



INBJUDAN

till teckning av aktier i Grundingen Fastighets AB

FÖRSTA TECKNINGSDAG
6/11/2019

SISTA TECKNINGSDAG
20/11/2019

VIKTIG INFORMATION

Informationen i denna broschyr utgör endast en förenklad beskrivning av erbjudandet att teckna aktier i Grundingen Fastighets AB ("Grundingen" eller "Bolaget"), med organisationsnummer 559107-0049. Broschyren innehåller inte fullständigt underlag för ett investeringsbeslut, och utgör inget prospekt i enlighet med Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129. För fullständig information och villkor hänvisas till det informationsmemorandum som upprättats av styrelsen för Bolaget. Detta memorandum kommer inför teckningstiden att finnas tillgängligt för nedladdning på <https://grundingenfastighets.se/>. Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare informations-, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Broschyren, memorandum, anmälningssedlarna eller andra till Erbjudandet hänförliga handlingar får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot reglerna i sådant land. Varje investeringsbeslut skall grunda sig på en bedömning av innehållet i memorandumet i dess helhet. I den mån informationen i denna broschyr avviker från informationen i memorandumet gäller vad som anges i memorandumet. Vare sig Grundingen eller Eminova Fondkommission AB, som är Bolagets emissionsinstitut i föreliggande emission, lämnar några garantier, uttryckliga eller underförstådda, gällande informationen i denna broschyr.

VD HAR ORDET

BAKGRUND

Under hösten 2017 gjordes en aktie- och obligationsemission i Grundingen Fastighets AB (publ) där en projektportfölj togs över från Concent koncernen i syfte att på bästa sätt tillvarata de värden som fanns i projekten för de tidigare obligationsinnehavarna. Vid samma tidpunkt skrev Grundingen ett avtal med AB Lejonstaden i Göteborg för att arbeta vidare med projekten.

Ett gediget arbete påbörjades med att sätta sig in i alla projekt och säkerställa de värden som fanns upparbetade, både ekonomiskt och i form av kontakter som hade etablerats med olika samarbetspartners under projektens löptid. En insourcing på stora delar av redovisningen gjordes också från att tidigare varit outsourcad till en extern aktör. Allt för att få ett större grepp och kontroll över verksamheten. En styrelse formades där ledamöterna har mångårig erfarenhet från fastighetsmarknaden och industrin i syfte att säkerställa kompetens till bolaget.

2018 märkte vi av en svalare fastighetsmarknad och en viss osäkerhet bland hushållen, bland annat som en konsekvens av skärpta amorteringskrav från bankerna men också viss oro för utveckling av framtida konjunktur. En del av projekten har även omarbetats i dialog med samarbetspartners för att bättre möta marknaden och vad som efterfrågas. Det har också bidragit till en viss försening gentemot ursprunglig plan.

NUVARANDE STATUS

Grundingen har idag ett antal projekt med fokus i Stockholm, Norrköping samt Göteborgs området. Sedan några månader tillbaka märker vi av en

starkare fastighetsmarknad och nyligen kunde vi annonsera vår första försäljning där vi säljer en del av tomterna i projektet Valsjöberget till OBOS. Framför allt kring Valsjöberget märker vi av en ökad aktivitet där flera aktörer visar intresse för området.

För projekten Sandtorp och Söderport i Norrköping har bygglov erhållits. I Torslanda så har detaljplanen för projektet vunnit laga kraft och marken ska tillträdas inom kort. Det betyder att vi närmar oss byggstart i ett flertal projekt, något som kräver kapital.

I den obligationsram som finns om 250 MSEK så har ca 200 MSEK rests som obligationslån. Kapital som använts till att reglera skulder vid övertagandet från Concent samt att vidareutveckla projekten enligt plan, framför allt i Valsjöberget i form av vägbygge och anslutningsavgifter. Där är nu merparten av kostnaderna tagna och kommande tomtförsäljningar kommer generera ett stort positivt kassaflöde för bolaget.

I nuläget bedömer vi att Grundingen behöver stärka upp balansräkning och likviditet i form av eget kapital. Styrelsen har därför beslutat om att genomföra en nyemission om 24,5 MSEK med företrädesrätt för befintliga aktieägare. En stärkning av det egna kapitalet bedöms nödvändig för att fortsatt kunna färdigställa projektportföljen på bästa sätt och därmed skapa värde för aktieägarna.

Lessebo i november 2019,

DAVID IVARSSON
VD, Grundingen



MOTIV FÖR EMISSIONEN

Föreliggande nyemission sker i syfte att stärka balansräkningen genom att öka likviditeten i Bolaget. Detta i syfte att kunna ta tillvara på de värden som finns i projektportföljen. Vid den extra bolagsstämman i juni 2019 beslutades om ett bemyndigande för styrelsen att fram till tiden för stämma 2020, inom ramen för bolagsordningen gränser för antalet aktier och aktiekapitalet, vid ett eller flera tillfällen, besluta om ökning av aktiekapitalet med högst 100 MSEK genom nyemission med eller utan företrädesrätt för aktieägarna. Sedan senaste rapportperiod har likviditetssläget i Bolaget förändrats. Under september månad har Grundingen via dotterbolaget Valsjöberget AB ingått avtal om försäljning av tomter till OBOS Mark AB. Under oktober ingick Bolaget även via samma Dotterbolag avtal om försäljning av tomter till ett Bolag inom Titania-koncernen. Sammanlagt inbringar dessa försäljningsavtal cirka 60 MSEK i intäkter och kassaflöde. I samband med avtalet med OBOS Mark AB ingicks även ett optionsavtal avseende ytterligare försäljning av 19 villatomter. Skulle detta optionsavtal utnyttjas fullt ut innebär det ytterligare intäkter och kassaflöde. Även om dessa försäljningar stärker likviditeten

så är likväl bedömningen att det krävs mer eget kapital för att kunna färdigställa projektet.

Det finns även åtaganden i närtid som kräver kapital. Föreliggande nyemission om cirka 24,5 MSEK sker i syfte att förvärva ytterligare mark i göteborgsområdet.

Med andra ord kommer emissionslikviden efter emissionskostnader i sin helhet användas till förvärv av mark från Göteborgs kommun avseende projektet i Torslanda. I området kring Amhults Torg, precis invid Torslanda Golfklubb planerar Grundingen att utveckla ca 50 nya bostäder. Grundingen planerar att uppföra tre mindre flerfamiljshus innehållande cirka 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt om 2 – 4 rum och kök. Området ligger 20 minuter från centrala Göteborg och i omedelbar närhet till Amhult Torg och med golfbanan i närheten. Grundingen har redan ett villkorat avtal att köpa mark av en privat markägare. Betalning och tillträde har dock inte skett. Det finns även markanvisning att köpa mark från kommunen. Det är denna markanvisning från kommunen som likviden från föreliggande nyemission skall användas till.





VILLKOR

I SAMMANDRAG

FÖRETRÄDESRÄTT

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen den 4 november 2019 erhålls tre (3) teckningsrätter. Åtta (8) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny aktie. I den utsträckning de nya aktierna inte tecknas med företrädesrätt ska dessa erbjudas samtliga aktieägare och andra investerare till teckning.

ÖVRIGA VILLKOR

Emissionskurs:	0,20 SEK per aktie. Courtage utgår ej.
Emissionsbelopp:	ca 24,5 MSEK före emissionskostnader
Teckningsförbindelser:	upp till 18,35 procent av det totala emissionsbeloppet
Antal nyemitterade aktier:	högst 122 721 251 stycken
Avstämningsdag:	4 november 2019
Teckningstid:	6 nov – 20 nov 2019
Likviddag vid teckning utan företräde:	Enligt anvisningar på avräkningsnota

ADRESSER

Grundingen Fastighets AB

Storgatan 90
365 31 Lessebo
Tel: 031-13 25 36
info@grundenfastighets.se
www.grundenfastighets.se

Emissionsinstitut

Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3, 3 tr.
111 46 STOCKHOLM
Tel: +46 8 684 211 00
info@eminova.se
www.eminova.se