

Fusion og obligationsejermøde.

Resume:

Denne fondsbørsmeddelelse udsendes for at orientere om, at der er indgået hensigtserklæring om at lade samtlige Kristensen Germany AG's datterselskaber med ejendomme og andre aktiver indgå i en fusion. Fusionspartneren er et tysk børsnoteret ejendomsselskab, der med mangeårig erfaring er aktiv inden for drift og udvikling af boligejendomme i samme geografiske områder som Kristensen Germany AG. Fusionen gennemføres ved, at Kristensen Germany AG's datterselskaber konsolideres med det børsnoterede tyske ejendomsselskab, og Kristensen Germany AG modtager nyudstedte aktier i det tyske ejendomsselskab som betaling.

For nærværende må det forventes, at der afholdes nyt obligationsejermøde i august måned 2011, og at der på dette møde fremlægges plan og fremtidige obligationsvilkår til obligationsejernes godkendelse.

Fusion med børsnoteret tysk ejendomsselskab:

Ledelsen i Kristensen Germany AG har igennem det seneste års tid forsøgt at opnå aftaler om refinansiering – herunder refinansiering af juniorbanklånet per ultimo september 2011 - der kan sikre, at driften af ejendomsporteføljen kan opretholdes i en årrække, således at der sikres fornøden tid til en optimal afvikling. Det er ikke lykkedes at opnå aftaler om en sådan refinansiering udover 2013.

Markedet for finansiering af større ejendomsporteføljer er særdeles vanskeligt, hvorfor salg med betalinger i kontanter forventeligt kun kan ske med tab af ganske væsentlige værdier for de nuværende interessenter.

I samråd med eksterne rådgivere er det derfor fundet mest hensigtsmæssigt at arbejde mod en fusion med et velkonsolideret specialiseret børsnoteret ejendomsselskab, der kan sikre en fortsat langsigtet udvikling og optimering af ejendomsporteføljen.

Der er derfor indgået en hensigtserklæring om at fusionere datterselskabet til Kristensen Germany AG, Kristensen Germany Holding GmbH, og dermed hele ejendomsporteføljen, en række andre aktiver og samtlige passiver, med et tysk børsnoteret ejendomsselskab.

Fusionen skaber et velkonsolideret og betydningsfuldt ejendomsselskab. Identiteten på det børsnoterede tyske ejendomsselskab offentliggøres, når de involverede banker har givet tilsagn om videreførelse af eksisterende finansiering.

Betaling til Kristensen Germany AG sker ved modtagelse af nyudstedte børsnoterede aktier i det tyske ejendomsselskab. Kristensen Germany AG vil efter fusionen kontrollere en væsentlig del af det tyske ejendomsselskab. Baseret på de fusionerede ejendomsselskabers indre værdi har de modtagne aktier en værdi på ca. DKK 300 mio. Baseret på aktuel kursværdi for det børsnoterede ejendomsselskab har de modtagne aktier en værdi på ca. DKK 200 mio.

Idet obligationsrestgælden er DKK 450 mio. vil værdien af de modtagne aktier ved en afhændelse til kursværdi på kort sigt ikke dække obligationsrestgælden.

Den fremtidige udvikling i værdien af aktierne vil afhænge af driften i selskabet samt den generelle markedsudvikling.

For gennemførelse af fusionen er der stillet en række betingelser. Særligt er der stillet betingelse om, at seniorbanken og juniorbankerne viderefører den eksisterende finansiering i en årrække på acceptable vilkår. Bankerne er anmodet om kredittilsagn, men disse foreligger endnu ikke.

I fusionen indgår også overdragelse af selskabsandele vedr. Kristensen Germany AG koncernen og dens administration, som er helt eller delvist ejet af Kristensen Properties A/S.

Både det tyske ejendomsselskab og Kristensen Germany AG har betinget sig et tilfredsstillende resultat af en due diligence.

Kristensen Germany AG's ledelse bakker fusionen op – dette gælder også de obligationsejervalgte bestyrelsesmedlemmer.

Alternativ til fusion med det tyske ejendomsselskab:

I tilfælde af at fusionen ikke gennemføres, skal ejendomsporteføljen, som følge af krav fra især seniorbanken, sælges inden udgangen af 2013. Der er derfor udarbejdet en plan herfor.

Et salg i et marked, hvor finansieringsmulighederne for større ejendomsporteføljer er særdeles vanskelige, vil forventeligt medføre tab af værdier. Tabene i forhold til bogførte værdier må formodes at kunne blive væsentlige, og med de nugældende markedsbetingelser vil provenuet være begrænset og formodentlig en del lavere end ved en fusion. Derfor vurderes det, at der er meget betydelig risiko for, at provenuet til obligationsejerne vil blive ringere end ved den mulige fusion.

Øvrige forhold:

Driften af selskabets ejendomme forløber planmæssigt, og der arbejdes fortsat med optimering af porteføljen og dermed dennes værdi. Den stramme likviditetsmæssige situation har afstedkommet en tilbageholdende renoveringsaktivitet, hvilket på sigt vil medføre en langsommere nedbringelse af tomgangen.

På obligationsejermødet den 14. april 2011 blev der nedsat en obligationsejerkomité, som har ført forhandlinger med de involverede parter om de fremtidige obligationsvilkår og provenufordeling ved et salg. På nuværende tidspunkt er der ikke, trods et intenst forhandlingsforløb, opnået enighed.

Der er fra juniorbankerne tillige stillet krav om, at Kristensen Properties A/S' afgivne likviditetsgaranti på EUR 7,5 mio. indbetales, alternativt at der stilles sikkerheder for garantien. Kristensen Properties A/S har meddelt, at man ikke anser betingelserne for påkrav om indbetaling af likviditetsgarantien for opfyldt. Kristensen Properties A/S har ligeledes meddelt, at selskabet ikke vil være i stand til at indfri forpligtelsen, uanset at betingelserne måtte blive opfyldt.

Obligationsejermøde:

Ledelsen i Kristensen Germany AG vil på et kommende obligationsejermøde præsentere en samlet plan for det videre forløb. For at senior- og juniorbankerne vil medvirke til en sådan plan, kræver det, at obligationerne får egenkapital lignende status. Dette medfører, at der med virkning fra 1. januar 2011 ikke betales rente på obligationslånet, ligesom der skal ske en ændring i obligationernes sikkerhedsmæssige stilling. Obligationernes nuværende skattemæssige status søges bibeholdt, og der er ikke for nærværende planer om en konvertering af obligationerne til aktier.

For gennemførelse af ovenstående nødvendige ændringer i obligationsvilkårene kræves det, at 2/3 af obligationsejerne møder frem, og at 90 % af de fremmødte stemmer for. Det må forventes, at såfremt der ikke kan opnås enighed om disse ændringer, vil juniorbanklånet, der forfalder 30. september 2011, ikke blive refinansieret, og selskabet vil derfor ikke kunne fortsætte sin drift.

Datoen for det planlagte obligationsejermøde i august måned 2011 vil blive offentliggjort snarest.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til bestyrelsens formand Tage Benjaminsen eller direktør Kent Hoeg Sørensen (tel. +45 7022 8880)