

## **Tillägg till Zenith Group Real Estate I AB:s prospekt**

Tillägg till Zenith Group Real Estate I AB:s prospekt, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 23 augusti 2018 (FI dnr 18-12236) ("Prospektet").

Detta tillägg har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lag (1991:980) om handel med finansiella instrument samt godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 18 september 2018 (FI dnr 18-16553) och offentliggjorts på Zeniths webbplats den 18 september 2018.

Rätt för investerare att i enlighet med 2 kap. 34 § lag (1991:980) om handel med finansiella instrument återkalla sin anmälan eller sitt samtycke till köp, eller teckning av, överlåtbara värdepapper som omfattas av Prospektet med anledning av offentliggörandet av detta tillägg ska utnyttjas senast två (2) arbetsdagar från offentliggörande, det vill säga senast den 20 september 2018.

Detta tillägg är en del av, och ska läsas tillsammans med, Prospektet.

## **Offentliggörande av Zenith Group Real Estate I AB:s delårsrapport**

Zenith Group Real Estate I AB offentliggjorde den 31 augusti 2018 sin delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2018 ("Delårsrapporten"). Genom detta tillägg införlivas vissa delar av Delårsrapporten i, och utgör en del av, Prospektet.

## **Uppdateringar av Prospektet med anledning av Delårsrapporten**

Offentliggörande av Delårsrapporten föranleder att Prospektets avsnitt "Sammanfattning", "Finansiell information i sammandrag" och "Övrig information" uppdateras enligt nedan.

### *Sammanfattning*

Prospektet sammanfattning uppdateras med Historisk finansiell information under "Avsnitt B – Emittent" (punkt B.7) enligt nedan.

*Nyckeltal och aktiekapital per 31 december 2017 samt Kassaflödesanalys per 31 december 2017* uppdateras med aktuella jämförelsetal *per 30 juni 2018* på sidan S2. Uppdateringarna framgår av [Bilaga 1](#).

### *Finansiell information i sammandrag*

I avsnittet "Översikt över rörelse och finansiell information" ersätts aktuell information avseende aktiekapital och bolagets tillgångar per 31 december 2017 med aktuell information per 30 juni 2018 på sidan R20. I avsnittet "Kommentar till den finansiella utvecklingen" ersätts aktuell information avseende likvida medel per 31 december 2017 med aktuella tal per 30 juni 2018 samt kostnaderna förtydligas på sidan på sidan R20-R21. Avsnittet "Balansräkning och resultaträkning" uppdateras med en kolumn med information från halvårsrapporten avseende 1 januari 2018 – 30 juni 2018 på sidan R21. I avsnittet "Nyckeltal" uppdateras aktuella nyckeltal med aktuella nyckeltal per 30 juni 2018 på sidan R22. Avsnittet "Kassaflödesanalys" uppdateras med en kolumn med information från halvårsrapporten avseende 1 januari 2018 – 30 juni 2018 på sidan R22. Avsnittet "Dokument

*som införlivas genom hänvisning*” uppdateras med införlivning av delar av delårsrapporten för 1 januari 2018 – 30 juni 2018 samt delar av årsredovisningen för 2017 på sidan R22. Samtliga uppdateringar framgår av Bilaga 2.

Stockholm den 18 september 2018.

## Bilaga 1

I tabellen presenteras nyckeltal för räkenskapsåret 2017 samt första halvåret 2018.

<b>Nyckeltal och aktiekapital</b>	<b>30 juni 2018</b>	<b>31 december 2017</b>
Soliditet (%) <sup>1</sup>	0,9	0,8
Balansomslutning (SEK)	58.321.606	60.701.673
Likvida medel (SEK)	55.136.846	258.708
Eget kapital och skulder (SEK)	58.321.606	60.701.673
Resultat (SEK)	0	0
Aktiekapital (SEK) <sup>2</sup>	500.000	500.000
<b>Kassaflödesanalys</b>		
Likvida medel (SEK)	55.136.846	258.708

<sup>1</sup> Eget kapital i förhållande till totalt kapital. Ett mått på Bolagets kapitalstruktur som visar på hur Bolaget valt att finansiera sina tillgångar

<sup>2</sup> Aktiekapitalet är fördelat på 500.000 aktier med ett kvotvärde om en (1) krona.

## Finansiell information i sammandrag

### 1.1 Översikt över rörelse och finansiell situation

Bolaget bildades 10 mars 2017 och registrerades 21 mars 2017. Bolagets aktiekapital uppgick per 30 juni 2018 till 500.000 kronor fördelat på 500.000 aktier med ett kvotvärde om en (1) krona. Bolagets tillgångar bestod per 30 juni 2018 av likvida medel om 55.136.846 kronor samt andelar i Terraviva 1. Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat Vinstandelsbevis för 53.090.000 kronor, exklusive premien. Bolaget har för försäljningen av Vinstandelsbevisen betalat en ersättning till Quesada uppgående till 3,5 procent av teckningsintäkterna, denna ersättning periodiseras och kostnadsförs under Vinstandelslånens livslängd. Bolagets kostnader har hittills huvudsakligen bestått av uppstartskostnader. Med start från och med dagen för noteringen av Vinstandelsbevisen betalar Bolaget även förvaltningsarvode om 2,5 procent på årsbasis till FCG Fonder varav (varav Zenith Management erhåller 2,32 procent).

Bolagets första räkenskapsår löpte mellan 21 mars – 31 december 2017, för vilket Bolaget har låtit upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt, i enlighet med RFR 2 IFRS i den utsträckning det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Årsredovisningen är reviderad av Bolagets revisor. I övrigt är ingen del av Prospektet reviderat av en revisor. Bolagets årsredovisning införlivas i Prospektet genom hänvisning och ska läsas tillsammans med tillhörande noter och revisionsberättelser som också införlivas genom hänvisning. Bolagets årsredovisning finns därutöver tillgänglig på Bolagets webbplats. Upprättad balans- och resultaträkning samt kassaflödesanalys utgör Bolagets finansiella information.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektets godkännande börjat bedriva sin verksamhet men har inte tagit några beslut om att företa några Investeringar, bortsett från åtagandet att Förvärva andelar i Terraviva 1 varav 1.270.000 kronor betalats. Likvida medel uppgår per dagen för Prospektets godkännande till cirka 53.438.000 kronor.

### 1.2 Kommentar till den finansiella utvecklingen

Det som huvudsakligen påverkar Bolagets finansiella utveckling är värdeutvecklingen på Bolagets Investeringar. Därutöver kommer olika typer av kostnader påverka den finansiella utvecklingen. Kostnaderna utgörs framförallt av Rörelse- och Emittentkostnader. Samtliga resultatposter som bedöms uppstå i Bolaget är reglerade i Villkoren för Vinstandelslånen och påverkar avkastningen på- och återbetalningen av dessa.

Per 30 juni 2018 uppgick likvida medel till 55.136.846 kronor. De likvida medlen uppgår per dagen för prospektet till cirka 53.438.000 kronor.

### 1.3 Balansräkning och resultaträkning

<b>Resultaträkning</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-03-10</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader	-515 306	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-515 306</b>	<b>-</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Värdetförändring från långfristiga skulder	515 306	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>515 306</b>	<b>-</b>
<b>Inkomstskatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens resultat tillika periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 284 792	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 284 792</b>	<b>-</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	-	58 399 000
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	1 899 968	2 043 965
Likvida medel	55 136 846	258 708
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>57 036 814</b>	<b>60 701 673</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>58 321 606</b>	<b>60 701 673</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500 000	500 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>500 000</i>	<i>500 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat	-	-
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga långfristiga skulder	57 642 402	58 157 708
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>57 642 402</b>	<b>58 157 708</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 204	2 043 965
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>179 204</b>	<b>2 043 965</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>58 321 606</b>	<b>60 701 673</b>

## 1.4 Nyckeltal

I tabellen presenteras nyckeltal för räkenskapsåret 2017 samt första halvåret 2018.

Nyckeltal och aktiekapital	30 juni 2018	31 december 2017
Soliditet (%) <sup>1</sup>	0,9	0,8
Balansomslutning (SEK)	58.321.606	60.701.673
Likvida medel (SEK)	55.136.846	258.708
Eget kapital och skulder (SEK)	58.321.606	60.701.673
Resultat (SEK)	0	0
Aktiekapital (SEK) <sup>2</sup>	500.000	500.000
<b>Kassaflödesanalys</b>		
Likvida medel (SEK)	55.136.846	258.708

<sup>1</sup> Eget kapital i förhållande till totalt kapital. Ett mått på Bolagets kapitalstruktur som visar på hur Bolaget valt att finansiera sina tillgångar

<sup>2</sup> Aktiekapitalet är fördelat på 500.000 aktier med ett kvotvärde om en (1) krona.

## 1.5 Kassaflödesanalys

	2018-01-01 2018-06-30	2017-03-10 2017-06-30
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-515 306	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-515 306	-
Ökning/minskning av rörelsefordringar	58 542 997	-
Ökning/minskning av rörelseskulder	-1 864 761	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>56 162 930</b>	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-1 284 792	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 284 792</b>	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Likvid startkapital	-	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	500 000
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>54 878 138</b>	<b>500 000</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>258 708</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>55 136 846</b>	<b>500 000</b>

## **1.6 Historisk finansiell information**

Då såväl Bolaget som verksamheten är nystartad saknas historisk finansiell information, utöver vad som ovan redovisats.

## **1.7 Dokument som införlivas genom hänvisning**

Följande handlingar införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet.

- Balans- och resultaträkning samt kassaflödesanalys på s. 3-5, noter på s. 5-8 samt revisionsberättelse på s. 9-11 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017.
- Balans- och resultaträkning samt kassaflödesanalys på s. 3-5 samt noter på s. 6-7 i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2018.

De sidor som inte införlivats är inte en del av och är inte av relevans för Prospektet. Samtliga handlingar finns att ta del av på Bolagets hemsida, [www.zenithgroup.se](http://www.zenithgroup.se).

Så länge som någon del av Vinstandelslånen är utestående kommer kopior av dessa handlingar som införlivats genom hänvisning finnas tillgängliga för inspektion på Bolagets kontor under sedvanliga kontorstider.

Bolagets styrelse uppmanar potentiella investerare att tillgodogöra sig de handlingar som införlivats genom hänvisning innan beslut rörande investering i Vinstandelsbevis fattas.

Handlingen som hänvisningen görs till är aktuell per det datum som handlingen daterats. Det görs inga utfästelser i de handlingar som införlivats genom hänvisningar kring att det inte skett eller kommer att ske någon förändring i Bolagets verksamhet, finansiella situation eller i övrigt.