

Prime Office Germany AS

Ordinær generalforsamling 26. mai 2014

Redegjørelse fra Daglig Leder



Prime Office Germany AS – status

Sammendrag

- 2 eiendommer i Frankfurt solgt i 2014
- 3 eiendommer igjen i porteføljen: Düsseldorf 1, Hamburg 2
- Banklån nedreguleres
- Kontantstrøm fra driften positiv; tilstrekkelig likviditet til å gjennomføre Forretningsplan
- Plan for salg/avvikling 2014-2016






Innhold

- A. Eiendommene – status per mai 2014
- B. Forretningsplan 2014-2016
- C. Finansiering – status
- D. Prioriteringer og tidslinje 2014->

A. Eiendommene

Status per mai 2014

Eiendommene: nøkkeltall

Eiendom	Areal (m2)	Ledighet*	Leie Q2 2014 (TEUR)	Potensiell leie** (TEUR)	Verdi*** eiendom (MEUR)	Verdi-vurdering emisjon 2011 (MEUR)	Kost v/kjøp (MEUR)	Durasjon (år)
 Steinstrasse	4 011	45% (34%)	376	550	9,3	8,6	13,0	4,5 (4,0)
 Mozartplatz		Solgt/levert 28.02.14			25,5	28,8	49,8	
 Am Kaiserkai	5 847	57% (57%)	568	1 500	23,1	23,4	32,8	10,2 (2,8)
 Neuer Zollhof	10 616	13% (21%)	1 995	2 500	39,7	41,9	50,6	3,1 (3,5)
 Wiesenu		Solgt/leveres 31.05.14			10,2	13,4	15,0	
Sum/veiet snitt	20 474	32% (39%)	2 939	4 550	107,8	116,1	161,2	4,8 (4,1)

Tall i parentes er fra Generalforsamling 2013.

* Per 30.04.

** Utleid/reforhandlet i hht Forretningsplan

*** Kilde: ekstern verddivurdering 31.12.2013, unntatt salgsverdi for Mozartplatz og Wiesenu

Eiendommene: status per Q2

Utleie & drift:

- Steinstrasse, Hamburg:
 - ✓ Betydelig leietaker avsluttet leieforhold og flyttet 2013
 - ✓ To nye leietakere flyttet inn
 - ✓ Viktige forhandlinger om nyutleie 1. og 2. etg pågår.
- Am Kaiserkai, Hamburg:
 - ✓ Leietaker Garbe flyttet ut 01.12.2012
 - ✓ Reutleie av 3.300 m2 tungt – men reelle forhandlinger om utleie pågår
 - ✓ Reforhandlet avtale med leietaker Fides signert; 12,5 år fra 01.07.2014
 - ✓ Forhandlinger om salg ikke ført frem; lagt på is => fullt fokus på utleie
- Zollhof, Düsseldorf:
 - ✓ Flere leieavtaler forhandlet, og nye leietakere er flyttet inn
 - ✓ Kjøling modernisert og bygget ut - kan nå tilbys alle leietakere
 - ✓ Omfattende oppussing av fasade gjennomført 2013.

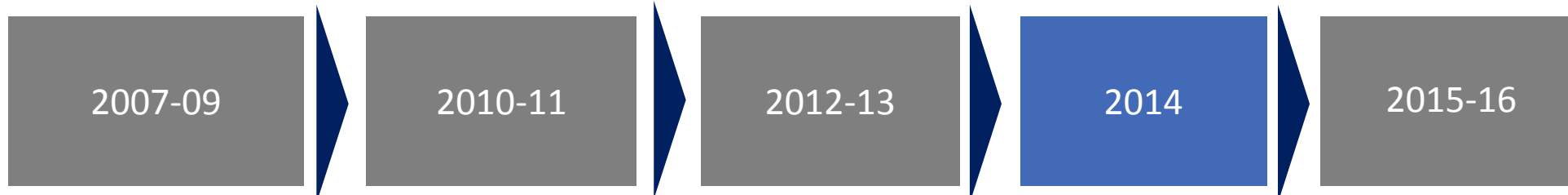
Solgte eiendommer:

- Friedrichstrasse, Berlin:
 - ✓ Solgt Q3, 2011, men
 - ✓ sluttavregning vedr økt utleie antatt Q2, 2014.
 - ✓ Uavklart situasjon med tidligere eier vedr dokumentavgift.
- Ungererstrasse, München:
 - ✓ Solgt Q2, 2012
 - ✓ Ryddet for gamle tvister med utbygger, men
 - ✓ uavklart tvist vedr tilbakeholdt leie fra MAN gjenstår.
- Mozartplatz, Frankfurt:
 - ✓ Solgt Q1, 2014, men
 - ✓ utbedring av brannkrav samt vannlekkasje pågår.
- Wiesenau, Frankfurt:
 - ✓ Leveres kjøper 31.05.2014

B. Forretningsplan

2014-2016

Forretningsplan 2014-16



Prime Office Germany AS etablert av Orkla Finans Kapitalforvaltning AS og BSA Capital AS i juni.

NOK 1,6 mrd i egenkapital innhentet
Alle 7 eiendommer kjøpt 2007-08.

Investeringsprogram stoppet (2008), og tilbakebetaling av 1/3 av kapitalen besluttet (2009).

Vanskelig marked; økende ledighet.

Stor ledighet. Fokus på drift, utleie og vedlikehold. Markedet bunner ut fra Q2 2010. Største leietaker i distress; medfører brudd på lånebetingelser.

Emisjon MNOK 200 og finansiering forlenget 1 år .

Salg av eiendommen i Berlin.

Asset Management lagt om.

Økt fokus på utleie, og løsning av gamle tvister.

Salg av eiendom i München og Frankfurt.

Forretningsplan for avvikling av selskapet.

Refinansiering gjennomført, og gjeld nedregulert til MEUR 65.

Fortsatt fokus på reforhandling og nytteleie av arealer av gjenværende eiendommer.

Mål å selge min 1 eiendom.

Forenkling av selskapsstruktur; innlede avviklingsprosess.

Siste del av utleieprogrammet gjennomføres.

Gjennomføring og salg av gjenværende eiendom(mer).

Selskapet gjeldfritt ila 2014-15.

Avvikling 2016->.

Etablering/investering

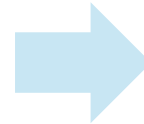
Forvaltningsfase

Forvaltnings-/avviklingsfase

Forretningsplan 2014-16

Utgangspunkt 2011:

- Fall i eiendomsverdier, leietakere i finansielle problemer (Garbe m.fl.), betydelig ledighet i et tungt marked => brudd på lånebetingelser & negativ kontantstrøm
- Area Property Partners: forhandlinger om kjøp
- Emisjon gjennomføres. Finansiering med utløp 30.06.2011 forlenget ut 2012
- Tvistesaker krever mye oppfølging
- Bytte av Asset Manager (AM)



Gjennomført 2012-2013:

- Forretningsplan for selskapet etablert
- Ny AM => bedre transparens
- Salg av Ungererstrasse, Mozartplatz og Wiesenau viktig for å redusere lånegrad og skape handlefrihet
- Selskapets gjeld refinansiert og forlenget til 30.06.2015
- Gamle swap-avtaler løst opp
- Programmer for utleie iverksatt

Forretningsplan 2014-16

Porteføljen 2014=>:

- Steinstrasse, Hamburg:
 - Utleie ledige arealer; butikkarealer 1 etg utfordrende å leie ut, men forhandling om utleie pågår nå (10 år)
 - Betydelig konkurranse i dette kontorsegmentet (EUR 12-15/kvm)
 - Antatt salgstidspunkt: 2014-15
- Am Kaiserkai, Hamburg:
 - Arealer > 1.000 kvm "stort" i Hamburg; få takere
 - Ny avtale med Fides i kraft fra 01.07.14 (ca 2.000 kvm). Minimale investeringer; leie økt fra EUR 15/kvm til EUR 19/kvm
 - Forhandling om ca 3.300 kvm til advokatfirma
 - Salg når eiendommen er utleid; dvs 2014-15
- Zollhof, Düsseldorf:
 - Trofébygg; men med utfordringer på lay-out
 - Nåværende leietakere trives, og forlenger
 - Nye leietakere er gjerne mindre (200-600 kvm); ingen "anchor tenant"
 - Alternativ bruk av 1 etg vurderes
 - Ledighet redusert til 13% - må lenger ned før salg
 - Antatt salgstidspunkt: 2015

C. Finanzierung

Status

Finansiering

Status:

- Lånebeløp:
 - MEUR 65 per 31.12.13 (opprinnelig MEUR 150)
 - Per april MEUR 42,5, og
 - etter levering av Wiesenau; MEUR 32,7.

- Covenants:
 - LTV 55% og ICR 200% i 2014 - hhv 45%/240% i 2015
 - Testes kvartalsvis – neste 30.06.2014.

- Utløp: 30.06.2015

- Avdrag: nedbetales med salgsproveny

- Rente:
 - margin 250 bp => rente 2,8%
 - Økt margin (400bp) for manglende nedregulert lån v/salg => gir øket rente til 2,88%

- Långiver: Deutsche Pfandbrief Bank

D. Prioriteringer og tidslinje 2014 =>

Kritiske faktorer 2013

Hva er var våre utfordringer i 2013?

- Finansiering:
 - Krav til salg min MEUR 25
 - Skjerpet LTV/ICR-krav fra Q1, 2014
- Salg:
 - Salgsmål Kaiserkai MEUR 28
 - Salgsmål Mozartplatz MEUR 30
 - Salgsmål Wiesenau MEUR 12
- Utleie:
 - Utleie Hamburg-eiendommene prio #1
 - Zollhof; reforhandlinger/forlengelser + rehab av fasade

Hva fikk vi til:



MEN: etter salget av Mozartplatz/Wiesenau er cashflow ikke lenger negativ

Prioritering og tidslinje 2014 =>

2014-15:

- Utleie
 - Kaiserkai nøkkel og prio #1
 - Redusere ledighet i porteføljen og øke WALT
- Salg
 - Kaiserkai og Steinstrasse trolige klare mot årsskiftet 2014/2015
 - Zollhof antas klar 1ste halvår 2015
- Overvåke markedet og time salg
 - Opportunistisk holdning: "alt" er til salgs til riktig pris
 - Salgstakt dels avhengig av utleie
- Forberede avvikling
 - avvikling av tysk selskapsstruktur igangsatt
 - avklare ansvars-/garantiforhold

2016:

- Avvikling
 - Garantiansvar overfor kjøpere av eiendommene; må løses
 - Avvikling av tysk selskapsstruktur 2014-15, mens POG AS 1-2 år deretter

Kontaktinformasjon

PRIME OFFICE GERMANY

Kaare M. Krane

Prime Office Germany AS
Grev Wedels Plass 9 NO-0151 Oslo
M: +47 922 28 246
E-mail: krane@primeofficegermany.no www.primofficegermany.no

PRIME OFFICE GERMANY