

Aksjonærmelding – 28. november 2011

NLI Eiendomsinvest AS

NLI Eiendomsinvest AS har 21. november 2011 inngått intensjonsavtale om salg av 100 % av aksjene i hhv. NLI Fastigheter Holding AB og NLI Fastigheter Holding II AB («Sverigeporteføljen»)

Indikativ kjøpesum i intensjonsavtalen er SEK 980 mill etter fradrag for latent skatt. Dette tilsvarer en eiendomsverdi på ca SEK 1 mrd og en yield på ca 8,8%. Eiendommene var per 31. desember 2010 verdivurdert til SEK 1.092 mill. Et salg til SEK 980 mill forventes å innebære et regnskapsmessig tap i størrelsesorden NOK 90 mill og frigjøre om lag NOK 130 mill i likviditet i NLI Eiendomsinvest AS. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at kjøpesummen i intensjonsavtalen ikke er endelig, og at det kan komme justeringer.

Kjøper er gitt eksklusivitet til 19. desember 2011 for å fremforhandle endelig kjøpekontrakt. I eksklusivitetsperioden skal kjøper etablere fremmedkapitalfinansiering og gjennomføre due diligence. Dersom kjøper i forbindelse med sin undersøkelse av Sverigeporteføljen fremmer krav om redusert kjøpesum, opphører intensjonsavtalen, og NLI Eiendomsinvest AS står fritt.

Inngåelsen av intensjonsavtalen innebærer ikke at NLI Eiendomsinvest AS er bundet til å selge Sverigeporteføljen. Transaksjonen vil kreve godkjenning fra aksjonærene i NLI Eiendomsinvest AS i samsvar med aksjonæravtalen i selskapet.

På samme måte har kjøper rett til å trekke seg fra handelen frem til endelig kjøpekontrakt inngås.

Bakgrunn

Som omtalt i årsrapporten for 2010 og rapporten for 1. halvår 2011 har NLI Eiendomsinvest AS flere lån som skal reforhandles og/eller refinansieres i 2012. Det er i rapportene samtidig informert om at salg av enkelte eiendommer og/eller delporteføljer i kombinasjon med – eller som et alternativ til – refinansiering kan være aktuelt.

Lånemarkedet har hatt en betydelig negativ utvikling etter at eiendomsporteføljen ble kjøpt, blant annet som en konsekvens av finanskrisen i 2008/2009. Tilsvarende har også markedet for næringseiendom opplevd svingninger i samme periode. Det har således vært forventet at det ikke vil oppnås tilsvarende låneutmåling som den eksisterende, hverken beløpsmessig eller målt i forhold til de underliggende eiendomsverdier, ved en refinansiering ved låneforfall.

På bakgrunn av dette påbegynte selskapet første halvår 2011 å jobbe med realisasjon av deler av eiendomsporteføljen. Ettersom det i hovedsak er lånene knyttet til Sverigeporteføljen som skal refinansieres ville et salg av selskapene/eiendommene i Sverigeporteføljen også kunne løse likviditetsbehovet knyttet til den forestående refinansieringen.

NLI Eiendomsinvest AS
Org.nr. 988 340 782
Dronning Mauds gate 3
0250 Oslo

Selskapet gikk i den forbindelse ut til ledende svenske næringsmeglere for å få en vurdering av et salg av Sverigeporteføljen. Etter en tilbudsrunde med disse ble Pangea Property Partners KB («Pangea») i juni 2011 valgt som samarbeidspartner. Etter sommerferien 2011 har Pangea utarbeidet markedsføringsmaterialet, og startet markedsføring og salgsarbeid i slutten av august. Dette arbeidet ledet frem til inngåelsen av intensjonsavtalen 21. november 2011 med en ledende svensk eiendomsbesitter om salg av Sverigeporteføljen.

Refinansiering

Dersom salget av Sverigeporteføljen ikke gjennomføres vil NLI Eiendomsinvest AS refinansiere gjelden knyttet til porteføljen i løpet av 2012. Per i dag er Sverigeporteføljen belånt med ca SEK 815 mill, hvorav SEK 565 mill forfaller i mai 2012 og SEK 250 mill forfaller i desember 2012. Foreløpige indikasjoner fra långiverne tilsier at det kan være mulig å videreføre belåningen med SEK 645 – 675 mill samlet. En refinansiering forventes således å ville innebære behov for en kapitaltilførsel i størrelsesorden SEK 140 – 170 mill til Sverigeporteføljen. Det gjøres oppmerksom på at foranstående er foreløpige indikasjoner, og at endelig tilbud fra bankene kan avvike fra dette. De endelige lånetilbudsbetingelsene avhenger blant annet av den videre utviklingen i låne-markedet.

I tillegg til ovenstående er det stilt krav om en ekstraordinær nedbetaling av lån i Storebrand Bank knyttet til Haldenporteføljen på NOK 20 mill i januar 2012, jfr nærmere omtale nedenfor.

NLI konsernet har per 30. september 2011 NOK 126 mill i bankinnskudd. Selskapet bør ha en minimum likviditetsbeholdning på NOK 50 - 60 mill, blant annet som en følge av at långivere har ulike krav til kapitalbeholdning i ulike konsernselskaper.

Dersom ikke salget av Sverigeporteføljen eller eventuelt andre større eiendomssalg gjennomføres, kan det således bli aktuelt for NLI Eiendomsinvest AS å gjennomføre en emisjon i 2012. Det er igangsatt et arbeid for å se på muligheter for etablering av egen administrasjon i selskapet for å møte de kommende utfordringer i denne forbindelse.

Særlig om refinansiering av engasjementer i Storebrand Bank

Storebrand Bank har finansiert eiendommen i Tangen Allé, Promensporteføljen og Haldenporteføljen, samt delfinansiert selskapets investering i Raufoss Næringspark.

Lånet i tilknytning til Raufoss Næringspark forfaller i februar 2013, og vil ved forfall være pålydende ca NOK 18 mill. Storebrand Bank angir at det i dag er for tidlig for banken å ta stilling til en eventuell videreføring av lånet, men at de i utgangspunktet stiller seg positiv til en videreføring.

Øvrige låneavtaler i Storebrand Bank løper til januar 2017, men innehar klausuler om at banken har rett til å justere alle lånevilkår med virkning fra 10. januar 2012. Storebrand Bank har i den sammenheng varslet at de vil øke marginen med 100 basispunkter for lånene (til 170 basispunkter for Tangen Allé og Promensporteføljen og 190 basispunkter for Haldenporteføljen), samt at de vil

NLI Eiendomsinvest AS
Org.nr. 988 340 782
Dronning Mauds gate 3
0250 Oslo

kreve lånene knyttet til Haldenporteføljen nedregulert med NOK 20 mill som følge av den senere tids økende ledighet i porteføljen. Resterende lån i Storebrand Bank knyttet til Halden porteføljen er – før den ekstraordinære nedbetalingen – på NOK 113,2 mill.

Ledigheten i Haldenporteføljen er per november 2011 på 37,6% og annualiserte leieinntekter for 2011 utgjør på samme tidspunkt ca NOK 8,5 mill. Haldenporteføljen var per 31. desember 2010 verdivurdert til NOK 133 mill. Det må forventes at verdiene har blitt redusert i 2011 som følge av økende ledighet.

Marginøkninger i 2012 og innvirkning på selskapets kontantstrøm

En vesentlig del av selskapets låneavtaler har bestemmelser om 5 års marginbinding som utløper primo 2012.

En vesentlig andel av lånene er rentesikret med rentebytteavtaler som utløper samtidig med lånene i 2016 og 2017. Sverigeporteføljen er rentesikret med rentebytteavtaler som utløper samtidig med lånene i mai 2012 og desember 2012. Selv om NLI Eiendomsinvest ved en refinansiering forventer et betydelig marginpåslag på finansieringen av Sverigeporteføljen fra dagens margin på ca 1%, vil det kunne forventes at den underliggende renten blir redusert fra dagens nivå. En reduksjon av gjelden i Sverige i samsvar med ovennevnte indikasjoner fra långiverne, og en reduksjon i gjelden til Storebrand Bank som nevnt ovenfor, vil også bidra til reduksjon i rentekostnadene. Netto forventes likevel sum rentekostnader for NLI å øke med ca NOK 2 mill årlig etter gjennomføring av refinansiering som nevnt.

Selskapets årlige kontantstrøm før investeringer estimeres i 2012 til ca NOK 28 mill, dersom det ikke gjennomføres noen salg. Dette forutsetter at selskapet refinansierer Sverigeporteføljen i tråd med bankenes indikasjoner. Årlige normalinvesteringer anslås å være i størrelsesorden NOK 20 mill, noe som gir NLI konsernet en forventet netto positiv kontantstrøm i størrelsesorden NOK 8 mill.

Mer detaljert informasjon om selskapets lån og rentekostnader vil bli gitt i selskapets årsrapport for 2011, etter at marginendringer mv er ferdig reforhandlet.

Nærmere om transaksjonsmarkedet

Transaksjonsmarkedet styrket seg gjennom 2010 og første halvår 2011, for deretter å svekke seg fra sommeren 2011.

Styrkingen i markedet har fortrinnsvis vært konsentrert rundt prime eiendommer (CBD) med relativt lav risiko. Dette er eiendommer som kjennetegnes ved sentral beliggenhet, enkel forvaltning og lange leieavtaler med solide leietakere. Slik eiendom markedsføres for tiden bredt via næringsmeglere da det er relativt lav risiko for at salgsprosessene ikke vil gjennomføres.

For øvrige eiendomssegmenter har ikke markedet styrket seg i samme grad. Salgsprosessene for slik type eiendom foregår ofte ved direkte kontakt mellom aktørene da det ikke er et like stort antall interessenter og således ikke like forutsigbare salgsprosesser.

NLI Eiendomsinvest har i 2010 og 2011 ved flere anledninger blitt kontaktet vedrørende enkelt-eiendommer og delporteføljer, og har også selv initiert dialog med potensielle interessenter. Så langt har det resultert i salg av to eiendommer i 2010, og en ubebygget tomt i 2011. Øvrig interesse vedrørende eiendommer eiet av selskapet har ikke vært konkrete nok og har ikke vært på prisnivåer som selskapet har vurdert interessante. Det arbeides imidlertid for tiden med konkrete prosesser vedrørende to andre delporteføljer i NLI konsernet. Dersom disse prosessene skulle lede til tilbud om kjøp av porteføljene vil selskapet informere nærmere om det så snart det materialiseres.

Per i dag opplever NLI Eiendomsinvest ikke at det er aktører i markedet som er interessert i å kjøpe hele selskapet til en verdi som kan anses interessant for selskapets aksjonærer. NLI Eiendomsinvest vurderer derfor at – slik markedet fortoner seg i øyeblikket – det således er arbeid over tid som kan lede til realisasjon av ytterligere eiendommer. Selskapet vil derfor fremover fortsatt løpende vurdere salg av enkelte eiendommer og delporteføljer, avhengig av utviklingen i låne- og transaksjonsmarkedet.

Annet

I forbindelse med det pågående arbeidet i forbindelse med mulig salg av Sverigeporteføljen m.m vil det være aktuelt å avholde aksjonærmøte i selskapet i desember 2011, i tråd med gjeldende aksjonæravtale. Innkalling til aksjonærmøte vil finne sted i separat skriv, med forventet utsendelse primo desember måned.

NLI Eiendomsinvest AS
Org.nr. 988 340 782
Dronning Mauds gate 3
0250 Oslo