

German Property AS

Tilbud om tilbakekjøp av egne aksjer

1. Oppsummering

German Property AS («Selskapet») lanserer med dette et tilbud til Selskapets aksjonærer om tilbakekjøp av inntil 25.868.015 aksjer i German Property AS.

Tilbudet forutsetter at årsregnskapet og årsberetningen for regnskapsåret 2020 godkjennes av generalforsamlingen 11.05.21 og vil bli gjennomført med en tilbudspris på NOK 5,25 per aksje.

Tilbudsperioden starter den 3. mai 2021 kl. 08:00 og akseptert må være mottatt av DNB innen 21. mai 2021 kl. 16:00 norsk tid.

Oppgjør vil finne sted innen 10 arbeidsdager etter akseptfrist.

Selskapet har engasjert DNB som mottaksagent i forbindelse med tilbudet.

Selskapet eier i dag ingen egne aksjer. Selskapet besitter på nåværende tidspunkt ingen innsideinformasjon. Tilbakekjøpet gjennomføres i henhold til gjeldende fullmakt til tilbakekjøp av inntil 25.868.015 av selskapets egne aksjer, som ble gitt på Selskapets ekstraordinære generalforsamling 19. november 2020, med gyldighet frem til generalforsamlingen i 2022.

Bakgrunnen og begrunnelsen for tilbudet fremgår av dette notatet sammen med utfyllende informasjon om gjennomføring, aksept, oppgjør osv.

2. Bakgrunn

German Property AS ble etablert i 2007 som et norsk eiendomsinvesteringsselskap med Terra Securities ASA (konkurs 2008) som tilrettelegger. Selskapets formål var bla. å gi de mindre, private investorene i Terra-systemet mulighet for å investere i bolig- og næringseiendom i Tyskland. I utgangspunktet var selskapets «levetid» begrenset til fem år. Konjunktursituasjonen etter finanskrisen gjorde at «levetiden» ble utvidet flere ganger og i 2013 besluttet generalforsamlingen å oppheve bestemmelsen om «levetid» og at selskapet skulle driftes som et «normalt eiendomsselskap».

Selskapets innbetalte egenkapital var ca NOK 485 mill. (aksjens pålydende NOK 10) med ca 470 aksjonærer. Etter dekning av Terra Securities honorarer samt transaksjonskostnader var investeringskapitalen ca NOK 380 mill. eller NOK 7,85 per aksje. Dette er verdien selskapet hadde som utgangspunkt for videre utvikling.

Selskapet har i dag 268 aksjonærer hvorav 262 eier mindre enn 1 % av aksjene. Selskapets største aksjonær, Estator AS, eier per i dag ca 48 % av aksjene. De siste årene har det vært svært få aksjetransaksjoner bortsett fra Estator's omfattende kjøp.

Selskapet eier per i dag seks kontorbygg og en næringspark, etter omfattende salg av eiendommer de senere årene.

De siste årene har selskapets strategi, etter generalforsamlingens beslutning, vært å «drive selskapet som et ordinært eiendomsselskap» og optimalisere selskapets verdier, samt videreføre disse til aksjonærene gjennom utbetaling av utbytte. Det er gjort flere svært gode eiendomssalg i denne perioden som har ført til en samlet utbetaling per aksje på NOK 14,45. Etter Styrets oppfatning er det grunn til å anta at størstedelen av de underliggende verdiene i eiendomsporteføljen er «tatt ut» gjennom disse salgene og at salgsværdien i gjenværende eiendommer i all hovedsak er hensyntatt i siste verdivurdering. Utbyttepotensialet med gjenværende kontantstrøm (netto leieinntekter etter kostnader og avdrag) er relativt begrenset.

Som en konsekvens av god verdiskapning har German Property AS fått en betydelig forpliktelse i form av suksesshonorar til selskapets management. Dette beløper seg per i dag til i underkant av NOK 80 mill. som skal betales ved en eventuell avvikling av managementavtalen eller senest i 2026. Styret planlegger å begynne nedbetalingen av denne forpliktelsen i 2021 og vil følge en lineær plan til forpliktelsen er nedbetalt. Dette vil i praksis medføre at selskapet ikke kommer til å ha likviditet til å utbetale utbytte de neste 6-7 årene.

Styret har nær kontakt med selskapets hovedaksjonær, Estator AS, som eies av Georg Wessel, daglig leder i German Property AS. Estator AS har det siste året kjøpt betydelige aksjeposter i German Property AS og kontrollerer i praksis over 50 % av aksjene i selskapet. Estator AS har klart signalisert at selskapet ønsker å øke eierandelen ytterligere og at selskapet som aksjonær støtter Styrets plan og disponering av likviditeten som beskrevet over.

Det har lenge vært en svært lav omsetning av aksjene i German Property AS, bortsett fra Estator AS' jevnlige kjøp. Aksjen er siste halvår omsatt mellom NOK 4 og 5, men da med høyere EUR kurs enn idag.

Styret er kjent med at det tidligere i år er fremmet et kjøpstilbud på NOK 4 per aksje fra andre enn Estator AS, og siste kjente omsetningskurs fra mars 2021 er NOK 4,-.

3. Tilbakekjøp av aksjer

Svært mange av selskapets nåværende aksjonærer har vært med fra selskapet ble etablert i 2007. Styret er kjent med at mange av aksjonærene ønsker å få avviklet investeringen, da opprinnelig investeringsplan var 5 år.

Styret har på denne bakgrunn, og hensyntatt alle ovennevnte forhold samt selskapets situasjon i dag og fremover, besluttet å fremsette et tilbud til samtlige aksjonærer om tilbakekjøp av aksjer i selskapet, såkalt «erverv av egne aksjer».

Tilbakekjøpet gjennomføres i henhold til gjeldende fullmakt til tilbakekjøp av inntil 25.868.015 av selskapets egne aksjer, gitt på Selskapets ekstraordinære generalforsamling 19. november 2020, med gyldighet frem til generalforsamlingen i 2022. Tilbakekjøpet er lånefinansiert med pant i selskapets faste eiendommer.

4. Verdivurdering – pris ved tilbakekjøp

Beregnet verdi av aksjene i selskapet er EUR 0,57 som er ca NOK 5,70 med en EUR-kurs på NOK 10 (tilnærmet dagens nivå).

Denne verdivurderingen er basert på en nylig gjennomgang av selskapets eiendommer av den eksterne verdivurdereren Sprengnetter, som har vurdert eiendommene til samlet EUR 67.270.000.

Tillagt selskapets kontantbeholdning (inkl. ny opplåning) og fratrukket gjeld, avviklingskostnader (inkl. suksesshonorar ihht gjeldende managementavtale) og skatteforpliktelser resulterer dette i en nettoverdi på EUR 27.719.687, som fordelt på 48 380 260 aksjer, tilsvarer EUR 0,57 per aksje.

Dersom selskapet skulle realisert eiendommene og avvirket virksomheten (likvidere) i Tyskland og Norge er dette den utbetaling aksjonærene vil få pr aksje forutsatt bl.a. at realisasjonsverdier tilsvarer verdivurderte eiendomsverdier ved faktiske salg. Det er mye usikkerhet og risiko i dette (f.eks. marked, eiendom, utleiesituasjonen, valuta, likviditet m.m.), og en slik utbetaling vil ikke komme før langt ut i 2022, og delvis senere, forutsatt at alle eiendommene selges i inneværende år.

På denne bakgrunn vil tilbudet om tilbakekjøp nå måtte bli gjort til en lavere kurs pr aksje. Det er ingen fasit på hvor mye kursen skal reduseres, men 10-15 % i forhold til beregnet verdi er ikke å anse som unormalt.

Hensyntatt tidsaspektet og all risiko har Styret vedtatt å tilby aksjonærene NOK 5,25 per aksje. Når dette tilbudet bare er ca 7% lavere enn beregnet verdi skyldes det bl.a. at selskapet allerede har sikret seg en vekslingskurs på EUR til NOK som er en del høyere enn dagens kurs.

Prisen er satt av Styret (enstemmig) etter en skjønnsmessig vurdering. Selskapet har per i dag likviditet til å kjøpe tilbake samtlige aksjer med unntak av aksjer eid av Estator AS, som har bekreftet at de ikke vil benytte seg av tilbudet.

Alle av Styrets øvrige medlemmer som eier eller kontrollerer aksjer i German Property AS, har besluttet å selge sine aksjer til denne prisen.

5. Tidsplan og gjennomføring

Tilbud om salg av aksjer er rettet til de som er registrert i selskapets aksjonærregister i VPS. Akseptformularet (vedlagt) må være DNB i hende senest den 21.05.2021 kl 16.00. Oppgjøret foretas av DnB innen 10 arbeidsdager etter akseptfrist.

Oppgjøret godskrives bankkonto som er registrert som utbyttekonto i VPS for den enkelte aksjonær. Det er den enkelte aksjonærs ansvar at aksjene selges fri for heftelser og aksjonærer som har pantsatt sin VPS-konto må sørge for at pantlover samtykker til salg ved å signere akseptformularet. Det er også den enkelte aksjonærs ansvar at aksjer som aksepteres solgt finnes tilgjengelig på VPS-kontoen oppgitt i akseptformularet frem til oppgjøret har funnet sted.

Tilbudet er utelukkende rettet mot aksjonærer som lovlig kan motta og akseptere tilbudet. Tilbudet skal ikke anses som et tilbud i en jurisdiksjon hvor et slikt tilbud i henhold til lokale regler ikke kan fremsettes eller aksepteres eller hvor tilbudet forutsetter særskilte betingelser, registreringer og/eller godkjenninger. Aksjonærer som ønsker å akseptere tilbudet må selv vurdere om tilbudet lovlig kan aksepteres av vedkommende og må forøvrig gjøre sine egne vurderinger av om tilbudet skal aksepteres, herunder vurderinger knyttet til eventuell skatt som utløses ved salg av aksjer. Selskapet fraskriver seg ethvert ansvar for disse forholdene, herunder for brudd på restriksjoner i dette avsnittet.

Selskapet forbeholder seg retten til å kansellere tilbudet i perioden frem til en dag etter akseptfrist samt å avvise enhver aksept av tilbudet som ikke er inngitt på korrekt eller ufullstendig måte, eller som kan være i strid med gjeldende lover og regler.

Selskapets intensjon er at tilbakekjøpte aksjer i hovedsak vil bli slettet og at Selskapet etter gjennomført tilbakekjøp vil innkalle til generalforsamling med forslag om vedtakelse av kapitalnedsettelse mot sletting av egne aksjer.

Korrekt utfyllt og signert akseptblankett kan returneres fysisk, per e-post eller post til DNB.

Aksjonærer som ikke responderer på tilbudet vil beholde sine aksjer i German Property AS og vil ikke kunne forvente å få et tilsvarende tilbud fra selskapet.

6. Skattemessige forhold

Aksjesalget er en skattemessig transaksjon for de av aksjonærene som velger å selge. For aksjonærer som beholder samtlige av sine aksjer utløses ingen skatt.

For personlige aksjonærer som er «skattemessig bosatt» i Norge medfører realisasjon av aksjer skatteplikt for eventuell gevinst og fradragsrett for eventuelt tap. Gevinst eller tap medtas ved beregning av alminnelig inntekt. Skattepliktig gevinst eller fradragsberettiget tap vil i utgangspunktet tilsvare vederlaget ved realisasjon fratrukket aksjens inngangsverdi (kostpris). Tilbakebetaling av innbetalt kapital reduserer aksjens skattemessige inngangsverdi. For aksjonærer som tegnet aksjer i selskapets første emisjon i 2007 med NOK 10 per aksje vil dagens verdi være gevinst siden selskapet totalt har utbetalt NOK 10 (eller mer) per aksje skattefritt (tilbakebetaling av tidligere innskutt kapital). Personlige aksjonærer vil ha krav på fradrag for eventuelt ubenyttet skjerming ved beregning av skattepliktig gevinst. Dersom aksjonær har ervervet aksjene på forskjellige tidspunkt vil de aksjene som først ble ervervet anses realisert først («først inn først ut»).

Selskapsaksjonærer (aksjeselskaper) er i alminnelighet fritatt for skatt på gevinst på aksjer i henhold til fritaksmetoden. For utenlandske aksjonærer som ikke er skattemessig bosatt i Norge vil eventuell beskatning av gevinst for aksjen reguleres av hjemstatens skattelovgivning.

7. Ytterligere informasjon

Korrekt utfylt og signert akseptblankett kan returneres fysisk, per e-post eller post til DNB på nedenstående adresse.

Alle henvendelser vedrørende oppgjør og aksept av tilbudet rettes til

DNB Bank ASA
E-mail: retail@dnb.no
Tel. 23 26 80 20

For andre spørsmål vedrørende tilbudet om tilbakekjøp kan følgende i Styret kontaktes:

- Odd-Einar Christophersen, mobil 918 40 784 eller mail: christophersen@profier.no (styreleder i German Property AS siden oppstart og aksjonær)
- Eirik Furusest, mobil 952 04 662 eller mail: eirik@finansco.no (mangeårig styremedlem i German Property AS og partner i Finansco som er en større formuesforvalter og som har representert betydelige eierandeler i German Property AS)

Oslo, 28. april, 2021

Styret i German Property as
(Sign.)