

Materiale til ekstraordinært obligationsejermøde

Vedlagt følger materiale, der vil blive gennemgået på det ekstraordinære obligationsejermøde i Kristensen Germany AG, **mandag den 28. januar 2013, kl. 14.30.**



Kristensen Germany AG

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

Obligationsejermøde den 28. januar 2013

Vigtig meddelelse til modtageren

Det skal bemærkes, at den foreliggende præsentation ikke indeholder en fuldstændig gengivelse af alle konsekvenser af de indeholdte forhold.

Yderligere skal tal og cifre gengivet i nærværende præsentation, alene betragtes som foreløbige estimater, der kan ændre sig – og ændringerne kan være væsentlige.

1. Valg af dirigent
2. Baggrund for indkaldelse af Obligationsejermøde
3. Redegørelse fra;
 - a. Obligationsejernes repræsentant
 - b. De af obligationsejerne valgte bestyrelsesmedlemmer
4. Stillingtagen til opsigelse af Obligationerne til indfrielse
5. Eventuel orientering om Ejendommenes værdi i henhold til indhentet mæglervurdering
6. Stillingtagen til eventuel tvangsrealisation af Pantet
7. Stillingtagen til dækning af omkostninger, der evt. overstiger indestående på Provenukontoen/Afviklingskontoen
8. Stillingtagen til evt. anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene;
 - a. Obligationsejernes tilbagetræden for anden gæld
 - b. Forlængelse af "Remedy-perioden" til 28. juni 2013
9. Eventuelt

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Velkomst ved Henrik Hvidt-Karlsson

Bestyrelsen foreslår: Advokat Kim Toftgaard

2. Baggrund for indkaldelse af obligationsejermødet
ved dirigenten

2. Baggrund for indkaldelse af obligationsejermødet

I henhold til obligationsvilkårenes punkt 7.8.2 er Special Servicer forpligtet til at indkalde til ekstraordinært obligationsejermøde, såfremt udstederen ikke rettidigt betaler forfaldne renter på obligationslånet.

3. Redegørelse fra;
 - a. Obligationsejernes repræsentant
 - b. De af obligationsejerne valgte bestyrelsesmedlemmer

3. Redegørelse

Henrik Hvidt-Karlsson på vegne af Special Servicer som obligationsejernes repræsentant

Redegørelse fra Special Servicer Salgsprocessen i Kristensen Germany

- Processen
 - Salg til Deutsche Wohnen
 - Salg til Estavis

Fondsbørsmeddelelser

- Der henvises til følgende FBM, hvor udsteder informerer om salgsproces og de økonomiske konsekvenser af denne.
 - 100 (14.01.2013)
 - 98 (03.12.2012)

Processen fra den 25. maj 2012

- HSH kræver ejendommene solgt (FM 62, 12.08.2011, m.v.)
- Som følge af manglende betaling af rente på obligationen, er Senior lån og Junior lån i misligholdelse
- Senior og Junior långivere accepterer midlertidig at waive misligholdelsen under visse betingelser
 - HSH meddeler betinget frigivelse af pant 25. maj 2012
 - Kræver godkendelse af Juniorsyndikat samt Special Servicer
 - Udsteder henviser til prospekt i forhold til Special Servicer repræsentationsforpligtelser den 25. maj 2012
 - Kromann Reumert (Adv. Søren Andreasen) kontaktes
- Drøftelser mellem Udsteder og Special Servicer

Processen

- Vi modtager opgørelse fra Kristensen Germany
 - Første opgørelse giver Kristensen Properties EUR 8.353.523
 - 3% salgsfee
 - 6% andele til Kristensen Properties
 - Afkast på Management selskab tilfalder Kristensen Properties
- Vi inddrager foranstående prioriteter i forhandlingerne

Resultat

- Winding Down Agreement
 - Ingen Salgsfee
 - Netto beløb fra Management Selskab til Kristensen Germany AG
 - 6% andele til Kristensen Properties
- EUR 3.200.000 til Kristensen Properties
- Junior indfries til kurs 98

Salg til Deutsche Wohnen

- Gennemført
 - Hele beløbet direkte til afdrag på gæld hos HSH
 - Samtlige panter frigivet

Salg til Estavis

- Closing ultimo marts
 - Direkte videresalg af 2/3 af porteføljen
 - 1,5 MEUR deponeret
 - Krav fra udsteder om pantefrigivelse per 15. februar

3. Redegørelse

Erik Munk og Erik Bresling, som bestyrelsesmedlemmer i Kristensen Germany AG (Udsteder), valgt af obligationsejerne.

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Baggrund:

Aktierne i koncernens ejendomsselskaber er solgt.

Salget er gennemført som følge af

- at seniorlångiver i modsat fald havde opsagt lånet til umiddelbar indfrielse.
- at juniorlångiverne i modsat fald havde forlangt deres lån indfriet ved ordinært udløb 30. september 2011.

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Det har ikke været muligt eller hensigtsmæssigt at gennemføre afviklingen af Kristensen Germany AG's aktiviteter som et salg af ejendommene enkeltvis.

Et salg af aktierne i ejendomsselskaberne under Kristensen Germany AG har været nødvendigt for at sikre

- Højeste pris
- Laveste transaktions- og skatteomkostninger
- Højeste transaktionssikkerhed

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Prospektet tager ikke højde for en afvikling ved salg af aktierne i ejendomsselskaberne.

Afviklingen er foregået i henhold til en "Agreement on the winding down of certain German real estate investments" mellem

- Kristensen Germany AG
- HSH Nordbank
- Juniorbankerne
- CorpNordic som Special Servicer på vegne af obligationsejerne
- Kristensen Properties A/S og en række selskaber herunder

Aftalen regulerer betingelserne for frigivelse af pant og fordeling af provenu.

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

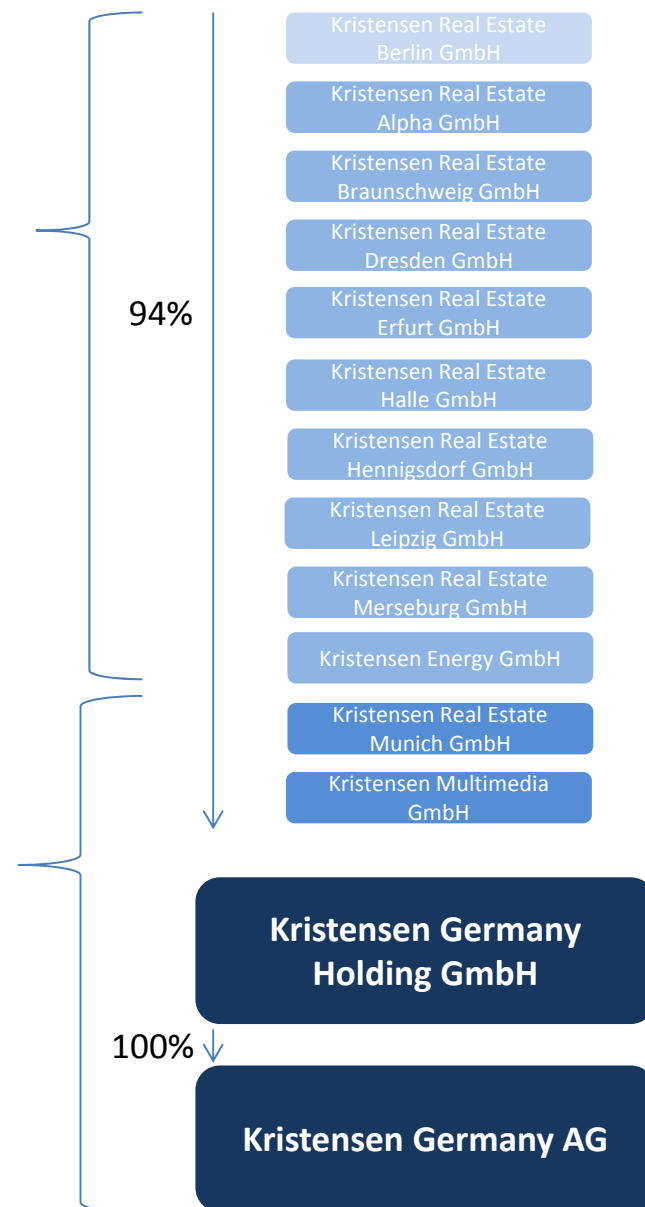
Hvad er solgt ?

Solgte aktiviteter

Kristensen Germany Holding GmbH afhænder sin 94% andel af aktierne i ejendomsselskaberne.

Fortsættende aktiviteter

Kristensen Germany Holding GmbH som sælger og garantistiller.
Kristensen Germany AG som obligationsudsteder og garantistiller.



8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Hvem er køberne?

Porteføljen uden for Berlin

- Køber Deutsche Wohnen AG
- Købesum EUR 235,5 mio.
- Overtagelsesdag 31-12-2012
- Betalingsdag 28-12-2012 / 31-03-2013

Berlin-porteføljen

- Køber Estavis AG
- Købesum EUR 112 mio.
- Overtagelsesdag 31-12-2012
- Betalingsdag 31-03-2013

Hvorfor netop disse købere?

- De gav de højeste bud blandt de bydere, som havde en realistisk mulighed for at gennemføre købet på kontantbasis.

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Forventet likviditetsforløb		EUR MIO.	
Deponeringer i HSH Nordbank			Akk.
28-12-2012	Deutsche Wohnen AG	226,5	226,5
31-03-2013	Estavis AG	107,0	333,5
31-12-2012	Kristensen Wohnimmobilien GmbH & Co KG	2,2	335,7
Snarest	Kristensen Properties A/S	0,7	336,4
Indfrielse af lån			
31-03-2013	HSH Nordbank	-282,6	53,8
31-03-2013	Juniorlån kurs 98	-41,6	12,2
31-03-2013	Estimerede omkostninger til indfrielse af lån og salg	-1,0	11,2
Provenu til Obligationsejerne			
31-03-2013	Regulering købesummer	-0,2	11,0
April 2013	1. Udlodning	-10,0	1,0
	Drift 2013-2016 (Administrationshonorar heraf EUR 0,5 mio.)	-0,9	0,1
30-03-2016	Frigivelse af deponerede beløb	0,0 - 5,0	0,1 – 5,1
30-06-2016	2. Udlodning	-0,1 - -5,1	0,0

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Hvordan stilles selskaber relateret til Kristensen koncernen?

- Salgssum 6% andele	EUR	5,5 mio.
- Indfrielse af mellemregning til Krist. Germany AG	EUR	<u>2,2 mio.</u>
- Netto	EUR	3,3 mio.

Opgivelse af denne netto betaling til fordel for Kristensen Germany AG kan iht. selskabets tyske rådgiver udløse en afgiftsbetaling på EUR 18 mio. som følge af "Grunderwerbsteuer".

- Restprovenu vedr. salg af service selskaber, forventet EUR 0 mio.

Nettoprovenu på EUR 0,7 mio. overføres uden ansvar for modtager til fordel for Obligationsejerne.

- Kristensen Properties træder i øvrigt tilbage for krav mod Kristensen Germany AG koncernen for betaling af udestående honorar (ca. EUR 4 mio.) prospektet side 37, i forhold til obligationsgælden (også efter eventuel subordinering af denne).

Kristensen Properties A/S modtager ikke mæglerhonorar.

4. Stillingtagen til opsigelse af Obligationerne til indfrielse

Special Servicers anbefalinger

- Punkt 4
 - Vi anbefaler IKKE at opsige obligationerne til indfrielse – en opsigelse forventes at reducere obligationsejernes mulighed for en delvis tilbagebetaling af udestående obligationsgæld grundet udsteders forventede forpligtelse til at indgive konkursbegæring

4. Stillingtagen til opsigelse af Obligationerne til indfrielse

Afstemning

5. Orientering om Ejendommenes værdi i henhold til indhentet mægler vurdering

5. Orientering om Ejendommenes værdi i henhold til indhentet mægler vurdering

Der er ikke indhentet en mægler vurdering.

6. Stillingtagen til eventuel tvangsrealisation af Pantet

Anbefalinger

- Punkt 6
 - CorpNordic Denmark A/S anbefaler IKKE at tvangsrealisere pantet – en tvangsrealisation forventes at reducere obligationsejernes mulighed for en delvis tilbagebetaling af udestående obligationsgæld grundet forventet prisreduktion i forbindelse med tvangsrealisation

6. Stillingtagen til eventuel tvangsrealisation af pantet

Afstemning

7. Stillingtagen til dækning af omkostninger, der evt. overstiger indestående på Provenukontoen/Afviklingskontoen

7. Stillingtagen til dækning af omkostninger, der evt. overstiger indestående på Provenukontoen/Afviklingskontoen

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Obligationsejernes tilbagetrædelse for anden gæld

Baggrunden for ønsket om obligationsejernes tilbagetræden for anden gæld.

Udlodning uden tilbagetrædelse:

Udlodning til obligationsejerne uden tilbagetrædelse kan ifølge tyske rådgivere indebære, at der udløses et skattekrav på den del af obligationsgælden, som ikke indfries ved afviklingen.

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Obligationsejernes tilbagetrædelse for anden gæld

Risiko for konkurs, såfremt der ikke sker tilbagetrædelse:

Tyske rådgivere oplyser, at selskabet risikerer "overindebtheds", hvilket kan medføre, at ledelsen er tvunget til at indgive konkursbegæring.

En tilbagetrædelse vil betyde, at obligationsgælden ikke skal medregnes ved opgørelse af "overindebtheds" og derfor forbedrer balancen:

En tilbagetrædelse vil således kunne sikre, at der ikke udløses et skattekrav mod selskabet for en "kursgevinst" på gælden, og at selskabets ledelse ikke er tvunget til at indgive konkursbegæring.

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Obligationsejernes tilbagetrædelse for anden gæld

Hvad trædes tilbage for og med hvor meget?

Hele Obligationsgælden (inkl. renter) vil således være generelt efterstillet alle andre kreditorer i selskabet.

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Kristensen Germany AG Anden gæld 31.12.2012, eksklusiv rente på Obligationsgælden	T.EUR
Hensat til salgs- og indfrielsesomkostninger	1.000
Advokatombkostninger (kreditorer og selskabet)	577
Revisions- og rådgivningsomkostninger	134
Skyldig moms	54
Øvrige	4
I alt	1.769

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Obligationsejernes tilbagetrædelse for anden gæld

Hvornår skal tilbagetrædelse ske?

Tyske rådgivere oplyser, at tilbagetrædelse bør ske snarest muligt, mens der stadig er reelle aktiver i selskabet.

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene;
 - a. Obligationsejernes tilbagetræden for anden gæld
 - b. Forlængelse af "Remedy-perioden" til 28. juni 2013

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Obligationsejernes tilbagetrædelse for anden gæld

Krav til vedtagelse af forslaget:

Da ændringen til obligationsvilkårene vil indebære en betydeligt større udlodning til obligationsejerne end ved tvangssalg/konkurs, anser selskabet beslutningen for vedtaget, hvis der er simpelt flertal.

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Eventuelt udtalelse fra Special Servicer vedrørende forslaget om tilbagetrædelse

Ved Special Servicer

Punkt 8a

- Vi har forinden afholdelse af dette obligationsejermøde anmodet udsteder om en skriftlig begrundelse for det af udsteder fremsatte forslag, således at vi vil være i stand til af afgive en begrundet anbefaling. Efter vores opfattelse fremgår følgende af den af udsteder fremsendte dokumentation:
 - For at undgå beskatning i Tyskland er det nødvendigt, at obligationsejerne træder tilbage for anden gæld.
 - Tilbagetræden skal ske for al nutidig og fremtidig gæld, og der er således tale om en generel og ubegrænset tilbagetræden for al anden gæld.
 - Tilbagetræden sker tillige for ukendte krav – både nuværende og fremtidige.
 - Tilbagetræden skal ske mens udsteder fortsat har aktiver af væsentlige betydning – i notat fra udsteder præciseret som *“Thus, subordination should occur prior to the payment of the purchase price”*

Punkt 8a

- Udsteder ønsker at tilbagetræden sker nu. Efter vores opfattelse fremgår det ikke klart af den af udsteder fremlagte dokumentation, at der på nuværende tidspunkt er behov for tilbagetræden, jf. ovenstående citat. Men vi kan ikke vurdere den reelle risiko for, at der udløses tysk skat såfremt tilbagetræden ikke sker nu.

Punkt 8a

- En tilbagetræden indebærer efter vores opfattelse en risiko for obligationsejerne, idet andre kreditorer – herunder ikke-pantesikrede kreditorer – får prioritet og dermed betaling forud for obligationsejerne. Udsteder har oplyst såkaldte kendte krav som obligationsejerne vil komme til at træde tilbage for. Men risikoen udgøres af nuværende eller fremtidige ukendte krav.

Punkt 8a

- Hvis obligationsejerne stemmer ja til tilbagetræden accepterer obligationsejerne risikoen for at blive efterstillet ethvert ukendt krav – altså andre krav der måtte være – både nu og i fremtiden - end de som Udsteder har offentliggjort.
- Hvis obligationsejerne stemmer nej til tilbagetræden accepterer obligationsejerne at påtage sig en risiko for at der udløses skat i Tyskland – under forudsætning af at Udsteders holdning til dette spørgsmål er korrekt.

Punkt 8a

- På baggrund af det fra Udsteder modtagne materiale, er det samlet set vores anbefaling, at obligationsejerne stemmer nej til at træde tilbage for anden gæld på nuværende tidspunkt. Dette for at beskytte sig mod andre kreditorer.
- Vi gør dog samtidig opmærksom på førnævnte skatterisiko.

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Obligationsejernes tilbagetræden for anden gæld

Afstemning

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Obligationsejernes accept af periode uden opsigelse

Hvis obligationsgælden opsiges:

Tyske rådgivere har oplyst, at Kristensen Germany AG vil blive betragtet som illikvidt med øjeblikkelig virkning, hvis obligationsgælden opsiges. Det betyder, at selskabets ledelse har en lovmæssig forpligtelse til at indgive konkursbegæring straks.

For at bevare ro om den fortsatte proces har Selskabet fremsat forslag om obligationsejernes tilslutning til, i en kortere periode, ikke at opsiges obligationsgælden.

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Obligationsejernes accept af periode uden opsigelse

Krav til vedtagelse af forslaget:

Da opsigelse af obligationsgælden kan ske med simpelt flertal blandt de fremmødte obligationsejere, kan samme majoritet også vælge ikke at opsige obligationsgælden.

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Eventuel udtalelse fra Special Servicer vedrørende forslaget om forlængelse af remedy-perioden (undlade opsigelse)

Ved Special Servicer

Punkt 8b

- Punkt 8b
 - CorpNordic Denmark A/S anbefaler at stemme nej til forlængelse af remedy perioden – en forlængelse medfører ikke en forbedret stilling for obligationsejerne, men fratager obligationsejerne sine kreditor og panthaver beføjelser

8. Stillingtagen til anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene

Forlængelse af "Remedy-perioden" til 28. juni 2013 (undlade opsigelse)

Afstemning

9. Eventuelt



kristensen properties

kristensen **germany**