

This letter to the bondholders is issued in Norwegian only. For further information please contact Nordic Trustee AS.

Til obligasjonseierne i:

ISIN: NO0010807217 3,50 % AKA AS sikret obligasjonslån 2017/2022

Oslo, 27. september 2019

Innkalling til obligasjonseiermøte

Nordic Trustee AS («**Tillitsmannen**») er tillitsmann for ovennevnte obligasjonslån.

Informasjonen i denne innkallingen vedrørende Utsteder av markedsforhold er gitt av Utsteder, og Nordic Trustee AS har ikke på noen måte ansvar for slik informasjon.

Bakgrunn

Vi viser til obligasjonsavtale med ISIN NO0010807217 datert 12. oktober 2017 («**Obligasjonsavtalen**») med AKA AS som utsteder («**Utsteder**»). Ord og uttrykk som er definert i Obligasjonsavtalen har samme betydning når de anvendes i denne innkallingen.

I henhold til Obligasjonsavtalen er obligasjonslånet sikret blant annet med pant i 21 eiendommer, herunder gnr. 77, bnr. 65 og snr. 2 i Skedsmo kommune («**Eiendommen**»). Eiendommen er eid av Strømmen Butikkeiendom AS (<https://www.aka.no/eiendommer/strommen-butikkeiendom-as>).

Det har tidligere blitt opplyst at leiekontrakten knyttet til Eiendommen utløper 30. juni 2029. Tilsvarende varighet er lagt til grunn for verdivurderingene. Ved siste rapporterte verdivurdering (31. desember 2018) ble Eiendommen verdsatt til NOK 49 millioner, mens samlet LTV under Obligasjonsavtalen var 62,3 %.

Det har blitt avdekket at ovennevnte leiekontrakt har vært registrert i Utsteders systemer med feil varighet og at riktig utløpsdato er 1. mai 2022. Utsteder har innhentet en oppdatert verdivurdering basert på riktig utløpsdato som verdsetter Eiendommen til NOK 40 millioner. Obligasjonseierne kan ved henvendelse til DNB Markets eller Tillitsmannen få utlevert en kopi av NewSec sin verdivurdering.

Basert på verdiene for de øvrige Eiendommene som har blitt rapportert tidligere, gir dette en samlet LTV på 63% som er godt under Obligasjonsavtalens krav på 75 %. Utsteder opplyser å ha overholdt de øvrige vilkårene i Obligasjonsavtalen.

Utsteder ønsker å beklage til Obligasjonseierne at det ved en inkurie har blitt benyttet feil varighet på den aktuelle leiekontrakten.

Den eksisterende leiekontrakten for Eiendommen utløper i overkant av fem måneder før Forfallsdato og det er foreløpig usikkert om det skal inngås ny leiekontrakt eller om Eiendommen skal selges.

For å sikre Obligasjonseierne posisjon og tillitt til Utsteder ønsker Utsteder å tilby en annen eiendom som erstatning for Eiendommen.

Den tilbudte eiendommen er gnr. 7379, bnr. 4 i Kongsberg kommune med adresse Sandsværveien 1654, 3615 Kongsberg ("**Erstatningseiendommen**"). Erstatningseiendommen er eid av Kongsberg Butikkeiendom AS (<https://www.aka.no/eiendommer/kongsberg-butikkeiendom-as>) som er et 100 % datterselskap av Utsteder.

Erstatningseiendommen er utleid til Norgesgruppen (Meny) frem til 31. desember 2024 og er verdsatt (31. august 2019) til NOK 53 millioner. Dette medfører at samlet LTV under Obligasjonsavtalen basert på verddivurdering datert 31. august 2019 vil bli 62%. Obligasjonseierne kan ved henvendelse til DNB Markets eller Tillitsmannen få utlevert en kopi av NewSec sin verddivurdering.

Forslaget:

Vi vil med dette obligasjonseiermøte innhentet et formelt samtykke fra Obligasjonseierne samt sørge for å gjennomføre endringene i Obligasjonsavtalen og sikkerhetsdokumentene som er nødvendig for å bytte ut aksjepant i Strømmen Butikkeiendom AS med aksjepant i Kongsberg Butikkeiendom AS og pant i Eiendommen med pant i Erstatningseiendommen (begge pant med tilsvarende prioritet og beløp som før):

1. Strømmen Butikkeiendom AS org. nr. 988 450 758 erstattes med Kongsberg Butikkeiendom AS, org. nr. 893 039 902 som Eiendomsselskap under Obligasjonsavtalen, slik at 1. prioritets aksjepant og fordringspant i Strømmen Butikkeiendom AS slettes mot samtidig etablering av 1. prioritets aksjepant og fordringspant i Kongsberg Butikkeiendom AS, og
2. at gnr. 77, bnr. 65 og snr. 2 i Skedsmo kommune erstattes med gnr. 7379, bnr. 4 i Kongsberg kommune som Eiendom under Obligasjonsavtalen, slik at 1. prioritets pant i gnr. 77, bnr. 65 og snr. 2 i Skedsmo kommune slettes mot samtidig etablering av 1. prioritets pant i gnr. 7379, bnr. 4 i Kongsberg kommune

(«**Forslaget**»).

Utsteder har anmodet Tillitsmannen om å fremlegge Forslaget til endringer av Obligasjonsavtalen for avgjørelse på et Obligasjonseiermøte.

Forslaget fremlegges for Obligasjonseierne uten ytterligere vurdering eller anbefaling fra Tillitsmannen. Obligasjonseierne må på egen hånd vurdere sin stemmegivning over forslaget.

Kontaktpersoner for ytterligere informasjon:

Dersom dere ønsker å diskutere ovennevnte kan dere ta kontakt med finansdirektør Jane K. Gravbråten på jane@aka.no eller 922 36 673.

For ytterligere opplysninger, vennligst kontakt tilrettelegger i DNB Markets Kristina Solbakken Lund på ksl@dnb.no eller 926 15 034.

Nordic Trustee AS er også tilgjengelig for å diskutere ovennevnte forslag og kan kontaktes ved Jørgen Andersen per. tlf: 22 87 94 00 eller pr. e-post: andersen@nordictrustee.com.

Obligasjonseiermøte:

Obligasjonseierne innkalles herved til obligasjonseiermøte:

Tidspunkt: 11. oktober 2019 – kl. 13.00

**Sted: Tillitsmannens lokaler,
Kronprinsesse Märthas Plass 1, 0161 Oslo, 7. etg.**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av innkallingen.
2. Godkjenning av dagsorden.
3. Valg av to personer som sammen med møteleder skal underskrive protokollen.
4. Samtykke til Forslaget og de nødvendige endringer i Obligasjonsavtalen:

Det fremsettes følgende forslag til vedtak:

1. Obligasjonseierne samtykker til Forslaget, og
2. Tillitsmannen gis fullmakt til å gjennomføre de nødvendige endringene i Obligasjonsavtalen og Sikkerhetsdokumentene for å gjennomføre Forslaget.

Ovennevnte vedtak vil etter Obligasjonsavtalen kreve tilslutning fra minst 2/3 av avgitte stemmer de på møtet, samt at minimum 5/10 av stemmeberettigede obligasjoner er representert på møtet. Hvis forslaget ikke blir vedtatt vil Obligasjonsavtalen løpe videre på uendrede vilkår.

Vedlagte Obligasjonseierskjema fra Verdipapirregisteret (VPS) angir obligasjonseiers obligasjonsbeholdning på utskriftstidspunktet. Obligasjonseierskjemaet tjener som bevis for eierforholdet og stemmeretten for obligasjonene på obligasjonseiermøtet. (Er obligasjonene registrert via forvalter må forvalteren bekrefte; (i) hvem som er obligasjonseier, (ii) samlet pålydende på obligasjonene og (iii) kontonummer i VPS.)

Den enkelte obligasjonseier kan gi Tillitsmannen fullmakt til å stemme på deres vegne. Obligasjonseierskjemaet vil da også tjene som fullmaktsskjema. Fullmakt gis ved å oversende Obligasjonseierskjemaet i undertegnet stand til Tillitsmannen i tilstrekkelig tid før avholdelse av obligasjonseiermøtet (ved scannet e-mail, telefax eller post - se første side av dette brev for ytterligere detaljer).

De som er registrert som holdere av obligasjoner i verdipapirregisteret ved utløpet av dagen før avholdelse av Obligasjonseiermøtet kan stemme på Obligasjonseiermøte. Er obligasjoner overført til ny eier etter utskriften av Obligasjonseierskjemaet må ny eier ta med til obligasjonseiermøtet (eller vedlegge fullmakten) bekreftelse som etter Tillitsmannens mening vil være tilstrekkelig bevis for eierskapet til obligasjonene.

Av praktiske grunner ber vi om at obligasjonseiere som ønsker å være tilstede personlig eller med fullmektig (annen enn Tillitsmannen) på selve obligasjonseiermøtet melder dette til Tillitsmannen på telefon eller e-post (mail@nordictrustee.com) innen kl 1600 bankdagen før avholdelse av obligasjonseiermøtet.

Med vennlig hilsen

Nordic Trustee AS



Jørgen Andersen

Vedlegg: Obligasjonseierskjema