

4 Resumé¹

Utfärdaren gör potentiella investerare uppmärksamma på:

- att denna resumé bör läsas som en introduktion till prospektet,
- att varje beslut om att investera i obligationerna skall grunda sig på en bedömning av prospektet i dess helhet,
- att om något rörande uppgifterna i prospektet skulle bli föremål för prövning i domstol, kan en investerare som väcker talan bli skyldig att svara för kostnader för översättning av prospektet innan målet inleds, och
- att de fysiska och juridiska personer som har utfärdat resumén eller eventuella översättningar av densamma och begärt godkännande härav, kan ådraga sig ett civilrättsligt ersättningsansvar, men endast om den är missvisande, felaktig eller ej överensstämmande i förhållande till andra delar av prospektet.

4.1 Bakgrund och syfte med utfärdandet

Det engelska noterade investmentbolaget International Real Estate Plc., som sedan 1987 har varit verksamt inom europeisk fastighetsinvestering, har under de senaste två åren byggt upp en tysk fastighetsportfölj via sitt holländska dotterbolag I.R.E. German Property Holding B.V. ("Utfärdaren"). Utfärdaren är moderbolag för 16 underliggande dotterbolag som tillsammans äger 25 tyska fastigheter, primärt belägna i Berlin och Magdeburg.

Utfärdarens syfte med transaktionen är att refinansiera befintliga skulder i koncernen. I samband med transaktionen har en extern värderingsman utsetts för att värdera fastighetsportföljens marknadsvärde.

Det är ledningens uppfattning att det i Tyskland för närvarande råder ett investeringsklimat som gör att fastighetsinvesteringar är synnerligen attraktiva. Denna uppfattning stöds av att fastighetspriserna i Tyskland fortfarande är relativt låga i förhållande till jämförbara marknader, samt att hyresnivåerna generellt sett varit fallande under en längre tid men nu visar tecken på att stiga. Det är därför ledningens uppfattning att det finns en väsentlig potential för hyreshöjningar.

I enlighet med International Real Estate Plc.'s övergripande strategi kommer Utfärdaren att äga fastigheterna via dotterbolag. Utfärdaren kommer löpande att säkra och upprätthålla värdet på fastighetsportföljen genom aktiv uthyrning, administration och underhåll.

Vid styrelsemöte den 23 februari 2007 beslutade Utfärdarens styrelse enhälligt att utfärda 640 obligationer, i två trancher, till ett nominellt värde av EUR 50 000 per obligation. De totala intäkterna för obligationerna kommer i första omgången att i sin helhet vidareutlånas till dotterbolagen, och därefter kommer de att användas för refinansiering av befintliga skulder i koncernen, däribland skulder till aktieägare.

¹ Detta är en översättning av avsnitt 4 av prospektet. Översättningen utgör inte en formell del av prospektet. Vid eventuella avvikelser mellan den danska och den svenska versionen skall den danska ha företräde.

4.2 Riskfaktorer

Obligationsinnehavare utsätts för en rad riskfaktorer där den primära risken är Utfärdarens kreditrisk, inklusive koncernens förmåga att skapa intäkter genom uthyrning av fastigheterna, för att kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot obligationsinnehavarna. Förmågan att fullgöra betalningsförpliktelserna är dels knuten till löpande hyresintäkter, dels till marknadsvärdet på fastighetsportföljen som ett led i en eventuell försäljning eller refinansiering på inlösendagen, den 1 mars 2015. Marknadsvärdet kommer att påverkas av den generella marknadsrisken samt den specifika portföljrisken.

Obligationsinnehavarna utsätts för risken för utebliven betalning liksom för refinansieringsrisk, valutarisk, inflationsrisk samt den likviditets- och prissättningsrisk som är kopplad till handel med obligationerna. Dessutom utsätts obligationsinnehavarna för risker vid förändringar av skatte-, avgifts- och bokföringslagar.

4.3 Obligationsvillkor och säkerhetsstruktur

Obligationerna har ett totalt nominellt värde på EUR 32 000 000 och förväntas bli noterade på Stockholmsbörsen. Obligationerna utfärdades den 1 mars 2007 och kupongränta betalas årligen i efterskott på varje avräkningsdag, från den 1 mars 2008 till 2015. Obligationerna utgörs av två trancher, senior- och juniorobligationer. Seniorobligationerna, som är utfärdade före juniorobligationerna, har ett nominellt värde på EUR 20 850 000 och har en kupongränta på 7,7326 %. Juniorobligationerna har en kupongränta på 8,5000 % och ett nominellt värde på EUR 11 150 000. ISIN-koden för seniorobligationerna är DK0030047246 och ISIN-koden för juniorobligationerna är DK0030047329. *Samtliga obligationer är sålda.*

På utfärdandedagen gjordes intäkterna från obligationshandeln tillgängliga för Utfärdaren, under förutsättning att pantvillkoren var uppfyllda enligt obligationsvillkoren, vilket bekräftades av Special Servicer i egenskap av representant för obligationsinnehavarna.

Banklånen förväntas att vid utgången av 2007 utgöra 60,26 % av fastighetsportföljens marknadsvärde, i enlighet med den värderingsrapport som utarbetats av en värderingsman.

Som säkerhet för obligationsinnehavarnas krav gentemot Utfärdaren, erhåller obligationsinnehavarna (1) pantaktierna i Utfärdaren, samt (2) pant i de vid varje tid inestående beloppen på intäktskontot och avvecklingskontot.

Det är avgörande för obligationsinnehavarnas säkerhetsmässiga position att de bedöms vara enda fordringsägare i Utfärdaren, och att de därmed i en eventuell konkurs kan förväntas vara den enda väsentliga fordringsägaren när det gäller dispositionen över Utfärdarens tillgångar, härunder aktier i dotterbolagen och Utfärdarens krav enligt de koncerninterna dotterbolagslånen.

Likaså bör understrykas att Utfärdaren i enlighet med obligationsvillkoren förpliktigar sig att inte ådra sig andra skulder eller utställa säkerheter till andra än obligationsinnehavarna, ej heller ta på sig garantiåtaganden av något slag för koncernens skulder, att inte bedriva annan verksamhet än fastighetsdrift via dotterbolagen samt att inte bevilja utdelning till aktieägarna under obligationernas löptid.

4.4 Beskrivning av fastighetsportföljen

Fastighetsportföljen består av 25 tyska fastigheter belägna i städerna Berlin, Magdeburg och Düren. Fastigheterna har en total area på 131 537 kvm, varav 107 936 kvm (82,1 % av den totala) hyrs ut som bostäder medan de resterande 23 601 kvm (17,9 % av den totala) hyrs ut för kommersiella ändamål. Tabell 4.1 visar hur fastighetsarealen är fördelad utifrån användning och läge.

Tabell 4.1: Portföljens areal fördelat på läge och användning

| Läge (i kvm) | Bostäder | Kontor | Butiker | Övrigt | Totalt | % |
|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| Berlin | 69 423 | 3 745 | 5 181 | 60 | 78 409 | 59,6 |
| Magdeburg | 26 120 | 10 673 | 2 233 | 1 709 | 40 735 | 31,0 |
| Düren | 12 393 | 0 | 0 | 0 | 12 393 | 9,4 |
| Totalt | 107 936 | 14 418 | 7 414 | 1 769 | 131 537 | 100,0 |

Nio av fastigheterna i portföljen är belägna i Berlin och sett till arean utgör Berlinportföljen den största delen av fastighetsportföljen. Utfärdaren har 15 fastigheter belägna i Magdeburg och en enskild större fastighet i Düren.

Fastigheternas totala marknadsvärde är enligt värderingsrapporten uppskattat till EUR 132,2 miljoner per den 1 januari 2007. I framtiden används Utfärdarens egen bedömning. Den totala potentiella hyran för fastighetsportföljen 2007 anges till EUR 8,9 miljoner, vilket även omfattar hyresintäkter för de tre fastigheter som införskaffas under 2007 och efter utfärdandedagen, samt garanterad hyra för de sju fastigheter som under 2007 genomgår ett renoveringsprogram (se avsnitt 10.1.4). Fastighetsportföljen har, om man bortser från renoveringsfastigheterna, per 1 januari 2007 en ledig area på 9,5 %. Om renoveringsfastigheterna inkluderas uppgår den lediga arean till 18,1 %. Efter att de planerade renoveringarna har genomförts under 2007, förväntar sig ledningen att den totala andelen ledig area kommer att sjunka till 4,5 %, och från 2009 till 3 %.

4.5 Beskrivning av Utfärdaren

I.R.E. German Property Holding B.V. är ett holländskregistrerat aktiebolag, som indirekt ägs av det engelska aktiebolaget International Real Estate Plc. som är noterat på London Stock Exchange (AIM). Företagets huvudsyfte är att via dotterbolag finansiera och administrera koncernens tyska fastigheter.

Styrelsen består av styrelseordförande Daniel Akselson och verkställande direktör Andreas H. Schmidt, som båda har många års erfarenhet från den tyska fastighetsmarknaden. Daniel Akselson, som utöver att vara styrelseordförande för I.R.E. German Property Holding B.V. också är verkställande direktör för International Real Estate Plc., har mer än 18 års erfarenhet av de europeiska och tyska fastighetsmarknaderna. Verkställande direktör i Utfärdaren, Andreas H. Schmidt, har aktivt administrerat och investerat i fastigheter i Berlin sedan 1989.

Koncernen har på utfärdandedagen ett eget kapital på EUR 18,4 miljoner.

4.6 Kapitalanskaffning och kapitalanvändning

I nedanstående tabell 4.2 visas den totala kapitalanvändningen i samband med utfärdandet av obligationerna.

Intäkterna från obligationshandeln, totalt EUR 32 miljoner, används för att återbetala befintliga koncerninterna lån motsvarande EUR 17,3 miljoner,

befintliga banklån på EUR 7,1 miljoner och finansieringskostnader om totalt EUR 1,8 miljoner. Resterande belopp om EUR 5,8 miljoner tillförs kassan.

Tabell 4.2: Kapitalanskaffning och kapitalanvändning

| Kapitalanskaffning | Belopp (t.EUR) | Mätt i procent av utfärdandet |
|----------------------------------|---------------------------|--|
| Seniorobligationer | 20 850 | 65,2 % |
| Juniorobligationer | 11 150 | 34,8 % |
| Kapitalanskaffning totalt | 32 000 | 100 % |

| Kapitalanvändning | Belopp (t.EUR) | % av total |
|---|---------------------------|-------------------|
| Återbetalning av koncerninterna lån | 17 259 | 53,9 % |
| Återbetalning av befintlig bankskuld | 7 061 | 22,1 % |
| Kassabehållning | 5 836 | 18,2 % |
| Finansieringskostnader | 1 843 | 5,8 % |
| Kapitalanvändning totalt | 32 000 | 100 % |

4.7 Prognos

Av tabell 4.3 framgår prognosen för resultat efter skatt under perioden från utfärdandedagen till den 1 mars 2015. Alla belopp anges i tusen euro.

Tabell 4.3: Koncernens prognos för resultat efter skatt, 2007 - 2015

| (Belopp i t.EUR) | 1 mar – 31 dec | | | | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Prognos för rörelseintäkterna | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | |
| Bruttohyra | 9 605 | 13 120 | 13 429 | 13 744 | |
| Driftskostnader | 3 702 | 4 733 | 4 828 | 4 924 | |
| Tomhyra | 688 | 429 | 293 | 300 | |
| Rörelseresultat netto (NOI) | 5 215 | 7 958 | 8 308 | 8 519 | |
| Administrationskostnader | 175 | 273 | 284 | 291 | |
| Övriga kostnader | 12 | 12 | 12 | 13 | |
| Resultat före värderegleringar | 5 028 | 7 673 | 8 011 | 8 215 | |
| Finansieringskostnader netto | 5 196 | 6 419 | 6 347 | 6 269 | |
| Skatt netto | (44) | 331 | 439 | 513 | |
| Resultat efter skatt | (124) | 923 | 1 225 | 1 433 | |
| Varav minoritetsintressen | (2) | 18 | 25 | 29 | |
| | | | | | 1 jan – 1 mar |
| Prognos för rörelseintäkterna | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Bruttohyra | 14 065 | 14 393 | 14 727 | 15 069 | 1 927 |
| Driftskostnader | 5 023 | 5 123 | 5 226 | 5 330 | 680 |
| Tomhyra | 308 | 315 | 323 | 331 | 42 |
| Rörelseresultat netto (NOI) | 8 735 | 8 955 | 9 179 | 9 407 | 1 205 |
| Administrationskostnader | 299 | 306 | 313 | 321 | 41 |
| Övriga kostnader | 13 | 13 | 14 | 14 | 2 |
| Resultat före värderegleringar | 8 423 | 8 635 | 8 852 | 9 072 | 1 162 |
| Finansieringskostnader netto | 6 185 | 6 095 | 5 998 | 5 896 | 729 |
| Skatt netto | 590 | 670 | 753 | 838 | 114 |
| Resultat efter skatt | 1 648 | 1 871 | 2 101 | 2 339 | 319 |
| Varav minoritetsintressen | 33 | 37 | 42 | 47 | 6 |

