

## Materiale til obligationsejermøde

Vedhæftede præsentation vil blive gennemgået under dagsordenens punkt 9: Orientering fra Udsteder om drift af ejendommen samt igangværende salgsproces.

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



# Kristensen Germany AG

---

Til obligationsejere af 7% Kristensen Germany AG 2015  
(Fondskode DK0030033535)

Orientering om drift samt igangværende salgsproces

## Vigtig meddelelse til modtageren

Det skal bemærkes, at den foreliggende præsentation ikke indeholder en fuldstændig gengivelse af alle konsekvenser af et salg af ejendomsporteføljen. Yderligere skal tal og cifre gengivet i nærværende præsentation alene betragtes som foreløbige estimer, der kan ændre sig – og ændringerne kan være væsentlige.

# Agenda

1. Ejendommens drift og forceret salgsproces  
v/ Kent Hoeg Sørensen, direktør

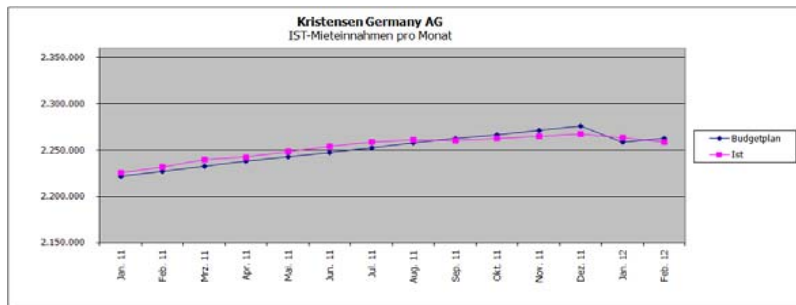
## Ejendommenes drift

- Nedbringelse af tomgang og fortsat optimering af ejendommenes drift
- Minimale nyinvesteringer

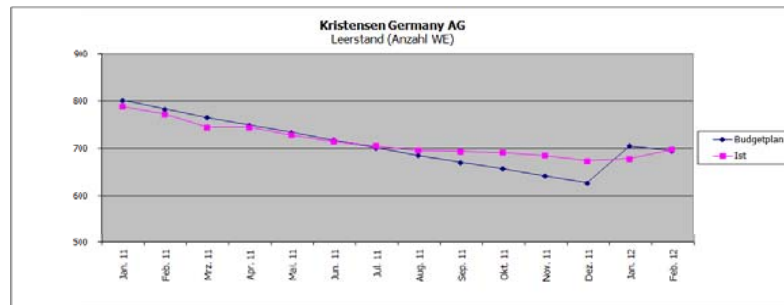


# Ejendommenes drift

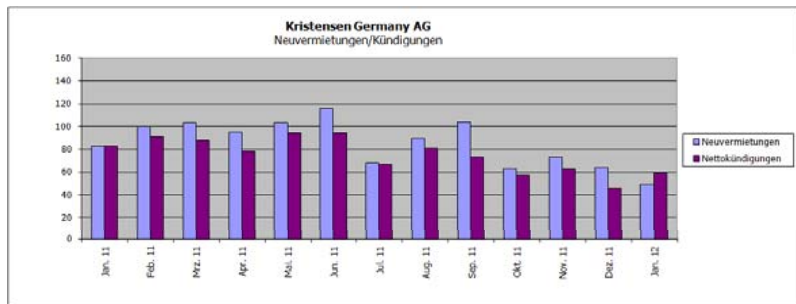
## Udvikling lejeindtægter



## Tomgangsudvikling lejligheder – aktuelt 697 ledige



## Nyudlejninger i forhold til opsigelser





## Ejendommens drift

### Status efter fem år

- Businessplan har vist sig bæredygtig, men er ikke helt færdiggjort
- Tomgangen er reduceret betydeligt, fra knap 30% til nu ca. 8,5%
- 6 ud af 9 delporteføljer betragtes som færdigudviklede
- Likviditet fra drift er positiv



## Forcerede salgsbestræbelser

### Baggrund for forceret salg:

- Seniorbanklån forfald ultimo 2013 – krav om delvis nedbringelser forinden
- Juniorbanklån forlænges nu kun revolverende tre mdr. af gangen
- Misligholdelse af rentebetaling på obligationslån har medført misligholdelse af seniorbanklån – ingen øvrige misligholdelser
- Refinansiering har vist sig ikke at være mulig
- Rentebetalinger til HSH Nordbank, KfW-lån og juniorbanker
- Renter til juniorbanker bliver indefrosset
- Renter til obligationsejere er ikke betalt – remedy periode



## Forcerede salgsbestræbelser

Status på salgsbestræbelser:

- Formålet med salg er at optimere provenuet til selskabets kreditorer
  - Ligebehandling i overensstemmelse med prioritetsrækkefølgen
- Udvælgelseskriterier for potentielle købere:
  - Køb af hele porteføljen
  - Eksisterende gæld kan ikke overtages
  - Transaktionssikkerhed
  - Management ressourcer



# Forcerede salgsbestræbelser

## Status på salgsbestræbelser:

### Indfrielse af gældsposter - provenufordeling

Seniorlån tranche 1	EUR 174.900.000	(Fast rente indtil 26. september 2013)
Kurstab, anslået	EUR 7.200.000	
Seniorlån tranche 2	EUR 32.900.000	(Swapaftale indtil 31. december 2012)
Swap værdi	EUR 800.000	
Seniorlån tranche 3	EUR 75.100.000	(KfW-lån)
Juniorlån	EUR 42.400.000	
Udskudt skat ca.	EUR 9.500.000	
Salgsomkostninger	EUR 3.400.000	
Andre poster	EUR <u>1.700.000</u>	
Samlet	EUR 347.900.000	
 (Uden kurstab og udskudt skat	EUR 330.400.000)	

Et provenu til obligationsrestgælden fordrer et salg af ejendommene for mere end EUR 348 mio. – svarende til faktor 12,8 eller et nettoafkast på ca. 6,4%.

## Forcerede salgsbestræbelser

### Særlige problemstillinger i forbindelse med salg / gældsindfrielse

#### Frigivelse af pant:

Juniorbankerne og obligationslånet har henholdsvis 2. og 3. prioritetspant i det "Grundschild", som HSH Nordbank har. Et salg forudsætter, at "Grundschild" helt aflyses. Det forventes, at HSH Nordbank og juniorbankerne i forbindelse med salg helt indfries, hvorimod obligationslånet ikke forventes fuldt indfriet. Proceduren for obligationsejernes frigivelse af pant er, at HSH Nordbank og Special Servicer (CorpNordic) på vegne af obligationsejerne eksklusivt frigiver pantet, forudsat proventet anvendes som anført i obligationsvilkårenes punkt 9.5.5. Dette angiver, at proventet kan anvendes til betaling af omkostninger i forbindelse med salget og/eller afdrag på foranstående prioriteter, dvs. HSH Nordbank og juniorbanker.

## Forcerede salgsbestræbelser

Særlige problemstillinger i forbindelse med salg / gældsindfrielse

### Mellemregningerne:

Mellemregningerne mellem Kristensen Germany AG og Kristensen Germany Holding GmbH er netto i Kristensen Germany Holding GmbH's favør. Mellemregningerne kan modregnes og forudsat, at Kristensen Germany Holding GmbH bevarer et krav mod Kristensen Germany AG i ca. tre år, vil der ikke være skattemæssige konsekvenser forbundet med efterfølgende frafald af krav.

## Forcerede salgsbestræbelser

### Særlige problemstillinger i forbindelse med salg / gældsindfrielse

#### Obligationsindfrielse:

Da obligationsindfrielse ikke sker til kurs 100 eller derover, kan der opstå et skattemellemværende, idet indfrielse til underkurs som udgangspunkt medfører skattepligt af "gældseftergivelsen" for Kristensen Germany AG. Skattemellemværendet kan undgås ved, at kreditor, dvs. obligationsejerne, ikke eftergiver, men accepterer at træde tilbage for anden gæld.

Af skattemæssige årsager er det derfor formodentlig nødvendigt med en obligationsejertiltrædelse, med en 90% tilslutning blandt de fremmødte på et obligationsejermøde, hvor mindst 2/3 er repræsenteret. Hvis en sådan tiltrædelse ikke kan opnås, er en anmodning om konkursbehandling af Kristensen Germany AG uundgåelig – og et provenu til obligationslånet vil formodentlig herefter være minimalt og i alle tilfælde ude af selskabets kontrol.

29. marts 2012: Offentliggørelse af årsrapport
2. maj 2012: Ordinært obligationsejermøde
- Orientering om salgsbestræbelserne og eventuel stillingtagen hertil samt
  - valg af obligationsejerrepræsentanter til bestyrelsen
2. maj 2012: Ordinær generalforsamling
28. aug. 2012: Halvårsregnskabsmeddelelse for 1. januar til 30. juni 2012.





**kristensen properties**

**kristensen** **germany**