



RESULTATPRESENTASJON FOR 2009

Oslo, 10. februar 2010

DISCLAIMER

This document is being furnished for informational purposes only and does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to purchase any security, future or other financial instrument or product. It is not intended to form the basis of an investment decision and has not been verified. Storm Real Estate AS (“Storm”) makes no recommendation or representation as to, and accepts no responsibility or liability for, the accuracy or completeness of the information contained herein or any other information, whether written or oral, made available and any liability therefore is expressly disclaimed. Such information is presented as of the date and, if applicable, time indicated and Storm does not accept any responsibility for updating any such information.

Any simulations, projections, valuations and statistical analyses contained herein have been provided to assist the recipient in the evaluation of the matters described herein; such simulations, projections, valuations and analyses may be based on subjective assessments and assumptions and may utilise one among alternative methodologies that produce differing results; accordingly, such simulations, projections, valuations and statistical analyses are not to be viewed as facts and should not be relied upon as an accurate representation of future events. No representation or warranty is given as to any of the simulations or analyses, or as to the achievement or reasonableness of any future projections or estimates, contained in this document.

This document has been prepared by Storm Capital Management Ltd. and should not be considered impartial research under FSA Rules. The views expressed may not be supported by independent analysis. The author of this document may be remunerated as a result of transactions generated by this information.

Storm Capital Management Ltd. is authorised and regulated in the United Kingdom by the Financial Services Authority. Its registered office is at 100 New Bond Street, London W1S 1SP, United Kingdom.

VISJON

- Bygge et ledende eiendomsselskap gjennom kjøp og drift av næringsseiendom i øst Europa med fokus på klasse A og B bygg sentralt plassert i større byer
- Moskva og St. Petersburg er hovedfokus
- Skape verdier for aksjonærene gjennom å kombinere solid drift med å skape et likvid marked for aksjen
- Størrelse er viktig både for finansiering, likviditet i aksjen og effektiv drift av eiendom i Russland



Hovedpunkter

HOVEDPUNKTER 2009

2009 resultat på linje med budsjettet

- Storm Real Estate AS leverte finansielt resultat for 2009 på linje med budsjettet, på tross av svært vanskelig marked
- Fokusen for 2009 var på å holde kostnadene nede og på eksisterende bygg

Utvikling av porteføljen som forventet

- På tross av vanskelig markeds situasjon har leie nivå og nær 100% utleie grad blitt opprettholdt
- Verdien av Gasfield eiendommen i Moskva har blitt justert noe ned og verdien av Grifon eiendommen i St. Petersburg har blitt oppjustert

Eiendoms markedet viser tegn til forbedring i 2010

- Tegn på at markedet bunner ut
- Sterkt langsiktig vekstpotensiale
- En betydelig andel aktører sliter fremdeles med svak økonomi

Godt utgangspunkt for 2010

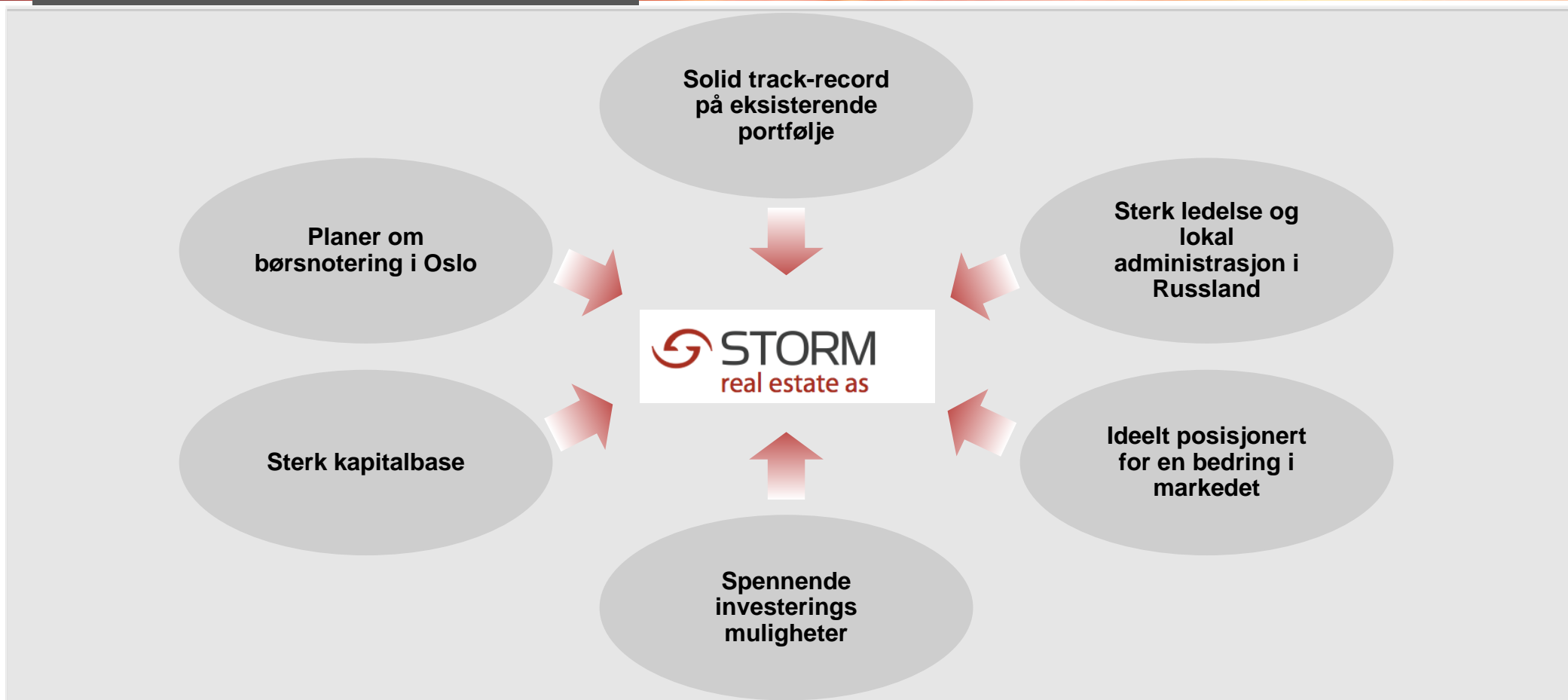
- Storm Real Estate AS går inn i 2010 med en sterk finansiell posisjon
- I underkant av USD 40 millioner i likvide midler

Opportunistiske oppkjøp

- Ervervelse av Grifon House i april 2009
- Storm Real Estate AS ser for tiden på en rekke spennende kjøps muligheter

I 2009 fokuserte vi på å konsolidere og å posisjonere oss for 2010 – Storm Real Estate AS er nå i en solid posisjon til å utnytte de mange kjøps mulighetene som finnes i det russiske kontor markedet

HVORFOR STORM REAL ESTATE AS



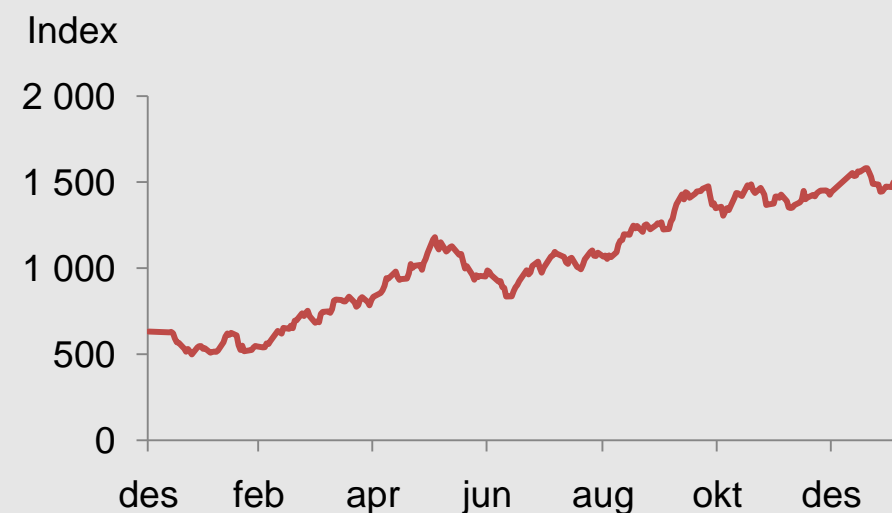
Storm Real Estate AS er i en ideell posisjon til å utnytte et eventuelt oppsving i det russiske eiendomsmarkedet – 2010 er investeringsåret

Markedsoversikt

MAKROOVERSIKT – RUSSLAND

- Russisk økonomi viser tegn til bedring
 - Sterk oppgang på RTS børsen i 2009
 - Høyere råvarepriser gir drahjelp
 - Statsgjeld ca. 10% av nivået til USA
 - Styrket likviditet i bank markedet
- Den russiske sentralbanken har klart å holde realrenten lav på grunn av fordelaktig inflasjonsdynamikk – noe som har stimulert økonomien ytterligere
- Russisk BNP falt med 9,0% i 2009, men forventes å vokse med 3,6% i 2010 (source: IMF)

Moskva Børs RTS Indeks (RTS \$)⁽¹⁾



(1) RTS Indeksen (RTSI) er en indeks på 50 russiske aksjer som handles på RTS børsen i Moskva. Indeksen ble kalkulert for første gang 1. september 1995, med en base verdi på 100.
Kilde: Bloomberg

NÆRINGSEIENDOM I RUSSLAND

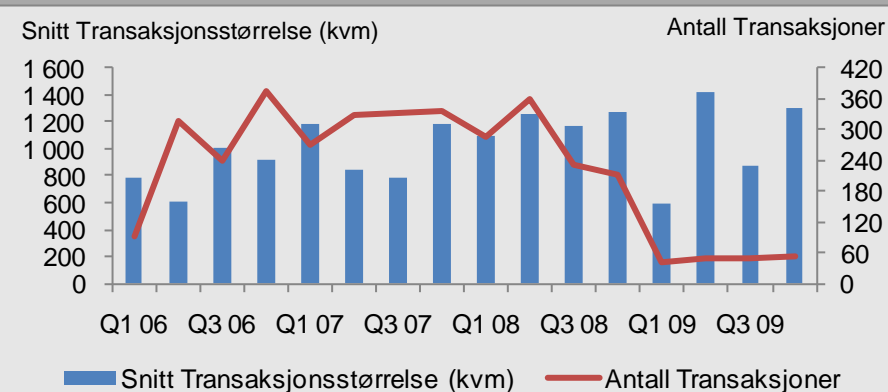
- Investeringsinteresse for russisk næringseiendom på vei tilbake
 - De siste par månedene har det vært en økning i antall transaksjoner
 - Jones Lang LaSalle estimerer at investeringer i russisk eiendom skal stige med 60% i 2010 til USD 4 milliarder
- Russiske banker er åpne for finansiering og europeiske banker er på vei tilbake inn i markedet
- Konkurser har redusert antallet markedsaktører og banker har blitt "eiendomsinvestorer"
- Nye utbyggingsprosjekter på hold – kun prosjekter i avslutningsfasen blir slutført, noe som kan lede til fremtidig mangel på kontorareal og økt leienivå

Lave verdivurderinger gir muligheter for investorer med solid egenkapital og gode relasjoner med finansinstitusjoner i det som er et kjøpers marked

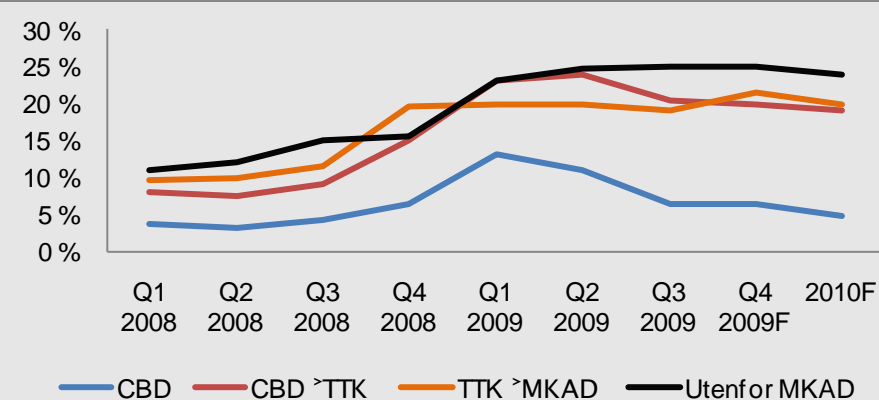
MOSKVA – KONTORMARKEDET

- Etterspørsel etter kontorlokaler i Moskva er forventet å stabilisere seg i 2010 etter betydelig fall i 2009
- Ferdigstillelse av nye prosjekter er ventet å falle betydelig
- Ledighetsgrad i sentrale områder av Moskva er forventet redusert i 2010
 - Leienivået for klasse A bygninger er forventet å stige, mens leienivået for klasse B bygninger er forventet å stabilisere seg
- Vi forventer betydelige forskjeller i leieinntekter for bygninger innenfor samme klasse:
 - Geografisk beliggenhet
 - Finansiell posisjon av utleier
 - Leietakers renommé og forhandlingsstyrke

Markeds aktivitet – Q1 2006 til Q4 2009



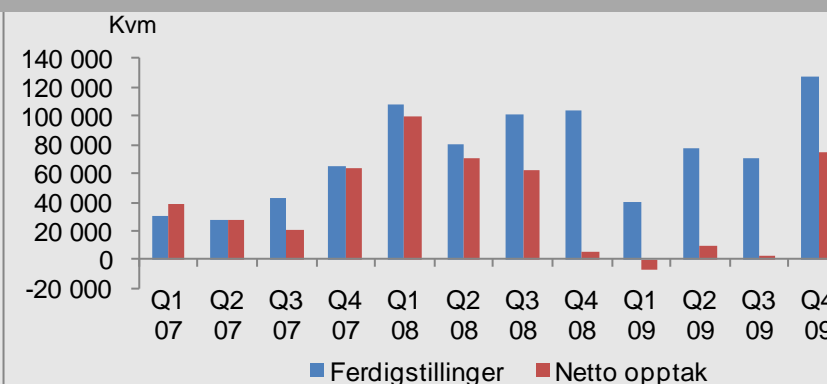
Ledighetsgrad basert på område



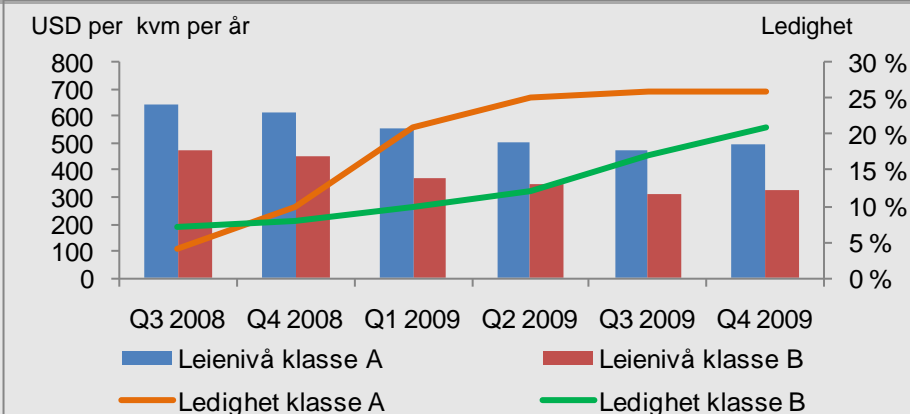
ST. PETERSBURG – KONTORMARKEDET

- Byggeaktiviteten de siste årene har skapt en betydelig overkapasitet i St. Petersburg
- På slutten av 2009 var 26% av klasse A lokaler ledige, og 21% av klasse B lokaler
- Ny tilførsel i løpet av de neste tre årene er forventet å være moderat med ca. 200,000m² nye lokaler ferdigstilte innen slutten av 2012
- På tross av høy ledighet er det fortsatt etterspørsel etter arealer med god beliggenhet og kvalitet
- Leienivået for 2010 forventes å holde seg på linje med 4de kvartal 2009

Netto opptak – nye bygninger



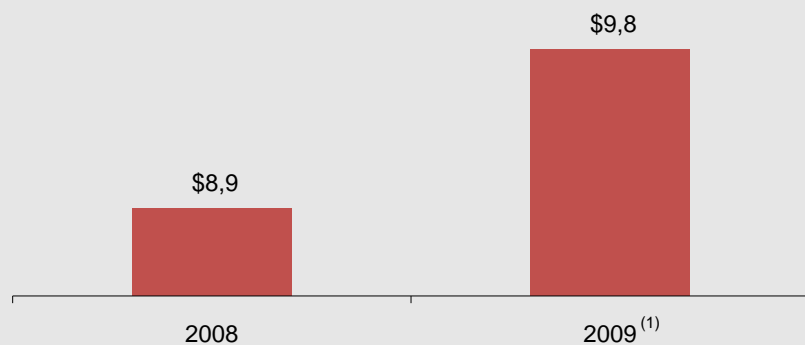
Leienivå og ledighet



Finansielle Nøkkeltall

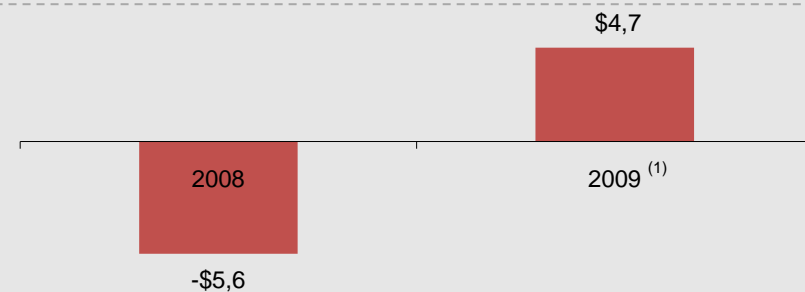
FINANSIELLE NØKKELTALL

Brutto leieinntekter (mill USD)

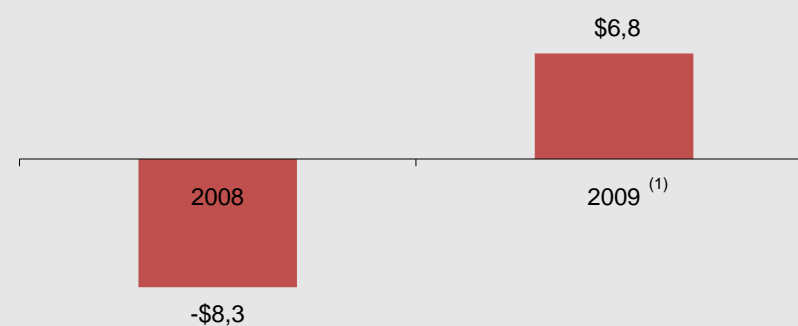


EBIT (mill USD)

Margin: NEG 47.9%

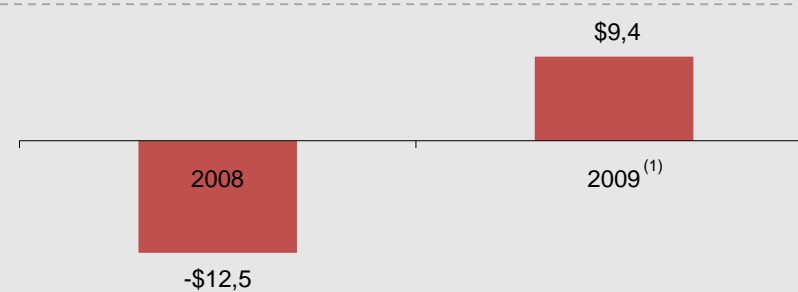


Netto finans (mill USD)



Resultat etter skatt (mill USD)

Margin: NEG 95.3%



1) Urevidert. Resultat fra Grifon før oppkjøpsdato (Q1) er eliminert fra det konsoliderte resultatregnskapet i tråd med internasjonale regnskapsstandarder.

STORM CAPITAL MANAGEMENT

BALANSE

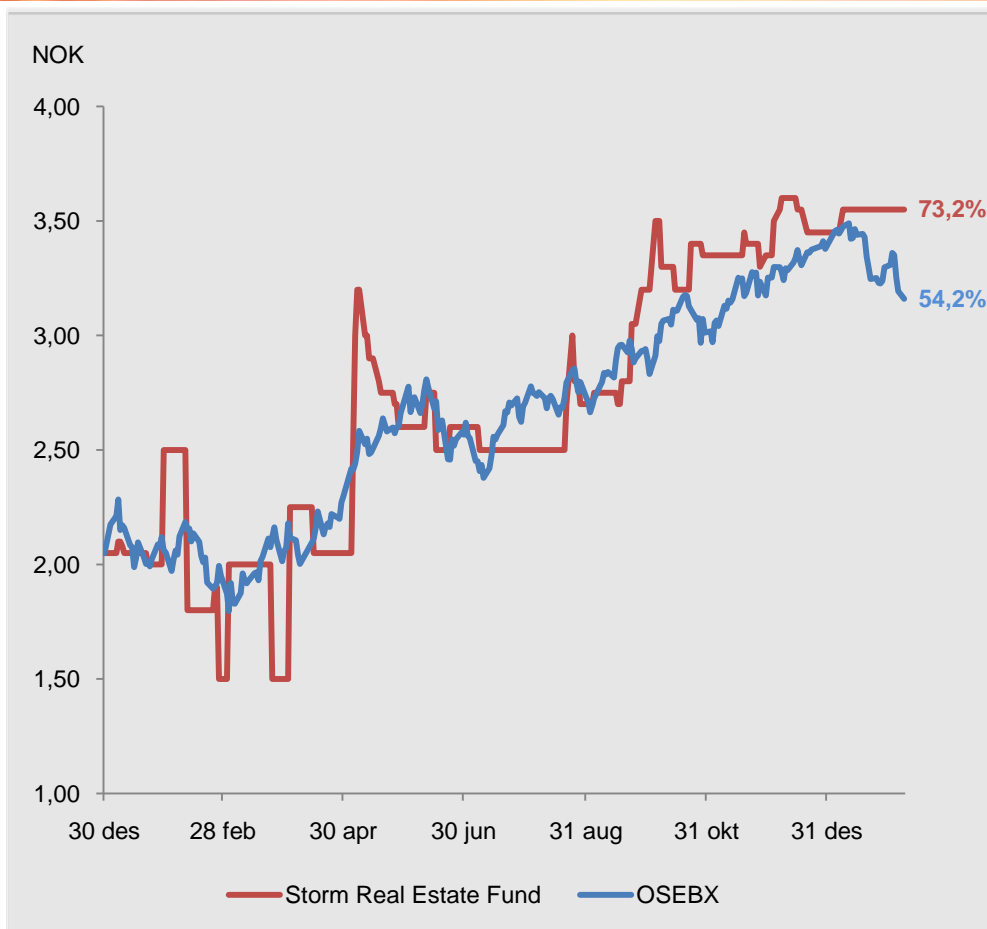
(USD '000)	31/12/08	31/12/09 ⁽¹⁾		31/12/08	31/12/09 ⁽¹⁾
Investeringseiendom	\$66,000	\$81,780	Lån	\$40,722	\$40,199
Sum anleggsmidler	\$66,392	\$82,013	Annen gjeld	\$7,071	\$12,708
Likvide omløpsmidler	\$46,022	\$36,972	Sum gjeld	\$47,793	\$52,907
Sum omløpsmidler	\$54,540	\$44,464	Sum Egenkapital	\$73,138	\$73,569
Sum eiendeler	\$120,932	\$126,476	Sum egenkapital og gjeld	\$120,932	\$126,476

En sterk likviditetsposisjon gir Storm Real Estate AS mulighet til å utnytte muligheter i markedet

(1) Urevidert

AKSJEN

- Storm Real Estate AS er notert på OTC i Norge (A-listen)
- Over 600 aksjonærer
- Storm Nordic Fund og nærstående parter er største aksjonær i selskapet med totalt ca 20%.
- Avhengig av markedssituasjonen planlegger selskapet notering på Oslo Børs innen 12 måneder.
- Siste aksjekurs 3,55 kr per aksje
- **Verdijustert EK 30. desember 2009 var 5,07 kr per aksje**
 - Som representerer en 43% oppside med dagens aksjekurs



Stor oppsidepotensiale basert på VEK

Strategi

FOKUSERT FORRETNINGSSTRATEGI

Fokus på Russland	<ul style="list-style-type: none"> ■ Oppkjøp og drift av næringseiendom i Russland ■ Fokus på bygninger klasse A og B sentralt plassert i store byer ■ Fokus på Moskva og St. Petersburg 	<p>Høy kvalitet på eiendomsportefølje og drift</p> <p>100% utleid til solide, langsiktige leietakere</p> <p>Markedssegment med betydelig oppsidepotensiale</p> <p>Godt posisjonert for vekst</p>
Fokus på utleie	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gir en sikker kontantstrøm med gearingpotensiale for å øke avkastning på investert kapital ■ Bygninger med solide leietakere ■ Ingen utviklingsrisiko 	
Fordelaktig legal struktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sikrer fleksibilitet og sikkerhet for investorer ■ Optimal fleksibilitet for kjøp og salg av bygg 	
Egen lokal ledelse i Russland	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bygninger driftet av et team på seks ansatte lokalt ■ Vedlikehold outsourcet til solide aktører ■ Gode relasjoner til leietakere 	
Sterkt omdømme	<ul style="list-style-type: none"> ■ Høy standard for kvalitet, sikkerhet og pålitelighet ■ Målsetting om å være en foretrukken utleier i Russland ■ Kapitalisere på etablerte relasjoner og sterkt omdømme 	
Maksimere aksjonær verdier	<ul style="list-style-type: none"> ■ Skape verdier for aksjonærene gjennom å kombinere solid drift med likviditet i aksjen 	

Fremtidige oppkjøp

- Attraktive oppkjøpsmuligheter med et antall diskusjoner pågående på et avansert stadium.
- Storm Real Estate AS er ideelt posisjonert til å utnytte fallet i eiendomsmarkedet med vårt sterke team i London samt lokalt i Moskva og St. Petersburg
 - Storm Real Estate AS kombinerer en troverdig vestlig ledelse med etablerte bankrelasjoner med et erfarent lokalt team som har sterk erfaring og relasjoner i det russiske markedet.

Oppkjøpsalternativ I

- Kontorbygg klasse B+
- Brutto utleieareal: ca 20.000 kvm
- Verdivurdering: ca 40% rabatt sammenlignet med for 18 mnd siden
- Finansiering: ca 75% lånefinansiering (på 2007-betingelser)
- Russisk selger
- Salgsårsak: långivende bank ønsker å flytte risiko fra russisk motpart til skandinavisk motpart. Banken ser Storm Real Estate AS som et sikrere alternativ

Oppkjøpsalternativ II

- En gruppe kontorbygg klasse B+
- Brutto utleieareal: ca 20.000 kvm
- Verdivurdering: 50% - 70% rabatt sammenlignet med for 2 år siden
- Finansiering: ca 50% - 70% fra vest-europeisk bank
- Motpart: vest-europeisk
- Salgsårsak: Nåværende eier i finansielle problemer – trenger å selge for å få inn penger.

Et antall oppnåelige oppkjøpsalternativer i markedet

Evne til å inngå avtaler med både russiske og vestlige motparter

Kapable til å skaffe finansiering på attraktive betingelser på tross av vanskelig kredittmarked

Vedlegg 1: Storm Real Estate AS Oversikt

STORM REAL ESTATE AS: OVERSIKT

Visjon

- Å bygge et ledende eiendomsselskap gjennom oppkjøp og drift av næringsseiendom i Russland

Fokus

- Bygninger klasse A og B sentralt plassert i store byer
- Hovedfokus på Moskva og St. Petersburg

Dagens portefølje

- Bygningene Gasfield i Moskva og Grifon House i St. Petersburg
- Totalt bruttoareal på ca. 20.000 kvadratmeter, begge bygninger fullt utleid
- Solide leietakere innen olje, gass og farmasi

Historie

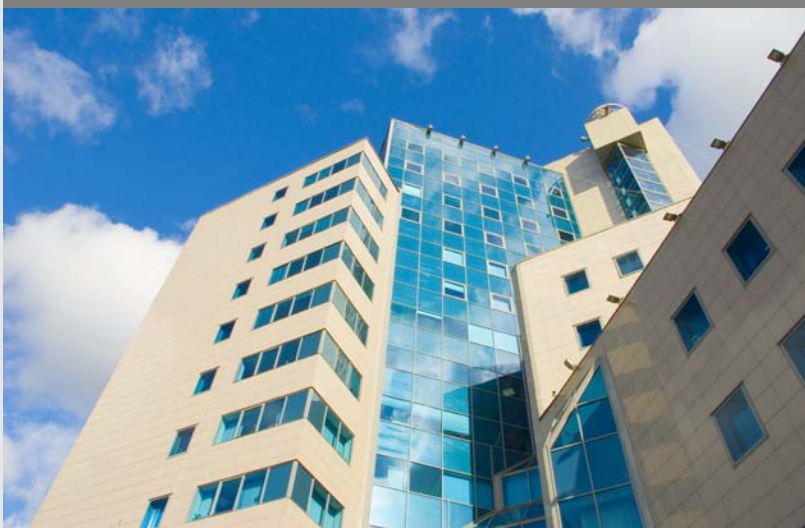
- Etablert i i 2007 av Pareto Securities og Colliers International
- Den 1. november 2008 overtok Storm Capital Management Ltd driften av selskapet
- Kjøpte Grifon House i April 2009 for USD 17 mill uten opptak av lån

Aksjonærer

- Notert på OTC (A-listen)
- Over 600 aksjonærer
- Avhengig av markedssituasjonen planlegger selskapet notering på Oslo Børs i løpet av de neste 12 månedene

EIENDOMSPORTEFØLJE

Gasfield



- Bygning klasse B sentralt plassert i Moskva / "Gazprom-land"
- 15.000 kvadratmeter hvorav 11.516 kvadratmeter er utleibare
- Bygget i 2006
- 100% utleid
- 15 leietakere hvorav Gazprom er den største
- Storm Real Estate AS tegnet den største leieavtalen i Russland i 1. halvår 2009 gjennom Gazproms leieavtale i Gasfield-bygget.
- Årlig eiendomsrelatert driftsresultat på ca USD 6 mill.

Grifon House



- Fullt renoverert bygning klasse B sentralt plassert i St. Petersburg
- 6.970 kvadratmeter utleibart kontorareal
- Inkluderer air condition og sikker parkering
- Gode transportmuligheter med to metro-stasjoner i nærheten
- 100 % utleid
- Bygget er i sin helhet utleid til Swiss PSI Cro AG
 - et ledende selskap innen utvikling av klinisk medisin spesialisert på gjennomføring av kliniske undersøkelser i øst-Europa
- Årlig eiendomsrelatert driftsresultat på ca USD 2 mill.

STORM REAL ESTATE AS –
OPERASJONELL STUKTUR

London

Moskva og St.
Petersburg

- 8 personer lokalisert i London

Ansvarsområder

- Overordnet ansvar for strategisk ledelse av selskapet
- Oppkjøp og salg
- Økonomisk styring
- Ledelse, administrasjon og relasjonsbygging
- Investor relations

Personalet i London og Russland samarbeider tett hver eneste dag

- 6 personer lokalisert i Russland – 5 i Moskva og 1 i St. Petersburg

Ansvarsområder

- Daglig drift av bygningene
- Håndtering av leietakere / relasjonsbygging
- Søking etter nye leietakere
- Vedlikehold
- Lokal due-diligence

Sterkt team på 14 ansatte fordelt på London, Moskva og St. Petersburg

Vedlegg 2: Storm Capital Management Oversikt

STORM CAPITAL MANAGEMENT LTD.

Storm Capital Management Ltd. er et selvstendig investeringselskap som fokuserer på energi, transport og eiendom i de nordiske markedene og Russland.

Gjennom våre fond tilbyr vi en rekke investeringsmuligheter hvor vi benytter oss av forskjellige strategier. Her bruker vi grunnleggende research kombinert med aktiv porteføljeforvaltning for å oppnå best mulig risikojustert avkastning.

Per november 2009 har vi ca. 130 millioner euro under forvaltning. Kundene våre er en kombinasjon av familiekontorer, velstående privatpersoner og institusjonelle investorer.

Selskapet er basert i London og har åtte ansatte, hvorav tre er profesjonelle forvaltere. Storm Real Estate AS sysselsetter ytterligere seks personer i Russland.

Storm Capitals styrke ligger i sterk industrikunnskap og nettverk i fokusområdene. Storm Capital har direkte tilgang til og møter ofte ledelsen i relevante selskaper. Porteføljeforvalterne har over 40 års erfaring fra kapitalforvaltning og corporate finance.

Storm Capital Management Ltd. er regulert av FSA i Storbritannia.



Storm Nordic Fund ble etablert i november 2006 under SEB Fund Services i Luxemburg. Fondet var tidligere etablert i Norge under navnet Ørn Norden med en historikk tilbake til 2002. Målet var å gi investorer mulighet til å investere i de nordiske markedene ved å utnytte porteføljeforvalternes ekspertise.



Storm Bond Fund ble etablert i september 2008 som en respons på etterspørsel fra investorer, og forvalternes vurdering av oppsider i kapitalmarkedet. Storm Bond Fund investerer utelukkende i obligasjoner i samme markeder som Storm Nordic Fund og er også administrert av SEB Fund Services i Luxembourg.



Storm Real Estate AS ble etablert i november 2008 da Storm Capital Management Ltd tok over ledelsen av det norske selskapet E-Star Property AS fra en aktiv aksjonærposisjon via Storm Nordic Fund. Selskapet har investert i to utleieeiendommer i Moskva og St. Petersburg. Selskapet har 600 aksjonærer og handles på OTC i Norge.

KONTAKTINFORMASJON

100 New Bond Street
London, W1S 1SP
Storbritannia

Maja Lindstrom – COO og Investor relations

E-mail: maja@stormcapital.co.uk

Tel: +44 (0)207 409 33 66

Fax: +44 (0)207 4913464

Web: www.stormcapital.co.uk

