

Inbjudan till teckning av aktier

**Fundior AB (publ)**

556695-0100

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND OCH MOTIV .....	3
VILLKOR OCH ANVISNINGAR .....	5
VD HAR ORDET .....	9
FUNDIOR AB (PUBL).....	10
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN .....	12
KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG .....	14
KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG .....	15
REVISORNS RAPPORT AVSEENDE DELÅRSRÄKENSKAPER.....	16
RISKFÄKTORER.....	17
SKATTEFRÅGOR .....	18

## Om memorandumet

### Definitioner

I detta memorandum gäller följande definitioner om inget annat anges: Med "Bolaget" eller "Fundior" avses Fundior AB (publ) med organisationsnummer 556695-0100.

### Undantag från prospektskyldighet

Detta memorandum har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen. Detta memorandum avseende nyemission är undantaget från prospektskyldigheten enligt "Lagen om handel med finansiella instrument – Undantag avseende erbjudande till allmänheten". Grunden för undantaget är att det sammanlagda värdet av erbjudandet av finansiella instrumentet understiger 1 miljon euro under en tolv månadersperiod.

### Memorandumets distributionsområde

Aktierna är inte föremål för handel eller ansökan därom i något annat land än Sverige. Inbjudan enligt detta memorandum vänder sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer svensk rätt. Memorandumet får inte distribueras i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, USA eller något annat land där distributionen eller denna inbjudan kräver ytterligare åtgärder enligt föregående mening eller strider mot regler i sådant land. För memorandumet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av innehållet i detta memorandum eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

### Memorandumet tillgängligt

Memorandumet finns tillgängligt på Fundiors huvudkontor samt på Bolagets hemsida [www.fundior.se](http://www.fundior.se). Memorandumet kan också nås på AktieTorgets hemsida [www.aktietorget.se](http://www.aktietorget.se).

### Uttalanden om framtiden

Uttalanden om framtiden och övriga framtida förhållanden i detta memorandum återspeglar styrelsens nuvarande syn avseende framtida händelser och finansiell utveckling. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast de bedömningar och antaganden som styrelsen i Fundior gör vid tidpunkten för memorandumet. Dessa uttalanden är väl genomarbetade, men läsaren uppmärksammas på att dessa, såsom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet.

### AktieTorget

Fundior har i syfte att säkerställa att aktieägare och övriga aktörer på marknaden erhåller korrekt, omedelbar och samtidig information om Bolagets utveckling träffat en överenskommelse med AktieTorget om informationsgivning. Fundior avser att följa tillämpliga lagar, författningar och rekommendationer som gäller för bolag som är anslutna till AktieTorget. Allmänheten kan kostnadsfritt prenumerera på Bolagets pressmeddelanden och rapporter genom att anmäla intresse för detta på AktieTorgets hemsida ([www.aktietorget.se](http://www.aktietorget.se)). AktieTorget är ett värdepappersbolag under Finansinspektionens tillsyn och driver en handelsplattform som benämns MTF (Multilateral Trading Facility). AktieTorget tillhandahåller ett effektivt aktiehandelssystem (SAXESS), tillgängligt för banker och fondkommissionärer anslutna till Norex-börserna. Det innebär att den som vill köpa och sälja aktier som är listade på AktieTorget använder sin vanliga bank eller fondkommissionär. Aktiekurser från bolag på AktieTorget går att följa i realtid hos de flesta Internetmäklare och på hemsidor med finansiell information. Aktiekurser finns även att följa på Text-TV och i dagstidningar.

## BAKGRUND OCH MOTIV

### Listning på AktieTorget och företagsrekonstruktion

Fundior bildades 2005 med affärsidé att tillhandahålla spar- och investeringstjänster till privatkunder, organisationer, institutioner samt försäkringsmäklare och investeringsrådgivare. Den 7 december 2007 listades Bolagets aktie på AktieTorget.

Den 24 november 2008 observationslistades Fundior, med anledning av den väsentliga osäkerhet som AktieTorget bedömde föreligga efter Bolagets offentliggörande av delårsrapport för tredje kvartalet 2008. Av rapporten framgick att Bolagets likviditetssituation var akut, att Bolagets styrelse utredde alternativet företagsrekonstruktion samt att nyutträd verkställande direktör sagt upp sig. Observationslistningen beslutades i samråd mellan AktieTorget och styrelsen i Fundior.

Under 2009 har Fundior genomgått en företagsrekonstruktion. Styrelsen har beslutat att Bolaget skall sträva efter att bli en betydande aktör på den svenska fastighetsmarknaden. Det första steget togs när Bolaget via en apportionemission förvärvade drygt 20 procent av det publika företaget ICT Norden Fastigheter AB.

Den 21 december 2009 tog AktieTorget beslut om att återansluta Fundior till AktieTorgets ordinarie aktielista efter en tid på AktieTorgets observationslista. Att aktien är listad på AktieTorget skapar utökade möjligheter för en god marknadsföring av såväl Bolaget som dess produkter. Vidare underlättas kapitalanskaffningen till Bolaget, vilket gör att Fundior kan hålla en hög utvecklings- och expansionstakt. Att aktien är listad på AktieTorget bidrar också till att eventuella företagsförvärv avsevärt underlättas.

### Rörelsekapital

Det befintliga rörelsekapitalet är enligt styrelsens bedömning tillräckligt för de aktuella behoven under åtminstone 12 månader framåt i tiden räknat från dateringen av detta memorandum. Bolaget har tillräckliga medel i form av kassa och listade aktier för täcka kapitalbehovet åtminstone 12 månader. Bolagets framtida kapitalbehov är beroende av möjligheten att nå framgång i verksamheten. Behovet är också beroende av i vilken takt Bolaget väljer att bedriva sin expansion.

Mot bakgrund av att Bolaget är verksamt inom fastighetsinvestering är det framtida kapitalbehovet stort innan Bolagets verksamhet genererar tillräckliga inkomster för självfinansiering. I den mån Bolaget skaffar ytterligare finansiering genom nyemittera aktier eller aktierelaterade instrument kan Bolagets aktieägare drabbas av utspädning.

### Inbjudan till teckning av aktier

Den 4 januari 2010, beslutade styrelsen i Fundior AB (publ) - med stöd från bemyndigande från extra bolagsstämma den 9 oktober 2009 - att genomföra en företrädesemission om högst 64 714 942 aktier. Vid fulltecknad emission tillförs Fundior cirka 6,5 MSEK före emissionskostnader, som beräknas uppgå till cirka 470 000 SEK. Även allmänheten ges rätt att teckna aktier i emissionen. Härmed inbjuds Ni, i enlighet med villkoren i detta memorandum, till att teckna aktier i Fundior AB (publ).

### Emissionslikvid

Cirka 60 procent av emissionslikviden är avsedd för att användas för att Fundior skall påbörja investeringar inom sektorn ägarlägenheter och övriga fastigheter. Under våren 2010 avser Fundior att ansöka om tillstånd för inlåningsverksamhet hos Finansinspektionen. Kostnaderna för denna ansökan och för att sjösätta obligationslånen bedöms till cirka 15 procent av emissionsvolymen. Resterande del av emissionslikviden är avsedd för att användas till att förstärka Bolagets likviditet.

## **Erbjudandet i sammandrag**

- Teckningskursen är fastställd till 0,10 SEK per aktie.
- Teckningstiden löper fr.o.m. den 15 januari 2010 t.o.m. den 5 februari 2010.
- Erbjudandet omfattar högst 64 714 942 aktier. Idag finns 129 429 885 utestående aktier i Fundior AB (publ).
- Avstämningsdag är den 13 januari 2010. Sista dag för handel i bolagets aktie inklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 8 januari 2010 och första dag exklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 11 januari 2010.
- De som på avstämningsdagen den 13 januari 2010 är registrerade som aktieägare i Fundior AB (publ) äger företrädesrätt att teckna aktier. För en (1) befintlig aktie erhålls en (1) teckningsrätt. Innehav av två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) aktie.
- Handel med teckningsrätter kommer att ske på AktieTorget fr.o.m. den 15 januari 2010 t.o.m. den 2 februari 2010.
- Handel med BTA kommer att ske på AktieTorget fr.o.m. den 15 januari 2010 fram till dess att Bolagsverket har registrerat emissionen. Om delregistrering sker hos Bolagsverket kommer handel i BTA2 att inledas först dagen efter avlistning av BTA1. BTA1 och BTA2 kommer alltså inte att handlas samtidigt.
- Teckning kan även ske utan stöd av teckningsrätter. Då är lägsta teckningspost 10 000 aktier.

## **Ansvar**

Styrelsen för Fundior AB (publ) är ansvarig för innehållet i detta memorandum. Nedan angivna personer försäkrar härmed gemensamt som styrelse att de vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i memorandumet, såvitt de vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

*Stockholm, den 13 januari 2010*

*Styrelsen i Fundior (publ)*

*Mattias Karlsson  
Reijo Kirstua  
Arto Leino*

*Styrelseordförande  
Styrelseledamot och VD  
Styrelseledamot*

# VILLKOR OCH ANVISNINGAR

## **Erbjudandet**

Styrelsen i Fundior AB (publ) beslutade den 4 januari 2010 om en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare om högst 64 714 942 aktier. Emissionskursen per aktie är 0,10 SEK. Även allmänheten ges rätt att teckna aktier i emissionen. Nedan anges villkor och anvisningar för erbjudandet.

## **Företrädesrätt till teckning**

De som på avstämningsdagen den 13 januari 2010 är registrerade som aktieägare i Fundior äger företrädesrätt att teckna aktier. För varje befintlig aktie erhålls en (1) teckningsrätt. Innehav av två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) aktie.

## **Avstämningsdag**

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear Sweden") för fastställande av vem som skall erhålla teckningsrätter i emissionen är den 13 januari 2010. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 8 januari 2010 och första dag exklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 11 januari 2010.

## **Teckningsrätter**

Aktieägares företrädesrätt utövas med stöd av teckningsrätter. Den som är registrerad som aktieägare på avstämningsdagen den 13 januari 2010 erhåller en (1) teckningsrätt för varje befintlig aktie. För teckning av en (1) aktie erfordras två (2) teckningsrätter.

*För att inte värdet på erhållna teckningsrätter skall gå förlorade måste aktieägaren antingen teckna aktier med stöd av teckningsrätter i Fundior senast den 5 februari 2010 eller sälja teckningsrätterna senast den 2 februari 2010.*

## **Handel med teckningsrätter**

Handel med teckningsrätter kommer att ske på AktieTorget under perioden 15 januari – 2 februari 2010.

## **Teckningskurs**

Teckningskursen uppgår till 0,10 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

## **Information till direktregistrerade aktieägare**

De som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear Sweden för Bolagets räkning förda aktieboken erhåller förtryckt emissionsredovisning med bifogad inbetalningsavi samt fullständigt memorandum. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna teckningsrätter och det hela antalet aktier som kan tecknas.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda förteckningen över panthavare m.fl. erhåller inte någon emissionsredovisning utan underrättas separat. Någon separat VP-avi som redovisar registrering av teckningsrätter på aktieägares VP-konto kommer ej att skickas ut.

## **Information till förvaltarregistrerade aktieägare**

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller varken emissionsredovisning eller särskild anmälningssedel. Teckning och betalning ska ske i enlighet med instruktioner från respektive bank eller fondkommissionär.

## **Teckningstid**

Teckning av aktier ska ske på nedan angivet sätt under perioden från och med den 15 januari – 5 februari 2010.

Observera att teckning av aktier ska ske senast den 5 februari 2010. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Outnyttjade teckningsrätter kommer därefter, utan avisering från Euroclear Sweden, att avregistreras från aktieägarens VP-konto.

Styrelsen för Fundior äger rätt att förlänga den tid under vilken anmälan om teckning och betalning kan ske. Meddelande om detta kommer i så fall att ske senast den 5 februari 2010. Styrelsen i Fundior har inte förbehållit sig rätten att dra in erbjudandet permanent eller tillfälligt. Det är inte heller möjligt att dra tillbaka erbjudandet efter det att handel med värdepappren inletts.

### **Teckning och betalning med stöd av teckningsrätter**

Anmälan om teckning med stöd av teckningsrätter skall ske genom samtidig kontant betalning senast den 5 februari 2010. Observera att det kan ta upp till tre bankdagar för betalningen att nå mottagarkontot. Anmälningssedlar som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Teckning och betalning skall ske i enlighet med något av nedanstående alternativ:

#### **1. Förtryckt inbetalningsavi från Euroclear Sweden**

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning av aktier skall den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear Sweden användas som underlag för anmälan om teckning genom betalning. Den särskilda anmälningssedeln I skall därmed inte användas. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på inbetalningsavin förtryckta texten. Anmälan är bindande.

#### **2. Särskild anmälningssedel I**

I det fall teckningsrätter förvärfvas eller avyttras eller om aktieägaren av andra skäl avser att utnyttja ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear Sweden, skall särskild anmälningssedel I användas. Anmälan om teckning genom betalning skall ske i enlighet med de instruktioner som anges på den särskilda anmälningssedeln I. Den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear Sweden skall därmed inte användas. Särskild anmälningssedel I kan beställas från Sedermera Fondkommission AB via telefon eller e-post.

Särskild anmälningssedel I skall vara Sedermera Fondkommission AB tillhanda senast kl. 15.00 den 5 februari 2010. Endast en anmälningssedel per tecknare kommer att beaktas. Vid flera inlämnade anmälningssedlar gäller den senast inkomna. Ofullständigt eller felaktigt ifylld särskild anmälningssedel I kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande. I det fall ett för stort belopp betalas in av en tecknare kommer Fundior att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas.

### **Ifylld särskild anmälningssedel skickas till eller lämnas till:**

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

### **Teckning utan stöd av teckningsrätter**

För det fall inte samtliga aktier tecknas med företrädesrätt enligt ovan skall styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier till annan som tecknat aktier utan stöd av företrädesrätt samt besluta hur fördelning mellan tecknare därvid skall ske.

I första hand skall tilldelning av nya aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till sådana tecknare som även tecknat nya aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut, skall tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal teckningsrätter som utnyttjats för teckning av nya aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

I andra hand skall tilldelning av nya aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till andra som tecknat utan stöd av teckningsrätter, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut skall tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal nya aktier som var och en tecknat och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Teckning av aktier utan företräde skall ske under samma period som teckning av aktier med företrädesrätt, det vill säga från och med den 15 januari – 5 februari 2010. Anmälan om teckning utan stöd av teckningsrätter skall göras på avsedd särskild anmälningssedel II, dock lägst 10 000 aktier. Sådan anmälningssedel kan erhållas från Sedermera Fondkommission AB på ovanstående adress, hemsida eller telefonnummer, på Bolagets hemsida ([www.fundior.se](http://www.fundior.se)) eller på AktieTorgets hemsida ([www.aktietorget.se](http://www.aktietorget.se)).

Ifylld anmälningssedel skall vara Sedermera Fondkommission AB tillhanda på ovanstående adress, fax eller e-post senast kl. 15.00 den 5 februari 2010. Endast en anmälningssedel per tecknare kommer att beaktas. Vid flera inlämnade anmälningssedlar gäller den senast inkomna. Ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande. I det fall ett för stort belopp betalas in av en tecknare kommer Fundior att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas.

Besked om eventuell tilldelning lämnas genom utskick av avräkningsnota vilken skall betalas i enlighet med anvisningarna på denna. Meddelande utgår endast till dem som erhållit tilldelning.

### **Aktieägare bosatta utanför Sverige**

Aktieägare som är bosatta utanför Sverige och som äger rätt att teckna aktier i emissionen kan vända sig till Sedermera Fondkommission AB på ovanstående telefonnummer för information om teckning och betalning.

Observera att erbjudandet enligt detta memorandum inte riktar sig till personer som är bosatta i USA, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Japan, Australien eller andra länder där deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt.

Betalning från utlandet skall erläggas till Sedermera Fondkommission AB:s bankkonto hos Swedbank:

BIC: SWEDSESS

IBAN nr: SE76 8000 0816 9591 3984 4741

### **Betald tecknad aktie (BTA)**

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear Sweden så snart detta kan ske, vilket normalt innebär upp till tre bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknare en VP-avi med bekräftelse att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) har skett på tecknarens VP-konto. Aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat via depå hos bank eller fondkommissionär delges information från respektive förvaltare.

### **Delregistrering**

Enligt aktiebolagslagen får under vissa förutsättningar del av emissionen registreras hos Bolagsverket. Om denna möjlighet till delregistrering utnyttjas i företrädesemissionen kommer flera serier av BTA att utfärdas. En första serie av BTA ("BTA1") kommer i sådant fall att utfärdas för teckning som skett med företrädesrätt. BTA1 kommer att omvandlas till aktier så snart första delregistrering har skett vilket beräknas ske i slutet av februari 2010. En andra serie av BTA ("BTA2") kommer att utfärdas för teckning som skett utan företrädesrätt. BTA2 kommer att omvandlas till aktier så snart andra delregistreringen slutgiltigt registrerats, vilket beräknas ske i början av mars 2010. Aktieägare som har sitt aktieinnehav registrerat via depå eller hos bank eller fondkommissionär erhåller information från respektive förvaltare.

### **Handel med BTA**

Handel med BTA kommer att ske på AktieTorget från och med den 15 januari 2009 fram till dess att Bolagsverket har registrerat emissionen. Om delregistrering sker hos Bolagsverket kommer handel i BTA2 inledas först dagen efter avlistning av BTA1. BTA1 och BTA2 kommer alltså inte handlas samtidigt.

### **Leverans av aktier**

BTA kommer att ersättas av aktier så snart emissionen har registrerats av Bolagsverket. Efter denna registrering kommer BTA att bokas ut från respektive VP-konto och ersättas av aktier utan särskild avisering. I samband med detta beräknas de nyemitterade aktierna bli föremål för handel på AktieTorget.

### **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.

### **Emissionsresultatets offentliggörande**

Utfallet av emissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande på Bolagets och AktieTorgets respektive hemsida, vilket beräknas ske under vecka 6, 2010.

### **Handel med aktier**

Bolagets 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 aktuell företrädesemission.

### **Frågor med anledning av nyemissionen kan ställas till:**

Fundior AB

Tel: +46 8 55 11 06 10

E-post: info@fundior.se

Sedermera Fondkommission AB

Tel: +46 431-47 17 00

E-post: nyemission@sedermera.se

Memorandumet finns tillgängligt via Bolagets hemsida ([www.fundior.se](http://www.fundior.se)) och AktieTorgets hemsida ([www.aktietorget.se](http://www.aktietorget.se)) samt kan även erhållas kostnadsfritt från Fundior.

Memorandumet finns även tillgängligt på Sedermera Fondkommissions hemsida ([www.sedermera.se](http://www.sedermera.se)).



## VD HAR ORDET

När man får tid att sitta ned och reflektera över det år som gått så är det lätt att konstatera att det har varit ett år som har präglats av den svåraste finanskrisen sedan 1930-talet. Det som började som en finanskris fick globala konsekvenser och påverkade världsekonomin på ett sätt som de flesta trodde var omöjligt.

Fundior bildades 2005 med affärsidé att tillhandahålla spar- och investeringstjänster till privatkunder, organisationer, institutioner samt försäkringsmäklare och investeringsrådgivare. 2007 listades Fundiors aktie på AktieTorget. När finanskrisen med full kraft slog mot Norden och Sverige påverkades Bolaget negativt. Finanskrisen och den kraftfulla konjunkturavmattningen gick helt enkelt inte att stå emot. Efterfrågan av Bolagets spar- och investeringsprodukter sjönk snabbt, vilket innebar att Fundior hamnade i en likviditetskris.

Under 2009 har Bolaget genomgått en lyckad rekonstruktion och genomfört fem nyemissioner om totalt 8 882 696 kronor. Detta ekonomiska saneringsarbete innebär att vi nu står på stabil grund och är väl rustade för framtiden. Vår kompetenta organisation och entreprenörsanda borgar också för framgångar.

Fundior har som ambition att bli en betydande aktör på den svenska fastighetsmarknaden. De konsolideringsåtgärder som Bolaget har genomfört under 2009 har stärkt Fundior ekonomiskt och ger goda förutsättningar för att lyckas med den nya affärsinriktningen; att investera i fastigheter, fastighetsbolag och fastighetsrelaterade aktier. Fundior erbjuder också en ny placeringsmöjlighet i ägarlägenheter, som vi bedömer skall röna stort intresse särskilt bland småinvestorare.

Att lyckas överblicka de strukturella problem som finns på kreditmarknaden och effekterna av lågkonjunkturen är väldigt svårt både på kort och lång sikt. Man kan ändå konstatera att en förutsättning för investeringar är att det finansiella systemet åter börjar fungera. Det kommer att krävas att vi har banker som förmår låna ut pengar till vettiga villkor. Trots allt detta vågar vi ändå påstå att Fundior nu står väl rustat för framtiden. Trots den svåra ekonomiska situation som råder i den globala ekonomin, får man inte glömma att krisen skapar nya möjligheter. Genom vårt målinriktade arbete har vi förmåga att anpassa oss till den rådande marknadssituationen.

Efter en noggrann genomlysning över de investeringar som var möjliga att göra valde vi på Fundior att som en första investering förvärva drygt 20 procent av det publika företaget ICT Norden Fastigheter AB. Detta är det första steget i vår nya affärsstrategi och det första steget mot att bli en stor aktör på den svenska fastighetsmarknaden.

På Fundior värderar vi varje möjlighet till en god affär och om den kommer idag eller imorgon får framtiden utvisa. Vi är övertygade om att vår affärsstrategi kommer att göra oss framgångsrika och våra fastighetsinvesteringar attraktiva, oberoende av hög- eller lågkonjunktur.

Att fokuseringen hos Fundior ligger i att skapa långsiktiga värden för våra aktieägare är ingen hemlighet och vår strävan är att tillsammans med Er blicka mot en spännande och givande framtid. Nu genomför vi en kapitalanskaffning för att stärka Fundiors likviditet, påbörja vårt nya affärsområde som innebär investeringar inom sektorn ägarlägenheter i Sverige och Finland samt för att förbereda för inlåningsverksamhet och andra finansiella instrument såsom räntebärande skuldebrev.

Välkommen som aktieägare i Fundior AB!

**Reijo Kirstua**  
**VD, Fundior AB (publ)**

# FUNDIOR AB (PUBL)

## Verksamhet

Fundior AB (publ) är ett finans- och fastighetsbolag. Bolaget investerar i fastigheter, ägarlägenheter, fastighetsbolag och fastighetsrelaterade aktier.

## Bolagsstruktur och aktieinnehav

Fundior AB (publ) äger drygt 20 procent av ICT Norden Fastigheter AB (publ), med organisationsnummer 556711-9069. Bolaget har härutöver för avsikt att registrera två dotterbolag; Fundior Ägarlägenheter AB i Sverige och Fundior Omistusasunnot Oy i Finland. Verksamheten i dotterbolagen skall omfatta uthyrning, försäljning och köp av ägarlägenheter.

## Bolagsinformation

Firmanamn	Fundior AB (publ)
Handelsbeteckning	FUND
Säte och hemvist	Stockholm, Sverige
Organisationsnummer	556695-0100
Datum för bolagsbildning	23 december 2005
Land för bolagsbildning	Sverige
Juridisk form	Publikt aktiebolag
Lagstiftning	Svensk rätt och svenska Aktiebolagslagen
Adress	Karlavägen 18, SE-114 31 Stockholm
Telefon	08 – 55 11 06 10
Hemsida	www.fundior.se

## Affärsidé

Bolaget skall investera i fastigheter, ägarlägenheter, fastighetsbolag och fastighetsrelaterade aktier noterade och onoterade.

## Affärsmodell

Fundior avser att finansiera Bolagets fastighetsinvesteringar genom traditionell bankfinansiering, räntebärande skuldebrev, nyemitterade aktier samt inlåningsverksamhet. Via inlåningen kommer investerare att erbjudas konkurrenskraftiga räntor på sina placeringar. Tillstånd för inlåningsverksamheten är planerat att ansökas från Finansinspektionen under 2010. Fastighetsinvesteringar kan ske enligt en traditionell modell baserad på bankfinansiering i kombination med egenfinansiering alternativt enligt en modell där bankfinansiering kompletteras med räntebärande skuldebrev och/eller inlåning. Den förstnämnda modellen är kapitalkrävande och kan medföra utspädning för befintliga aktieägare, speciellt vid större förvärv. Den andra modellen skapar möjlighet för större förvärv med stabila kassaflöden. Enligt styrelsens bedömning råder mindre konkurrens vid större förvärv samtidigt som fastigheter av bättre kvalitet kan förvärvas, vilket främjar möjligheten till ett mer högkvalitativt fastighetsbestånd, med lägre drifts- och underhållskostnader, vilket i sin tur främjar ett bättre resultat.

Fundior skall också, via dotterbolag, bedriva verksamhet i form av uthyrning, försäljning och köp av ägarlägenheter i Sverige och Finland. Fundior skall härmed erbjuda möjlighet till investerare som har intresse för ägarlägenheterna att investera i Bolagets aktie eller genom räntebärande skuldebrev. Skuldebreven kommer att ha en fast ränta som enligt styrelsens bedömning skall vara konkurrenskraftig. Räntebärande skuldebrev kommer att erbjudas i elektronisk form (Euroclear) för att även möjliggöra för mindre investerare att delta. Första räntebärande skuldebrev är beräknat att släppas ut under andra kvartalet 2010. Fundiors dotterbolag kommer att fungera som en fastighetsfond för investerare. Fundior kommer att sköta förvaltningen. Fundior kommer att ta en fast förvaltningsavgift (%) och andel av vinsten före skatt. Fastighetsinvesteringar kräver oftast stora kapitalinsatser vilket begränsar småinvesterar att göra dessa investeringar. Fundiors affärsmodell kommer att möjliggöra att även mindre kapitalstarka investerare kan delta i fastighetsinvestering.

## **Målsättning**

Fundiors målsättning är att bli en betydande aktör på den svenska fastighetsmarknaden. Inom affärsområden ägarlägenheter Fundior har målet att skaffa totalt 1 000 – 2 000 ägarlägenheter i Sverige och Finland under nästa tre år. Nettoavkastningskravet från gjorda investeringar i både traditionella fastigheter och ägarlägenheter är 7 – 8 %. Målsättningen är att Bolaget skall kontrollera ett fastighetsbestånd som ger ett positivt resultat före den 31 december 2011.

## **Produkter och tjänster**

Fundior bildades 2005 med den ursprungliga affärsidén att tillhandahålla spar- och investeringstjänster till privatkunder, organisationer, institutioner samt försäkringsmäklare och investeringsrådgivare. Fundior investerar idag i fastigheter, fastighetsbolag och fastighetsrelaterade aktier. Fundiors nuvarande produkt- och tjänsteutbud kan delas in i finansieringsprodukter och övriga tjänster.

### Finansieringsprodukter

#### *Inlåningsverksamheten:*

Fundior avser att under 2010 ansöka om att bli registrerat hos Finansinspektionen enligt Lag (2004:299) om Inlåningsverksamhet. Fundior kommer efter denna registrering att kunna erbjuda konton för räntesparande. Det inlånade kapitalet skall användas för Fundiors fortsatta expansion för att bli en betydande aktör på den svenska fastighetsmarknaden. Finansieringen av Fundiors fastigheter består av bottenlån från banker med säkerhet i fastigheterna, övriga lån och eget kapital. Genom en god balans mellan de olika finansieringsslagen skapas mervärden för alla intressenter. Lån utan inteckningar i fastigheterna medför att belåningsvärdet inte behöver utnyttjas fullt ut, vilket ger lägre räntekostnad för bottenlånen. En sådan lägre räntekostnad medför ett större överskott och förmåga för Fundior att erbjuda attraktiva räntenivåer för Bolagets sparkunder.

#### *Nyemitterade aktier:*

Under en övergångsperiod kommer Fundior att finansiera delar av fastighetsförvärven genom att delar av köpeskillingar erbjuds i nyemitterade aktier.

### Övriga tjänster

#### *Ägarspridning:*

Fundior erbjuder företag som står inför en notering/listning möjlighet att genomföra en aktiespridning med syfte att uppfylla noterings- eller listningskraven avseende antalet aktieägare alternativt att främja en god likviditet i företags aktie. Detta åstadkoms exempelvis genom att Fundior delar ut en andel av aktierna i det företag som skall noteras/listas till sina aktieägare. Det kan också ske genom att Fundiors aktieägare erbjuds att med företrädesrätt och till attraktiva villkor teckna aktier i det aktuella företaget. Därmed kan villkoren vad gäller ägarspridning inför en notering eller listning av aktien uppnås.

## **Marknad**

Fundior har hela Sverige och Finland som arbetsyta. Bolaget kommer främst att investera i bostäder och kommersiella fastigheter i medelstora städer där styrelsen bedömer att risken är förhållandevis låg. Enligt styrelsens bedömning har priserna på bostadsfastigheter historiskt sett, under de senaste 20 åren, haft en stabil positiv prisutveckling. Ägarlägenheterna kommer att förvärfvas i områden där efterfrågan är stabil och avkastningen är god.

Bolagets målgrupp är personer och företag som har ett behov av lägenheter eller lokaler. Presumptiva kunder utgörs av hyresgäster, såväl privata som företag. Fundior har ett omfattande nätverk inom fastighetsbranschen varifrån det löpande kommer information om aktuella objekt som är tillgängliga för förvärf. Dessutom har Bolaget ett utvecklat nätverk avseende finansieringsverksamhet. Fundiors marknadsföring sker via Bolagets hemsida.

# AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

## Aktiekapital i punktform

- Aktiekapitalet skall utgöra lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.
- Antalet aktier skall vara lägst 79 687 960 och högst 318 751 840.
- Registrerat aktiekapital var per 2009-11-30 500 000 kronor.
- Kvotvärdet är 0,0062744735499069600 kronor.
- Aktierna har emitterats enligt Aktiebolagslagen och är utgivna i svenska kronor.
- Det finns ett aktieslag. Varje aktie medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och resultat samt berättigar till en röst på bolagsstämman. En aktie är lika med en röst. Per 2009-11-30 var 79 687 960 aktier utgivna. Per dateringsdatumet av detta memorandum uppgår det totala antalet aktier till 129 429 885 aktier.
- Bolagets aktiebok förs av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB), Box 7822, 103 97 Stockholm. Aktieägare i Bolaget erhåller inga fysiska aktiebrev. Samtliga transaktioner med Bolagets aktier sker på elektronisk väg genom behöriga banker och värdepappersförvaltare. Aktier som nyemitteras kommer att registreras på person i elektroniskt format.
- Emissionsinstitut och kontoförande institut: Sedermera Fondkommission AB med adress Importgatan 4, 262 73 Ängelholm.
- Aktiens ISIN-kod är: SE0001965013.

## Aktiekapitalets utveckling (SEK)

Händelse	Kvotvärde*	Aktiekapital (+/-)	Aktier (+/-)	Totalt aktiekapital	Totalt antal aktier
2005: Bolagsbildning	100,00	100 000,00	1 000	100 000,00	1 000
2006: Split 1:10 000	0,01	0,00	9 999 000	100 000,00	10 000 000
2006: Nyemission	0,01	300 000,00	30 000 000	400 000,00	40 000 000
2006: Apportemission	0,01	400 000,00	40 000 000	800 000,00	80 000 000
2006: Apportemission	0,01	200 000,00	20 000 000	1 000 000,00	100 000 000
2006: Nyemission	0,01	226 000,00	22 600 000	1 226 000,00	122 600 000
2006: Apportemission	0,01	150 000,00	15 000 000	1 376 000,00	137 600 000
2006: Nyemission	0,01	168 450,00	16 845 000	1 544 450,00	154 445 000
2006: Apportemission	0,01	60 440,00	6 044 000	1 604 890,00	160 489 000
2006: Apportemission	0,01	109 500,00	10 950 000	1 714 390,00	171 439 000
2007: Apportemission	0,01	13 500,00	1 350 000	1 727 890,00	172 789 000
2007: Nyemission	0,01	30 927,00	3 092 700	1 758 817,00	175 881 700
2007: Nyemission	0,01	109 174,70	10 917 470	1 867 991,70	186 799 170
2007: Omvänd split 10:1	0,10	0,00	-168 119 253	1 867 991,70	18 679 917
2007: Nyemission	0,10	56 200,00	562 000	1 924 191,70	19 241 917
2007: Nyemission	0,10	18 290,00	182 900	1 942 481,70	19 424 817
2007: Apportemission	0,10	175 881,80	1 758 818	2 118 363,50	21 183 635
2008: Nyemission	0,10	6 650,00	66 500	2 125 013,50	21 250 135
2008: Nyemission	0,10	247 235,60	2 472 356	2 372 249,10	23 722 491
2009: Minskning aktiekapital	0,021077	-1 872 249,10	-	500 000,00	23 722 491
2009: Nyemission	0,021077	223 679,66	10 612 500	723 679,66	34 334 991
2009: Nyemission	0,021077	57 961,75	2 750 000	781 641,41	37 084 991
2009: Nyemission	0,021077	897 942,777613	42 602 969	1 679 584,187613	79 687 960
2009: Minskning aktiekapital	0,006274	-1 179 584,187613	-	500 000,00	79 687 960
2009: Apportemission	0,006274	216 720,32	34 540 000	716 720,32	114 227 960
2009: Nyemission	0,006274	95 384,07	15 201 925	812 104,39	129 429 885
2010: Nyemission **	0,006274	406 052,19	64 714 942	1 218 157,00	194 144 827

\* Exakt nuvarande kvotvärde anges i punkt 4 under rubriken "Aktiekapital i punktform" ovan.

\*\* Nyemissionen som beskrivs i detta memorandum, under förutsättning av fulltecknad emission.

## Bemyndigande

Vid extra bolagsstämma 2009-10-09 beslutades att under tiden fram till nästa årsstämma, bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler mot kontant betalning och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller annars med villkor och att där vid kunna avvika från aktieägares företrädesrätt. Genom beslut med stöd av detta bemyndigande skall aktiekapitalet kunna ökas med sammanlagt högst ett belopp som ryms inom den vid var tid gällande bolagsordningens kapitalgräns för aktiekapitalet.

## Ägarförteckning per den 19 december 2009

Namn	Antal aktier	Andel av röster och kapital
Reijo Kirstua med bolag	19 241 348	14,87 %
Bruno Bengtsson med bolag	13 337 500	10,30 %
Matti Lilljegren med bolag	9 771 428	7,55 %
Kimmo Kuronen *	7 266 378	5,61 %
Mattias Karlsson med bolag	6 999 950	5,41 %
Madeleine Rostedt med bolag	5 500 000	4,25 %
Övriga (ca. 200 st)	67 313 281	52,01 %
<b>Totalt</b>	<b>129 429 885</b>	<b>100,00</b>

\* inklusive kapitalförsäkring

## Utspädningseffekt

Vid fulltecknad emission nyemitteras 64 714 942 aktier, vilket motsvarar en procentuell utspädning om cirka 33,3 procent för befintliga aktieägare som inte tecknar aktier i emissionen.

## Övrigt

- Bolagets revisor är Åke Jansson (auktoriserad revisor) på BDO Nordic AB. Åke Jansson är medlem i FAR SRS, branschorganisationen för revisorer och rådgivare.
- Vid extra bolagsstämma per 2009-03-31 beslutades om nedsättning av aktiekapitalet med 1 872 249,10 kronor till 500 000 kronor utan indragning av aktier för avsättning till omedelbar täckning av förlust enligt balansräkning. Via nyemissioner ökade herefter aktiekapitalet till 1 679 584,187613 kronor. Vid extra bolagsstämma per 2009-10-09 beslutades om nedsättning av aktiekapitalet med 1 179 584,10 kronor till 500 000 kronor utan indragning av aktier för avsättning till omedelbar täckning av förlust enligt balansräkning. Under tre år efter registreringen av ett beslut om minskning av aktiekapitalet för förlusttäckning får vinstutdelning inte beslutas utan tillstånd från Bolagsverket eller, i tvistiga fall, allmän domstol. Tillstånd behövs dock inte om aktiekapitalet efter eller i samband med minskningsbeslutet har ökats med minst minskningsbeloppet.
- Bolagets utdelningspolicy innebär att 30 % av det utdelningsgrundande resultatet ska delas ut till aktieägarna. Med utdelningsgrundande resultat avses resultatet exklusive ej kassaflödespåverkande poster såsom avskrivningar och ej realiserade värdeförändringar.
- Sedermera Fondkommission AB äger inga aktier i Fundior men kan komma att teckna aktier i emissionen som beskrivs i detta memorandum på samma villkor som övriga tecknare.

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

(SEK)	2009-01-01 2009-11-30 11 mån	2008-01-01 2008-11-30 11 mån	2008-01-01 2008-12-31 12 mån	2007-01-01 2007-12-31 12 mån	2005-12-23 2006-12-31 Drygt 12 mån
<b>Rörelsens intäkter mm</b>					
Nettoomsättning	2 252 233	7 391 625	8 063 591	17 564 081	3 676 905
Övriga rörelseintäkter	5 065 854	104 756	114 279	579 933	671 081
<b>Summa</b>	<b>7 318 087</b>	<b>7 496 381</b>	<b>8 177 870</b>	<b>18 144 014</b>	<b>4 347 986</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Kostnad för tjänster	-418 901	-3 174 643	-3 463 247	-4 687 944	-1 480 498
Övriga externa kostnader	-2 396 074	-7 110 213	-7 756 596	-9 568 715	-4 368 898
Personalkostnader	-918 421	-9 782 614	-10 671 942	-10 833 578	-1 519 367
Av och nedskrivningar av materiella, immateriella och finansiella anläggningstillgångar	-280 559	-2 932 610	-3 199 211	-2 915 282	-2 731 467
<b>Summa</b>	<b>-4 013 954</b>	<b>-23 000 079</b>	<b>-25 090 995</b>	<b>-28 005 520</b>	<b>-10 100 230</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 304 133</b>	<b>-15 503 698</b>	<b>-16 913 125</b>	<b>-9 861 505</b>	<b>-5 752 244</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	800 000	-115 186	-125 657	0	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 294	6 943	7 574	34 870	136 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	-84 514	-338 544	-369 321	-42 109	-25 198
Andra finansiella kostnader inklusive nedskrivningar	-1 317 912	-109 252	-119 184	-257 750	-
<b>Summa</b>	<b>-593 132</b>	<b>-556 039</b>	<b>-606 588</b>	<b>-264 989</b>	<b>111 537</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 711 001</b>	<b>-16 059 737</b>	<b>-17 519 713</b>	<b>-10 126 494</b>	<b>-5 640 707</b>
Skatt på årets resultat	0	-49 389	-53 879	-89 419	-37 576
Minoritetens del av årets resultat	0	0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>2 711 001</b>	<b>-16 109 125</b>	<b>-17 573 591</b>	<b>-10 215 912</b>	<b>-5 678 283</b>

Resultaträkning för delår har upprättats i det specifika syftet att ingå i detta memorandum.

Resultaträkning för januari till november 2009 har översiktligt granskats av Bolagets revisor.

För resultaträkning avseende 2008-01-01 till 2008-11-30 har schablonmässig beräkning tillämpats.

Resultaträkning för räkenskapsåren 2005/2006, 2007 och 2008 har hämtats från Bolagets reviderade årsredovisningar.

# KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

(SEK)	2009-11-30	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>				
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	0	839 170	1 056 572	1 318 812
Patent, licenser, varumärken och likn. rättigheter	0	0	87 600	109 500
Goodwill	0	0	7 182 532	9 560 058
	<b>0</b>	<b>839 170</b>	<b>8 326 704</b>	<b>10 988 370</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Inventarier	0	156 311	860 460	789 364
	<b>0</b>	<b>156 311</b>	<b>860 460</b>	<b>789 364</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 871 800	0	832 236	315 863
	<b>5 871 800</b>	<b>0</b>	<b>832 236</b>	<b>315 863</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 871 800</b>	<b>995 480</b>	<b>10 019 400</b>	<b>12 093 597</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar	0	512 988	17 362 818	12 777 752
Skattefordran	0	0	112 400	0
Övriga fordringar	46 523	290 361	1 546 008	319 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 048	117 841	251 664	422 769
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>69 571</b>	<b>921 190</b>	<b>19 272 890</b>	<b>13 520 167</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	0	0	0	22 625
<i>Kassa och bank</i>	865 193	50 600	1 939 317	2 025 790
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>934 764</b>	<b>971 791</b>	<b>21 212 207</b>	<b>15 568 582</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 806 564</b>	<b>1 967 271</b>	<b>31 231 607</b>	<b>27 662 179</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital	500 000	2 372 249	1 942 482	1 376 000
Pågående nyemission	6 479 877	0	175 881	338 390
Bundna reserver	0	417 752	65 942	0
Fria reserver	-4 839 979	8 336 141	17 933 673	18 041 426
Periodens resultat	2 711 001	-17 573 591	-10 215 912	-5 678 283
	<b>4 850 899</b>	<b>-6 447 450</b>	<b>9 902 065</b>	<b>14 077 533</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 850 899</b>	<b>-6 447 450</b>	<b>9 902 065</b>	<b>14 077 533</b>
<b>Avsättningar</b>				
Minoritetens andel av eget kapital	0	0	172 644	0
Latent skatteskuld	0	0	25 644	25 644
Negativ goodwill	0	0	7 015	0
<b>Skulder</b>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	0	1 073 551	217 647	452 375
Övriga långfristiga skulder	291 634	0	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>291 634</b>	<b>1 073 551</b>	<b>217 647</b>	<b>452 375</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Leverantörsskulder	836 678	2 672 008	1 879 507	679 206
Skatteskuld	0	0	0	0
Övriga skulder	681 513	3 059 988	17 151 844	11 616 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 840	1 609 175	1 875 240	810 513
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 664 031</b>	<b>7 341 171</b>	<b>20 906 591</b>	<b>13 106 627</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 955 665</b>	<b>8 414 721</b>	<b>21 124 238</b>	<b>13 559 002</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 806 564</b>	<b>1 967 271</b>	<b>31 231 607</b>	<b>27 662 179</b>
<b>Poster inom linjen</b>				
Ställda säkerheter	22 800	3 569 025	2 953 994	2 953 994
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Balansräkning per delår har upprättats i det specifika syftet att ingå i detta memorandum.  
Balansräkning per den 30 november 2009 har översiktligt granskats av Bolagets revisor.  
Balansräkning vid utgången av 2006, 2007 och 2008 har hämtats från Bolagets reviderade årsredovisningar.

# REVISORNS RAPPORT AVSEENDE DELÅRSRÄKENSKAPER

**Granskningsrapport avseende periodbokslut för Fundior AB (moderbolag och koncern) nr 556695-0100**

Jag har översiktligt granskat bolagets räkenskaper avseende tiden 2009-01-01 – 2009-11-30.  
Granskningen har utförts enligt god revisions sed.

Granskningen har ej givit anledning till någon erinran.

Stockholm, den 9/12 - 2009

Åke Jansson  
Auktoriserade revisor



## RISKFaktorER

*Ett antal riskfaktorer kan ha en negativ inverkan på verksamheten i Fundior. Det är därför av stor vikt att beakta relevanta risker vid sidan av Bolagets tillväxtpöjligheter. Andra risker är förenade med den aktie som genom detta memorandum tas upp till handel på AktieTorget. Nedan beskrivs riskfaktorer utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara heltäckande. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas utan att en samlad utvärdering av övrig information i memorandumet tillsammans med en allmän omvärldsbedömning har gjorts.*

### **Bolaget**

#### Finansieringsbehov och kapital

Fundior investerar i fastigheter, fastighetsbolag och fastighetsrelaterade aktier. Denna verksamhet är kapitalkrävande. Bolaget kommer att vara beroende av kapitaltillförsel för att kunna expandera. Bolaget kan inte garantera att kapital kan anskaffas. Om inte kapital kan anskaffas kan detta komma att få negativa effekter på Bolagets tillväxtpöjligheter.

#### Nyckelpersoner och medarbetare

Fundiors nyckelpersoner har en stor kompetens och lång erfarenhet inom Bolagets verksamhetsområde. En förlust av en eller flera nyckelpersoner kan medföra negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet och resultat.

#### Konkurrenter

Ett stort antal företag är aktiva inom fastighetsbranschen och kan vid varje enskilt potentiellt förvärvstillfälle komma att konkurrera med Bolaget. En del av Bolagets konkurrenter besitter större finansiella resurser än Fundior. Vid förvärvsdiskussioner kan Fundior därutöver konkurrera med företag som bedriver mer effektiv och bättre fastighetsförvaltning och/eller har en bättre lönsamhet på sina fastigheter än vad Fundior har, vilket kan få negativa effekter på Fundiorns möjligheter att göra förvärv av fastigheter.

#### Konjunkturutveckling

Externa faktorer såsom inflation, ränteförändringar, tillgång och efterfrågan samt låg- och högkonjunkturer kan ha inverkan på rörelsekostnader, försäljningspriser och aktievärdering. Bolagets framtida intäkter och aktievärdering kan bli påverkade av dessa faktorer, vilka står utom Bolagets kontroll.

#### Politisk risk

Fundior är verksamt i Sverige. Risker kan uppstå genom förändringar av lagar och regler för fastighetsbolag. Bolaget påverkas även av politiska och ekonomiska osäkerhetsfaktorer. Ovanstående kan medföra negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet och resultat.

### **Aktien**

#### Aktiens likviditet

Det kan under kortare eller längre perioder uppkomma bristande likviditet i aktien, vilket kan försvåra möjligheten att köpa och sälja aktier.

#### Aktieförsäljning från nuvarande huvudägare

Det finns inga avtal som reglerar huvudägarnas möjligheter att avyttra aktier i Fundior. Således finns det en risk att nuvarande huvudägare avyttrar delar eller hela sina innehav i Bolaget. Eventuell försäljning från huvudägare kan komma att medföra att aktiekursen påverkas negativt.

#### Kursvariationer

Det finns en risk att aktiekursen genomgår stora variationer i den löpande handeln på AktieTorget. Kursvariationer kan uppkomma genom stora förändringar av köp- och säljvolymerna och behöver inte nödvändigtvis ha ett samband med Bolagets underliggande värde. Kursvariationerna kan påverka Bolagets aktiekurs negativt.

## SKATTEFRÅGOR

*Nedan följer en sammanfattning av de skatteregler som enligt nu gällande svensk skattelagstiftning kan aktualiseras av handel med aktier i Bolaget. Sammanfattningen vänder sig till fysiska och juridiska personer, som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges, och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen inkluderar inte värdepapper som innehåses som näringsbetingade andelar eller lagertillgångar i näringsverksamhet eller som innehåses av handelsbolag. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild fysisk eller juridisk person beror på dennes specifika situation. Särskilda skattekonsekvenser som inte finns beskrivna nedan kan aktualiseras. Varje aktieägare i Bolaget bör därför rådfråga skatterådgivare beträffande de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall. Bolaget tar ej på sig ansvaret för att innehålla källskatt.*

### **Fysiska personer**

Kapitalvinster på svenska marknadsanslutna aktier beskattas med 30 % i inkomstslaget kapital. Uppkommer kapitalförluster på svenska marknadsanslutna aktier beaktas hela förlusten förutsatt att förlusten kan kvittas mot kapitalvinst på aktier och andra aktiebeskattade värdepapper. I andra fall medges avdrag med 70 % av förlusten i inkomstslaget kapital. Avdraget måste utnyttjas samma år som förlusten uppkommit. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion från skatt på inkomst av tjänst- och näringsverksamhet samt fastighetsskatt. Reduktion medges med 30 % av underskott upp till 100 000 SEK och däröver med 21 %. Utdelning på aktier i svenska marknadsanslutna aktiebolag beskattas med 30 % i inkomstslaget kapital för personer hemmahörande i Sverige.

### **Juridiska personer**

Juridiska personer beskattas för utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget näringsverksamhet, med en statlig inkomstskatt om 26,3 %. Avdrag för kapitalförlust vid avyttring av aktier som innehåses som kapitalplacering får dras av endast mot kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarätter. Kvarstående kapitalförlust får kvittas mot motsvarande kapitalvinster under senare år. Preliminärskatt för utdelning innehålls inte för svenska juridiska personer. Särskilda regler gäller för näringsbetingade andelar.

### **Aktieägare som är begränsat skattskyldiga**

För aktieägare utan skatterättslig hemvist i Sverige som erhåller utdelning från en svensk juridisk person innehålls normalt kupongskatt. Särskilda regler gäller dock för utdelning på näringsbetingade aktier. Skattesatsen är 30 %. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Kupongskatten innehålls av Euroclear Sweden AB vid utdelningstillfället. Om aktierna är förvaltarregistrerade svarar förvaltaren för skatteavdraget. Aktieägare och innehavare av teckningsrätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftsställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier eller teckningsrätter. Aktieägare eller innehavare av teckningsrätter kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för kapitalvinstbeskattning vid avyttring av bland annat svenska aktier om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttring skett eller under de föregående tio kalenderåren varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

## **Fundior AB (publ)**

Karlavägen 18  
102 49 Stockholm

[www.fundior.se](http://www.fundior.se)  
[info@fundior.se](mailto:info@fundior.se)