

Nedan text är en svensk översättning av ett brev som har skickats ut av bolaget Hilleren Tomteselskap AS till obligationsinnehavarna. Brevet har skrivits och skickats ut på norska och nedan text är enbart en svensk översättning. Vid eventuella olika tolkningar av informationen i det svenska och norska brevet ska det norska brevet ha förtur.

Information om Hilleren Tomteselskap AS

Inledning

Den här uppdateringen kompletterar uppdateringen från Hilleren Tomteselskap AS i mars 2019. Denna blev tyvärr inte distribuerad till obligationsinnehavarna, något företaget inte har varit medvetna om tills nyligen. För ordningens skull är den tidigare uppdateringen bifogad. Vi noterar att vissa omständigheter har förändrats och att nuvarande rapport måste användas som underlag för avvikelser mellan rapporterna.

Status från maj 2019 och ytterligare planer i relation till. byggnader (steg 1 och 2).

Fas 1:

1. Bolaget planerar att förhandssälja byggnationen innan byggån upprättas. Det finns två potentiella köpare av byggnaden, en lokal investerare med en portfölj av mindre lokala centra och Norges-gruppen, som bland annat äger Kiwi-konceptet.

2. Köparen 1 som vill köpa, äger idag ett antal mindre affärscentra i Hordaland. Det som framgår av förhandlingarna med dessa är att eftersom man vill hyra ut större affärsområden över 2-3000 kvm, måste detta hyras ut till hyresgäster som behöver större arealer, men som också antas få en ganska låg hyra, vanligen i området 1250-1300 kr per kvm. Dessa hyresgäster ger relativt låg lönsamhet i förhållande till en ny och modern byggnad, eftersom nya moderna byggnader som Hilleren kostar för mycket att bygga i förhållande till viljan att betala för de billiga varukoncepten. 3000 kvm är tillräcklig för handel för denna typ av närliggande centrum som normalt innehåller mat, frisör, blommor, solstudio och helst en take-away pizzeria.

Vi har räknat på detta och har följande beräkningar för de två alternativen:

Bygge 4800 kvadratmeter

	Kvm	Hyra/kvm	Summa
Norgesgruppen	3000	1600	4 800 000
Övriga hyresgäster	1800	1300	2 340 000
Bruttohyra	4800		7 140 000
- Ägarkostnad			- 500 000
Nettohyra			6 640 000
Fastighetsvärde	Yield	7,00%	94 857 143
-Byggkostnad, inkl. grundarbete för senare byggfas			-87 200 000
-Finanskostnad	5 %	40% "gj. sn. Trekk"	-1 744 000
= Nettoresultat Fas 1A			5 913 143

Bygge 3000 kvadratmeter

	Kvm	Hyra/kvm	Summa
Norgesgruppen	3000	1600	4 800 000
Övriga hyresgäster	1800	1300	2 340 000
Bruttohyra	3000		4 800 000
- Ägarkostnad			- 350 000
Nettohyra			4 450 000
Fastighetsvärde	Yield	6,50%	68 461 538
-Byggkostnad, inkl. grundarbete för senare byggfas			-62 000 000
-Finanskostnad	5 %	40% "gj. sn. Trekk"	-1 240 000
= Nettoresultat Fas 1A			5 221 538

Mycket av vinsten för Hilleren Tomteselskap ("HT") i byggnadsstadiet 1 ligger i det faktum att grundarbete, parkering och infrastruktur för byggnadsstadiet två med omsorg / hälsa ingår i grundarbetet för byggnadsstadiet 1.

Resterande 1800 kvm handels- / tjänster redovisas i samband med byggnadsstadiet 2 som omfattar vårdhem. Planen är få in andra hälsorelaterade aktiviteter som förväntas generera högre hyresintäkter.

Att bygga en mindre byggnad i steg 1 ger ungefär lika bra vinster, lägre risk och lägre behov av finansiering för företaget.

Återkoppling från relevanta köpare är att de mindre lokalerna ger den bästa hyran när de hyrs ut efter att byggnationen har startat och man har ett inflyttningsdatum.

Med ett utvidgat avtal med Kiwi kommer 60% att hyras ut till Norgesgruppen vilket bidrar starkt till att säkerställa tillräcklig uthyrningsnivå för att tillgodose förväntade hyreskrav för bygglånsfinansiering.

Köparen 1 vill hyra ut tillsammans med HT när bygget pågår, eftersom det ofta finns mer än en hyresgäst per bransch som kommer att hyra så att en konkurrenssituation uppstår mellan relevanta hyresgäster.

Köparen 2, Norgesgruppen, ska först hyra de utökade områdena för eget bruk och sedan överväga hur de resterande områdena bäst kan hyras ut.

Förköp av det första steget kommer att ge förutsägbarhet för bolaget och för bygglånebanken. Baserat på återkoppling från de aktuella köparna förväntar sig företaget ett förtydligande av pre-sale i mitten av juni.

Ansökan om byggfinansiering lämnas in när förhandförsäljningen är klar och överenskommelse har uppnåtts om de viktigaste frågorna i ett sådant försäljningsavtal. Efter att ha träffat företaget med de relevanta köparna anses det vara ganska sannolikt att ett tillfredsställande avtal om förhandförsäljning kommer att uppnås. (Alternativet till en förförsäljning kommer att vara att bolaget själv måste ansöka om långsiktig finansiering för att få bygglov. Vi måste då förvänta oss att minst 70% av hyresområdet måste vara uthyrt.)

Konverteringsmodell

Konvertering av lån till aktier är en förutsättning för den fortsatta processen mot lånefinansiering och genomförandet av projektet. Detta gäller både obligationslån och andra lån med formell säkerhet. Efter en konvertering kommer bolaget att vara skuldfritt och förhoppningsvis i stånd att uppta byggglån.

Det antas att obligationsinnehavarna godkänner konvertering av obligationslån till aktier. Så snart uthyrning/försäljningsprocessen som beskrivits ovan har kommit längre och tillfredsställande villkor för byggnadslånet har uppnåtts, kommer bolaget att kalla till obligationsinnehavarmöte så att obligationsinnehavarna kan besluta om och rösta om konverteringsförslaget. Obligationsägarkommittén har deltagit i förberedelsen och rekommenderat en konverteringsmodell som enligt kommitténs uppfattning ger en tillfredsställande balans mellan de olika parternas riskbaserade grund och den motivation som anses nödvändig för att säkerställa ett gott genomförande av projektet.

Kommittén har föreslagit att styrelseledamöter deltar i styrningen av arbetet under startperioden. Det är viktigt att detta beslutas och att den slutliga styrelsen bestäms så att denna information ingår i bygglåneansökan. Om obligationsinnehavarna önskar en annan styrelsesammansättning kan detta eventuellt tas upp vid en senare bolagsstämma.

Styrelsen kommer att rapportera till och informera aktieägarna fortgående.

Byggstart

Entreprenören är redo att starta omedelbart efter godkännande av byggnadslånet. Det kan starta redan i juni månad om alla bitar faller på plats. Entreprenören har redan börjat med förberedande arbete.

Fas 2:

Fas 1 består av grundarbete i 6-7 månader, sedan startar det faktiska byggarbetet från huvudentreprenören. HT kommer att initiera fas två med omvård / hälsa så snart arbetet med grundarbete startar. Den fortsatta utvecklingen kommer att vara att förbereda den slutliga utformningen av vårdprojektet tillsammans med Link Architects och ta hand om de nödvändiga formella processerna för offentligt godkännande. Vård delen är planerad att byggas i moduler och bolagets mål är att slutföra detta strax efter slutförandet av fas 1, som planeras vara färdigställt hösten 2020.

Processen framåt

Efter inlämningen av denna briefing måste företaget kalla till obligationsinnehavarmötet för att få ett beslut om:

- Konvertering av lån till aktier i enlighet med rekommenderad konverteringsmodell
- förslag till styrelse

Bergen, 14. Maj 2019

Hilleren Tomteselskap AS

Obligationsinnehavarkommittén