

April 2008



Walls-gældsbrief

Investeringsbeskrivelse

GÆLDSBREVET

Accunias kunder har mulighed for at deltage i en forretning, hvor det børsnoterede selskab Walls A/S ("Walls") låner DKK 20 mio. i en periode på 12 måneder.

Gældsbriefet forrentes fra den 9. april med 14 procent p.a. Renten betales månedligt, svarende til en effektiv rente på 14,9 procent p.a.

Walls har mulighed for at forlænge lånet to gange med seks måneder per gang. Ved hver forlængelse skal Walls betale DKK 250.000 til investorerne, svarende til 1,25 procent af hovedstolen.

Forlænges gældsbriefet to gange, vil investorerne få forrentet deres penge med 16,3 procent p.a. over hele perioden på to år.

SIKKERHED

Gældsbriefet får pant som 2. prioritet i 42 lejligheder, der er beliggende på Ørestads Boulevard 61-63 i Ørestad City og har et samlet areal på 4.509 kvm. I gennemsnit er lejlighederne på 107 kvm.

Det foranstående lån er på DKK 26 mio., svarende til at investorerne pant ligger mellem DKK 5.766 og DKK 10.202 per kvm.

Ejendomsmæglerfirmaet Homes afdeling i Ørestaden har til sammenligning telefonisk oplyst, at lejligheder i området i øjeblikket handler til omkring DKK 28.000 per kvm.

Af de 42 lejligheder er 6 udlejet, og Walls arbejder på at udleje resten.

DLR har skriftligt tilkendegivet en interesse i at yde et lån på DKK 82 mio. i de 42 lejligheder, når de er udlejet.

I forbindelse med transaktionens gennemførelse, arrangerer Accunia gennem en regionalbank et efterstående lån på DKK 16 mio.

LÅNTAGER

Walls er et selskab, der fokuserer på udvikling af livsstilsboliger i Danmark og Østeuropa.

Når partnerandele medregnes, har selskabet 60.000 kvm. under udvikling i København og 90.000 kvm. under udvikling i Warszawa, Moskva og Montenegro.

Selskabet er noteret på Københavns Fondsbørs og har en markedsværdi på ca. DKK 400 mio. Per 30. juni 2007 var selskabets balance DKK 819 mio., og egenkapitalen var DKK 291 mio., svarende til en solvens på 23,5 procent.

ØVRIGE VILKÅR

Walls kan når som helst indfri gældsbriefet helt eller delvist.

De første seks måneder fra gældsbriefets udstedelse sker afdrag eller en eventuel indfrielse til kurs 102,5, hvorefter kursen falder lineært til 100 over de efterfølgende seks måneder.

Ethvert provenu ved salg af lejligheder skal anvendes til afdrag på det foranstående lån, og – når dette er indfriet – til afdrag på investorernes gældsbrief.