

Investorpresentasjon Prime Office Germany AS

Einar Skjerven

25. mai 2010

POG – Porteføljen

Industrifinans

Real Estate

Am Kaiserkai 60, Hamburg (Hafen City)

Investment: 32,8 mEUR
Init. net rent p.a.: 1,63 mEUR
Sqm leasable space: 5 717
Yield*: ca. 5,2 %



Steinstrasse 25, Hamburg (Innenstadt)

Investment: 13,0 mEUR
Init. net rent p.a.: 0,68 mEUR
Sqm leasable space: 4 011
Yield*: ca. 5,5%



Zollhof 3, Düsseldorf (Hafen)

Investment: 50,6 mEUR
Init. net rent p.a.: 2,5 mEUR
Sqm leasable space: 10 600
Yield*: ca. 5,3%



Wiesenu 36-40, Frankfurt (Westend)

Investment: 15 mEUR
Init. net rent p.a.: 0,7 mEUR
Sqm leasable space: 3 723
Yield*: ca. 5,2%



Bockenheimer Anlage 15, Frankfurt (West-end)

Investment: 49,8 mEUR
Init. net rent p.a.: 2,58 mEUR
Sqm leasable space: 6 911
Yield*: ca. 5,3%



Friedrichstrasse 149, Berlin (Mitte)

Investment: 63,8 mEUR
Init. net rent p.a.: 2,88 mEUR
Sqm leasable space: 11 532
Yield*: ca. 4,65 %



Ungererstrasse 67-69, München (Schwabing-Nord)

Investment: 33 mEUR
Init. net rent p.a.: 1,6 mEUR
Sqm leasable space: 7 920
Yield*: ca. 5%



•Yield = pot.leie/kjøpspris
•Init. Net rent p.a. = leie i bygg ved inngåelse av kjøpsavtale

Aggregert porteføljedata

Industrifinans

Real Estate

31.03.2010	Investerings (mEUR)	Kvm	IST-leie (mEUR p.a.)	i %	Vektet gj.snitt løpetid	Øk.ledighet (mEUR p.a.)	I %
Berlin	€M 63,8	11 501	€M 1,888 *	19,6	3,77 yrs	€M 1,001 *	36,1
Düsseldorf	€M 50,6	10 615	€M 2,089	21,7	2,61 yrs	€M 0,489	17,7
Frankfurt	€M 64,8	10 552	€M 1,700	17,7	2,07 yrs	€M 1,279	46,2
Hamburg	€M 45,8	9 701	€M 2,340	24,4	6,38 yrs	€M 0,0	0,0
Munich	€M 33,0	7 921	€M 1,600	16,6	9,08 yrs	€M 0,0	0,0
Portefølje	€M 258,0	50 290	€M 9,617 *	100	4,69 yrs	€M 2,769 *	

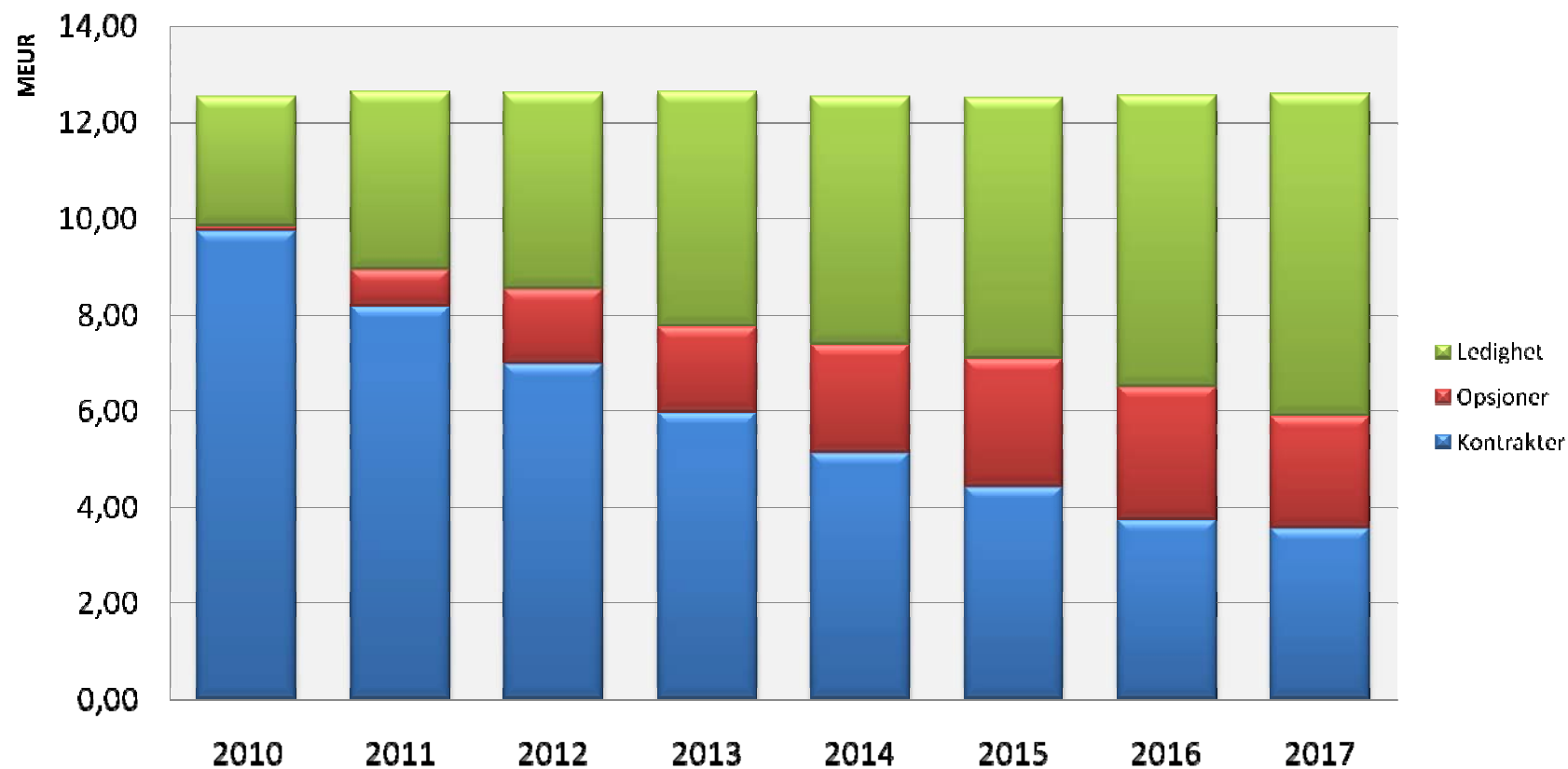
* Ex. Shire; EUR 432 000 p.a. f.o.m. 1.4.2010

Kontraktsprofil

Industrifinans

Real Estate

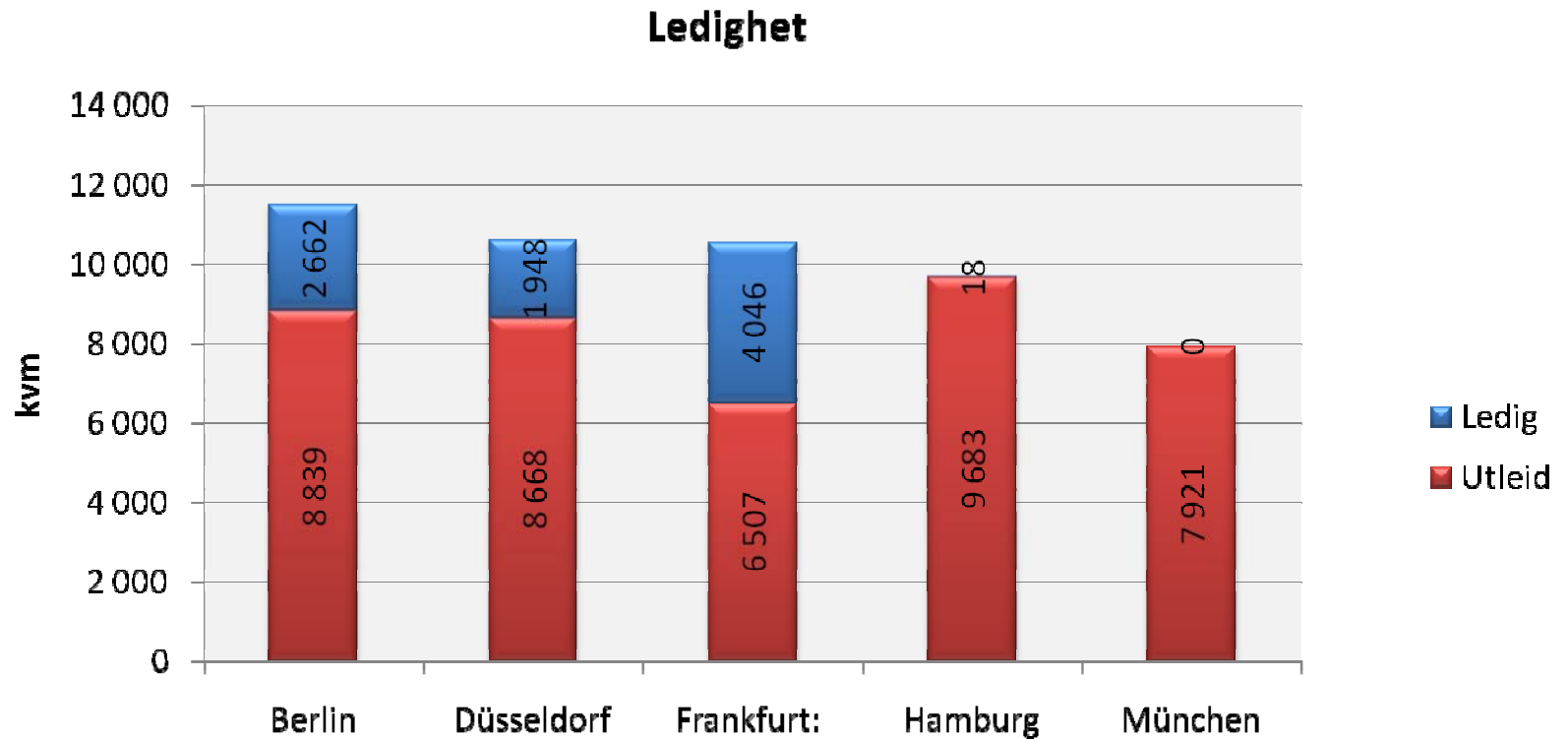
Kontraktsprofil



Ledighet fordelt per by

Industrifinans

Real Estate



Største leietakere

Industrifinans

Real Estate

#	Leietaker	Bransje	By	Leieinntekt	% av total	Kvm	Kvm % av tot
1	Garbe	Real Estate	Hamburg	€M 1,625	16,2	5 718	11,4
2	MAN	Automotive	Munich	€M 1,600	15,9	7 921	15,7
3	Archon	Real Estate	Frankfurt	€M 0,588	5,9	1 625	3,2
4	Hamburger Hochbahn	Government	Hamburg	€M 0,478	4,8	2 636	5,2
5	Shire	Pharmacy	Berlin	€M 0,432	4,3	1 988	4,0
	SUM TOP 5			€M 4,723	47,0	19 888	39,5
	<i>Portfolio</i>			<i>€M 10,049*</i>	<i>100</i>	<i>50 290</i>	<i>100</i>

Hovedutfordring - utleie

Industrifinans

Real Estate

	Ledighet pt.	Pot. ledighet 31.12.10	Est. Leienivå ved kjøp	Est. Markeds- leie pt.
Frankfurt				
Bockenheimer Anlage 15	3 712	3 712	€ 32	€ 20-25
Wiesenau 36-38	333	1 000	€ 22	€ 16-20
Berlin				
Friedrichstrasse 149	2 662	2 662	€ 22	€ 18-20
Düsseldorf				
Zollhof 3	1 948	4 500	€19	€ 17-20
Hamburg				
Steinstrasse 25	18	2 300	€15	€ 14-16
Sum Portefølje	8 673	14 174		

Eiendomsverdiene er ned ca.
15% ift total investeringskost.

Industrifinans

Real Estate

(mEUR)	Acquisition cost	Valuation 31.12.08*	Valuation 1.12.09*
Am Kaiserkai 62	32.8	32.4	32.3
Bockenheimer Anlage 15	49.8	40.4	36.7
Friedrichstraße 149	63.8	55.9	51.7
Steinstrasse 25	13.0	12.8	12.3
Ungererstrasse 67-69	33.0	31.4	31.4
Zollhof	50.5	43.0	41.9
Wisenau	15.0	12.0	11 .8
Sum	257.9	227.9	218 .1

Utleieaktivitet

Industrifinans

Real Estate

Kvm	2008	2009	1.kv 2009	1.kv 2010
(+) IB Ledighet	223	5 347	5 347	8 273
(+) Ny ledighet (eiendommer overtatt i perioden)	3 835	0	0	0
(+) Utløp i perioden	3 885	16 848	4 880	499
(-) Forlengelser i perioden	1 606	10 867	2 953	95
(-) Ny utleie i perioden	990	3 055	657	0
(=) UB Ledighet	5 347	8 273	6 617	8 677

Totalt utleibart areal i porteføljen er 50 290 kvm

Det er per 25. mai signert kontrakter for på ca 1 100 kvm i andre kvartal.
Det utløper kontrakter tilsv. 460 kvm frem til 30.6.2010.

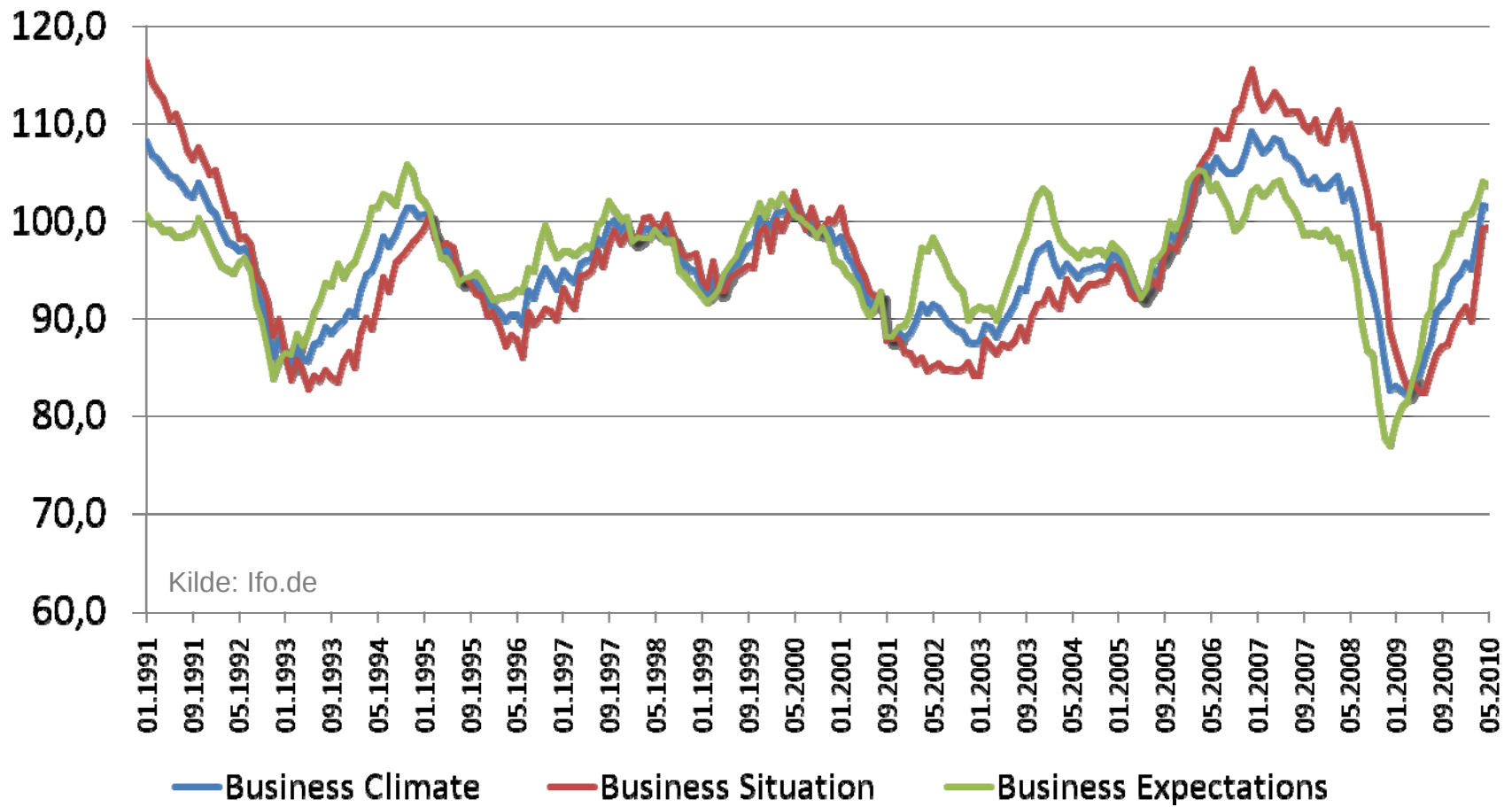


Markedsoppdatering

IFO-indeksen viser bedring i sentimentet

Industrifinans

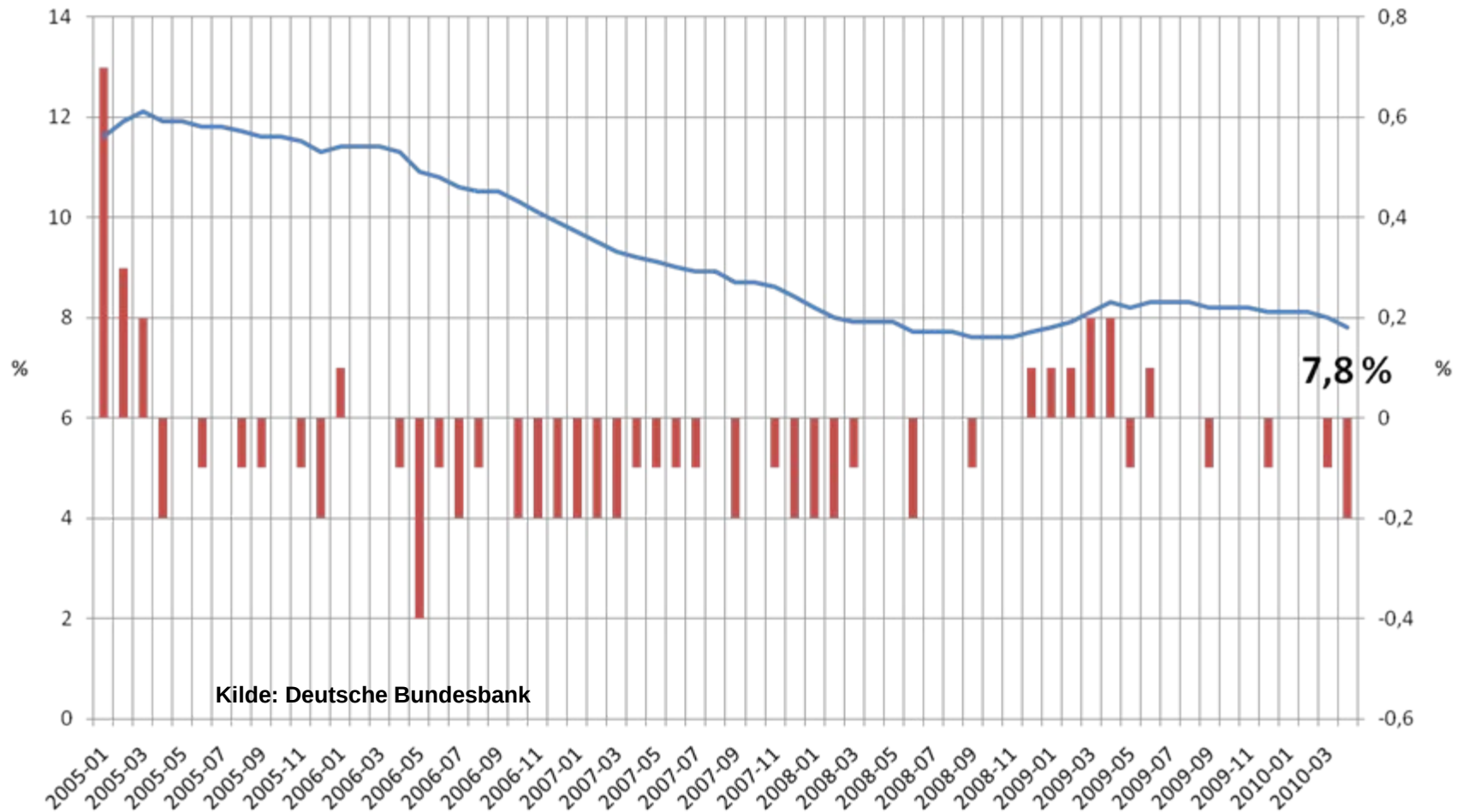
Real Estate



Arbeidsmarkedet holder seg overraskende sterkt

Industrifinans

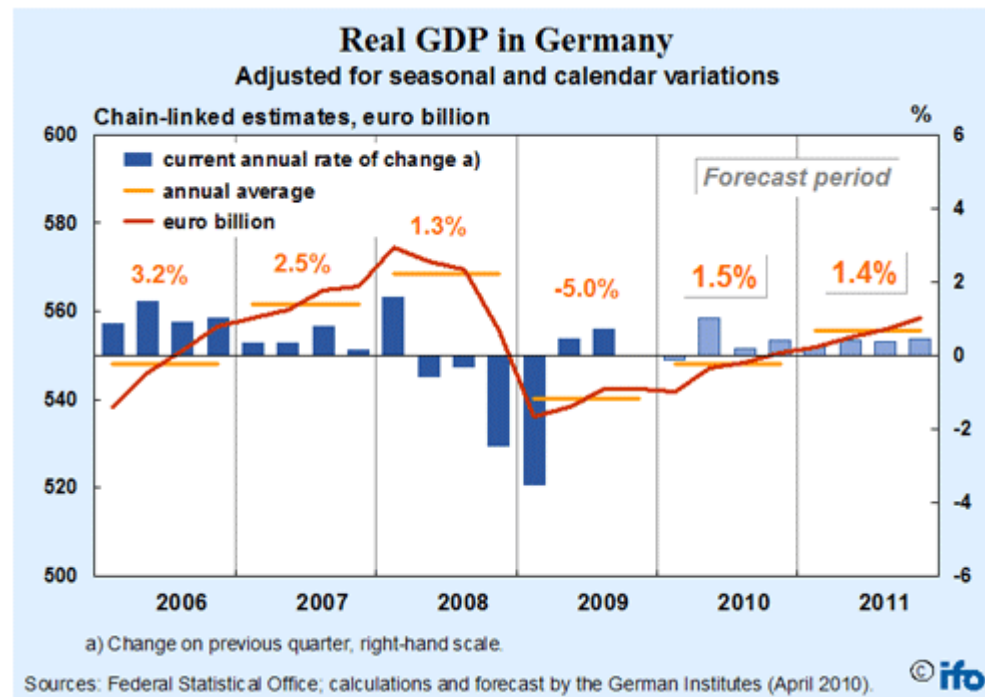
Real Estate



Positiv vekst i BNP

Industrifinans

Real Estate



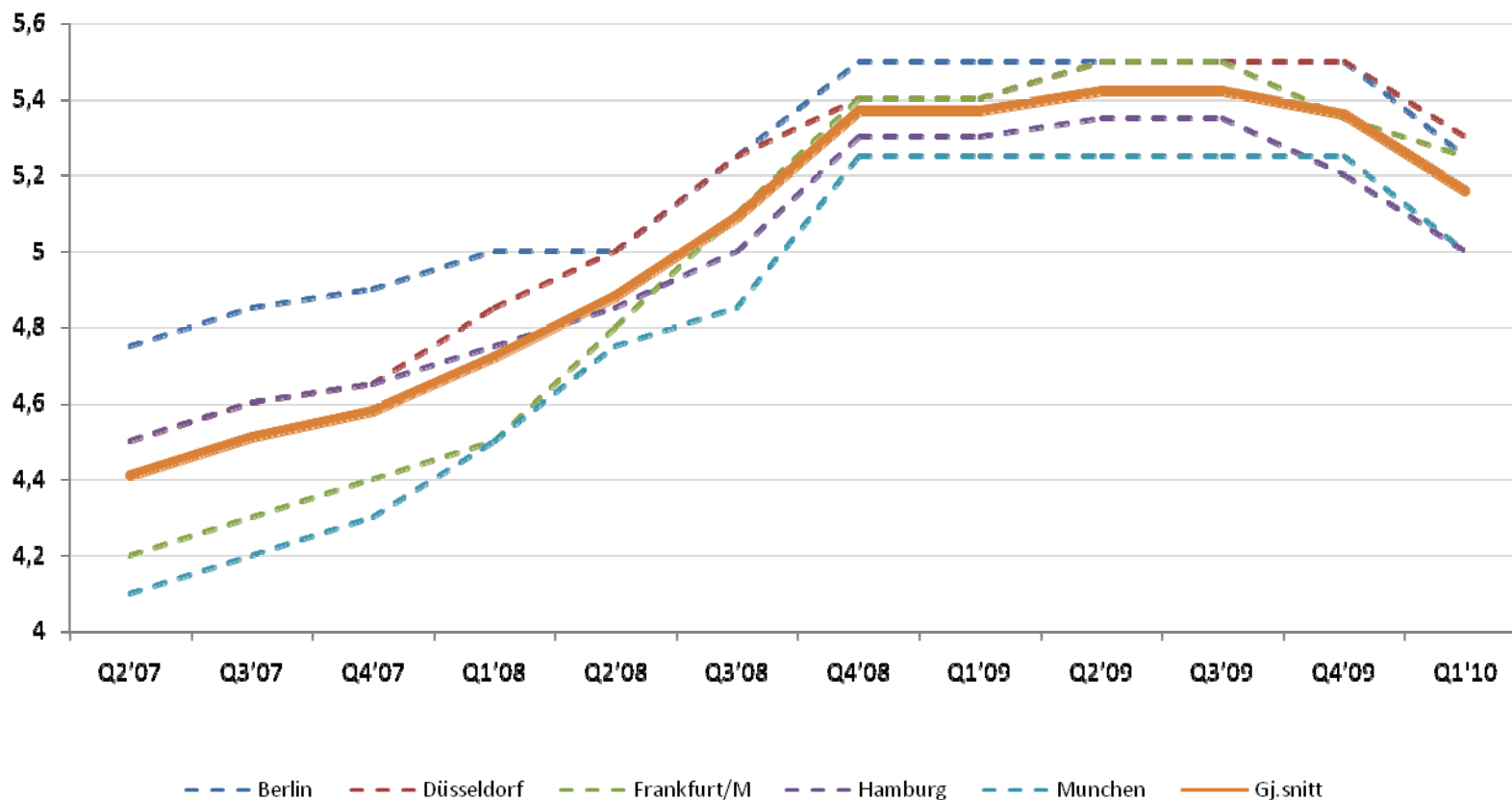
21.5.10: 0,2% vekst i 1.kv 2010, 1,6% på årsbasis

Yieldnedgang i kontorsegmentet

Industrifinans

Real Estate

Yieldutvikling 2007-2009, prime kontoreiendom

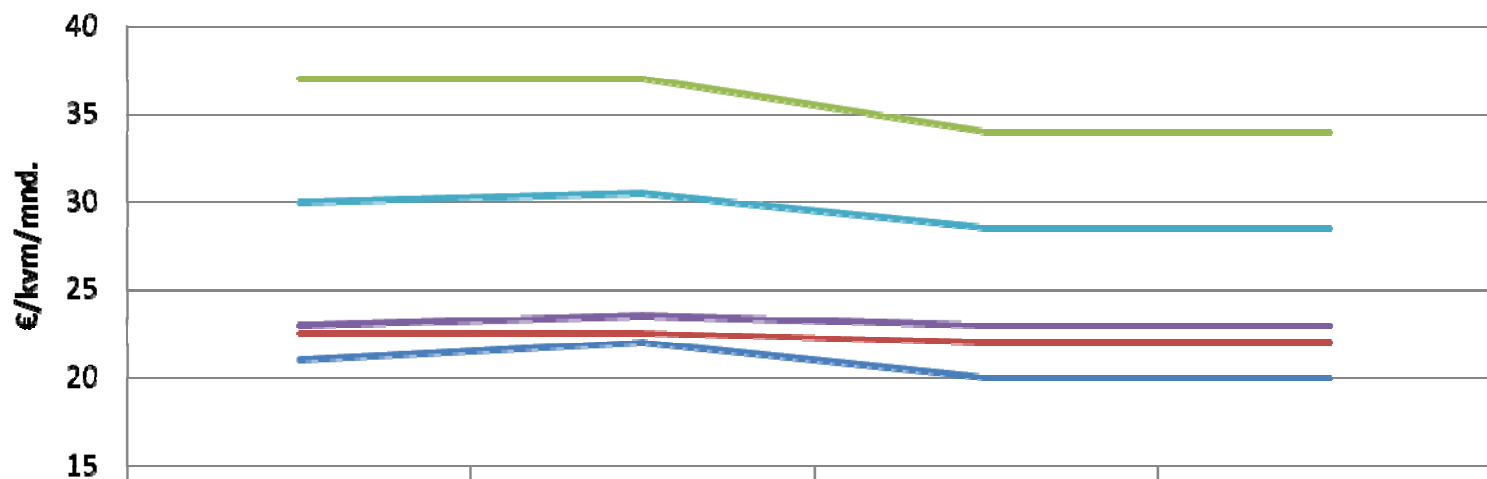


Stabile leiepriser for prime kontor

Industrifinans

Real Estate

Utvikling i markedsleie (prime rent)*



	2007	2008	2009	1kv. 10
Berlin	21	22	20	20
Düsseldorf	22,5	22,5	22	22
Frankfurt/M.	37	37	34	34
Hamburg	23	23,5	23	23
München	30	30,5	28,5	28,5

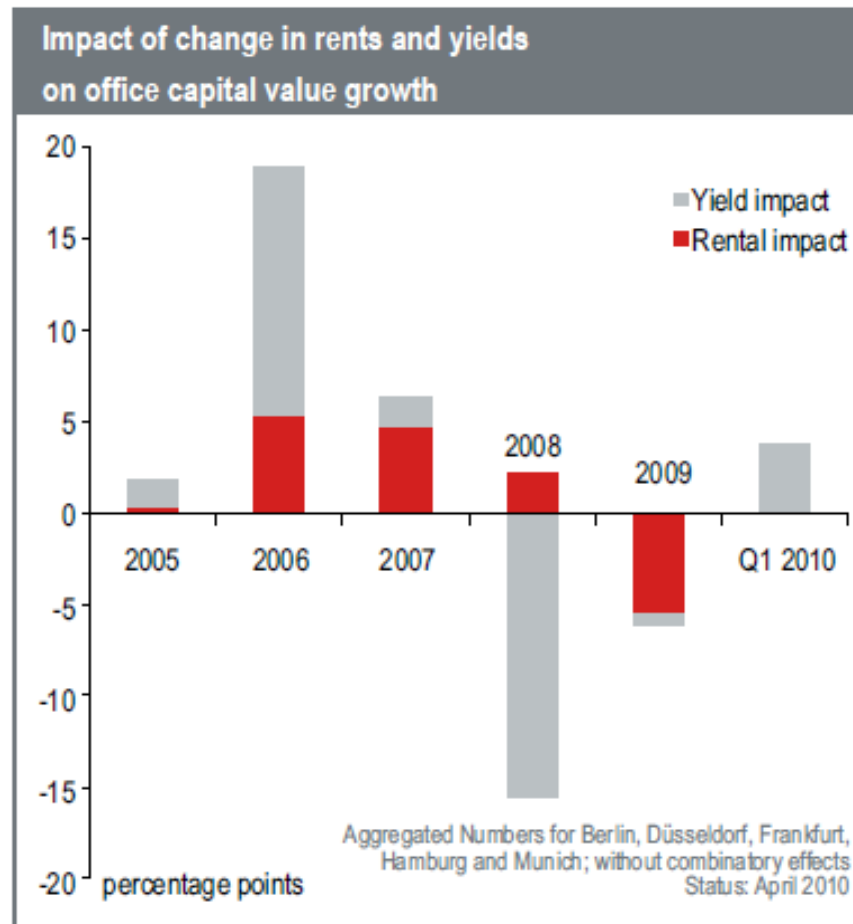
Kilde: Jones Lang LaSalle

* Nominelle leier (ex. insentiver , leiefritak m.m.)

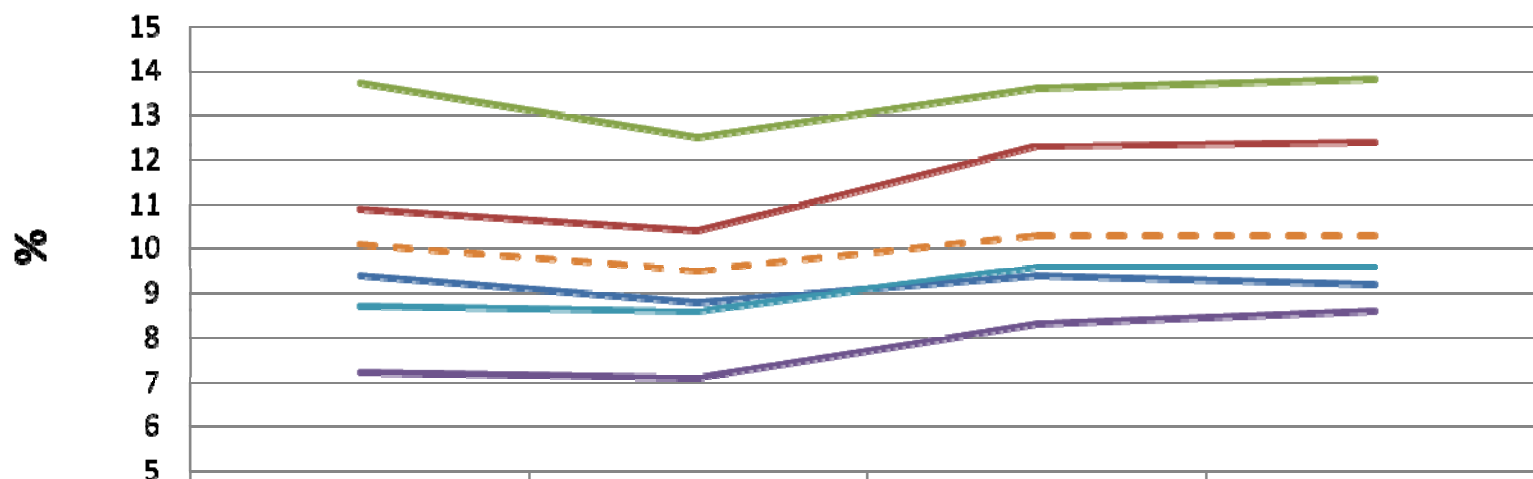
Stabile leiepriser i kombinasjon med yield nedgang gir verdiøkning

Industrifinans

Real Estate



Utvikling i ledighetsrater



	2007	2008	2009	1.kv.2010
Berlin	9,4	8,8	9,4	9,2
Düsseldorf	10,9	10,4	12,3	12,4
Frankfurt/M.	13,7	12,5	13,6	13,8
Hamburg	7,2	7,1	8,3	8,6
München	8,7	8,6	9,6	9,6
Gj.snitt	10,1	9,5	10,3	10,3

Oppsummering – asset management

Industrifinans

Real Estate

- Tysk økonomi i bedring
- Eiendomsmarkedet i bedring
 - Men, yieldnedgang primært drevet av lange kontantstrømmer
- Hovedfokus er utleieaktivitet
 - Frankfurt er sammen med Düsseldorf primære utfordring
- Fokus på finansiell styring mht å oppfylle lånebetingelser
- Fortløpende vurdere utvikling av POG's eiendommer
- Fortløpende vurdere kapitaleffektivisering
- Fortløpende vurdere exit

A photograph of a city skyline at sunset. The sun is low on the horizon, creating a warm orange and yellow glow. Several tall buildings are silhouetted against the sky. One building on the right is particularly prominent, with a grid-like facade. The sky is filled with soft, wispy clouds.

Takk for oppmerksomheten!

Einar Skjerven

skjerven@industrifinans.no

415 32 320

Hans-Christian Birkedal

birkedal@industrifinans.no

415 32 315