

5. marts 2010

Meddelelse til NASDAQ OMX København

Nordicom A/S - bankaftale om forbedring af selskabets finansieringsvilkår

Nordicoms væsentligste kreditgivere har i dag nået enighed om en 3-årig bankaftale, der forlænger selskabets lån, sænker renterne og muliggør renteoprulning. Aftalen er betinget af en kapitaludvidelse og understøtter selskabets fokus på driftsejendomme.

Nordicom A/S har i dag opnået enighed om en samlet bankaftale med alle koncernens væsentlige kreditgivere om forbedring af selskabets finansieringsvilkår. Aftalen forventes underskrevet, så snart der foreligger endelig kreditgodkendelse fra kreditinstitutterne, forventeligt ultimo marts 2010.

Nordicom A/S vil med bankaftalen kunne realisere sin strategi med fokus på driftsoptimering af selskabets eksisterende ejendoms-portefølje samt fokus på cashflow-givende ejendomme. Samtidig sikrer bankaftalen selskabet den fornødne tid til at omstille koncernens udviklings-aktiviteter og nedbringe beholdningen af grunde og projekter. Bankaftalen omfatter ikke långiverne i koncernens datterselskaber i Sverige og Tyskland.

I henhold til bankaftalen vil kreditinstitutterne i en periode på 3 år fra og med den 1. januar 2010 fastlåse og sænke renterne på den af bankaftalen omfattede bankgæld henholdsvis bidragssatser på realkreditgæld ligesom løbetiden på den omfattede bankgæld forlænges frem til den 31. december 2012. Løbetiden på koncernens realkreditlån er i forvejen mindst 3 år. Aftalen giver endvidere koncernen fleksibilitet gennem en ret til at oprulle rente på banklån inden for visse nærmere aftalte rammer, såfremt dette måtte være nødvendigt, hvilket dog ikke har været tilfældet hidtil. Bankaftalen pålægger selskabet nogle begrænsninger i aftaleperioden, bl.a. i forhold til akquisitioner og udviklingsaktiviteter.

Kapitaludvidelse

I henhold til bankaftalen er Nordicom A/S forpligtet til at gennemføre en kapitaludvidelse på minimum DKK 100 mio. i nettoprovenu senest den 30. september 2010, ligesom der skal opnås betingede tegningstilsagn for minimum DKK 50 mio. senest den 30. juni 2010. Selskabet vil derfor nu iværksætte en proces til rejsning af den nødvendige ny aktiekapital og er i positiv dialog herom med sine største aktionærer. Selskabets største aktionær HFI-Invest A/S har således tilkendegivet at ville underskrive et betinget tilsagn om tegning af nye aktier for DKK 25 mio.

Formålet med kapitalrejsningen er primært at sikre koncernen den nødvendige kapacitet til at foretage investeringer i sin eksisterende ejendomsportefølje. Den nye kapital er ikke påkrævet til servicering af løbende ydelser på koncernens anlægsfinansiering.

Konvertible obligationer

Som vederlag for bankernes deltagelse i bankaftalen, herunder nedsættelse af de nuværende rentesatser på selskabets bankgæld til en fast rente i tre år, udstedes der konvertible obligationer til de berørte banker på nominelt ca. DKK 70 mio. Obligationerne er uopsigelige fra bankernes side frem til 31. december 2029 og afdrages og forrentes ikke. Til gengæld er bankerne berettigede til at konvertere obligationerne til aktier i perioden 1. januar 2013 til 30. september 2014 til markedskursen på udstedelsestidspunktet (dog minimum kurs pari). Udstedelse af de konvertible obligationer kræver en fornyet bemyndigelse fra generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling

Der vil snarest blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med henblik på indhentelse af nødvendige bemyndigelser og med bl.a. følgende dagsordenspunkter:

- ændring af aktiestykstørrelsen for selskabets aktiekapital,
- ny bemyndigelse til bestyrelsen til gennemførelse af fortegningsmission
- ny bemyndigelse til bestyrelsen til udstedelse af konvertible obligationer til bankerne
- ændring af selskabets vedtægter i overensstemmelse med den nye selskabslov,

Udskiftning i bestyrelsen

I forbindelse med, at aftalekomplekset omkring bankaftalen i dag er forhandlet færdig har bestyrelsesformand Torben Schøn meddelt, at han ikke genopstiller på den ordinære generalforsamling i april 2010. Bestyrelsesmedlem Per Mellander, som er bosiddende i Stockholm, har også valgt at stille sin bestyrelsespost til rådighed, og endelig har Søren Pind, som følge af udnævnelsen til udviklingsminister meddelt, at han ikke længere har mulighed for at varetage en bestyrelsespost.

Baggrund

I de seneste år har Nordicom mærket hvorledes krisen på de internationale finansielle markeder har medført en reduceret vilje til udlån til ejendomssektoren ligesom kravet til egenfinansiering i forbindelse med gennemførelse af forbedringer på eksisterende driftsejendomme samt nye projekter generelt set har været stigende.

Ligeledes har Nordicom A/S oplevet at omstillingen af selskabets betydelige udviklingsaktiviteter kræver længere tid. De ændrede konjunkturer er primært kommet til udtryk i et reduceret nysalg af færdige projektejendomme samt stigende rentemarginaler, hvilket har presset indtjeningen. Derfor rettede Nordicom i sommeren 2009 en samlet henvendelse til sine kreditgivere med et forslag om en fælles aftale, som skulle sikre selskabet ro til at gennemføre den nødvendige omstillingsproces.

Med sin fokus på driftsejendomme har Nordicom A/S imidlertid også oplevet en stigende interesse for selskabets tomme lejemål. Selskabet har således gentagne gange måttet afslå at indgå nye lejeaftaler, fordi den nødvendige likviditet til at istandsætte lejemålet til lejer ikke har kunnet fremskaffes.

Baggrunden for bankaftalen er koncernens behov for en styrkelse af sin finansielle position i et omskifteligt og tilbageholdende ejendomsmarked. Bankaftalen suppleret af den ovenfor nævnte rejsning af ny aktiekapital vil medføre,

at koncernen sikres den nødvendige likviditet til driftsoptimeringer / forbedringer af koncernens ejendomme. Det er ledelsens forventning, at selskabet nu kan klare sig sikkert igennem den nuværende lavkonjunktur og, at der i løbet af de kommende tre år vil ske en normalisering af ejendomsmarkedet, der kan styrke selskabets fortsatte rentable vækst. Med sikringen af likviditet står selskabet bedre rustet til at forbedre indtjeningen på sin ejendomsportefølje samt udnytte de fordele, der forventes at opstå, når markedet stabiliseres og efterspørgslen efter ejendomme igen er stigende.

Bankaftalen forudsætter som nævnt endelig kreditgodkendelse hos de enkelte kreditinstitutter og en succesfuld kapitalforhøjelse. Således er der en risiko for, at disse betingelser ikke bliver opfyldt og, at bankaftalen derfor ikke træder i kraft eller ophører før tid. Det er dog ledelsens vurdering og klare forventning, at bankaftalen kan opfyldes til gavn for både selskabets aktionærer, bankforbindelser og interessenter i øvrigt.

Med venlig hilsen

Nordicom A/S
Bestyrelsen

For yderligere oplysninger/kommentarer kontakt adm. dir. i Nordicom A/S, Niels Troen, tlf. 3333 9303, mobil: 5151 2342