

Faktor Eiendom ASA – Første kvartal 2010

Lasse A. Fosby, CEO

Disclaimer

This presentation has been prepared by Faktor Eiendom ASA (**the "Company"**) **exclusively for information purposes. This presentation has not been reviewed or registered with any public authority or stock exchange.**

The Company does not warrant that the information in the presentation is exact, correct or complete. Statements in the presentation reflect the Company's opinion at the date the presentation was prepared and the Company reserves the right to change its opinion without notice. Information contained within will not be updated. Written material that is distributed must be viewed in the context of oral comments made during the presentation.

The information contained herein has been prepared to assist outside parties in making their own evaluation of the Company and does not purport to contain all information that such interested parties may desire. In all cases, interested parties should conduct their own investigation and analysis of the Company, its business, prospects, results of operations and financial condition and are welcome to do so by contacting the Company at any time. The contents of this presentation are not to be construed as legal, business, investment or tax advice. Each recipient should consult with its own legal, business, investment and tax adviser as to legal, business, investment and tax advice. This presentation is not an offer or a recommendation to purchase or sell financial instruments. The Company does not accept any responsibility for direct or indirect losses that are due to the interpretation, and/or use, of this presentation.

This presentation includes and is based, inter alia, on forward-looking information and statements that are subject to risks and uncertainties that could cause actual results to differ. These statements and this presentation are based on current expectations, estimates and projections about the economic conditions of the regions and industries that are major markets for the Company and the Company's (including subsidiaries and affiliates) business.

Although the Company believes that its expectations and the presentation are based upon reasonable assumptions, it can give no assurance that those expectations will be achieved or that the actual results will be as set out in the presentation. The company is making no representation or warranty, expressed or implied, as to the accuracy, reliability or completeness of the presentation, and neither the Company nor any of its directors, officers or employees will have any liability to you or any other persons for direct or indirect losses resulting from your use from this presentation.

This presentation is intended for the use only of persons to whom such presentation may lawfully be communicated. The presentation may not be reproduced, redistributed, in whole or in part to any other person without the consent of the Company.

This presentation is subject to Norwegian law, and any dispute arising in respect of this presentation is subject to the exclusive jurisdiction of the Norwegian courts.

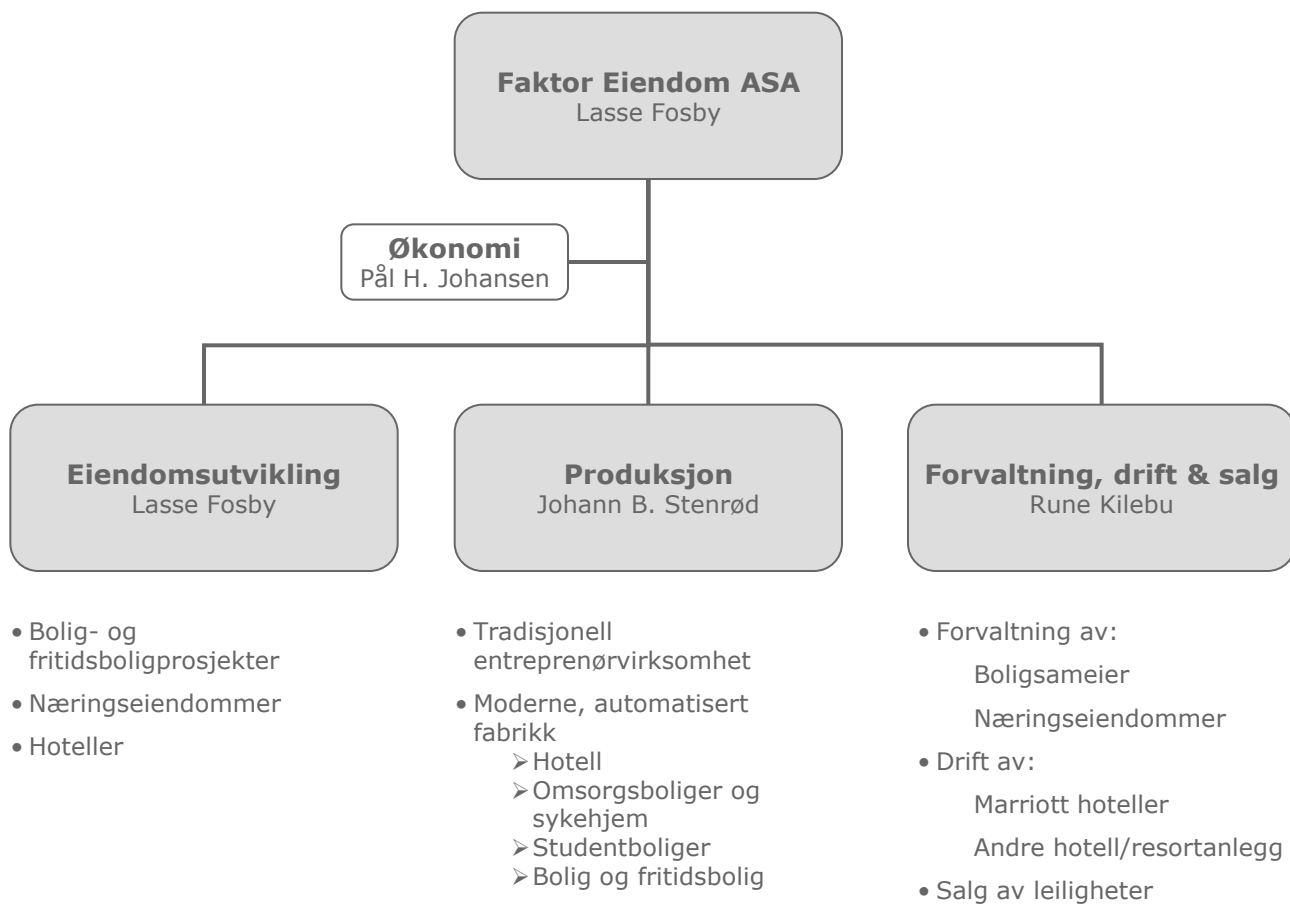
Hovedpunkter første kvartal 2010

- Driftsinntekter på 170 millioner kroner i Q110 (186)
- Hotell i Stockholm levert – reduksjon balanse 499 millioner kroner
- Driftsresultat på -28 millioner kroner (8)
- Drift startet ved hotell i Malmö og Stockholm
- Første prosjekt fra ny fabrikk levert
- Endring i inntektsbildet. Inntil markedet endrer seg for egne prosjekter, vil større andel av inntektene komme fra F/D/S og Produksjon

Hovedpunkter etter periodens utløp

- Avtale med Studentskipnaden i Bergen til 305 millioner + mva
- Finansiell restrukturering
 - Konvertering av 250 millioner kroner i gjeld til DnB NOR til egenkapital
 - Privat plassering på 250 millioner kroner

Operasjonell gjennomgang





*Rosen Renaissance, Malmö,
Ånet januar 2010*

<i>Millioner kroner</i>	Q1 2010	Q1 2009	Hele 2009
Driftsinntekter	52,5	86,0	694,4
Driftsresultat	-2,6	1,3	42,5

- **Cortyard by Marriott i Stockholm**
 - Levering ny eier, Invesco Hotel Investments Swedish HoldCo AB, 8. februar
 - Faktors balanse redusert med 499 millioner ved levering
 - Åpning 8. februar 2010
- **Kongsberg – 56 leiligheter**
 - Noe forsinket, ferdigstillelse Q2
- **Tønsberg – prosjekt Kilden**
 - Første del slutføres som planlagt i Q2
 - Senteret har fått mange gode leietagere, positivt for videre utvikling

Eiendomsutvikling – prosjekter første kvartal 2010



*Courtyard by Marriott, Stockholm, ferdigstilt,
levert og åpnet 1. kvartal 2010*

*Hindtåsen, Kongsberg ferdigstilles 2. kvartal 2010,
prosjekt med fasiliteter som trimrom, vaskehall for bil,
felles peisestue/spisestue m.v. Selges gjennom
datterselskapet Planbo*



Stavtaket i Hemsedal, 29 leiligheter i tilknytning til skiheisen



Nytt moderne
 produksjonsanlegg på
 Rudskogen i Rakkestad,
 effektiv og miljøvennlig
 produksjon med stor kapasitet

Millioner kroner	Q1 2010	Q1 2009	Hele 2009
Driftsinntekter	26,6	13,9	94,7
Driftsresultat	-13,2	-0,1	-0,4

- Første prosjekt fra modulfabrikk levert i Q1
 - Sykehjem Sarpsborg, startet 1. oktober
 - Noe ekstrakostnader i prosjektet i forbindelse med igangkjøringen av fabrikken
 - Kostnader i forbindelse med forsinket oppstart av prosjektet i Bergen
- Kontrakt Studentskipnaden i Bergen – 305 millioner + mva
 - Bygging av 730 hybelenheter
 - 2/3 av produksjonen vil foregå i den nye modulfabrikken
 - Produksjonsstart Q2 2010
 - Forventes ferdigstilt Q1 2012
- Faktor Entreprenør viderefører aktiviteter

<i>Millioner kroner</i>	Q1 2010	Q1 2009	Hele 2009
Driftsinntekter	90,5	86,58	207,6
Driftsresultat	-6,9	14,0	-26,2

- Drift av hoteller og resorts
 - Trysil - noe lavere omsetning enn Q109
 - Gran Canaria – høyere omsetning enn Q109
- Scandinavian Hospitality Group – SHG
 - Åpnet "Renaissance" (Malmö) januar 2010
 - Åpnet "Courtyard" (Stockholm) februar 2010
 - Pre-opening kostnader på 6,1 millioner kroner
- Salg av boliger og fritidsboliger
 - Solgt 19, av totalt ca 380 enheter i Q1

Finansiell gjennomgang

Konsolidert resultat første kvartal 2010 - urevidert

Driftsinntekter:

- Reduksjon knyttet til lavere aktivitet – følge av oppstart av færre prosjekter i 2009
- 50% av inntektene knyttet til hoteller og resorts
- Rest inntektsføring av hotell i Stockholm (MNOK 38)

Andre driftskostnader:

- Oppstartskostnader ifm åpning av hotell i Malmö og Stockholm
- Ferdigstillelse produksjonslinje modulfabrikk

<i>millioner kroner</i>	Q1 2010	Q1 2009	2009
Salgsinntekter	163,5	185,7	975,1
Andre driftsinntekter	6,1	0,7	22,0
Sum driftsinntekter	169,6	186,4	997,1
Varekostnader	85,2	98,8	706,2
Lønnskostnader	37,7	32,8	122,6
Avskrivninger driftsmidler	6,2	2,9	8,9
Nedskrivninger	0,0	0,0	4,5
Andre driftskostnader	68,3	47,4	157,9
Sum driftskostnader	197,3	178,8	1 000,1
Driftsresultat	-27,7	7,6	-3,0
Netto finansposter	-18,1	-21,7	-73,0
Resultat før skatt	-45,8	-14,1	-76,0
Skattekostnad	0,0	0,0	-15,5
Resultat	-45,8	-14,1	-60,5
Resultat per aksje1)	-0,21	-0,19	-0,39

Konsolidert balanse første kvartal 2010 - urevidert

Varige driftsmidler:

- Rakkestad Næringspark
- Modul fabrikk

Finansielle anleggsmidler:

- Lån til tilknyttede selskap
- Selgerkreditter

Varelager

- Hällekind
- Trysil
- Hemsedal
- Beitostølen
- Hotell i Halden
- Kilden, Tønsberg

Andeler i boligselskaper

- Verdi på innskudd (ekskl. fellesgjeld)

millioner kroner
31.03.2010
31.12.2009
Eiendeler
Anleggsmidler

Goodwill	1,2	1,2
Andre immaterielle eiendeler	78,2	79,1
Varige driftsmidler	346,7	329,3
Finansielle anleggsmidler	173,4	177,5
Investeringer i tilknyttede selskaper	4,7	4,7
Sum anleggsmidler	604,2	591,6

Omløpsmidler

Anleggskontrakter	0,0	499,0
Varelager	1 243,6	1 196,1
Andeler i boligselskaper	153,3	156,0
Kundefordringer	284,4	229,2
Andre fordringer	75,8	99,4
Kontanter og kontantekvivalenter	46,9	122,0
Sum omløpsmidler	1 804,1	2 301,7

Sum eiendeler
2 408,3
2 893,3

Konsolidert balanse første kvartal 2010 - urevidert

millioner kroner **31.03.2010** **31.12.2009**

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital **679,3** **726,1**

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	21,6	21,3
Avsetning for forpliktelser	12,8	12,5
Langsiktig gjeld rentebærende	834,7	795,0
Langsiktig gjeld ikke rentebærende	386,8	46,3
Sum langsiktig gjeld	1 255,8	875,1

Kortsiktig gjeld

Kortsiktige lån	117,5	918,1
Leverandørgjeld	205,4	218,3
Andre kortsiktige forpliktelser	150,3	155,7
Sum kortsiktig gjeld	473,2	1 292,1
Sum gjeld	1 729,0	2 167,3

Sum egenkapital og gjeld **2 408,3** **2 893,3**

Gjeld til kredittinstitusjoner:
 • Reforhandling av avtaler har i betydelig grad endret strukturen på gjeldssiden

Konsolidert kontantstrøm første kvartal 2010 - urevidert

<i>millioner kroner</i>	Q1 2010	Q1 2009
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-53,0	-136,3
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-20,9	-18,5
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-1,3	162,7
Netto kontantstrøm for perioden	-75,1	7,9
Kontanter 01.01.2010	122,0	72,6
Kontanter ved periodens slutt	46,9	80,6

Oppsummering og utsikter



- Hoteller i Malmö og Stockholm i drift
- Ny modulfabrikk
 - Ferdigstilt første prosjekt – positiv erfaring
 - Avtale SiB – godt tilpasset prosjekt for modulfabrikken
- Redusert balanse & bedret likviditetssituasjon
 - Levering hotell Stockholm redusert gjeld – 499 MNOK
 - Endrede betingelser finansiering andre prosjekter
 - Konvertering gjeld til egenkapital – 250 MNOK
 - Privat plassering – 250 MNOK

- **Faktor Eiendom ASA**
 - Gjenskape selskapets inntjeningsevne
 - Fortsette arbeidet med å bedre konsernets rammebetingelser v/ ytterligere trimming av balansen
- **Eiendomsutvikling**
 - Trimme prosjektporteføljen best mulig i forhold til selskapets marked
 - Igangsette nye prosjekter, etter fornuftig forhåndssalg
- **Produksjon**
 - Gjennomføre de entrepriser som nå er gitt i ett tøft marked med tilfredsstillende inntjening
 - Fylle ordrebøkene med best mulig tilpassede prosjekter fremover
- **F/D/S**
 - Raskest mulig nedsalg av porteføljen med usolgte enheter
 - Raskest mulig cash-positiv drift på hotellene

Spørsmål?

For ytterligere informasjon, kontakt:

Lasse A. Fosby, CEO

Tel: 9054 0068/ e-post: lasse@faktoreiendom.no

Vedlegg

Oppsummering tomteportefølje/utviklingsprosjekter, egneide og opsjoner

Boligprosjekter:

Tønsberg, Holmestrand, Sarpsborg, Fredrikstad, Mysen, Enebakk, Ullensaker m.fl.

Fritidsboligprosjekter:

Trysil (tomter + 150 utleieenheter), Hemsedal (ferdigbygget P-hus), Beito, Uvdal, Strømstad, Hamburgsund m.fl.

Næring:

Tønsberg, Holmestrand, Sarpsborg, Fredrikstad, Rakkestad

Hoteller:

Gardermoen, Kristiansund

Oppsummering, utviklingsprosjekter:

Potensiell merverdi v/ videresalg uten utvikling: MNOK 3 – 400

Potensiell merverdi v/videreutvikling over 10 – 15 år: MNOK 1.000 – 1.500