

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S

Redegørelse fra Udsteder, jf. punkt 3 på dagsordenen

Obligationsejermøde 7. marts 2011

Redegørelse fra Udsteder

Formål med præsentationen

- På vegne af Udsteder, Property VIII (Sverige II) A/S (Selskabet), at redegøre for det gennemførte salg af ejendomsporteføljen samt de fremsatte forslag

Indholdsfortegnelse

1. Salg af ejendomsporteføljen
2. Selskabsstruktur
3. Løbende udbetalinger
4. Ændring af Obligationsejernes repræsentant

Salget af ejendomsporteføljen

- På obligationsejermødet 29. april 2009 blev det vedtaget, at ejendomsporteføljen kunne afhændes med samtykke fra Selskabet under nærmere fastsatte betingelser
- På obligationsejermødet den 18. februar 2011 blev det vedtaget, at betalingen kunne foretages delvist med et gældsbrief
- Handlen blev gennemført den 23. februar 2011

Løbende udbetalinger

- På obligationsejermødet den 18. februar 2011 blev det vedtaget, at der skulle foretages løbende udbetalinger til obligationsejerne, når der kunne udbetales minimum 2% af den oprindelige hovedstol
- Der stilles på obligationsejermødet den 7. marts 2011 forslag om, at udbetalingerne sker som afdrag på hovedstolen
- VP teknisk sker dette som en såkaldt "corporate action", hvor der gives besked til obligationsejerne. Hovedstolen vil i VP ikke blive nedskrevet før den sidste betaling sker.
- De følgende illustrationer af provenuet er fra obligationsejermødet den 18. februar 2011 dog opdateret med faktiske beløb modtaget i forbindelse med handlens gennemførelse

Anslået maksimalprovenu

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	58.148.295	-	-	-	-	-	-	-
Kontant deponering / frigivelse	- 15.000.000	-	-	-	-	-	-	-
2/3 del exit fee	19.361.372	-	-	-	-	-	-	-
Kontantprovenu, SEK	62.464.667	77.016.667	150.000	379.167	511.111	511.111	505.556	505.556
Kontantprovenu, DKK	52.791.674	65.202.310	126.990	321.003	432.707	432.707	428.003	428.003
Kontantprovenu i % af obligationer	12,88%	15,90%	0,03%	0,08%	0,11%	0,11%	0,10%	0,10%
Akkumuleret provenu i %	12,88%	28,78%	28,81%	28,89%	28,99%	29,10%	29,20%	29,31%
Forventet anslået udbetaling, DKK	52.791.674	65.202.310						2.169.413

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	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	58.148.295	-	-	-	-	-	-
Kontant deponering / frigivelse	- 15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-
2/3 del exit fee	19.316.372	-	-	-	-	-	-
Kontantprovenu, SEK	62.464.667	15.250.000	1.395.833	2.055.556	2.055.556	2.027.778	2.027.778
Kontantprovenu, DKK	52.971.674	12.910.650	1.181.713	1.740.233	1.740.233	1.716.717	1.716.717
Kontantprovenu i % af obligationer	12,88%	3,15%	0,29%	0,42%	0,42%	0,42%	0,39%
Akkumuleret provenu i %	12,88%	16,02%	16,31%	16,74%	17,16%	17,58%	17,97%
Forventet anslået udbetaling, DKK	52.791.674	12.910.650					

Forudsætninger:

Indfrielse af gældsbev indtræffer efter 3 år.

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

Anslået minimalprovenu

Anslået maksimalprovenu	30-09-2012	31-12-2012	31-03-2013	30-06-2013	30-09-2013	31-12-2013	23-02-2014
SEK	7. termin	8. termin	9. termin	10. termin	11. termin	12. termin	13. termin
Udstedt gældsbev	95.000.000	95.000.000	95.000.000	95.000.000	95.000.000	95.000.000	95.000.000
Indfrielse af gældsbev	-	-	-	-	-	-	95.000.000
Renteafkast på gældsbev	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 %	18,37%	18,77%	19,16%	19,55%	19,95%	20,35%	40,15%
Forventet anslået udbetaling, DKK	9.620.668						89.303.366

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.

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 estimeret, 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 – up front dog til realiseret kurs

Ændring af Obligationsejernes repræsentant

- Da HSH reducerer deres aktiviteter i Danmark foreslås det, at opgaven som obligationsejernes repræsentant ændres til CorpNordic Danmark A/S, der allerede er Special Servicer. Herved opnås administrative besparelser.
- Der vedhæftes præsentation af CorpNordic Danmark A/S

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.