

Key figures update

23.01.2012

Interest rates				
	Norway	Sweden	Denmark	Euro
Repo rate	1,75 %	1,75 %	0,70 %	1,00 %
1M (Nibor, Stibor, Euribor)	2,27 %	2,33 %	0,72 %	0,79 %
3M (Nibor, Stibor, Euribor)	2,65 %	2,60 %	1,01 %	1,20 %
6M (Nibor, Stibor, Euribor)	2,92 %	2,67 %	1,26 %	1,48 %
1Y swap	2,44 %	2,15 %	1,17 %	1,32 %
2Y swap	2,65 %	1,91 %	1,16 %	1,22 %
3Y swap	2,68 %	1,88 %	1,23 %	1,29 %
4Y swap	2,81 %	1,90 %	1,40 %	1,45 %
5Y swap	2,97 %	1,99 %	1,58 %	1,65 %
7Y swap	3,23 %	2,18 %	1,93 %	1,65 %
10Y swap	3,47 %	2,30 %	2,25 %	2,32 %

Equity indices				
	Last	Last week	Last month	YTD
OSEBX Oslo	399	0,0 %	9,6 %	2,4 %
OMX Stockholm 30	1 038	2,2 %	11,1 %	3,8 %
OMX Helsinki 25	2 142	5,8 %	18,4 %	7,6 %
OMX Copenhagen 20	409	1,7 %	9,1 %	2,7 %
Nikkei 225	8 640	3,0 %	4,1 %	2,2 %
S&P 500 COMPOSITE	1 315	1,5 %	9,1 %	4,5 %
NASDAQ COMPOSITE	2 788	2,3 %	10,5 %	7,0 %
DAX 30	6 416	3,8 %	13,2 %	5,6 %
FTSE 100	5 741	1,4 %	7,0 %	3,0 %

Property indices				
	Last	Last week	Last month	YTD
GPR 250 PSI Norway	11,7	3,5 %	9,6 %	2,8 %
GPR 250 PSI Sweden	13,3	8,1 %	16,9 %	7,1 %
GPR 250 PSI Finland	12,9	3,5 %	12,2 %	0,0 %
GPR 250 PSI Europe	11,7	3,5 %	9,6 %	2,8 %
GPR 250 PSI US	21,0	2,2 %	6,8 %	2,3 %
GPR 250 PSI UK	10,8	4,8 %	10,5 %	6,0 %
GPR 250 PSI Global	9,9	2,4 %	6,5 %	3,5 %

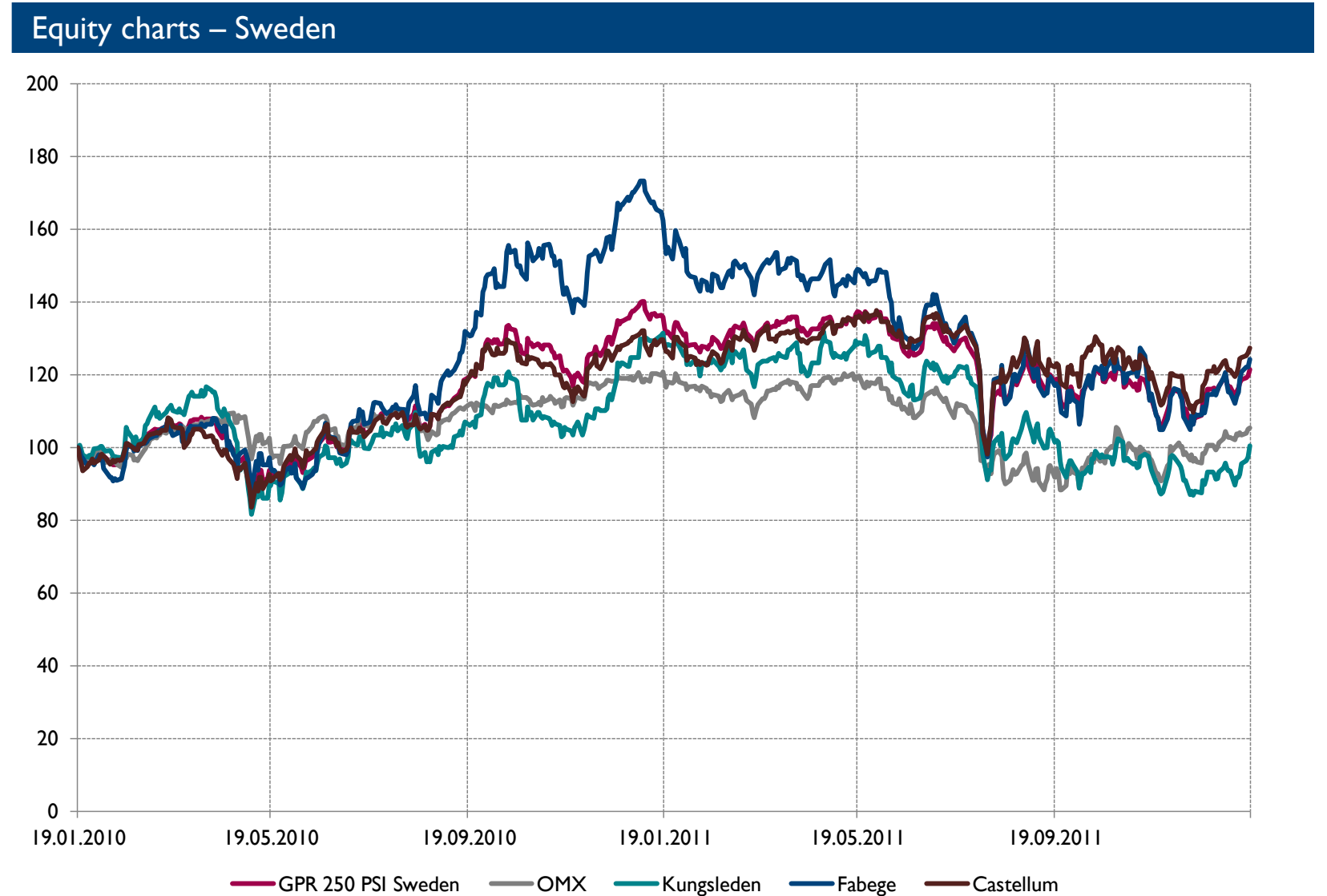
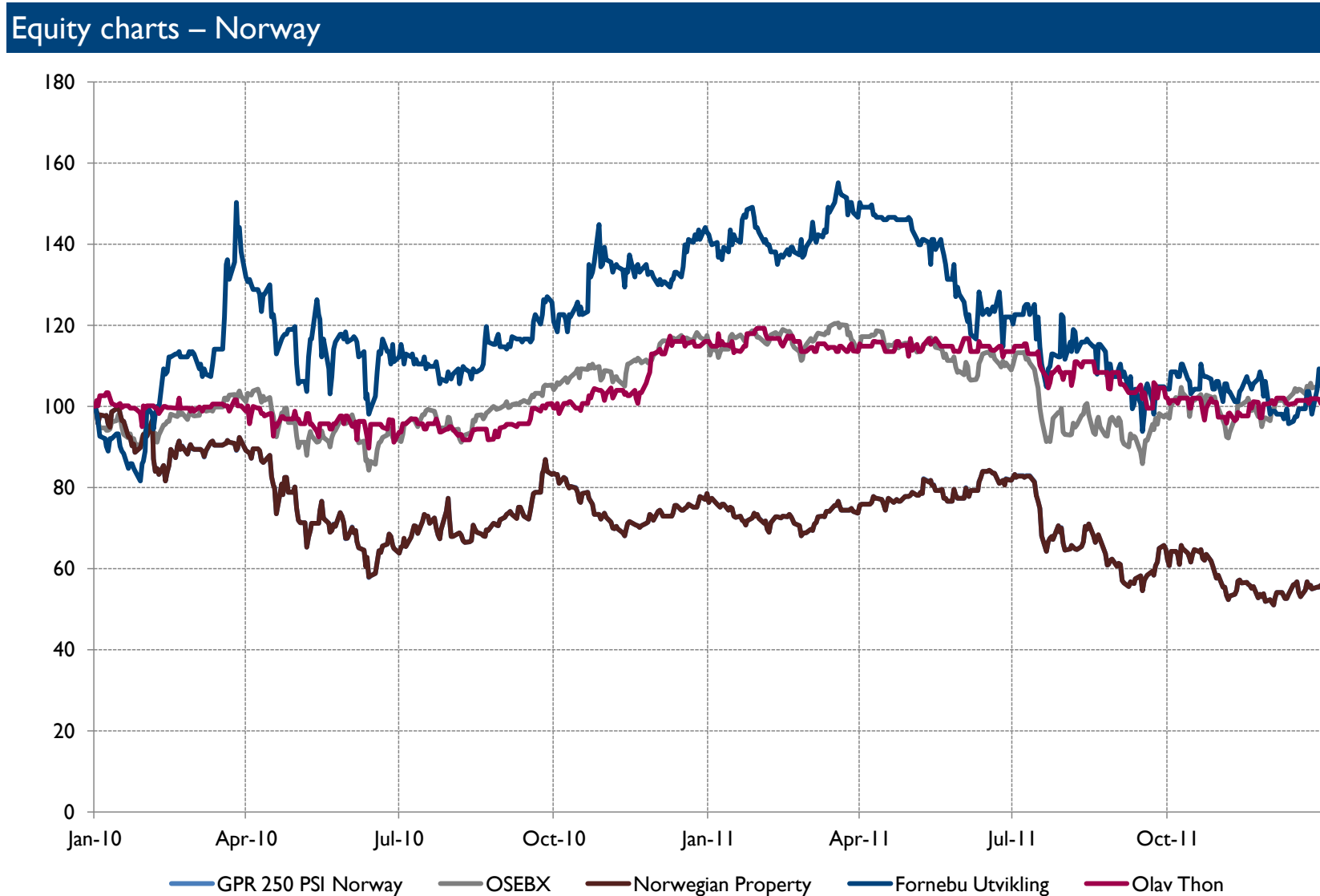
Bonds & CDS's				
	Last	Last week	Last month	YTD
iTraxx Main 5Y (bps)	1,57	-7,5 %	-15,5 %	-1,7 %
iTraxx Crossover 5Y (bps)	6,63	-6,6 %	-16,9 %	-5,4 %
iTraxx Fin Senior 5Y (bps)	2,37	-10,6 %	-24,0 %	-3,9 %
Norway 10Y Govt. Index	2,2 %	11,7 %	-1,2 %	-13,4 %
Sweden 10Y Govt. Index	1,6 %	3,4 %	4,9 %	0,7 %
EMU 10Y Govt. index	1,8 %	-0,3 %	-3,1 %	-2,6 %
UK 10Y Govt. index	2,0 %	1,1 %	-1,0 %	1,6 %
US 10Y Govt. index	2,0 %	2,0 %	8,5 %	5,1 %

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

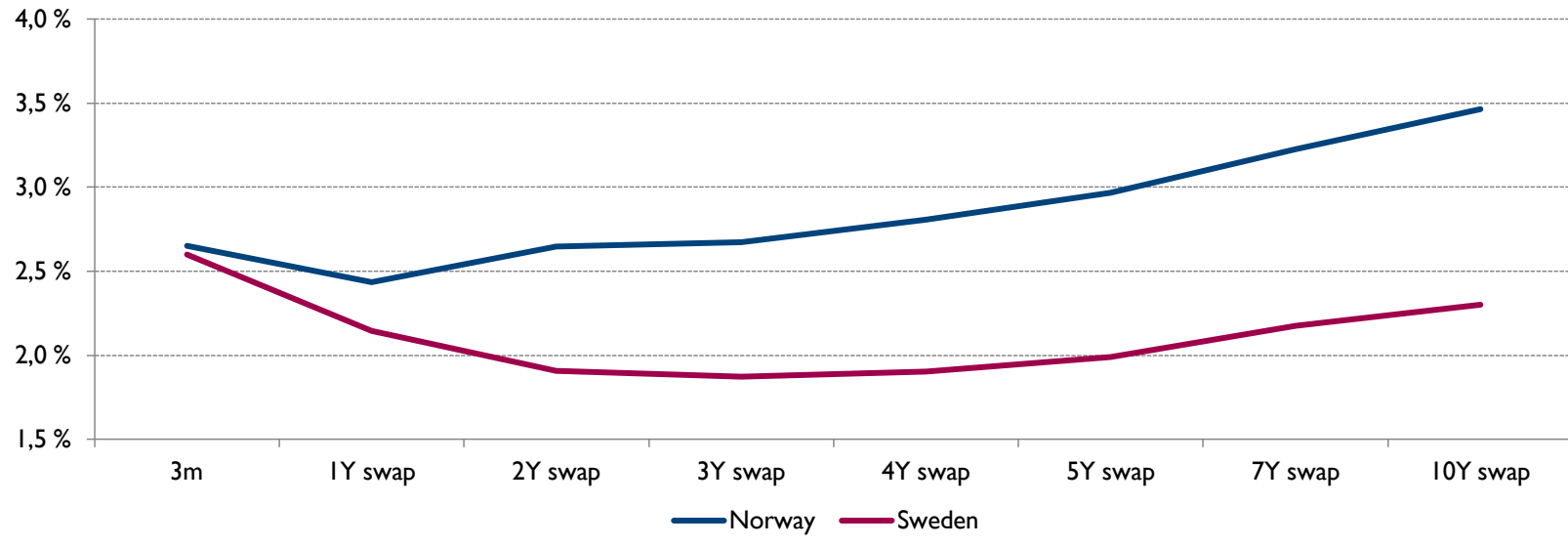
Commodities				
	Last	Last week	Last month	YTD
WTI Spot (\$)	100	1,3 %	6,9 %	1,6 %
Crude Oil-Brent (\$)	111	-2,9 %	5,5 %	2,1 %
Gold (U\$/Troy Ounce)	1656	0,0 %	4,0 %	5,2 %
Silver (Cents/Troy ounce)	3079	0,7 %	7,0 %	9,3 %
Alu (U\$/MT)	2113	0,8 %	12,7 %	7,2 %
Copper (Grade A U\$/MT)	8355	4,5 %	15,4 %	10,1 %
Zink (99.995% U\$/MT)	2013	2,7 %	9,8 %	10,2 %

Real estate equities										
	Last (LoC)	Last week	Last month	YTD	EV (SEKm)	Market cap (SEKm)	Implied leverage	Dividend yield	P/Book	
Sweden										
Atrium Ljungberg	77,3	3,4 %	9,6 %	5,5 %	19 499	10 298	47 %	3,10 %	1,1	
Balder	29,3	5,4 %	26,3 %	15,8 %	15 495	5 830	62 %	0,00 %	1,0	
Brinova	106,0	3,9 %	10,4 %	6,5 %	6 061	2 767	54 %	3,77 %	0,7	
Castellum	93,5	7,0 %	17,8 %	9,6 %	32 647	16 074	51 %	3,85 %	1,5	
Catena	74,0	15,6 %	28,7 %	28,7 %	1 059	856	19 %	7,77 %	1,0	
Corem	20,6	-1,4 %	6,7 %	3,0 %	5 587	1 563	72 %	2,43 %	0,8	
Dagon	60,0	-0,8 %	2,6 %	0,8 %	5 118	1 416	72 %	5,42 %	0,9	
Diös	30,9	7,7 %	10,0 %	8,4 %	5 869	2 309	61 %	5,66 %	1,5	
Fabege	60,8	10,9 %	20,7 %	12,7 %	26 483	10 048	62 %	4,94 %	0,9	
FastPartner	43,1	8,6 %	12,5 %	7,8 %	5 474	2 315	58 %	5,34 %	1,2	
Heba	63,0	5,0 %	10,0 %	5,0 %	3 692	2 601	30 %	1,59 %	1,2	
Hufvudstaden	73,3	3,9 %	9,5 %	4,6 %	19 697	16 033	19 %	3,14 %	1,3	
Jm	124,3	6,4 %	20,0 %	10,9 %	10 188	10 379	-2 %	3,62 %	2,7	
Klövern	28,5	10,5 %	18,3 %	10,0 %	13 712	4 747	65 %	5,26 %	1,1	
Kungsleden	52,3	14,6 %	21,2 %	13,6 %	23 865	7 132	70 %	3,83 %	1,0	
NCC	134,7	5,7 %	19,7 %	11,3 %	19 524	14 594	25 %	7,42 %	1,8	
Peab	36,6	2,5 %	23,2 %	6,7 %	19 281	10 832	44 %	7,11 %	1,4	
Sagax	164,0	-0,3 %	8,6 %	-0,6 %	8 552	2 200	74 %	1,83 %	NA	
Skanska	120,3	1,2 %	14,0 %	5,5 %	54 404	50 514	7 %	4,36 %	2,5	
Wallenstam	67,0	6,1 %	18,5 %	5,4 %	25 968	11 515	56 %	1,74 %	1,2	
Wihlborgs Fastigheter	96,0	7,0 %	13,3 %	5,5 %	17 843	7 378	59 %	3,65 %	1,4	
Norway										
AF Gruppen	44,0	0,2 %	-0,5 %	0,0 %	3 391	4 082	-20 %	10,23 %	3,7	
BWG Homes	12,9	13,7 %	48,3 %	34,4 %	3 219	1 455	55 %	6,98 %	0,7	
Fornebu Utvikling	1,8	6,7 %	9,4 %	12,2 %	4 108	1 668	59 %	0,00 %	0,7	
Northern Logistic	22,5	13,1 %	7,1 %	8,7 %	4 954	915	82 %	2,22 %	0,6	
Norwegian Property	8,3	8,5 %	15,8 %	12,8 %	16 406	4 751	71 %	1,20 %	0,8	
Olav Thon Eiendomsselskap	800,0	0,1 %	1,3 %	1,5 %	29 038	9 776	66 %	1,25 %	0,9	
Storm Real Estate	13,3	-0,4 %	3,1 %	1,9 %	364	322	11 %	0,00 %	NA	
Veidekke	43,4	6,9 %	19,9 %	12,1 %	8 255	6 662	19 %	5,76 %	2,9	
Finland										
Citycon	2,5	4,7 %	16,1 %	6,1 %	18 633	5 987	68 %	1,31 %	0,8	
Sponda	3,2	2,9 %	10,5 %	1,3 %	22 967	7 868	66 %	4,75 %	0,8	
Interavanti	4,3	0,5 %	-2,1 %	-2,1 %	493	366	26 %	1,17 %	1,5	
Technopolis	3,4	2,7 %	12,6 %	1,5 %	6 129	1 896	69 %	5,00 %	0,7	
Denmark										
Jeudan	387,0	1,8 %	-0,5 %	1,8 %	13 941	4 846	65 %	2,84 %	0,9	
Nordicom	4,7	-5,1 %	-0,2 %	7,8 %	4 146	67	98 %	0,00 %	0,3	

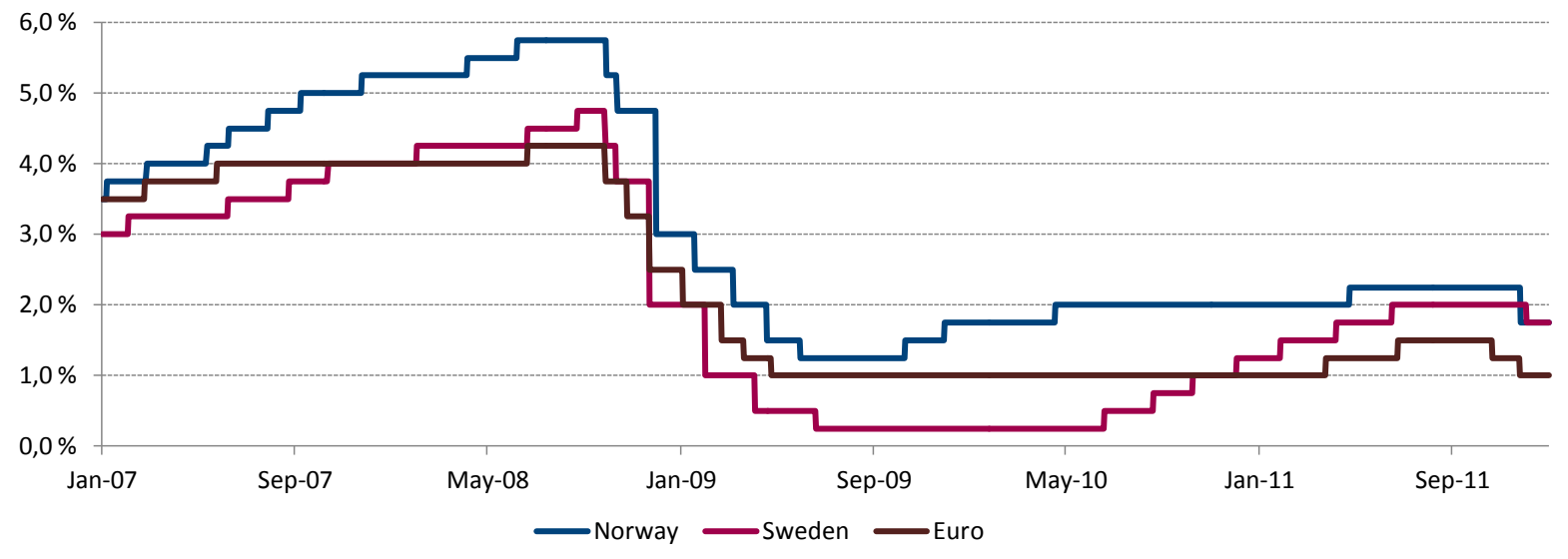
Note: For comparison reasons, we have chosen to have a single currency on Market Cap and EV Source: Reuters



Interest rate term structure – Norway & Sweden

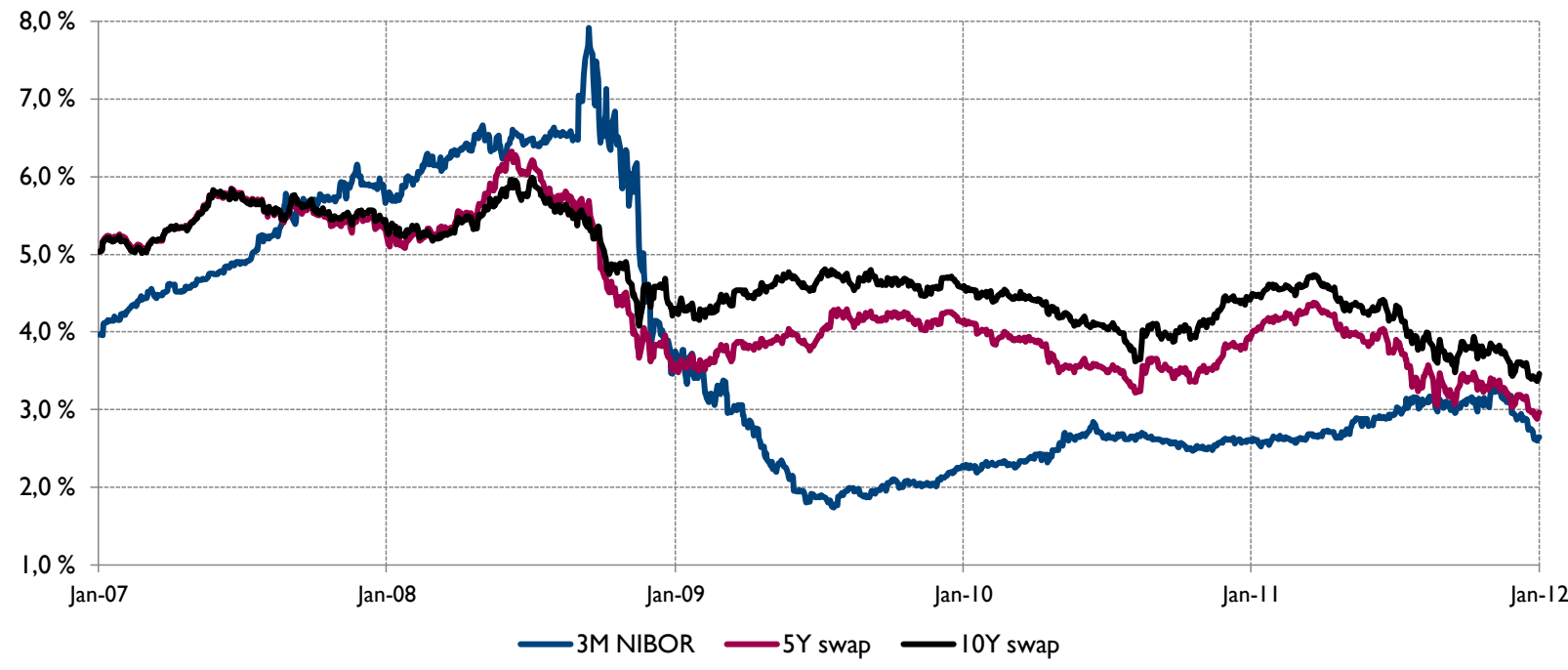


Sight deposit rates

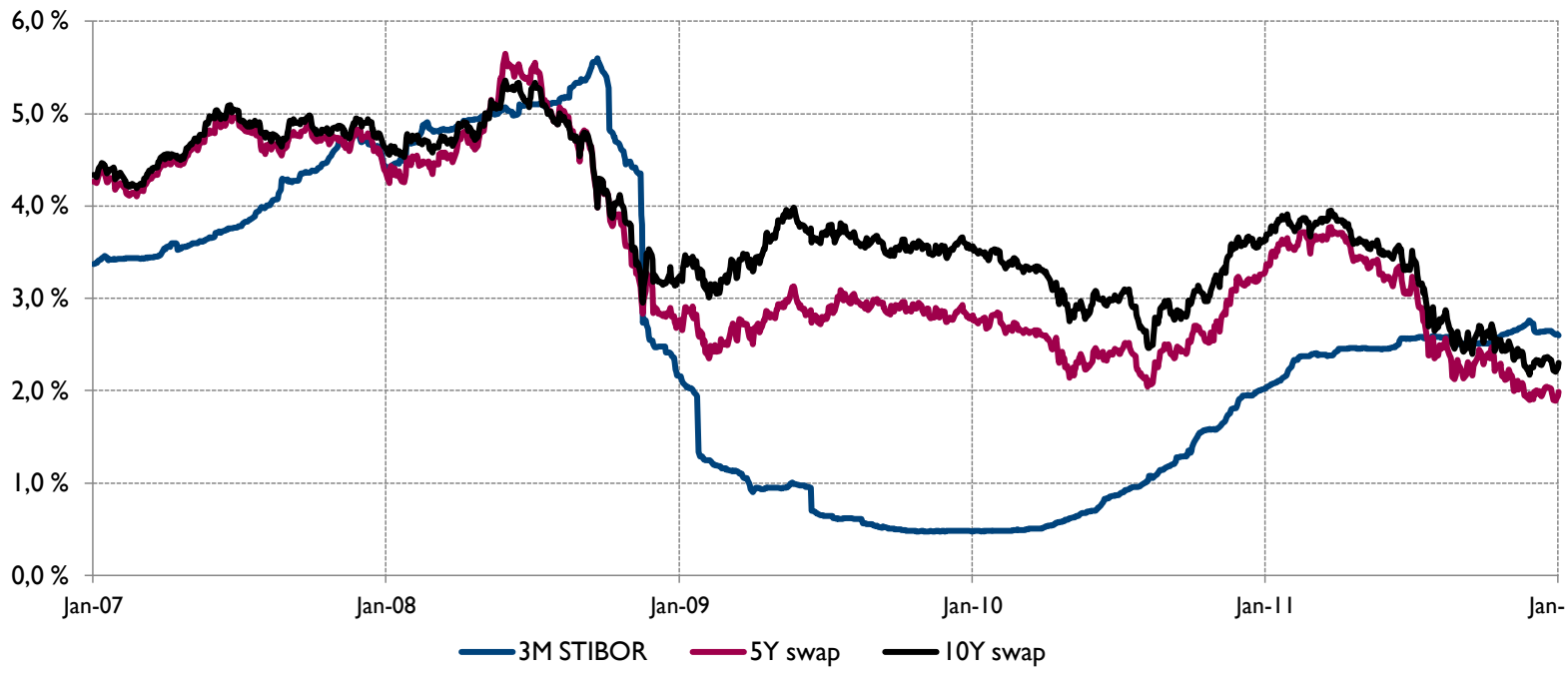


Source: Reuters

Norway (3M, 5Y & 10Y)

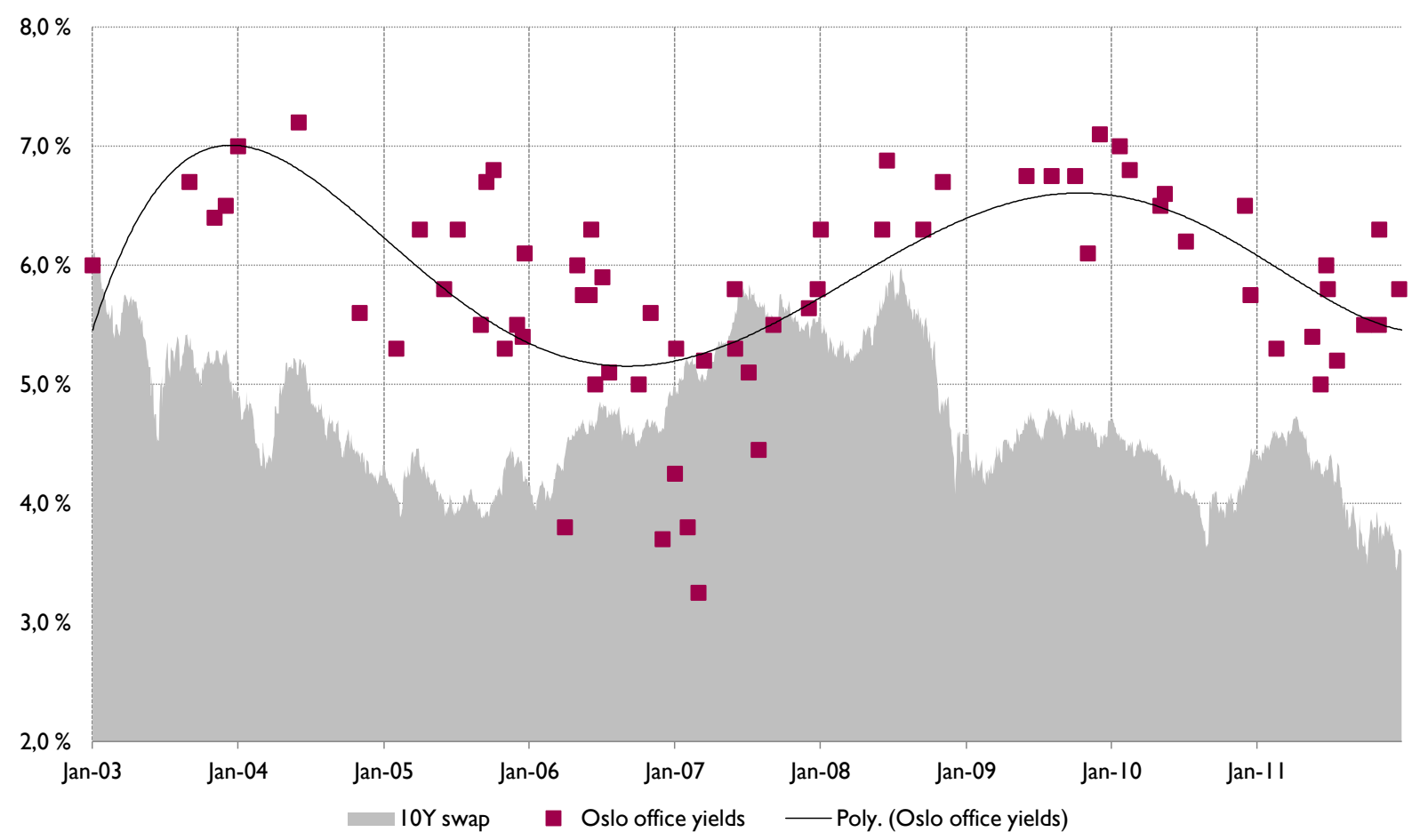


Sweden (3M, 5Y & 10Y)

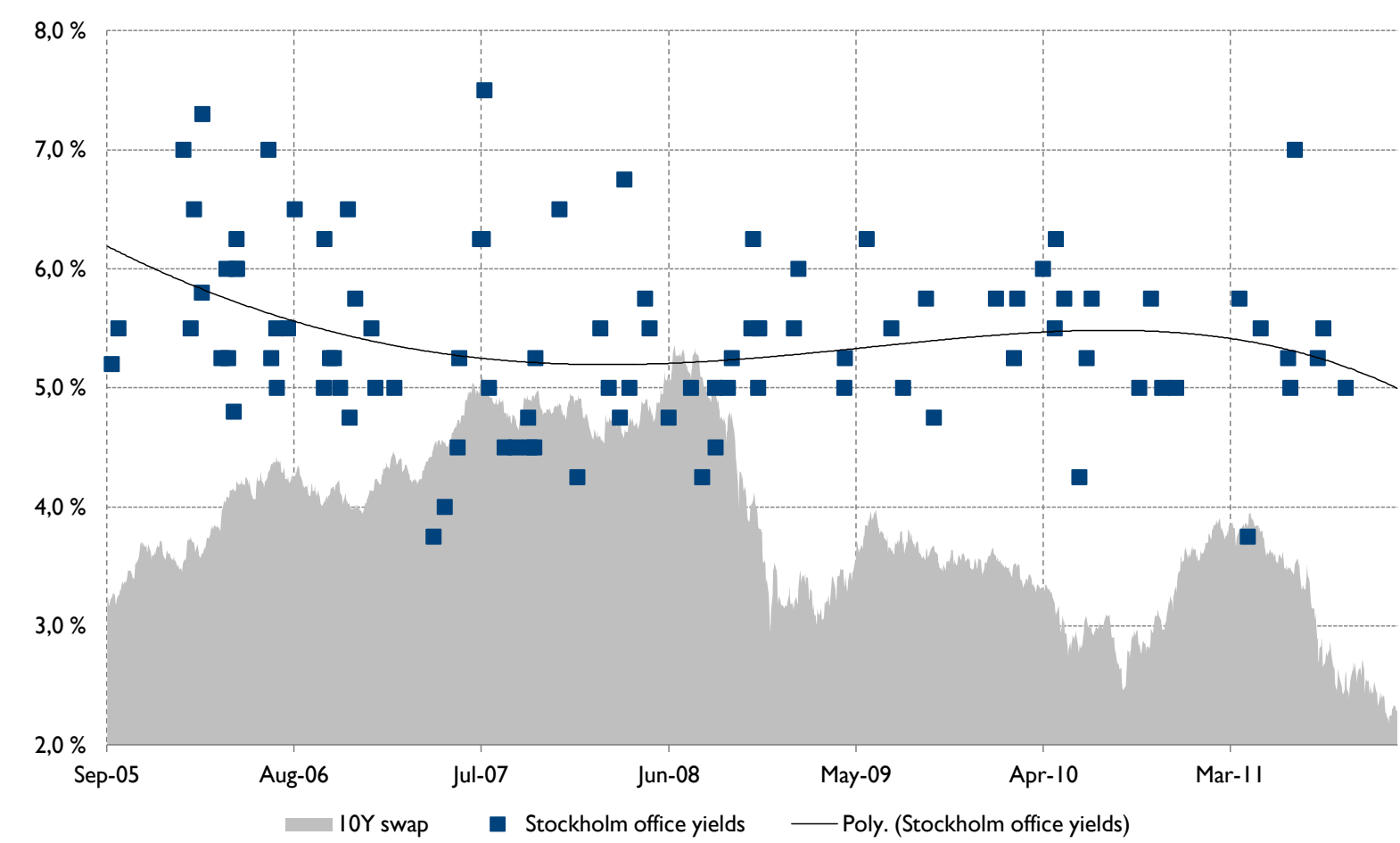


Source: Reuters

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
Fond-bygget, Aker Brygge	Jan-11	KLP Eiendom	Norwegian Property	Office	620	12 038	5,9 %	Akershus Eiendom
Ibsen-kvartalet	Jan-11	Norwegian Property	KLP Eiendom	Office	1 220	37 591	5,6 %	Akershus Eiendom
DnB-bygget, Bjorvika	Jan-11	Oslo S Utvikling	DnB Livsforsikring	Office	4 800	56 009	5,2 %	n.a
Sannergata 2	Dec-11	DNB Livsforsikring	Pareto Project Finance	Office	606	21 000	6,0 %	Catella
Kielland-kvartalet	Dec-11	Aberdeen Eiendom Holding II	Unknown	Development	151	8 900	n.a	n.a
Sjølyst Arken	Dec-11	Fortin Properties	Fram Management	Office, retail	975	33 000	5,8 %	DNB
Rortunet Kjøpesenter	Dec-11	AKA Invest AS	Salto Eiendom	Retail	257	12 500	7,2 %	Union
Sweden								
Property	Date	Seller	Buyer	Type	Value (SEK m)	Size (Sqm)	Est. Net yield	Advisor
Twelve properties in Staffanstorp	Jan-12	Staffanstorps AB	KPA Pension	Residential	545	47 000	4,75-5,0%	PwC
Rosen 9, Engelbrektskatan 2-4, Malmö	Jan-12	Kristiania Eiendomsforvaltning	Balder	Hotel	400	11 200	6,0-6,25%	n.a
Tingstadvassen 3:8, Krokegårdsgatan 5, Göteborg	Jan-12	MKO Partners	AxFast	Retail	~185	4 800	n.a	CBRE
Six properties in Östersund	Jan-12	PEAB	Kaxydor	Office, school, retail	220	19 400	7,75-8,25%	n.a
Magneten 12, 18, 30, Ekbacksvägen 22-28, Stockholm	Jan-12	Humlegården	Profi Fastigheter	Office, industry/wareh	~250	27 000	n.a	Tenzing
Four prop. in Södertälje, Visby, Borås and Karlskrona	Jan-12	Vasallen	PEAB	Office, industry/wareh	n.a	135 000	n.a	Pangea
Timotejen 19 (part of), Tellusborgsvägen 73-87, Stk	Dec-11	Scanprop Development	ALM Equity with partner	Residential project	~375-425	32 000	n.a	n.a
Five properties in Botkyrka	Dec-11	Kungsleden	Gelba Fastigheter/STRABAG	Office, retail	215	51 300	8,5-9,0%	n.a
Tegeludden 13, Tegeluddsvägen 80, Stockholm	Dec-11	Alecta	Djurgårdsstadens Fastigheter	Office	243	12 900	5,75-6,0%	Catella
Lager 11, 14, 15, Kungsgatan 64-66, Stockholm	Dec-11	Niam	LO, GS & Mälareförbundet	Office	~800-850	17 600	n.a	n.a

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 KB
Visiting: Box 7740, 103 95 Stockholm
Postal: Mäster Samuelsgatan 20, Stockholm
Tel +46 8 545 25 780
www.pangeapartners.se