

## Key figures update

23.05.2011

### Interest rates

|                             | Norway | Sweden | Denmark | Euro   |
|-----------------------------|--------|--------|---------|--------|
| Repo rate                   | 2,25 % | 1,75 % | 1,30 %  | 1,25 % |
| 1M (Nibor, Stibor, Euribor) | 2,64 % | 2,15 % | 1,28 %  | 1,24 % |
| 3M (Nibor, Stibor, Euribor) | 2,73 % | 2,46 % | 1,47 %  | 1,43 % |
| 6M (Nibor, Stibor, Euribor) | 3,00 % | 2,62 % | 1,76 %  | 1,72 % |
| 1Y swap                     | 3,10 % | 2,87 % | 2,13 %  | 2,03 % |
| 2Y swap                     | 3,58 % | 3,14 % | 2,50 %  | 2,32 % |
| 3Y swap                     | 3,79 % | 3,28 % | 2,74 %  | 2,61 % |
| 4Y swap                     | 3,93 % | 3,37 % | 2,94 %  | 2,75 % |
| 5Y swap                     | 4,05 % | 3,45 % | 3,11 %  | 2,95 % |
| 7Y swap                     | 4,21 % | 3,55 % | 3,37 %  | 3,17 % |
| 10Y swap                    | 4,37 % | 3,62 % | 3,62 %  | 3,44 % |

### Equity indices

|                   | Last  | Last week | Last month | YTD    |
|-------------------|-------|-----------|------------|--------|
| OSEBX Oslo        | 438   | 1,5 %     | 1,1 %      | -1,2 % |
| OMX Stockholm 30  | 1 166 | 0,0 %     | 4,4 %      | -0,9 % |
| OMX Helsinki 25   | 2 587 | -0,2 %    | 0,3 %      | -3,5 % |
| OMX Copenhagen 20 | 462   | 0,6 %     | 0,9 %      | 0,1 %  |
| Nikkei 225        | 9 621 | -1,0 %    | 1,9 %      | -5,9 % |
| S&P 500 COMPOSITE | 1 344 | -0,4 %    | 2,4 %      | 5,6 %  |
| NASDAQ COMPOSITE  | 2 823 | -1,4 %    | 2,9 %      | 4,9 %  |
| DAX 30            | 7 358 | -1,2 %    | 4,5 %      | 5,3 %  |
| FTSE 100          | 5 956 | 0,2 %     | 1,0 %      | 1,0 %  |

### Property indices

|                     | Last | Last week | Last month | YTD     |
|---------------------|------|-----------|------------|---------|
| GPR 250 PSI Norway  | 1,0  | 2,5 %     | -1,9 %     | -31,6 % |
| GPR 250 PSI Sweden  | 14,3 | 2,5 %     | 4,6 %      | -1,1 %  |
| GPR 250 PSI Finland | 16,6 | 0,8 %     | 5,1 %      | 1,6 %   |
| GPR 250 PSI Europe  | 14,1 | 0,9 %     | 3,8 %      | 5,2 %   |
| GPR 250 PSI US      | 21,6 | 0,4 %     | 4,0 %      | 9,2 %   |
| GPR 250 PSI UK      | 12,9 | 2,1 %     | 6,0 %      | 12,5 %  |
| GPR 250 PSI Global  | 10,8 | 0,7 %     | 3,2 %      | 3,6 %   |

### Bonds & CDS's

|                            | Last  | Last week | Last month | YTD     |
|----------------------------|-------|-----------|------------|---------|
| iTraxx Main 5Y (bps)       | 95    | 0,0 %     | 0,0 %      | -10,4 % |
| iTraxx Crossover 5Y (bps)  | 380   | 0,0 %     | 0,0 %      | -15,4 % |
| iTraxx Fin Senior 5Y (bps) | 143   | 0,0 %     | 0,0 %      | -0,6 %  |
| Norway 10Y Govt. Index     | 3,5 % | 0,4 %     | -7,5 %     | -15,9 % |
| Sweden 10Y Govt. Index     | 3,0 % | -3,2 %    | -9,1 %     | -9,5 %  |
| EMU 10Y Govt. index        | 3,1 % | 0,5 %     | -5,9 %     | -8,7 %  |
| UK 10Y Govt. index         | 3,4 % | 0,2 %     | -4,5 %     | -17,4 % |
| US 10Y Govt. index         | 3,2 % | -0,8 %    | -5,5 %     | -17,3 % |

### Currencies

|         | Last | Last week | Last month | YTD    |
|---------|------|-----------|------------|--------|
| EUR/USD | 1,4  | 0,5 %     | -0,2 %     | 7,2 %  |
| USD/NOK | 5,5  | 0,1 %     | 1,2 %      | -5,3 % |
| EUR/NOK | 7,9  | 0,9 %     | 1,4 %      | 1,2 %  |
| EUR/SEK | 9,0  | 0,1 %     | 0,5 %      | 0,4 %  |
| SEK/NOK | 87,8 | 0,8 %     | 0,9 %      | 0,9 %  |

### Commodities

|                           | Last  | Last week | Last month | YTD     |
|---------------------------|-------|-----------|------------|---------|
| WTI Spot (\$)             | 98    | -0,5 %    | -9,0 %     | 7,5 %   |
| Crude Oil-Brent (\$)      | 112   | 0,1 %     | -7,2 %     | 17,1 %  |
| Gold (U\$/Troy Ounce)     | 1 488 | -0,3 %    | -0,2 %     | 5,0 %   |
| Silver (Cents/Troy ounce) | 3 575 | 10,0 %    | -17,3 %    | 16,7 %  |
| Alu (U\$/MT)              | 2 355 | -4,0 %    | -5,8 %     | 2,4 %   |
| Copper (Grade A U\$/MT)   | 8 927 | 2,5 %     | -4,2 %     | -7,5 %  |
| Zink (99.995% U\$/MT)     | 2 115 | -0,6 %    | -8,5 %     | -13,5 % |

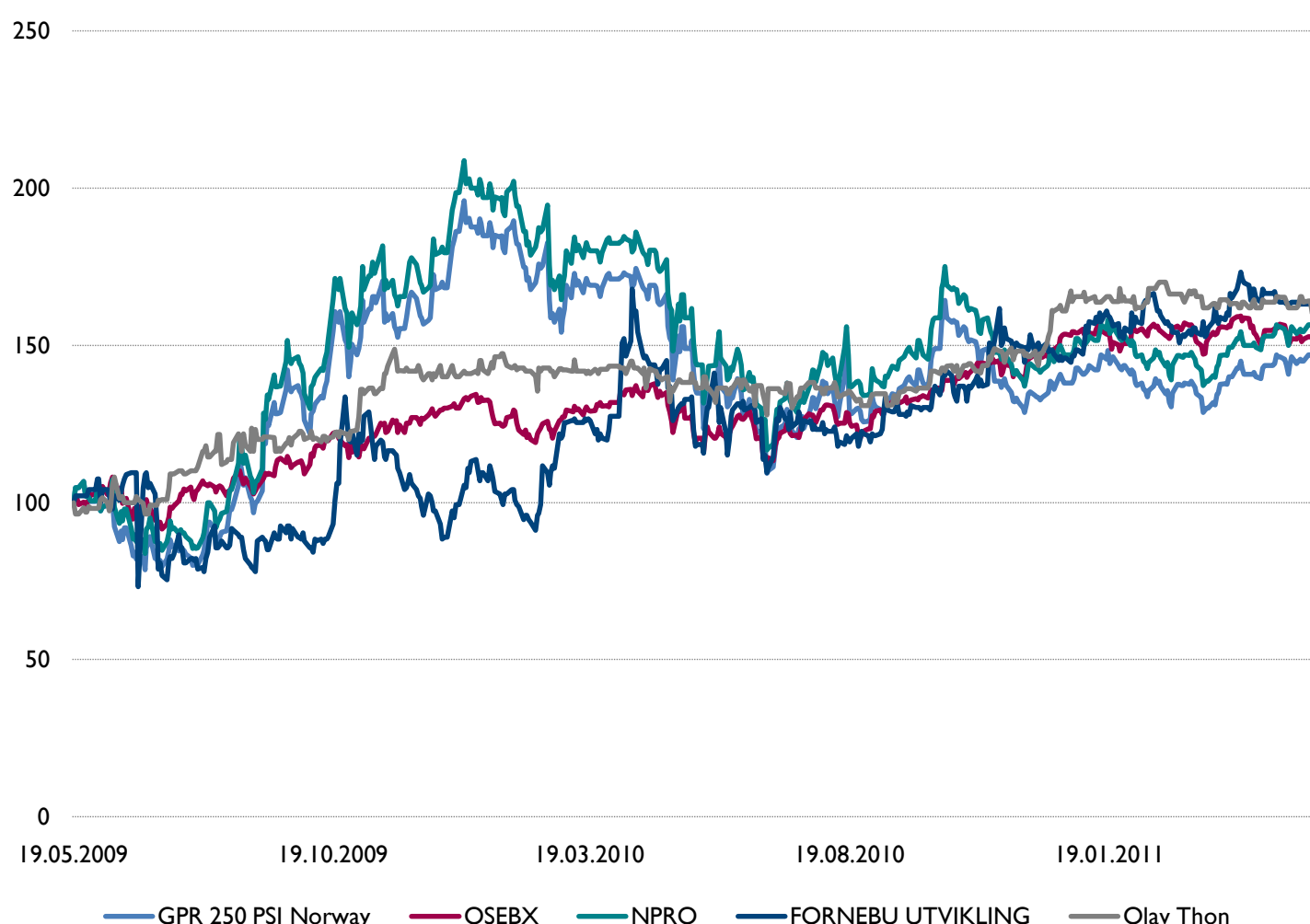
### Real estate equities

|                            | Last (LoC) | Last week | Last month | YTD     | EV m (NOK) | Market cap m (NOK) | Implied leverage | Dividend yield | P/Book |  |
|----------------------------|------------|-----------|------------|---------|------------|--------------------|------------------|----------------|--------|--|
| <b>Sweden</b>              |            |           |            |         |            |                    |                  |                |        |  |
| Allokton                   | 0,40       | 0,0 %     | -20,0 %    | 2,6 %   | 265        | 9                  | 96 %             | 0,00 %         | 0,0    |  |
| Atrium Ljungberg           | 85,0       | 0,0 %     | -1,2 %     | -1,7 %  | 17 726     | 9 992              | 44 %             | 2,65 %         | 1,3    |  |
| Balder                     | 48,0       | 3,7 %     | 0,6 %      | 7,1 %   | 12 158     | 4 586              | 62 %             | 0,00 %         | 1,1    |  |
| Brinova                    | 119,0      | 0,0 %     | -3,6 %     | 0,0 %   | 5 969      | 2 741              | 54 %             | 2,94 %         | 0,8    |  |
| Castellum                  | 95,3       | 0,7 %     | 4,8 %      | 3,6 %   | 27 630     | 14 464             | 48 %             | 3,99 %         | 1,5    |  |
| Catena                     | 116,5      | 2,2 %     | -20,7 %    | -25,8 % | 1 744      | 1 189              | 32 %             | 3,55 %         | 1,6    |  |
| Corem                      | 48,9       | 2,9 %     | -1,2 %     | 6,5 %   | 4 166      | 1 637              | 61 %             | 2,11 %         | 1,0    |  |
| Dagon                      | 59,5       | -3,3 %    | -3,3 %     | -4,4 %  | 4 406      | 1 239              | 72 %             | 4,26 %         | 0,9    |  |
| Diös                       | 39,9       | -0,3 %    | -1,5 %     | 2,3 %   | 3 052      | 1 316              | 57 %             | 3,99 %         | 1,3    |  |
| Fabege                     | 68,9       | 3,2 %     | 2,7 %      | -13,4 % | 23 361     | 10 048             | 57 %             | 2,95 %         | 1,0    |  |
| Fast Partner               | 46,9       | -0,2 %    | -6,7 %     | -3,5 %  | 4 834      | 2 223              | 54 %             | 4,24 %         | 1,3    |  |
| Heba                       | 65,8       | -1,5 %    | -5,4 %     | -1,1 %  | 3 436      | 2 395              | 30 %             | 1,45 %         | 1,3    |  |
| Hufvudstaden               | 77,4       | 2,0 %     | 4,5 %      | -2,7 %  | 16 500     | 14 927             | 10 %             | 2,89 %         | 1,4    |  |
| Klöver                     | 33,6       | 5,3 %     | 4,3 %      | -2,3 %  | 12 454     | 4 938              | 60 %             | 3,93 %         | 1,2    |  |
| Kungsleden                 | 63,3       | 3,3 %     | 6,8 %      | 2,8 %   | 22 032     | 7 618              | 65 %             | 6,20 %         | 1,2    |  |
| NCC                        | 152        | -1,7 %    | -3,5 %     | 0,9 %   | 19 131     | 14 490             | -                | 2,69 %         | 2,0    |  |
| Peab                       | 50,2       | 0,8 %     | -6,6 %     | -13,4 % | 19 971     | 13 114             | 34 %             | 4,63 %         | 2,0    |  |
| Skanska                    | 114        | -0,9 %    | -8,4 %     | -16,0 % | 39 923     | 42 166             | -                | 4,06 %         | 2,3    |  |
| Wallenstam                 | 209        | 5,6 %     | 6,4 %      | 14,2 %  | 21 362     | 10 855             | 49 %             | 1,78 %         | 1,3    |  |
| Wihlborgs                  | 195        | 2,6 %     | 3,5 %      | -1,8 %  | 14 823     | 6 595              | 56 %             | 3,64 %         | 1,4    |  |
| Sagax                      | 203        | 2,5 %     | -5,1 %     | 17,3 %  | -          | 2 403              | -                | 0,00 %         | -      |  |
| <b>Norway</b>              |            |           |            |         |            |                    |                  |                |        |  |
| BWG Homes                  | 24,8       | 1,2 %     | 4,6 %      | 12,7 %  | 3 455      | 2 437              | 29 %             | 0,00 %         | 1,3    |  |
| Faktor Eiendom             | 0,25       | 0,0 %     | -10,7 %    | -51,9 % | 1 145      | 182                | 84 %             | 0,00 %         | 0,3    |  |
| Northern Logistics         | 28,0       | 5,7 %     | 12,0 %     | 21,7 %  | 3 643      | 992                | 73 %             | 0,00 %         | 0,7    |  |
| Norwegian Property         | 10,7       | 1,9 %     | 3,4 %      | 4,9 %   | 15 031     | 5 335              | 65 %             | 0,00 %         | 1,1    |  |
| Olav Thon                  | 915        | 0,5 %     | 1,1 %      | 0,5 %   | 23 377     | 9 740              | 58 %             | 0,00 %         | 1,0    |  |
| Fornebu Utvikling          | 2,38       | 0,0 %     | -2,9 %     | 10,7 %  | 4 435      | 1 975              | 55 %             | 0,00 %         | 0,9    |  |
| <b>Finland</b>             |            |           |            |         |            |                    |                  |                |        |  |
| Citycon                    | 3,30       | -0,9 %    | 6,8 %      | 5,8 %   | 17 571     | 6 371              | 64 %             | 1,29 %         | 1,0    |  |
| Sponda                     | 4,00       | 1,5 %     | 4,4 %      | 0,0 %   | 21 435     | 8 939              | 58 %             | 3,17 %         | 0,9    |  |
| Interavanti                | 3,40       | 1,5 %     | -12,8 %    | -8,1 %  | 114        | 260                | -128 %           | 1,28 %         | 1,2    |  |
| Julius Tallberg-Kiinteistö | 3,29       | 0,0 %     | 0,0 %      | 0,0 %   | 742        | -                  | -                | 3,04 %         | 1,0    |  |
| Technopolis                | 3,86       | 1,6 %     | 10,0 %     | -5,2 %  | 5 655      | 1 932              | 66 %             | 3,33 %         | 0,8    |  |
| <b>Denmark</b>             |            |           |            |         |            |                    |                  |                |        |  |
| Jeudan                     | 436        | 1,9 %     | 2,1 %      | 6,3 %   | 13 809     | 4 886              | 65 %             | 2,50 %         | 1,1    |  |
| Nordicom                   | 8,0        | 0,6 %     | 12,7 %     | -27,9 % | 3 883      | 102                | 97 %             | 0,00 %         | 0,5    |  |
| Tower Group                | 0,40       | -16,7 %   | -9,1 %     | -55,6 % | 4 122      | 73                 | 98 %             | 0,00 %         | 0,3    |  |

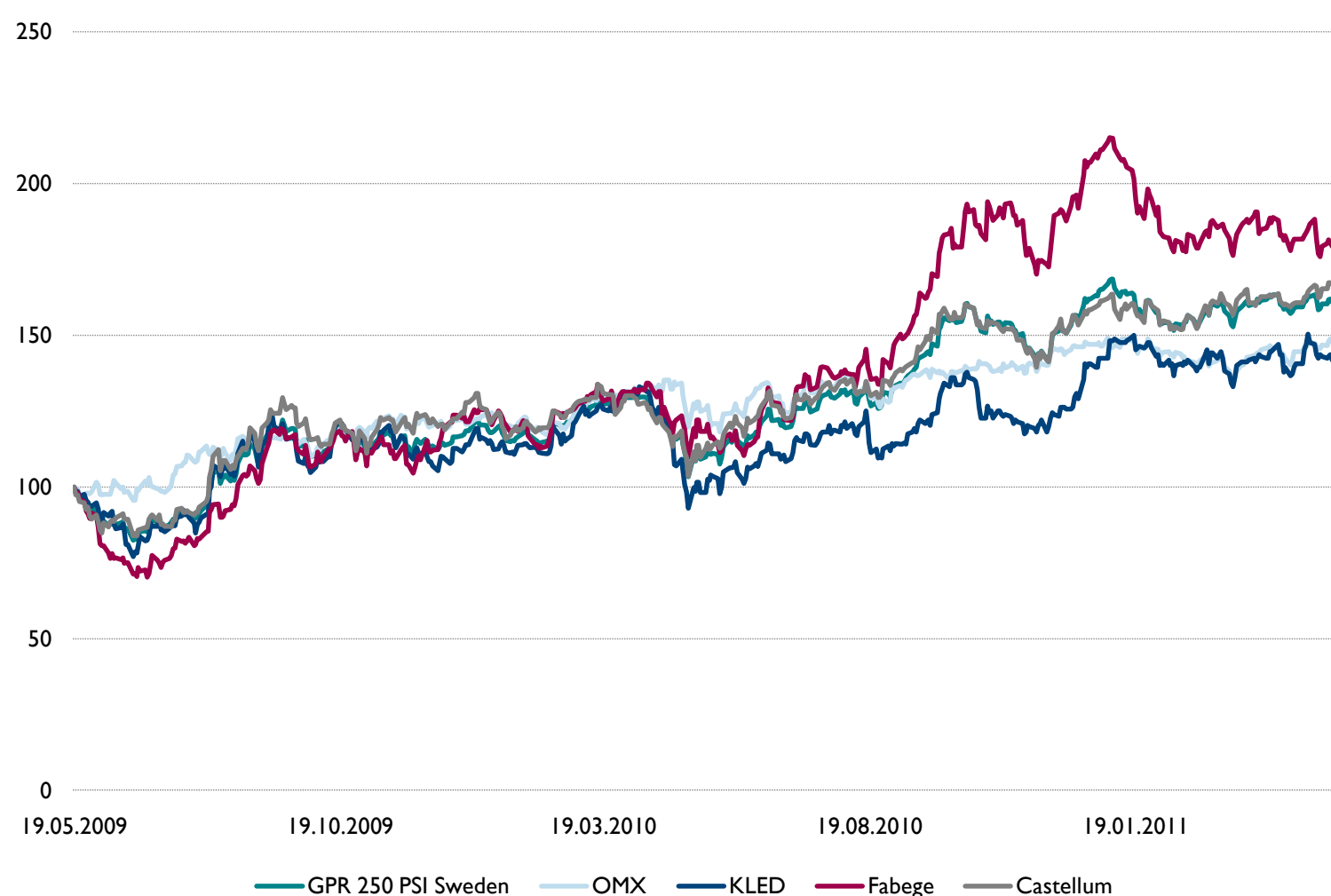
Note: For comparison reasons, we have chosen to have a single currency on Market Cap and EV

Source: Reuters

### Equity charts – Norway

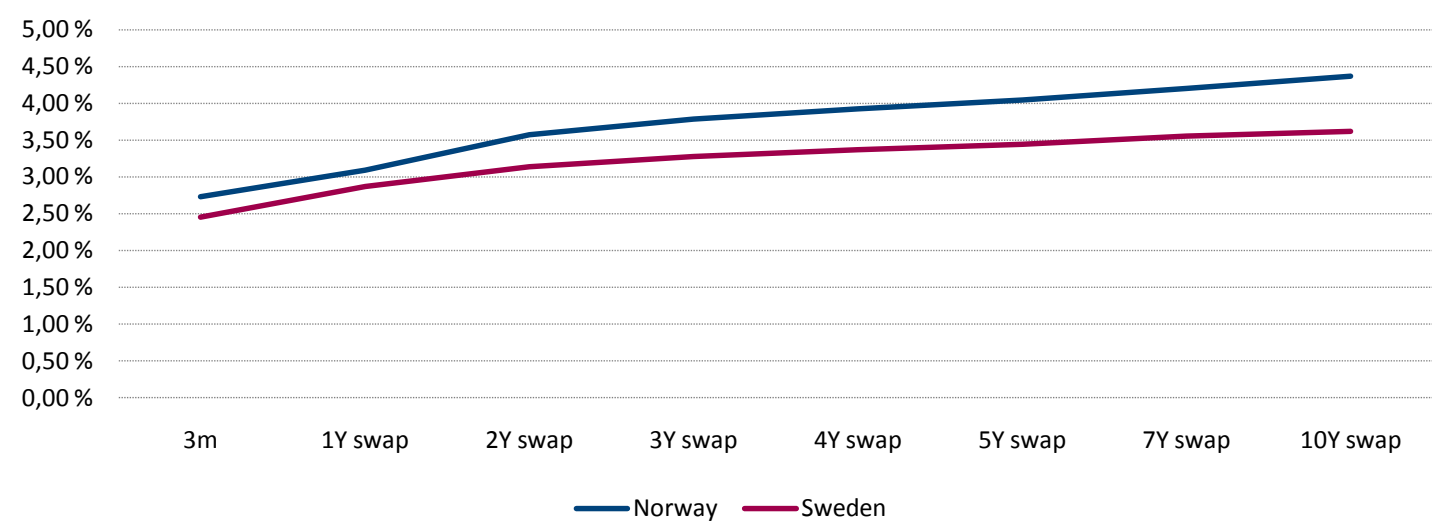


### Equity charts – Sweden

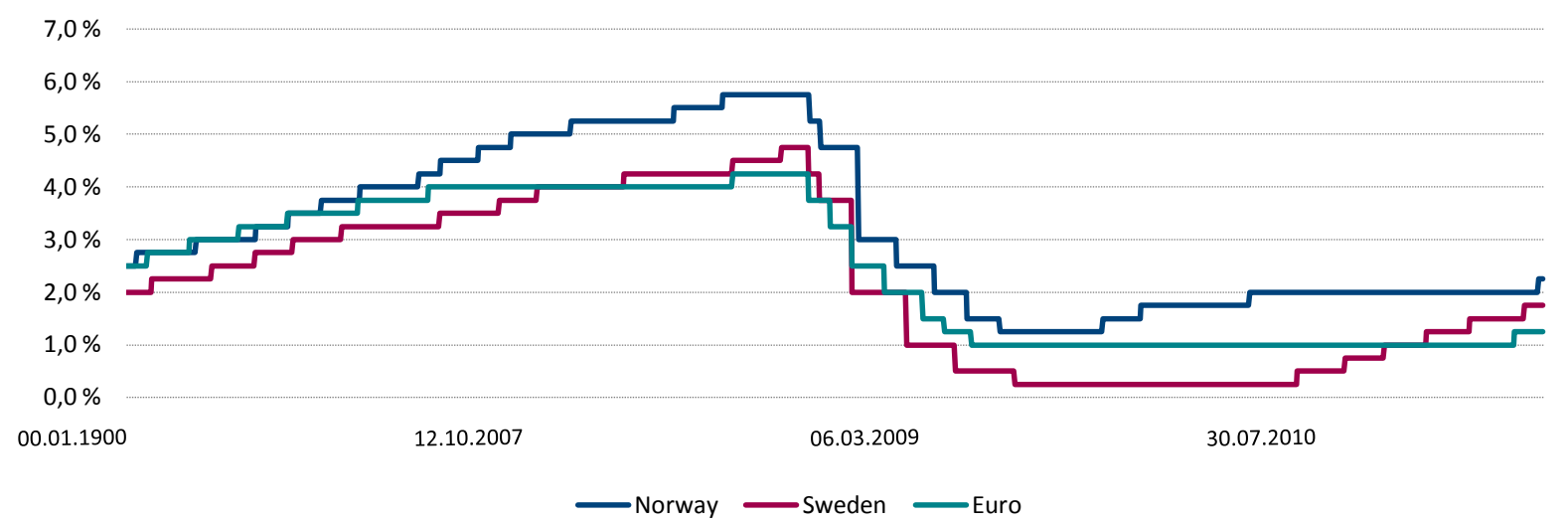


Source: Reuters

Interest rate term structure – Norway & Sweden

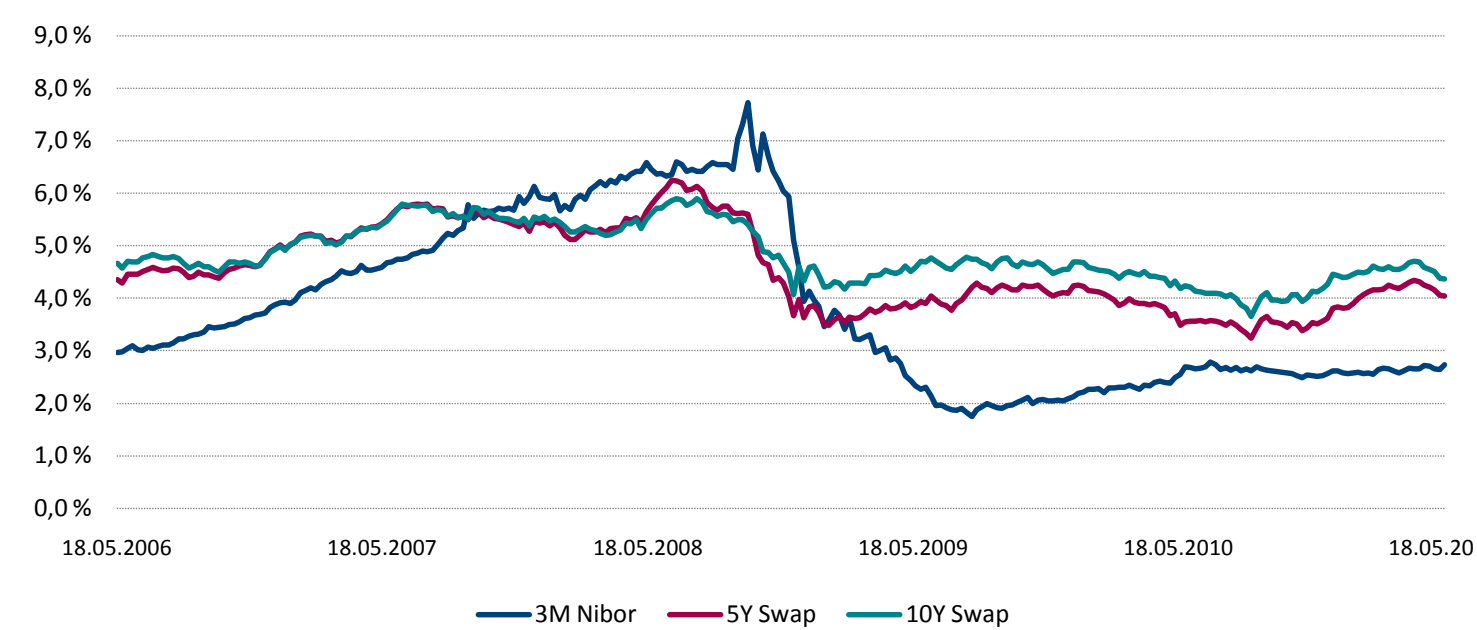


Sight deposit rates

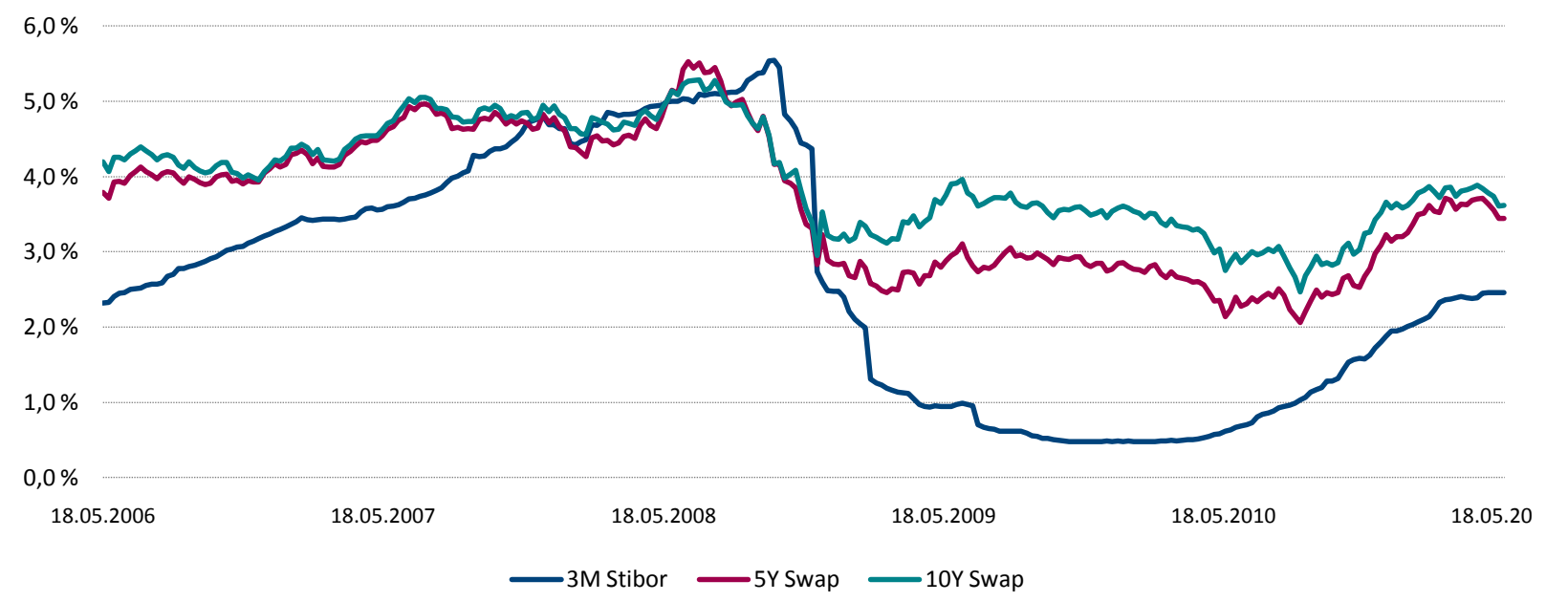


Source: Reuters

Norway (3M, 5Y & 10Y)

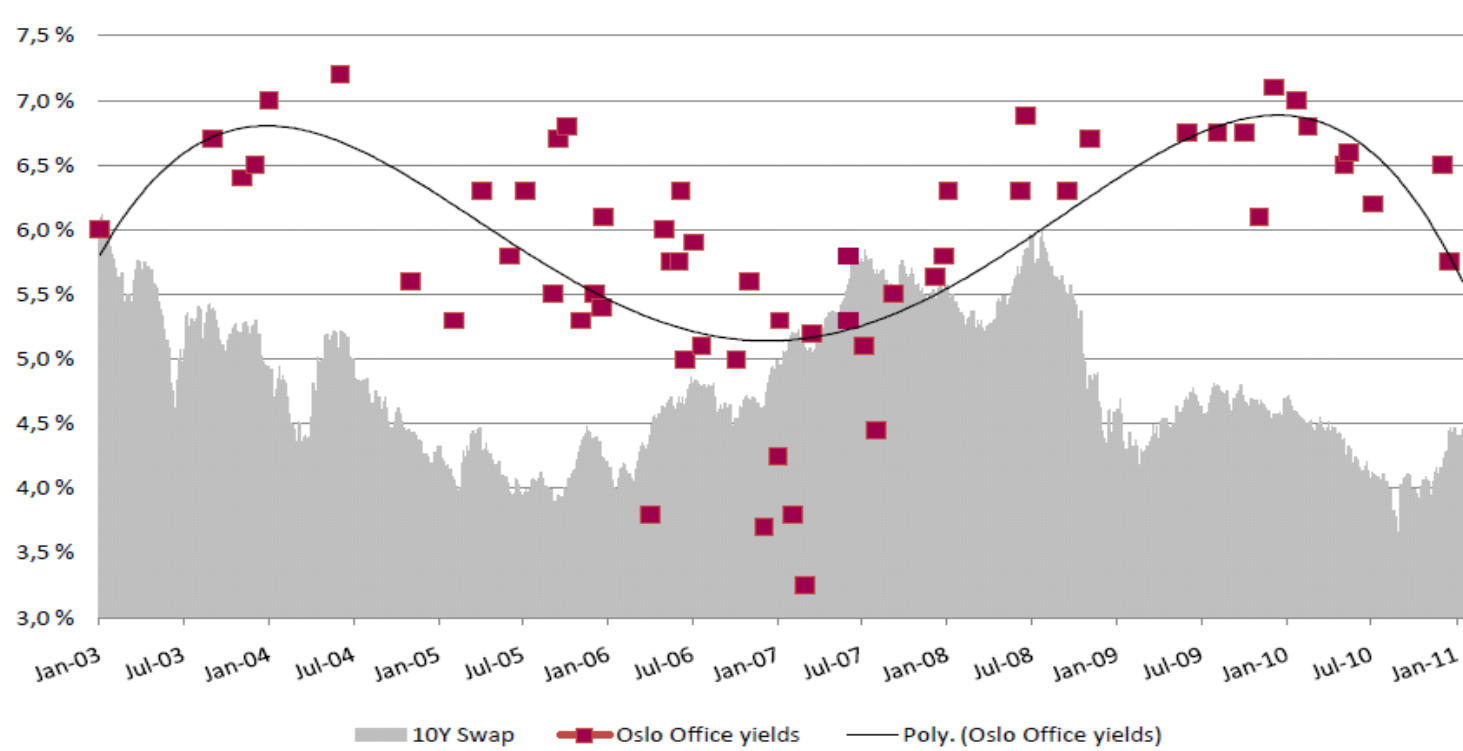


Sweden (3M, 5Y & 10Y)

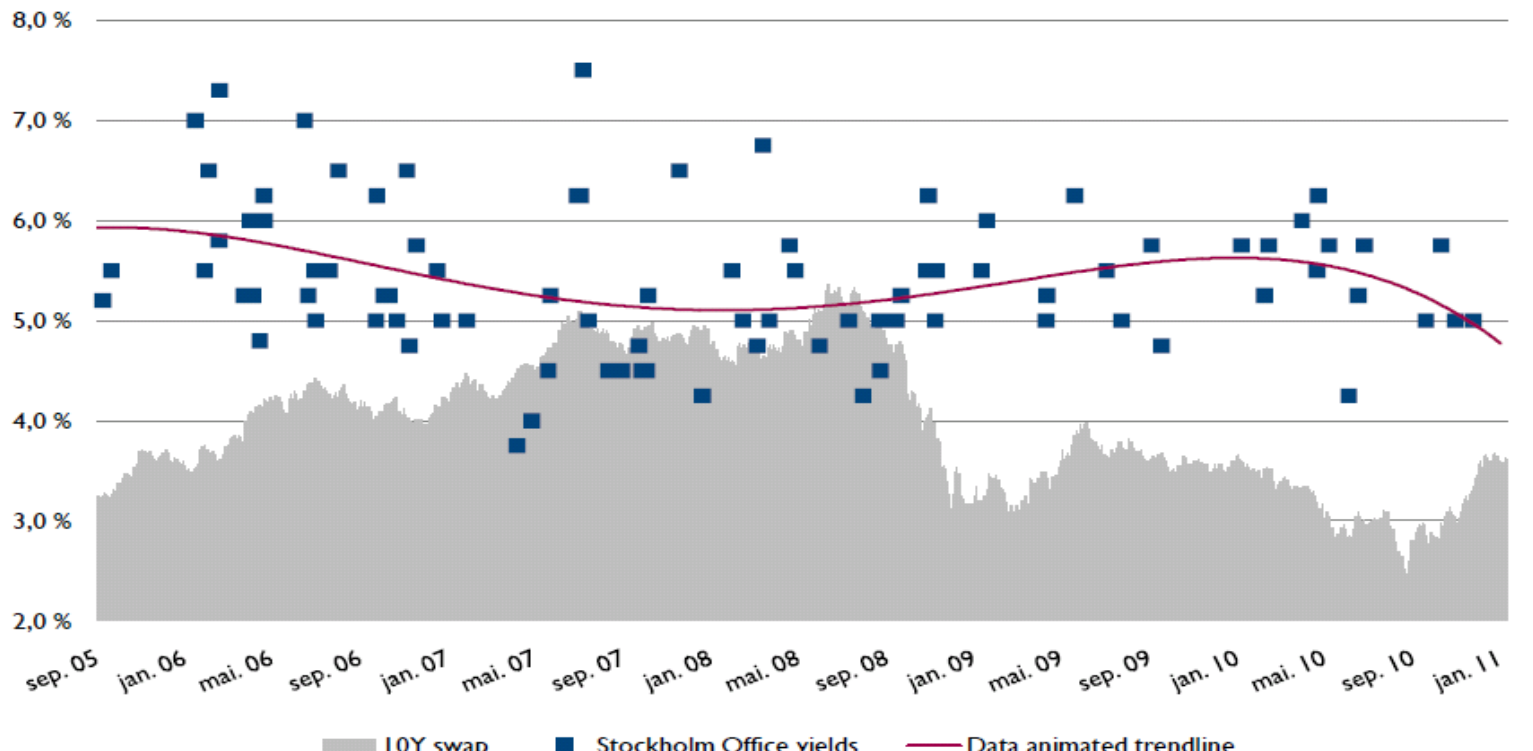


Source: Reuters

Yield gap – Oslo office



Yield gap – Stockholm office



Source: Reuters, Pangea

Recent transactions – Norway and Sweden

| Norway   |        |                            |                            |                            |               |              |                |                          |
|--|--------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|--------------|----------------|--------------------------|
| Property   | Date   | Seller                     | Buyer                      | Type                       | Value (NOK m) | Size (Sqm)   | Est. Net yield | Advisor                  |
| Shopping centre & Karre 3 in Odense, Denmark         | Mar-11 | Fornebu Utvikling ASA      | Steen and Strøm Holding AS | Shopping centre            | 230 (mDKK)    | 40 000/18000 | n.a            | Pangea Property Partners |
| Loginvest  | Feb-11 | Reitan Eiendom w/others    | DnB NOR Markets            | Logistics                  | 429           | 32 296       | ~7.1%          | DnB NOR Markets          |
| Drammensveien 144, Oslo                              | Feb-11 | Havilla Ariel              | KLP Eiendom                | Office                     | 365           | 11 000       | ~5.3%          | n.a                      |
| Linderud Senter                                      | Jan-11 | Braathen Eiendom           | Sektor (Niam)              | Shopping centre            | n.a           | 28 000       | n.a            | n.a                      |
| Maries vei 20, Bærum                                 | Jan-11 | RREEF Real Estate I        | Profier                    | Office                     | n.a           | n.a          | n.a            | n.a                      |
| Grønøra, Sor-Trøndelag                               | Jan-11 | A-pressen & Polaris Media  | Union Eiendomskapital      | Industrial                 | 75            | n.a          | n.a            | Eiendomsmegler I         |
| Henrik Ibsensgate 4, Oslo                            | Jan-11 | Pasab AS/Abactus AS        | Ferd Eiendom AS            | Office                     | n.a           | 5 100        | n.a            | Pangea Property Partners |
| Sweden   |        |                            |                            |                            |               |              |                |                          |
| Property   | Date   | Seller                     | Buyer                      | Type                       | Value (SEK m) | Size (Sqm)   | Est. Net yield | Advisor                  |
| Duvan 3, 13, Höken 11 in central Karlstad            | May-11 | Ejendomsinvest             | Albér Fastigheter          | Retail, office             | 480           | 25 900       | 5,5-6,0%       | n.a                      |
| Sandhagen 10, Kylhuset 21, Palmfeltsvägen 1A-E, 5-11 | May-11 | Niam Fund III              | S:t Erik Markutveckling    | Office                     | 880           | 38 000       | 5,75-6,25%     | n.a                      |
| 51% of Studentstaden AB                              | May-11 | Dombbron                   | Uppsalahem                 | Residential                | 1 200         | 103 000      | n.a            | n.a                      |
| Two portfolios in Uppsala                            | May-11 | Uppsalahem                 | Dombbron                   | Retirement homes, resident | 3 000         | 200 000      | n.a            | n.a                      |
| Barnhuset 20 & 25, Upplandsgatan 2-4, Stockholm      | May-11 | LO                         | AB Folkets Hus             | Office                     | ~210          | 7 350        | ~5,25-5,75%    | n.a                      |
| Aura 1, Kottbygatan 5-7, Stockholm                   | May-11 | Diligentia                 | Nordika                    | Office                     | ~100          | 13 500       | n.a            | Tenzing                  |
| Katthavet 8, Berns Salonger, Stockholm               | May-11 | Nordic & Russia Properties | Balder                     | Restaurant/Hotel           | ~410          | 8 200        | ~6,0%          | DTZ                      |
| Five properties in Karlstad                          | May-11 | DP Property Europe Ltd     | Hemfosa                    | Office                     | ~975          | 74 200       | ~6,0-6,5%      | CBRE                     |

Source: Pangea

Contact details



**OSLO**  
Pangea Property Partners AS  
Tjuvholmen Allé 3-5, 8th floor  
N-0250 Oslo  
Tel +47 21 95 80 70  
www.pangeapartners.no



**STOCKHOLM**  
Pangea Property Partners AB  
Mäster Samuelsgatan 20, 10th floor  
SE - 111 44 Stockholm  
Tel +46 8 545 25 780  
www.pangeapartners.se