

Refinansiering, fusion og obligationsejermøde.

Resumé

Denne fondsbørsmeddelelse udsendes for at orientere om de pågående refinansieringsbestræbelser.

Tillige gives en orientering om opfyldelse af betingelserne i indgået hensigtserklæring, om at lade samtlige Kristensen Germany AG's datterselskaber med ejendomme og andre aktiver indgå i en fusion med et børsnoteret tysk ejendomsselskab.

Der afholdes obligationsejermøde tirsdag den 30. august 2011, kl. 16.30 i Aalborg Kongres og Kulturcenter. På dette møde vil forretningsplan for de kommende to år blive gennemgået og detaljerede fremtidige obligationsvilkår blive fremlagt til obligationsejernes godkendelse. Samme dag offentliggøres halvårsrapporten.

Aktuel status

Ledelsen i Kristensen Germany AG har igennem det seneste års tid med selskabets banker forsøgt at opnå aftaler om refinansiering, der kan sikre, at driften af ejendomsporteføljen kan opretholdes i en årrække, således at der sikres fornøden tid til en optimal afvikling.

Selskabets seniorlångiver har tilkendegivet, at finansiering ikke kan forventes stillet til rådighed efter 2013. 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 bevilligede rammer, herunder en forceret afvikling af lånet i løbet af de kommende to år – se nedenstående. Dette har gjort den likviditetsmæssige situation i Kristensen Germany AG koncernen anstrengt.

Kristensen Germany AG's juniorfinansiering er ydet af et konsortium af 13 danske pengeinstitutter. Det oprindelige lån var EUR 50 mio., som nu er nedbragt til EUR 42,5 mio. Lånet havde oprindeligt en løbetid på fem år og skal som følge heraf refinansieres i september 2011.

Forhandlingerne med seniorbanken og juniorbankerne om videreførelse af finansiering har resulteret i krav om opfyldelse af en række betingelser. De væsentligste er, at obligationslånet skal have egenkapital lignende status – i praksis medfører det, at der ikke tillades betaling af renter på obligationslånet, at de for obligationslånet stillede sikkerheder slettes - samt at obligationslånet skal træde tilbage for anden gæld. Fra seniorbanken er der tillige stillet krav om, at ejendomsporteføljen skal afhændes løbende og inden udgangen af 2013 for at indfri samtlige seniorlån.

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, såfremt der sker misligholdelse af lånevilkår
- Ændringer i salgsprovenu anvendelse i forhold til tidligere aftalt, idet især seniorbanken ønsker sig tilgodeset
- En række yderligere pantsætninger af aktiver tilhørende Kristensen Properties Koncernen

- At der indgås aftale med Kristensen Properties om honorering for fortsat management af selskaber samt for management og salg af ejendomme
- At Kristensen Properties A/S skal eftergive Kristensen Germany AG et tilgodehavende på EUR 4 mio.
- At seniorbanken modtager et refinansieringshonorar på EUR 200.000
- At alle eksterne omkostninger til seniorbankens og juniorbankernes rådgivere betales af selskabet.

Det skal bemærkes, at honorering af Kristensen Properties A/S for management af selskaber og ejendomme vil være på det hidtidige niveau, samt for salg af ejendomme vil være i niveau 1% af realiseret salgspris.

Forhandlinger om de endelige finansieringsvilkår pågår fortsat.

Fusion med børsnoteret tysk ejendomsselskab

Som oplyst i fondsbørsmeddelelse nr. 60 af 17. juni 2011 blev der i juni måned indgået en hensigtserklæring 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. En betingelse om, at seniorbanken viderefører den eksisterende finansiering i en årrække har vist sig vanskelig at opnå. En delvis refinansiering af mere end en tredjedel af seniorbanklånet har ikke ændret på seniorbankens holdning om forlængelse af den resterende del af finansieringen.

Den påtænkte fusion er således vanskeliggjort og kan formodentlig ikke gennemføres i den påtænkte form. Det er for nuværende ikke afklaret, på hvilke vilkår en fusion eventuelt så kan gennemføres, men forhandlinger herom fortsætter.

Kristensen Germany AG's ledelse bakker fortsat op om en fusion, omend de endelige vilkår nu er usikre.

Alternativ til fusion

I tilfælde af at fusionen ikke gennemføres, kræver seniorbanken og juniorbankerne, at Kristensen Germany AG gennemfører en forceret successiv afvikling af ejendomsporteføljen inden udgangen af 2013. Der er derfor udarbejdet en plan herfor.

Salg i et marked, hvor finansieringsmulighederne for større ejendomsporteføljer er særdeles vanskelige, vil forventeligt medføre tab af værdier. Tabene i forhold til bogførte værdier i henhold til seneste årsrapport må formodes at kunne blive væsentlige, og med de nugældende markedsbetingelser vanskelige at prognosticere. Det samlede salgsprovenu, der påvirkes negativt af skatteforhold, negative swapværdier og salgsomkostninger, forventes kun i begrænset omfang at kunne dække obligationsrestgælden.

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 end hidtil forventet. I 2011 er der udlejet 90 flere lejligheder, end der er opsagt.

På det seneste obligationsejermøde den 14. april 2011 blev der nedsat en obligationsejerkomité, som har ført forhandlinger med de involverede parter, herunder seniorbanken og juniorbankerne, om de fremtidige

obligationsvilkår og provenufordeling ved et salg. På nuværende tidspunkt er der fortsat ikke opnået et forhandlingsresultat.

Provenufordeling efter salgsomkostninger og eventuelle hensættelser til skatter vil derfor 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 aktionærer. Der forventes ikke et provenu til aktionærerne.

Appel til obligationsejere på et 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 på obligationslånet. En sådan plan er ambitiøs i det nuværende vanskelige marked for ejendomsfinansiering af større ejendomsporteføljer, hvorfor planen indeholder væsentlige forudsætninger, som ikke alle kan forventes opfyldt. For at senior- og juniorbankerne vil medvirke til en sådan plan, kræves det, at obligationerne får egenkapitallignende status. Ledelsen i Kristensen Germany AG vil derfor på et kommende obligationsejermøde appellere til, at obligationsejerne tiltræder en række ændrede obligationsvilkår. Det vil i praksis sige, at obligationsejerne som væsentligste punkter anmodes om at acceptere:

- at der ikke udbetales renter på obligationslånet, og renten med virkning fra 1. januar 2011 af skattemæssige årsager nedsættes til niveauet 0,5% p.a. - 1% p.a.
- at 3. prioritetspant i ejerpantebrev lyst i ejendommene slettes,
- at obligationsrestgælden træder tilbage for anden gæld i Kristensen Germany AG.

Der opretholdes krav på ikke udbetalte renter 0,5% p.a. til 1% p.a., og overkurs bliver bibeholdt på 15%.

På baggrund af en juridisk vurdering forventes obligationerne at bibeholde nuværende skattemæssige status.

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. Imødekommenhed over for ovenstående krav sikrer, at Kristensen Germany AG's ledelse ikke på kort sigt, som følge af insolvens og/eller illikviditet, kan blive nødsaget til at indgive en konkursanmodning.

Obligationsejermøde afholdes tirsdag den 30. august 2011, kl. 16.30 i Aalborg Kongres og Kulturcenter. Særskilt indkaldelse og dagsorden vil blive fremsendt via fondsbørsen og VP.

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