

Informasjon vedr. Hilleren Tomteselskap AS

Innledning

Denne oppdateringen kompletterer den oppdatering som ble gitt av Hilleren Tomteselskap AS i mars 2019. Beklageligvis ble denne ikke distribuert til obligasjonseierne, noe selskapet ikke har vært oppmerksom før nylig. For ordens skyld vedlegges også den forrige oppdateringen. Vi gjør oppmerksom på at enkelte forhold har endret seg og at herværende rapport må legges til grunn ved avvik mellom rapportene.

Status pr mai 2019 og videre planer ift. bygg (fase 1 og 2).

Fase 1:

1. Selskapet planlegger å forhåndsselge bygget før byggelån etableres. Det er nå to aktuelle kjøpere av bygget, en lokal investor med en portefølje av mindre nærsentra, samt Norgesgruppen, som blant annet eier Kiwi-konseptet.
2. Kjøper 1 som ønsker å kjøpe, eier i dag en rekke mindre næringsssentre i Hordaland. Det som fremkommer i forhandlingene med disse er at dersom man ønsker å leie ut større handelsarealer utover 2-3000 kvm må dette leies ut til leietakere som trenger større arealer, men som også forutsetter en nokså lav leie, typisk i området kr 1250-1300 pr kvm. Dette er leietakere som gir relativt lav lønnsomhet når vi snakker om et nytt og moderne bygg, da nye moderne bygg som Hilleren koster for mye å bygge i forhold til leiebetalingsviljen for billigvarekonseptene. 3000 kvm er tilstrekkelig med handel for denne type nærsenter som normalt inneholder mat, frisør, blomster, solstudio og gjerne en pizza take-away.

Vi har regnet på dette og har følgende kalkyler for de to alternativene:

Bygge 4800 kvadratmeter			
	Kvm	Leie/kvm	Sum
Norgesgruppen	3000	1 600	4 800 000
Øvrige leietakere	1800	1 300	2 340 000
Bruttoleie	4800		7 140 000
- Eierkost			-500 000
= Nettoleie			6 640 000
Eiendomsverdi	Yield	7,00 %	94 857 143
- Byggekost, inkl grunnarbeid for senere byggetrinn			-87 200 000
- Finanskost	5 %	40 % gj.sn. trekk	-1 744 000
= Netto resultat Fase 1A			5 913 143

Bygge 3000 kvadratmeter			
	Kvm	Leie/kvm	Sum
Norgesgruppen	3000	1 600	4 800 000
Øvrige leietakere	0	1 300	-
Bruttoleie	3000		4 800 000
- Eierkost			-350 000
= Nettoleie			4 450 000
Eiendomsverdi	Yield	6,50 %	68 461 538
- Byggekost, inkl grunnarbeid for senere byggetrinn			-62 000 000
- Finanskost	5 %	40 % gj.sn. trekk	-1 240 000
= Netto resultat Fase 1A			5 221 538

Mye av fortjenesten for Hilleren Tomteselskap («HT») i byggetrinn 1 ligger i at grunnarbeid, parkering og infrastruktur til byggetrinn to med omsorg/helse, er inkludert i grunnarbeidet for byggetrinn 1.

De resterende 1800 kvm med handel/tjenesteyting legges inn i forbindelse med byggetrinn 2 som inkluderer omsorgsboliger. Da er planen å få inn annen helserelatert virksomhet, som forventes å gi høyere leieinntekter.

Å bygge et mindre bygg i trinn 1, gir omtrent like god fortjeneste, lavere risiko og lavere behov for finansiering for selskapet.

Tilbakemelding fra aktuelle kjøpere er at de mindre lokalene gir best leie når de leies ut etter at byggingen er igangsatt og man har en innflyttingsdato.

Med utvidet avtale med Kiwi vil 60 % være utleid til Norgesgruppen og bidra sterkt til å sikre tilstrekkelig utleiegrad til å tilfredsstille forventede utleiekraav for byggelånsfinansiering.

Kjøper 1 ønsker å leie ut selv sammen med HT når byggingen er i gang, da det ofte er mer enn én leietaker pr bransje som vil leie, slik at det vil kunne etableres en konkurransesituasjon mellom aktuelle leietakere.

Kjøper 2, Norgesgruppen, vil først tegne opp de utvidede arealene til eget bruk, og deretter vurdere hvordan de resterende arealer best kan leies ut.

Forhåndssalg av første trinn vil gi forutsigbarhet for selskapet og for byggelånsbank. Basert på tilbakemeldinger fra de aktuelle kjøperne, forventer selskapet en avklaring av forhåndssalg innen medio juni.

Søknad for byggefinansiering sendes inn når forhåndssalget er avklart og det er oppnådd enighet om de sentrale temaene i en slik salgavtale. Etter de møter selskapet har hatt med de aktuelle kjøpere anses det som nokså sannsynlig at en tilfredsstillende avtale om forhåndssalg oppnås.

(Alternativet til et forhåndssalg vil være at selskapet selv må søke om langsiktig finansiering til avløsning av byggelånet. Vi må da forvente at minimum 70 % av leiearealet må være utleid.)

Konverteringsmodell – Styre

Konvertering av lån til aksjer er en forutsetning for den videre prosess mot byggelånsfinansiering og realisering av prosjektet. Dette gjelder både obligasjonslån og andre lån med formelle sikkerheter. Etter en konvertering vil selskapet være gjeldfritt og dermed forhåpentligvis i posisjon til å oppnå byggelån.

Det legges til grunn obligasjonseierne godkjenner konvertering av obligasjonslån til aksjer. Så snart prosessen med leie/salg som beskrevet ovenfor har kommet lengre og tilfredsstillende tilsagn for byggelån er oppnådd, vil selskapet kalle inn til obligasjonseiermøte slik at obligasjonseierne kan ta stilling til og stemme over konverteringsforslaget. Obligasjonseierkomiteen har deltatt i utarbeidelsen og anbefalt en konverteringsmodell som etter komiteens vurdering gir en tilfredsstillende balanse mellom de ulike parters risikomessige utgangspunkt og den motivasjon som anses nødvendig for å sikre en god gjennomføring av prosjektet.

Komiteen har foreslått styredeltakere til å ivareta styrearbeidet i oppstartsperioden. Det er viktig at dette besluttet og at det endelige styret blir bestemt slik at denne informasjonen inngår i byggelånsøknad. Dersom obligasjonseierne skulle ønske en annen styresammensetning kan dette evt. ivaretas på en senere generalforsamling.

Styret vil forestå rapportering og informasjon til aksjonærene.

Byggestart

Entreprenør er klar til å starte straks innvilgelse av byggelån er avklart. Det kan bli oppstart allerede i juni måned dersom alle brikker faller på plass. Entreprenør har allerede startet med forberedende grunnarbeid.

Fase 2:

Fase 1 består av grunnarbeid i 6-7 måneder, og deretter kommer selve byggearbeidet fra hovedentreprenør. HT vil sette i gang fase to med omsorg / helse straks vi er i gang med grunnarbeid. Den videre fremdriften vil være å utarbeide endelig utforming av omsorgsprosjektet sammen med Link Arkitekter og ivareta nødvendig formelle prosesser for offentlig godkjenning.

Omsorgsdelen planlegges bygget i moduler og selskapets målsetning er å ferdigstille også denne delen like etter ferdigstillingen av Fase 1 som planlegges ferdigstilt høsten 2020.

Prosesen videre

Etter utsendelsen av denne orienteringen, må selskapet kalle inn til obligasjonseiermøte for å søke beslutning for:

- konvertering av lån til aksjer iht. anbefalt konverteringsmodell
- forslag til styresammensetning

Bergen, 14. mai 2019

Hilleren Tomteselskap AS

Obligasjonseierkomiteen