

PRESSMEDDELANDE

2010-07-13

Obligationsejermøde d. 17. august 2010, vedr. 8,5 %, Allokton Properties 2015, fondskode DK DK0030005913.

Som tidligere udmeldt har selskabet igangsat en plan for styrkelse af likviditetssituationen og kapitalstrukturen. Uden en rekonstruktion er det bestyrelsens vurdering at Allokton Properties AB ("Selskabet") må imødesee en konkurs, hvorved obligationerne må antages at være værdiløse.

Selskabet har fremskredne forhandlinger om en samlet rekonstruktion og har opnået principiel accept fra Selskabets andenprioritetsbanker om at deltage i rekonstruktionsplanen. Selskabet er desuden i dialog med førsteprioritets banken med henblik på at opnå tilsvarende principiel accept om deltagelse i rekonstruktionen.

Selskabet har pr. seneste statusdag 31. Marts 2010 en negativ egenkapital på SEK 207,3 millioner. For at sikre going concern nødvendiggør rekonstruktionsplanen at der indskydes ny kapital i Selskabet samtidig med at den rentebærende gæld nedsættes betydeligt. Selskabet planlægger, at der gennemføres en kontant egenkapitalemission på SEK 50 millioner fra Selskabets aktionærer, samtidig med at Selskabets banker nedsætter renten og giver henstand med afdrag på Selskabets bankgæld.

Betingelsen er imidlertid at ejerne af obligationsgælden accepterer at konvertere obligationen på i alt DKK 110 millioner til præferenceaktier i Selskabet, således at obligationsejere samlet vil besidde ca. 68,4% af kapitalen i Selskabet og ca. 17,8% af stemmerne efter endt rekonstruktion. Herved har obligationsejerne en mulighed for at genindvinde den nominelle obligationshovedstol over tid om end en aktieinvestering er risikobetonet, men samtidig må obligationsejerne give afkald på renter og værdistigninger udover hovedstolen.

Bestyrelsen anbefaler, at obligationsejerne accepterer forslaget om konvertering til præferenceaktier. Obligationsejernes accept af rekonstruktionsplanen er betinget af at hele planen i sin væsentlighed gennemføres, herunder den kontante aktieemission samt bankernes deltagelse.

På denne baggrund har selskabet anmodet om at der indkaldes til et obligationsejermøde til d. 17. August 2010 kl. 09.00. Det er en forudsætning at 2/3 af obligationsgælden er repræsenteret på obligationsejermødet for, at rekonstruktionen kan gennemføres. Samtlige obligationsejere opfordres derfor til at deltage på obligationsejermødet eller fremsende fuldmagt sammen med depotudskrift på beholdning af obligationer.

For en nærmere uddybning af planen henvises til vedlagte indkaldelse fra Special Servicer samt præsentation af rekonstruktionsplanen i bilag. Herudover står selskabet samt dets rådgivere til rådighed for en uddybning af planen, og de er velkommen til at kontakte Adm Direktør i Allokton Properties AB Anders Wehtje på telefon +46 702 442 133 eller Peter Bygholm, Catella Corporate Finance på telefon +45 3393 7593.

Med venlig hilsen
Allokton Properties AB

Jakob Johansson
Formand

Anders Wehtje
Adm. Direktør

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Jakob Johansson, styrelseledamot
+46-(0)7035060707

Allokton AB's (publ) affärsidé är att förvärva, äga och effektivt förvalta fastighetsbestånd vilket i kombination med fördelaktiga finansieringslösningar skall ge en god avkastning på investerat kapital. Alloktons fastighetsportfölj består av fastigheter om cirka 440.000 kvm belägna i 19 svenska städer. Aktierna i Allokton är sedan 18 december 2006 upptagna för handel på First North under tickerkoden ALOK B. Alloktons Certified Adviser och likviditetsgarant på First North är Mangold Fondkommission tel 08-5030 1550.

BILAG 1**Indkaldelse til Obligationsejermøde - Alloktion Properties AB (Fondskode DK0030005913)**

CorpNordic Denmark A/S som Special Servicer og HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch som Obligationsbank, informerer hermed samtlige ejere af obligationer udstedt Alloktion Properties AB på nominelt DKK 110.000.000, fondskode DK0030005913, om et kommende obligationsejermøde.

Formel indkaldelse vil i overensstemmelse med Prospektet blive offentliggjort i Dagbladet Børsen, Statstidende og via Københavns Fondsbørs tidligst den 3. august.

Mødet afholdes den **17. august 2010 kl. 09.00** (registrering starter 08.30) hos **Adina Apartment Hotels Copenhagen**
Amerika Plads 7, 2100 København

Agenda til mødet

1. Valg af dirigent
2. Baggrund for indkaldelse til obligationsejermøde
 - Udsteder har anmodet Obligationsbanken om at indkalde.
 - Remedy periode for renter forfaldne til betaling den 30. juni 2009 er udløbet
 - Rente med forfald til betaling den 30. juni 2010 er ikke betalt
3. Redegørelse fra Udsteder
4. Forslag fra Udsteder om ændring af obligationsvilkårene
 - Obligationernes hovedstol nedskrives fra DKK 110 mio. til DKK 11 mio.,
 - Obligationernes løbetid forlænges til 2020,
 - Renter for perioden efter 30. juni 2010 og til udløb frafalder.
 - Obligationsejernes sikkerheder frafalder, Udsteders forpligtigelser om udlodning, begrænset adgang til gældsoptagelse og anvendelse af likviditet ophæves
 - Til gengæld modtager hver obligationsejer et tilbud fra bestyrelsen om at konvertere obligationen til præferenceaktier i Udsteder, således at obligationsejere samlet vil besidde ca. 68,4% af kapitalen i Udsteder og ca. 17,8% af stemmerne efter endt rekonstruktion.

I tilfælde af at forslaget vedtages, bortfalder punkterne 8 til 10.

Special Servicers anbefaling er at stemme for forslaget, i det rekonstruktionsplanen giver mulighed for at få en tilbagebetaling af obligationshovedstolen over tiden.

5. Forslag fra Udsteder om, at udestående renter tilskrevet pr. 30. juni 2009 frafaldes
6. Forslag fra Udsteder om, at udestående renter tilskrevet pr. 30. juni 2010 frafaldes
7. Forslag fra Udsteder om at give bestyrelsen i Udsteder adgang til at afnotere Obligationerne
8. Stillingtagen til opsigelse af obligationerne
9. Stillingtagen til eventuel realisation af pantet
10. Stillingtagen til dækning af omkostninger, som eventuelt overstiger indestående på Provenuekontoen
11. Eventuelt

På Obligationsejermødet giver hver obligation à DKK 10.000 ret til én stemme.

For at deltage i mødet skal ejerskab af obligationerne dokumenteres ved forevisning af depotudskrift, ikke mere end fem dage gammel, fra VP-Securities eller kontoførende institut - udskrift fra net-bank accepteres som dokumentation.

Ejes obligationerne gennem et selskab, skal dokumentation for tegningsret vedlægges.

Vi gør opmærksom på at der for at træffe beslutning under punkt 4 - 6 kræves at minimum 2/3 af obligationskapitalen er repræsenteret til mødet. Special Servicer opfordrer samtlige obligationsejere at sende vedlagte fuldmagt, sammen med dokumentation for ejerskab og eventuel tegningsret, til CorpNordic Denmark A/S.

Obligationsejere der ønsker at deltage ved mødet, bedes venligst meddele deltagelse og fremsende oven nævnte dokumentation senest den 16. august 2010 til CorpNordic Denmark A/S.

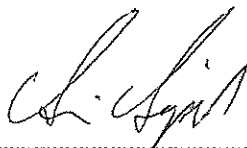
på e-mail: bondmeeting@cornordic.com
 via brev: CorpNordic Denmark A/S, Dampfærgevej 3, 2100 København
 via fax: +45 3318 9001, Attn.: Henrik Hvidt-Karlsson

Tilmelding modtaget af CorpNordic før kl. 15.00 den 16. august vil være registreret til mødet.


Udover hvad der er vedlagt i denne korrespondance vil Indkaldelse til mødet, agenda for mødet, fuldstændigt beslutningsgrundlag samt fuldmagter (generalfuldmagt til Bank og fuldmagt til Udsteder) være tilgængelig på følgende websider;

- Udsteders hjemmeside:
 - www.allokton.se
- Special Servicers hjemmeside:
 - www.cornordic.com/SpecialServicer.htm
- Selskabets microsite på OMX Nordic
 - www.nasdaqomxnordic.com/bonds/denmark/microsite/?Instrument=CSE59428 (faneblad "Nyheder")

Med venlig hilsen
 CorpNordic Denmark A/S



Søren Søgaard



Henrik Hvidt-Karlsson

Bilag 2

Obligationsejermøde for ejerne af obligationer udstedt af Alloktion Properties AB

Fuldstændige beslutningsforslag for dagsordenens punkt 4, 5, 6 og 7

I dette fuldstændige beslutningsforslag er anvendt de samme definitioner som i prospekt af 23. juni 2005 vedrørende Alloktion Properties AB - 8,5% fast forrentet obligationslån 2015.

Dagsordenens punkt 3 - Beslutning vedrørende betingelser for vedtagelse af dagsordenens punkt 4, 5, 6 og 7

Som led i en finansiell rekonstruktion af Udsteder planlægger Udsteder at rejse SEK 50 mio. kontant mod udstedelse af A-aktier i Udsteder, og at søge obligationsgælden konverteret til B-aktier i Udsteder. I forbindelse med rekonstruktionen nomineres de eksisterende aktier udstedt af selskabet som A-aktier.

A-aktierne vil have 10 stemmer pr. aktie á nominelt SEK 0,1. B-aktierne vil have 1 stemme pr. aktie á nominelt SEK 0,1.

Konvertering af Obligationerne til B-aktier gennemføres således at en obligation giver ret til konvertering til 6.217 B-aktier. Såfremt alle obligationsejere tager imod tilbuddet om at konvertere til B – aktier, vil der efter gennemførelsen af kapitalforhøjelsen være samlet 100.000.000 stk. aktier, fordelt på 31.613.307 stk A-aktier og 68.386.693 stk. B – aktier. Det vil sige, at obligationsejerne samlet vil eje ca. 68,4% af aktiekapitalen og ca. 17,8% af stemmerne.

B-aktierne vil få ret til følgende samlede præferenceudbytte til fordeling mellem samtlige B-aktier (baseret på en 100% konvertering af obligationsgælden). Der vil ikke ske udlodning til A-aktierne før B-aktierne er indløst med mindre Selskabets samlede belåningsgrad er mindre end 85% og gældsserviceringsratioen er større end 120%, jf. nedenfor.

2010:	0
2011:	0
2012:	2% (modsvarende ca. SEK 2,9m)
2013:	3% (modsvarende ca. SEK 4,3m)
2014:	4% (modsvarende ca. SEK 5,8m)
2015-2019:	5% (modsvarende ca. SEK 7,2m)
2020 og fremefter	13,2% (modsvarende ca. SEK 19m)

Udbyttet vil alene blive udbetalt, hvis det kan anses for lovligt og forsvarligt i forhold til Udsteders finansielle forhold på det planlagte udbyttetidspunkt. Endvidere er det en forudsætning, at de til enhver tid gældende aftaler med Udsteders finansielle kreditorer er overholdt.

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 144 mio. (ved 100% konvertering ellers forholdsmæssigt lavere beløb) fratrukket modtaget akkumuleret udbytte jf. ovenfor.

Forudsat at udbytte betales som planlagt, vil A-aktionærerne f.eks. i 2015 (inden udbyttebetaling for 2015) have ret til at købe samtlige B-aktier for ca. SEK 137 mio.

Såfremt Udsteders samlede belåningsgrad ikke overstiger 85% og gældsservicerings ratioen er større end 120% kan eventuelt overskydende cash flow anvendes med 50% til ekstraordinært afdrag på førsteprioritets gælden; ca. 34% til ekstraordinær dividende til B-aktionærerne (ved 100% konvertering ellers forholdsmæssigt lavere andel) samt ca. 16% til dividende til A-aktionærerne.

Nedenstående forslag under dagsordenens punkt 4 og 5 vedtages i givet fald under forudsætning af, at

- (i) Udsteder tilføres SEK 50 mio. kontant efter omkostninger mod udstedelse af nye aktier i selskabet; og
- (ii) Samtlige obligationsejere bliver tilbudt at konvertere deres obligationer til aktier i Selskabet ved at tegne B-aktier i Selskabet á nominelt SEK 100 ved konvertering af én obligation til 6.217 B-aktier til kurs 2,1, hvilket modsvarer, at obligationsejerne efter gennemførelsen af gældskonverteringen og den efterfølgende kontante kapitalforhøjelse ejer ca. 68,4% af aktiekapitalen og ca. 17,8% af stemmerne i Selskabet, såfremt alle obligationsejere tager imod tilbuddet om at konvertere.

inden 31. december 2010.

Vedtagelsen af punkt 4, 5, 6 og 7 nedenfor træder først i kraft, når denne forudsætning er opfyldt.

Dagsordenens punkt 4 - Beslutning om ændring af obligationsvilkårene

På baggrund af den fremlagte Restruktureringsplan fra Udsteder foreslås følgende ændringer af obligationsvilkårene, vedtaget:

4 (a) Forslag om at hovedstolen nedskrives fra DKK 110.000.000 til DKK 11.000.000.

Punkt 4.2 "Beløb og valuta" erstattes af følgende ordlyd:

"Obligationerne har en samlet nominal værdi på DKK 11.000.000. Obligationerne er denomineret i danske kroner (DKK), og serien vil ikke være åben for yderligere udstedelser."

Punkt 4.9 "Stykstørrelse, registrering og Betaling" ændres til følgende:

"Obligationerne registreres i VP SECURITIES A/S, Weidekampsgade 14, P.O. Box 4040, DK-2300 Copenhagen S VP Securities

Der er oprindeligt udstedt i alt 11.000 stk. Obligationer i stykstørrelser á DKK 10.000. I forbindelse med nedskrivning af hovedstolen er stykstørrelsen ændret til DKK 1.000. Der udstedes ikke fysiske Obligationer.

Obligationerne udstedes til ihændehaber og kan ikke noteres på navn.

Som Obligationsejere betragtes de til enhver tid i VP Securities A/S registrerede indehavere af Obligationerne."

4 b) Forslag om forlængelse af Obligationernes løbetid til 2020

Punkt 4.5 "Udløbsdato" ændres til:

"30. juni 2020."

I Punkt 4.20 "Førtidig indfrielse" fastholdes første afsnit, mens resten af afsnittet slettes og erstattes af:

"I perioden fra 30. juni 2011 til 30. juni 2020 kan Obligationerne til enhver tid indfries af Udsteder til Kurs 100.00 svarende til DKK 1.000 pr. obligation af nominelt DKK 1.000 "

4 (c) Forslag om at obligationerne bliver rentefri

Punkt 4.15 "Kuponrente" i Obligationens vilkårene, erstattes i sin helhed med følgende ordlyd:

"Obligationerne er rentefri"

Indholdet af punkt 4.16 "Betaling af renter og hovedstol" udgår, således at bestemmelsen fremover har følgende ordlyd:

"Indfrielse af Obligationerne sker ved overførsel til Obligationsejernes konti registreret i VP Securities på Udløbsdatoen eller datoen for førtidig indfrielse.

Udsteders betalingsforpligtelse er opfyldt, når betalingerne er stillet uigenkaldeligt til rådighed for VP Securities til overførsel til de registrerede konti."

Punkt 4.17 om beregning af rente udgår helt.

Til punkt 4.19 " Ordinær indfrielse" tilføjes som et nyt afsnit:

"Bankdage er dage, hvor pengeinstitutter generelt er åbne for almindelige bankforretninger i Danmark."

I punkt 4.26 "Misligholdelse" andet afsnit nr. 1 udgår "rente eller", således at dette punkt fremover lyder:

"1) hvis Udsteder undlader rettidigt at betale hovedstol på Obligationerne, og betalingsmisligholdelsen ikke er afhjulpet inden for 14 dage fra tidspunktet for rettidig betaling, eller"

I punkt 4.33 "Obligationsudstedende institut" slettes punkt 1) vedrørende gennemførelse af betaling af renter. Punkt 2) bliver herefter punkt 1).

Første og andet afsnit i punkt 4.39 "Beskatning" udgår.

4 (e) Forslag om at obligationsejernes sikkerheder frafalder, og at Udsteders forpligtelser om udlodning mv. begrænsede adgang til gældsoptagelse og anvendelse af likviditet ophæves

Obligationsvilkårenes punkt 4.23 "Obligationsejernes sikkerheder", og punkt 4.25 "Realisation af Pantet" udgår.

Obligationsvilkårenes punkt 4.27 "Udsteders forpligtelser" udgår.

Obligationsvilkårenes punkt 4.31 "Øvrig gældsoptagelse" udgår.

Obligationsvilkårenes punkt 4.36 "Anvendelse af likviditet" udgår.

Dagsordenens punkt 5 - Forslag om frafald af renter tilskrevet pr. 30 juni 2009

Forslag om at Obligationsejerne frafalder renter tilskrevet pr. 30. juni 2009 frafalder.

Dagsordenens punkt 6 - Forslag om frafald af renter tilskrevet pr. 30 juni 2010

Forslag om at Obligationsejerne frafalder renter tilskrevet pr. 30. juni 2010 frafalder.

Dagsordenens punkt 7 Beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen i Udsteder til at afnotere Obligationerne

Forslag om at bemyndige bestyrelsen i Udsteder til at søge Obligationerne afnoteret fra OMX med de ændringer, der måtte følge deraf af Obligationsvilkårene efter gennemførelse af konverteringen, såfremt der mod forventning måtte være en udestående ikke konverteret obligationsmængde tilbage.

BILAG 3

Fuldmagt til obligationsejermøde og tegning af aktier ved konvertering af obligationsgæld for ejerne af obligationer udstedt af Allokton Properties AB

Undertegnede

Navn:

Adresse:

CPR-nr./CVR-nr.:

("Fuldmagtsgiver")

der er ejer af _____ stk. obligationer udstedt af Allokton Properties AB (ISIN) DK0030005913 ("Obligationerne"), meddeler hermed

1. fuldmagt til

- Bestyrelsen i Allokton Properties AB, Org. nr. 556676-8742 ("Selskabet").
- navngiven tredjemand: _____
Fuldmægtigens navn og adresse (benyt venligst blokbogstaver)

("Fuldmægtigen")

til at repræsentere Fuldmagtsgiver og stemme på Fuldmagtsgivers vegne på obligationsejermøde vedrørende 8,5% fast forrentet erhvervsobligationslån 2015, der afholdes den 17. august 2010.

I tilfælde af, at forslag fra Selskabet, jf. det fuldstændige beslutningsforslag for dagsordenens punkt 4 som offentliggjort den 13. juli 2010, ikke vedtages på obligationsejermødet den 17. august 2010, meddeles tillige fuldmagt til at give møde og stemme på Fuldmagtsgivers vegne på et eller flere efterfølgende obligationsejermøder, hvor tilsvarende forslag er på dagsordenen.

2. fuldmagt til

- Såfremt Selskabets forslag vedtages på obligationsejermødet den 17. august 2010 eller på et efterfølgende obligationsejermøde, og samtlige obligationsejere bliver tilbudt at konvertere deres obligationer til aktier i Selskabet, meddeles endvidere fuldmagt til Fuldmægtigen til på Fuldmagtsgivers vegne at tegne B-aktier i Selskabet ved konvertering af Obligationerne til B-aktier i forholdet én obligation á DKK 10.000 til 6.217 B-aktier. B-aktierne udstedes med en ret for ejerne af Selskabets A-aktier til, på enhver tid at købe samtlige B-aktier fra de til enhver tid værende B-aktionærer mod betaling af SEK 144 mio, modsvarende obligationernes oprindelige hovedstol på DKK 110 million (ved 100% konvertering ellers forholdsmæssigt lavere beløb) fratrukket modtaget akkumuleret udbytte. Konvertering af Obligationerne til B-aktier vil medføre, at obligationsejerne efter gennemførelsen af gældskonverteringen og den efterfølgende kontante kapitalforhøjelse eje ca. 68,4% af aktiekapitalen og ca. 17,8% af stemmerne i Selskabet, såfremt alle obligationsejere tager imod tilbuddet om at konvertere.

Samtidig accepterer Fuldmagtsgiver, at enhver udestående rente (renteaktivet) for Obligationerne annulleres.

Tegningen sker i praksis ved, at Selskabets bestyrelse på vegne af Fuldmagtsgiver tegner aktierne på en tegningsliste, der i overensstemmelse med den svenske aktieselskabslovs regler vil indeholde beslutningen om at forhøje kapitalen i Selskabet og være ledsaget af Selskabets vedtægter samt øvrige påkrævede dokumenter.

Fuldmagtsgiver accepterer og er bekendt med, at tegning af aktier i Selskabet ved konvertering af Obligationerne i henhold til denne fuldmagt, er bindende for Fuldmagtsgiver. Fuldmagtsgiver accepterer, at tegningsbeløbet afregnes ved konvertering af Obligationerne mod registrering af Fuldmagtsgiver som ejer af de tegnede aktier.

Depotoplysninger:

Kontoførende institut:

CD-ident:

VP- depotnummer:

Denne fuldmagt er gældende indtil 31. December 2010 og kan ikke tilbagekaldes.

--oo0oo--

Undertegnede erklærer at have fuld bemyndigelse til at give denne fuldmagt og til at tegne Fuldmagtsgiver.

Dato:

Navn:

Titel:

Navn:

Titel:

Allokton Properties AB

Præsentation af rekonstruktionsplan til obligationsejere (Fondskode DK0030005913)

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 restruktureringen.

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 207,3 millioner.
- ☛ Uden en rekonstruktion er det bestyrelsens vurdering at Allokton Properties AB ("Selskabet") må imødegå en konkurs hvorved obligationerne må antages at være værdiløse
- ☛ Selskabet har fremskredne forhandlinger om en samlet rekonstruktion.
- ☛ Planen indebærer (i) at der gennemføres en kontant egenkapitalemission på SEK 50 millioner fra Selskabets aktionærer, (ii) at obligationsejere acceptere at konvertere obligationen på i alt DKK 110m 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 Allokton Properties AB

Indholdsfortegnelse

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

SEKTION A

Nuværende situation Allokton Properties AB



Nuværende situation

Allokton Properties AB

Nuværende situation i Allokton Properties AB

1 Negativ egenkapital på SEK 207m – egenkapitalen skal jf. svenske kapitaltabsregler 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 AB

1 Genetablering af egenkapital gennem:
i) kapitaludvidelse på SEK 50m
ii) konvertering af obligationsgæld på SEK 144m
iii) Afståelse af ikke betalte obligationsrenter på SEK 22m

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 80m i ejendommene over de næste 5 år, hvoraf SEK 50m skal investeres med det samme

SEKTION B

Rekonstruktionsplan for Allokton Properties AB



Rekonstruktionsplan

Betingelser og status

Betingelser for gennemførelse af rekonstruktion

- A Ny egenkapital**
Ny kontant egenkapital med et nettoprovenu på SEK 50m til Allokton Properties 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
- 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 AB på SEK 50 mio
- B** Obligationsejerne forudsættes at acceptere og godkende rekonstruktionsplanen inden udgangen af august 2010
- C** Selskabets andenprioritets banker har givet principiel 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

Rekonstruktionsplan

Vilkår for rekonstruktion

Vilkår for rekonstruktion (obligationsejere og aktionærer)

A

Konvertering af obligationsgæld til præference aktier (aktieklasser A og B)

Konvertering af obligationsgæld på SEK 144m til præference aktier (aktieklasser A og B).

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

- i) 2% i 2012 (modsvarende ca. SEK 2,9m)
- ii) 3% i 2013 (modsvarende ca. SEK 4,3m)
- iii) 4% i 2014 (modsvarende ca. SEK 5,8m)
- iv) 5% i 2015 -2019 (modsvarende ca. SEK 7,2m)
- v) 13,2% fra 2020 og fremefter (modsvarende ca. SEK 19m)

Såfremt selskabets samlede belåningsgrad ikke overstiger 85% og gældsservicerings ratioen er større end 120% kan eventuelt overskydende cash flow anvendes med 50% til ekstraordinært afdrag på førstprioritets gælden; ca. 34% til ekstraordinær dividende til B-aktionærerne (ved 100% konvertering ellers forholds-mæssigt lavere andel) samt ca. 16% til dividende til A-aktionærerne.

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 144 mio. (ved 100% konvertering ellers forholds-mæssigt lavere beløb) fratrukket modtaget akkumuleret udbytte jf. ovenfor.

B

Ny egenkapital (aktieklasser A og B)

Garanteret fortegnings-emission fra Selskabets eksisterende aktionærer på SEK 50m i nettoprovenu Selskabets eksisterende aktionærer vil herefter eje ca. 32% af aktiekapitalen og ca. 82% 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 144 mio. (ved 100% konvertering ellers forholds-mæssigt lavere beløb) fratrukket modtaget akkumuleret udbytte jf. ovenfor under punkt. A.

Såfremt selskabets samlede belåningsgrad ikke overstiger 85% og gældsservicerings ratioen er større end 120% kan eventuelt overskydende cash flow anvendes med 50% til ekstraordinært afdrag på førstprioritets gælden; ca. 34% til ekstraordinær dividende til B-aktionærerne (ved 100% konvertering ellers forholds-mæssigt lavere andel) samt ca. 16% til dividende til A-aktionærerne.



Rekonstruktionsplan

Vilkår for rekonstruktion

Vilkår for rekonstruktion (banker)

C

Ændring af vilkår for andenprioritetsgæld

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

D

Ændring af vilkår for førsteprioritetsgæld

- i) Udskyde kontraktuelle afdrag i 2010
- ii) Opgive betaling på SEK 10 m i 2011
- iii) Øge kontraktuelle afdrag med 25 bps fra 2011
- iv) Ingen belåningsgrads covenant frem til 2013, herefter skal belåningsgraden være maksimalt 95%

Såfremt selskabets samlede belåningsgrad ikke overstiger 85% og gældsservicerings ratioen er større end 120% kan eventuelt overskydende cash flow anvendes med 50% til ekstraordinært afdrag på førsteprioritets gælden; ca. 34% til ekstraordinær dividende til B-aktionærerne (ved 100% konvertering ellers forholdsomt lavere andel) samt ca. 16% til dividende til A-aktionærerne.

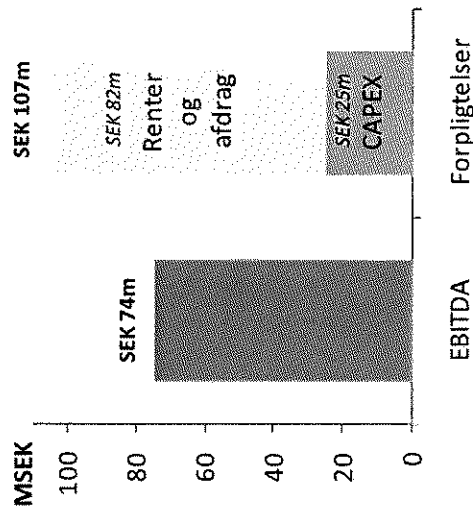
Punkt D er et forhandlingsudspil som endnu ikke er principgodkendt af førsteprioritetsbanken



Rekonstruktionsplan

Ejerstruktur og balance før og efter rekonstruktion

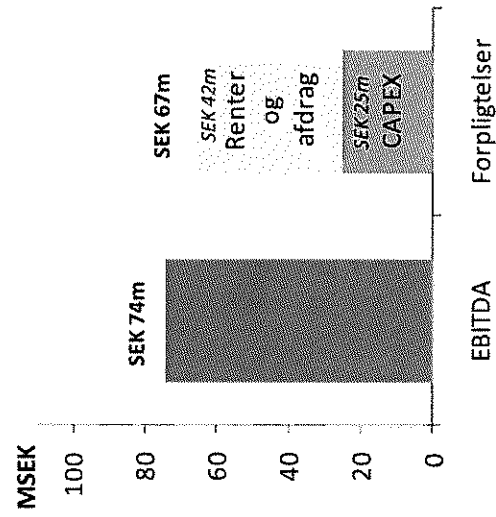
Drift 2010 før rekonstruktion



Ejerstruktur

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

Drift 2010 efter rekonstruktion

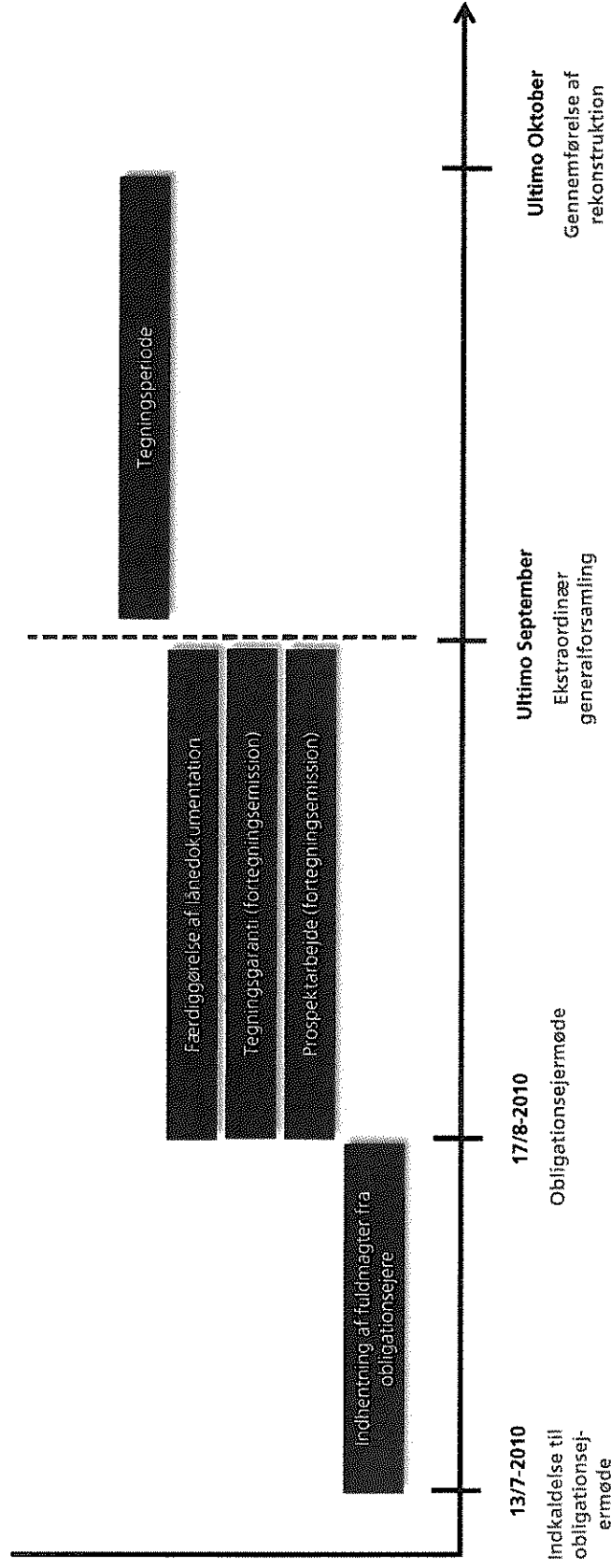


Ejerstruktur

- ☞ Nuværende aktionærer (A – Aktier)
82% af stemmerne
32% af aktiekapitalen
- ☞ Obligationsejere (B – Aktier)
18% af stemmerne
68% af aktiekapitalen

SEKTION C

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 AB (the "Company") and other publicly available information. Catella has not independently verified the information contained herein, nor does Catella 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.

