



**INBJUDAN TILL
TECKNING AV
AKTIER**

FUNDIOR AB (PUBL)

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



FUNDIOR

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 Norden Fastigheter AB (publ).

MÅLSÄTTNING

Fundiors målsättning är att bli en betydande aktör på den svenska fastighetsmarknaden. Inom affärsområdet ägarlägenheter har Fundior målet att skaffa totalt 1 000 – 2 000 ägarlägenheter i Sverige och Finland under de kommande tre åren. 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.

UTDELNINGSPOLICY

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.

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. Även allmänheten ges rätt att teckna aktier i emissionen. Emissionslikviden är huvudsakligen avsedd för att användas för att Fundior skall påbörja investeringar inom sektorn ägarlägenheter och övriga fastigheter. Härmed inbjuds Ni, i enlighet med villkoren i detta memorandum, till att teckna aktier i Fundior AB (publ).

Företrädesemission i Fundior. Teckningstiden löper fr.o.m. den 15 januari 2010 t.o.m. den 5 februari 2010. Även allmänheten ges rätt att teckna aktier i emissionen. Aktien i Fundior är listad på AktieTorget.

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).
- » De som på avstämningsdagen den 13 januari 2010 var 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.

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 målnriktade 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)

Hänvisning till investeringsmemorandum

Alla investeringar i aktier är förenade med risktagande. I memorandumet för Fundior AB (publ) finns en beskrivning av potentiella risker som är förknippade med bolaget och dess aktie. Innan ett investeringsbeslut fattas skall dessa risker tillsammans med övrig information i bolagets investeringsmemorandum noggrant genomläsas. Memorandumet för Fundior AB (publ) finns tillgängligt för nedladdning på www.fundior.se.



Anmälningsedel för teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter i Fundior AB (publ)

FUNDIOR

Teckningstid:

15 jan 2010 – 5 feb 2010

Teckningskurs:

0,10 SEK per aktie

Skickas till:

Sedermera Fondkommission AB
Corporate Finance
Importgatan 4
SE-262 73 Ängelholm

Alternativt till:

Fax: +46 431-47 17 21
E-post: nyemission@sedermera.se
(inscannad anmälningsedel)

Särskild anmälningsedel II skall användas av den som önskar anmäla sitt intresse för tilldelning utan stöd av teckningsrätter i Fundiors företrädesemission. För fullständig information se memorandumet utgivet av styrelsen i Fundior i januari 2010.

Anmälningssedeln skall vara Sedermera Fondkommission AB tillhanda senast kl. 15.00 den 5 februari 2010. Endast en anmälningsedel per tecknare kommer att beaktas. Vid flera inlämnade anmälningsedlar gäller den senast inkomna. Ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

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.

Enligt villkoren i memorandumet, utgivet av styrelsen i Fundior i januari 2010, tecknar undertecknad härmed utan företrädesrätt:

Antal aktier

st aktier i Fundior AB till teckningskursen 0,10 SEK per aktie. Lägsta teckningspost är 10 000 aktier.

VP-konto eller depå dit eventuella aktier skall levereras (ange endast ett alternativ):

VP-konto/Servicekonto	Bank/Förvaltare
Depånummer	Bank/Förvaltare

Namn och adressuppgifter:

Efternamn/Firma	Tilltalsnamn	Person-/Organisationsnummer
Gatuadress, box eller motsvarande		
Postnummer	Ort	
Telefon dagtid/mobiltelefon	E-post	
Ort och datum	Underskrift (i förekommande fall av behörig firmatecknare eller förmyndare)	

Genom undertecknande av denna anmälningsedel medges följande:

- » Att jag har tagit del av memorandumet och förstått riskerna som är förknippade med att investera i det aktuella finansiella instrumentet;
- » Att jag har tagit del av och förstått vad som anges under Villkor och anvisningar i memorandumet;
- » Att jag har tagit del av och accepterat den information som finns på anmälningssedeln;
- » Att jag är medveten om att inget kundförhållande föreligger mellan Sedermera Fondkommission AB och tecknaren avseende denna teckning;
- » Att jag är medveten om att Sedermera Fondkommission AB inte kommer att bedöma om teckning av aktuellt instrument passar mig eller den jag tecknar för;
- » Att jag har observerat att erbjudandet 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;
- » Att jag är medveten om att anmälan inte omfattas av den ångerrätt som följer av Distans- och hemförsäljningslagen.
- » Att jag genom undertecknandet av denna anmälningsedel befullmäktigar Sedermera Fondkommission AB att för undertecknads räkning verkställa teckning av aktier enligt de villkor som framgår av memorandumet utgivet av styrelsen i Fundior AB i januari 2010;
- » Att inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text på denna anmälningsedel;
- » Att tilldelning av aktier i enlighet med ifyllt anmälningsedel inte kan garanteras;
- » Att personuppgifter som lämnas i samband med uppdraget lagras och behandlas av Sedermera Fondkommission AB för administration av detta uppdrag. Uppgifterna kan även komma att användas i samband med framtida utskick av erbjudandehandlingar.