvm



Grev Wedels plass
9
**Astrup Fearnley,
ABM Amro**
Oslo

28.300 kvm



Drammensveien 134
**Leif Höegh,
TietoEnator**
Oslo

20.600 kvm



Drammensveien 134
(building 5)
Ementor Norge
Oslo

8.400 kvm



Drammensveien 144
Hafslund ASA
Oslo

11.000 kvm



Middelthunsgate 17
Nordea
Oslo

33.300 kvm

Portefølje – Oslo, Lysaker, Fornebu and Stavanger



Oksenøyveien 3
SAS
Bærum

12.900 kvm



Badehusgaten
33-39
Aker Kværner
Offshore Partners
Stavanger

21.500 kvm



Forsknings-
veien 2
Rikshospitalet
GlaxoSmithKline
Oslo

24.000 kvm



Grenseveien 19
Statoil,
DnB NOR
Forus

5.400 kvm



Drammensveien 60
Skanska Norge
Oslo

10.900 kvm



Lysaker Torg 35
IF Skadeforsikring
Lysaker

22.000 kvm



Nedre Skøyen vei
26a-e
EDB Business
Partner HK
Oslo

18.000 kvm



Nedre Skøyen vei 26f
EDB Business
Partner
HK (ny bygning)
Oslo

13.500 kvm



Aker Hus
Aker / Aker Kværner
Fornebu

58.000 kvm