

Kallelse till skriftligt förfarande för obligationer utgivna av Concent Utveckling Holding 3 AB (publ)

Till Fordringshavarna i Concent Utveckling Holding 3 AB:s (publ) ("Bolaget") obligationslån om upp till 250,000,000 SEK 2016/2021 ("Obligationerna") daterat den 22 juni 2016 med ISIN: SE0008374797

(För förklaring av begrepp med inledande versal som inte definieras nedan hänvisas till villkoren för Obligationerna ("Villkoren").)

Vi har skickat detta meddelande till direktregistrerade ägare och förvaltare av Obligationerna i skuldboken hos Euroclear per den 6 juli 2017. Vi har inte skickat detta meddelande till förvaltarregistrerade innehavare av Obligationerna. Om du är förvaltare enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller om du på annat sätt innehar Obligationer för annans räkning, vänligen vidarebefordra detta meddelande till innehavaren snarast, se vidare nedan under *Rösträtt och Röstsedel och mall för intyg* för mer information.

Intertrust (Sweden) AB är utsedd till Agent för Fordringshavarna enligt Villkoren för Obligationerna.

Agenten påkallar på begäran av Bolaget ett skriftligt beslutsförfarande där Fordringshavarna kan godkänna eller avslå ett förslag från Bolaget om ändring av Villkoren. Förslaget beskrivs närmare under avsnitt A (*Förslaget*) nedan och hänvisas fortsättningsvis till som "**Förslaget**".

Senaste tidpunkten att rösta

Fordringshavarna kan delta i beslutsförfarandet genom att skicka bifogad röstsedel till Agenten. Med hänsyn till rådande semestertider och i syfte att Fordringshavarna ska få skäligt rådrum är svarstiden längre normalt och Agenten skall ha mottagit röstsedeln senast **kl. 12.00 den 15 augusti 2017** via post, bud eller email (för adresser se nedan). Röster som mottas efter denna tidpunkt kommer lämnas utan avseende.

Rösträtt

För att kunna rösta för Obligationer i förfarandet måste man:

- den 14 juli 2017 vara direktregistrerad som innehavare av Obligationerna på ett eget VP-konto (avstämningskonto) hos Euroclear Sweden AB, eller
- uppvisa ett intyg om sitt innehav av Obligationerna per den 14 juli 2017 från en förvaltare som är registrerad enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument.

Om en ägare som **håller sina Obligationer genom en förvaltare** inte själv skickar in en röstsedel (efter att ha fått ett intyg om sitt innehav från förvaltaren) kan förvaltaren enligt Villkoren rösta för Obligationerna.

Vissa förvaltare erbjuder tjänsten att de mottar instruktioner från sina kunder och röstar för deras räkning. Om du har en sådan förvaltare behöver du inte skicka in röstsedeln till Agenten

själv och du behöver inget intyg från förvaltaren, utan det räcker att du instruerar förvaltaren och hanterar röstningsprocessen med förvaltaren.

Om du inte vet:

1. om du är direktregistrerad som ägare på ett eget VP-konto (vilket innebär att du kan rösta direkt utan något intyg från en förvaltare), eller
2. om du håller dina Obligationer genom en förvaltare, och
 - a) förvaltaren tillhandahåller tjänsten att rösta för din räkning (vilket innebär att du inte behöver skicka en egen röstsedel till Agenten utan kan hantera röstningsprocessen genom förvaltaren); eller
 - b) förvaltaren inte tillhandahåller tjänsten att rösta för din räkning (vilket innebär att du behöver ett intyg från förvaltaren för att kunna rösta),

rekommenderar vi att du kontaktar det värdepappersbolag som du använder för att få information och assistans.

Röstsedel och mall för intyg

En **röstsedel för ägare** finns bifogat i kallelsen. Den ska användas av de som är direktregistrerade som ägare på ett VP-konto. Den kan även användas av de som håller sina Obligationer genom en förvaltare och där förvaltaren inte röstar för sina kunders räkning. De som håller sina obligationer genom en förvaltare måste bifoga ett intyg om sitt innehav från förvaltaren för att kunna skicka in en egen röstsedel.

En mall som kan användas av **förvaltare** vid utställande av **intyg** för ägare som ska skicka in en egen röstsedel finns bifogad i kallelsen. I kallelsen finns också en mall för **svarstalong** som kan användas av **förvaltare** som röstar för sina kunders räkning. Kundens namn behöver inte uppges.

A. Förslaget

1. Bakgrund

1.1 Sammanfattning av innehållet i detta skriftliga förfarande

Concent Holding AB (publ) med dotterbolag, inbegripet Bolaget (gemensamt "**Koncernen**") har under en längre period lidit av stora likviditetsutmaningar. Koncernen befinner sig idag i en sådan situation där den inte klarar av vare sig räntebetalningar eller återbetalning av kapitalbelopp under sina externa lån och pressmeddelade därför i slutet av mars 2017 att betalning under sina obligationer inte skulle ske på förfallodagen. För att undvika en företagsrekonstruktion eller konkurs med stora värdeförstöringar som resultat har Koncernen ingått ett överlåtelseavtal med Grundingen Fastighets AB ("**Grundingen**") i syfte att Grundingen ska förvärva ("**Förvärvet**") stora delar av Koncernens fastighets- och projektportfölj ("**Projektportföljen**") mot att Grundingen samtidigt tar över stora delar av Koncernens skuld. Grundingen är uppsatt i syfte att driva Projektportföljen till en sådan fas att denna helt eller delvis kan avyttras för att kunna återbetala Koncernens fordringshavare och därmed så långt som möjligt begränsa fordringshavarnas ekonomiska skada. För att kunna driva Projektportföljen vidare bedömer Grundingen att man behöver ta upp ytterligare extern skuld. För närvarande är Koncernens skuldbörda för stor och därmed skulle även Grundings skuldbörda efter Förvärvet vara för stor för att kunna bära ytterligare skuld. Grundingen bedömer därför att den bästa möjligheten till att begränsa fordringshavarnas skada är att konvertera nuvarande skuld mot nyemitterade stamaktier i Grundingen ("**Grundingenaktier**") för möjliggöra upptagandet av ytterligare skuld och driva Projektportföljen vidare till dess att denna kan avyttras och de nya aktieägarna genom vinstutdelningar kan kompenseras. I samband med Förvärvet föreslås därför fordringshavarna att konvertera sina skuldfordringar mot Koncernen mot nyemitterade Grundingenaktier ("**Konverteringen**"). Konverteringen kräver att erforderliga majoriteter under Koncernens skuldinstrument röstar positivt till ett sådant förslag.

Bakgrund till nuvarande situation, villkor för transaktionen, riskfaktorer förknippade med Projektportföljen och annan väsentlig och relevant information går att finna i detta dokument samt i den investerarpresentation som finns på www.grundingenfastighets.se (med angivande av lösenord: Grundingen1).

1.2 Bakgrund till nuvarande likviditetskris

Koncernen har under en längre period lidit av stora likviditetsutmaningar. Likviditetsbristen har föranletts av bland annat Koncernens tidigare förvävsstrategi, vilken inneburit att många förvärv skett och därmed många projekt befunnit sig i en tidig, likviditetskrävande fas, och relativt få projekt varit i slutlig fas och möjliga att sekventiellt avyttra med tillräckliga projektvinster för att därigenom kunna driva övriga projekt till en avyttringsfas. Vidare har Koncernen misslyckats med att avyttra vissa kritiska projekt på utsatt tid, vilket varit mycket kännbart för Koncernen och resulterat i den likviditetskris som Koncernen nu befinner sig i.

Det har vidare förevarit en stor diskrepans mellan Koncernens dåvarande lednings uppfattning av projektportföljens värde i jämförelse med potentiella köparens uppfattning, vilket omöjliggjort ett flertal försäljningar. Koncernen har på grund av detta haft svårigheter att uppta finansiering samt att genomföra försäljningar. Vidare har de försäljningar som genomfördes under 2014 och 2015 visat sig vara mycket ofördelaktiga för Koncernen som

resulterat i kraftiga nedskrivningar på grund av stora icke marknadsmässiga garantiåtaganden. Dessutom blev Koncernen på grund av ovanstående tvingat till kraftiga nedskrivningar av den goodwill som uppkom från förvärven under 2014. Koncernens kostnadskostym har även varit för hög givet behoven.

1.3 Försök till strukturaffärer

Flertalet seriösa försök för att ingå strukturaffärer för att lösa Koncernens situation har gjorts sedan augusti 2016. Det pågick under hösten 2016 diskussioner med flertalet olika intressenter. Vissa intressenter hörde sig enbart för medan andra påbörjade omfattande DD-processer. Mot bakgrund av det stora antalet intressenter som visade seriöst intresse fanns det stora förhoppningar om att kunna genomföra en strukturaffär vilket också Concent informerade marknaden om under februari 2017. Den potentiella köparen ställde emellertid krav på dåvarande huvudägare som huvudägaren inte kunde acceptera varför affären föll. I och med att Koncernen inte lyckades genomföra en strukturaffär under hösten 2016 blev situationen akut och till följd av detta förvärvade i början av februari 2017 Björn Sahlström och Gustaf Leijonhufvud samtliga familjen Fahlanders stamaktier och blev således nya huvudägare. Syftet med Björn Sahlström och Gustaf Leijonhufvud förvärv var att genom en ny bolagsledning reda ut och finna lösningar på Koncernens finansiella situation. Fokus har sedan mitten av februari 2017 varit att i första hand hitta någon som varit villig att öka Concents egna kapital samt ta över ansvaret som huvudfinansiär, och i andra hand göra en inkråmsaffär. Detta visade sig svårt och någon affär kunde inte genomföras.

1.4 Nuvarande situation

1.4.1 Koncernens resultat och ställning för räkenskapsåret 2016

En mer utförlig redogörelse för Koncernens resultat för räkenskapsåret 2016 går att finna i Koncernens årsredovisning på www.concent.se.

Koncernens rörelseresultat för räkenskapsåret 2016, uppgick till -545,2 (199,8) mkr vilket motsvarar en rörelsemarginal om -321,6 (66,9) procent. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -614,1 (128,8) mkr, vilket motsvarar en vinstmarginal om -362,2 (43,1) procent.

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 793,5 (930,0) mkr med en soliditet uppgående till 9,8 (51,5) procent. Likvida medel uppgick till 4,2 (14,6) mkr.

Intäkter och kostnader

Under perioden uppgick nettoomsättningen till -169,5 (298,7) mkr, vilket främst avser en hävning av tidigare avtal på -225,6 (113,2) mkr. Kostnader och resultat rörelseresultatet uppgick till -545,2 (199,8) mkr för helåret. Av- och nedskrivningarna för perioden uppgick till 202,8 (42,1) mkr och består huvudsakligen av goodwillavskrivning samt nedskrivning av goodwill med 161,5 (0) mkr. Räntenettot inklusive finansiella kostnader som avgifter, provisioner, courtage och dylikt minskade under året till -68,9 (-70,9) mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -614,1 (128,8) mkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -284,1 (-281,1) mkr, skillnaden mellan perioderna beror främst på omklassificering av projekten från anläggningstillgångar till omsättningstillgångar, pågående arbeten ökade i omfattning, kvittningar av skulder samt tilläggsköpeskillningar med anledning av färdigställande av projekt under 2016. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 43,0 (43,1) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 230,6 (247,1) mkr.

Belåning och förfallostruktur

Totala räntebärande skulder per sista december uppgick till 478,6 (318,8) mkr. Koncernens förfallostruktur för skulder inklusive avsättningar:

0 – 1 år: 537,8 mkr, 1 – 3 år: 84,8 mkr, Över 3 år: 93,1 mkr, Totalt: 715,7 mkr

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 77,8 (478,5) mkr, minskningen beror främst på hävning av avtal, nedskrivning av goodwill samt reservering av förlustprojekt under 2016. Soliditeten vid årets utgång uppgick till 9,8 (51,5) procent.

1.4.2 Bolagets (Concent Utveckling Holding 3 AB) resultat för perioden 1 mars – 31 december 2016

	mkr
Nettoomsättning	0,0
Rörelseresultat	-1,5
Räntenetto	-6,1
Skatt på årets resultat	0,0
Periodens resultat	-7,7
Balansomslutning	142,8
Anläggningstillgångar	0,0
Omsättningsfastigheter	99,0
Kortfristiga fordringar	41,5
Likvida medel	2,3
Summa	142,8
Eget kapital	9,8
Långfristiga skulder	104,3
Kortfristiga skulder	28,7
Summa	142,8
Soliditet (%)	6,9%

Kassaflöde	
Löpande verksamhet	-48,6
Investeringsverksamhet	-62,7
Finansieringsverksamhet	113,7
	2,3
Likvida medel periodens början	0,0
Likvida medel vid årets utgång	2,3

En mer utförlig redogörelse för Concent Utveckling Holding 3 AB (publ)-koncernens resultat för räkenskapsåret 2016 går att finna i Concent Utveckling Holding 3 AB (publ)-koncernens årsredovisning på www.concent.se.

Concent Utveckling Holding 3 AB (publ)-koncernens rörelseresultat för räkenskapsåret 2016, uppgick till -1,5 mkr. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -7,7 mkr.

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 142,8 mkr med en soliditet uppgående till 6,9 procent. Likvida medel uppgick till 2,3 mkr.

Intäkter och kostnader

Under perioden uppgick nettoomsättning och övriga rörelseintäkter till 0 mkr. Rörelsens kostnader uppgick till -1,5 mkr för helåret. Räntenettot inklusive finansiella kostnader som avgifter, provisioner, courtage och dylikt uppgick till -6,1 mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -7,7 mkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -48,6 mkr och avser främst årets resultat samt fordringar och skulder på andra koncernföretag. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -62,7 mkr och avser förvärv av Växjö/Karlstad Fastigheter AB, Övre Tureholm Fastighet AB samt Lysekil Strand AB. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 113,7 mkr och avser emission av obligation om 98,2 mkr efter courtage och dylikt, upptaget lån om 15,0 mkr samt nyemission om 0,5 mkr.

Belåning och förfallostruktur

Totala räntebärande skulder per sista december uppgick till 114,3 mkr. Koncernens förfallostruktur för skulder:

0 – 1 år: 28,6 mkr, 1 – 3 år: 5,0 mkr, Över 3 år: 99,3 mkr, Totalt: 132,9 mkr

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 9,8 mkr och består av aktiekapital om 0,5 mkr, ovillkorat aktieägartillskott om 17,0 mkr samt årets resultat på -7,7 mkr. Soliditeten vid årets utgång uppgick till 6,9 procent.

1.5 Konsekvenser av att inte genomföra Förvärvet och Konverteringen

Med hänsyn till Koncerns och Bolagets nuvarande finansiella situation, såsom beskrivet ovan, är det Bolagets uppfattning att konsekvenserna av att inte kunna genomföra Förvärvet och den efterföljande Konverteringen (såsom dessa beskrivs nedan) är att Bolaget tvingas gå in i en företagsrekonstruktion med potentiell kapitalförstöring för såväl obligationsinnehavare som aktieägare i Concent som resultat. En företagsrekonstruktion är vidare en tids- och resurskrävande process där ett tillfredställande resultat inte kan garanteras. En förutsättning för en lyckad företagsrekonstruktion hade enligt Koncernen inneburit bl.a. ett omfattande ackord med väsentliga skuldnedskrivningar som följd. Vid en misslyckad företagsrekonstruktion och för det fall Koncernen inte skulle finna någon annan strukturaffär bedömer Bolaget att en konkurs är sannolik. Det finns för närvarande inte heller någon likviditet i Koncernen som kan möjliggöra fullföljandet av Koncernens diverse betalningsåtaganden, varför en insolvenssituation är nära förestående för det fall Förvärvet och Konverteringen (såsom dessa beskrivs nedan) inte fullföljs.

2. Vägen framåt

2.1 Grundingen

I syfte att bevara de värden som finns i Concents Projektportfölj och samtidigt begränsa den förlust Concents fordringshavare annars sannolikt skulle ha lidit vid Concents obestånd, ingick Concent under april 2017 ett avtal om försäljning av större delen av Concents Projektportfölj. Förvärvet är villkorat av bl.a. Fordringshavarnas medgivande samt tillfredställande legal genomlysning av Projektportföljen (några av de risker som identifierats i samband med genomlysningen är presenterade i de "riskfaktorerna" som finns i investerarpresentationen som går att finna på www.grundingenfastighets.se). Notera att av strukturella och skattemässiga skäl, kommer hela Projektportföljen efter Förvärvet transfereras till ett holdingbolag som till fullo ägs av Grundingen. Styrelsen i Concent har efter noga överväganden kommit fram till att Förvärvet är den bästa möjligheten för Concents överlevnad, samt möjlighet till en hantering av investerarnas fordringar. Vid bolagsstämma den 24 april 2017 beslutades att Concent skulle genomföra Förvärvet.

Förvärvaren av Projektportföljen är ett nystartat bolag, Grundingen, vilket initialt är kontrollerat av JOOL Invest AB. Styrelsen i Grundingen kommer initialt att bestå av Tom Olander, Göran Johansson och Visar Jaha, den senare även VD. JOOL Invest AB är moderbolag till JOOL Markets AS, som agerat arrangör av bl.a. Obligationerna. Förvärvet innebär i huvuddrag att Grundingen förvärvar Concents Projektportfölj (såsom närmare beskrivet i investerarpresentationen, vilken går att finna på www.grundingenfastighets.se, med angivande av lösenord: Grundingen1) mot ett samtidigt övertagande av stora delar av Concents utestående skuldförpliktelser, inbegripet Obligationerna, såsom närmare beskrivs nedan. Ingen kontantköpeskilling kommer således att erläggas av Grundingen till Concent, utan Projektportföljen tas över mot att Grundingen samtidigt tar över den relevanta skulden, som sedan delvis blir föremål för konvertering till ny emitterade stamaktier i Grundingen, såsom närmare beskrivs nedan. Den del av den övertagna skulden som föreslås konverteras till Grundingenaktier benämns härefter som den "**Relevanta Skulden**".

Från Grundingens perspektiv är det huvudsakliga syftet med Förvärvet att driva Projektportföljen vidare och stegvis avyttra projekten och fastigheterna för att genom framtida vinstutdelningar kunna återbetala Concents nuvarande fordringshavare under den Relevanta

Skulden, vilka konverterat sina fordringar till Grundingenaktier och därigenom begränsa den förlust fordringshavarna under den Relevanta Skulden annars skulle ha lidit vid Concents obestånd. För detta syfte har Grundingen initierat diskussioner med ett flertal fastighets- och projektutvecklare för att efter Förvärvets genomförande kunna inleda samarbeten för att dessa, för Grundingens räkning, ska driva projekten till en fas där dessa sedan kan avyttras till tredje man. Det finns för närvarande ett antal identifierade potentiella samarbetspartners och så snart Förvärvet har genomförts kommer Grundingen att utse den mest lämpade fastighetsutvecklaren för uppgiften att genomdriva projekten. Grundingen bedömer att tidshorisonten för att kunna driva igenom hela Projektportföljen är c:a 3-4 år från och med övertagandet av Projektportföljen. Grundingen är således uppsatt för detta syfte.

För en mer utförlig redogörelse för Projektportföljen, riskerna förknippade med Projektportföljen, Grundingen och dess ledning hänvisas till investerarpresentationen som går att finna på www.grundingenfastighets.se (med angivande av lösenord: Grundingen1).

2.2 Initial transaktionsstruktur

I det följande beskrivs i huvuddrag den tilltänka transaktionsstrukturen.

Innan Förvärvets genomförande finns nedan angiven skuld i Koncernen, vilken är föremål för Förvärvet. Av tabellen nedan framgår den del av den skulden som förslås konverteras till nyemitterade Grundingenaktier respektive återbetalas. Stora delar av den skuld som ska återbetalas utgör nödlån som Koncernen upptagit under våren 2017 för att kunna hantera likviditeten fram till och med Förvärvets fullbordan. Nödlånen har lämnats under förutsättning att de återbetalas kontant inklusive ränta och utan dessa hade inte Koncernen kunnat fortleva fram till och med Förvärvets genomförande, vilket hade inneburit stora kapitalförstöringar.

Syftet med detta Skriftliga Förfarande är att begära Fordringshavarnas medgivande till att i samband med Förvärvet genomföra en konvertering av Nominellt Belopp, jämte upplupen ränta till och med 30 juni 2017 (dock ingen premie för tidig återlösen) under deras nuvarande Obligationer till Grundingenaktier ("**Konverteringen**"). Under förutsättning att en erforderlig majoritet av Concents fordringshavare under den Relevanta Skulden, såväl under Obligationerna som under de andra skuldinstrumenten utgivna av Concent, medger Konverteringen kommer den Relevanta Skulden angiven nedan att konverteras till Grundingenaktier. Grundingen kommer vara ett publikt avstämningsbolag och Grundingenaktierna kommer att vara registrerade vid Euroclear Sweden AB.

C:a belopp (NOK/SEK 1,01)	Typ av skuld	Låntagare	Konverteras/återbetalas
161,7 MSEK*	Obligationer	Concent Utveckling Holding 3 AB (publ)	Konverteras till Grundingenaktier, med förbehåll för fordringshavarnas godkännande
110,2 MSEK*	Obligationer	Concent Utveckling Holding 3 AB (publ)	Konverteras till Grundingenaktier, med förbehåll för fordringshavarnas godkännande
36,0 MSEK*	Direktlån	Concent Holding AB (publ)	Konverteras till Grundingenaktier, med förbehåll för samtliga fordringshavarnas godkännande
18,7 MSEK*	Nödlån	Concent Holding AB (publ)	Konverteras till Grundingenaktier, godkänt av fordringshavare
40,9 MSEK**	Nödlån	Concent Holding AB (publ)	Återbetalas, godkänt av fordringshavare
15,0 MSEK***	Direktlån	Växjö/Karlstad Fastigheter AB)	Återbetalas, godkänt av fordringshavare
3,9 MSEK	Nödlån	Concent Holding AB (publ)	Återbetalas, godkänt av fordringshavare
TOTALT c:a 386,4 MSEK, av vilket c:a 326,6 MSEK ska konverteras till Grundingenaktier och 59,8 MSEK ska återbetalas kontant.			

*Inklusive ränta fram till och med 30 juni 2017

** Inkluse antagen ränta fram till och med 31 augusti 2017

*** Exklusive ränta

2.3 Konverteringen

Under förutsättning att en erforderlig majoritet av Concents fordringshavare under den Relevanta Skulden, såväl under Obligationen som under de andra skuldinstrumenten utgivna av Concent, medger Konverteringen kommer Grundingen inledningsvis att genom ett gäldenärsbyte att överta den Relevanta Skulden. Fordringshavarna kommer således efter gäldenärsbytet att vara fordringshavare mot Grundingen istället för mot Bolaget. Efter genomfört gäldenärsbyte kommer Grundingen genom en kvittningsemission att konvertera den Relevanta Skulden mot nyemitterade Grundingenaktier. Fordringsinnehavarna kommer efter genomförd kvittningsemission tilldelas en Grundingenaktie för varje krona som lånats ut under den del av den Relevanta Skulden som konverteras, jämte upplupen ränta fram till och med 30 juni 2017 (dock ingen premie för tidig återlösen). Vid en genomförd Konvertering kommer således samtliga Fordringshavare att tilldelas Grundingenaktier upp till ett värde av Nominellt Belopp på varje Obligation, jämte upplupen ränta fram till och med 30 juni 2017 (dock ingen premie för tidig återlösen) som sådan Fordringshavare äger vid konverteringstidpunkten.

JOOL Invest AB, jämte intressebolag har idag en fordran om c:a 51 200 000 kronor mot Koncernen under den Relevanta Skulden. I samband med Konverteringen har JOOL Invest AB, jämte intressebolagen, åtagit sig att konvertera hela fordran om c:a 51 200 000 kronor till Grundingenaktier och har åtagit sig att rösta positivt till ett sådant förslag.

Bakgrunden till Konverteringen är att Grundingen bedömer att Grundingen efter genomförandet av Förvärvet kommer att vara i behov av ytterligare lånefinansiering för att genomföra projekten och förvärva den mark som anvisats dotterbolagen som är föremål för Förvärvet. Utan en konvertering av delar av den Relevanta Skulden till aktiekapital bedömer Grundingen möjligheterna till att resa sådan finansiering som mycket liten. Grundingen bedömer således att en konvertering av delar av den Relevanta Skulden till aktiekapital är den bästa möjligheten till återbetalning av Fordringshavarnas fordringar på Bolaget. Det bör noteras att vissa av Koncernens fordringshavare under de olika skuldinstrumenten idag delvis är säkerställda genom olika säkerheter ställda av Koncernen samt att samtliga även säkerställs genom en moderbolagsgaranti utfärdad av moderbolaget Concent Holding AB (publ). Det har dock med hänsyn till omständigheterna inte varit praktiskt möjligt att värdera de olika fordringshavarklassernas säkerhetsposition pga att befintliga värderingar gjorts på basis av olika förutsättningar. Grundingen har vidare gjort bedömningen att den bästa möjligheten att begränsa samtliga fordringshavarklassers förluster är att konvertera samtliga relevanta fordringar till aktiekapital i Grundingen, oaktat tidigare säkerhetsposition, för att därigenom samlat kunna driva Projektportföljen vidare.

För en närmare beskrivning av kapitalstrukturen i Grundingen efter genomförd Konvertering hänvisas till den investerarpresentation som går att finna på www.grundingenfastighets.se (med angivande av lösenord: Grundingen1).

2.4 Initial finansiering

Efter genomfört Förvärv kommer Grundingen vara i behov av initial finansiering för att bl.a. finansiera markkostnader och upplupna projektkostnader uppgående till c:a 30 MSEK vilka ska faktureras av Concent AB. För detta ändamål avser Grundingen att resa en obligation med i huvudsak nedan angivna villkor. Utöver nämnda obligation kan Grundingen genom dotterbolag i ett senare skede komma att ta upp byggkreditiv för att finansiera byggnationer

på fastigheterna. För en närmare beskrivning av villkoren för obligationerna hänvisas till det "term sheet" som går att finna på www.grundingenfastighets.se (med angivande av lösenord: Grundingen1).

Emittent:	Grundingen Fastighets AB (publ).
Initialt belopp:	100 000 000 SEK (eller motsvande i NOK).
Rambelopp:	250 000 000 SEK (eller motsvarande i NOK).
Löptid:	48 månader, med förlängningsoption om sex månader.
Ränta:	Marknadsränta vid tidpunkten för emissionen.
Lägsta investering:	1 000 000 NOK/SEK.
Status:	Seniora, säkerställda obligationer.
Amortering:	Emittenten har rätt att amortera obligationerna, helt eller delvis, under löptiden utan premium.
Registrering:	Euroclear för SEK-obligationer och VPS för NOK-obligationer.
Säkerhet:	Aktiepant avseende aktierna i Grundingens direkta dotterbolag, vilket kommer äga Projektportföljen, samt över samtliga lån till dotterbolaget.
Generella åtaganden:	Sedvanliga åtaganden såsom inga utdelningar under löptiden, begränsningar att ta upp viss annan skuld och ställande av säkerhet.
Sekundärmarknad:	JOOL kommer att vidta skäliga åtgärder för att facilitera transaktioner på sekundärmarkanden.

3. Förslaget

Genom detta Skriftliga Förfarande erbjuds Fordringshavarna att konvertera Nominellt Belopp, jämte upplupen ränta till och med 30 juni 2017 (dock ingen premie för tidig återlösen) av sina Obligationer till ett motsvarande nominellt belopp i SEK av nyemitterade Grundingenaktier. Efter genomförd Konvertering kommer Fordringshavarna således inte ha några kvarvarande fordringar gentemot Bolaget eller någon annat bolag inom Koncernen, vare sig som borgensmän eller pantsättare.

Innan något beslut fattas uppmanas varje Fordringshavare att noggrant granska (i) investerarpresentation avseende Grundingen, (ii) villkoren för obligationerna som avses emitteras av Grundingen (såsom de i huvuddrag har beskrivits i avsnitt 2.4 ovan, jämte "term sheet" för obligationen, samt (iii) de riskfaktorer som finns bilagda till

investerarpresentationen (samtliga dokument finns att granska på www.grundingenfastighets.se, med angivande av lösenord: Grundingen1).

Samtliga Fordringshavare uppmanas vidare att noggrant granska detta dokument samt förslagen till beslut enligt punkten 4 nedan. Om en Fordringshavare är osäker på innehållet och betydelsen av detta dokument, investerarpresentationen avseende Grundingen, jämte därtill bilagda riskfaktorer, term sheet avseende obligationerna eller Konverteringen och vilka åtgärder sådan Fordringshavare bör ta uppmanas Fordringshavaren att anlita ett eget legalt eller finansiellt ombud för ändamålet. Bolaget kommer inte, och har ingen skyldighet att, uppdatera detta dokument.

4. Förslag till beslut

4.1 Beslutspunkter

I enlighet med information som tillhandahålls ovan begär Bolaget att Fordringshavarna anta följande beslut:

- (a) att godkänna att Grundingen genom ett gäldenärsbyte åtar sig samtliga betalningsförpliktelser under Obligationerna;
- (b) att Nominellt Belopp på varje Obligation jämte upplupen ränta fram till och med 30 juni 2017 (dock ingen premie för tidig återlösen) genom en kvittningsemission konverteras till motsvarande nominellt belopp (krona-för-krona) av Grundingenaktier;
- (c) att efterge samtliga villkor i Obligationsvillkoren och Finansieringsdokumenten som annars skulle ha förhindrat Konverteringen och Förvärvet;
- (d) att befullmäktiga Agenten (med full delegationsrätt) att i samband med Förvärvet och Konverteringen frisläppa all Transaktionssäkerhet och i övrigt för Fordringshavarnas räkning ingå de avtal, dokument och underrättelser som Agenten finner nödvändigt för genomförande av Förvärvet och Konverteringen; , inklusive aktieteckningar och andra för Konverteringen nödvändiga åtgärder; och
- (e) att befullmäktiga JOOL Markets AS (med full delegationsrätt) att genomföra nödvändiga transaktioner, såsom makuleringar och överföringar av Obligationer, registreringar, aktieteckningar, etc. i samband med Konverteringen.

Besluten enligt (a) – (e) ovan benämns härafter "**Besluten**".

4.2 Förutsättningar för Besluten och Konverteringen

- (a) Genomförandet av Förvärvet och Konverteringen förutsätter medgivande från erforderliga majoriteter under samtliga Koncernens skuldinstrument. Besluten ovan är därför villkorade av att samtliga sådana medgivanden har inhämtats. I det fall ett nödvändigt medgivande under något skuldinstrument inte kan inhämtas förfaller Besluten i sin helhet.

- (b) Enligt punkten 18(e) i Obligationsvillkoren kräver Besluten enligt punkten 4.1 ovan bifall från Fordringshavare som representerar två tredjedelar (2/3) av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Fordringshavare röstar i ett Skriftligt Förfarande. Beslutsförhet avseende Besluten beskrivs närmare i punkten 18(h) i Obligationsvillkoren.
- (c) Enligt punkten 18(m) i Obligationsvillkoren är ett ärende som beslutas vid ett vederbörligen genomfört Skriftligt Förfarande bindande för samtliga Fordringshavare, oavsett om dessa svarat i det Skriftliga Förfarandet eller ej.

Observera att detta innebär att även de Fordringshavare som inte svarat i det Skriftliga Förfarandet eller röstat emot besluten i det Skriftliga Förfarandet kommer att vara bundna vid Besluten om en erforderlig majoritet röstar för Besluten, innebärandes bland annat att dessa Fordringshavare kommer att tilldelas Grundingenaktier istället för Obligationer och att samtliga deras fordringar mot Bolaget kommer att förfalla i sin helhet efter genomförd Konvertering.

- (d) När den erforderliga majoriteten av totalt Justerat Nominellt Belopp har samtyckt till Besluten genom det Skriftligt Förfarandet kommer beslutet ifråga anses vara antaget, även om den föreskrivna tiden för svar vid det Skriftliga Förfarandet ännu inte har löpt ut. Observera att detta innebär att röstningsförfarandet kan avslutas innan föreskriven svarstid om erforderlig majoritet röstat för Besluten.

4.3 Anskaffande av VP-konto/Depå

Vänligen notera att Grundingenaktierna kommer att vara registrerade vid Euroclear Sweden AB. Varje Fordringshavare kommer efter Konverteringen att tilldelas Grundingenaktier. För att kunna erhålla Grundingenaktier måste varje Fordringshavare ha ett VP-konto hos Euroclear Sweden AB eller en depå hos ett kontoförande institut varpå onoterade svenska aktier registerade hos Euroclear Sweden AB kan deponeras (Grundingenaktier kan inte deponeras på ett ISK-konto). Samtliga Fordringsinnehavare uppmanas att tillse att den har öppnat ett VP-konto eller depå hos ett kontoförande institut (bank) för detta ändamål. Det kontoförande institutet kan förse relevant Fordringshavare med information om hur ett sådant konto kan öppnas, annars uppmanas Fordringshavarna att kontakta sin ordinarie kontakt hos det värdepappersbolag som assisterat med förvärvet av Obligationerna för ytterligare assistans.

5. Informationsmöte

Härmed inbjuds samtliga Fordringshavare till ett informationsmöte som arrangeras av Grundingen, där ledningen för Grundingen avser beskriva bolagets planer för. Informationsmötet kommer att hållas per telefon, enligt uppgifterna nedan:

Datum: **10 augusti 2017**

Tid: **10.00 a.m. CET**

Telefonnummer:

Danmark: +45 8988 7898

Finland: +358 9 4245 1865

Norge: +47 2396 2117

Sverige: +46 85 05 32 900

PIN: 1561745#

Deltagande i telefonmötet är inte en förutsättning för att rösta i det Skriftliga Förfarandet.

6. Kommande händelser och förväntade datum

Händelse	Datum	Beskrivning
Kallelsedag.	7 juli 2017	Kallelse till Skriftligt Förfarande skickas ut till Fordringshavare
Informationsmöte.	10 augusti 2017, kl 10.00, per telefon	Informationsmöte där ledningen för Grundingen beskriver transaktionen.
Avstämningsdag.	14 juli 2017	Den dag då Fordringshavare måste vara registrerad som ägare av en Obligation för att kunna rösta vid det Skriftliga Förfarandet.
Sista dag för svar på Skriftligt Förfarande.	15 augusti 2017	Sista dag då svar på Skriftlig Förfarande måste komma till Agenten till handa.
Ny information avseende Konverteringens genomförande.	Snarast efter 15 augusti 2017	Så snart erforderlig majoritet röstat för Besluten kommer Fordringshavarna att tillsändas ny information om relevanta datum.
Konverteringens och makulering.	På grund av långa ledtider avseende konvertering och nyemission förväntas transaktionen i sin helhet genomföras under augusti månad 2017.	Den dag då Obligationerna konverteras mot Grundingenaktier, varvid Obligationerna makuleras.

För det fall den erforderliga majoriteten av totalt Justerat Nominellt Belopp har samtyckt till Besluten genom det Skriftligt Förfarandet innan den föreskrivna tiden för svar vid det Skriftliga Förfarandet har löpt ut förbehåller sig Grundingen och Bolaget rätten att tidigarelägga Konverteringen genom meddelande till Fordringshavarna.

B. Omröstningsförfarande

Beslut tas genom att Agenten sammanräknar inkomna röster i enlighet med Punkt 18 i Villkoren. Varje Fordringshavare har en röst per innehavd Obligation om vardera Nominellt Belopp som sådan Fordringshavare innehar.

Agenten kommer upprätta protokoll över beslutsförfarandet. Protokollet kommer finnas tillgängligt för Fordringshavarna hos Agenten och Bolaget.

Besluten som fattas i förfarandet är bindande för varje Fordringshavare, oavsett hur Fordringshavaren har röstat och även om Fordringshavaren inte deltagit i omröstningen.

Beslut kan endast fattas avseende samtliga Beslut i punkten 4.1 ovan och inte endast enskilda punkter.

Röstning

Fordringshavare måste rösta likadant för hela sitt innehav av Obligationer enligt Punkt 18 i Villkoren. Ombud och förvaltare som representerar olika ägare kan dock rösta olika för olika ägare.

Obligationer som innehas av Bolaget eller något annat Koncernbolag är inte röstberättigande.

Beslutsförhet

För beslutsförhet gällande beslutet om Bolagets förslag, krävs att Fordringshavare som representerar minst 20 procent av det Justerade Nominella beloppet avger svar.

Om beslutsförhet inte uppnåtts vid utgången av svarstiden ska förfarandet ajourneras till den dag som infaller den femte Bankdagen därefter. Vid det fortsatta förfarandet krävs för beslutsförhet inte att någon särskild andel röstar utan beslut kan fattas oavsett hur stor andel av det Justerade Nominella Beloppet som deltar. Röster som avgetts innan ajourneringen gäller även i det fortsatta förfarandet.

Majoritetskrav

För beviljande av Bolagets Förslag, krävs godkännande av minst 67 procent av det totala Justerade Nominella Beloppet mottagna röster i förfarandet.

Sista svarsdag och tid för deltagande

Agenten skall ha mottagit röster med post, bud eller email på adresserna nedan senast **kl. 12.00 den 15 augusti 2017**. Röster som mottas därefter kommer lämnas utan avseende.

Adresser för röstning

Via post:
Intertrust (Sweden) AB
Att: Sandra Andersson
PO Box 162 85
103 25 Stockholm

Via bud:
Intertrust (Sweden) AB
Att: Sandra Andersson
Sveavägen 9, 10th floor
111 57 Stockholm

Via email: trustee@intertrustgroup.com

Frågor till Concent

Vid frågor till Bolaget gällande Förslaget, kontakta Björn Sahlström:

Tel: +46 70-600 00 90

E-post: bjorn@sundaholding.com

Frågor till Grundingen

Vid frågor till Grundingen gällande Förslaget, kontakta Tom Olander:

E-post: info@grundingenfastighets.se

Frågor till Agenten

Vid frågor till Agenten gällande Förslaget, kontakta

Kristofer Nivenius

Tel: +46 70 688 1910

Sandra Andersson

Tel: +46 70-860 61 25

E-post: trustee@intertrustgroup.com

DISCLAIMER

Ingenting i detta Förslag ska anses utgöra en rådgivning till Fordringshavarna från Agenten. Fordringshavarna uppmanas att självständigt ta ställning till Förslaget och rösta därefter.

Stockholm, 7 juli 2017

Intertrust (Sweden) AB

i egenskap av Agent

Röstsedel för ägare

gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 7 juli 2017 för Concent Utveckling Holding 3 AB:s (publ) upp till 250,000,000 SEK 2016/2021 (ISIN: SE0008374797) ("Obligationerna") daterad den 22 juni 2016

Bolaget har begärt att Fordringshavarna godkänner Bolagets Förslag i enlighet med kallelsen till det skriftliga beslutsförfarandet.

Fordringshavare: _____

Nominellt belopp: _____

Undertecknad Fordringshavare röstar: (sätt ett kryss i respektive ruta)

Beslut	Godkänner	Avslår	Avstår från att rösta
Godkänner Besluten enligt vad som presenterats i det Skriftliga Förfarandet punkten 4.1. och befullmäktigar Agenten att i samband med Förvärvet och Konverteringen frisläppa all Transaktionssäkerhet och i övrigt för Fordringshavarnas räkning ingå de avtal, dokument och underrättelser som Agenten finner nödvändigt för genomförande av Förvärvet och Konverteringen, inklusive aktieteckningar och andra för Konverteringen nödvändiga åtgärder.			

Namnteckning

Namnförtydligande:

Email: _____

Telefonnummer: _____

OBS: Svarstalongen skall undertecknas av behörig person. Till juridiska personers svarstalong skall bifogas bestyrkt kopia av registreringsbevis eller annat dokument som styrker firmateckningsrätten. Registreringsbevis får inte vara äldre än ett (1) år.

Svarstalongen och eventuella behörighetshandlingar skall vara Agenten tillhanda senast **kl. 12.00 den 15 augusti 2017**. Vänligen skicka samtliga handlingar till någon av adresserna i kallelsen.

Intyg från förvaltare¹

om innehav av obligationer utgivna av Concent Utveckling Holding 3 AB (publ) 2016/2021 med ISIN SE0008374797 ("Obligationer") i samband med ett skriftligt förfarande som initierades den 7 juli 2017

Innehavare: _____

Nominellt belopp: _____

Vi intygar härmed att vi den [datum] innehade Obligationer med ovan nämnt nominellt belopp för ovan nämnde innehavares räkning.

Datum: _____

Förvaltare: _____

Underskrift²: _____

Namnförtydligande: _____

Email: _____

Telefonnummer: _____

¹ Intyg behövs om obligationerna hålls genom en förvaltare eller annan person för ägarens räkning och ägaren själv vill skicka in röstsedel.

² För förvaltare enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument krävs inte behörighetshandlingar.

Svarstalong för förvaltare³

gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 7 juli 2017 för Concent Utveckling Holding 3 AB:s (publ) upp till 250,000,000 SEK 2016/2021 (ISIN: SE0008374797) ("Obligationerna") daterad den 22 juni 2016

Bolaget har begärt att Fordringshavarna godkänner Bolagets Förslag i enlighet med kallelsen till det skriftliga beslutsförfarandet.

Förvaltare: _____

Undertecknad Förvaltare röstar: (Fyll i nominellt belopp i relevant ruta)

Beslut	Nominellt belopp
Godkänner förslagen enligt vad som presenterats i det skriftliga förfarandet och befullmäktigar Agenten att i samband med Förvärvet och Konverteringen frisläppa all Transaktionssäkerhet och i övrigt för Fordringshavarnas räkning ingå de avtal, dokument och underrättelser som Agenten finner nödvändigt för genomförande av Förvärvet och Konverteringen, inklusive aktieteckningar och andra för Konverteringen nödvändiga åtgärder.	
Godkänner:	
Avslår:	
Avstår från att rösta	

Namnteckning⁴

Namnförtydligande:

Email: _____ Telefonnummer: _____

³ Används av förvaltare som vill rösta för sina kunder eller av ombud. Rösta via post, bud eller email. Se adresser kallelsen.

⁴ För förvaltare enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument krävs inte behörighetshandlingar.