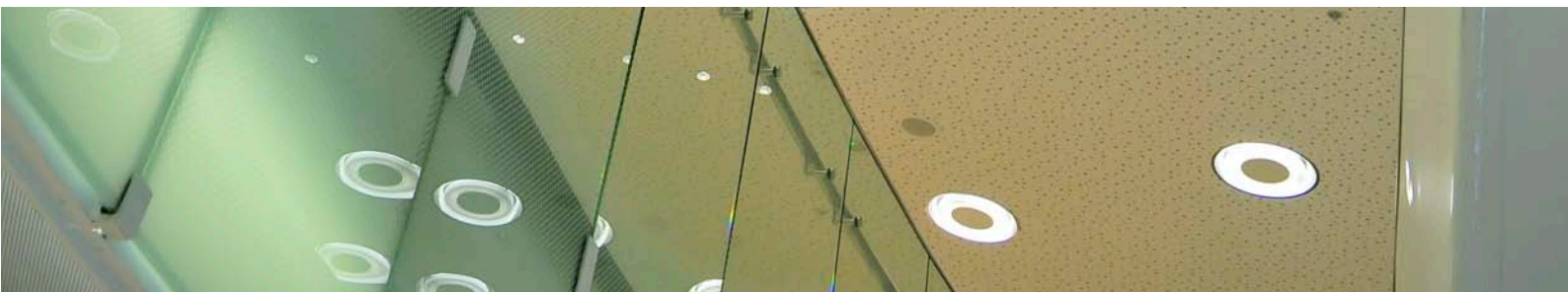


# Investorrapport 1. kvartal 2009

20. mai 2009



Forvalter:

**basale**

Tilrettegger:

**DnB NOR**  
Markets

# Næringseiendom

## Investorrapport 1. kvartal 2009

Innhold	Side
Oppsummering	3
Nytt siden sist	4
Verdiutvikling	4
Makrokommentar	5
Eiendomsmarkedet	6
Tema: Ny administrerende direktør	8
Om DnB NOR Eiendomsfond I AS	10
Porteføljoversikt	11

## DnB NOR Eiendomsfond I AS

Etablert	30. desember 2005
Verdi per aksje	NOK 55,47 (per 20. mai 2009)
Gjenværende levetid	5 - 7 år (med mulighet for forlengelse i inntil 5 år)
Samlet investering	Ca. NOK 13 milliarder
Geografisk fordeling	Sverige: Ca. 56 % Norge: Ca. 44 %
Segmentfordeling eiendommer	Kontor: Ca. 60 % Handel: Ca. 14 % Logistikk: Ca. 14 % Hotell / Restaurant: Ca. 4 % Industri: Ca. 5 % Diverse: Ca. 3 %
Årlig leieinntekt	Ca. NOK 910 millioner (2009)
Samlet areal	Ca. 830 000 m <sup>2</sup>
Belåningsgrad	Ca. 81 %
Løpetid leiekontrakter	7,4 år (leievektet snitt)
Rentesikringsgrad	Ca. 90 % av lån er sikret med fast lånemargin
Likviditet	Begrenset (kursfastsettelse er for pt suspendert)
Forvalter	Basale Gruppen AS

Denne rapporten er utarbeidet av DnB NOR Markets i samråd med DnB NOR Eiendomsinvest AS. Denne rapporten er utarbeidet i samsvar med alminnelige forretningsvilkår for DnB NOR Markets (kan fåes ved henvendelse til DnB NOR Markets). Rapporten baserer seg på kilder som vurderes som pålitelige, men DnB NOR Markets garanterer ikke at informasjonen i rapporten er presis eller fullstendig.

Uttalelsene i rapporten reflekterer DnB NOR Markets' oppfatning på det tidspunkt rapporten ble utarbeidet, og DnB NOR Markets forbeholder seg retten til å endre oppfatning uten varsel. Rapporten skal ikke forstås som et tilbud eller anbefaling om kjøp eller salg av aksjer. DnB NOR Markets påtar seg intet ansvar for hverken direkte eller indirekte tap eller utgifter som skyldes forståelsen av og/eller bruken av denne rapporten.

DnB NOR Bank ASA ("DnB NOR") og/eller andre selskaper i DnB NOR-konsernet eller ansatte eller tillitsvalgte i konsernet, kan være markedet maker i, handle med eller ha posisjoner i omtalte eller beslektede instrumenter, eller yte finansielle råd og banktjenester i denne forbindelse. Regler om konfidensialitet og andre interne regler begrenser utvekslingen av informasjon mellom ulike enheter i DnB NOR, hvilket innebærer at ansatte i DnB NOR Markets som har utarbeidet denne rapporten er forhindret fra å bruke og være kjent med tilgjengelig informasjon i DnB NOR og andre selskaper i DnB NOR-konsernet og som kan være relevant for mottakerens avgjørelser.

DnB NOR Markets har også selv en egenbeholdning av aksjer i DnB NOR Eiendomsinvest ASA. Denne rapporten er kun ment å være til bruk for våre klienter, ikke for offentlig publikasjon.

*DnB NOR Markets - en enhet i DnB NOR Bank ASA - organisasjonsnummer i Foretaksregisteret NO 984 851 006.*

### DnB NOR Eiendomsfond I AS

Stiftet: 30. desember 2005

Tilrettelegger: DnB NOR Markets

Forretningsfører: Basale AS

Kontaktdata: DnB NOR Eiendomsfond I AS

c/o Basale AS, Posttuttak, 7484 Trondheim

Telefon: 73 80 66 88

Telefaks: 73 80 66 50

Revisor: Horwath Revisjon AS

## Oppsummering

### Markedsutvikling

Etter å ha levert meget god avkastning siden 2000 viste fasiten negativ totalavkastning for det norske markedet for nærings-eiendom i 2008. Vi har i tidligere kvartalsrapporter vist til at den såkalte finanskrisen har utviklet seg til en verdensomspennende resesjon. For eiendomsmarkedene har dette medført svært lave transaksjonsvolum, reduserte eiendomsverdier, økt risiko for konkurs blant leietakere og fallende leienivåer.

### Fortsatt utfordrende tider

Det utfordrende klimaet for næringsseiendom har vedvart i 2009. Likevel finnes det lyspunkt; verdiutviklingen for børsnoterte eiendomsselskaper har hatt en svært god start på året, statlige tiltakspakker for å bedre økonomien blir implementert og flere finansinstitusjoner i inn- og utland har levert gode tall for første kvartal.

For DnB NOR Eiendomsfond I AS ("Selskapet") betegner stadig den løpende driftssituasjonen seg som god, med lange leiekontrakter (over syv år i snitt), stabil finansieringssituasjon og lav ledighet. Summen av det ovennevnte gjør at Styret fortsatt er positive til Selskapets verdiutvikling på sikt.

### Ny administrerende direktør

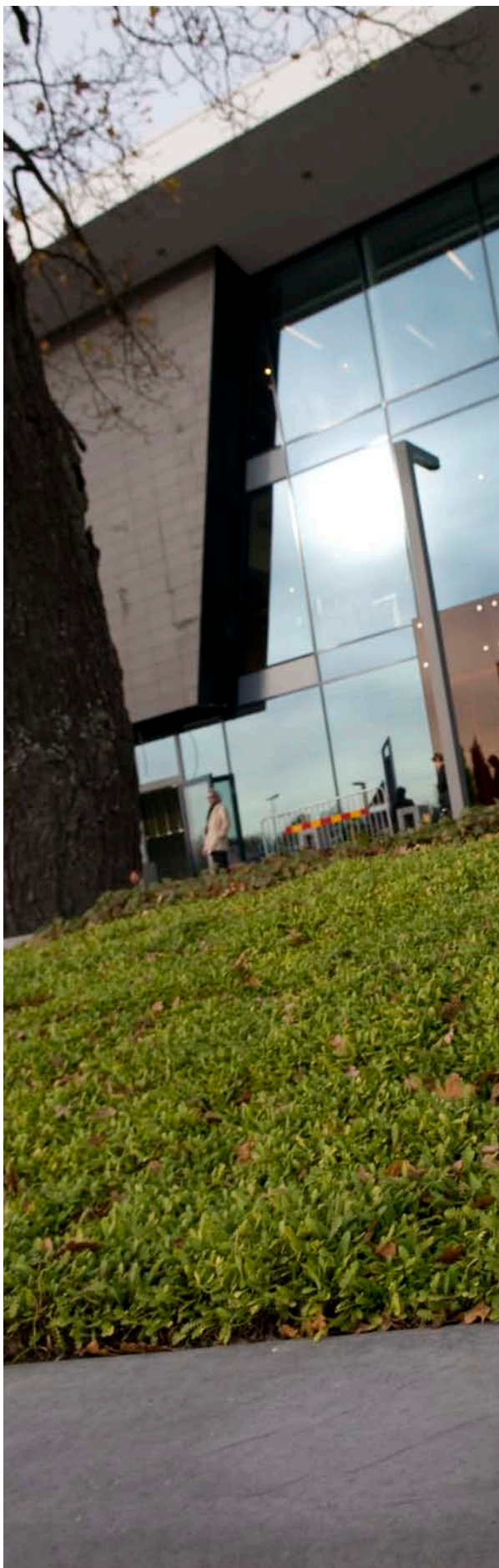
Kvartalets tema er viet Selskapets nylig tiltrådte administrerende direktør, Knut Styrvold. Styrvold har mange års erfaring fra eiendomsbransjen, senest som eiendomsdirektør i ForvaltningsCompagniet AS. Han vil rapportere til styret i Selskapet og vil ha et nært samarbeid med DnB NOR Markets, som er finansiell rådgiver, og Basale, som er forretningsfører og forvalter av eiendommene.

Med ansettelsen av Knut Styrvold vil Selskapet i enda større grad ha fokus på, og være i stand til å håndtere de utfordringene det møter i dagens marked og være sikret fortsatt fokus på langsiktig utvikling, forvaltning og drift av Selskapets eiendomsportefølje, noe som var styrets begrunnelse for å ansette en egen administrerende direktør.

Les mer om Styrvolds bakgrunn, interesser og visjoner på side 8.

### Generalforsamling 2009

Generalforsamling i DnB NOR Eiendomsinvest I ASA vil bli avholdt den 11. juni 2009 på Felix Konferansesenter på Aker Brygge i Oslo. Innkallelse med detaljert informasjon vil bli sendt aksjonærene separat.



## Nytt siden sist

### Verdivurdering SveaReal

DnB NOR Eiendomsfond I AS har en eierandel på 40 % i eiendomsselskapet SveaReal AB, som har en betydelig portefølje av logistikk-, industri- og kombinasjonseiendommer i Syd-Sverige. SveaReal AB gjennomfører årlige verdivurderinger av sine eiendommer og ny vurdering ble gjennomført i første kvartal 2009.

Denne viste en nedgang på 13,4 %, hvilket er i tråd med den generelle markedsutviklinger og tilsvarer NOK 5,36 per aksje i DnB NOR Eiendomsfond I AS.

### DC-100

Eiendommen DC-100 er det topp moderne sentrallageret til Stadium, Sveriges største sportskjede. Bygget ligger i Norrköping, ble ferdigstilt i 2006 og er utleid på lang kontrakt.

Driftssituasjonen er som opprinnelig forutsatt med en god kontantstrøm. Imidlertid foreligger det en LTV-klausul (Loan To Value; bestemmelse rundt eiendommens minimumsverdi i forhold til lånets størrelse) i låneavtalen med Eurohypo.

Som en følge av det generelle verdifallet i markedet for næringsseiendom var man i brudd med LTV-klausulen da en ekstraordinær verdivurdering ble foretatt i første kvartal 2009. Dette medførte at man måtte foreta en ekstraordinær nedbetaling av gjeld på SEK 11,8 mill, tilsvarende ca. NOK 9,8 mill.

### Byggkjøp Mjøsa

DnB NOR Eiendomsfond I AS har i første kvartal 2009 solgt Byggkjøp Mjøsa, et handels- og lagerbygg utenfor Hamar, for NOK 21,9 mill. Eiendommen har stått tom siden leietaker begjærte oppbud i 2008. Salgssummen gir en tilsvarende økning i fri likviditet.

### Reversering av valutasikring

I forbindelse med Selskapets investeringer i Sverige ble det inngått derivatkontrakter for å sikre benyttet egenkapital mot svingninger i valutakursen mellom norske og svenske kroner.

Slike kontrakter har til en hver tid en markedsverdi avhengig av forholdet mellom nivået man har sikret valuta på og faktisk markedskurs. I første kvartal 2009 svekket den svenske kronen svekket seg markant hvilket førte til at Selskapets kontrakter fikk en betydelig positiv markedsverdi.

Styret besluttet derfor å terminere et stort flertall av derivatkontraktene, noe som medførte at DnB NOR Eiendomsfond I AS fikk frigjort NOK 59,2 mill. i likviditet. En videre konsekvens av reverseringene er at DnB NOR Eiendomsfond I AS nå er eksponert for kursutviklingen til svenske kroner for egenkapital investert i Sverige.

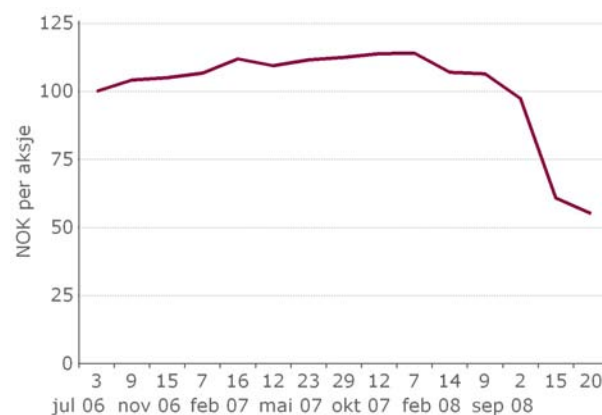
## Verdiutvikling

Det er ikke foretatt noen ny samlet verdivurdering av DnB NOR Eiendomsfond I AS sin eiendomsportefølje i første kvartal 2009. SveaReal AB, hvor Selskapet eier 40 % av aksjene, gjennomførte sin årlige verdivurdering i forbindelse med årsskiftet. Resultatet av denne viste en nedgang i eiendomsverdiene i SveaReal AB på 13,4 %. Fallet indikerer en nedgang i verdi per aksje for DnB NOR Eiendomsfond I AS på NOK 5,36 til NOK 55,47.

Neste verdivurdering i Selskapet forventes gjennomført i løpet av andre kvartal 2009. Vi har på nåværende tidspunkt ingen indikasjoner på utfallet av denne, dog er det klart at markedet generelt har vist en flat eller svakt fallende tendens siden årsskiftet.

I annenhåndsmarkedet har aksjene blitt omsatt for NOK 60 per aksje. Det er liten omsetning av aksjen, og investorer som ønsker å selge aksjen må forvente at det vil ta noe tid før man får omsatt aksjene.

### Utvikling aksjekurs



## Makro

All tvil er nå ryddet av veien: Verdensøkonomien er nå godt inne i sitt verste tilbakeslag siden krigen. Et oppsving av betydning ventes ikke før høsten 2010.

I år forventes globalt BNP å falle med 1,5 %. Neste år anslås en vekst på 1,5 %. For industrilandene ventes fall på hhv. 3,5 og 0,25 % disse to årene. Til sammenlikning er den potensielle veksten vel 2 % i industrilandene, og over 4 % globalt.

Følgelig vil verdensøkonomien fremover bli preget av stor overkapasitet, med press nedover på lønninger, priser og marginer. Samtidig vil mislighold, konkurser og faktiske banktap øke markant.

Bildet er imidlertid ikke helsvart; samtidig som krisen er den mest alvorlige siden krigen er også mottiltakene de mest offensive noensinne. Ekspansiv budsjettpolitikk, nullrentepolitikk og kvantitative lettelser er alle eksempler på tiltak for å bedre situasjonen igangsatt av myndigheter og sentralbanker så langt.

### Norge

Norsk økonomi er en liten åpen økonomi med betydelig handel med utlandet. Tilbakeslaget internasjonalt har slått kraftig ut i norsk eksport av varer utenom olje og gass. Særlig ser det ut til at eksporten av bearbejdede industrivarer har falt, og nettopp produksjonen av slike varer har avtatt markert.

Men også andre sider ved det internasjonale tilbakeslaget påvirker norsk økonomi. Vanskeligere tilgang til og økte kostnader for kreditt bremser bedriftenes investeringer. Svake markeder og oppbygging av overkapasitet internasjonalt svekker investeringsviljen her hjemme.

Innenlandske faktorer har trukket i samme retning. Renteøkningene i 2007 og 2008 sammen med høy gjeldsoppbygging bidro til at husholdningenes forbruk og boliginvesteringer avtok. Boligbyggingen har dermed bremsert kraftig opp. Alt i alt var det en svak utvikling i fastlandsøkonomien i fjor etter en meget sterk vekst i 2007. Arbeidsledigheten målt ved AKU har steget med rundt 15 000 personer siden i fjor sommer.

DnB NOR Markets venter at sysselsettingen vil avta med rundt 90 000 personer de nærmeste to årene. Samtidig vil vi nok se en nedgang også i arbeidstilbudet, noe som medfører at ledigheten anslås til å toppe på 5,1 % 2010.

### Sverige

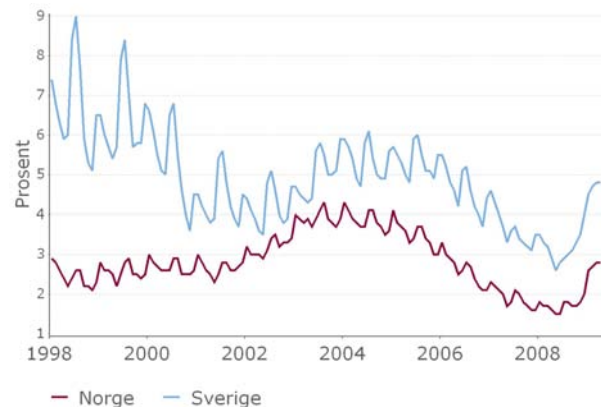
Etter flere år med sterk vekst i den svenske økonomien ble det nedgang i fjor. Brutto nasjonalprodukt falt gjennom samtlige av årets kvartaler og dramatisk i det fjerde. Usikkerheten om den videre økonomiske utviklingen er uvanlig stor, men flere indikatorer peker mot at også årets første kvartal blir svakt.

Da man ser for seg at det tar et par år før den globale veksten igjen kommer opp, blir dette kvartalet kun ett i rekken av kvartaler med negativ vekst. Med sin store eksportsektor vil Sverige tidligst snu med den internasjonale konjunkturen. Dette til tross for svært ekspansiv finans- og pengepolitikk.

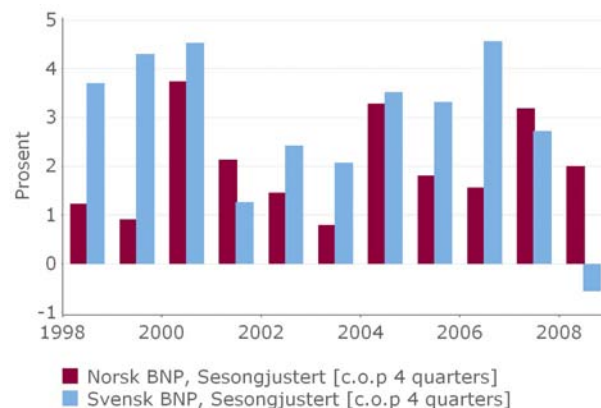
Denne politikken kan imidlertid bidra til at oppsvinget i Sverige

blir kraftigere enn i mange andre land. De sterke statsfinansene gjør at finanspolitikken blir mer virkningsfull. I tillegg er det relativt lite støy i de svenske finansmarkedene, noe som kan gjøre pengepolitikken tilsvarende effektiv. Så når renten nå blir holdt på lave 0,50 % i to år kan det gi grobunn for sterk vekst litt lengre frem i tid.

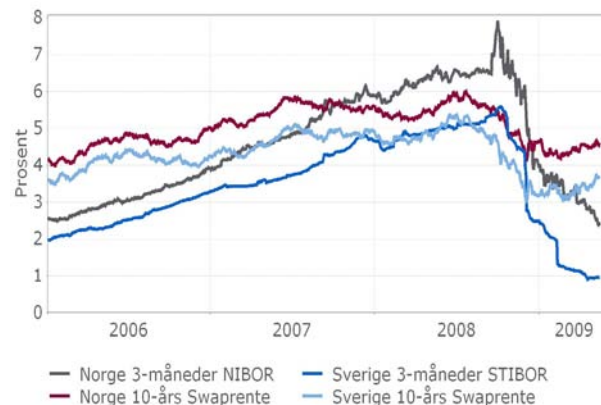
### Utvikling i arbeidsledigheten



### Årlig vekst i brutto nasjonalprodukt (BNP)



### Utvikling korte og lange renter



# Eiendomsmarkedet

Det utfordrende klimaet for næringseiendom har vedvart i 2009. Finanskrisen har utviklet seg til en bred nedgang i verdens realøkonomi, med fallende investeringer, nedgang i BNP og økt arbeidsledighet som noen av konsekvensene. For eiendomsmarkedene medfører dette svært lave transaksjonsvolum, reduserte eiendomsverdier, økt risiko for mislighold blant leietakere og fallende leienivåer.

## Norge - leiemarkedet

Leiemarkedet i Norge er for tiden utfordrende. I Oslo, Asker og Bærum har kontorledigheten, i følge DnB NOR Næringsmegling, steget med anslagsvis 194 000 m<sup>2</sup>. Dette tilsvarer en ledighet på 7,2 % hvilket er en økning på 2,1 % siden forrige halvår.

Lavere økonomisk aktivitet og stigende arbeidsledighet gjør at etterspørselen etter, og betalingsviljen for, kontorlokaler er synkende og ledigheten kan passere 10 % i løpet av 2010. Med økt ledighet følger lavere leiepriser, spesielt for prestisjelokaler i Oslo Sentrum hvor markedsleie har falt til ca. NOK 2 750 per m<sup>2</sup> hvilket er ca. 25 % lavere enn toppnivåene i 2007.

For andre segmenter og resten av landet for øvrig registrerer man også fallende leienivåer, men dog ikke av samme omfang som sentralt i hovedstaden.

## Norge - transaksjonsmarkedet

Transaksjonsmarkedet er stadig preget av vanskelige finansieringsforhold og lav risikovilje blant potensielle investorer. DnB NOR Næringsmegling anslår transaksjonsvolumet i første kvartal 2009 til NOK 2,3 mrd hvilket er en nedgang på vel 50 % sammenliknet med første kvartal 2008.

Som en følge av sviktende etterspørsel og høyere krav til avkastning på benyttet kapital ser man fallende verdier i markedet for næringseiendom. For såkalt "prime" (sentralt beliggende, høy kvalitet) eiendom har man sett verdiene falle med mellom 15 og 25 % i løpet av 2008.

Slik markedet fremstår er det vanskelig å spå hvorvidt bunnen nå er nådd, men det er klart at den såkalte yield-spreaden (differansen mellom direkteavkastning på eiendom og lange renter) nå fremstår som historisk høy. Dette kan tyde på at næringseiendom er billig, relativt sett. DnB NOR Næringsmegling tror at verdiene på eiendom med "lang og god kontantstrøm" kan stige allerede i 2009.

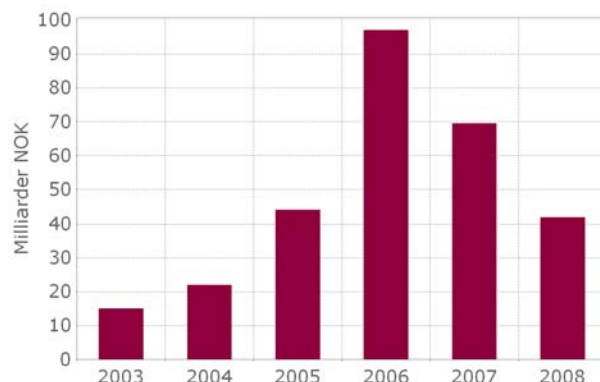
## Sverige - leiemarkedet

Det svenske leiemarkedet utvikler seg etter samme mønster som det norske; markedsleien faller og ledigheten stiger.

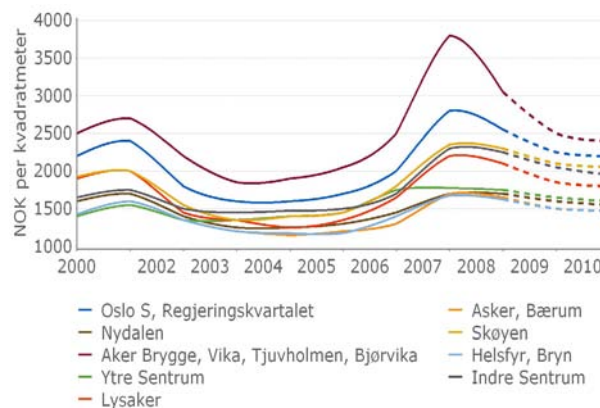
Fordelen, om det uttrykket kan benyttes, er at leieprisene i det svenske markedet steg langt mindre enn i Norge i perioden 2005-2008. Kombinert med relativt mindre ferdigstillelse av nybygg, og dermed mindre potensial for ledighet, fører dette til at leienivåene i det svenske markedet trolig ikke vil falle like mye som i Norge, målt i både relative og absolutte størrelser.

Anslagsvis falt markedsleien for sentralt beliggende bygg i Stockholm med 7 % fra første kvartal 2008 til første kvartal 2009 i følge tall fra Jones Lang Lasalle (JLL).

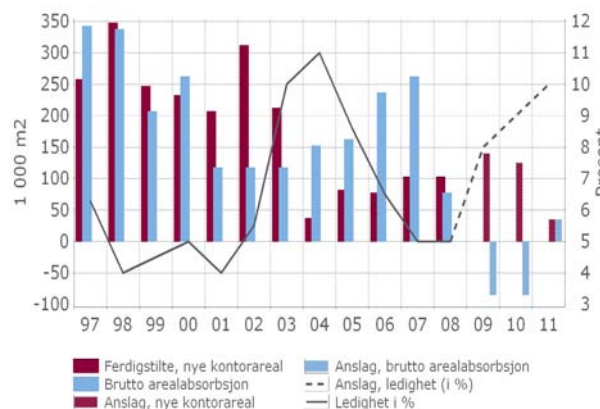
Utvikling transaksjonsvolumet for næringseiendom i Norge



Leieprisutvikling kontorområder Norge



Tilbud og etterspørsel kontorareal Norge

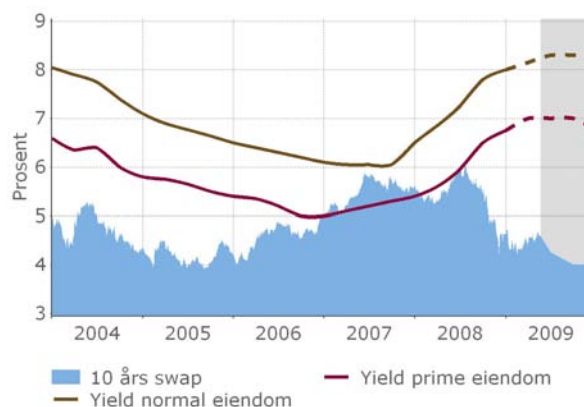


### Sverige - transaksjonsmarkedet

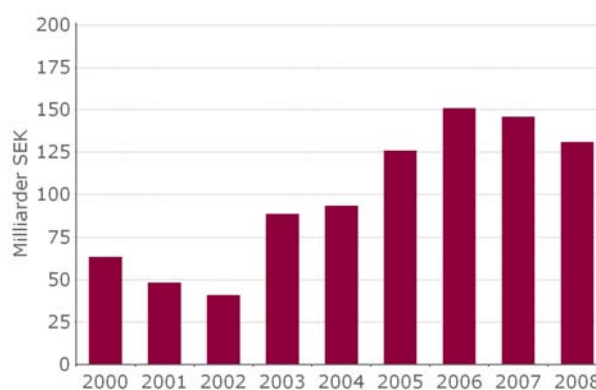
Transaksjonsmarkedet i Sverige viste en klar nedgang i 2008, spesielt i andre halvår. Det totale volumet falt med ca. 13 % for året som helhet, men for andre halvår så man et fall på hele 45 % sammenliknet med foregående år.

Også i Sverige er det til en stor grad manglende finansiering og svekket risikovilje som har drevet utviklingen. I følge JLL har avkastningskravet for prime eiendom i Stockholm steget til 5,5 %, opp fra 4,75 % i andre kvartal 2008, noe som isolert sett tilsier et verdifall på ca. 13 %.

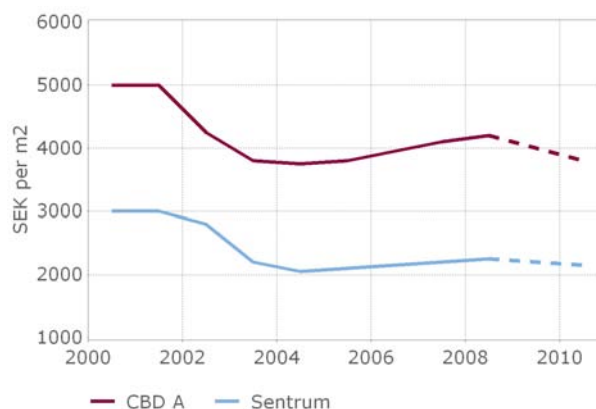
Yieldutvikling Norge



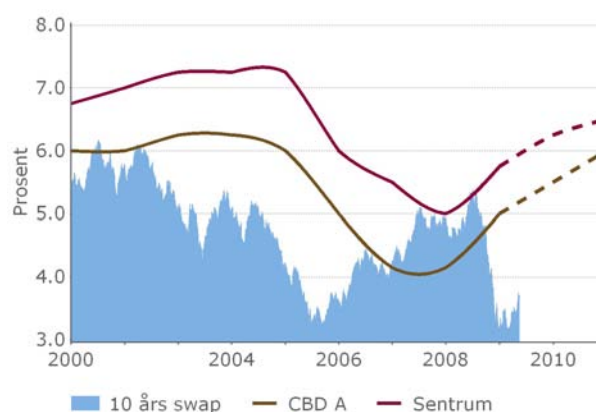
Transaksjonsvolum Sverige



Leieprisutvikling kontor Stockholm



Yieldutvikling Stockholm



Ny administrerende direktør i DnB NOR Eiendomsfond I AS:

## - Gleder meg til å ta fatt

Knut Styrvold er ny administrerende direktør for DnB NOR Eiendomsfond I AS. – Det er slutt på tiden med god rente og et marked drevet av yield. Nå må det fokuseres på forvaltning og drift, sier den daglige lederen.

Av Stig B. Fiksdal, tekst og foto

Styrvold startet i jobben i begynnelsen av mai og skal rapportere direkte til styret for DnB NOR Eiendomsfond. Han vil ha et nært samarbeid med DnB NOR Markets som finansiell rådgiver og Basale som teknisk forvalter av eiendommene.

– Hva gleder du deg mest til?

– Det som "trigger" meg er de mange eiendommene, de store verdiene de representerer, og at de skal utvikles på den beste måten, sier Styrvold.

– Hva er dine styrker i denne jobben?

– Jeg har mange års erfaring fra eiendomsbransjen i både nedgangstider og oppgangstider. Ikke minst har jeg jobbet med forskjellige miljøer – både finansielle, ulike bransjer og leietakere. Er det noe som er viktig, så er det evnen til å sette seg inn i helheten. Det å forstå kompleksiteten, det store bildet og de lange linjene, sier han.

### Praktisk sans

– Kan du kjapt beskrive erfaringene som har formet deg?

– Jeg er oppvokst i Vestfold – på gård med praktisk sans og jordnær tilnærming til problemstillingene. Så ble det Handels-gymnas i Sandefjord og tømmerfløting som sommerjobb.

Etter det fullførte han agronomstudiet – "just in case", som han beskriver det. Mange odelsgutter har nok tenkt som ham. Så gikk han til bilbransjen og ledelsen i Norske Scania. Der tok han sertifikat for både buss og lastebil - det kunne jo komme til nytte.



**KLAR TIL DYST:** - *Jeg skal jobbe hardt med forvaltning og drift for å øke aksjonærenes verdier, sier daglig leder Knut Styrvold.*

– Så ble det eiendom fra 1987 til 1994. Jeg fikk med meg siste rest av bonanzaen før de tøffe tidene satte inn, sier han. Selskapet het Eiendomsutvikling, og Styrvold startet karrieren som direksjonssekretær og avsluttet som administrerende direktør for selskapet, men med lyst til å gjøre noe annet. Og så ble det motorbransjen igjen.

– Jeg gikk til Suzuki, og det ble fem år med mye reising over hele verden – mest Japan og USA. Spennende og morsomme år, oppsummerer han. I 2003 var han tilbake i eiendomsbransjen, i Forvaltningscompagniet AS inntil april i år.

### Oppskrift for å lykkes

– Du har lang erfaring innenfor eiendomsforvaltning og utvikling. Hva er oppskriften for å lykkes med forvaltning og drift?

– Det viktigste er å være langsiktig og å være genuint opptatt av leietakernes ve og vel, at deres behov blir godt ivaretatt innenfor definerte økonomiske rammer. Det må være god daglig drift, forvaltning og kostnadsstruktur. Det er viktig at långiverne og investorene føler seg komfortable med den underliggende driften, understreker han.

– Aksjonærene er ikke fornøyde med utviklingen i markedet. På hvilken måte kan du bidra til å øke aksjonærenes verdier?

– Vi er ikke herre over de makroøkonomiske rammevilkårene. Vi må fokusere på det daglige, på kvalitet overfor leietakerne og drifte hver enkelt eiendom så godt som mulig. Vi må se på mulighetene med tanke på inntekter og kostnader, men ikke glemme at eiendom er en langsiktig bransje, sier direktøren.

### Krevende finanskrise

– Finanskrisen går som en farsott over hele verden, og folk føler uro for sine verdier. Hva tenker du om krisen og konsekvensene for næringsseiendom?

– All erfaring tilsier at et marked svinger. Vi har hatt en kraftig nedtur. Om vi er på bunnen vil jeg ikke ha noen formening om, men i et langsiktig perspektiv tror jeg markedet igjen vil stige i verdi. Det vil alltid være behov for attraktive næringsseiendommer, og vi har en bred portefølje, sier han.

### Bred portefølje

– Hva syns du om porteføljen til DnB NOR Eiendomsfond I AS?





**Fakta:**

Navn: Knut Styrvold

Alder: 54 år

Utdannelse: siviløkonom og agronom

Sivilstand: gift, to barn

Stilling: administrerende direktør i  
DnB NOR Eiendomsfond I AS

**RETT KURS:** - Det som "trigger" meg er å utvikle eiendommene på best mulig måte, sier Styrvold.

- Jeg synes den er veldig bra! Det er relativt nye, moderne bygg med en fordeling geografisk og innenfor bransjer som gjør at den ikke er eksponert mot enkeltmarkeder. Det som er typisk for porteføljen er langsiktige leietakere og god kontantstrøm. I tillegg kommer spennende utviklingsprosjekter med stort potensial, sier direktøren.

**Aktiv fritid**

- Hva gjør du for å slappe av og lade batteriene?

- Den beste avslapningen nå om sommeren er i seilbåten, heise seil og la vær og vind bestemme veien. Det er som å legge igjen hverdagens trivialiteter på land, smiler han. Om vinteren er en skitur i marka eller på fjellet flott.

- Hva leser du aller helst?

- Jeg må innrømme at jeg ikke er så flink akkurat der. Det blir noen norske samtidsforfattere og svensk krim.

- Liker du å dra på konsert?

- Kona har kjøpt abonnement til både Konserthuset og Operaen, og det er jeg glad for. En skikkelig rockekonsert med for eksempel Dire Straits, U2 eller Pink Floyd gir også ny energi.

- Hvis du skulle velge mellom sjø og fjell, hva sier du da?

- Begge deler!

- Hvem er ditt største forbilde?

- Innenfor eiendomsfaget vil jeg si Christian Ringnes. Han har holdt på i mange år og er en god eiendomsutvikler. Dessuten har han evnen til å se det kommersielle sammen med det å vise samfunnsansvar. Han gjør noe som kommer allmennheten til gode, og det har jeg sans for, avrunder Styrvold.

## Om DnB NOR Eiendomsfond I AS

DnB NOR Eiendomsfond I AS tilbyr investorer et investeringsalternativ som muliggjør finansiell eksponering mot næringsseiendom ved å investere i en veldiversifisert portefølje, uten at investor selv må ta aktiv del i drift og forvaltning av den underliggende porteføljen.

Avkastningsmålet for DnB NOR Eiendomsfond I AS er gjennom levetiden på 10 år å oppnå en årlig egenkapitalavkastning før skatt (IRR) på minimum 8-10 % etter honorarer, hvorav 3-5 % vil søkes utbetalt årlig til investorene.

Eiendomsinvesteringer som gjennomføres av DnB NOR Eiendomsfond I AS er i hovedsak strukturert som aksjeselskap eller lignende slik at eiendommer og selskaper kan selges uten at gevinstbeskatning for DnB NOR Eiendomsfond I AS oppstår. Eiendomsinvesteringene skal søkes belånt med en gjennomsnittlig fremmedkapitalfinansiering på ca. 75 % over tid.

### Eiendomsporteføljen

DnB NOR Eiendomsfond I AS har per 31. desember 2008 en portefølje av eiendommer med en tilgangsverdi på ca. NOK 13 000 millioner.

### Eiendomstyper

Selskapet skal gi en diversifisert eksponering mot eiendomsmarkedet. Derfor har selskapet investert i flere typer eiendom. Kontoreiendommer utgjør (leievektet) ca. 60 % av porteføljen og er det viktigste segmentet, men selskapet har også bygd opp porteføljer med handel (14 %), logistikk (14 %) og industri (5 %). Selskapets eiendomsportefølje har et samlet areal på ca. 830 000 m<sup>2</sup>.

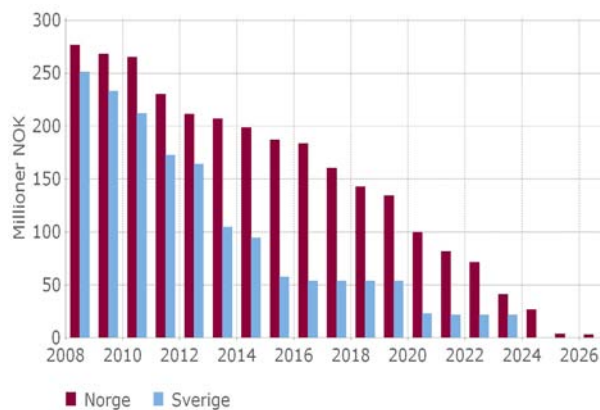
### Leietagere

Selskapet har en diversifisert leietagerstruktur med leietagere fra mange ulike bransjer. Dette gjør at selskapet blir mindre utsatt for konjunktursvingninger i enkeltbransjer. Leiekontraktene har en vektet gjennomsnittlig lengde på ca. 7,4 år; i Norge er vektet gjenværende leietid hele 9,2 år. Dette gjør selskapet godt rustet til å håndtere endringer i leiemarkedet, og gir en trygg, stabil kontantstrøm.

### Geografisk fordeling

Porteføljen har en geografisk fordeling med hovedvekt på Stockholm og Oslo, men er også sterkt representert i Stavanger og det øvrige Østlandsområdet samt i Sør-Sverige for øvrig.

Utløpsår leiekontrakter



## Porteføljeoversikt

<b>Eiendom</b>	<b>Type eiendom</b>	<b>Lokalisering</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Prosjekt-kostnad (NOK)</b>
Ahsell-portefølje, fem bygg	Lager	Nord-Vestlandet	18 600	86 500 000
Aronsborg	Hotell	Sverige	14 970	380 800 000
Austbøggården	Kontor/Handel	Stavanger	2 916	49 600 000
Badehusgaten 41	Parkering	Stavanger	3 175	51 500 000
Bjølsenhallen	Handel	Oslo	11 601	209 000 000
Bo:X Galleria (Pentagonen)	Handel	Stockholm	27 000	343 140 000
Bogstadveien 3-5	Handel	Oslo	2 873	372 000 000
Bragernes Torg 2A	Kontor/Handel	Drammen	17 627	385 500 000
Dronningensgt 13	Kontor	Oslo	13 000	218 000 000
Dyrskueveien 44	Logistikk	Oslo	19 242	232 000 000
Grimstad Hotell	Hotell	Grimstad	4 632	78 000 000
Handelsportefølje	Handel	Østlandet og Midt-Norge	13 903	190 800 000
Helsfyr Atrium	Kontor	Oslo	38 000	1 008 000 000
Klaraberghuset	Kontor	Sverige	21 500	1 173 600 000
Kongsberg Industri (25 % andel)	Industri	Østlandet	11 018	100 000 000
Kontorportefølje, 3 bygg	Kontor	Tromsø	8 289	153 500 000
Koppholen 6	Kontor/Lager	Stavanger	9 500	195 500 000
Nedre Eiker vei 65	Kontor/Lager	Drammen	14 700	124 700 000
Norsk Kylling - produksjonsanlegg	Industri	Midt-Norge	6 870	104 500 000
Partner Tre	Handel	Stavanger	12 636	252 000 000
Sjølyst Arken	Kontor	Oslo	31 000	993 000 000
Skandinaviske Handelparker AS	Handel	Sverige	Utvikling	176 375 000
Solheimsveien 10	Handel/ Kontor	Oslo	17 600	247 200 000
Sommerrogaten 21	Kontor	Oslo	7 300	255 000 000
Stadium Sentrallager (DC 100)	Logistikk	Sverige	35 851	353 600 000
Stålfjæra 24	Kontor/Lager	Oslo	5 646	121 375 000
SveaReal (40 % andel)	Logistikk/ Ind.	Sverige	300 400	1 742 500 000
Telemarksporten	Handel	Sør-Østlandet	4 537	79 300 000
Telenorsenteret, Trondheim	Kontor	Trondheim	23 500	379 650 000
Trinity-kontorportefølje, tre bygg	Kontor	Sverige	118 780	2 556 800 000
Verven 4	Kontor	Stavanger	12 700	338 000 000
<b>Sum</b>			<b>829 396</b>	<b>12 951 440 000</b>

[www.dnbno.no/markets](http://www.dnbno.no/markets)