



ERBJUDANDE TILL
AKTIEÄGARNA I
ICT NORDEN
FASTIGHETER AB
(PUBL)

Budgivare:

Fundior AB (publ) | 556695-0100

Målbolag:

ICT Norden Fastigheter AB (publ) | 556711-9069



FUNDIOR

Inledning

DEFINITIONER

I denna folder gäller följande definitioner om inget annat anges: Med "Bolaget", "Budgivaren" eller "Fundior" avses Fundior AB (publ) med organisationsnummer 556695-0100. Med "ICT" eller "Målbolaget" avses ICT Norden Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556711-9069. Med "Erbjudandet" avses erbjudandet från Fundior till aktieägarna i ICT gällande att överlåta samtliga sina aktier i ICT mot betalning i form av nyemitterade aktier i Fundior.

HÄNVISNING TILL PROSPEKT

Alla investeringar i aktier är förenade med risktagande. I prospektet för Fundior AB (publ) finns en beskrivning av potentiella risker som är förknippade med Bolaget, dess aktie och Erbjudandet. Innan ett investeringsbeslut fattas skall dessa risker tillsammans med övrig information i det kompletta prospektet noggrant genomläsas. Prospektet för Fundior AB (publ) finns tillgängligt för nedladdning på www.fundior.se.

FUNDIOR AB (PUBL)

Fundior AB (publ) är ett finans- och fastighetsbolag. Bolaget investerar i fastigheter, ägarlägenheter, fastighetsbolag och fastighetsrelaterade aktier. Fundior äger drygt 20 procent av ICT, som är ett fastighetsbolag som verkar i mindre och medelstora svenska städer. Fundior har härutöver registrerat två dotterbolag; Fundior Ägarlägenheter AB i Sverige och Fundior Omistusasunnot Oy i Finland. Verksamheten i dotterbolagen skall omfatta uthyrning, försäljning och köp av ägarlägenheter. Härutöver har Fundior inga aktieinnehav.

Inbjudan till teckning av aktier

Vid styrelsesammanträde den 14 april 2010 beslutade styrelsen i Fundior – med stöd av bemyndigande från årsstämma den 25 mars 2010 – att lämna ett erbjudande till aktieägarna i ICT avseende att överlåta samtliga sina aktier i ICT mot betalning i form av nyemitterade aktier i Fundior samt om erforderlig apportemission. Erbjudandet innebär att Fundior erbjuder elva (11) nyemitterade Fundior-aktier för två (2) ICT-aktier. Bytesration har bestämts med hänsyn till de viktade handelsavsluten på de bägge bolagens aktier 20 dagar före det att Erbjudandet offentliggjordes. Om Erbjudandet accepteras till fullo kommer 189 432 430 nya Fundior-aktier att emitteras. Aktieägarna i ICT inbjuds – i enlighet med villkoren i Fundiors prospekt – till att teckna aktier i Fundior AB (publ).

Bakgrund och motiv för Erbjudandet

Fundior äger för närvarande 20,05 % av ICT och av den anledningen har Fundior ett stort affärsmässigt intresse av att ICT:s fastighetsaffärer växer med lönsamhet. ICT:s nuvarande storlek som ett fastighetsinvesteringsslag är, enligt Fundiors styrelses bedömning, inte tillräckligt stor för att nå fastighetsförvaltande synergieffekter och för nuvarande kostnadsstruktur. Fundior har enligt styrelsens bedömning kompetens inom finansieringssidan och har utvecklat finansieringsinstrument för fastighetsinvesteringar samt har god kännedom om hur dessa marknadsförs mot investerare. ICT behöver enligt Fundiors styrelses bedömning nya finansieringsmodeller som komplement till de nuvarande som i stort bygger på en kombination av nyemittering av egna aktier tillsammans med banklån som finansieringsmodell vid större fastighetsförvärv.

Tillsammans skulle Fundior och ICT, enligt Fundiors styrelses bedömning, kunna bli starkare än vad som annars skulle vara fallet om Fundior och ICT fortsätter att agera oberoende av varandra. Vidare skulle fastighetsaffärerna enligt styrelsens bedömning kunna expanderas till att omfatta större geografiska områden än vad som är fallet idag eftersom marknadsnärvaron är väldigt lokal.

Premier i Erbjudandet

Fundiors respektive ICT:s aktier är listade på AktieTorget. De senaste betalkurserna för Fundior och ICT den 14 april 2010, sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet, var 0,11 kronor respektive 0,50 kronor. I förhållande till dessa kurser innebär Erbjudandet en premie om 21,0 procent. I förhållande till de volymvägda genomsnittliga betalkurserna för respektive bolags aktie under de senaste 20 handelsdagarna, innebär Erbjudandet en premie om 24,5 procent.

Baserat på den senaste betalkursen för Fundiors aktie den 14 april 2010 uppgår budvärdet enligt Erbjudandet till 20 837 567 SEK.

Erbjudandet i sammandrag

» Erbjudandet:

Elva (11) nyemitterade Fundior-aktier för två (2) ICT-aktier

» Första dag för accept av Erbjudandet:

2010-06-02

» Sista dag för accept av Erbjudandet:

2010-06-23

» Redovisning av vederlag:

2010-07-01

Finansiella konsekvenser för Budgivare och Målbolag

Finansiella effekter pro forma per 2009-12-31 för den nya koncernen presenteras i korthet nedan.

Fundiors omsättning kommer att påverkas med 23,1 MSEK och resultatet efter finansiella poster med 2,6 MSEK.

Kostnader hänförliga till avgifter för att vara listad på AktieTorget samt bokförings- och revisionskostnader bedöms av styrelsen kunna reduceras med cirka 0,4 MSEK på årsbasis från år 2011, under förutsättning av att Fundior och ICT ingår i samma koncern.

Baserat på en aktiekurs i Fundior om 0,11 SEK, motsvarande senaste noterade betalkurs på AktieTorget dagen före Erbjudandets offentliggörande, samt att samtliga aktieägare i ICT accepterar Erbjudandet, uppgår det totala anskaffningsvärdet för aktierna i ICT till cirka 20,8 MSEK.

Budgivarens avsikter avseende den framtida verksamheten i Målbolaget

Koncernstrukturen skall enligt plan utvecklas till att Fundior blir ett holdingbolag med ICT som operativt fastighetsinvesteringsbolag. ICT:s fastighetsportfölj och produktiviteten för enskilda objekt skall granskas. Det kommer att genomföras en ekonomisk analys rörande fastighetskötseln för att kunna fatta beslut om hur denna skall skötas i framtiden. De två alternativ som finns är att fortsätta driva en förvaltning inhouse eller outsourca förvaltningen. Om det finns en tydlig ekonomisk motivering kan hela eller delar av det aktuella fastighetsinnehavet komma att säljas. Det kan också komma att ske förändringar i verksamheten om det finns en tydlig ekonomisk motivering för detta.

Vidare avser Fundior att ha andra dotterbolag som bland annat investerar i ägarlägenheter i Sverige och Finland. Det planeras även att sättas upp dotterbolag som enligt plan skall fungera som bostads- och fastighetsfonder för speciella fastighetsinvesteringsprojekt. Således är avsikten att ICT skall fortsätta med sin verksamhet. Verksamheten i Fundior påverkas inte på annat sätt än att ICT:s befintliga verksamhet och kunskaper tillförs koncernen.



Fundior AB (publ) är ett finans- och fastighetsbolag. Bolaget investerar i fastigheter, ägarlägenheter, fastighetsbolag och fastighetsrelaterade aktier. Fundior äger drygt 20 procent av ICT, som är ett fastighetsbolag som verkar i mindre och medelstora svenska städer.

Tillsammans skulle Fundior och ICT, enligt Fundiors styrelses bedömning, kunna bli starkare än vad som annars skulle vara fallet om Fundior och ICT fortsätter att agera oberoende av varandra.



VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Den 15 april 2010 lämnade Fundior ett erbjudande ("Erbjudandet") till aktieägarna i ICT att överlåta samtliga aktier i ICT mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Fundior. Fundior äger sedan tidigare 8 635 000 aktier i ICT. Erbjudandet innebär att aktieägarna i ICT erbjuds elva (11) nyemitterade aktier i Fundior för två (2) aktier i ICT. Courtage utgår ej. Vid full anslutning till Erbjudandet kommer 189 432 430 aktier i Fundior att nyemitteras till aktieägarna i ICT. Under förutsättning av full accept kommer aktieägarna i ICT efter Erbjudandets genomförande att äga cirka 49,0 procent i Fundior.

Erbjudandets fullföljande är villkorat av:

1. att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Fundior blir ägare till mer än 30 procent av det totala antalet aktier och röster i ICT;
2. att inte någon annan offentliggör ett erbjudande att förvärva aktier i ICT på villkor som för ICT:s aktieägare är mer förmånligare än de villkor som gäller enligt Erbjudandet;
3. att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av ICT erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive från Finansinspektionen och konkurrensmyndigheter har erhållits på för Fundior acceptabla villkor;
4. att Fundior, utöver vad som offentliggjorts av ICT eller på annat sätt skriftligen kommunicerats med Fundior före dagen för offentliggörande av Erbjudandet, inte upptäcker att information som offentliggjorts av ICT eller på annat sätt tillhandahållits Fundior är felaktig eller vilseledande i något väsentligt avseende, eller upptäcker att information om väsentlig omständighet som borde ha offentliggjorts av ICT inte har blivit offentliggjord;
5. att varken Erbjudandet eller förvärvet av ICT helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande, myndighetsbeslut eller motsvarande omständighet, som föreligger eller skäligen kan förväntas, som ligger utanför Fundiors kontroll och vilken Fundior skäligen inte kunnat förutse vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet;
6. att inga omständigheter, som Fundior saknade kännedom om vid tidpunkten för offentliggörande av Erbjudandet, har inträffat som väsentligt negativt har påverkat, eller som skäligen kan förväntas negativt påverka, ICT:s försäljning, resultat, likviditet, eget kapital eller tillgångar; och
7. att ICT inte vidtar några åtgärder som är ägnade att försämma förutsättningarna för Erbjudandets fullföljande.

Fundior förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Såvitt avser villkoren 2 - 7 kommer emellertid ett sådant återkallande endast att ske om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Fundiors förvärv av aktier i ICT. Fundior förbehåller sig rätten att helt eller delvis frånfalla ett eller flera villkor enligt ovan, inklusive, med avseende på villkor 1 ovan, att fullfölja Erbjudandet vid en lägre acceptgrad än 30 procent.

Information till direktregistrerade aktieägare

Aktieägare i ICT vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden AB (VPC-systemet) och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden 2 juni 2010 – 23 juni 2010 underteckna och lämna in den anmälningsedel som sänts ut tillsammans med foldern innehållande en sammanfattning av villkor för Erbjudandet och hänvisning till fullständigt prospekt till:

Sedermera Fondkommission AB Corporate Finance Importgatan 4 262 73 Ängelholm	Telefon: +46 431-47 17 00 Fax: +46 431-47 17 21 E-post: nyemission@sedermera.se Hemsida: www.sedermera.se
---	--

Observera att accept av erbjudandet ska ske senast kl 15.00 den 23 juni 2010.

Information om VP-konto och aktuellt innehav framgår av den förtryckta anmälningsedel som sänts ut tillsammans med foldern innehållande en sammanfattning av villkor för Erbjudandet och hänvisning till fullständigt prospekt. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälningsedel kan beställas från Sedermera Fondkommission AB via telefon eller e-post.

Information till förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller varken anmälningsedel eller folder. Anmälan ska istället ske i enlighet med instruktioner från respektive bank eller annan förvaltare.

Pantsatta värdepapper

Är aktier i ICT pantsatta i VPC-systemet måste såväl ägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln samt bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i VPC-systemet avseende berörda aktier i ICT när dessa ska levereras till Fundior.

Bekräftelse till aktieägare

Efter det att Sedermera Fondkommission mottagit och registrerat korrekt och fullständigt ifylld anmälningsedel, kommer berörda aktier i ICT att överföras till ett för varje värdepappersinnehavare nyöppnat, spärrat VP-konto (apportkonto). I samband därmed skickar Euroclear Sweden AB en VP-avi till värdepappersinnehavaren som utvisar det antal aktier i ICT som överförs från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som utvisar det antal aktier i Fundior som överförs till det nyöppnade, spärrade VP-kontot.

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i ICT har rätt att återkalla gjord accept. Återkallelse skall, för att kunna göras gällande, ha kommit Sedermera Fondkommission AB (enligt adress ovan), skriftligen tillhanda innan Fundior offentliggjort att ovan angivna villkor för Erbjudandet uppfyllts, eller, om sådant offentliggörande inte har skett under acceptperioden, senast klockan 15.00, den 23 juni 2010. Kvarstår villkor som Fundior har förbehållit sig rätten att disponera över vid en förlängning av Erbjudandet, skall rätten till återkallelse av gjord accept gälla på motsvarande sätt även under den förlängda acceptperioden.

Rätt till förlängning av erbjudandet

Fundior förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden, liksom att senarelägga tidpunkten för redovisning av vederlag. Sådan förlängning kommer då att kommuniceras genom pressmeddelande.

Redovisning av vederlag

Redovisning av vederlag kommer inte att påbörjas förrän Fundior har offentliggjort att villkoren för fullföljande av Erbjudandet har uppfyllts eller i annat fall har beslutat att fullfölja erbjudandet. Förutsatt att sådant offentliggörande sker via pressmeddelande senast den 28 juni 2010, beräknas redovisning av vederlag påbörjas omkring den 1 juli 2010.

Redovisning av vederlag kommer att ske genom att de som har accepterat Erbjudandet tillsänds en avräkningsnota. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker redovisningen genom respektive förvaltare.

De nya aktierna i Fundior kommer att levereras till aktieägarens VP-konto eller till förvaltaren omkring den 5 juli 2010. I samband med detta överförs aktierna i ICT från det spärrade kontot som därmed avslutas. Det kommer inte att skickas någon separat VP-avi utvisande överföringen av aktier i ICT från det spärrade VP-kontot.

Tvångsinlösen och avlistning

Så snart som möjligt efter det att Fundior offentliggjort ett eventuellt beslut om att fullfölja Erbjudandet, avser Fundior, förutsatt att Fundior förvärvat aktier mer än 50 procent av aktierna i ICT, verka för att ICT avlistas från AktieTorget, dvs. att allmän handel med ICT-aktien upphör. De aktieägare som väljer att inte anta Erbjudandet utan kvarstår som aktieägare i ICT, bör mot bakgrund av det ovanstående uppmärksamma att det efter en eventuell avlistning inte längre kommer att finnas någon fungerande marknad för handel i ICT aktie. I det fall Fundior förvärvat aktier representerande mer än 90 procent av aktierna i ICT, kan Fundior eventuellt komma att begära tvångsinlösen av resterande aktier i ICT i enlighet med aktiebolagslagen. I det fall Fundior inte erhåller mer än 90 procent kan tvångsinlösen inte ske.

Rätt till utdelning

Vinstutdelning för de nya aktierna skall utgå på den avstämningsdag för utdelning som infaller efter aktiens registrering i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

Handel med aktier

Fundiors aktie är upptagen till handel på AktieTorget. Aktien handlas under kortnamnet FUND och ISIN-kod SE0001965013. En handelspost omfattar en (1) aktie.

De nyemitterade aktierna kommer att bli föremål för handel på AktieTorget.

Emissionsinstitut

Sedermera Fondkommission AB agerar emissionsinstitut med anledning av aktuellt Erbjudande.

Frågor med anledning av Erbjudandet kan ställas till:

Fundior AB (publ)	Sedermera Fondkommission AB
Tel: +46 8 55 11 06 10	Tel: +46 431-47 17 00
E-post: info@fundior.se	E-post: nyemission@sedermera.se

Prospektet finns tillgängligt via Bolagets hemsida (www.fundior.se) och AktieTorgets hemsida (www.aktietorget.se) samt kan även erhållas kostnadsfritt från Fundior.

Prospektet finns även tillgängligt på Sedermera Fondkommissions hemsida (www.sedermera.se).



FUNDIOR

Fundior AB (publ)

Besöksadress: Karlavägen 18, SE-114 31 STOCKHOLM | Postadress: Fundior AB (publ), Box 1024, SE-101 38 Stockholm | Tel.: +46 - (0) 8 - 55 11 06 10 | Fax: +46 - (0) 8 - 55 11 06 11 | E-post: info@fundior.se