

Allokton Properties II AB

[Præsentation af rekonstruktionsplan til obligationsejere \(Fondskode DK0030026752\)](#)

17. August 2010

Vigtig meddelelse til modtageren

Det skal bemærkes, at den foreliggende præsentation ikke indeholder en fuldstændig gengivelse af alle ændringer, der kan eller vil blive foretaget i den underliggende dokumentation og struktur som konsekvens af restrukturierungsplanen.

Endvidere bemærkes det særskilt, at det kan være nødvendigt at foretage ikke ubetydelige ændringer til restrukturierungsplanen som et led i den samlede gennemførelse af restrukturen.

Den foreliggende plan er ikke tiltrådt af Selskabets kreditorer

Introduktion

Baggrund og indholdsfortegnelse

Baggrund

- Som tidligere udmeldt har selskabet igangsat en plan for styrkelse af likviditetssituationen og kapitalstrukturen.
- Selskabet har pr. seneste statusdag 31. Marts 2010 en negativ egenkapital på SEK 399,1 millioner.
- Uden en rekonstruktion er det bestyrelsens vurdering at Alloktion Properties AB ("Selskabet") må imødesee en konkurs hvorved obligationerne må antages at være værdiløse.
- Selskabet er i dialog med første- og andenprioritets bankerne med henblik på at opnå principiel accept om deltagelse i rekonstruktionen.
- Planen indebærer (i) at der gennemføres en kontant egenkapitalemission på SEK 25 millioner fra Selskabets aktionærer, (ii) at obligationsejere acceptere at konvertere obligationen på i alt DKK 185m til præferenceaktier i Selskabet, samtidig med (iii) at Selskabets banker nedsætter renten og giver henstand med afdrag på Selskabets bankgæld.
- På denne baggrund har Selskabet anmodet om et obligationsejermøde med henblik på obligationsejernes opbakning til rekonstruktionen af Alloktion Properties II AB

Indholdsfortegnelse

- A. Nuværende situation Alloktion Properties II AB
- B. Rekonstruktionsplan
- C. Tidsplan
- D. Hovedpunkter

SEKTION A

Nuværende situation Allokton Properties II AB

Nuværende situation i Allokton Properties II AB

- 1 Negativ egenkapital på SEK 399m – egenkapitalen skal jf. svenske kapitaltaksregler genetableres senest den 23. November 2010. Alternativt vil Selskabet blive tvangslikvideret
- 2 Driften kan ikke servicere selskabets forpligtelser – såvel på kort- og lang sigt
- 3 Betydelig misligholdelse af ejendomsporteføljen som følge af en længere periode med manglende likviditet til vedligeholdelse

Rekonstruktion af Allokton Properties II AB

- 1 Genetablering af egenkapital gennem:
 - i) kapitaludvidelse på SEK 25m
 - ii) konvertering af obligationsgæld på SEK 242m
 - iii) Afståelse af ikke betalte obligationsrenter på SEK 39m
 - iv) Delvis konvertering af andenprioritetsgæld
- 2 Sikre at selskabets drift kan servicere forpligtelserne ved
 - i) nedsættelse af betalinger til obligationsejerne
 - ii) nedsættelse af afdrag og renter til Selskabets banker
- 3 Genoprettelse af ejendomsporteføljen kræver en investeringsplan som indebærer at der investeres ca. SEK 68m i ejendommene over de næste 5 år, hvoraf SEK 29m skal investeres med det samme

SEKTION B

Rekonstruktionsplan for Allokton Properties II AB

Betingelser for gennemførelse af rekonstruktion

- A Ny egenkapital**
Ny kontant egenkapital med et nettoprovenu på SEK 25m til Allokton Properties II AB
- B Konvertering af obligationsgæld til egenkapital**
Konvertering af obligationsgæld til præference egenkapital
- C Andenprioritets banker må acceptere udskudt tilbagebetaling**
Ikke betalte renter og afdrag betales ved lånets udløb.
Reduktion af fremtidige afdrag og renter
Delvis konvertering af gæld til præference egenkapital
- D Førsteprioritets bank må acceptere udskudt tilbagebetaling**
Afdrag for 2010 tilbagebetales ved lånets udløb
Frafaldelse af waiver fee

Status på dialog med selskabets interessenter

- A** En større gruppe af Selskabets aktionærer har tilkendegivet, at de vil deltage med en andel svarende til deres procentuelle aktiebesiddelse i en fortegningsmission i moderselskabet Allokton AB, der skal sikre et nettoprovenu til Allokton Properties II AB på SEK 25 mio.
- B** Obligationsejerne forudsættes at acceptere og godkende rekonstruktionsplanen inden udgangen af august 2010
- C** Selskabet er i dialog med andenprioritets banker vedrørende accept på rekonstruktionen, forudsat accept fra øvrige interessenter og tilførsel af ny egenkapital
- D** Selskabet er i dialog med førsteprioritets banken med henblik på at opnå tilsvarende principiel accept om deltagelse i rekonstruktionen

Gennemførelse af rekonstruktionen er betinget af opbakning fra alle selskabets interessenter.

Såfremt rekonstruktionen ikke får opbakning fra en eller flere interessenter, frafalder obligationsejernes accept, hvorved obligationsejernes situation er uændret

Vilkår for rekonstruktion (obligationsejere og aktionærer)

A Konvertering af obligationsgæld til præference aktier (aktieklasser B)

Konvertering af obligationsgæld på SEK 242m til præference aktier (aktieklasser B).

Obligationsejerne har ret til følgende præference udbytte før eventuel udlodning aktieklasser A, hvis det kan anses for lovligt og forsvarligt i forhold til Selskabets finansielle forhold på det planlagte udbyttetidspunkt:

- i) 2% i 2011 (modsvarende ca. SEK 4,84m)
- ii) 2% i 2012 (modsvarende ca. SEK 4,84m)
- iii) 2% i 2013 (modsvarende ca. SEK 4,84m)
- iv) 3% i 2014 (modsvarende ca. SEK 7,26m)
- v) 4% i 2015 (modsvarende ca. SEK 9,68m)
- vi) 5% i 2016-2019 (modsvarende ca. SEK 12,1m)
- vii) 13,4% fra 2020 og fremefter (modsvarende ca. SEK 34,43m)

Såfremt selskabets samlede belåningsgrad ikke overstiger 85% og gældsservicerings ratioen er større end 115% kan eventuelt overskydende cash flow anvendes med 50% til ekstraordinært afdrag på førsteprioritets gælden; ca. 29,4% til ekstraordinær dividende til B-aktionærerne (ved 100% konvertering ellers forholdsmæssigt lavere andel), ca. 6,3% til dividende til A-aktionærerne samt 14,3% til C-aktionærerne (andenprioritets långivere)

A-aktionærerne vil til enhver tid have ret til at købe samtlige B-aktier fra de til enhver tid værende B-aktionærerne mod betaling af SEK 242 mio. (ved 100% konvertering ellers forholdsmæssigt lavere beløb) fratrukket modtaget akkumuleret udbytte jf. ovenfor.

B Ny egenkapital (aktieklasser A)

Garanteret fortegningsmission fra Selskabets eksisterende aktionærer på SEK 25m i nettoprovenu

Selskabets eksisterende aktionærer vil herefter eje ca. 12,5% af aktiekapitalen og ca. 58,9% af stemmerne

A-aktionærerne vil til enhver tid have ret til at købe samtlige B-aktier fra de til enhver tid værende B-aktionærerne mod betaling af SEK 242 mio. (ved 100% konvertering ellers forholdsmæssigt lavere beløb) fratrukket modtaget akkumuleret udbytte jf. ovenfor under punkt. A.

Såfremt selskabets samlede belåningsgrad ikke overstiger 85% og gældsservicerings ratioen er større end 115% kan eventuelt overskydende cash flow anvendes med 50% til ekstraordinært afdrag på førsteprioritets gælden; ca. 29,4% til ekstraordinær dividende til B-aktionærerne (ved 100% konvertering ellers forholdsmæssigt lavere andel), ca. 6,3% til dividende til A-aktionærerne samt 14,3% til C-aktionærerne (andenprioritets långivere)

Vilkår for rekonstruktion (banker)

C Ændring af vilkår for andenprioritetsgæld

- i) Udskyde kontraktuelle afdrag i 2010
- ii) 50% reduktion af afdrag fra 2011
- iii) Reducere rentemarginalen til 1,5% p.a. i 2010-2012 (herefter 2% p.a.)
- iv) Opgive betaling på SEK 1,6m i 2011
- v) Ingen belåningsgrads covenant frem til 2013, herefter skal belåningsgraden være maksimalt 95%

SEK 118 m af andenprioritetsgælden vil blive konverteret til præference egenkapital (aktieklasser C). Andenprioritetsbankerne vil opretholde deres pant i ejendomsporteføljen og modtage delvis rente og afdrag som en præference dividende til aktieklasser C.

Punkt C er et forhandlingsudspil som endnu ikke er principgodkendt af andenprioritetsbankerne

D Ændring af vilkår for førsteprioritetsgæld

- i) Delvist udskyde kontraktuelle afdrag i 2010
- ii) Opgive betaling på SEK 14,2m i 2011
- iii) Ingen belåningsgrads covenant frem til 2013, herefter skal belåningsgraden være maksimalt 95%

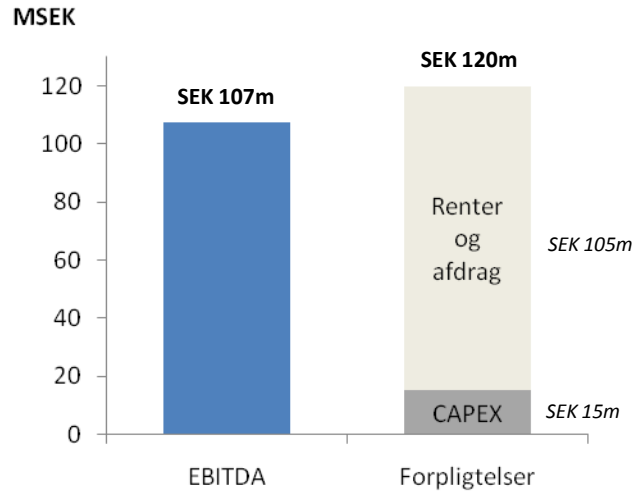
Såfremt selskabets samlede belåningsgrad ikke overstiger 85% og gældsserviceringsratioen er større end 115% kan eventuelt overskydende cash flow anvendes med 50% til ekstraordinært afdrag på førsteprioritetsgælden; ca. 29,4% til ekstraordinær dividende til B-aktionærerne (ved 100% konvertering ellers forholdsomt lavere andel), ca. 6,3% til dividende til A-aktionærerne samt 14,3% til C-aktionærerne (andenprioritetslångivere)

Punkt D er et forhandlingsudspil som endnu ikke er principgodkendt af førsteprioritetsbanken

Rekonstruktionsplan

Ejerstruktur og balance før og efter rekonstruktion

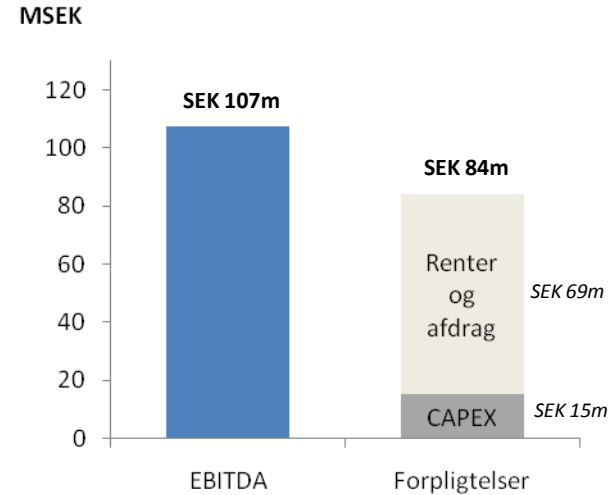
Drift 2010 før rekonstruktion



Ejerstruktur

- Nuværende aktionærer:
100% af stemmerne
100% af aktiekapitalen

Drift 2010 efter rekonstruktion



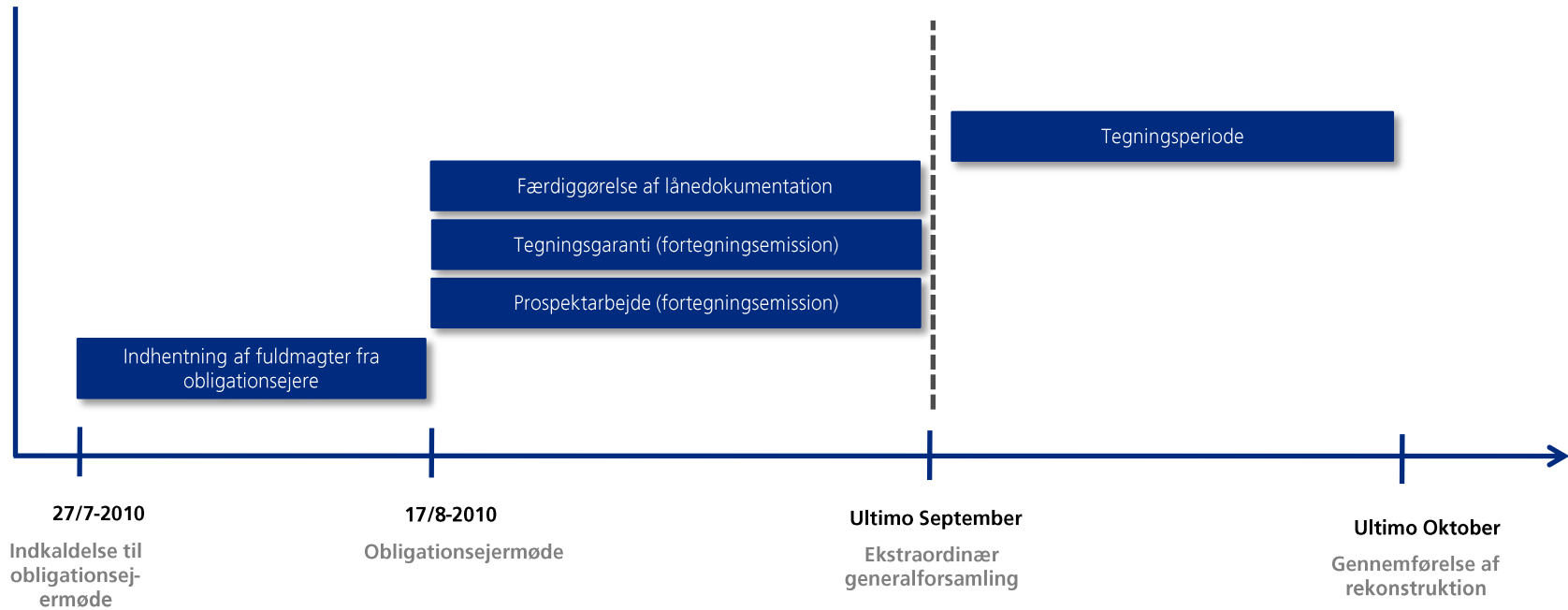
Ejerstruktur

- Nuværende aktionærer (A – Aktier)
58,9% af stemmerne
12,5% af aktiekapitalen
- Obligationsejere (B – Aktier)
27,6% af stemmerne
58,8% af aktiekapitalen
- Andenprioritetsbanker (C – Aktier)
13,5% af stemmerne
28,7% af aktiekapitalen

SEKTION C

Tidsplan

Tidsplan



SEKTION D

Hovedpunkter

Hovedpunkter

- A** Negativ egenkapital pr. 31/3-2010
- B** Driften kan ikke servicere nuværende forpligtelser
- C** Såfremt rekonstruktionen ikke gennemføres vurderes obligationerne at være værdiløse
- D** Ved gennemførelse af rekonstruktion har obligationsejerne mulighed for at genindvinde obligationshovedstolen over tid gennem præference aktier



Disclaimer

This presentation has been prepared by Catella Corporate Finance A/S and/or its affiliates (together, "Catella") for the exclusive use of the party to whom Catella delivers this presentation (the "Recipient") using information provided by Allokton Properties II AB (the "Company") and other publicly available information. Catella has not independently verified the information contained herein, nor does Catella neither the Company make any representation or warranty, either express or implied, as to the accuracy, completeness or reliability of the information contained in this presentation. This presentation should not be regarded by the Recipient as a substitute for the exercise of its own judgment and the Recipient is expected to rely on its own due diligence if it wishes to proceed further.

The valuations, forecasts, estimates, opinions and projections contained herein involve elements of subjective judgment and analysis. Any opinions expressed in this material are subject to change without notice and may differ or be contrary to opinions expressed by other business areas or groups of Catella as a result of using different assumptions and criteria. This presentation may contain forward-looking statements. Catella undertakes no obligation to update these forward-looking statements for events or circumstances that occur subsequent to such dates or to update or keep current any of the information contained herein. Any estimates or projections as to events that may occur in the future (including projections of revenue, expense, net income and stock performance) are based upon the best judgment of Catella from the information provided by the Company and other publicly available information as of the date of this presentation. There is no guarantee that any of these estimates or projections will be achieved. Actual results will vary from the projections and such variations may be material.

Nothing contained herein is, or shall be relied upon as, a promise or representation as to the past or future. Catella, the Company, its affiliates, directors, employees and/or agents expressly disclaim any and all liability relating or resulting from the use of all or any part of this presentation or any of the information contained therein except where stated otherwise in any signed engagement letter or other contract between Catella and the Company.

This presentation has been prepared solely for informational purposes and is not to be construed as a solicitation or an offer to buy or sell any securities or related financial instruments. The Recipient should not construe the contents of this presentation as legal, tax, accounting or investment advice or a recommendation. The Recipient should consult its own counsel, tax and financial advisors as to legal and related matters concerning any transaction described herein. This presentation does not purport to be all-inclusive or to contain all of the information that the Recipient may require. No investment, divestment or other financial decisions or actions should be based solely on the information in this presentation.

This presentation has been prepared solely for the use and benefit of the Recipient; provided that the Recipient and any of its employees, representatives, or other agents may disclose to any and all persons, without limitation of any kind, the tax treatment and tax structure of the transaction and all materials of any kind (including opinions or other tax analyses) that are provided to the Recipient relating to such tax treatment and tax structure. This material must not be copied, reproduced, distributed or passed to others at any time, in whole or in part, without the prior written consent of Catella.

© Catella 2010. All rights reserved. Catella specifically prohibits the redistribution of this material and accepts no liability whatsoever for the actions of third parties in this respect.