

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

To the bondholders in:

ISIN NO 001 066536.7 -

FRN Otium AS Senior Unsecured Bond Issue 2012/2015

Oslo, 23 July 2014

Summons to Bondholders' Meeting – proposal to amend the bond issue

Nordic Trustee ASA (previously Norsk Tillitsmann ASA) (the **"Bond Trustee"**) acts as trustee for the bondholders (together, the **"Bondholders"**) in the above mentioned bond issue (the **"Bonds"** or the **"Bond Issue"**), a bond loan of NOK 100 million issued by Otium AS (**"Otium"** or the **"Issuer"**).

Capitalized terms used herein shall have the meaning assigned to them in the bond agreement dated 17 December 2012 (the **"Bond Agreement"**), unless otherwise stated herein.

The information in this summons regarding the Issuer and the described transactions is provided by the Issuer, and the Bond Trustee expressly disclaims all liability whatsoever related to such information.

1. BACKGROUND

1.1 Introduction

In conjunction with the Issuer's finalization of its and the Group's annual accounts for 2013, it has become clear that a negative correction needed to be made to the book equity. As set out in the annual accounts announced on 22 July 2014, the book equity of the Group as per 31 December 2013 was determined at NOK 101.4 million (the **"Book Equity Correction"**).

The Book Equity Correction causes a breach of the minimum Book Equity covenant set out in the Bond Agreement (Clause 13.4 (c) (iii)), which requires a minimum level of NOK 500 million.

In addition, as previously announced by the Issuer, the minimum Available Liquidity covenant set out in the Bond Agreement (Clause 13.4 (c) (ii)) has provided and still provides certain challenges for the Issuer. It continues to maintain a level of Available Liquidity that is close to (and potentially below) said covenant level, and thus the Issuer is also in breach of said provision (the **"Liquidity Shortfall"**).

Furthermore, the Market Adjusted Equity of the Issuer is currently below the required NOK 1,000 million set out in the Bond Agreement (Clause 13.4 (c) (i)). The Issuer estimates the Market Adjusted Equity to be approximately NOK 800 million, and thus the Issuer is also in breach of said provision (the **"Market Adjusted Equity Breach"**).

Furthermore, the Issuer has been delayed in finalising its financial statements for 2013 (Clause 13.2.1 (c)) (the "**Delayed Reporting**", and together with the Book Equity Correction, the Liquidity Shortfall and the Market Adjusted Equity Breach, hereinafter referred to as the "**Covenant Breaches**"). Certain accounting principles relating to assessment of asset values and hedging arrangements have now been agreed with the Issuer's auditor and the financial statements are now finalised and in all material respects audited and are being published simultaneously with the distribution of this summons letter. The financial statements for 2013 will be approved by the Issuer's general meeting of shareholders and formally approved by the auditor within the date of the Bondholders' Meeting.

The Issuer has through one of its subsidiaries granted a loan to its sole shareholder (the "**Shareholder Loan**"). The loan has been settled by way of a set-off arrangement which is further described in the letter from the Issuer to the Bond Trustee attached to this summons letter. The Bondholders are informed of this loan due to the nature of the loan and the settlement method.

The Issuer is contemplating a sale of its subsidiary Team Bygg Holding AS to a company owned by its sole shareholder (the "**Team Bygg Transaction**"). The sale will be settled by a combination of cash and a vendor's credit, as further described in the letter from the Issuer to the Bond Trustee attached to this summons letter. The Bondholders are informed of this transaction due to the nature of the settlement method and the link to the Issuer's sole shareholder.

This summons letter is issued in order to seek a waiver from the Bondholders of the Covenant Breaches, as well as an amendment to the relevant financial covenants of the Bonds, against a one-time fee payable immediately and an increase of the redemption price on maturity for the benefit of the Bondholders.

As announced on 20 February 2014, the Issuer has entered into an agreement with its main bank lenders, pursuant to which e.g. the interest and amortisation (and in some cases maturity) schedules were amended and a covenant suspension period of 12 months was established. In addition, implementation of a plan for controlled realisation of certain assets and deleveraging commenced during the first half year of 2014. As per the end of June, three projects in Sweden and one in Norway have been sold, with a net equity effect of around NOK 31 million and net liquidity effect of NOK 36 million. The Group will proceed in its realisation plan in the second half of 2014, expecting to result in a net equity and liquidity effect of up to NOK 181 million and NOK 156 million respectively.

Following the agreement with the banks, with its more lenient amortisation profile and where no loans become due prior to the Maturity Date for the Bonds (31 March 2015), as well as the completed and anticipated realisations, it is the opinion of the Issuer that it will have sufficient funds to meet the maturity instalment in March 2015 and all other payment obligations under the Bond Agreement.

For further details, reference is made to the letter from the Issuer to the Bond Trustee attached to this summons letter.

1.2 Further information

The Issuer has engaged SpareBank 1 Markets AS ("**SpareBank1**") as financial advisor with respect to the Proposal herein. Accordingly, Bondholders may contact SpareBank1 as follows for further information:

- SpareBank1 Markets AS, Christoffer Hæhre, +47 959 31 585

SpareBank1 is acting solely for the Issuer and its affiliates and no-one else in connection herewith. SpareBank1 expressly disclaim any and all liability whatsoever in connection with the Proposal (including but not limited to the information contained herein). All material presented to the Bondholders hereby has been produced solely by the Issuer. SpareBank1 has not had the opportunity to verify the accurateness or completeness of the information provided in this summons letter and its attachments.

2. PROPOSED AMENDMENTS TO THE BOND AGREEMENT

In accordance with Clause 16.2 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 Bond Issue as set out below, pursuant to the authority given to the Bondholders' Meeting under Clause 16.1 of the Bond Agreement.

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

- i. the redemption price on maturity for the Bonds shall be increased from 100% of par to 101% of par; i.e. Clause 10.1 shall be amended to read as follows:

"The Bonds shall mature in full on the Maturity Date, and shall be repaid at 101% of par by the Issuer."
- ii. the market adjusted equity requirement of the Issuer (on a consolidated basis) is changed from minimum NOK 1,000,000,000 to NOK 750,000,000, i.e. Clause 13.4 (c) (i) is amended to read as follows:

"(i) a Market Adjusted Equity of at least NOK 750,000,000;", and
- iii. the liquidity requirement of the Issuer (on a consolidated basis) is changed from minimum NOK 50,000,000 to NOK 25,000,000, i.e. Clause 13.4 (c) (ii) is amended to read as follows:

"(ii) Available Liquidity of at least NOK 25,000,000;", and
- iv. the book equity requirement of the Issuer (on a consolidated basis) is changed from minimum NOK 500,000,000 to NOK 80,000,000, i.e. Clause 13.4 (c) (iii) is amended to read as follows:

"(iii) a Book Equity of minimum NOK 80,000,000;".

Implementation of the Proposal is subject to, and will only be effective upon the following having taken place:

- i. the Amended and Restated Bond Agreement (as defined below) having been duly executed by the parties thereto; and
- ii. all necessary corporate resolutions of the Issuer having been duly made.

If these conditions are fulfilled, the Proposal will be implemented by way of an amended and restated bond agreement being entered into between the Bond Trustee and the Issuer (the "**Amended and Restated Bond Agreement**"), such Amended and Restated Bond Agreement to reflect the above, and any necessary ancillary amendments.

3. COMPENSATION

In addition to the increase of the redemption price for the bonds from 100% of par to 101% of par, it is proposed that an amendment fee of 0.50% (flat) of the nominal amount of the Outstanding Bonds is paid by the Issuer to the holders of the Bonds through the Securities Depository (with record date at the end of business in Norway on the date of the Bondholders' Meeting) within ten (10) Business Days after the date of the Bondholders' Meeting, provided that the Proposal is approved by the Bondholders' Meeting.

4. REQUEST FOR WAIVER

Due to the Covenant Breaches, there is a need for the Issuer to obtain a waiver from the Bondholders with respect to the Covenant Breaches during the period until the time of the Bondholder Meeting summoned hereby.

Specifically, the Issuer proposes the following waiver (the "**Waiver Proposal**"):

"The Covenant Breaches, i.e. non-compliance by the Issuer with Clauses 13.4 (c) (i), 13.4 (c) (ii) and 13.4 (c) (iii) during the period until the date of this Bondholders' Meeting is acknowledged, as well as the Event of Default caused thereby, and any right of the Bondholders to claim early repayment of the Bonds or otherwise under the Bond Agreement based on the non-compliance in the said period is hereby waived.

The Bondholders furthermore acknowledge the Shareholder Loan and the Team Bygg Transaction."

5. EVALUATION OF THE PROPOSAL

In the Issuer's opinion, the Proposal represents a fair solution for the Bondholders. Considering the strong underlying asset values, Bondholders will continue to benefit from a strong loan to value with limited residual risk left at maturity.

The Issuer has informed the Bond Trustee that it has presented the Proposal to Bondholders representing **more than 66%** of the outstanding Bonds and that such Bondholders have expressed their support for the Proposal.

6. NON-RELIANCE

The Proposal is put forward to the Bondholders without further evaluation or recommendations from the Bond Trustee. Nothing herein shall be construed as or constitute a recommendation to the Bondholders by the Bond Trustee. The Bondholders must independently evaluate whether the Proposal is acceptable and vote accordingly.

7. SUMMONS FOR BONDHOLDERS' MEETING

Bondholders are hereby summoned to a Bondholders' Meeting:

Time: **6 August 2014 at 13:00 hours (Oslo time)**

Place: **The premises of Nordic Trustee ASA,
Haakon VIIs gt 1, 0161 Oslo - 6th 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 resolves the following:

"The Bondholder's Meeting approves the Proposal as described in section 2 and Waiver Proposal as described in section 4 of the summons for the Bondholders' Meeting.

The Bond Trustee is hereby authorised to complete the negotiation of form, terms, conditions and timing in relation to the Proposal, without any obligation to notify the Bondholders as provided for in Clause 16.2 of the Bond Agreement. Further, the Bond Trustee is given power of attorney to prepare, finalise and enter into the necessary agreements in connection with documenting the decisions made by the Bondholders' Meetings as well as to carry out the necessary completion work, including making appropriate amendments to the Bond Agreement and enter into the Amended and Restated Bond Agreement and an amendment and restatement agreement in relation thereto."

To approve the above resolution, Bondholders representing more than 2/3 of the Bonds represented in person or by proxy at the Bondholders' Meeting must vote in favour of the resolution. In order to have a quorum, at least 1/2 of the voting Bonds must be represented at the meeting.

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.)

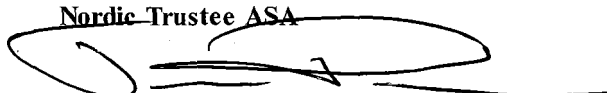
The individual Bondholder may authorise the Bond Trustee to vote on its behalf, in which case the Bondholder's Form also serves as a proxy. A duly signed Bondholder's Form, authorising the Bond Trustee to vote, must then be returned to the Bond Trustee in due time before the meeting is scheduled (by scanned e-mail, telefax or post to post@trustee.no, +47 22 87 94 10, or Nordic Trustee ASA, PO Box 1470 Vika, 0116 Oslo, Norway).

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 the Bond Trustee, to notify the Bond Trustee by telephone or by e-mail (at set out at the first page of this letter) within 16:00 hours (4 pm) (Oslo time) the Business Day before the meeting takes place.

Yours sincerely

Nordic Trustee ASA



Vivian Trøsch

Enclosed: Schedule A - Bondholder's Form
Schedule B - Letter from the Issuer to the Bond Trustee

Nordic Trustee AS
Post Office Box 1470 Vik
0116 OSLO

Otium

Otium AS
Postboks 351, 4067 Stavanger
Besøksadresse:
Petroleumsveien 8, 4033 Stavanger
Sentralbord: 51 95 85 00
post@otium.no - otium.no

Stavanger, 3. juli 2014

Revidert 21. juli 2014

FRN Otium AS Senior Unsecured Bond Issue 2012/2015

1 Introduksjon

Det vises til tidligere kommunikasjon vedrørende FRN Otium AS Senior Unsecured Bond Issue 2012/2015 ("Bondavtalen").

I forbindelse med avleggelse av årsregnskapet for 2013 er Otium AS ("Otium" eller "Selskapet") som varslet muntlig blitt kjent med at kravet til bokført egenkapital i Bond-avtalen ikke var oppfylt per 31. desember 2013. Det foreligger også brudd på Bondavtalens krav til tilgjengelig likviditet. Det vises i tillegg til den forsinkede ferdigstillelse av årsregnskapet, jfr. Bondavtalens art. 13.2.1 (c), samt lån ytet fra Otium til dets eier Tore Lie, som beskrevet nedenfor i punkt 2.3.

I det følgende redegjøres for årsakene til og Otiums håndtering av manglende overholdelse av nevnte bestemmelser, hendelser etter balansedato og estimerte merverdier utover bokførte verdier, samt forslag til løsning og videre fremdrift.

2 Årsregnskapet 2013

2.1 Ferdigstillelse av årsregnskapet

På grunn av enkelte uavklarte punkter knyttet til prinsipper for verdivurdering av aktiva, samt regnskapsmessig behandling av sikringsinstrumenter er behandlingen av årsregnskapet til Selskapet noe forsinket. Otium har dialog med revisor rundt de aktuelle punktene og arbeider for øvrig med å fremskaffe ytterligere dokumentasjon i den grad revisor etterspør dette. Otium vil behandle årsregnskapet så snart de nødvendige avklaringer foreligger og arbeider mot at endelig og vedtatt årsregnskap senest foreligger i perioden 9. til 14. juli 2014.

Uavhengig av utfallet av de uavklarte punktene, er det imidlertid konstatert at det vil bli en betydelig korleksjon i bokført egenkapital i konsernregnskapet til Otium pr. 31. desember 2013. Det har ikke tidligere vært indikasjoner på at konsernet ville få et stort negativt resultat. Årsakene til endringen er sammensatte og skyldes flere forhold som har oppstått etter balansedagen.

I hovedsak skyldes endring i bokført egenkapital følgende:

- Nedskrivning av verdipapirer i Otium Finans
- Avsetning knyttet til rehabiliteringsprosjekt
- Økte garantiavsetninger

- Verdijustering av diverse eiendomsprosjekter
- Tap i næringseiendom
- Midlertidig agiotap og balanseføring av sikringsinstrumenter

Vi vil understreke at flere av de korreksjoner som vil bli innarbeidet i årsregnskapet for 2013 er regnskapsmessige korreksjoner og ikke konstaterte tap. For flere aktivaposter er verdiene intakte, men balansejusteres iht. gjeldende krav i regnskapslovgivningen.

Selskapet er bevisst på at Bondavtalen og ABM-reglene tilsier at årsregnskapet for Selskapet skal publiseres henholdsvis senest 150 dager og fire måneder etter utløpet av regnskapsåret.

Så snart endelig årsregnskap foreligger vil vi redegjøre nærmere for årsresultat for året 2013 og endring i de balanseførte verdier.

2.2 Brudd på finansielle covenants

Bond-avtalen oppstiller følgende finansielle covenants;

- Verdijustert egenkapital skal være over MNOK 1 000
- Tilgjengelig likviditet skal være over MNOK 50
- Bokført egenkapital skal være over MNOK 500
- Lån i forhold til verditakst skal være under 70 %

Som tidligere kommunisert varierer tilgjengelig likviditet med inn- og utbetalinger i forhold til løpende forpliktelser. Siden Selskapet ikke har hatt en større buffer tilgjengelig går det derfor tidvis i brudd med kravet om NOK 50 000 000 tilgjengelig likviditet. Iht. selskapets likviditetsprognose vil Otium-konsernet imidlertid oppfylle kravet til tilgjengelig likviditet i løpet av tredje kvartal 2014, jfr. Vedlegg 1.

Med bakgrunn i resultat for 2013 samt ekstraordinære balansejusteringer som vil bli foretatt i forbindelse med årsoppgjøret, vil Selskapet også være i brudd med krav om bokført egenkapital på konsernnivå. Otium-konsernet er inne i en omfattende konsolideringsprosess der store deler av eiendelene som ikke er relatert til boligutvikling holdes for salg. På denne bakgrunn er det antatt at Selskapet innværende år vil redusere sin totalbalanse med NOK 1,0– 1,2 milliarder. Det absolutte egenkapitalkravet blir dermed vanskelig å oppfylle samtidig som Selskapet reduserer sin totalbalanse.

Selskapet estimerer verdijustert egenkapital til å være NOK 800 000 000 pr. juni 2014. Dette er lavere enn vilkåret som ligger til grunn i låneavtalen.

2.3 Lån til aksjonær

I perioden januar - mars 2013 ble det ytet lån på til sammen NOK 15 000 000 fra ett av Otiums datterselskaper til aksjonær Tore Lie. Fra Otiums side ble dette ikke vurdert som et brudd på Bondavtalen ettersom art. 13.4 (a) etter sin ordlyd begrenser lån som ytes fra "Issuer" (dvs. Otium AS) ikke fra dets datterselskaper. Lånet ble senere i 2013 gjort opp ved mellomregning Otium AS / Team Bygg Holding AS, hvorpå mellomværende med Otium AS ble korrigert inn gjennom overdragelse av eiendom fra Tore Lie til Otium. På grunn av lånet og oppgjørets karakter, opplyses dette om for god ordens skyld.

3. Viktige hendelser i 2014/2015

Som tidligere meddelt holder konsernet en rekke aktiva for salg, spesielt innenfor næringsseiendom og finans. Det jobbes etter en faseinndelt plan med en tidslinje frem til oktober 2015, ref. tidligere tilsendt oversikt.

Hittil i 2014 har konsernet solgt følgende eiendommer;

Aktiva	Eiendomsverdi	Egenkapitaleffekt	Netto likviditet
Eiendom Karlstad, Sverige	171 MSEK	25 MSEK	18 MSEK
Eiendom Vesterås, Sverige	150 MSEK	6 MSEK	2 MSEK
Eiendom Sundsvall,	79 MSEK	0 MSEK	10 MSEK
Eiendom Nybyen, Kristiansand	6 MNOK	0 MNOK	6 MNOK

Otium har ved salgene oppnådd gode priser som etter Otiums oppfatning bekrefter at det er merverdier i konsernet.

I 2. halvår arbeides det videre med å oppnå gode priser på avhendelse av aktiva. Det jobbes med salg eller refinansiering av aktiva i 2. halvår som forventes å gi en samlet egenkapitaleffekt på MNOK 181 i 2014. Likviditetseffekten estimeres til MNOK 156. Egenkapital- og likviditetseffekten vil nødvendigvis bli lavere dersom enkelte av eiendommene i stedet refinansieres.

I tillegg opplyses det om at Otium har påbegynt overdragelse av aksjene i Team Bygg Holding AS med datterselskaper til et nytt selskap eiet av Tore Lie. Transaksjonen vil gjennomføres på armlengdes avstand og kjøpesummen baseres på en verddivurdering gjennomført av to eksterne meglerhus. Kjøpesummen for aksjene er satt til MNOK 119, hvorav MNOK 83 gjøres opp kontant og resten ytes som en selgerkreditt. Aksjene vil overdras i løpet av august 2014.

I første kvartal 2015 er det lagt opp til realisasjon av enkelte finansielle minoritetsposter, samt den kontrollerende eierandelen i Bryne Industripark AS. Disse forventes samlet å ha en netto likviditetseffekt på ca. MNOK 70.

4. Merverdier og vurdering av verdijustert egenkapital

Otium avlegger regnskap etter NGAAP-standarden. Alle eiendeler er bokført til laveste av kostpris eller virkelig verdi. Selskapet har aldri skrevet opp verdien av eiendeler. Det finnes derfor betydelige merverdier som ikke fremgår av regnskapet. Selskapet vurderer den verdijusterte egenkapitalen til å være i størrelsesorden MNOK 800. Det kan om ønskelig redegjøres nærmere for detaljer i dette estimatet i møte.

Otium-konsernet har for øvrig MNOK 57 i ikke-regnskapsførte inntekter. Bakgrunnen for at disse ikke er resultatført skyldes tidligere transaksjoner hvor konsernet har solgt prosjekt, men fortsatt eier deler av prosjektet i ny eierstruktur. Inntektene vil bli bokført når gjeldende prosjekter avsluttes eller avhendes 100 % til nye eiere.

5. Likviditetsprognose

Vedlagt ligger Selskapets gjeldende likviditetsprognose frem til forfall av obligasjonslånet. Likviditetsprognosen bygger på antakelser om at eiendeler avhendes i samsvar med estimert tidsplan. Prognosen hensyntar også bankavtalen inngått med konsernets viktigste banker som blant annet innebærer en regulering av rentebetaling, hovedforfall på lån (til etter forfall på obligasjonslånet), utsettelse av avdrag, suspensjon av finansielle covenants, samt fordeling av overskudd ved avhendelse av aktiva. Risikoen i likviditetsprognosen er primært knyttet til faktisk

oppnåelse av salg av eiendeler, hvor realisasjon eller refinansiering av enkelte større eiendeler er av vesentlig betydning.

I henhold til gjeldende likviditetsprognose, vil estimert kontantbeholdning ved utløpet av første kvartal 2015, før innfrielse av obligasjonslånet være MNOK 139.

Iht. gjeldende likviditetsprognose vil dermed Otium ha tilstrekkelig likviditet til å innfri obligasjonslån iht. avtalt forfallstidspunkt 31. mars 2015.

6. Forslag til løsning og videre prosess

Otium er opptatt av å sikre obligasjonseierne interesser og ivareta de forpliktelser som følger av Bondavtalen, samtidig som det er viktig å etablere et covenant-regime som er passende for Selskapet.

På denne bakgrunn arbeider Otium med et forslag til obligasjonseierne som vil innebære at det avtales et addendum til Bondavtalen med et innhold som i hovedsak gjelder følgende:

- Otium betaler en tilleggsrente på 75 punkter p.a. frem til innfrielse av lånet
- Krav om bokført egenkapital på MNOK 500 endres til MNOK 75.
- Krav til fri likviditet endres fra MNOK 50 til MNOK 25.
- Krav til verdijustert egenkapital endres fra MNOK 1000 til MNOK 750
- Obligasjonseierne frafaller rett til å iverksette sanksjoner som følge av de mislighold av Bondavtalen som har funnet sted, jfr. beskrivelsene ovenfor.

Otium ønsker i første rekke å presentere løsningen for de største obligasjonseierne, for om mulig å få en foreløpig tilbakemelding fra disse på at løsningen fremstår som akseptabel. Deretter ser Otium for seg å presentere løsningen til øvrige obligasjonseierne ved innkalling til obligasjonseiermøte.

7. Avslutning

Styret i Otium er overrasket over at Selskapet får betydelig justering i bokført egenkapital på konsernnivå pr. 31. desember 2013, men påpeker at justeringene i morselskapets egenkapital er mindre. Samtidig så er det konstatert at flere av de transaksjoner som er gjennomført i 1. halvår 2014 er gjennomført med priser som bekrefter merverdier i konsernets aktiva.

Selskapet er beredt på å finne en løsning med obligasjonseierne i løpet av neste uke og vil la seg bistå av Advokatfirmaet Schjødt AS for å sikre en strukturert prosess og finne en løsning som ivaretar alle parter på beste måte.

*Vennlig hilsen
pr. Otium AS*

Ketil Petterson
Finansdirektør