

Prime Office Germany AS

Strategi for videre drift

Som aksjonærene er informert om gjennom aksjonærmeldinger er Prime Office Germany AS i en rekke viktige prosesser som er avgjørende for selskapets fremtid. Selskapet er i en fase hvor det er avgjørende å sikre selskapets finansiering både på egenkapital- og fremmedkapitalsiden, samt optimalisere driften og redusere ledigheten.

Selskapets finansiering

Selskapets lånefasilitet i Helaba/Unicredit på EUR 150 mill forfaller 30. juni 2011. Selskapet iverksatte derfor medio 2010 en prosess for å refinansiere denne fasiliteten. For å bistå selskapet med dette arbeidet ble det inngått avtale med Flatow Advisory Partner. Finansielle problemer hos en av selskapets største leietakere, brudd på covenants og høy ledighet i porteføljen har medført at arbeidet har tatt lang tid og gjør det vanskelig å oppnå tilfredsstillende finansiering hos bankene. Selskapet har mottatt indikative tilbud fra flere banker, men har valgt å akseptere et «termsheet» fra eksisterende banker, Helaba/UniCredit. Selskapet er i sluttforhandlinger om endelige betingelser og låneavtale og tar sikte på å ha dette på plass innen kort tid. Det er imidlertid klart at en refinansiering krever ytterligere egenkapital og selskapet har i løpet av kort tid behov for å gjennomføre en emisjon.

Selskapet har derfor engasjert Pareto Project Finance AS til å legge til rette for en emisjon i størrelsesorden NOK 200 mill. Grunnet det nært forestående kapitalbehovet i forbindelse med refinansieringen vil det være nødvendig i første omgang å gjennomføre emisjonen som en rettet emisjon. Det vil derfor bli tatt kontakt med selskapets største aksjonærer, foreløpig definert som alle som eier mer enn 0,5% av selskapet, for å avklare grunnlaget for en emisjon. Dersom det ikke oppnås tilstrekkelig interesse for tegning av aksjer i selskapet vil det også kunne bli aktuelt å invitere et begrenset antall eksterne investorer til aksjetegning. Det legges opp til at samtlige øvrige aksjonærer tilbys å delta i et påfølgende delvis (30%) nedsalg. Emisjonsformen er valgt med bakgrunn i tidsbegrensningene man har i forhold til refinansieringsbehovet. Forslaget om emisjon vil bli fremlagt for selskapets generalforsamling for avgjørelse.

Salg av enkelteiendommer

Selskapets eiendom i Berlin planlegges solgt i løpet av Q2 2011. Salg av eiendommen i München avvantes, etter at den tidligere annonserte salgsprosessen ble terminert. Selskapet vurderer nå videre strategi i forhold til denne eiendommen i lys av ovennevnte prosesser med videre drift eller salg av øvrige eiendommer. Det vises for øvrig til aksjonærmelding av 12.05.11.

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

Bud på selskapets eiendommer

Som meddelt aksjonærene særskilt gjennom aksjonærmeldinger er selskapet i dialog med en interessent som har gitt et indikativt bud på eierinteressene i seks av selskapets eiendommer. (Dette i motsetning til de først mottatte indikasjonene på kjøp av aksjene i Prime Office Germany AS). Status per i dag er at det pågår forhandlinger om kjøpekontrakt, men den potensielle budgiveren har signalisert at de vil kunne ha vanskeligheter med å avgi et bud på de tidligere indikerte nivåene, bl.a på grunn av deres egne utfordringer med å finansiere porteføljen. Det er derfor usikkert om et bindende bud vil kunne presenteres for aksjonærene i Prime Office Germany AS.

Selskapet fortsetter imidlertid prosessen med den potensielle budgiveren og vil presentere dette for aksjonærene dersom dette fører frem til et uforbeholdent bud.

Selskapsinformasjon

Ordinær generalforsamling 2011

Selskapet er som nevnt ovenfor i en rekke prosesser som det tas sikte på å informere om i selskapets ordinære generalforsamling 2011, herunder bud på eiendommer og forslag om emisjon. Dato for ordinær generalforsamling i Prime Office Germany AS er satt til 20. juni 2011. Nærmere informasjon og separat innkalling sendes fortrinnsvis ut i uke 23/24.

Ligningsverdi

Ligningsverdi pr. aksje pr. 01.01.2010 utgjør kr 45 452,44.

Ligningsverdi pr. aksje pr. 01.01.2011 utgjør kr 9 861,88.

Personlige aksjonærer skal benytte ligningsverdi pr. aksje pr. 01.01.2010 når de skal oppgi formuesverdien på aksjene i selskapet på sin selvangivelse for 2010.

Ikke personlige aksjonærer (aksjeselskaper, deltagerlignede selskaper mv.) skal benytte ligningsverdi pr. aksje pr. 01.01.2011 når de skal oppgi formuesverdien på aksjene i selskapet på sin selvangivelse for 2010.

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