

# Obligationsejermøde

27. maj 2009

## Dagsorden

- Forslag fra NRW II A/S' bestyrelse om obligationsejernes tiltræden og godkendelse af en ændring af vilkår for de konvertible obligationer, der bl.a. indebærer, at NRW II A/S' bestyrelse i visse tilfælde får ret til at kræve de konvertible obligationer konverteret til aktiekapital, i overensstemmelse med vedlagte udkast til nye vedtægter for NRW II A/S, inklusive bilag med ændrede vilkår for de konvertible obligationer.

## Program

- Selskabets økonomiske situation
  - Steen Bryde, bestyrelsesformand
- Igangværende og planlagte tiltag
  - Henrik Frisch, direktør
- Obligationsejer eller aktionær
  - Steen Bryde, formand
- Anbefaling til obligationsejerne
  - Søren Søgaard, CorpNordic Denmark A/S
- Afstemning

# Selskabets økonomiske situation

Steen Bryde  
bestyrelsesformand

## Resultatopgørelse

<i>Mio. DKK</i>	2008/2009	2009/2010
Resultatestimater	8,9	8,9
før:		
■ Obligationslån	32,4	-
■ Ansvarligt lån	1,3	-
Resultatestimater	-24,9	8,9

# Balance

	<i>Mio. DKK</i>	31/12-08	↔	30/6-09 efter konvertering
Aktiver		1.624,9	-3,9	1.621,0
■ Egenkapital		-162,1	493,2	331,1
■ Obligationsgæld		472,6	-472,6	-
■ Ansvarligt lån		24,5	-24,5	-
■ Andre passiver		1.289,9	-	1.289,9
Passiver		1.624,9	-3,9	1.621,0

## Aktiekapital og indre værdi

	<i>Mio. DKK</i>	ex. kupon
Eksisterende aktiekapital		15,0
■ Obligationer		525,0
■ - egne obligationer		-19,7
■ Ansvarligt lån		25,0
Ny aktiekapital		545,3
Ny egenkapital		331,1
Indre værdi		61%

## Forventet balance ved konvertering

Balance	Mio.DKK	31-12-08	31-03-09	30-06-09
<b>Aktiver</b>				
Ejendomme		1.520	1.520	1.520
Forbedringer		1	1	1
Ejendomme i alt		1.521	1.521	1.521
Lejetilgodehavender		5	6	18
Andre tilgodehavender		9	7	7
Akkumuleret likviditet - bundne midler		71	66	73
Akkumuleret likviditet - frie midler		14	1	1
Aktiver i alt		1.621	1.601	1.620
<b>Egenkapital og gæld</b>				
Aktiekapital		15	15	545
Konverteringsretter		14	14	0
Overført overskud		-173	-179	-214
Værdireguleringer		-2	-2	0
Egenkapital i alt		-146	-152	331
Prioritetsgæld		1.243	1.241	1.239
Obligationsgæld		453	455	0
Ansvarligt lån		25	25	0
Kortfristet gæld		46	33	50
Gæld i alt		1.767	1.753	1.289
Passiver i alt		1.621	1.601	1.620



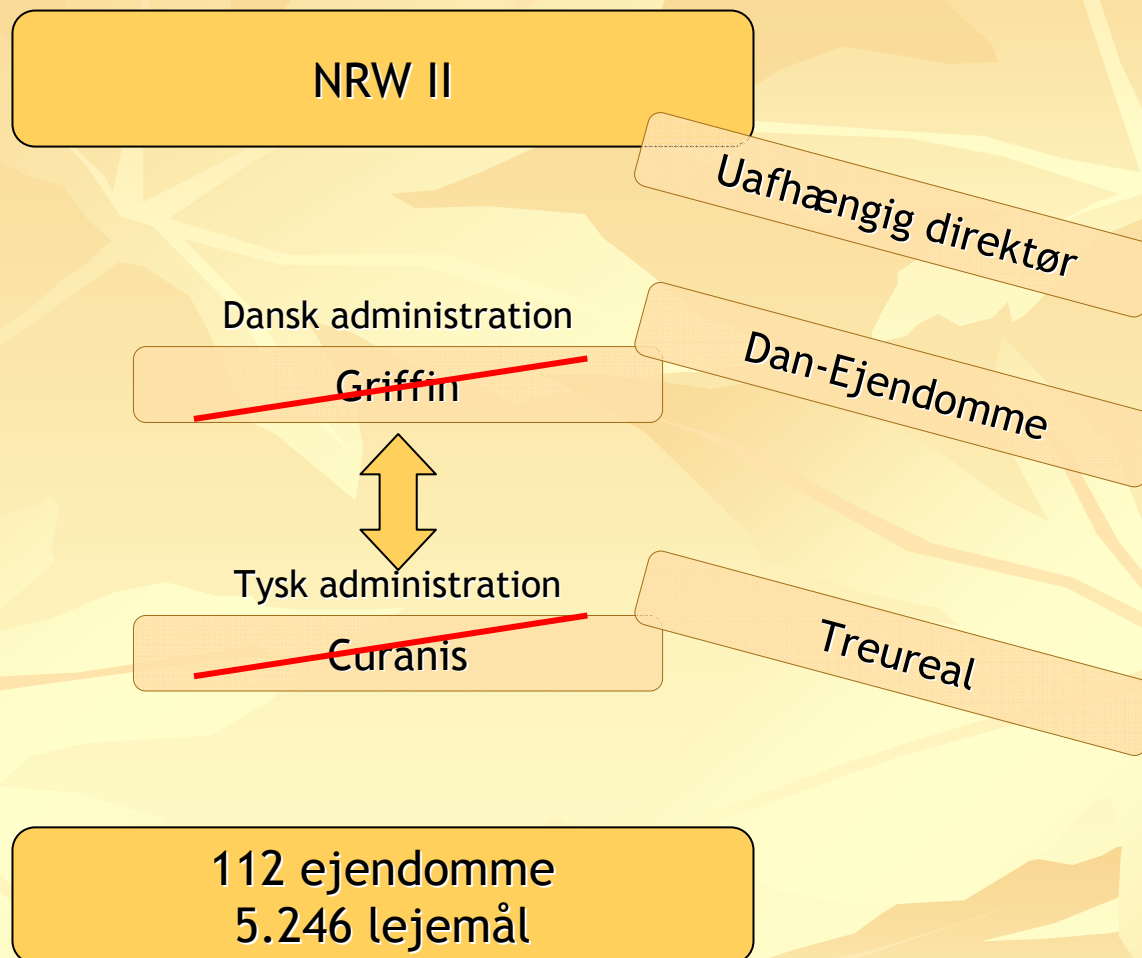
# Igangværende og planlagte tiltag

Henrik Frisch  
direktør

## Fra prospekt til virkelighed

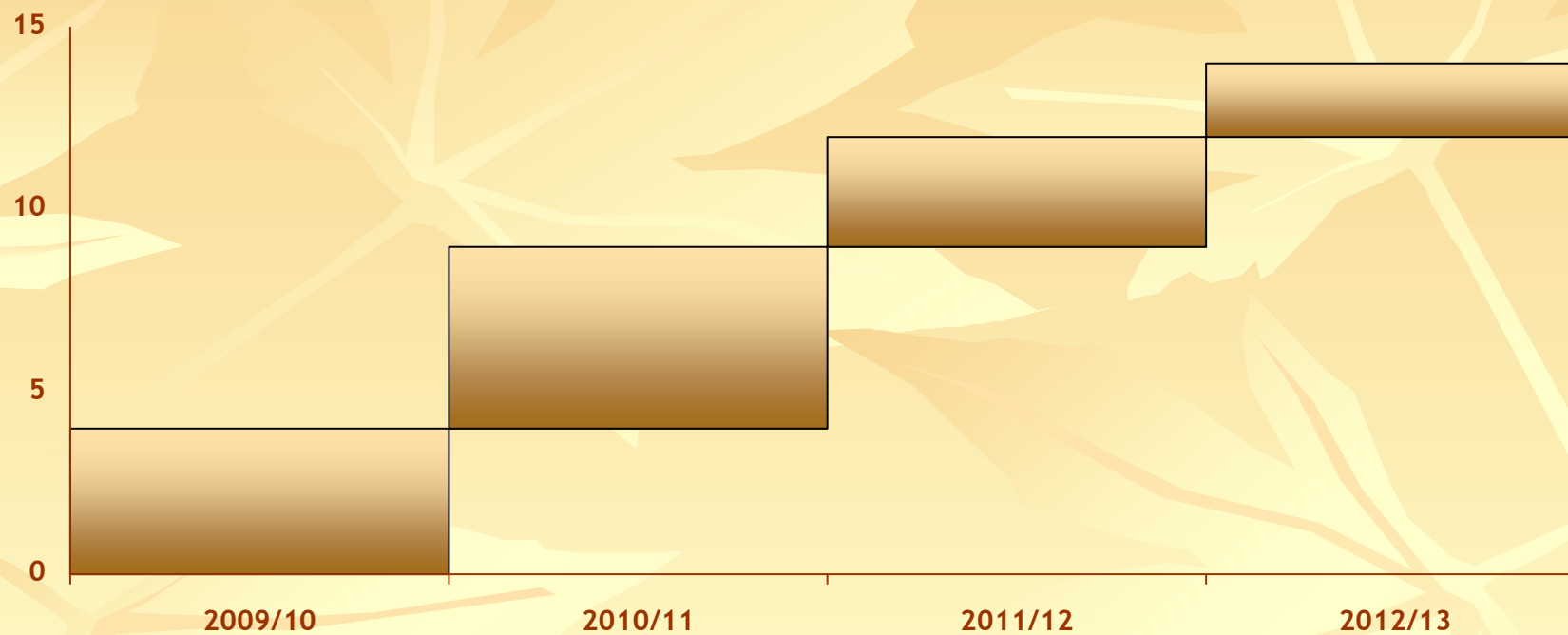
<i>Mio. DKK</i>	2006/2007		2007/2008		2008/2009	
	Prospekt	Realiseret	Prospekt	Realiseret	Prospekt	Forventet
Nettoleje	113,7	108,7	119,6	107,0	124,6	107,8
Tomgang i %	8,0	12,3	6,0	10,6	5,0	10,0
Driftsomk.	26,0	51,1	26,6	51,6	27,2	42,7

# Struktur - Organisering



# Operationelle initiativer

## Driftspåvirkning



- Skift i DK adm.
- Afnotering
- Rammeaftaler

- Nedbringelse af fællesomk.
- Rammeaftaler

- Nedbringelse af fællesomk.
- Rammeaftaler

- Nedbringelse af fællesomk.

## Strategiske initiativer

- Obligationskonvertering
- Gældskonvertering
- Identifikation af ejendomme til salg
- Refinansiering af 1. prioritet

# Obligationsejer eller aktionær

Steen Bryde  
formand

## Obligationsejer eller aktionær?

### ■ Obligationsejer

- Uden aktionærrettigheder
- 70% af værdistigning
- Rente
- Fondsbørsnoteret

### ■ Aktionær

- Stemmeret
- Indflydelse på bestyrelsessammensætning
- 100% af værdistigning
- Udbytte
- Unoteret - OTC?
- Flere oplysninger til aktionærer

## Hvorfor konvertere til aktier?

- Realøkonomisk udfordring
  - Negativt driftsresultat
  - Negativ egenkapital
  - Negativ pengestrøm
- Selskabet løber tør for fri likviditet nu
  - Henstand på renter - kan ikke betale
- Gøre investeringen langtidsholdbar
  - Skabe balance mellem egenkapital og lånekapital
  - Forbedre substansen - gøre ejendommene rentable
  - Skabe positiv drift og positive pengestrømme



## Spørgsmål

- Kan der udbetales renter? - hvornår?
  - Renter konverteres til aktiekapital
- Hvad sker der hvis forslaget ikke vedtages?
  - Forslaget er fremsat på baggrund af selskabets situation
    - Negativ egenkapital
    - Negativt driftsresultat
    - Negativ pengestrøm
  - Ny selvstændig beslutning af bestyrelsen

## Spørgsmål (2)

- **Hvornår udbetales udbytte?**
  - Forudsætter konvertering
  - Refinansiering af 1. prioritet i 2011
  - To-årig periode uden udbytte
- **Konvertering**
  - Mister notering af obligationer på Fondsbørsen
  - OTC-notering af aktier?
- **SKAT - Fondsbørsmeddelelse nr. 43 af 7. maj 2009**
  - Obligationer afståes til kurs 60,73
  - Aktier anskaffes 27. maj 2009 til kurs 60,73
  - Ingen beskatning af aktier, tegningsoptioner eller fortegningsretter
- **Investor Relations**
  - [www.NRW2.dk](http://www.NRW2.dk)

# Anbefaling til obligationsejerne

Søren Søgaard  
CorpNordic Denmark A/S