



København
CBRE A/S
Rued Langgaards Vej 6-8
2300 København S
Tlf: (+45) 7022 9601
Fax: (+45) 3543 9606

REFERAT AF OBLIGATIONSEJERMØDE 8. SEPTEMBER 2014

CBRE A/S

CVR nr. 14799079

www.cbre.dk

denmark@cbre.com

København tlf. 70 22 96 01
Århus tlf. 70 22 96 02

Statsaut. ejendomsmæglere,
valuarer, MDE og Chartered Surveyors



REFERAT

OBLIGATIONSEJERMØDE

8. SEPTEMBER 2014

LANDIC PROPERTY BONDS I A/S

(CVR-NR.: 27 24 16 54)

År 2014, mandag den 8. september afholdtes obligationsejermøde for ejere af obligationer ("Obligationsejere") udstedt af Landic Property Bonds I A/S, c/o CBRE A/S, Rued Langgaards Vej 6-8, 2300 København S.:

- Serie 2: 11Keopsejd14, ISIN kode DK000344867, nominelt DKK 50.000.000 og
- Serie 3: 12Keopsejd19, ISIN kode DK0003444784, nominelt DKK 70.000.000

hos Plesner Advokatfirma, Amerika Plads 37, 2100 København Ø.

Dagsorden for mødet:

1. Valg af dirigent
2. Orientering om
 - Landic Property Bonds I A/S, herunder:
 - (i) den aktuelle situation og selskabets likviditet
 - (ii) tidsplan for mortifikation og udbetaling til obligationsejerne
3. Forslag til beslutning:

Forslag fra Landic Property Bonds I A/S om accept fra obligationsejerne til at:

- Obligationsserie 2 udskydes til indfrielse senest med udgangen af tredje kvartal 2015 og at Obligationsserie 3 indfries førtidigt, senest med udgangen af tredje kvartal 2015
- Obligationsserie 2 og Obligationsserie 3 indfries til kurs 100 samtidig med betaling af oprullede renter indtil 30. juni 2014. Samtidig med indfrielsen vil der blive betalt oprullede renter til og med tidspunktet for salget af ejendommene den 30. juni 2014. Obligationsejerne giver tilsagn om ikke at opsi-ge obligationerne og ikke at indgive konkursbegæring mod Selskabet på trods af, at der er usikkerhed omkring Selskabets mulighed for at udbetale tilskrevne renter fra den 30. juni 2014 og indtil indfrielsestidspunktet. Selskabet udbetaler forrentning i det omfang, Selskabet i forbindelse med den en-

delige likvidation har midler hertil. Et eventuelt nettoestprovenu i Ejendomselskabet August 2003 A/S ved likvidation af dette selskab udbetales til Keops Security A/S i likvidation, der efter betaling af udestående kreditorer betaler det videre til Landic Property Bonds I A/S i likvidation, som efter betaling af udestående kreditorer, udbetaler det til de obligationsejere, som har modtaget hovedstol med påløbne renter til og med 30. juni 2014, til fuld og endelig afgørelse af ethvert yderligere rentekrav.

4. Beslutning om afnotering af Obligationsserie 2 og Obligationsserie 3
5. Spørgsmål og svar
6. Eventuelt

Ad punkt 1

Esben Kjær bød som bestyrelsesformand velkommen til obligationsejermødet, og præsenterede kort bestyrelsen.

Obligationsejerne tilsluttede sig enstemmigt formandens forslag om, at udpege advokat Søren Jenstrup, Lett Advokatfirma, som dirigent på obligationsejermødet.

Esben Kjær gav ordet til dirigenten.

Dirigenten takkede for ordet.

Dirigenten konstaterede, at obligationsejermødet var lovligt indkaldt og formalia i henhold til obligationsvilkårene var opfyldt ved indkaldelse på NASDAQ OMX Copenhagen d. 21. august 2014 og ved annoncering i Børsen og Berlingske Tidende d. 22. august 2014.

Dirigenten oplyste, at forslag som indebærer væsentlige ændringer i obligationsvilkårene, kræver tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte obligationsejere, som skal udgøre mindst 2/3 af de udestående obligationer.

Selvom der ikke er tale om en specifik ændring af obligationsvilkårene, oplyste dirigenten, at der stadigvæk kræves kvalificeret majoritet.

Dirigenten konstaterede, at der på mødet er repræsenteret 106.105.000 kr., hvilket svarer til 88,42% af obligationsejerne. Af de repræsenterede, har bestyrelsen modtaget fuldmagt for 73.125.000 kr., hvilket svarer til 68,92% af de fremmødte. Dirigenten kunne derfor konstatere, at quorum var opfyldt, og at obligationsejermødet var beslutningsdygtigt.

Ad punkt 2 (i)

Dirigenten gav ordet til Esben Kjær.

Sidst vi mødtes havde vi en betinget aftale med PFA, og det var lykkedes at gennemføre et salg af ejendommene til PFA/Thylander Gruppen.

Esben Kjær oplyste, at ejerpantebrevene var bortkommet, og at der er indledt en mortifikationsproces.

Dette blev præsenteret for PFA under salgsprocessen, og det lykkedes bestyrelsen at forhandle en løsning på plads med PFA omkring mortifikation af pantebrevene.

Keops Security A/S har i forbindelse med mortifikationsprocessen deponeret 169.500.000 kr. på en konto i Danske Bank som sikkerhed for garantien.

Esben Kjær gave ordet til Mikael Glud, direktør i Landic Property Bonds I A/S.

Mikael Glud gennemgik den præsentation, som umiddelbart før mødet var offentliggjort på NASDAQ OMX.

Præsentationen indeholdt:

- Hovedpunkter fra delårsrapport 2013 for Landic Property Bonds I A/S
- Orientering om Landic Property Bonds I A/S, herunder salg af selskabets ejendomme
- Selskabets likviditet
- Mortifikation af ejerpantebreve

Mikael Glud oplyste, at bestyrelsen arbejder på at indgå en aftale med SKAT om henstand med betaling af selskabsskat for 2013. Bestyrelsen har allerede indgået aftale om henstand med de andre kreditorer, herunder administrator og advokater.

Der fremkom flere spørgsmål fra obligationsejerne under præsentationen. Se Ad punkt 5.

Ad punkt 2 (ii)

Esben Kjær gennemgik mortifikationsprocessen, og orienterede om, at bestyrelsen har brugt mange ressourcer på at fremskaffe de bortkomne pantebreve, men dog uden resultat.

Bestyrelsen har derfor været nødt til at indlede en mortifikationsproces, som er grundlaget for det forslag, som bestyrelsen har stillet under dagsordenens punkt 3.

Ad punkt 3

Esben Kjær orienterede om, at forslaget under dagsordenens punkt 3, var et ønske fra bestyrelsen om accept til at indfri obligationerne senest med udgangen af tredje kvartal 2015 samt tilsagn om ikke at opsigte obligationerne trods forholdene. Indfrielsen vil ske til kurs 100, og derudover vil der blive udbetalt oprullede renter for perioden 1. januar 2012 frem til 30. juni 2014.

Esben Kjær overlod herefter ordet til dirigenten.

Dirigenten orienterede om, at der ikke lægges op til en ændring af obligationsvilkårene, men at der kræves en accept fra obligationsejerne for at kunne gennemføre den planlagte proces. Forslaget, jf. punkt 3, blev herefter fremsat til afstemning.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen har modtaget fuldmagt fra 68,91% af de repræsenterede. For en god ordens skyld spurgte dirigenten, om der var obligationsejere som ønskede at stemme imod forslaget, jf. punkt 3.

En obligationsejer med en beholdning på 6.799.000 kr. ønskede at stemme i mod.

Der var ingen som undlod at stemme.

Dirigenten konstaterede, at 93,59% af de repræsenterede stemte for forslaget, jf. punkt 3, og konstaterede herefter, at forslaget, jf. punkt 3, var vedtaget.

Ad punkt 4.

Dirigenten gav ordet til Esben Kjær.

Esben Kjær oplyste, at bestyrelsen foreslår en afnotering så hurtigt som muligt med det formål at spare omkostninger.

Helle M. Breinholt orienterede om, at bestyrelsen stadigvæk vil have mulighed for at sende meddelelser ud til obligationsejerne via OMX, hvis obligationsejerne anmoder om komme på distributionslisten.

Forslaget, jf. punkt 4, blev herefter fremsat til afstemning.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen har modtaget fuldmagt fra 68,91% af de repræsenterede. For en god ordens skyld spurgte dirigenten, om der var obligationsejere som ønskede at stemme imod forslaget, jf. 4, om afnotering.

Da ingen ønskede at stemme i mod, konstaterede dirigenten, at forslaget, jf. punkt 4, var vedtaget.

Helle M. Breinholt oplyste, at det er vigtigt, at obligationsejerne beholder deres depot åbent indtil der er foretaget en eventuel efterbetaling af renter.

Ad punkt 5.

I forbindelse med præsentationen, fremkom følgende spørgsmål fra obligationsejerne:

Spørgsmål: Hvad skal differencen mellem de 169 mio. kr., der står på garantikontoen, og 154 mio. kr., der skal udbetales til obligationsejerne, bruges til?

Svar: Mikael Glud oplyste, at beløbet skal bruges til betaling af selskabsskat samt salgsomkostninger til advokater og CBRE.

Spørgsmål: Når der tales om en kort mortifikationsperiode, hvorfor udbetales der så først til obligationsejerne i løbet af 3. kvartal 2015?

Svar: Den mortifikation, som omtales på de 3 måneder, er i forhold til PFA og aflysning af pant i ejendommene. Mikael Glud oplyste, at tinglysningsrettens mortifikation er enten 13 måneder eller 18 måneder. Mortifikationsprocessen af de omtalte ejerantebreve vil være 13 måneder.

Spørgsmål: Da PFA har købt alle ejendommene, er der vel ikke flere udgifter til drift af ejendommene tilbage?

Svar: Mikael Glud oplyste, at selskabet har deponeret et beløb til indretning af Vestas lejemål. Hvis omkostningen til indretning overstiger dette beløb, skal selskabet indbetale differencen. Tilsvarende vil selskabet få tilbagebetalt et beløb, hvis udgifterne er mindre end det deponerede beløb.

Spørgsmål: Hvad regner I med at der bliver udbetalt til obligationsejerne?

Svar: Mikael Glud oplyste, at der vil blive udbetalt kurs 100 på obligationerne samt de oprullede renter for 2012, 2013 og halvdelen af 2014, og derudover er der en forventning om en mindre renteudbetaling i forbindelse med, at selskaberne bliver likvideret.

Spm.: Har tilbagebetalingsbeløbet til obligationsejerne ændret sig fra sidste obligationsejermøde d. 24. april 2014 og frem til dette møde?

Svar: Helle M. Breinholt oplyste, at rentebeløbet er uændret, men at det kun er tidspunktet for udbetaling som er ændret. Helle M. Breinholt oplyste endvidere, at beløbet til den reducerede købesum er taget fra den tidligere forventede, delvise overkurs.

Spm.: Er det blevet undersøgt, om nogen kan ifalde et erstatningsansvar for pantebrevenes bortkomst?

Svar: Esben Kjær oplyste, at der er gjort en stor indsats for at lede efter pantebreve. Esben Kjær forklarede om de tiltag, som bestyrelsen har foretaget i den forbindelse, herunder at man har haft kontakt til den peronkreds, som var en del af ledelsen hos tidligere ejere og administratører. Ingen har et bud på, hvor pantebrevene befinder sig. Esben Kjær oplyste, at han ikke mener at der kan indledes en sag, da der ikke kan påvises en årsagssammenhæng.

Spm: Hvor langt er man med henstand fra SKAT?

Svar: Mikael Glud oplyste, at SKAT har en procedure om, at de først kan tage stilling til sådanne aftaler ved forfaldstidspunktet. Dog har bestyrelsen været i dialog med SKAT, og venter nu på en skriftlig tilkendegivelse.

Spm.: Er likvidation af selskaberne igangsat?

Svar: Esben Kjær oplyste, at likvidationsprocessen bliver igangsat i 2015.

Spm.: Hvordan ville SKAT være stillet, hvis selskabet gik konkurs?

Svar: Helle M. Breinholt oplyste, at Danske Bank er de eneste som har pant i deponeringskontoen. Hvis selskabet går konkurs, vil kuratoromkostningerne være privilegerede fordringer, og skal derfor betales før øvrige kreditorer.

Spm: Findes der formue i nogle af de andre selskaber, evt. via sambeskatningsordning?

Svar: Helle M. Breinholt oplyste, at det ikke var tilfældet, og at Ejendomsselskabet August 2003 A/S er det eneste som har haft indtægter.

Spm.: Hvad er de samlede omkostninger ved bortkomst af pantebrevene?

Svar: Esben Kjær oplyste, at der er betalt en garantiprovision til Danske Bank på ca. 1 mio. kr., og at der forventes en renteindtægt på deponeringskontoen på ca. 500.000 kr.

Spm.: Kan der opstå problemer med at handle rettighederne, hvis obligationerne bliver afnoteret?

Svar: Helle M. Breinholt oplyste, at selskabet tilbyder at stå til rådighed med en arkivliste, således at eventuelle købere og sælgere kan føres sammen.

Spm: Hvordan beskattes en eventuel restudlodning?

Svar: Helle M. Breinholt oplyste, at der ikke vil være tale om en restudlodning, men at der vil blive udbetalt en a conto rente for perioden fra 1. juli 2014 og indtil indfrielsesdatoen.

Spm.: Den forventede kurs, som obligationerne udbetales til, har ændret sig siden obligations-ejermødet d. 24. april 2014. Hvad skyldes dette

Svar: Helle M. Breinholt oplyste, at bestyrelsen på mødet d. 24. april 2014 havde en forventning om udbetaling til overkurs. Pga. regulering af salgsprisen på ejendommen samt den længere renteperiode, forventer bestyrelsen nu udbetaling til kurs 100.

Ad punkt 6.

Der forelå ikke yderligere punkter til behandling.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten og erklærede obligationsejermødet for hævet.

Dato: 8. september 2014

som dirigent:

Advokat Søren Jenstrup