

Redegørelse fra udsteder Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S.

Offentliggjort til OMX Den Nordiske Børs via Company News Service den 15. januar 2009:

Redegørelse fra Udsteder

På dagens obligationsejermøde vil udsteder give vedhæftede redegørelse under pkt. 3 på dagsordenen.

Obligationsejermødet er indkaldt af HSH Nordbank AG Copenhagen Branch som Obligationsbank og CorpNordic Denmark A/S som Special Servicer.

Der henvises til selskabets fondsbørsmeddelelse nr. 28 offentliggjort den 12. december 2008 for den fulde dagsorden.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til Michael Sheikh, CDO, på telefon 3378 4000.



LANDIC Property Bond VII (Stockholm) A/S

Obligations ejer møde 15.01.2009, punkt 3, Redegørelse fra udsteder.

15. Januar 2009

1. Prospekt af 3. november 2005.
2. Ejendomsvurdering og afledte effekter her af.
3. Likviditetsgenerering, investeringer og egenkapital.
4. Handlingsplan fra udsteder
5. Konklusion.

1. Prospekt af 3. november 2005.

- Der henvises til afsnit om “likviditetsrisiko” på side 9 I prospekt af 3. november 2005, sidste afsnit, herunder omtale af, at:
“Bankgælden for Koncernen vil blive optaget på sædvanlige vilkår m.v., hvoraf det fremgår at hovedlångiveren bl.a. har adgang til at opsiges gælden, hvis forudsætningerne ændrer sig negativt for Koncernen herunder med virkning for nøgletal for indtjeningen I forhold til bankgælden og markedsværdien af ejendommene I forhold til bankgælden”.

2. Ejendomsvurdering og afledte effekter heraf:

- Ejendomsvurdering:

I løbet af efteråret 2008 kommissionerede The Royal Bank of Scotland, i deres kapacitet af Agent på vegne af bank syndikatet, vurderingsfirmaet CB Richard Ellis AB til at udføre en vurdering af ejendomsporteføljen bestående af 12 ejendomme lokaliseret i (stor)Stockholm området med det formål af fastslå porteføljens markedsværdi i overensstemmelse med hovedlåne aftalen med hovedlångiverne.

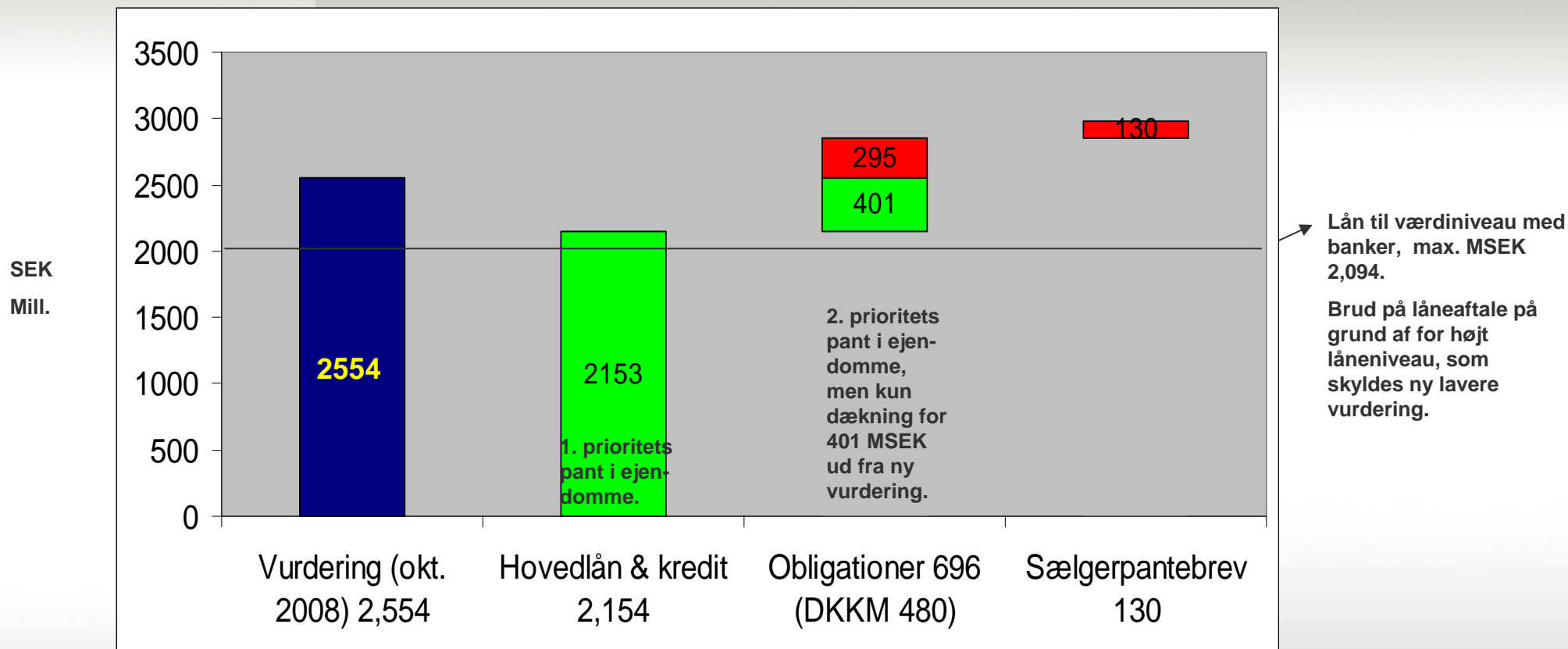
Vurderingen blev udført i overensstemmelse med the Appraisal and Valuation Manual udstedt af the Royal Institution of Chartered Surveyors såvel som med standarderne indeholdt i the European Calculation Standards 2003 udstedt af The European Group of Valuers' Associations.

Ifølge CB Richard Ellis AB' vurderings rapport udstedt i oktober 2008, blev markedsværdien af ejendomsporteføljen vurderet til

SEK 2.554.000.000.

Landic VII, Ejendoms vurdering versus ekstern gæld:

LANDIC
PROPERTY



2. Ejendomsvurdering og afledte effekter heraf:

- Den nye ejendomsværdi er væsentlige lavere end såvel købesum som vurderinger indhentet forud for den seneste. De afledte effekter af den væsentligt reducerede vurdering er:
 - => brud på finansielle nøgletal på forholdet mellem senior lånet og værdien af ejendomsporteføljen.
 - => seniorlångiver erklærer senior lånet misligholdt (i breach)
 - => det medfører at der indtræder en række restriktioner, herunder med hensyn til adgang til likviditet og træk på kreditfacilitet i Landic VII strukturen.
 - => seniorlångiver vil ikke tillade betaling af obligationsrenter

2. Ejendomsvurdering og afledte effekter heraf:

- Den nye ejendomsværdi er væsentlige lavere end de tidligere værdiansættelse. Forventninger til fremtidig vurderinger:
- Kort sigt (1 til 2 år):
 - afhænger i høj grad af udvikling af den finansielle krise, herunder at der er finansielt system til rådighed som kan understøtte normal handel med investeringsejendomme i Scandinavien.
 - marked forventes at være svært og præget af efter effekter af den finansielle krise og det kan være vanskeligt at omsætte større ejendomsporteføljer.
 - prisniveauet forventes derfor at være uændret eller nedadgående.
- Lang sigt (3 til 5 år):
 - Forventet markeds normalisering, men under nye revideret finansierings marked som er betydelige mere konservativt end tidligere.
 - prisniveau forventes derfor at være stigende, men næppe tilbage til oprindelig købs niveauer for denne ejendomsportefølje

- Likviditetsgenerering:
 - Likviditets genereringen i ejendomsporteføljen er lavere end oprindeligt forudsat bl.a. på grund af større investeringsomkostninger og lejeoptimeringsomkostninger og højere omkostninger

=> Hovedlångiverne fastholder restriktioner på anvendelse af likviditet til bl.a. betaling af skyldige og fremtidige obligationskupon renter.
- Investeringer:
 - Der er behov for relative store investeringer i ejendomme (CapEx og tenants improvement cost) for at fastholde nuværende og tiltrække nye lejere. Senior långiverne vil ikke pt. ville finansiere dette.

- Egenkapital:
 - den nye lavere vurdering vil medføre en signifikant nedskrivning på ejendommene og der vil være en afledte nedskrivning på egenkapitalen.
 - det forventes ikke at aktiekapitalen vil være intakt efter nedskrivningen.
 - behov for re-etablering af aktiekapital og egenkapital (behov for re-kapitalisering). Løsning heraf vil kræve samlet løsning mellem ejere og finansielle hovedkreditorer.
- Moderselskabs hæftelse status (non-recourse status)
 - Landic VII strukturen er uden hæftelse af øvrige selskaber i Landic koncernen og denne status kan ikke ændres.

4. Handlingsplan fra udsteder:

- Handlingsplan:
 - Forhandling med seniorlångiverne om fastholdelse af nuværende finansiering samt løbende frigivelse af likviditet til betaling af bl.a. ejendomsdrift omkostninger og mindre investeringer.
 - Forhandlinger med seniorlångiver om re-kapitalisering
 - Stillingtagen fra obligationsejerne til nuværende problemstilling og eventuelt forslag fra obligationsejere til løsninger heraf.
 - Forhandlinger med ejer af sælgerpantebrevs finansiering samt husleje garanti.



5. Konklusion:

- Konklusion:
 - Meget beklagelig situation, som primært skyldes kraftig fald i priser på investeringsejendomme i Sverige.
 - Selskabet vil fortsætte sin aktive administration af porteføljen med henblik på bevaring af værdierne i denne samt fortsætte den tætte dialog med senior långiver med henblik på at sikre fortsat drift i porteføljen
 - Der opfordres til, at obligationsejerne indrømmer selskabet en suspension af betaling af rente på obligationer afventende en bedring af situationen.

LANDIC
PROPERTY

Thank you!