

Denne melding til obligasjonseierne er kun utarbeidet på engelsk. For informasjon vennligst kontakt Nordic Trustee AS.

**To the bondholders in:**

**ISIN NO 0010780497 14 % Hilleren Invest AS Senior Secured Bond Issue 2016/2017**

Oslo, 15 November 2018

## **Summons to Bondholders' Meeting**

### **1. Introduction**

Nordic Trustee AS (the "Bond Trustee") acts as trustee for the holders of the bonds (the "Bondholders") in all the abovementioned bond issues (the "Bonds" or the "Bond Issues") issued by Hilleren Tomteselskap AS (the "Issuer").

All capitalized terms used herein shall have the meaning assigned to them in the bond agreement, dated 14 December 2016 and made between the Bond Trustee and the Issuer. References to Clauses and paragraphs are references to Clauses and paragraphs in the Bond Agreement.

*The information in this summons regarding the Issuer and market conditions are provided by the Issuer, and the Bond Trustee has no factual knowledge of the content herein and expressly disclaims all liability whatsoever related to such information.*

### **2. Background**

Following the Bond Issues, the Issuer has spent all proceeds from the Bond Issues and is unable to repay the Bonds on their Maturity Date. Accordingly, the Issuer is asking the Bondholders for certain waivers, in order to continue its operations, hereunder an extension of the Maturity Date until 12 April 2019, postpone all interest payments until the New Maturity Date.

The Issuer has further prepared a presentation to the Bondholders, attached hereto as Attachment 1.

### **3. The Proposal**

In accordance with clause 15.2 of the Bond Agreement, the Issuer has approached the Bond Trustee to convene a meeting of Bondholders ("Bondholders' Meeting") in order to consider the Issuer's request to amend the terms of the Bond Issue as set out below, pursuant to the authority given to the Bondholders' Meeting under clause 15.1 of the Bond Agreement.

The Issuer proposes that the Bond Agreement is amended to reflect the following proposed amendments (the "**Proposal**"):

- I. The Maturity Date for the Bond Issues is extended to 12 April 2019 (the "**New Maturity Date**")
- II. No interest under the Bond Issues shall be paid until the New Maturity Date.

#### **4. Consideration**

In consideration for accepting the Proposal, and a condition for the effectiveness of the Proposal, if approved by the Bondholders, the Issuer shall pay an additional interest of 5 -five- per cent per annum for the period from 15 November 2018 to the New Maturity Date.

#### **5. Further information**

For further information on the Proposal, please contact the Bond Trustee on +47 22 87 94 45 of [slagsvold@nordictrustee.com](mailto:slagsvold@nordictrustee.com) or the Issuer att.: Knut-Jørgen Hauge on [hauge.kj@gmail.com](mailto:hauge.kj@gmail.com) or 411 07 400.

#### **6. The Bond Trustee's remark**

The Bond Trustee wants to remind the Bondholders that the Bond Issue is secured by the Property Pledge, the Escrow Account Pledge, the Moldalia Eiendom Share Pledge, the Property Company Share Pledge, and certain other security, and hence, one of the alternatives to accepting the Proposal is to instruct the Bond Trustee to enforce the Security Interest and sell the assets of the Issuer on behalf of the Bondholders.

#### **7. Non-reliance**

The information in this summons has been prepared by the Issuer. The Proposal is put forward to the Bondholders without further evaluation or recommendation by the Bond Trustee. Nothing herein shall constitute a recommendation to the Bondholders by the Bond Trustee. The Bondholders must independently evaluate whether the Proposal is acceptable and vote accordingly.

#### **8. Summons to Bondholders' Meeting**

Bondholders are hereby summoned to a Bondholders' Meeting:

**Time: 30 November 2018 at 13:00 hours (Oslo time)**

**Place: The premises of Nordic Trustee AS, Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo – 6<sup>th</sup> floor**

#### **Agenda:**

1. Approval of the summons
2. Approval of the agenda
3. Election of two persons to co-sign the minutes together with the chairman
4. Request for adoption of proposal:

#### **It is proposed that the Bondholders' Meeting resolve the following:**

The Bondholders' Meeting hereby:

a) approve the Proposal as set out in Section 3 (The Proposal) of the summons for this Bondholders' Meeting; and

b) irrevocably authorize the Bond Trustee to complete, negotiate, finalise and enter into the necessary agreement(s) in connection with documenting the decisions made by the Bondholders' Meeting as well as to carry out any other action in order to effect such decisions.

\*\*\*

To approve the above resolution, Bondholders representing at least 2/3 of the Bonds represented in person or by proxy at the meeting must vote in favour of the resolution. In order to have a quorum, at least 5/10 of the voting Bonds must be represented at the meeting. If the proposal is not adopted, the Bond Agreement will remain unchanged.

Please find attached a Bondholder's Form from the Securities Depository (VPS), indicating your bondholding at the printing date. The Bondholder's Form will serve as proof of ownership of the Bonds and of the voting rights at the Bondholders' Meeting. (If the bonds are held in custody - i.e. the owner is not registered directly in the VPS - the custodian must confirm; (i) the owner of the bonds, (ii) the aggregate nominal amount of the bonds and (iii) the account number in VPS on which the bonds are registered.)

The individual bondholder may authorise the Nordic Trustee to vote on its behalf, in which case the Bondholder's Form also serves as a proxy. A duly signed Bondholder's Form, authorising Nordic Trustee to vote, must then be returned to Nordic Trustee in due time before the meeting is scheduled (by scanned e-mail, telefax or post – please see the first page of this letter for further details).

At the Bondholders' Meeting votes may be cast based on bonds held at close of business on the day prior to the date of the Bondholders' Meeting. In the event that Bonds have been transferred to a new owner after the Bondholder's Form was made, the new Bondholder must bring to the Bondholders' meeting or enclose with the proxy, as the case may be, evidence which the Bond Trustee accepts as sufficient proof of the ownership of the Bonds.

For practical purposes, we request those who intend to attend the bondholders' meeting, either in person or by proxy other than to Nordic Trustee, to notify Nordic Trustee by telephone or by e-mail (mail@nordictrustee.com) within 16:00 hours (4 pm) (Oslo time) the Banking Day before the meeting takes place.

Yours sincerely  
**Nordic Trustee AS**



Olav Slagsvold

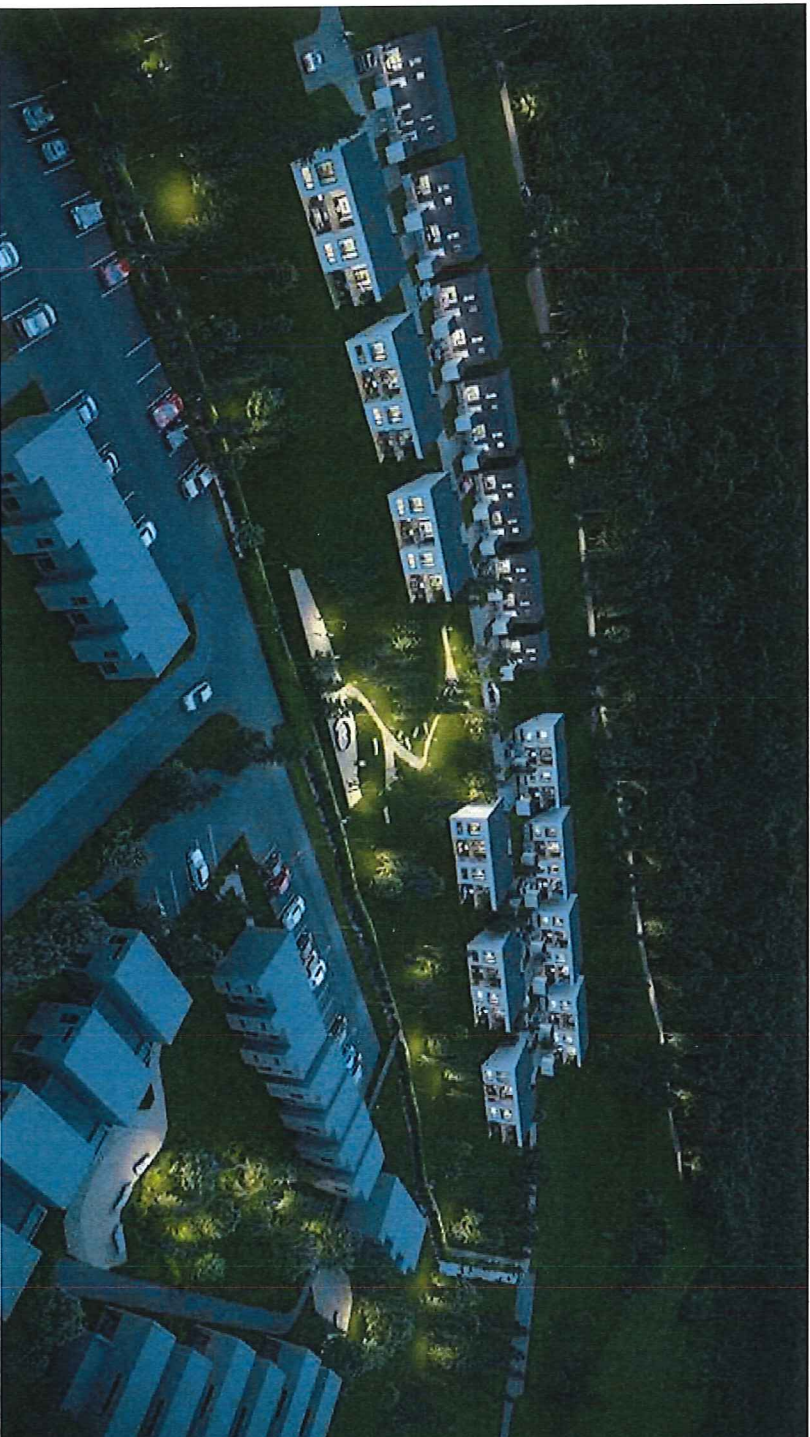
Enclosed: Bondholder's Form

Attachment: Presentation to the Bondholders dated 9 November 2018

# Hilleren Invest AS

9 November 2018

---



---

Moldalia Utbyggingsplan

# Moldalia Boligfelt - Utbyggingsplan

---

- Regulert boligfelt i Moldalia i Bergen kommune
- Eiendommen er på ca 62 000 m<sup>2</sup> som er regulert for ca 10 000 m<sup>2</sup> BRA bolig
- Planlagt utbygging vil omhandle ca 100 hus, og området vil inneholde boliger tilpasset flere grupper av boligkjøpere, fortrinnsvis etablerere
- Området er planlagt med bolighus mellom 60 og 120 kvm, og salgspris vil være i området NOK 2,5 - 4,5 mill.
- Prosjektet har arbeidet med flere leverandører av modulhus, og dette har medført en utsettelse av prosjektet med 3-4 mnd.
- Reguleringsplanen gir også åpning for å etablere leilighetsløsning i småhusbebyggelsen
- Det er derfor igangsatt tegningsarbeid med tanke på å endre noen hustyper. En del store rekkehus som var forventet å være noe tungsolgt, endres nå til leiligheter og mindre enheter. I tillegg endres noen tomannsboliger til eneboliger. Totalt sett endrer dette prosjektet fra hovedsaklig tomannsboliger til å inneholde en rekke leiligheter, rekkehus og eneboliger. Dette gir en bedre sammensetning av boliger, og forventes å gjøre salget enklere da vi når flere kjøpergrupper



# Moldalia Boligfelt - Økonomi

---

Selskapets arbeid med modulentreprenrør bekrefter at byggekostnad ikke blir høyere enn tidligere estimert, men sannsynligvis noe lavere.

Prosjektets totale margin er gjennom det siste året forbedret med mellom MNOK 40-50.

## **Likviditet**

Eierselskapet har tilført MNOK 1 i likviditet for å fullføre de pågående endringene. Eierselskap vil dekke kostnadene frem til prosjektet er klart for markedet om 2-4 måneder.

## **Innfrielse/refinansiering**

Selskapet planlegger en endelig finansstruktur med byggefinansiering, salg og innfrielse frem mot salgsstart som etter fremdriftsplan beregnes til februar/mars 2019. Selskapet legger opp til innfrielse av obligasjonen gjennom refinansiering ved salgsstart av prosjektet.

## **Zachariasbryggen**

Dom i skjønssaken for Zachariasbryggen ble avsagt 13.11.2018. Dommen var i underkant av det som var forventet, og det var overaskende for selskapet. Dommen vil med stor sannsynlighet bli gjenstand for flere rettsrunder. Zachariasbryggen AS ble tilkjent fulle saksomkostninger med MNOK 7,5 pluss mva. Hilleren Invest AS har rett på tilbakebetaling av MNOK 5 i saksomkostninger fra et evt. oppsjør. Avklaring på videre prosess og evt. Oppsjør vil bli avklart i løpet av januar måned.

# Moldalia Boligfelt - Finansiering modulbygg

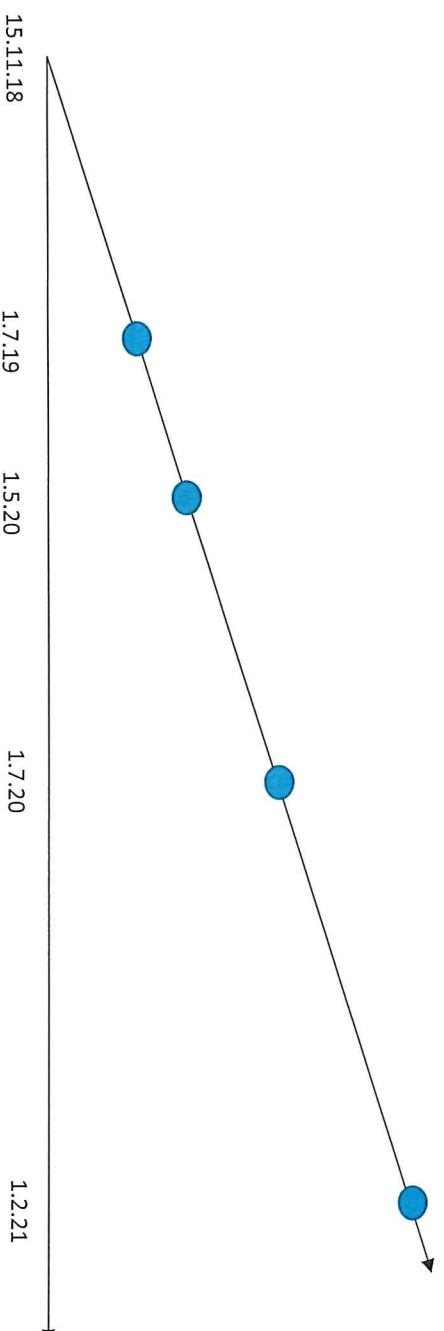
---

## Betydning av leiligheter

- Samarbeid med leverandør av modulbygg for å løse byggefinansieringen på best mulig måte. Redusert byggetid ved modulbygging krever mindre byggefinansiering pr. boenhet og dermed redusert finanskostnaden for selskapet i byggeperioden
- Salgsmessig har mangelen på leiligheter vært en utfordring. Kostnad for infrastruktur medfører behov for relativt stort forhåndssalg. Økt andel av leiligheter gjør prosjektet mer lettsolgt da prosjektet når flere kundegrupper, gir bedre økonomi og større gjennomføringsevne
- Det kreves ingen endring av reguleringer, bare en endring på enkelthus innenfor godkjent rammesøknad
- Pågående tegnearbeid fokuserer på tilpasning til moduler i mest mulig optimal modulstørrelse

# Moldalia Boligfelt - Tidsplan

---



## Gjennomføringsplan Moldalia boligfelt:

- 15.11.2018 – Oppstart tegning/utarbeide endringssøknad
- 15.02.2019 – Godkjent endring, oppstart salg
- 01.07 - 01.09.2019 – Solgt ca 30 stk
  - Bestilling av boliger
  - Bestilling entreprenør
  - Oppstart entreprenør
- 01.07 - 01.09.2019 – Oppstart entreprenør
  - Oppstart montasje bolig 1-30
- 01.01 - 01.03.2019 – Oppstart montasje bolig 1-30
  - Bolig 1-30 overlevert
- 01.03 - 01.05.2020 – Bolig 1-30 overlevert
  - Oppstart montasje bolig 31-60
- 01.05.2020 – Oppstart montasje bolig 31-60
  - Bolig 31-60 overlevert
- 01.07.2020 – Bolig 31-60 overlevert
  - Oppstart montasje bolig 61-98
- 01.12.2020 – Oppstart montasje bolig 61-98
  - Bolig 61-98 overlevert
- 01.02.2021 – Bolig 61-98 overlevert



## Hvorfor forlenge lånet?

---

- Prosjektets økonomi er forbedret med omlag MNOK 40-50 gjennom 2018 ved de endringene som er gjort av selskapet.
- Salgsrisikoen i prosjektet blir redusert betydelig når selskapet kan tilby leiligheter. En blanding av leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger tiltrekker flere kjøpere enn bare rekkehus og tomannsboliger. Denne delen av prosjektet er planlagt organisert som borettslag og vi har innhentet tilbud fra blant annet Vestbo og innhenter tilbud også fra OBOS.
- OBOS Bank er int. I å få gi tilbud på både byggefinansiering og langsiktig borettslags lån, samt forvaltning og drift av borettslaget.
- Alternativet til forlengelse er at tomten blir solgt «as is» med tilhørende kostnader for denne prosessen.
- Verdien av prosjektet med ferdige kalkyler og prising av alle detaljer vil foreligge desember/januar med mulig unntak av justeringer for grunnarbeid.
- Selskapet vil da ha et bærekraftig prosjekt for refinansiering og byggelån.