



Information till innehavare av preferensaktier och obligationer i Prime Living

Dags att ta ställning till förslaget om rekapitalisering!

Under hela året har ett intensivt arbete bedrivits för att skapa en sund, långsiktigt hållbar och stabilt finansierad verksamhet i Prime Living. En viktig förutsättning för en sådan lösning är att en uppgörelse kan träffas med innehavare av preferensaktier och obligationer. Den 20 september offentliggjordes ett pressmeddelande med ett detaljerat förslag till en sådan uppgörelse.

Du som är investerare och innehavare av dessa värdepapper behöver nu ta ställning till det erbjudande som avser just dina värdepapper. Villkoren framgår i en separat bilaga. Lite tillspetsat kan man säga att bolagets framtid nu ligger i dina händer. Om tillräckligt många accepterar förslaget får verksamheten förutsättningar att drivas vidare och kan finansiera och realisera fortsatt utveckling av de värden som finns i den kvarvarande projektportföljen.

Den presenterade lösningen är balanserad och har av styrelse och ledning bedömts som attraktiv för både obligationsinnehavare, aktieägare och bolaget. Därmed är detta enligt vår bedömning den bästa möjligheten att uppnå en uppgörelse som ger verksamheten en hållbar kapitalstruktur och förutsättningar för fortsatt drift och värdeutveckling.

Den 24 oktober 2019 har ett så kallat skriftligt förfarande initierats för att ändra vissa obligationsvillkor. I respektive kallelse avseende skriftligt förfarande som distribueras av agenten för obligationerna framgår de formella villkoren och förutsättningarna för förändringarna. Den här informationen syftar till att ge vår bild av förutsättningarna för planen och besvara frågor vi förställer oss att du som innehavare av preferensaktier eller obligationer kan tänkas ha.

En grupp obligationsägare har redan uttalat sitt stöd för förslaget, vilket också bolagets huvudägarkrets har gjort. Jag hoppas på ett brett stöd för förslaget och ser fram emot en lösning av bolagets finansiella situation.

Stockholm i oktober

Lars Wikström, VD

Frågor och svar

Allmän information:

Vad gäller saken?

Bolaget behöver genomföra en rekaptalisering för att kunna drivas vidare och förverkliga de värden som ligger i projektportföljen. Med rekaptalisering menas att preferensaktier, obligationer och ett aktieägarlån delvis konverteras till stamaktier, enligt en plan som presenterades i pressmeddelande den 20 september 2019. Detaljerade villkor finns i pressmeddelandet, i det skriftliga förfarandet till obligationsägarna samt kallelsen till extra bolagsstämma att hållas omkring 27 november 2019.

Vilka värden är det som ni bedömer kommer kunna realiseras genom rekaptaliseringsplanen?

Läget i bolaget idag och framtida möjligheter

Efter genomförda avyttringar av tillgångar och genom nyemissionen som genomfördes i somras har bolaget det rörelsekapital som behövs för fortsatt drift under en begränsad tid. Försäljningen av fastigheten Sandyford i Irland pågår och förväntas snart kunna genomföras på acceptabla villkor.

Därefter finns en projektportfölj kvar som bolaget avser utveckla, främst de olika delprojekten Ferdinand i Spånga samt projektet i Göteborg. Om planen för rekaptalisering genomförs beräknar ledningen att Ferdinand i Spånga-projekten kan genomföras under de kommande tre åren.

När Ferdinand i Spånga är färdigställt kommer bolaget att ha cirka 2 100 lägenheter och uppskattningsvis 100 mkr i driftsnetto enligt nuvarande bedömning.

Kostnaden för genomförandet har beräknats, baserat på tillgängliga kalkyler samt de externa värderingar bolaget har tillgång till idag, och bolaget kommer efter rekaptaliseringen att ha ett betryggande eget kapital och en god soliditet.

Mer information om Sandyford i Irland

Projektet är föremål för försäljning. Om och när försäljningen är genomförd kommer detta offentliggöras genom ett särskilt pressmeddelande.

Mer information om projektet Ferdinand i Spånga

Prime Living äger fastigheterna Stockholm Ferdinand 8, 14 and 15 på Bromstensvägen i Stockholm/Spånga. Här ska ett campus med ca 1130 studentlägenheter med totalt ca 31 000 m² BOA och ca 350 m² lokaler utvecklas i tre etapper.

Ferdinand 8

291 lägenheter varav 82 lägenheter är färdigställda och inflyttade under 2018. 209 lägenheter ska färdigställas första halvåret 2020.

Ferdinand 15

Byggstart planeras till Q1 2020 och planerat färdigställande av 168 lägenheter är första halvåret 2021.

Ferdinand 14

Återstående 677 lägenheter ska utvecklas under 2021-2023.

Mer information om projektet Göteborg:

Utveckling av ca 400 lägenheter i samarbete med Göteborgs Stad från 2022 och framåt.

Vilka är villkoren för att planen ska gå igenom?

Genomförandet av planen förutsätter en rad händelser av vilka de viktigaste bedöms vara följande:

- En erforderlig majoritet av innehavarna av bolagets obligationer röstar för det föreslagna ändringarna i det skriftliga förfarandet.
- Bolagets bank meddelar att de avser förlänga bolagets lån.

- Aktieägarna röstar för de beslut som krävs med anledning av rekapitaliseringsplanen på extra bolagsstämma planerad att hållas omkring den 27 november 2019.
- Långivarna enligt aktieägarlånet ingår avtal med bolaget enligt vilket de accepterar återbetalning av del av skulden i form av aktier.
- Försäljningen av Sandyford i Irland genomförs.
- Det belopp som krävs för att bygga klart huskropparna på bolagets fastigheter i Spånga sätts av från den likviditet som inflyter från försäljningen av tillgångarna på Irland för att användas till färdigställandet.

Vilka är majoritetskraven för att planen ska gå igenom?

Förslaget kräver att innehavare av minst tre fjärdedelar av det justerade nominella beloppet under respektive obligation accepterar, samt att minst två tredjedelar av vid stämman avgivna röster och vid stämman företrädda aktier röstar för förslaget. Vidare måste samtliga långgivare enligt aktieägarlånet acceptera förändringen som berör dem.

Vad händer om planen inte går igenom?

Om inte tillräckligt många investerare accepterar planen kommer den att falla och inte därmed inte genomföras. Ledningens bedömning är, att i det läget, inte längre finns förutsättningar att driva verksamheten vidare, vilket innebär att en formell företagsrekonstruktion kommer att inledas eller att bolaget försätts i konkurs.

Vid en konkurs är obligationsinnehavare och preferensaktieägare lågt prioriterade fordringsägare. Processen kan ta flera år och under tiden kan dessa värdepapper inte handlas.

Information särskilt till obligationsinnehavare:

Vad behöver jag göra?

Du behöver ta ställning till de föreslagna ändringarna som presenterats i kallelsen till det skriftliga förfarandet och inkomma med ditt röstformulär till agenten senast den 12 november 2019.

Vad händer om jag tackar ja?

Att förslaget accepteras av en tillräcklig majoritet av obligationsinnehavarna är en förutsättning för att ändringarna ska träda i kraft (se ovan). Om ändringarna går igenom innebär det i huvudsak följande:

- Om du är innehavare av obligationen Oxie (med ISIN SE0009155286) innebär det att obligationens löptid förlängs, men ingen skuld kommer att bytas ut mot aktier.
- Om du är innehavare av obligationen Senior Unsecured (med ISIN SE0009806383) eller obligationen Campus Stockholm (med ISIN SE0010985218) och förslaget accepteras av tillräckligt många obligationsinnehavare och bolagsstämman beslutar att stödja planen innebär det bland annat att löptiden förlängs och en del av skulden under respektive obligation omvandlas till preferensaktier av serie C.

Vad händer om jag avstår och förslaget ändå accepteras av en erforderlig majoritet av investerarna?

Då genomförs förslaget. Uppnås erforderlig majoritet bland obligationsinnehavarna är det tillräckligt för att binda samtliga obligationsinnehavare till förändringarna.

Vad händer om jag avstår?

Om inte tillräckligt många obligationsinnehavare stödjer förslaget kommer planen inte att gå igenom.

Information särskilt till innehavare av preferensaktier:

Vad behöver jag göra?

Om stämman röstar för rekapitaliseringsplanen kommer du få information från din depåbank (för det fall du innehar dina aktier via depå) eller från Mangold Fondkommission (för det fall du har direktregistrerat innehav) där du kan anmäla att du önskar byta dina preferensaktier mot stamaktier i bolaget (där 1 preferensaktie ger 20 stamaktier). Om du inte anmäler deltagande kommer dina preferensaktier inte att omvandlas.

Vad kommer mina aktier att vara värda om jag tackar ja?

Bolaget kan inte ange ett värde på aktierna, eftersom det är marknaden som sätter priset.

Vad är preferensaktier av serie C och varför ska vissa investerare få sådana?

Det är en övergångslösning som har valts för att transaktionen ska kunna genomföras effektivt. Dessa ska sedan konverteras till stamaktier enligt villkoren som anges i kallelsen till extra bolagsstämma som förväntas hållas omkring 27 november 2019. Preferensaktier av serie C har företrädesrätt till all vinstutdelning och rätt att erhålla samtliga bolagets tillgångar vid bolagets upplösning så länge som dessa är utestående.

Kommer det att finnas möjlighet till handel i preferensaktierna av serie C?

Avsikten är i dagsläget att inte notera preferensaktierna av serie C då dessa ska konverteras till stamaktier. Planen är att bolaget endast ska ha stamaktier utestående.

Viktig information

Denna Q&A utgör inget legalt dokument. Alla obligationsinnehavares rättigheter och skyldigheter framgår av written procedure som offentliggjorts. Alla rättigheter och skyldigheter för innehavare av preferensaktier kommer framgå av den kallelse till extra bolagsstämma som kommer offentliggöras. Vid diskrepans mellan denna Q&A och written procedure och/eller kallelse till extra bolagsstämma äger written procedure och/eller kallelsen till extra bolagsstämma företräde.

Alla beslut avseende rekapitaliseringsplanen innebär en risk för den enskilde innehavaren av obligationer och/eller preferensaktier. Innehavare av obligationer och/eller preferensaktier som överväger rekapitaliseringsplanen bör före ett beslut noggrant analysera bolaget, inklusive av bolaget offentliggjorda pressmeddelanden och finansiella rapporter, samt göra en allmän omvärldsanalys. Bolaget avskriver sig allt ansvar för beslut fattade av innehavaren av obligationer och/eller preferensaktier och inget i denna Q&A ska användas som grund för att fatta ett beslut med hänseende till rekapitaliseringsplanen. Innehavaren av obligationer och/eller preferensaktier rekommenderas att söka juridisk rådgivning, samt annan relevant rådgivning, för att bedöma om rekapitaliseringsplanen och dess effekter är acceptabla eller inte.

Denna Q&A innehåller inte och utgör inte en inbjudan eller ett erbjudande att förvärva, sälja, teckna eller på annat sätt handla med aktier eller andra värdepapper i bolaget. Denna Q&A har inte godkänts av någon regulatorisk myndighet och är inte ett prospekt. Investerare bör inte teckna eller köpa värdepapper refererandes till i denna Q&A.

Offentliggörande eller distribution av denna Q&A kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner enligt lag och personer i de jurisdiktioner där denna Q&A har offentliggjorts eller distribuerats bör informera sig om och följa sådana legala restriktioner.

Denna Q&A får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, Australien, Japan, Kanada, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller USA eller annat land eller där sådan åtgärd skulle innebära krav på prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder. Informationen i denna Q&A får inte heller vidarebefordras, reproduceras eller uppvisas på sätt som står i strid med sådana restriktioner.

Framåtriktade uttalanden

Denna Q&A innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar bolagets aktuella syn och förväntningar på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling, inklusive uttalanden avseende rekapitaliseringsplanen samt uttalanden rörande vägledning, planering, framtidsutsikter och strategier. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "planeras", "uppskattas", "kan", och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Även om bolaget anser att dessa uttalanden är baserade på rimliga antaganden och förväntningar kan bolaget inte garantera att sådana framåtriktade uttalanden kommer att förverkligas. Då dessa framåtriktade uttalanden inbegriper såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer, kan verkligt utfall väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Framåtriktade uttalanden i denna Q&A gäller endast vid tidpunkten för offentliggörandet och kan komma att ändras utan tillkännagivande. Bolaget gör inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt utöver vad som krävs enligt tillämpliga lagar eller aktiemarknadsrättslig reglering.