

Innkallingen er utarbeidet på engelsk, men for informasjonshenseende er også en norsk oversettelse vedlagt. Ved motstrid vil den engelske versjonen ha forrang.

To the bondholders in:

**ISIN: NO0010780497 - 14% Hilleren Invest AS Senior Secured Bond Issue
NO0010838170 2016/2017**

NO0010838279 The "Default Interest Claim"

Oslo, 18 October 2024

Summons to Bondholders' Meeting

1. Introduction

Nordic Trustee AS (the "**Bond Trustee**") acts as trustee for the holders of the bonds (the "**Bondholders**") in the abovementioned bond issue (the "**Bonds**" or the "**Bond Issue**") issued by Hilleren Invest 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

Hilleren Invest AS has been renamed Modu AS. For the sake of reference to previous communication, this summons continues to refer to the Issuer as Hilleren Invest AS.

Hilleren Invest AS owns 100 % of the shares of Moldalia Eiendom AS, which owns 100 % of the shares of Moldalia Utvikling AS, which owns the Moldalia property. This company structure was "inherited" when the Moldalia project was acquired and has historic reasons from a previous owner.

Multiple attempts to sell the Moldalia property (the "**Property**") have been made through real estate brokers, with no bids received. Due to issues with the water/sewage solutions and the municipal water pipe, it has not been possible to achieve a building permit for the Property. A municipal water plant is located next to the Property. An extension and maintenance project for the plant has been initiated.

The delayed water plant project has been the obstacle for the Moldalia project and has delayed the development of the Property. The municipal water plant project has now been initiated in a big 400 MNOK project. The water plant project is planned for completion around the summer in 2025. This project effectively prohibits any development of the Moldalia project until the water plant project is completed.

The groundwork contractor Sartor & Drange AS has followed up the municipality with project consultants over some time. At this time, it will be necessary for Moldalia Utvikling AS to proceed with their own water/sewage planning and projecting, in order to prepare a water/sewage plan for municipal approval.

Hilleren Invest AS is the borrower of the Bonds, whilst its sub-subsidiary Moldalia Utvikling AS holds the only asset securing the Bonds. However, it is costly and unnecessary to keep three companies going, including costs for accounting and auditing. Hence, there is a need to reduce the number of companies involved in the Moldalia structure. Hilleren Invest AS' subsidiary Dubo Eiendom AS has no activity or assets and plays no role in the Moldalia project and is therefore another unnecessary company that should be dissolved or merged with one of the other companies, whichever is found to be the preferred option.

The Issuer requests the approval from the Bondholders' Meeting to merge Moldalia Eiendom AS and Moldalia Utvikling AS, with Moldalia Utvikling AS being the surviving entity. The Issuer further requests the approval to merge Moldalia Utvikling AS with Hilleren Invest AS, with Hilleren Invest AS being the surviving entity, which will put the Bonds and the ownership of the Moldalia property in the same company. If the Bondholders accept such merger, the Bond Trustee will engage legal counsel at the cost of the Issuer to ensure that the share pledge over Hilleren Invest AS and the other transaction security is in full force and effect. The Issuer further requests the approval from the Bondholders' Meeting to dissolve or merge Dubo Eiendom AS into another company, which will not have any "Material Adverse Effect" pursuant to the Bond Terms.

Further, as the Bond Issue is in default, it is subject to both the agreed interest and default interest, constantly increasing the outstanding amount, which may force the board of the Issuer to declare bankruptcy. The Issuer requests that the Bondholders waive and discharge all accrued unpaid interest including the default interest and the Default Interest Claim, as well as all future interest, leaving the Bondholders' claims under the Bond Issue at 35 MNOK. In the event that a net sales price (gross sales price less all costs incurred in connection with preparing, marketing, negotiating, documenting and executing the sale) exceeding 35 MNOK is achieved, all surplus beyond the sum of 35 MNOK shall be transferred to the Trustee / paying agent for the Bond Issue for distribution between the Bond Trustee for cost coverage and the Bondholders as a premium on the outstanding Bonds.

3. Proposal

In accordance with Clause 15.4 of the Bond Agreement, the Issuer has approached the Bond Trustee to convene a meeting of Bondholders ("Bondholders' Meeting"), pursuant to the authority given to the Bondholders' Meeting under Clause 15.1 of the Bond Agreement.

The Issuer proposes that the Bondholders' Meeting accepts the following proposal ("the **Proposal**"):

- a) Moldalia Eiendom AS and Moldalia Utvikling AS can merge with Moldalia Utvikling AS being the surviving entity. Moldalia Utvikling AS and Hilleren Invest AS can merge with Hilleren Invest AS being the surviving entity. Dubo Eiendom AS can be dissolved or merged into another company.
- b) All accrued and unpaid interest, including default interest and the Default Interest Claim, as well as all future interest, including default interest, are waived and discharged. In the event that a net sales price (gross sales price less all costs incurred in connection with preparing, marketing, negotiating, documenting and executing the sale) exceeding 35 MNOK is achieved, all surplus beyond the sum of 35 MNOK shall be transferred from the buyer to the Bond Trustee or the paying agent for the Bond Issue for distribution between the Trustee and the Bondholders. The sales amount, nor any fee or similar, shall be transferred to the Issuer or any of its affiliates. Any surplus shall be considered as compensation for waiving the interest.

4. Conditions for the Proposal

The effectiveness of the Proposal is subject to the following conditions:

- a) A statement from legal counsel to the Bond Trustee confirming that all transaction security will be in full force and effect following the mergers or dissolution described in Clause 3 (a) above.
- b) Undertaking from the Issuer by Knut Jørgen Hauge confirming that the net sales price for the property shall be transferred directly from the buyer to the Bond Trustee or the paying agent for the Bond Issue.

5. Further information

For further information on the Proposal, please contact the Bond Trustee on +47 22 87 94 45 or slagsvold@nordictrustee.com or the Issuer att: Knut-Jørgen Hauge on kjh@hns.no or +47 411 07 400.

6. 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.

7. Bondholders' Meeting:

Bondholders are hereby summoned to a Bondholders' Meeting:

Time: 4 November 2024 at 1300 hours (Oslo time),
Place: The premises of Nordic Trustee AS,
Kronprinsesse Märthas Plass 1, 0161 Oslo - 7th 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 the Proposal

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

"The Bondholders approves the Proposal as described in section 3 (Proposal) of this Summons.

The Bond Trustee is hereby authorized to implement the Proposal and carry out other necessary work to implement the Proposal, including to prepare, negotiate, finalize and enter into all necessary agreements in connection with documenting the decisions made in this Bondholders' Meeting as well as carry out necessary completion work, including agreeing on necessary amendments to the Bond Terms and other Finance Documents."

To approve the above Proposed Resolution, Bondholders representing at least 2/3 of the Bonds represented in person or by proxy at the Bondholders' Meeting must vote in favour of the Proposed Resolution. In order to have a quorum, at least 5/10 of the Voting Bonds must be represented at the Bondholders' Meeting. If the Proposed Resolution is not adopted, the Bond Terms and other Finance Documents 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 scan of the duly signed Bondholder's Form, authorising Nordic Trustee to vote, must then be returned to Nordic Trustee in due time before the Bondholders' Meeting is scheduled by e-mail to mail@nordictrustee.com.

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 Business Day before the Bondholders' Meeting takes place.

Yours sincerely
Nordic Trustee AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Olay Slagsvold', is written over the printed name.

Olay Slagsvold

Enclosed: Bondholder's Form

Til obligasjonseierne i:

**ISIN: NO0010780497 - 14% Hilleren Invest AS Senior Secured Bond Issue
NO0010838170 2016/2017**

NO0010838279 Den "Misligholdte Rentekuponen"

Oslo, 18. oktober 2024

Innkalling til obligasjonseiermøte

1. Innledning

Nordic Trustee ("**Tillitsmannen**") opptrer som tiltsmann for eierne av obligasjonene ("**Obligasjonseierne**") i den ovennevnte obligasjonsutstedelsen ("**Obligasjonene**" eller "**Obligasjonsutstedelsen**") i Hilleren Invest AS («**Utsteder**»).

Alle begreper med stor forbokstav som brukes i dette dokumentet ska ha den samme betydningen som de er gitt i obligasjonsavtalen datert 14. desember 2016 mellom Tillitsmannen og Utsteder. Henvisinger til paragrafer og avsnitt er henvisninger til paragrafer og avsnitt i obligasjonsavtalen.

Opplysningen i denne innkallingen om Utsteder og markedsforholdene er gitt av Utsteder, og Tillitsmannen har ingen faktisk kunnskap om innholdet i dette og avviser eksplisitt ethvert ansvar knyttet til slik informasjon.

2. Bakgrunn

Hilleren Invest AS har endret navn til Modu AS. Av hensyn til henvisning til tidligere kommunikasjon, vil denne innkallingen henviser til Utsteder som Hilleren Invest AS.

Hilleren Invest AS eier 100 % av aksjene i Moldalia Eiendom AS, som eier 100 % av aksjene i i Moldalia Utvikling, som eier Moldalia-eiendommen. Denne strukturen ble «arvet» da Moldalia-prosjekt ble overtatt og har historiske årsaker fra en tidligere eier.

Det er gjort flere forsøk på å selge Moldalia-eiendommen («**Eiendommen**») gjennom eiendomsmeglere, uten at det er kommet bud. På grunn av forhold knyttet til vann-/kloakkledningene og den kommunale vannledningen, har det ikke vært mulig å oppnå byggetillatelse for Eiendommen. Et kommunalt vannanlegg er lokalisert ved siden av Eiendommen. Et utvidelses- og vedlikeholdsprosjekt for anlegget er påbegynt.

Det forsinkede vannanleggsprosjektet har vært et hinder for Moldalia-prosjektet og har forsinket utviklingen av Eiendommen. Det kommunale vannanleggsprosjektet er nå påbegynt i et stort prosjekt til 400 MNOK. Ferdigstilling av prosjektet er planlagt sommeren 2025.

Dette prosjektet forhindre effektiv enhver utvikling av Moldalia-prosjektet inntil vannanleggsprosjektet er fullført.

Grunnarbeidsentreprenøren Sartor & Drange AS har fulgt opp kommunen med prosjektrådgivning over noe tid. For å forberede en vann-/kloakkplan for kommunal godkjenning, vil det nå være nødvendig for Moldalia Utvikling AS å gå videre med sin egen planlegging og prosjektering av vann/kloakk.

Hilleren Invest AS er låntaker for Obligasjonene, mens datterdatterselskapet Moldalia Utvikling AS eier eiendommen som er sikkerhet for Obligasjonene. Det er imidlertid kostbart og unødvendig å holde tre selskaper gående inkludert kostnader til regnskap og revisjon. Det er således behov for å redusere antall selskaper som er involvert i Moldalia-strukturen. Hilleren Invest AS' datterselskap Dubo Eiendom AS har ingen aktivitet og spiller ingen rolle i Moldalia-prosjektet, og er derfor et unødvendig selskap som bør oppløses eller fusjoneres med ett av de andre selskapene, avhengig av hva som anses å være det foretrukne alternativet.

Utsteder ber om godkjenning fra Bondholders' Meeting («**Obligasjonseiermøte**») til å fusjonere Moldalia Eiendom AS og Moldalia Utvikling AS, med Moldalia Utvikling AS som overtakende selskap. Utsteder ber videre om godkjenning til å fusjonere Moldalia Utvikling AS med Hilleren Invest AS, med Hilleren Invest AS som overtakende selskap, noe som vil samle Obligasjonene og eierskapet til Eiendommen i samme selskap. Dersom Obligasjonseierne aksepterer en slik fusjon, vil Tillitsmannen engasjere juridisk rådgivning for Utstedeers regning for å sikre at aksjepantet i Hilleren Invest AS og annen sikkerhet for transaksjonen er fullt ut effektiv. Utsteder ber i tillegg om at Obligasjonseiermøtet godkjenning til å oppløse Dubo Eiendom AS eller fusjonere det inn i et annet selskap, noe som ikke vil medføre en «vesentlig svekkelse» (Material Adverse Effect) under Obligasjonsavtalen.

Videre, ettersom Obligasjonsutstedelsen er i mislighold, medfører avtalt rente og misligholdsrente at det utestående beløpet øker hele tiden, noe som kan tvinge styret i Utsteder til å begjære oppbud. Utsteder ber om at Obligasjonseierne ettergir og sletter alle påløpte renter, inkludert misligholdsrenter og den Misligholdte Rentekuponen, samt all fremtidig rente, slik at Obligasjonseierens krav forblir på 35 MNOK. I tilfelle netto salgspris (brutto salgspris fratrukket alle kostnader pådratt i forbindelse med forberedelse, markedsføring, forhandlinger, dokumentasjon og gjennomføring av salget) over 35 MNOK oppnås, skal ethvert overskytende utover 35 MNOK overføres til Tillitsmann/oppgjørsagent for Obligasjonsutstedelsen til fordeling mellom Tillitsmannen for kostnadsdekning og Obligasjonseierne som en premie på de utestående Obligasjonene.

3. Forslag

I henhold til paragraf 15.4 i Obligasjonsavtalen, har Utsteder henvendt seg til Tillitsmannen om å innkalle et Obligasjonseiermøte, som følge av den myndighet som er gitt til Obligasjonseiermøtet i paragraf 15.1 i obligasjonsavtalen.

Utsteder foreslår at obligasjonseiermøtet aksepterer følgende forslag («**Forslaget**»):

- a. Moldalia Eiendom AS kan fusjonere med Moldalia Utvikling AS med Moldalia Utvikling AS som overtakende selskap. Moldalia Utvikling AS og Hilleren Invest AS kan fusjonere med Hilleren Invest AS om overtakende selskap. Dubo Eiendom AS kan oppløses eller fusjoneres med et annet selskap.

- b. Alle påløpte og ubetalte renter, inkludert misligholdsrenter og den Misligholdte Rentekuponen, så vel som alle fremtidige renter, inkludert misligholdsrenter, ettergis og slettes. I tilfelle det oppnås en netto salgspris (brutto salgspris fratrukket alle kostnader pådratt i forbindelse med forberedelse, markedsføring, forhandlinger, dokumentasjon og gjennomføring av salget) over 35 MNOK, skal ethvert overskytende beløp utover 35 MNOK overføres til Tillitsmann og/eller oppgjørsagent for Obligasjonsutstedelsen til fordeling mellom Tillitsmannen og Obligasjonseierne. Verken salgsbeløpet eller honorar eller tilsvarende, skal overføres til Utsteder eller noen som er tilknyttet Utsteder. Ethvert overskudd skal anses som kompensasjon for ettergivelse av renter.

4. Forutsetninger for Forslaget

Gyldigheten av Forslaget er underlagt de følgende forutsetningene:

- a) En erklæring til Tillitsmannen fra juridisk rådgiver som bekrefter at alle transaksjonssikkerheter vil være fullt ut gyldige etter de fusjoner og oppløsninger som er beskrevet i punkt 3 a. ovenfor.
- b) En forpliktende erklæring fra Utsteder ved Knut-Jørgen Hauge som bekrefter at netto salgspris for eiendommen skal overføres direkte fra kjøperen til Tillitsmannen eller oppgjørsagenten for Obligasjonsutstedelsen.

5. Ytterligere informasjon

For ytterligere informasjon om Forslaget, vennligst kontakt Tillitsmannen på telefon +47 22 87 94 45 eller slagsvold@nordictrustee.no eller Utsteder att.: Knut-Jørgen Hauge på kjh@hnsp.no eller +47 411 07 400.

6. Ikke-avhengighet (Non-reliance)

Informasjonen i denne innkallingen er forberedt av Utsteder. Forslaget er fremmet til Obligasjonseierne uten videre vurdering eller anbefaling fra Tillitsmannen. Intet i denne innkallingen skal utgjøre en anbefaling til Obligasjonseierne fra Tillitsmannen. Obligasjonseierne må uavhengig vurdere om Forslaget er akseptabelt og stemme i tråd med det.

7. Innkalling til Obligasjonseiermøte

Obligasjonseierne innkalles herved til et Obligasjonseiermøte;

Tid: 4. november 2024 klokken 13.00 (norsk tid)
Sted: Lokalene til Nordic Trustee AS
Kronprinsesse Märthas plass 1, 0160 Oslo – 7. etasje

Sakliste:

1. Godkjenning av innkallingen
2. Godkjenning av saklisten

3. Valg av to personer til å signere protokollen sammen med møteleder
4. Anmodning om vedtakelse av forslag:

Det foreslås at Obligasjonseiermøtet beslutter følgende:

Obligasjonseiermøtet vedtar herved å:

«Godkjenne forslaget som fremgår av punkt 3 (Forslaget) i innkallingen til dette Obligasjonseiermøtet; og

Ugjennkallelig bemyndige Tillitsmannen til å ferdigstille, forhandle, fullføre og inngå de nødvendige avtaler i forbindelse med dokumentasjon av vedtakene gjort av Obligasjonseiermøtet, så vel som å utføre enhver annen handling for å effektivere nevnte vedtak og gjøre nødvendige endringer til Obligasjonsavtalen og de øvrige finansieringsdokumenter.»

For å godkjenne det ovenstående vedtaket, må Obligasjonseiere som ved personlig fremmøte eller fullmakt på møtet representerer mer enn 2/3 av Obligasjonene stemme for vedtaket. I henhold til Obligasjonsavtalen paragraf 15.1 (d) må minst 50 % av Obligasjonene være representert på Obligasjonseiermøtet for at Obligasjonseiermøtet skal være beslutningsmyndig. Dersom forslaget ikke vedtas, forblir Obligasjonsavtalen uendret.

Vedlagt finnes «Bondholder's Form» fra VPS («**Obligasjonseierskjema**»), som viser din obligasjonsbeholdning på utskriftsdatoen. Obligasjonseierskjemaet vil tjene som bevis for eierskap til Obligasjonene og for stemmeretter på Obligasjonseiermøtet. (Dersom obligasjonene holdes i forvaltning – d.v.s. at eier ikke er registrert direkte i VPS – må forvalteren bekrefte:

- i. Eieren av obligasjonene,
- ii. Obligasjonenes samlede nominelle beløp,
- iii. Kontonummer i VPS der obligasjonene er registrert.)

De individuelle obligasjonseierne kan gi fullmakt til Nordic Trustee til å stemme på deres vegne. I så tilfelle gjelder Obligasjonseierskjemaet som et fullmaktsskjema. Et korrekt signert Obligasjonseierskjema som bemyndiger Nordic Trustee til å stemme, må da returneres til Nordic Trustee i god tid før møtetidspunktet (ved skannet e-post, telefaks eller post – vennligst se første siden av dette brevet for ytterligere detaljer).

Av praktiske årsaker ber vi om at de som har til hensikt å delta på obligasjonseiermøtet, enten personlig eller ved fullmakt til andre enn Nordic Trustee, melder fra til Nordic Trustee på telefon eller e-post (mail@nordictrustee.com) innen klokken 16.00 (4 PM) norsk tid på arbeidsdagen før møtet finner sted.

Med vennlig hilsen,
Nordic Trustee AS

Olav Slagsvold

Vedlagt: Obligasjonseierskjema