



Offentliggjort til NASDAQ OMX Copenhagen via Company News Service den 18. februar 2011

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S, CVR-nr. 29 21 33 64 ("Selskabet") Redegørelse fra Udsteder

Redegørelse fra Udsteder

På obligationsejermødet den 18. februar 2011 vil udsteder give vedhæftede redegørelse under pkt. 3 på dagsordenen.

Der henvises til selskabets fondsbørsmeddelelse nr. 69 offentliggjort den 8. Februar 2011 for dagsorden med fuldstændige forslag.

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S

*Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til adm. direktør Ole Vagner
telefon +45 40254113.*

*Yderligere information om Property Bonds VIII A/S kan findes på selskabets hjemmeside,
www.propertybondsVIII.dk.*

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S

Redegørelse fra Udsteder, jf. punkt 3 på dagsordenen

Obligationsejermøde 18. februar 2011

Redegørelse fra Udsteder

Formål med præsentationen

- På vegne af Udsteder, Property VIII (Sverige II) A/S (Selskabet), at redegøre for det forestående salg af ejendomsporteføljen og konsekvenser heraf.

Indholdsfortegnelse

1. Betinget salg af ejendomsporteføljen
2. Selskabsstruktur
3. Forudsætninger for provenuberegninger
4. Anslået maksimalprovenu
5. Anslået minimalprovenu
6. Hemfosa
7. Beslutninger

Betinget salg af ejendomsporteføljen

Baggrund

- På obligationsejermødet 29. april 2009 blev det vedtaget, at ejendomsporteføljen kunne afhændes med samtykke fra Selskabet under nærmere fastsatte betingelser.
- Selskabet indgik 8. november 2010 en mægleraftale med Tenzing AB om at forestå et salg af hele ejendomsporteføljen.
- De indkomne bud er vurderet og der er ført dialog med de højstbydende.

Betinget salg af ejendomsporteføljen

Salgsaftalen

- Den betingede salgsaftale på ejendommene for SEK ca. 2,2 mia. blev indgået 1. februar 2011.
- Køber er et datterselskab til Hemfosa Fastigheter AB.
- Salget er aftalt som en selskabshandel, der foretages ved at sælge de underliggende svenske ejendomsselskaber (PropCo's).

Betinget salg af ejendomsporteføljen

Obligationsejerne

- Salget er betinget af, at obligationsejerne beslutter, at betaling kan foretages delvist i form af et gældsbev.
- Provenuet til obligationsejerne forventes at udgøre ca. 29% - 40% af obligationernes hovedstol, men betalt over en periode på op til 3 år.
- Heraf forventes provenuet up-front at udgøre ca. 12% - 28% af obligationernes hovedstol.

Selskabsstruktur

Dansk moderselskab

("PB VIII A/S")

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S (29 21 33 64)

Svensk moderselskab

("PB VIII AB")

Municipalfastigheter Sweden AB (55 66 88-01 90)

Svenske datterselskaber

("PropCo (x7)")

Municipalfastigheter Eskilstuna AB

Municipalfastigheter Haninge AB

Municipalfastigheter SK AB

Municipalfastigheter PD AB

Municipalfastigheter O AB

Municipalfastigheter Norrköping AB

Municipalfastigheter Sollentuna AB

100%

100%

Forudsætninger for provenuberegninger

- Provenuberegningerne er estimeret baseret på proforma balancer, aftaler samt budgetterede omkostninger.
- Der er angivet et estimat for maksimalprovenu og minimalprovenu. Det vurderes, at der er størst sandsynlighed for, at det endelige provenu ligger mellem disse estimer, men kan også ligge udenfor.
- Udbetaling af penge til obligationsejerne vil foretages snarest muligt efter, at der står tilstrækkelige midler på Afviklingskontoen. Det forventes, at praktikken omkring udbetalinger tager ca. 7 bankdage. I de følgende opstillinger er angivet datoerne for, hvornår pengene forventes modtaget på Afviklingskontoen.
- Kreditrisikoen på Hemfosa Fastigheter AB, som er udsteder af gældsbrevet er ikke medtaget i beregningerne.
- Valutakurs 0,8466 SEK/DKK.

Anslået maksimalprovenu

Anslået maksimalprovenu SEK	23-02-2011 Closing	31-03-2011 1. termin	30-06-2011 2. termin	30-09-2011 3. termin	31-12-2011 4. termin	31-03-2012 5. termin	30-06-2012 6. termin
Udstedt gældsbev	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	95.000.000
Indfrielse af gældsbev	-	-	-	-	-	-	-
Renteafkast på gældsbev	-	750.000	1.895.833	2.555.556	2.555.556	2.527.778	2.527.778
Driftsomkostninger struktur	-	-	500.000	-	500.000	-	500.000
Kontantprovenu closing	58.348.295	-	-	-	-	-	-
Kontant deponering / frigivelse	- 15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-
2/3 del exit fee	19.202.411	-	-	-	-	-	-
Kontantprovenu, SEK	62.550.706	15.250.000	1.395.833	2.055.556	2.055.556	2.027.778	2.027.778
Kontantprovenu, DKK	52.955.428	12.910.650	1.181.713	1.740.233	1.740.233	1.716.717	1.716.717
Kontantprovenu i % af obligationer	12,92%	3,15%	0,29%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%
Akkumuleret provenu i %	12,92%	16,06%	16,35%	16,78%	17,20%	17,62%	18,04%
Forventet anslået udbetaling, DKK	52.955.428	12.910.650					

Forudsætninger:

Deponering frigives fuld ud 31. marts ud fra et optimistisk scenarie. Ifølge SPA'en kan der gå op til 43 bankdage. (20+20+3)

Gældsbevet nedsættes med SEK 5 mio. ved udlejning af et specifikt lejemål. Her antaget ud fra vilkår der optimerer provenuet.

Driftsomkostninger er anslået med udgangspunkt i omkostninger på den eksisterende struktur.

Anslået maksimalprovenu, fortsat

Anslået maksimalprovenu SEK	30-09-2012 7. termin	31-12-2012 8. termin	31-03-2013 9. termin	30-06-2013 10. termin	30-09-2013 11. termin	31-12-2013 12. termin	23-02-2014 13. termin
Udstedt gældsbrev	95.000.000	95.000.000	95.000.000	95.000.000	95.000.000	95.000.000	95.000.000
Indfrielse af gældsbrev	-	-	-	-	-	-	95.000.000
Renteafkast på gældsbrev	2.427.778	2.427.778	2.375.000	2.401.389	2.427.778	2.427.778	1.425.000
Driftsomkostninger struktur	- 500.000	- 500.000	- 500.000	- 500.000	- 500.000	- 500.000	- 500.000
Kontantprovenu closing	-	-	-	-	-	-	-
Kontant deponering / frigivelse	-	-	-	-	-	-	-
2/3 del exit fee	-	-	-	-	-	-	-
Kontantprovenu, SEK	1.927.778	1.927.778	1.875.000	1.901.389	1.927.778	1.927.778	95.925.000
Kontantprovenu, DKK	1.632.057	1.632.057	1.587.375	1.609.716	1.632.057	1.632.057	81.210.105
Kontantprovenu i % af obligationer	0,40%	0,40%	0,39%	0,39%	0,40%	0,40%	19,81%
Akkumuleret provenu i %	18,44%	18,84%	19,22%	19,62%	20,01%	20,41%	40,22%
Forventet anslået udbetaling, DKK	9.727.669						89.303.366

Forudsætninger:

Indfrielse af gældsbrev indtræffer efter 3 år.

I dette scenarie foretages 4 udbetalinger til obligationsejerne over de 3 år.

Anslået minimalprovenu

Anslået minusprovenu	23-02-2011	24-02-2011	31-03-2011	30-06-2011	30-09-2011	31-12-2011	31-03-2012	30-06-2012
SEK	Closing	Dagen efter closing	1. termin	2. termin	3. termin	4. termin	5. termin	6. termin
Udstedt gældsbev	100.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Indfrielse af gældsbev	-	80.000.000	-	-	-	-	-	-
Renteafkast på gældsbev	-	16.667	150.000	379.167	511.111	511.111	505.556	505.556
Driftsomkostninger struktur	-	3.000.000	-	-	-	-	-	-
Kontantprovenu closing	58.348.295	-	-	-	-	-	-	-
Kontant deponering / frigivelse	- 15.000.000	-	-	-	-	-	-	-
2/3 del exit fee	19.202.411	-	-	-	-	-	-	-
Kontantprovenu, SEK	62.550.706	77.016.667	150.000	379.167	511.111	511.111	505.556	505.556
Kontantprovenu, DKK	52.955.428	65.202.310	126.990	321.003	432.707	432.707	428.003	428.003
Kontantprovenu i % af obligationer	12,92%	15,90%	0,03%	0,08%	0,11%	0,11%	0,10%	0,10%
Akkumuleret provenu i %	12,92%	28,82%	28,85%	28,93%	29,03%	29,14%	29,24%	29,35%
Forventet anslået udbetaling, DKK	52.955.428	65.202.310						2.169.413

Forudsætninger:

Indfrielse af SEK 80 mio. dagen efter closing. SEK 20 mio. henstår indtil et lejeforhold er forudsat afklaret pr. 30. juni 2012. Kan evt. afklares tidligere.

Deponering bliver ikke frigivet, såfremt der er reguleringsbeløb i de endelige overdragelsesbalancer for dette beløb.

Driftsomkostninger er anslået med udgangspunkt i omkostninger på den eksisterende struktur og medtaget som engangsbeløb.

I dette scenarie foretages i praksis 2 udbetalinger til obligationsejerne i 2011, idet 23. feb og 24. feb vil blive slået sammen.

Hemfosa Fastigheter AB

- Der vedhæftes præsentation af udstederen af gældsbreve: Hemfosa Fastigheter AB.
- Nedenstående er udvalgte informationer fra præsentationen:
 - Selskabet er et svensk ejendomsselskab stiftet i 2009
 - Selskabet har kapitaltilsagn for SEK 2,8 milliarder fra seks institutionelle investorer og ledelsen.
 - Ledelsen består af erfarne personer fra den svenske ejendomssektor
 - Selskabets fokus er svenske erhvervsejendomme med højt stabilt afkast.
 - Pr. november 2010 havde selskabet købt eller indgået købsaftaler til en værdi af SEK 10,4 milliarder, ca 260 ejendomme og ca. 1,4 mio. m².

Beslutninger

Nødvendige beslutninger for transaktionens gennemførelse

- Dagsordenens punkt 4: Beslutning om at Obligationsejerne i forbindelse med og som en betingelse for transaktionens gennemførelse:
 - Betalingen i forbindelse med salg af Datterselskaberne delvis kan ske via udstedelse af et gældsbrief
 - Bemyndige obligationsbanken til på egne og på Obligationsejernes vegne i enhver henseende til at medvirke til gennemførelsen af Transaktionen og den efterfølgende fordeling af proventet fra Transaktionen, herunder at indgå sådanne aftaler, afgive sådanne meddelelser samt i øvrigt træffe sådanne dispositioner som måtte være nødvendige eller hensigtsmæssige i forbindelse med gennemførelsen af Transaktionen og den efterfølgende fordeling af proventet.

Beslutninger

Beslutninger af praktisk eller optimerende karakter

- Beslutning om at der foretages løbende udbetalinger til obligationsejerne. (Indstillet pga. de mange mulige udfald. Vil medføre en ændring af stykstørrelsen på obligationen.)
- Beslutning om at der alene foretages udbetalinger når der kan udbetales minimum 2 kurspoint af obligationslånets hovedstol eller i forbindelse med indfrielse af gælds brevet (Indstillet for at minimere antallet af corporate actions, som er forbundet med omkostninger.). Nødvendig konsekvens er, at stykstørrelsen ændres til DKK 0,01.
- Beslutning om at udskyde betalingen af renter til næstkommende terminsdag samt om ikke at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende som følge af betalingsmisligholdelsen. (Indstillet for at undgå endnu et obligationsejermøde)
- Beslutning om afnotering af obligationerne. (Indstillet for at holde omkostningerne nede.)

Disclaimer

- Denne præsentation er udarbejdet af Breinholt Consulting A/S eksklusivt til Property Bonds VIII (Sverige II) A/S (Selskabet) og er baseret på informationer leveret af Selskabet samt andre offentligt tilgængelige informationer. Breinholt Consulting A/S har ikke uafhængigt verificeret informationerne heri, ligesom Breinholt Consulting A/S ikke stiller nogle sikkerheder eller garantier, hverken direkte eller indirekte, for nøjagtigheden, fuldstændigheden eller pålideligheden af informationer indeholdt i denne præsentation. Selskabet skal ikke anse præsentationen som en erstatning for dets egen bedømmelse og det er forventet, at Selskabet stoler på dets egen due diligence, såfremt det ønsker at gå videre.
- Vurderinger, forudsigelser, estimater, meninger og prognoser indeholdt i denne præsentation involverer elementer af subjektiv vurdering og analyse. Alle vurderinger i dette materiale kan til enhver tid ændres uden varsel. Præsentationen kan indeholde forudsigelser om fremtiden. Breinholt Consulting A/S påtager sig ikke pligten til at opdatere sådanne forudsigelser for begivenheder eller omstændigheder, der opstår efter datoen for forudsigelserne, ligesom øvrige informationer i præsentationen ikke vil blive opdateret. Alle estimater og prognoser over begivenheder som måtte opstå efter dato for denne præsentation (inklusiv prognoser for omsætning, omkostninger, nettoresultat og aktieudvikling) er baseret på Breinholt Consulting A/S's bedste vurdering ud fra informationer modtaget fra Selskabet samt andre offentligt tilgængelige informationer per dato for præsentationen. Alle erklæringer, estimater eller prognoser om Breinholt Consulting A/S's honorar samt andre prisoplysninger er per dato for denne præsentation. Der er ingen garanti for at disse estimater og prognoser ikke vil ændre sig. Realiserede resultater kan variere fra disse prognoser og sådanne variationer kan være væsentlige.
- Intet i denne præsentation er, eller skal blive betragtet som, et løfte eller repræsentation for fortiden eller fremtiden. Med mindre andet er aftalt i en underskrevet kontrakt mellem Breinholt Consulting A/S og Selskabet, fraskriver Breinholt Consulting A/S, dets direktører, medarbejdere og/eller agenter sig udtrykkeligt ethvert ansvar relateret til eller opstået som resultat af anvendelsen af hele eller dele af denne præsentation eller den information indeholdt heri.
- Alle rettigheder forbeholdes. Breinholt Consulting A/S forbyder specifikt videreformidling af dette materiale og fraskriver sig ethvert ansvar overfor tredjeparters handlinger.

Presentation of Hemfosa Fastigheter

Hemfosa

- Hemfosa was formed in June 2009 as a traditional property company. The company will act in the Nordic property market with an aim to be a long term market participant
- Hemfosa has capital commitments of approximately BSEK 2.8 from six Nordic institutional investors and the management
- The founding partners of Hemfosa have extensive experience from the transaction intensive listed company Kungsleden, where they were part of the management from 1993 to 2008. Kungsleden's portfolio initially consisted of properties from Swedish banks taken over during the financial crisis in the 90's
- Hemfosa has a total of 18 people employed and offices in Stockholm (head office), Kristianstad and Västerås (regional offices)
 - Internal expertise includes local and national asset management, finance, legal and transactions
 - External expertise will be brought in to handle facilities management, technical and environmental due diligence and development project management
- Focus is on Swedish high-yielding commercial properties with stable cash flows, all over the country
- By the end of November 2010 the Hemfosa Group has acquired or entered into legally binding agreements comprising approximately 260 properties with a total value of approximately BSEK 10.4. The properties comprise more than 1,400,000 sq.m. and generate a rental income of approximately MSEK 1,300 per annum

Hemfosa

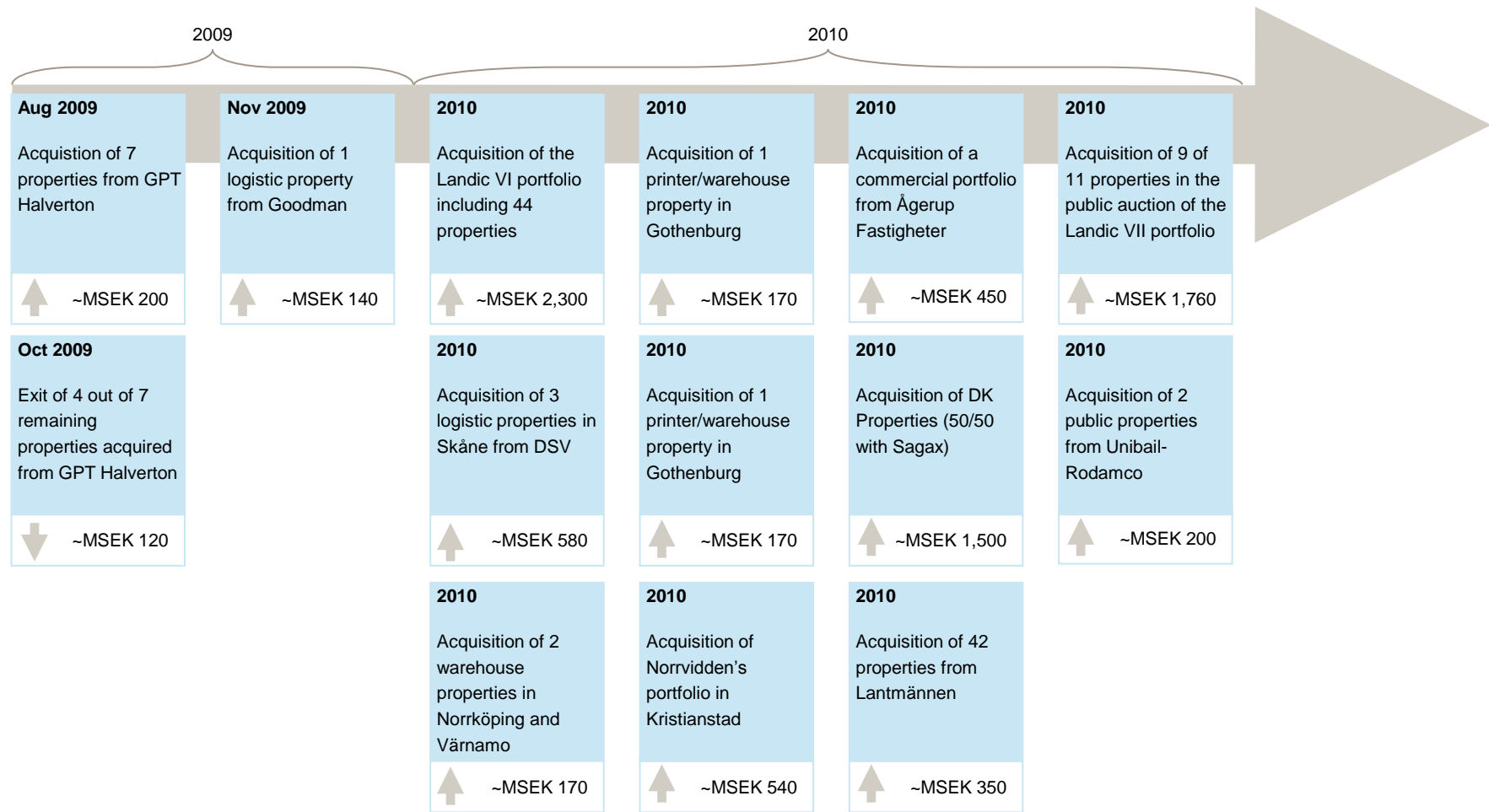
Asset Management

- Hemfosa can offer the required active and local asset management
- Hemfosa has a long experience and an extensive network
- In the tenant market, Hemfosa management is well known to be a pro-active and professional owner
- Hemfosa has the financial strength and project management skills to carry out required CapEx, TI:s and development projects

Refinancing capability

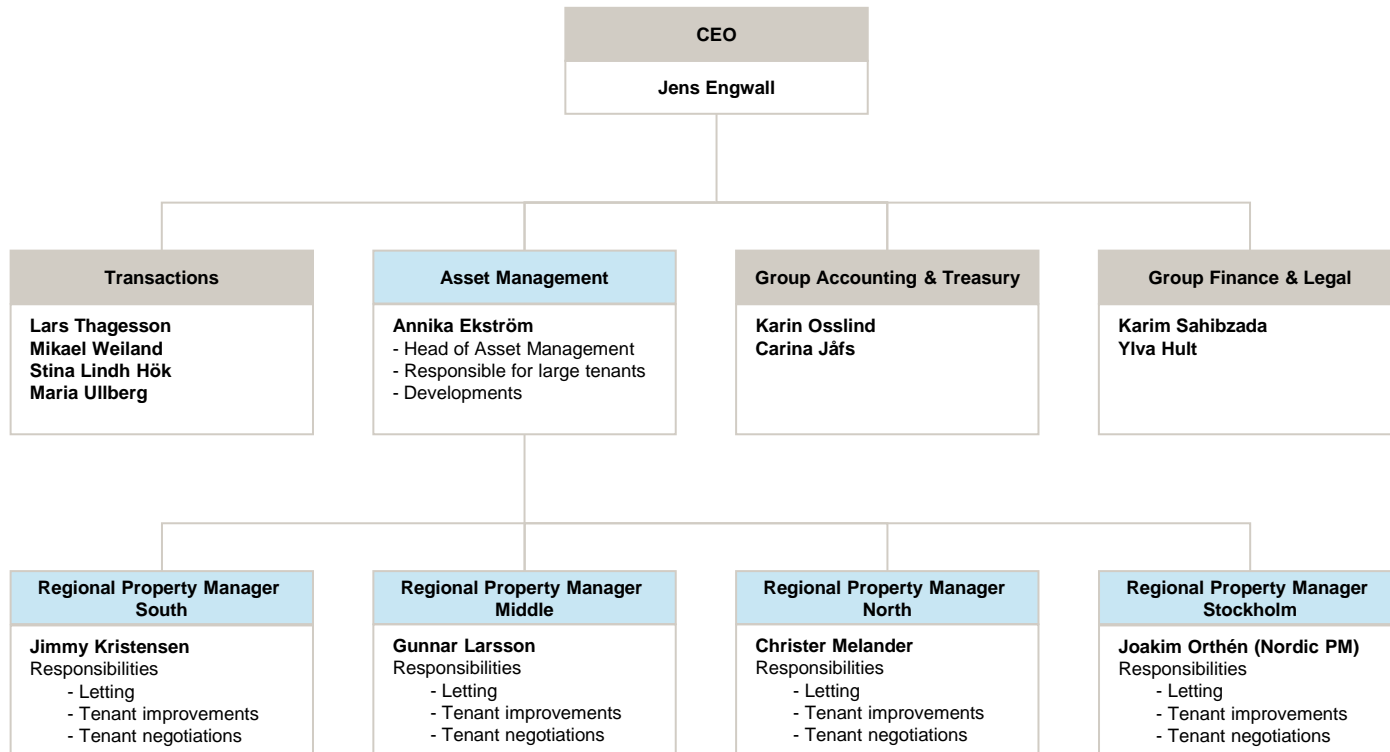
- Hemfosa has financially strong and long term owners
- Hemfosa is a stable platform and long term market participant
- Hemfosa is willing to trim and acquire add-on properties to the Portfolio in order to make it attractive to refinance, with current or new lenders
- Hemfosa is an existing client among several Swedish and foreign real estate debt providers

Hemfosa so far, selected transaction 2009–2010



Since the foundation, Hemfosa has by far been the most active participant in the Swedish property market

Current Asset Management organisation



Management

- **Jens Engwall, CEO**
Extensive experience from the property business (Skanska, BPA and CA Fastigheter), latest position as Executive Vice President of Kungsleden followed by the position as CEO of Kungsleden, 1993–2007
- **Lars Thagesson, Transaction Manager**
Extensive experience from the property business. Lars has had different leading positions within Kungsleden during the period 1993–2009, latest position as Executive Vice President
- **Mikael Weiland, Transaction Coordinator**
Many years of experience from various property companies and as Management Consultants. Analysis and Transactions Manager at Kungsleden, 2005-2007
- **Karin Osslind, CFO**
Extensive experience from the property and financial sector through the Sixth Swedish National Pension Fund (AP6), Nordea, Securum, BPA and Bohlins (chartered accountant). Latest position as Portfolio manager at AP6
- **Karim Sahibzada, Law and financing**
Real estate law and financing since 1998. First at the law firm Vinge and then as Partner and head of the real estate group at the law firm Ashurst in Stockholm
- **Annika Ekström, Head of Asset Management**
Different positions in Aberdeen Asset Management between 1996–2010. Latest position was Head of Asset Management
- **Gunnar Larsson, Asset manager**
Extensive experience from asset management. Property manager at Kungsleden, 1998–2008. Latest position was property manager at SveaReal, 2008–2009

The management and the board of directors have been active in the Swedish property market since the 1990's

- Extensive knowledge about property management
- Experience from previous property and financial crises
- Well established relations in the capital and financial markets
- Possess a unique track record from property transactions

Parts of the management and the board of directors have, beyond experience from Kungsleden, been or are active in the boards of Castellum, Pandox, FastPartner, Atrium Ljungberg, Wallenstam and the bad bank structuring companies Securum and Retriva

Board of Directors

- **Bengt Kjell**, Chairman of the board
CEO at AB Handel och Industri (SHB's recently re-established bad bank). Chairman of the board of Indutrade (industrial component and solutions company). Board member of Skanska (construction company), Pandox (hotel property company), Höganäs (metal powder technology), Munters (energy efficient air treatment solutions), Helsingborgs Dagblad (newspaper, the city of Helsingborg)
- **Jens Engwall**, Board member and CEO
Chairman of the board of Runsvengruppen (ÖoB). Board member of Tengbomgruppen (architecture company in the Nordic region), Ruric (Russian property company) and Bonnier Fastigheter AB (Swedish property company)
- **Mats Israelsson**, Board member
Board member of Atrium Ljungberg (property company), Forsen Projekt (project management and property development), Veidekke Bostad (residential construction company). Former board member of property companies Kungsleden, Castellum and Akademiska Hus
- **Anders Ek**, Board member
Board member of CA Fastigheter (property company), East Capital Explorer (investment company – listed and unlisted companies in Eastern Europe) and Catella KAG. Former CEO of Robur (Swedbank funds) and Financial director at SPP (currently Alecta). Executive vice president and head of Swedbank's Strategic and International banking business
- **Kim Westberg**, Board member
Property portfolio manager for Sampo Abp (insurance solutions company). Board member of Realinvest Oy och Ovenia Oy. Former head of Catella's valuation unit in Finland
- **Daniel Skoghäll**, Board member
CEO of Ikano Fastigheter (property company, owned by IKEA). Former CEO at Bostads AB Drott (residential property company)
- **Christer Wachtmeister**, Board member
Former CEO of ABN Amro Asset Management in Sweden. Chief Investment Officer of Kåpan Pensioner
- **Magnus Eriksson**, Board member
Alternative investments at the Fourth Swedish National Pension Fund (AP4). Extensive experience from a number of leading positions, such as Investment Manager at MGA Invest, Head of Equities at the Third Swedish National Pension Fund (AP3), Trustee at Catella and Vice President at Aragon Fondkommission

Investors



The Fourth Swedish National Pension Fund (AP4)
One of five buffer funds in the Swedish national pension system. The objective of AP4 is to create high yields at low risk. AP4 currently has more than BSEK 200 of the Swedish public's pension assets under management



Alecta
Manager of the occupational pensions since 1917. Manages approximately BSEK 400 of assets



IF/Sampo
IF is a leading casualty insurance company in the Nordic region, owned by the Finnish Sampo group. If Skadeförsäkringar Holding AB's assets amounts to BSEK 131 and Sampo Group's assets amounts to BEUR 27



Ikano
An international group of companies within finance, property, insurance, consumer goods and asset management, owned by the Kamprad family



Kåpan Pensioner
Manages public pensions. Mainly invests in bonds, shares and properties. Manages approximately BSEK 30 of assets



Folksam/KPA
Folksam is a Swedish insurance company that offers a variety of insurance, savings and loan products with focus on the Swedish market. Manages approximately BSEK 200 of assets

Income Statement and Balance Sheet

Income Statement 1 January–30 June 2010

(TSEK)	1 Jan–31 Mar	1 Jan–30 Jun
<i>Property management</i>		
Rental income	33,209	144,293
Operating expenses	-10,588	-32,517
Other property expenses	-1,899	-6,396
Maintenance and tenant improvements	-2,038	-9,344
Net operating income	18,684	96,037
<i>Property trading</i>		
Sales revenue	19,000	19,500
Book value	-14,411	-14,395
Sales cost		-150
Trading net	4,589	4,955
Personnel cost	-2,937	-6,441
Other administration expenses	-2,035	-5,980
Depreciation	-4,852	-20,641
Profit/loss before financial items	13,449	67,930
Net financial position	-17,726	-72,732
Profit/loss before tax	-4,276	-4,802
Tax	-2,746	-3,291
Profit/loss after tax	-7,022	-8,094

Balance Sheet 30 June 2010

(TSEK)	31 Dec 2009	30 Jun 2010
Assets		
<i>Fixed Assets</i>		
Investment properties	225,556	4,341,286
Other fixed assets	540	503
Financial receivables		19,912
<i>Total Fixed Assets</i>	<i>226,096</i>	<i>4,361,701</i>
<i>Current Assets</i>		
Current receivables	6,215	45,939
Cash and bank	65,751	360,347
<i>Total Current Assets</i>	<i>71,967</i>	<i>406,286</i>
Total Assets	298,063	4,767,987
Shareholders' equity and liabilities		
<i>Risk-bearing capital</i>		
Shareholders' equity	104,080	170,986
Shareholders' loan	100,000	1,150,000
<i>Total risk-bearing capital</i>	<i>204,080</i>	<i>1,320,986</i>
<i>Liabilities</i>		
Tax provisions	6,424	63,948
Interest-bearing liabilities	76,400	3,226,076
Non interest-bearing liabilities	11,159	156,976
<i>Total liabilities</i>	<i>93,983</i>	<i>3,447,000</i>
Total Shareholders' equity and liabilities	298,063	4,767,987

In the end of December 2010 Hemfosa owns properties with a total value of approximately BSEK 9.3.