

Prime Office Germany AS

Leietakersituasjonen

I aksjonærmelding datert 28. februar i år ble det gitt informasjon om forhandlingene med leietaker i en av selskapets eiendommer i Hamburg. Den skisserte løsning med leietaker ble ikke godkjent av de lokale myndigheter som har koordineringsansvar for utviklingen i Hafen City i Hamburg, og det er nå foretatt en revisjon hvorved leieavtalen løper videre med opprinnelig løpetid, dvs til 2018, men med ensidig rett for gårdeier til å si opp avtalen med 3 mnd varsel dersom leietaker ikke oppfyller sine forpliktelser. Det er innrømmet leiereduksjon frem til 31.12.2011 hvoretter opprinnelig leie for nåværende leieareal (etter fradrag for fremleiet areal) trer i kraft igjen. Asset Manager arbeider med reutleie av disse arealene i eiendommen (ca 3.000 m²).

Det pågår forhandlinger om utleie av ledige arealer i Hamburg og Frankfurt. Det gjennomføres flere forhandlinger parallelt, men avklaring på større avtaler er ikke skjedd siden forrige aksjonærmelding.

I første kvartal i år er leieforhold for i alt 3.469 m² løpt ut. 1.846 m² er forlenget, mens 2.633 m² er nytleid. Ledigheten per utløpet av mars var 9.192 m² (18,3%).

Selskapets finansiering

Selskapet var per 31.12.2010 og 31.03.2011 i brudd med covenants knyttet til eksisterende lånefinansiering. Årsaken er manglende utleie av ledige arealer, og bortfall av leieinntekt på leietakere i distress. Nåværende långivere (Helaba/UniCredit – tidligere HVB) har gitt indikativt tilbud på forlengelse av eksisterende finansiering fra 30.06.2011 til 31.12.2012. Betingelsene er betydelig skjerpet i forhold til eksisterende lånefasilitet. Forlengelsen er til kredittbehandling internt hos bankene, og dersom denne aksepteres som foreslått er det en forutsetning at eiendommene selges ut i perioden frem til 31.12.2012. Dette betyr at selskapets forretnings- og investeringshorisont endres og man går da inn i en avviklingsperiode.

Endelig tilsagn kan inneholde endrede forutsetninger, men refinansieringen som er beskrevet over vil nødvendiggjøre tilførsel av ny egenkapital (se nedenfor).

Det er ført parallelle forhandlinger med andre banker om alternative finansiering, men disse fremstår som mindre attraktive.

Prime Office Germany AS
Org.nr. 990 405 131
Dronning Mauds gate 3
0250 Oslo

Salg eiendommer

For å imøtekomme krav fra bankene om reduksjon av eksisterende belåning ble det før årsskiftet iverksatt en prosess med salg av selskapets eiendommer i München og Berlin. For hver av eiendommene er det nå inngått LOI (Letter of Intent) for salg. Salgssum for begge eiendommene utgjør til sammen ca MEUR 80. Hele salgsprovenyet vil bli benyttet til nedregulering av gjeld, og innfrielse av renteswaptaler. Etter dette er LTV anslått til ca 55%.

Due Diligence er iverksatt med sikte på å kunne signere endelig avtale hhv i mai og juni. Forslag om salg av eiendommene fremlegges aksjonærene for godkjenning (se nedenfor) før endelig avtale inngås.

Bud på selskapets aksjer

Som meddelt i aksjonærmelding 28.02.2011 ble det fremsatt et indikativt bud på selskapets aksjer fra et utenlandsk investeringselskap. Det er nå gjennomført en omfattende Due Diligence hvorpå kjøper har fremsatt et revidert bud hvor hovedpunktene er:

- a) Kjøper overtar ikke aksjene i Prime Office Germany AS (POG) som opprinnelig skissert, men kjøper de tyske datterselskapene (unntatt eiendommen i München). For å redusere transaksjonskostnadene innebærer strukturen at POG må opprettholde en minoritetspost i de solgte datterselskapene for en periode på 3 år, og POG kan følgelig ikke avvikles før etter dette.
- b) POG selger eiendommen i München før overlevering av øvrige datterselskap/eiendommer; dvs at eiendommen i Berlin må følge med i porteføljen dersom tilbudet fra kjøper aksepteres.
- c) Sammenlignet med indikasjonen mottatt i februar vil tilbudet innebære en pris per aksje på ca NOK 16.000. I forhold til eiendomsverdi representerer dette en verdi på MEUR 184 sammenholdt med MEUR 209,9 i den eksterne verdivurderingen selskapet innhentet per 31.12.2010.

Det pågår nå forhandlinger med kjøper om endelig kjøpekontrakt som forutsettes fremlagt aksjonærene innen utgangen av mai.

For å bistå selskapet og aksjonærene i vurdering av tilbudet er Pareto Project Finance (Pareto) engasjert som finansiell rådgiver. Som en del av det mandat styret har gitt Pareto utredes konsekvenser av og muligheter for en alternativ strategi for en styrt avvikling av selskapet basert på ovennevnte refinansiering, herunder behovet og muligheten for å gjennomføre en emisjon. Styret vil vurdere de to alternative retningene for selskapet og fremlegge dette for aksjonærene.

Innkalling til generalforsamling med nærmere redegjørelse vil følge i separat forsendelse i løpet av ca 1–2 uker.

Prime Office Germany AS
Org.nr. 990 405 131
Dronning Mauds gate 3
0250 Oslo