

# Hypo Treuhand Holding AG

---

Obligationsejermøde den 5. oktober 2011 kl. 10.00

---

# Dagsorden

---

1. **Valg af dirigent**
2. Baggrund for indkaldelse til obligationsejermøde
  - Udsteder har anmodet special servicer om at indkalde
3. Redegørelse fra Udsteder
4. Stillingtagen til en anmodning fra Udsteder om ændring af obligationsvilkårene
5. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen i Udsteder til at søge Obligationerne afnoteret
6. Stillingtagen til om der skal afgives opsigelse af Obligationerne til indfrielse ved remedy periodens udløb
7. Stillingtagen til eventuel forfølgelse af pantet
8. Stillingtagen til dækning af omkostninger i forbindelse med eventuel forfølgelse af pantet
9. Eventuelt

---

# Baggrund for indkaldelse

---

1. Valg af dirigent
2. **Baggrund for indkaldelse til obligationsejermøde**
  - Udsteder har anmodet special servicer om at indkalde
3. Redegørelse fra Udsteder
4. Stillingtagen til en anmodning fra Udsteder om ændring af obligationsvilkårene
5. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen i Udsteder til at søge Obligationerne afnoteret
6. Stillingtagen til om der skal afgives opsigelse af Obligationerne til indfrielse ved remedy periodens udløb
7. Stillingtagen til eventuel forfølgelse af pantet
8. Stillingtagen til dækning af omkostninger i forbindelse med eventuel forfølgelse af pantet
9. Eventuelt

---

# Redegørelse fra Udsteder

---

1. Valg af dirigent
2. Baggrund for indkaldelse til obligationsejermøde
  - Udsteder har anmodet special servicer om at indkalde
- 3. Redegørelse fra Udsteder**
4. Stillingtagen til en anmodning fra Udsteder om ændring af obligationsvilkårene
5. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen i Udsteder til at søge Obligationerne afnoteret
6. Stillingtagen til om der skal afgives opsigelse af Obligationerne til indfrielse ved remedy periodens udløb
7. Stillingtagen til eventuel forfølgelse af pantet
8. Stillingtagen til dækning af omkostninger i forbindelse med eventuel forfølgelse af pantet
9. Eventuelt

---

# Redegørelse fra Udsteder

V/Finansiell rådgiver Catella Corporate Finance A/S

---

## Baggrund for indkaldelsen til obligationsejermøde

- Den 30. november 2010 var Hypo Treuhand Holding AG ("Selskabet" eller "Udsteder") ikke i stand til at betale renter til ejerne af obligationerne "8% Hypo Treuhand 2016" med ISIN-koden DK0030041124 ("Obligationerne"), udstedt af Hypo Treuhand Holding AG den 30. november 2006
- Den manglende rentebetaling udløste samtidigt en misligholdelse på Selskabets første- og andenprioritets gæld
- Selskabet var i august 2011, ikke i stand til at servicere første- og andenprioritets gæld
- Selskabet har igennem de seneste 9 mdr. ført dialog med Selskabets banker, som har resulteret i muligheden for at præsentere obligationsejerne for et forslag til rekonstruktion, for at sikre going concern og afhjælpe Selskabet med dets nuværende likviditetssituation og dermed forhindre en konkurs

---

# Redegørelse fra Udsteder

V/Finansiell rådgiver Catella Corporate Finance A/S

---

## Situationen i dag

- Selskabet var i november 2010 ikke i stand til at betale renter til obligationsejerne pga. svigtende indtjening som følge af stigende tomgang i porteføljen (p.t. 15,2%)
- Tomgangen skyldes primært isolerede tilfælde af betalingsproblemer (insolvens) hos kommercielle ankerlejere samt den generelle finansielle afmatning som har påvirket specielt den kommercielle del af porteføljen
- Betalingsmisligholdelsen af Obligationerne forårsagede i november 2010 en kombineret misligholdelse af Selskabets første- og andenprioritets finansiering pga. kryds-misligholdelses klausuler
- Selskabet var i august 2011 ikke i stand til at servicere første- og andenprioritets gælden fuldt ud, hvorved endnu en betalingsmisligholdelse indtrådte
- Det er ikke muligt at sælge selskabet eller basere en almindelig kapitaludvidelse på det nuværende grundlag

---

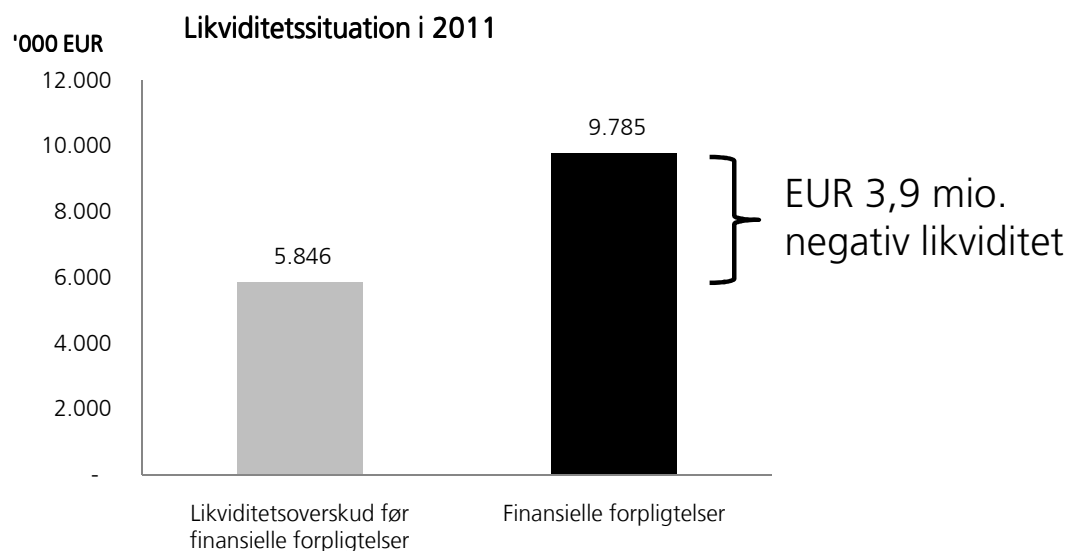
# Redegørelse fra Udsteder

V/Finansiell rådgiver Catella Corporate Finance A/S

---

## Situationen i dag (fortsat)

- Selskabet forventer at i 2011 at generere EUR 5,8 mio. i fri likviditet fra driften før servicering af rentebærende forpligtelser, som i 2011 under de eksisterende kontraktuelle forpligtelser udgør EUR 9,0 mio.
- Herudover har Selskabet identificeret et vedligeholdelses- og investeringsbehov på ca. EUR 0,8 mio. for 2011



---

# Redegørelse fra Udsteder

V/Finansiell rådgiver Catella Corporate Finance A/S

---

## Situationen i dag (fortsat)

- Selskabet iværksatte som konsekvens af situationen et arbejde med at etablere en rekonstruktionsplan til gavn for samtlige kreditorer i Selskabet
- Som led i planen har Selskabet gennemgået samtlige ejendomme i porteføljen med eksterne eksperter med henblik på at identificere frasalgsmuligheder, vedligeholdelses- og investeringsbehov samt at etablere et likviditetsbudget
- Dette arbejde har nu ledt til at Selskabet er i positive og fremskredne forhandlinger med sine banker om en samlet plan for at undgå konkurs, og ønsker på denne baggrund at søge obligationsejernes opbakning til planen
- Det er afgørende for Selskabets mulighed for at fortsætte sin drift som en going concern at de finansielle kreditorer, herunder obligationsindehavere såvel som Selskabets banker giver samtykke til Selskabets rekonstruktionsplan
- Såfremt der ikke kan gennemføres en rekonstruktion, må Selskabet imødesee en konkurs efter de tyske insolvensregler, hvorved Obligationerne må antages at blive værdiløse



---

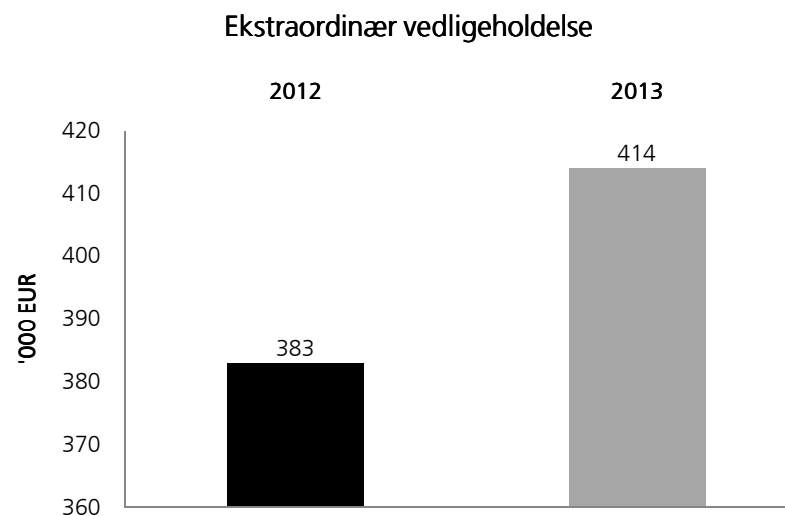
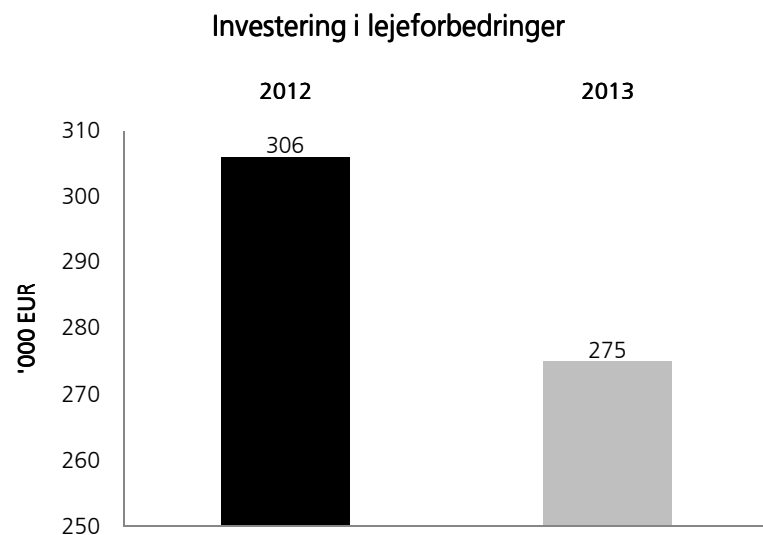
# Redegørelse fra Udsteder

V/Finansiell rådgiver Catella Corporate Finance A/S

---

## Situationen i dag (fortsat)

- Investerings- og vedligeholdelsesbehovet er estimeret af eksterne tekniske rådgivere efter gennemgang af porteføljen
- Det samlede Investerings- og vedligeholdelsesbehov fra 2011 til og med 2013 er estimeret til i alt EUR 2,2 mio., heraf EUR 0,8 mio. i 2011.



---

# Redegørelse fra Udsteder

V/Finansiell rådgiver Catella Corporate Finance A/S

---

## Status på dialog med de foranstående prioriteter

- Selskabet har gennem en længere periode drøftet situationen med sine banker og er nu i positive og fremskredne forhandlinger med henblik på en samlet plan for at undgå konkurs
- Bankerne har krævet ændringer i de finansielle lånevilkår, herunder obligationsvilkårene og sikkerhedsstrukturen, og har tillige forlangt at ejendomsporteføljen reduceres ved frasalg
- Til gengæld har bankerne betinget accepteret at støtte Selskabet med at sikre stabilisering af ejendomsporteføljen, herunder via henstand med rente og afdrag i en begrænset periode samt via anvendelse af frasalgsprovenu til forbedringer i porteføljen. Bankerne vil dog ikke tilføre ny likviditet i form af nye lån
- Bankerne har desuden betinget accepteret at fortsætte samarbejdet med Hypo Treuhand koncernen med udgangspunkt i en 3-årig aftale, således at de foranstående prioriteter skal indfries senest den 31. december 2014

---

# Redegørelse fra Udsteder

V/Finansiell rådgiver Catella Corporate Finance A/S

---

## I rekonstruktionsplanen indgår følgende væsentlige ændringer til obligationsvilkårene:

1. Kuponrenten ændres til 12,0%
2. De skyldige obligationsrenter og fremtidige rentebetalinger oprulles og forfalder når Obligationerne skal indfries.
3. Godkendelse af salg af ejendommen i Hamburg beliggende An der Alster 34/35 & 37/38
4. Godkendelse af salg af SWI Schöner Wohnen Immobilien GmbH
5. Vilkårene for salg af ejendomme ændres
6. Begrænsningerne for anvendelse af fri likviditet ophæves
7. Begrænsningerne for optagelse af nye lån, udstedelse af nye garantier og etablering af nye sikkerheder ophæves
8. Obligationsgælden efterstilles generelt gælden til de foranstående prioriteter
9. Obligationsejernes Pant frigives, dog beholder Obligationsejerne en ret til at modtage betalinger når de Foranstående Prioriteter er fuldt indfriet
10. Obligationerne søges afnoteret fra NASDAQ OMX

**OBLIGATIONSEJERNES ACCEPT AF OVENSTÅENDE ÆNDRINGER TIL OBLIGATIONSVILKÅRERNE ER BETINGET AF AT OGSÅ SELSKABETS SENIORLÅNGIVER, JUNIORLÅNGIVER SAMT AKTIONÆR/SÆLGERLÅNGIVERNE GODKENDER REKONSTRUKTIONSPLANEN**

---

# Redegørelse fra Udsteder

V/Finansiell rådgiver Catella Corporate Finance A/S

---

## Hovedpunkter i rekonstruktion

Formålet med rekonstruktionen er at undgå tvangslikvidation under de nuværende markedsbetingelser og sikre going concern:

- Obligationernes betalingsprofil ændres
- De Foranstående Prioriteter støtter op om Selskabet
- De Foranstående Prioriteters sikkerhedsstruktur og vilkår ændres
- Der arbejdes med en 3-årig plan til at optimere værdien af ejendomsporteføljen
- En tilpasning af porteføljen gennem frasalg af ejendomme som ikke er lokaliseret i Selskabets primære marked, herunder ejendomme i Berlin, Leipzig og Hamborg

---

# Redegørelse fra Udsteder

V/Finansiell rådgiver Catella Corporate Finance A/S

---

## Hovedpunkter for fremadrettet forretningsplan

### Tilpasning af ejendomsporteføljen

- Selskabet vil fokusere kompetencerne omkring driften i North-Rhein Westfalia området og frasælge ejendommen "An der Alster" i Hamborg og ejendommene beliggende i Berlin og Leipzig

### Optimering af den resterende portefølje

- Den eksisterende tomgang for porteføljen er omkring 15% inkl. ejendommen i Hamborg. Eksklusiv ejendommen i Hamborg udgør tomgangen ca. 11%
- Selskabet har med hjælp fra eksternt bistand og i samhør med de Foranstående Prioriteter udarbejdet et investeringsprogram for 2011, 2012 og 2013, med henblik på at beskytte og optimere ejendomsværdierne

# Redegørelse fra Udsteder

V/Finansiell rådgiver Catella Corporate Finance A/S

## Status for salg af Ejendomme – An der Alster, Hamborg



### Årsager til salg:

- Tomgang på 100%
- Meget attraktiv beliggenhed i Hamborg
- Selskabet ønsker at have en mere geografisk koncentreret portefølje i NRW

### Status på salgsproces:

- Dialog med flere interesserede købere
- Salgsproces forventes afsluttet inden 30/6-2012

### Lejedata

	<u>Bolig</u>	<u>Kontor</u>	<u>Detail</u>	<u>Andet</u>	<u>Parkering</u>	<u>Total</u>
Antal enheder		n/a				n/a
Areal, m <sup>2</sup>		3.094		390	9	3.484
Tomgang, m <sup>2</sup>		3.094		390	2	3.484
Lejeindtægter					7.704	7.704
Pr. m <sup>2</sup> .					71,33	
Markedsleje		522.126		102.918	16.200	641.244
Pr. m <sup>2</sup> .		14,06		21,99	150,00	15,34

# Redegørelse fra Udsteder

V/Finansiell rådgiver Catella Corporate Finance A/S

## Status for salg af Ejendomme – Schöner Wohnen Immobilien GmbH



### Årsager til salg

- Beliggenheden er udenfor Selskabets kerneområde i NRW
- Styrket marked for boligejendomme i- og omkring Berlin

### Status på salgsproces:

- Dialog med flere interesserede købere
- Salgsproces forventes afsluttet inden 31/12-2012

### Lejedata for portefølje

	<u>Bolig</u>	<u>Kontor</u>	<u>Detail</u>	<u>Andet</u>	<u>Parkering</u>	<u>Total</u>
Antal enheder	227	19	26	1	43	316
Areal, m <sup>2</sup>	18.609	3.026	2.790	673	0	25.098
Tomgang, m <sup>2</sup>	977	176	401	0	15	1.569
Lejeindtægter	1.130.115	226.783	219.054	10.422	14.157	1.600.531
Pr. m <sup>2</sup> .	96,32	31,01	75,58	3,57	130,19	5,67
Markedsleje	893.835	221.307	326.965	41.178	16.255	1.499.540
Pr. m <sup>2</sup> .	97,87	30,78	137,55	8,50	126,03	4,98

---

# Redegørelse fra Udsteder

V/Finansiell rådgiver Catella Corporate Finance A/S

---

## Opsummerende hovedpunkter

- Selskabets drift kan ikke servicere de nuværende finansielle forpligtelser
- Det er ikke muligt at sælge selskabet eller basere en almindelig kapitaludvidelse på det nuværende grundlag
- Såfremt der ikke kan gennemføres en rekonstruktion, må Selskabet imødesee en konkurs efter de tyske insolvensregler, hvorved Obligationerne må antages at blive værdiløse
- I rekonstruktionsplanen etableres der råderum til at forbedre driften og optimere værdien af ejendomsporteføljen over en 3 årig periode med henblik på at et samlet salg eller refinansiering til den tid vil stille obligationsejerne i en gunstigere position.



---

# Stillingtagen til dagsordenens pkt. 4

---

1. Valg af dirigent
2. Baggrund for indkaldelse til obligationsejermøde
  - Udsteder har anmodet special servicer om at indkalde
3. Redegørelse fra Udsteder
4. **Stillingtagen til en anmodning fra Udsteder om ændring af obligationsvilkårene**
5. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen i Udsteder til at søge Obligationerne afnoteret
6. Stillingtagen til om der skal afgives opsigelse af Obligationerne til indfrielse ved remedy periodens udløb
7. Stillingtagen til eventuel forfølgelse af pantet
8. Stillingtagen til dækning af omkostninger i forbindelse med eventuel forfølgelse af pantet
9. Eventuelt

---

# Stillingtagen til dagsordenens pkt. 5

---

1. Valg af dirigent
2. Baggrund for indkaldelse til obligationsejermøde
  - Udsteder har anmodet special servicer om at indkalde
3. Redegørelse fra Udsteder
4. Stillingtagen til en anmodning fra Udsteder om ændring af obligationsvilkårene
- 5. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen i Udsteder til at søge Obligationerne afnoteret**
6. Stillingtagen til om der skal afgives opsigelse af Obligationerne til indfrielse ved remedy periodens udløb
7. Stillingtagen til eventuel forfølgelse af pantet
8. Stillingtagen til dækning af omkostninger i forbindelse med eventuel forfølgelse af pantet
9. Eventuelt

---

# Stillingtagen til dagsordenens pkt. 6-8

---

1. Valg af dirigent
2. Baggrund for indkaldelse til obligationsejermøde
  - Udsteder har anmodet special servicer om at indkalde
3. Redegørelse fra Udsteder
4. Stillingtagen til en anmodning fra Udsteder om ændring af obligationsvilkårene
5. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen i Udsteder til at søge Obligationerne afnoteret
6. **Stillingtagen til om der skal afgives opsigelse af Obligationerne til indfrielse ved remedy periodens udløb**
7. **Stillingtagen til eventuel forfølgelse af pantet**
8. **Stillingtagen til dækning af omkostninger i forbindelse med eventuel forfølgelse af pantet**
9. Eventuelt

---

# Eventuelt

---

1. Valg af dirigent
2. Baggrund for indkaldelse til obligationsejermøde
  - Udsteder har anmodet special servicer om at indkalde
3. Redegørelse fra Udsteder
4. Stillingtagen til en anmodning fra Udsteder om ændring af obligationsvilkårene
5. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen i Udsteder til at søge Obligationerne afnoteret
6. Stillingtagen til om der skal afgives opsigelse af Obligationerne til indfrielse ved remedy periodens udløb
7. Stillingtagen til eventuel forfølgelse af pantet
8. Stillingtagen til dækning af omkostninger i forbindelse med eventuel forfølgelse af pantet
9. **Eventuelt**