



# INBJUDAN TILL TECKNING AV OBLIGATIONER

FAST ÅRLIG RÄNTA OM 6,5 % SEK OCH 6,0 % EUR MED KVARTALSVIS UTBETALNING

*Informationen i denna folder innehåller endast en förenklad beskrivning av erbjudandet att teckna Obligationerna i Fundior AB (publ). För fullständiga villkor och ytterligare information hänvisas till prospektet "Inbjudan till teckning av Obligationer" som går att ladda ner på [www.fundior.se](http://www.fundior.se). En investering i obligationer innebär alltid en risk. Potentiella investerare bör granska hela prospektet och särskilt beakta de risker som beskrivs på sid 3–4 i Värdepappersnoten samt sid 3 i Registreringsdokumentet.*



**FUNDIOR**

## VD HAR ORDET

Som VD i Fundior är det med glädje som jag nu kan konstatera att vi kommit i mål med vår reviderade affärsstrategi som fastighets- och finansbolag. Efter två ekonomiskt turbulenta år i världsekonomin som påverkade bolaget negativt, så är vi nu redo att lansera vår handlingsplan att bli en betydande investeringsaktör på fastighetsmarknaden. Detta kommer att backas upp med lanseringen av våra nya finansiella tjänster som inlåningsverksamhet och förmedling av kapital- och pensionsförsäkringar och andra investeringsprodukter under Q1-2011. Jag är övertygad om att vår reviderade affärsstrategi är mycket konkurrenskraftig inom sektorn fastighetsinvesteringar.

Som ett första steg i denna affärsutveckling lanserar vi nu våra publika obligationslån på max 100 miljoner kronor och 30 miljoner euro. Detta gör det möjligt för oss att investera totalt ca 1 500 000 miljoner kronor i fastigheter både i Sverige och i Finland. Vi räknar med att kunna bankfinansiera upp till 70 % av fastighetsvärdena i den totala investeringsramen. Den automatiserade kvartalsvisa räntebetalningen via Euroclear och noteringen av obligationerna på AktieTorget kommer

att göra obligationerna attraktiva som investeringar, även för investerare som investerar via kapitalförsäkring. Räntenivån på 6,5 % i SEK och 6,0 % i EUR, har ansetts både vara konkurrenskraftiga och intressanta för investerare i nuvarande marknadsförhållanden. Men räntenivåerna är också affärsmässigt rimliga för bolaget när den totala finansieringskostnaden kontra intäkter från framtiden investeringar i fastigheter har räknats med. Bolaget har en högt ställd målsättning vad gäller obligationsemissionen men har även anpassningsförmåga att göra mindre fastighetsförvärv om teckningsgraden inte når de planerade nivåerna.



Jag hoppas att Ni finner vårt erbjudande intressant och inbjuder Er härmed att investera i våra obligationer med en fast kvartalsvis ränta från Fundiors fastighetsinvesteringar!

*Med vänlig hälsning,  
Reijo Kirstua,  
VD i Fundior AB (publ)*

## VILLKOR I SAMMANDRAG

Värdepapper:	Obligationerna SEK 2011/2021 samt Obligationerna EUR 2011/2021
Teckningsperiod:	30 november – 20 december 2010
Minsta investeringsbelopp:	50 000 kronor för teckning av Obligationerna SEK 2011/2021 respektive 5 000 euro för teckning av Obligationerna EUR 2011/2021
ISIN-koder:	Obligationerna SEK 2011/2021: SE0003616093 Obligationerna EUR 2011/2021: SE0003616101
Likviddatum:	Omkring den 7 januari 2011
Löptid:	10 år, till och med 17 januari 2021
Avkastning Obligationerna SEK 2011/2021:	En årlig ränta om 6,5 procent med kvartalsvis utbetalning. Första ränteutbetalningstillfälle den 15 april 2011
Avkastning Obligationerna EUR 2011/2021:	En årlig ränta om 6 procent med kvartalsvis utbetalning. Första ränteutbetalningstillfälle den 15 april 2011
Andrahandsmarknad:	AktieTorget

## ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Styrelsen i Fundior beslöt den 10 november 2010 om utgivande av dels ett obligationslån denominerat i kronor om maximalt nominellt 100 miljoner kronor och dels ett obligationslån denominerat i euro om maximalt nominellt 30 miljoner euro. Erbjudandet att teckna Obligationerna riktar sig till allmänheten och Obligationerna ges ut under Obligationsslån 1 och Obligationsslån 2.

Teckningsperioden infaller mellan den 30 november 2010 och den 20 december 2010. Minsta teckningspost för Obligation SEK 2011/2021 är 50 000 kronor och minst teckningspost för Obligation EUR 2011/2021 är 5 000 euro. Varje Obligation SEK 2011/2021 uppgår till nominellt 10 000 kronor och varje Obligation EUR 2011/2021 uppgår till nominellt 1 000 euro. Löptiden på Obligationerna är 10 år. Årlig ränta utgår med 6,5 procent för Obligation SEK 2011/2021 och utbetalas kvartalsvis med första utbetalningstillfälle 15 april 2011. Årlig ränta utgår med 6 procent för Obligation EUR 2011/2021 och utbetalas kvartalsvis med första utbetalningstillfälle 15 april 2011.

## SYFTE MED ERBJUDANDET

Syftet med Erbjudandet är att ge Fundior en lämplig kapitalbas för att finansiera fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets strategi. Del av inkommen emissionslikvid i Erbjudandet kan även komma att användas till värdeförbättrande åtgärder i de förvärvade fastigheterna. Genom Erbjudandet kommer Bolaget att tillföras maximalt 100 miljoner kronor och 30 miljoner euro (före emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 3 miljoner kronor respektive 0,9 miljoner euro). Utgivandet av Obligationerna under Obligationsslånen i enlighet med detta Erbjudande kommer att tillsammans med Bolagets eget kapital och banklån att utgöra bas för uppbyggnaden av en fastighetsportfölj.

## AFFÄRSIDÉ

Bolagets affärsidé är att erbjuda investerare att via aktieäggande och obligationslån investera i hyresfastigheter och ägarlägenheter i Sverige och Finland. Investeringen sker i Fundior, ett svenskt bolag noterat vid AktieTorget. Bolaget avser även att erbjuda övriga tjänster inom finanssektorn som avser stärka Bolagets förutsättningar att lyckas med kapitalanskaffning för fastighetsinvesteringarna. Fundior har för avsikt att bland annat erbjuda inlåningsverksamhet och fond- och försäkringsförmedling.

## AFFÄRSMODELL

Fundior avser att finansiera Bolagets fastighetsinvesteringar genom traditionell bankfinansiering, räntebärande skuldebrev, nyemitterade aktier samt inlåningsverksamhet. Via inlåningen kommer investerare enligt styrelsens bedömning att erbjudas konkurrenskraftiga räntor på sina placeringar. 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 inlåning. Denna modell skapar möjlighet för större förvärv med stabila kassaflöden. Enligt styrelsens bedömning råder mindre konkurrens vid



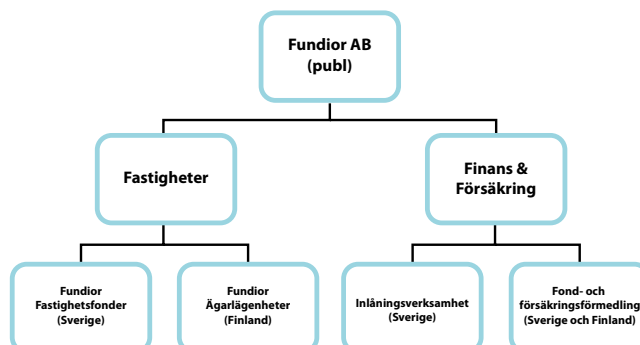
större förvärv samtidigt som fastigheter av bättre kvalitet kan förvärfvas, vilket främjar möjligheten till ett mer högkvalitativt fastighetsbestånd, med lägre drifts- och underhållskostnader, vilket i sin tur främjar ett bättre resultat.

Fundior avser också att, via dotterbolag, bedriva verksamhet i form av uthyrning, försäljning och köp av ägarlägenheter i Sverige och Finland. Fundior ska 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 ska vara konkurrenskraftig. Räntebärande skuldebrev ska erbjudas i elektronisk form (via Euroclear). Fastighetsinvesteringar kräver oftast stora kapitalinsatser vilket begränsar småinvesterar att göra dessa investeringar. Fundiors affärsmodell kommer enligt styrelsens bedömning att möjliggöra att även mindre kapitalstarka investerare kan delta.

## MÅLSÄTTNING

Fundiors målsättning är att bli en betydande aktör på den svenska fastighetsmarknaden. Direktavkastningskravet från gjorda investeringar i både traditionella fastigheter och ägarlägenheter är 7–8 procent. Målsättningen är att Bolaget ska kontrollera ett fastighetsbestånd som ger ett positivt resultat före den 31 december 2011.

## KONCERNENS VERKSAMHET





## PROGNOS – EXEMPEL PÅ BERÄKNING VID FÖRVÄRV

För att avgöra huruvida Bolaget skall genomföra ett potentiellt förvärv används en vedertagen modell för beräkning av avkastning.

Nedanstående exempel redovisar ett förvärv som Bolaget just nu förhandlar om. I det fall emissionen blir fulltecknad avser Fundior att genomföra nedanstående förvärv då det enligt beräkningarna uppfyller Bolagets avkastningskrav. I det fall emissionen ej blir fulltecknad avser Bolaget att anpassa investeringen efter erhållen emissionslikvid.

### Följande förutsättningar föreligger:

Förvärvspris:	186 000 TSEK
Driftnetto i procent (vid förvärv år 1):	6,30 %
Storlek:	21 214 kvm
Hyresintäkter:	18 742 TSEK
Bankfinansiering (ränta 3,0 %):	150 000 TSEK
Obligationsfinansiering (ränta 6,5 %):	36 000 TSEK
Försäljningspris efter 10 år:	223 000 TSEK
*Driftnetto (vid försäljning år 10):	6,30 %
(*samma driftnetto som vid förvärv)	

### RESULTATRÄKNING (EXEMPEL PÅ BERÄKNING VID FÖRVÄRV) TSEK:

	Resultat år 1	Resultat år 10	Försäljning
Rörelsens intäkter m m	18 742	22 398	
Vinst vid avyttring efter 10 år			74 200
Rörelsens kostnader	-7 015	-8 383	
Rörelseresultat	11 727	14 015	
Res från fin poster	-6 840	-6 840	
Res efter fin poster	4 887	7 175	
Avskrivningar	-3 720	-3 720	
Skatt på årets res	-307	-909	-19 515
Periodens resultat	860	2 546	54 685
Balanseras i ny räkning	860	2 546	54 685

### BALANSRÄKNING (EXEMPEL PÅ BERÄKNING VID FÖRVÄRV) TSEK:

	Resultat år 1	Resultat år 10	Försäljning
<b>TILLGÅNGAR</b>			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	182 280	148 800	0
Finansiella anläggningstillgångar			
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>182 280</b>	<b>148 800</b>	<b>0</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kassa och bank	4 580	54 010	71 495
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 580</b>	<b>54 010</b>	<b>71 495</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>186 860</b>	<b>202 810</b>	<b>71 495</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL	860	16 810	71 495
Långfristiga skulder	186 000	186 000	
Kortfristiga skulder			
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>186 000</b>	<b>186 000</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>186 860</b>	<b>202 810</b>	<b>71 495</b>