



INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I GRUNDINGEN FASTIGHETS AB

Informationsbroschyr

Teckningsperiod: 11-25 mars 2021

VIKTIG INFORMATION

Följande informationsbroschyr ska ses som en introduktion till Grundingen Fastighets AB:s, med organisationsnummer 559107-0049, informationsmemorandum och innehåller inte fullständigt underlag för ett investeringsbeslut samt utgör inte ett 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 informationsmemorandum finns tillgängligt för nedladdning på Bolagets hemsida www.grundingenfastighets.se.

Varje investeringsbeslut ska grunda sig på en bedömning av innehållet i informationsmemorandumet i dess helhet. Om informationen i denna

informationsbroschyr avviker från informationen i informationsmemorandumet ska informationsmemorandumet äga företräde. Termer och begrepp som används i denna informationsbroschyr har den innebörd som framgår av informationsmemorandumet.

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare informations-, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Informationsbroschyren, informationsmemorandumet, anmälningsseklarna eller andra till Erbjudandet hänförliga handlingar för inte distribueras i något land där distributionen eller Erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning i sådant land.

VD HAR ORDET

BAKGRUND

Under hösten 2017 gjordes en aktie- och obligationsemission i Grundingen Fastighets AB 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. Arbetet påbörjades med att sätta sig in i alla projekt och säkerställa de värden som fanns upparbetade, administration togs över från att tidigare varit outsourcad till en extern aktör och en styrelse formades där ledamöterna har mångårig erfarenhet från fastighetsmarknaden och industrin i syfte att säkerställa kompetens till bolaget.

Under 2018 och första halvan av 2019 märkte vi av en svalare fastighetsmarknad och en del av projekten har omarbetats i dialog med samarbetspartners för att bättre möta marknaden och efterfrågan. Potentialen i projekten består, men det har bidragit till att den ursprungliga tidsplanen att realisera projektportföljen inom fem år inte kan uppnås.

NUVARANDE STATUS

Grundingen har idag ett antal projekt i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Lysekil och Trosa. Hittills har försäljningslikvider om ca 110 Mkr erhållits och som styrkt bedömningarna om de projektvinster som finns i portföljen. I Valsjöberget har merparten av tomterna sålts och det finns avtal skrivna på de kvarvarande tomterna. Fram till sommaren 2022 kommer återstående försäljningslikvider om ca 58,1 Mkr att erhållas. Det pågående projektet i Söderport Balkongen beräknas vara färdigställt kring våren/sommaren 2023 då resterande projektvinst kommer att erhållas. För de resterande etapperna i Söderport är bygglovsprocessen inledd för kvarteret Altanen och för de sista etapperna Portlåset och Terrassen pågår en detaljplaneprocess som beräknas vara slutförd under våren 2021. I projektet i Upplands Väsby har vi erhållit ett positivt planbesked om att ändra detaljplanen för de båda fastigheterna till bostäder, från att tidigare varit delvis för bostäder och delvis för kommersiell verksamhet. Ändringen

av detaljplanen beräknas att ta ca 18–24 månader, men kommer att innebära en kraftigt ökad lönsamhet i projektet.

Under 2020 har marken förvärvats i projekten Torslanda och Sandtorp. Bostadsrättsprojektet i Torslanda består av 49 lägenheter som byggs i tre etapper. Vi har erhållit bygglov, startbesked och byggnationen förväntas starta inom kort. De två första etapperna har släppts till försäljning där en majoritet av lägenheterna redan är bokade. I Sandtorp söker vi nytt bygglov för att anpassa projektet till hyresrätter istället för som tidigare bostadsrätter. Även i Lysekil söker vi nytt bygglov för att ta hänsyn till de delar som överklagats i det gamla bygglovet. För projektet i Smedby har detaljplanen vunnit laga kraft. Inom ett halvår beräknas att köpeskillingen för marken ska erläggas. Ungefär vid samma tidpunkt skall köpeskillingen för projektet Portlåset erläggas. Sammantaget så närmar vi oss byggstart för flera projekt vilket kräver kapital. Vi behöver också beakta att det befintliga obligationslånet om ca 200 MSEK ligger med förfall i oktober 2021.

Med anledning av kommande markförvärv, ett obligationslån som närmar sig förfall och ett antal projekt som ska byggstartas så behöver Grundingen stärka upp balansräkning och likviditet i form av eget kapital. Styrelsen har därför, med stöd av det bemyndigande som finns sedan årsstämman i maj 2020, beslutat att först genomföra en nyemission om ca 25 MSEK med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Samtidigt planeras det för en större emission senare utformad så att en eller två nya huvudägare ges möjlighet tillkomma. En tydligare och mer koncentrerad ägarbild skulle underlätta framtida bankfinansiering vilket är till gagn för samtliga aktieägare (se mer under avsnittet "bakgrund och motiv").

Lessebo i mars 2021,

DAVID IVARSSON
VD, Grundingen Fastighets AB



MOTIV FÖR ERBJUDANDET

Föreliggande nyemission görs i syfte att stärka balansräkningen genom att öka likviditeten och det egna kapitalet. Detta för att kunna tillvarata de värden som finns i projektportföljen. Vid bolagsstämman i maj 2020 beslutades om ett bemyndigande för styrelsen att fram till tiden för nästa stämma 2021, inom ramen för bolagsordningens gränser för antalet aktier och aktiekapitalet, vid ett eller flera tillfällen, besluta om emission av nya aktier med eller utan företrädesrätt för aktieägarna.

Sedan projektportföljen övertogs har första etappen i projektet Söderport (Balkongen) i Norrköping sålts till Trenum som samägs av Balder och Tredje AP-fonden. I projektet Valsjöberget i Österåkers kommun utanför Stockholm där totalt 145 nya bostäder utvecklas har fastigheter för 110 bostäder sålts samt att det finns optionsavtal på försäljning av resterande 35 tomter. Fram till dagens datum har de avyttrade etapperna i Söderport och Valsjöberget genererat försäljningslikvider om 110 Mkr. Resterande projektvinster vid färdigställande av samtliga kvarvarande projekt beräknas generera ca 575 Mkr i likviditet före avdrag för resterande obligationsräntor, administrationskostnader och återbetalning av obligation (läs mer under avsnittet "Ekonomiska framtidsutsikter"). Potentialen i projekten är fortsatt stor, men det kommer att krävas mer kapital för att kunna realisera de potentiella vinster som finns i portföljen. För att kunna få bra villkor från finansiärer i form av byggnadskreditiv så ser vi behovet av att fortsatt stärka upp balansräkningen med eget kapital och tillskott av likviditet. Denna föreliggande nyemission kommer därför inte att vara den sista. Vi planerar för att inom en snar framtid återkomma kring behov av en större emission, antingen företrädesemission, riktad emission eller bådadera. Under resans gång har det blivit allt tydligare att det behöver finnas en långsiktighet i bolaget och en stark bas med

huvudägare. Det är en anledning till att även en framtida riktad emission eller samarbete med en stark partner diskuteras som möjliga alternativ. Under de kommande sex månaderna så startar byggnationen i Torslanda samt att mark ska förvärvas i projekten Portlåset och Smedby i Norrköping. Markförvärven kräver ca 70 Mkr i likviditet. Emissionslikviden kommer att gå till att delfinansiera markförvärven. Resterande kommer att betalas med befintlig kassa samt kommande försäljningslikvider för de kvarvarande tomterna i Valsjöberget.

Med nuvarande tidsplan så kommer projektportföljen att vara helt färdigställd i sin helhet år 2025 (se bifogad tidslinje för de olika projekten). Då projekt framflyttats i tid från ursprunglig plan så innebär det att vi i nuläget inte kommer att kunna återbetala det löpande obligationslånet i sin helhet vid förfall i oktober 2021. Det arbetas därför på lösningar för en lösen och/eller refinansiering av lånet där en kommande större emission är en första åtgärd.

Det senaste året har varit ett extraordinärt år med anledning av corona. Behovet av bostäder är emellertid fortsatt högt och inte minst hyresrättsprojekten i portföljen har olika aktörer visat stort intresse för. Det råder bostadsbrist, framför allt kring moderna och prisvärda hyreslägenheter. Projektet Söderport Balkongen i Norrköping har fått stor medial uppmärksamhet då det är ett projekt som nyttjar det statliga investeringsstödet för hyresrätter och som kommer kunna erbjuda hyresgäster yteffektiva och moderna lägenheter till prisvärda hyror. Med stor tillförsikt ser vi på framtiden med en attraktiv portfölj som kan skapa en god avkastning för aktieägarna. Samtidigt så kommer det i korta perspektivet krävas betydande kapitaltillskott för att kunna tillvarata de möjligheter som finns och för att hålla tempo i projekten.





VILLKOR

I SAMMANDRAG

FÖRETRÄDESRÄTT

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls två (2) teckningsrätter. Sju (7) 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 25,7 MSEK före emissionskostnader
Styrelsens deltagande:	Upp till 26,5 % av Erbjudandet
Antal nyemitterade aktier:	Högst 128 353 692 stycken
Avstämningsdag:	9 mars 2021
Teckningstid:	11–25 mars 2021
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