

Til aksjonærene i
NLI Eiendomsinvest AS

Oslo, 14. desember 2011

INNKALLING TIL AKSJONÆRMØTE I NLI EIENDOMSINVEST AS FOR BEHANDLING AV SALG AV SELSKAPETS AKSJER I FRYDENBORG EIENDOM HOLDING AS

1. INNLEDNING

Som aksjonær i NLI Eiendomsinvest AS ("NLI") innkalles De herved til aksjonærmøte

onsdag 21. des 2011 kl 10.00 i Pareto's lokaler i Dronning Mauds gate 3 i Oslo.

Bakgrunnen for innkallingen er at NLI Eiendomsinvest AS som nevnt i aksjonærmelding den 28. november 2011 har jobbet med salg av porteføljene i Sverige samt ytterligere to andre delporteføljer.

I den forbindelse har NLI nå mottatt et bud på selskapets aksjer i Frydenborg Eiendom Holding AS (i det videre benevnt "Selskapet"). Frydenborg Eiendom Holding AS eier gjennom sine datterselskaper åtte eiendommer i Bergen og en eiendom på Skedsmo (eiendommene og Selskapet med datterselskaper er i det videre benevnt "Bergenporteføljen").

Budgiver er Nallow AS og Frydenbø Eiendom Holding AS (i det videre benevnt "Kjøperne").

NLI eier i dag 70% av aksjene i Selskapet (disse 70 % av aksjene i Selskapet er i det videre benevnt "Aksjene") og Kjøperne eier de resterende 30%. Kjøperne var opprinnelig selgere av Bergenporteføljen til NLI og har siden den tid forvaltet Bergenporteføljen for NLI.

Utkast til avtale (sluttseddel) mellom NLI Eiendomsinvest AS og Kjøperne følger vedlagt denne innkallingen. I henhold til aksjonæravtalen for NLI Eiendomsinvest AS krever inngåelsen av avtalen om salg av Aksjene aksjonærenes tilslutning.

Når det gjelder salget av porteføljene i Sverige viser vi til omtale i punkt 4 nedenfor.

Innkallingen til aksjonærmøtet følger bestemmelsene i aksjonæravtalen for NLI Eiendomsinvest AS.

Det mottatte budet og status for NLI Eiendomsinvest AS vil bli gjennomgått på aksjonærmøtet.

2. NÆRMERE OM TRANSAKSJONEN OG RELEVANTE FORHOLD FOR VURDERINGEN AV DENNE

NLI ervervet Bergenporteføljen i mai 2007 med basis i en eiendomsverdi på NOK 685 mill. NLI betalte NOK 105 mill for Aksjene. Ved kjøpet ble det lagt til grunn en brutto leie på NOK 48,4 mill, en eierkostnad på 9% og en netto leie på NOK 44,1 mill. Dette ga en netto yield ved kjøpet på 6,43%.

Bergensporteføljen er på til sammen 47.233 kvm og har for tiden en ledighet på 4.827 kvm, tilsvarende 10,2%.

Den 23. juni 2009 fremsatte Kjøperne et bud på Aksjene på NOK 52 mill. Budet ble avvist, blant annet med bakgrunn i tilbudt pris.

Budet som nå er mottatt på Aksjene er på NOK 85 mill. Oppgjøret skjer ved kontant overføring av NOK 50 mill på oppgjørsdato innen 15. januar 2012 til NLI Eiendomsinvest AS. Resterende del av kjøpesummen, NOK 35 mill, gjøres opp ved selgerkreditt fra NLI Eiendomsinvest AS ("Selgerkreditten"). Selgerkreditten har en løpetid på 24 måneder fra oppgjørsdato. Selgerkreditten forrentes de første 12 månedene med 4,5 % p.a., og de neste 12 månedene med 6,0 % p.a. Kjøperne skal stille sikkerhet for Selgerkreditten i form av 2. prioritets pant i eiendommene i Bergenporteføljen, samt urådighet i aksjene i Selskapet med datterselskaper. Dersom Selgerkreditten inklusive påløpte renter ikke i sin helhet er innfridd 14 dager etter Selgerkredittens forfall, og ellers ved vesentlig mislighold, har NLI som kompensasjon rett til å kreve 50% av aksjene i Frydenborg Eiendom Holding AS overført til seg.

Budet tilsvarer en brutto eiendomsverdi på ca NOK 650 mill. Budsjettert brutto leie for 2012 er NOK 48,5 mill og netto leie NOK 41,3 mill. Med basis i budsjettert netto leie representerer tilbudet en netto yield på 6,36%.

Nylig innhentet ekstern verddivurdering av eiendommene i Bergenporteføljen er på brutto eiendomsverdi NOK 625,5 mill og i Paretos vurdering av verdjustert egenkapital for NLI per 1. september 2011 er Bergenporteføljen inkludert med ca NOK 71 mill.

Bergenporteføljen er i dag eneste delportefølge med minoritet (om man ser bort fra NLIs eierandel i Raufoss Næringspark, som vurderes som en finansinvestering). Eierskapet har en kompleks avtalestruktur bestående av aksjonæravtale og forvaltningsavtaler med særskilte bestemmelser, herunder blant annet utviklingsrettigheter for minoritetseierene. En slik struktur kan i seg selv være begrensende i forhold til å kunne oppnå god interesse fra eksterne interessenter om kjøp av Bergenporteføljen.

Salg av Bergenporteføljen vil gi NLI en netto likviditetstilførsel per oppgjørsdag på ca NOK 45 mill (etter transaksjonskostnader og hensyntatt netto arbeidskapital i Selskapet). I tillegg vil Selgerkreditten medføre en likviditetstilførsel i NLI Eiendomsinvest AS på NOK 35 mill ved forfall om to år.

NLI har benyttet Pareto Project Finance AS ("PPF") som rådgiver i salgsprosessen og PPF mottar et honorar i samsvar med tidligere inngått mandatavtale på ca NOK 3,4 mill (eks mva) i tilknytning til dette. Tilbudt pris og yield nivå vurderes av PPF å være attraktivt for Bergenporteføljen i dagens marked.

3. STYRETS ANBEFALING

I styremøte i NLI Eiendomsinvest AS den 12. desember 2011 behandlet styret det mottatte budet på Aksjene. Styret besluttet å akseptere budet med forbehold om godkjenning fra aksjeeierne i NLI Eiendomsinvest AS. Basert på en helhetsvurdering har styret i NLI Eiendomsinvest enstemmig besluttet å anbefale for selskapets aksjonærer å selge NLI's aksjer i Selskapet basert på budet. Grunnlaget for beslutningen var at styret fant budet attraktivt både for NLI Eiendomsinvest AS og for dets aksjonærer med basis i verdsettelsen av eiendommene og med basis i NLI Eiendomsinvest AS' økonomiske stilling redegjort for i aksjonærmelding 28. november 2011.

4. ØVRIG SELSKAPSI NFORMASJON

Det vises til tidligere utsendt halvårsrapport for 1. halvår 2011 samt aksjonærmelding av 28. november 2011.

Styret i NLI Eiendomsinvest AS er av den oppfatning at prosessen knyttet til mulig salg av Sverigeporteføljen tilsier lav sannsynlighet for at denne transaksjonen vil kunne gjennomføres på vilkår som lå til grunn for inngåelsen av intensjonsavtalen. Dette med bakgrunn i at kjøper i løpet av eksklusivitetsperioden frem til 19. desember 2011 ikke ser ut til å være i stand til å etablere finansiering i samsvar med forutsetningene for intensjonsavtalen.

5. FORMELL PROSESS

Punkt 4.4 i aksjonæravtalen som er inngått mellom aksjonærene i NLI Eiendomsinvest AS regulerer den formelle prosessen som skal følges ved mottak av bud på kjøp av aksjer i NLI Eiendomsinvest AS' datterselskaper. I følge aksjonæravtalens bestemmelser plikter styret i NLI Eiendomsinvest AS å innkalle til aksjonærmøte som endelig skal ta stilling til hvorvidt NLI Eiendomsinvest AS skal akseptere budet eller ikke. Aksjonæravtalen angir at det er tilstrekkelig dersom 35 % av selskapets aksjekapital, som er representert på aksjonærmøtet, stemmer for aksept av budet.

Vi ber således om at De møter på aksjonærmøtet eller at De sender inn korrekt utfylt fullmakt (se nedenfor).

6. PÅMELDING OG FULLMAKT

Aksjonærer som ønsker å møte på aksjonærmøtet bes sende melding om dette til Pareto Business Management AS ved Christian Stray på e-mail christian.stray@pareto.no. Frist for påmelding er 20. desember 2011 kl. 12.00.

Aksjonærer som ikke møter på aksjonærmøtet onsdag 21. desember 2011 kl 10.00 har anledning til å gi fullmakt til styrets leder eller til annen person som deltar på aksjonærmøtet. Vedlagt følger fullmaktsskjema som bes benyttet. Fullmakten sendes Pareto Business Management AS v/Christian Stray på telefaks 22 87 88 00 eller som scannet signert vedlegg til e-mail christian.stray@pareto.no innen tirsdag 20. desember 2011 kl 12.00.

Med vennlig hilsen
For NLI Eiendomsinvest AS

Tom Rune Lian
Styrets leder
(sign.)

Vedlegg: Fullmaktsskjema
Utkast til avtale vedrørende salget