

Ekstraordinært obligationsejermøde 30.8.2011 Ændringer af obligationsvilkår

Resumé

Denne fondsbørsmeddelelse udsendes for at orientere om baggrunden for Udsteders forslag om ændring af obligationsvilkår. Det fuldstændige ændringsforslag fremgår af Bilag 1.

Der er opnået enighed med obligationsejerkomitéen om forslag til de fremtidige obligationsvilkår og provenufordeling ved salg.

Herudover gives en opdateret orientering om opfyldelse af betingelserne i indgået hensigts-erklæring om en fusion med et børsnoteret tysk ejendomsselskab eller et alternativ hertil.

Til afstemning på det kommende obligationsejermøde

Ledelsen i Kristensen Germany AG vil på det kommende obligationsejermøde præsentere en samlet plan for de kommende to år med udgangspunkt i en afvikling af ejendomsporteføljen og indfrielse af gælden, herunder forventninger til størrelsen af tilbagebetalingen af obligationslånet. For at senior- og juniorbankerne vil medvirke til en sådan plan kræves det, at obligationerne får egenkapitallignende status. Den samlede plan indebærer endvidere, at der bevares et interessefællesskab mellem obligationsejere og aktionærerne i Kristensen Germany AG.

På det kommende obligationsejermøde vil ledelsen i Kristensen Germany AG derfor appellere til, at obligationsejerne tiltræder ændringer i obligationsvilkår. I praksis vil det sige, at obligationsejerne som væsentligste punkter anmodes om at acceptere:

- at der ikke udbetales renter på obligationslånet,
- at 3. prioritetspant i ejerpantebreve lyst i ejendommene slettes,
- at obligationsrestgælden træder tilbage for anden gæld i Kristensen Germany AG.

Det fuldstændige ændringsforslag fremgår af Bilag 1.

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.

Med obligationsejernes imødekommenhed vil selskabets ledelse kunne opnå tilsagn om finansiering i yderligere to år og dermed sikre sig nødvendig tid til en kontrolleret afvikling til alles fordel.

Obligationsejerne opnår herudover:

- Øget indflydelse, idet obligationsejerne opnår ret til at udpege op til 3 (tidligere 2) af 6 bestyrelsesmedlemmer. Endvidere har juniorbankerne ret til at udpege et 7. medlem af bestyrelsen.
- Tilskrivning af en rente på 0,5% fra 1. januar 2011 (Renten udbetales først efter fuld indfrielse af bankgælden)
- Krav på at obligationsrestgælden skal indfries til kurs 130 (tidligere 115)
- Provenu fra eventuelt salg af managementselskaberne, forudsat fuld indfrielse af bankgælden.

Provenufordeling efter salgsomkostninger og eventuelle hensættelser til skatter vil som hidtil ske i overensstemmelse med de juridiske ejerforhold og i sædvanlig prioritetsrækkefølge, dvs. at provenu fra salg først tilgår seniorbanken og juniorbankerne inkl. påløbne renter og afledte omkostninger i overensstemmelse med deres interne indgåede aftaler. Dernæst tilgår provenu obligationsrestgælden inkl. påløbne renter og overkurs, og først derefter til aktionærer.

På baggrund af en juridisk vurdering forventes obligationerne at bevare deres skattemæssige status.

Obligationsejerkomité

Der er nu opnået et forhandlingsresultat med Obligationsejerkomitéen. Obligationsejerkomitéen har ført forhandlinger med de involverede parter, herunder seniorbanken og juniorbankerne, om de fremtidige obligationsvilkår og provenufordeling ved et salg. Resultatet er indarbejdet i det fremlagte forslag.

Special Servicer og fuldmagt

Special Servicer CorpNordic, der repræsenterer obligationsejerne, anbefaler obligationsejerne at stemme for de foreslåede ændringer til obligationsvilkår. Det fuldstændige forslag fremgår af Bilag 1.

Bestyrelsen for Kristensen Germany AG, hvor obligationsejerne også er repræsenteret, anbefaler enstemmigt obligationsejerne at stemme for de foreslåede ændringer til obligationsvilkår.

Det er muligt at afgive stemme på obligationsejermødet ved fuldmagt til Special Servicer (CorpNordic), obligationsejerkomitéen, bestyrelsen eller anden person, der deltager på obligationsejermødet. Fuldmagtsblanket fremgår af Bilag 2 til denne fondsbørsmeddelelse, eller kan downloades på selskabets hjemmeside www.kristensenproperties.com.

Aktuel status

Ledelsen i Kristensen Germany AG har igennem det seneste års tid forhandlet med selskabets banker om en refinansiering, der kan sikre, at driften af ejendomsporteføljen kan opretholdes i en årrække. Det foreløbige resultat er en forlængelse på to år, således at der sikres fornøden tid til færdiggørelse af de oprindelige udviklingsplaner samt en efter omstændighederne kontrolleret afvikling.

Som et afgørende led i at opnå en forlængelse af selskabets finansiering har seniorbanken stillet en række skærpede krav til de efterstillede prioriteter – til juniorbankerne og obligationsgælden samt til aktionæren og manageren. Yderligere har juniorbankerne stillet en række skærpede krav for at acceptere en forlængelse af deres lån til selskabet.

Den bevilgede finansieringsramme fra seniorlångiver har en løbetid til september 2013, og er på EUR 299,3 mio. Aktuelt er der inden for rammen trukket samlet EUR 294,1 mio. Der er stillet en række nye betingelser for træk af de resterende bevilgede rammer, herunder krav om en forceret afvikling af lånet i løbet af de kommende to år – se nedenstående. Dette har gjort likviditeten i Kristensen Germany AG koncernen stram, og selskabets udviklingsplaner er i væsentlighed for nuværende derfor sat i bero.

Kristensen Germany AG's juniorfinansiering er ydet af et konsortium af 13 danske pengeinstitutter. Det oprindelige lån var EUR 50 mio., men er siden nedbragt til EUR 42,5 mio. Lånet havde oprindeligt en løbetid på fem år, og der er opnået betinget tilsagn om forlængelse af dette lån frem til september 2013.

For videreførelse af seniorbankens og juniorbankernes finansiering kræves der opfyldelse af en række krav. De væsentligste er, at obligationslånet skal have egenkapital lignende status – i praksis medfører dette, at der ikke tillades betaling af renter på obligationslånet, at de for obligationslånet stillede sikkerheder slettes, og obligationslånet skal træde tilbage for anden gæld. Disse ændringer i obligationsvilkår er på dagsorden til afstemning på det kommende obligationsejermøde den 30. august 2011. Fra seniorbanken er der tillige stillet krav om, at ejendomsporteføljen skal afhændes løbende eller refinansieres af anden långiver inden udgangen af 2013 for at indfri samtlige lån ydet af seniorbanken.

Der er herudover som indikative vilkår stillet krav om:

- Førtidig indfrielse af seniorlån, startende den 30. juni 2012, hvilket kræver væsentlige frasalg på kort sigt
- Afgivelse af salgsfuldmagt til bankerne, såfremt der sker misligholdelse af lånevilkår
- Ændringer i salgsprouvanvendelse i forhold til tidligere aftalt, idet især seniorbanken ønsker sig tilgodeset
- Pantsætninger af managementselskaberne, der hovedsageligt er knyttet til management af Kristensen Germany koncernen
- Kristensen Properties fortsat forestår management af selskaber og ejendomme på uændrede vilkår
- Kristensen Properties forestår salg af ejendomme
- Seniorbanken modtager et refinansieringshonorar på EUR 200.000
- Margin på juniorbanklånet skal stige fra 2% til 3%
- Alle eksterne omkostninger til seniorbankens og juniorbankernes rådgivere betales af selskabet.

Det skal hertil bemærkes, at honorering af Kristensen Properties for management af selskaber og ejendomme vil være på det hidtidige niveau. Honorering for salg af ejendomme vil være i niveau 1% af realiseret salgpris, men differentieret og betinget af størrelsen af gældsindfrielsen, således der er et incitament til at opnå højest mulig indfrielse af eksisterende prioriteter inkl. obligationsgælden.

Forhandlinger om de endelige vilkår pågår fortsat.

Fusion med børsnoteret tysk ejendomsselskab

Som oplyst i fondsbørsmeddelelse nr. 60 af 17. juni 2011 blev der i juni måned indgået aftale om at lade samtlige Kristensen Germany AG's datterselskaber med ejendomme og andre aktiver indgå i en fusion med et børsnoteret tysk ejendomsselskab. For gennemførelse af fusionen blev der stillet en række betingelser, herunder at seniorbanken viderefører den eksisterende finansiering i en årrække. Denne sidstnævnte betingelse har ikke kunnet indfries.

Der er fortsat bestræbelser på at afhænde tre af koncernens selskaber mod delvis betaling i aktier i det børsnoterede tyske ejendomsselskab. De tre selskaber udgør ca. 40% af koncernens balance. Vilkårene er i hovedtræk aftalt med det tyske ejendomsselskab, og der pågår forhandlinger med seniorbanken om vilkårene for indfrielse af gæld.

Alternativ til fusion med det tyske ejendomsselskab

Seniorbanken og juniorbankerne kræver, at Kristensen Germany AG gennemfører en forceret, successiv afvikling af ejendomsporteføljen 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 til dækning af obligationsgælden være begrænset. Det samlede salgsprovenu, der påvirkes negativt af skatteforhold, negative swapværdier og salgskostninger, viser, at der med de nugældende markedsbetingelser formentlig ikke vil være et provenu af betydning til obligationsejerne.

Øvrige forhold

Driften af selskabets ejendomme forløber planmæssigt, der henvises i øvrigt til halvårsmeddelelsen i Fondsbørsmeddelelse nr. 68.

Obligationsejermødet, der er særskilt indkaldt via fondsbørsen og VP, afholdes tirsdag den 30. august 2011 kl. 16.30 i Aalborg Kongres og Kulturcenter.

Det er muligt at afgive stemme på Obligationsejermødet ved fuldmagt til Special Servicer (CorpNordic), obligationsejerkomiteén, bestyrelsen eller anden person, der deltager på obligationsejermødet. Fuldmagtsblanket fremgår af Bilag 2 til denne fondsbørsmeddelelse, eller kan downloades på selskabets hjemmeside www.kristensenproperties.com

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

Vedhæftede filer:

Bilag 1: Obligationsvilkår med forslag til ændringer

Bilag 2: Fuldmagt