

# Prime Office Germany AS

Ordinær generalforsamling 20. juni 2016

Redegjørelse fra Daglig Leder



# Prime Office Germany AS – status

---

## Sammendrag

- 2 eiendommer solgt i 2015
- Siste eiendom solgt og overleveres 1 juli 2016
- Banklån innfridd i 2015
- MNOK 56 (NOK 1.000/aksje) utbetalt eierne
- Selskapsstruktur under avvikling
- Tilbakebetaling av kapital til eierne 2016 =>

## Innhold

- A. Eiendommene – status per juni 2016
- B. Avvikling
- C. Tilbakebetaling av kapital til eierne

# **A. Eiendommene**

Status per juni 2016

# Eiendommene: status per Q2, 2016

---

## Siste eiendom solgt 2016:

- Zollhof, Düsseldorf:
  - ✓ Utleie bra; ledighet redusert til 265 kvm (< 3%)
  - ✓ Kontrakt med kjøper inngått på MEUR 50
  - ✓ Planlagt overlevert 01.07 – diverse arbeider & dokumentasjon ferdigstilles juni 2016

## Eiendommer solgt 2015:

- Steinstrasse, Hamburg:
  - ✓ Solgt «as is» for MEUR 11,3
  - ✓ Levert juni 2015
- Am Kaiserkai, Hamburg:
  - ✓ Solgt for MEUR 29,5
  - ✓ Levert juli 2015

## Solgte eiendommer 2011-14:

- Friedrichstrasse, Berlin:
  - ✓ Solgt 2011 for MEUR 52,6
  - ✓ Uavklart situasjon med tidligere eier vedr dokumentavgift
- Ungererstrasse, München:
  - ✓ Solgt 2012 for MEUR 29,2
- Mozartplatz, Frankfurt:
  - ✓ Solgt 2014 for MEUR 25,5
- Wiesenau, Frankfurt:
  - ✓ Solgt 2014 for MEUR 10,2

# Eiendommene - oppsummering

## Etter gjennomførte salg:

- Samlet tap i forhold til kjøp MEUR 49,7
  - ✓ Store ulikheter – Zollhof vs Mozartplatz
  - ✓ Ikke hele historien.....
  
- Salgsverdi på portefølje på nivå med mål v/emisjonen i 2011

Eiendom	By	Kjøp		Business Case April 2011		Salg		
		Beløp	Yield	As is	Utviklet	Beløp	Yield	Resultat
Friedrichstrasse	Berlin	63 800 000	4,5 %	53 000 000	53 000 000	52 628 848	5,5 %	-11 171 152
Am Kaiser kai	Hamburg	32 800 000	5,0 %	23 440 000	23 440 000	29 500 000	4,9 %	-3 300 000
Steinstrasse	Hamburg	13 000 000	5,2 %	8 630 000	9 890 000	11 250 000	5,8 %	-1 750 000
Neuer Zollhof	Düsseldorf	50 600 000	4,7 %	44 500 000	47 500 000	50 000 000	4,7 %	-600 000
Mozartplatz	Frankfurt	49 800 000	5,2 %	28 820 000	31 880 000	25 500 000	5,9 %	-24 300 000
Wiesenau	Frankfurt	15 000 000	4,7 %	13 420 000	14 130 000	10 200 000	5,5 %	-4 800 000
Ungererstrasse	München	33 000 000	4,8 %	28 800 000	28 800 000	29 219 833	5,5 %	-3 780 167
<b>Totalt</b>		<b>258 000 000</b>		<b>200 610 000</b>	<b>208 640 000</b>	<b>208 298 681</b>		<b>-49 701 319</b>
<b>Resultat (% av kjøp)</b>		<b>0 %</b>		<b>-22 %</b>	<b>-19 %</b>	<b>-19 %</b>		

# **B. Avvikling**

2016 =>

# Forretningsplan & Avvikling



Etablering/investering

Forvaltningsfase

Forvaltnings-/avviklingsfase

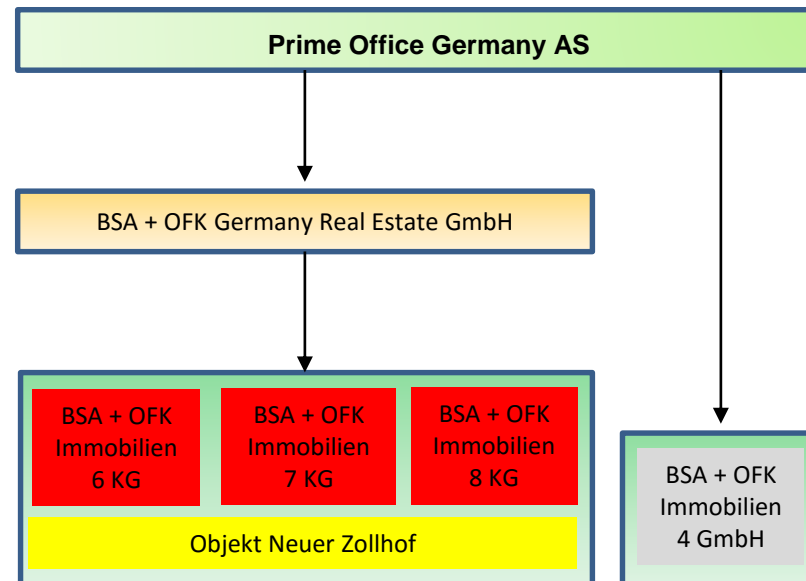
# Avvikling 2016 =>

## Restrukturering/avvikling selskap i Tyskland og Norge:

- Fase I: Tyskland (gjennomført)
  - Reduksjon av antall datterselskaper i Tyskland fra 27 til 5
- Fase II: Tyskland (iverksettes Q2 2016 og går til 2019)
  - Fusjon/oppløsning av hjemmelselskap til Neuer Zollhof (Q2, 2016)
  - Avvikling/fusjon hjemmelselskap Berlin (antatt 2017)
  - Avvikling/fusjon av tysk holding selskap (antatt 2019)
  - Reforhandling avtaler om representasjon
- Fase III: Norge
  - Oppløsning av POG AS (antatt 2019).

## Forhold som påvirker tempo i avviklingen:

- Tvistesaker:
  - Tvist om dokumentavgift Friedrichstrasse, Berlin
- Garantier ifm salg av eiendommer:
  - Steinstrasse 07/2016, Kaiserkai 02/2017, Zollhof 01/2018, Wiesenau 05/2019
- Skatt & formalisme





## **C. Tilbakebetaling av kapital til eierne**

# Kapitalsituasjon

---

## Aktiviteter & tidslinje:

- 1ste tilbakebetaling MNOK 56 (NOK 1.000/aksje) overført aksjonærene (2015)
- Primo juli, 2016 - Oppgjør for Neuer Zollhof
- Q3, 2016 – 2nde utbetaling til aksjonærene (ca MEUR 40 i 2 transjer)
  - Transje I: juli/august
  - Transje II: etter fusjon av Zollhof-selskapene. Antatt september.
- 2017 – 3dje utbetaling til aksjonærene
  - Etter avvikling av garantiansvar Am Kaiserkai (MEUR 1,5)
  - Mulig avklaring av tvistesak vedr Friedrichstrasse (MEUR 1,8)
- 2018 – 4de utbetaling til aksjonærene
  - Etter avvikling av garantiansvar vedr Neuer Zollhof (MEUR 3,3)
- Ultimo 2019 – siste utbetaling ifm avvikling av POG AS

**Etter overlevering og oppgjør for Neuer Zollhof foretas en detaljert estimering av antatt kapitalbehov for perioden 2016-2019, herunder mulig utdeling til aksjonærene. Styret foretar deretter en periodisk vurdering av endrede forpliktelser og beslutter utdeling i hht fullmakter gitt av selskapets generalforsamling.**

# Kontaktinformasjon

---

PRIME OFFICE GERMANY

**Kaare M. Krane**

**Prime Office Germany AS**  
Haakon VII's gt 5, NO-0161 Oslo  
M: +47 922 28 246  
E-mail: [krane@primeofficegermany.no](mailto:krane@primeofficegermany.no) [www.primofficegermany.no](http://www.primofficegermany.no)