



EKSTRAORDINÆR
GENERALFORSAMLING
19. NOVEMBER 2020

Agenda

1. Formalia
2. Rettet Emisjon
3. Refinansiering
4. Fullmakt til erverv av egne aksjer
5. Nedsettelse av aksjekapital

Rettet emisjon

- Formuesverdien av aksjene ihht skatteoppgjør for 2019 er kr 606.897.970 tilsvarende kr 12,55 pr aksje
- Formuesverdien tar ikke hensyn til at det er betalt ut et utbytte pr aksje på NOK 5 våren 2020, da verdsettelsestidspunkt er 01.01.2020
- Mulig å endre verdsettelsestidspunktet for selskapets aksjer til 31.12.20 ved å gjennomføre en rettet emisjon og få "korrigert" for det utbetalte utbyttet
- Styret foreslår å foreta en rettet emisjon mot selskapets hovedaksjonær Estator AS
- Begrenset til 5000 aksjer
- Emisjonskurs lik beregnet verdi kr 6,30 – totalt kr 31.500,-
- Emisjon og reduksjon av formuesverdien av aksjene vil være i alle aksjonærs interesse

Rettet emisjon

Styret fremmer følgende forslag for selskapets generalforsamling:

1. Aksjekapitalen økes fra kr 48.375.260 med kr 5.000 til kr 48.380.260 ved utstedelse av 5.000 aksjer pålydende kr 1,-
2. Kapitalforhøyelsen skjer til kurs som representerer en innbetaling på kr 6,30 per aksje, totalt kr 31.500, hvorav kr 5.000 er aksjekapital og kr 26.500 er overkurs
3. De nye aksjene tegnes av Estator AS
4. Aksjene tegnes i generalforsamlingsprotokollen
5. Aksjeinnskuddet skal gjøres opp umiddelbart etter tegningen ved kontant innbetaling
6. Aksjonærenes fortrinnsrett fravikes
7. De nye aksjene gir rett til utbytte og rettigheter for øvrig fra og med kapitalforhøyelsens registrering i Foretaksregisteret
8. Utgiftene til kapitalforhøyelsen er anslått til ca. kr 5.000. Utgiftene dekkes av selskapet

Som følge av vedtaket endres vedtektenes § 4 slik:

”Selskapets aksjekapital er på kr 48.380.260, fordelt på 48.380.260 aksjer, hver pålydende kr 1.”

Refinansierung

Bank	Property	Valuation	Loans 31.12.20	Loan after refinancing	LTV	Liquidity Surplus	Interest rate	Interest rate definition	Amortization
Kreis Sparkasse Böblingen	Aschaffenburg	9.820.000 €	4.193.750 €	20.900.000 €					
	Bensheim	11.300.000 €	3.932.390 €						
	Dreieich	7.200.000 €	3.213.600 €						
	Neu-Isenburg	3.980.000 €	1.366.560 €						
Total		32.300.000 €	12.706.300 €	20.900.000 €	64,71%	8.193.700 €	1,05%	Eurob + Swap (10 yrs)	5,00%
Kreis Sparkasse Köln	Köln - Industriestraße	7.260.000 €	3.274.508 €	5.150.000 €	70,94%	1.875.492 €			
	Köln - Wachsfabrik	8.310.000 €	3.430.474 €	3.650.000 €	43,92%	219.526 €			
	Total	15.570.000 €	6.704.982 €	8.800.000 €	56,52%	2.095.018 €	0,80%	Fixed rate 10 years	4,63%
Volksbank Lahn-Dill	Herborn	20.000.000 €	7.484.000 €	11.000.000 €	55,00%	3.516.000 €	1,24%	Fixed rate 10 yrs + Eurib + Swap (4 yrs)	7,25%
Total		20.000.000 €	7.484.000 €	11.000.000 €	55,00%	3.516.000 €	1,24%		7,25%
Total Refi		67.870.000 €	26.895.282 €	40.700.000 €	59,97%	13.804.718 €	1,0473%		5,53%

Comparison

Year 2021	Loan	Amortization	Amortization in %	Interest p.a.	Interest in %	Total Debt Service
Loan after Refinancing	40.700.000 €	2.249.940 €	5,53%	414.468 €	1,05%	2.664.408 €
Existing Loan	26.895.282 €	1.732.632 €	6,44%	708.151 €	2,72%	2.440.783 €

Fullmakt til erverv av egne aksjer

Styret har vurdert hvordan den frie likviditeten som følge av refinansieringen kan disponeres under forutsetning av at selskapets aksjonærer ønsker å drive selskapet langsiktig ihht nåværende strategi

Alternativer er enkeltvis eller i «kombinasjon»:

- a) Utbetale den frie likviditeten som utbytte til aksjonærene
- b) Investere i nye eiendommer
- c) Kjøpe tilbake egne aksjer for å redusere antallet aksjonærer og for å gi aksjonærene en mulighet for å komme ut av en relativt «låst» posisjon

Hensyntatt eiersammensetningen og selskapets historiske struktur, lav likviditet i aksjen og liten utsikt til utbytter de neste årene, anser Styret alternativ c) som det mest riktige å forfølge videre, for å gi aksjonærene en mulighet til å få realisert sine aksjer

Flere av selskapets største aksjonærer, som representerer rundt 50 % av aksjene, støtter dette

Fullmakt til erverv av egne aksjer

På bakgrunn av dette foreslås for generalforsamlingen at følgende vedtak blir fattet:

1. I samsvar med aksjeloven § 9-4 gis Styret herved fullmakt til å erverve selskapets aksjer med samlet pålydende inntil kr 25.868.015.
2. Ved aksjekapitalnedsettelse/reduksjon av aksjenes pålydende reduseres fullmakten tilsvarende.
3. Styret kan benytte fullmakten ved flere anledninger innfor rekkevidden av den totale pålydende verdien som nevnt under pkt. 1. Nye egne aksjer kan erverves som en erstatning for egne aksjer som er solgt.
4. Minimum og maksimum beløp som kan betales for hver aksje er henholdsvis kr 4,50 og kr 6,00.
5. Styret bestemmer etter eget skjønn på hvilke måter Selskapets egne aksjer skal erverves, dog tilstrebe at alle Selskapets aksjonærer likebehandles.
6. Fullmakten til å erverve egne aksjer er gyldig frem til Selskapets ordinære generalforsamling i 2022 og utgår senest 30. juni 2022.

Nedsettelse av aksjekapital

Selskapet har pr idag ca Euro 9,9m i fri/annen EK og NOK 48.380.260* i aksjekapital. For å få frigjort tilstrekkelige frie midler til å kunne gjennomføre et aksjekjøp eller utbytte på mere enn Euro 9,9m kan selskapet foreta en aksjekapitalnedsettelse med 75% på tilsammen kr 36.281.445. Dette er en regnskapsmessig formalitet, og kapital-nedsettelsen medfører ingen endring av selskapets totale egenkapital og likviditet.

Styret fremmer derfor følgende forslag om Kapitalnedsettelsen for selskapets generalforsamling:

1. Selskapets aksjekapital nedsettes med kr 36.285.195 fra kr 48.380.260* til kr 12.095.065 ved nedskrivning av aksjenes pålydende fra kr 1,00 til kr 0,25.
2. Nedsettelsesbeløpet skal overføres selskapets annen egenkapital, jf aksjeloven § 12-1 nr 3.
3. Beregningen av dekning for selskapets gjenværende aksjekapital og annen egenkapital er foretatt pr 31.12.2019.

*I tilfellet den foreslåtte emisjonen ikke vedtas justeres beløpene tilsvarende.

Det foreligger ikke hendelser etter siste balansedag som er av vesentlig betydning for selskapet og forslaget om kapitalendring. Kapitalnedsettelsen medfører ingen endring av selskapets totale egenkapital og likviditet.

Kreditorfristen for en kapitalnedsettelse er 6 uker.

Takk for oppmerksomheten!



For ytterligere informasjon:
www.germanproperty.no