

## Materiale til orienteringsmøder

Nedenstående præsentation vil blive gennemgået på informationsmøderne for obligationsejere i Kristensen Germany AG, der som tidligere annonceret afholdes:

**mandag den 3. december, kl. 14.00 i Århus på Scandic Hotel Plaza Århus, Banegårdspladsen 14, 8100 Århus C**

og

**torsdag den 6. december, kl. 16.00 i Glostrup på Scandic Hotel Glostrup, Roskildevej 550, 2605 Brøndby**

og

**fredag den 7. december, kl. 10.00 i Odense på Scandic Odense, Hvidkærvej 25, 5250 Odense SV**

og

**mandag den 10. december, kl. 14.00 i Aalborg i Aalborg Kongres- og Kulturcenter, Europa Plads 4, 9000 Aalborg.**

På vegne af  
Bestyrelsen

**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 salg af selskabets ejendomme og baggrund for forslag om tilbagetræden for anden gæld og forlængelse af remedy-perioden**

## 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. Orientering fra udsteder om det gennemførte salg af selskabets ejendomme
2. Orientering om det videre forløb

1. Orientering fra udsteder om det gennemførte salg af selskabets ejendomme

# 1. Salg af selskabets ejendomme

## Hvad er solgt ?

### Solgte aktiviteter

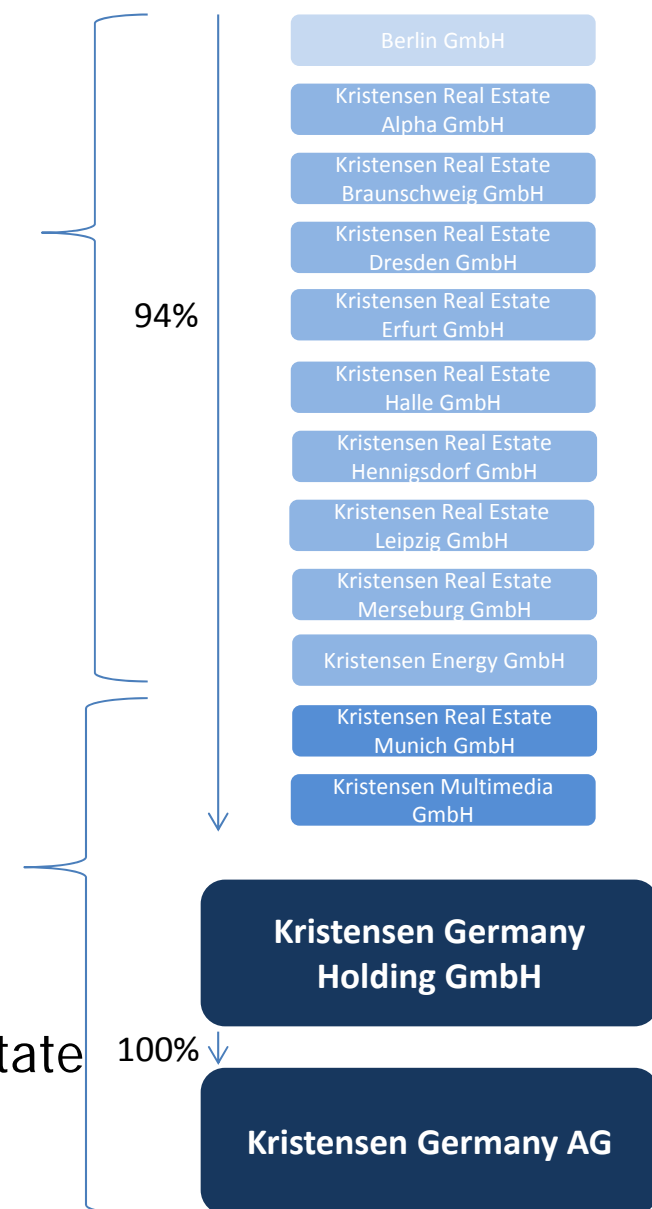
Kristensen Germany Holding GmbH afhænder sin 94% andel af aktierne i ejendomsselskaberne.

### Fortsættende aktiviteter

Kristensen Germany Holding GmbH som sælger og garantistiller.

Kristensen Germany AG som obligationsudsteder og garantistiller.

Kristensen Real Estate Munich GmbH og Kristensen Real Estate Multimedia GmbH likvideres.



# 1. Orientering fra udsteder om det gennemførte salg af selskabets ejendomme

## Hvem er køberne?

### - Porteføljen uden for Berlin

- Køber

Tysk børsnoteret selskab

(køber ønsker ikke sit navn offentliggjort)

- 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

**ESTAVIS**  
REAL ESTATE PERFORMANCE

# 1. Salget af selskabets ejendomme

## Hvad er der sket indtil nu?

- Der er underskrevet bindende notarkontrakter, der var/er betinget af finansiering
  - Tysk børsnoteret selskab løftede finansieringsforbeholdet den 15. november 2012
  - Estavis AG skal løfte finansieringsforbeholdet den 15. januar 2013
- Långivere, herunder Obligationsejerne, har indgået aftale om frigivelse af pant. Pant frigives, når betingelser for handlen er opfyldt, herunder betaling af købesummen.
  - For tysk børsnoteret selskab forventes den 31. marts 2013
  - For Estavis AG forventes den 31. marts 2013



# 1. Salget af selskabets ejendomme

**Forventet provenu EUR 12 – 15 mio.  
svarende til en kurs 20 til 25**

Afhængig af:

- Træk på garantier
  - Garantier er maksimeret til EUR 4 mio.
  - Skat har ubegrænset garanti
- Omkostninger ved indfrielse af lån
- Omkostninger til gennemførelse af handlen
  - Herunder långiveres rådgiveromkostninger
- Drift af ejendomme i 2. halvår 2012
- Forløb af igangværende skattesager
- Forløb af igangværende stævning
  - Minimering af risiko ved retssag
- De aftalte handler gennemføres
  - Ved salg i 2013 yderligere skat på EUR 15 til 18 mio. (Grunderwerbsteuer)

## 1. Salget af selskabets ejendomme

Forventet likviditets forløb		EUR MIO.	
<b>Deponeringer i HSH Nordbank</b>			Akk.
28-12-2012	Tysk børsnoteret selskab	226,5	226,5
31-03-2013	Estavis AG	107,0	333,5
31-12-2012	Kristensen Properties	2,9	336,4
<b>Indfrielse af lån</b>			
31-12-2012 / 31-03-2013	HSH Nordbank	-282,6	53,8
31-03-2013	Juniorlån kurs 98	-41,6	12,2
31-03-2013	Omkostninger	-1,0	11,2
<b>Udlodning til obligationsejerne</b>			
30-06-2013	1. udlodning	-10,0	1,2
30-03-2016	Frigivelse af deponerede beløb	0,0 - 4,0	1,2 -4,2
30-06-2016	2. udlodning	-1,2 - -4,2	0,0

## 1. Salget af selskabets ejendomme

### Efter salget er gennemført

- Stævning fra den oprindelige sælger af Berlin-porteføljen skal afsluttes
- Skattesager skal afsluttes
- Afvente hvad der sker med garantier
- 1. udlodning
- 2. udlodning

# 1. Salget af selskabets ejendomme

## Hvad forventes parterne at yde?

- HSH Nordbank
  - Forlænge lån til den planlagte overdragelsesdag
- Juniorbankerne
  - Forlænge lån til den planlagte overdragelsesdag
  - Nedslag på 2%, EUR 0,8 mio.
- Kristensen Properties
  - Modtager ikke honorar for salg (sædvanligt 1% af salgssum svarende til EUR 3,5 mio.)
  - Tilbagebetalingen for anden gæld, herunder obligationsgæld vedr. fordring på EUR 4 mio.
  - Netto provenu vedr. management selskaber - fastsat til EUR 0,7 mio. - tilfalder obligationsejerne.

## 1. Salget af selskabets ejendomme

### Hvad modtager Kristensen Properties?

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

Dette er i henhold til det juridiske ejerskab. Ændres der ved dette, vil det kunne bringe salget i risiko med 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 HSH Nordbank, Juniorbankerne og Obligationsejerne.

## 2. Orientering om det videre forløb

## 2. Orientering om det videre forløb

Der skal afholdes obligationsejermøde for vedtagelse af:

1. Tilbagebetalingen for anden gæld
2. Forlængelse af remedy perioden

## 2. Orientering om det videre forløb

### Hvad er der af anden gæld?

<b>Anden gæld 30.06.2012</b>	<b>T.EUR</b>
<b>Udlæg til salgsomkostninger, advokater og revisorer</b>	<b>1.000</b>
<b>Negativ værdi Swap</b>	<b>480</b>
<b>Advokatomkostninger Junior Banker</b>	<b>254</b>
<b>Periodiserede renter</b>	<b>138</b>
<b>PricewaterhouseCoopers</b>	<b>91</b>
<b>Skyldig moms</b>	<b>32</b>
<b>Øvrige</b>	<b>2</b>
<b>I alt</b>	<b>1.998</b>



## 2. Orientering om det videre forløb

### **Hvad er konsekvensen, hvis der ikke sker tilbagetræden for anden gæld?**

Hvis restprovenuet udloddes til endelig og fuld afvikling af obligationslånet, har selskabets tyske skatterådgivere oplyst, at der kan opstå en skattepligtig indkomst i størrelsesorden EUR 45 mio. som følge af gældseftergivelse.

### **Hvad betyder tilbagetræden for anden gæld?**

- Gælden består, men der opstår ikke skattepligtig indkomst i størrelsesorden EUR 45 mio. som følge af gældseftergivelse.
- Der kan komme udlodning i størrelsesordenen EUR 12-15 mio. til obligationsejerne.
- Obligationsejernes oprindelige krav mod selskabet består.

## 2. Orientering om det videre forløb

### Hvorledes tilbagetrædes for anden gæld?

- Det vedtages på obligationsejermøde med simpelt flertal (>50%)

### Hvad tilbagetræder for anden gæld?

- Renter på obligationsgælden
- Obligationsgældens hovedstol
- Overkurs på obligationsgæld

## 2. Orientering om det videre forløb

### Hvad er remedy-perioden?

- Det er den periode efter en misligholdelsessituation, hvor obligationsejerne ikke kan opsige lånet, jf. prospekt side 38, pkt. 7.4.6.3

### Hvad er konsekvensen af at opsige obligationslånet?

- Selskabet må indgive konkursbegæring
- Man får ikke en bedre prioritetsstilling

### Hvorledes forlænges remedy-perioden?

- Det vedtages på obligationsejermøde

## 2. Orientering om det videre forløb

### Tidsplan

Januar/  
Februar 2013:

Ekstraordinært obligationsejermøde

Marts 2013:

Årsregnskabsmeddelelse for 2012

Maj 2013:

Ordinært obligationsejermøde

- Orientering om forløb af salg
- Orientering om udlodning
- Valg af obligationsrepræsentanter til bestyrelsen

Maj 2013:

Ordinær generalforsamling

August 2013:

Halvårsregnskabsmeddelelse for 1. januar til 30. juni 2013.



**kristensen properties**

**kristensen** **germany**