

CATENA

*Erbjudande till aktieägarna
i Tribona AB (publ)*



ADVOKATFIRMAN
GLIMSTEDT

CATELLA

Viktig information

Inledning

Erbjudandehandlingen och den tillhörande anmälningseddelen innehåller viktig information och bör läsas noggrant innan beslut fattas beträffande Erbjudandet från Catena. Erbjudandehandlingen har upprättats med anledning av Bolagets Erbjudande till aktieägarna i Tribona att förvärva samtliga utestående aktier i enlighet med de villkor som anges i Erbjudandehandlingen.

Informationen i Erbjudandehandlingen avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för offentliggörandet av Erbjudandehandlingen. Det lämnas ingen försäkran om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Tribona i Erbjudandehandlingen har endast inhämtats från offentliga handlingar utgivna av Tribona. Information har i huvudsak upprättats utan medverkan från Tribonas styrelse med hänsyn till att samtliga styrelseledamöter i Tribona, förutom en, har valts efter Erbjudandets offentliggörande. Bolaget garanterar därför inte att informationen i Erbjudandet avseende Tribona är korrekt eller fullständig och tar inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig.

Förutom Bolagets och Tribonas reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren 2012, 2013, 2014, avsnittet Finansiell översikt i sammandrag avseende Bolaget, proformaredovisningen samt Bolagets respektive Tribonas delårsrapport för perioden januari till september 2015 och Tribonas delårsrapport för januari till september 2014 har ingen information i Erbjudandehandlingen granskats eller reviderats av revisor. Catenas delårsrapport januari till september 2014 är inte översiktligt granskad.

Tillämplig lag och tvister

Erbjudandehandlingen har upprättats i enlighet med lagstiftningen i Sverige och de författningar och regler som är tillämpliga på offentliga uppköpserbjudanden i Sverige. Svensk lag, Nasdaq Stockholms regler rörande offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("Takeover-reglerna"), Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna och, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tidigare besked om tolkning och tillämpning av Näringslivets Börskommittés regler om offentliga uppköpserbjudanden, är tillämpliga på Erbjudandet. Vidare har Bolaget i enlighet med lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden den 19 oktober 2015 åtagit sig gentemot Nasdaq Stockholm att följa Takeover-reglerna samt Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna och, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tidigare besked om tolkning och tillämpning av Näringslivets Börskommittés regler om offentliga uppköpserbjudanden samt att underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm kan komma att fastställa vid överträdelse av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anledning av, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans. Erbjudandehandlingen har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden och lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Finansinspektionens godkännande och registrering innebär inte någon garanti från Finansinspektionens sida för att sakuppgifterna i Erbjudandehandlingen är riktiga eller fullständiga. Erbjudandehandlingen kommer att vara godkänd som erbjudandehandling i Norge i enlighet med tillämplig praxis från Finanstilsynet.

Territoriella begränsningar

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter att ytterligare erbjudandehandling eller prospekt upprättas eller att ytterligare

registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt.

Erbjudandet lämnas inte och kommer inte att lämnas, vare sig direkt eller indirekt, inom eller in i, genom post eller något annat kommunikationsmedel eller hjälpmedel, vare sig av mellanstatlig karaktär eller för utländsk handel eller genom nationella börsers hjälpmedel, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA eller annat land utanför Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet ("EES"). Detta inbegriper, men är inte begränsat till, telefax, e-post, telefon och internet eller andra former av elektronisk överföring. Erbjudandet kan inte accepteras och aktier kan inte överlåtas i Erbjudandet, på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel eller hjälpmedel inom eller från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA eller annat land utanför EES eller av personer som befinner sig i eller är bosatta i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA eller annat land utanför EES. Följaktligen kommer inte och ska inte Erbjudandehandlingen, anmälningseddelen eller annan dokumentation avseende Erbjudandet postas, på annat sätt överföras, distribueras, vidarebefordras eller sändas in i eller inom Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA eller annat land utanför EES eller till en person som är från, befinner sig i eller är bosatt i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA eller annat land utanför EES.

Varje försök till överlåtelse av aktier i Erbjudandet som direkt eller indirekt är ett resultat av en överträdelse av dessa restriktioner är ogiltigt och varje försök att överlåta aktier av en person som befinner sig i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA eller annat land utanför EES eller av ombud, förvaltare eller annan mellanhand som agerar på icke-diskretionär basis för en huvudman som lämnar instruktioner inom eller från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA eller annat land utanför EES, är ogiltigt och kommer inte att accepteras. Varje person som innehar aktier och som deltar i Erbjudandet kommer att få intyga att de inte är från, befinner sig i eller deltar i Erbjudandet från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA eller annat land utanför EES samt att de inte på icke-diskretionär basis agerar på uppdrag för en huvudman som är från, befinner sig i eller ger en order om att delta i sådant erbjudande från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA eller annat land utanför EES. Bolaget kommer inte att tillhandahålla något vederlag från Erbjudandet till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA eller annat land utanför EES.

Framtidsinriktad information

Erbjudandehandlingen innehåller viss framtidsinriktad information. Bolaget uppmanar läsaren av Erbjudandehandlingen att ta hänsyn till att ingen framtidsinriktad information utgör någon garanti för framtida resultat och att faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från dem som beskrivs i den framtidsinriktade informationen. Den som överväger att investera i Bolaget uppmanas därför att noggrant studera Erbjudandehandlingen, speciellt avsnittet avseende riskfaktorer.

All framtidsinriktad information lämnas per dagen Erbjudandehandlingen offentliggörs.

Med undantag för vad som krävs av Nasdaq Stockholm eller tillämplig lagstiftning, friskriver sig Bolaget uttryckligen från all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar med avseende på framtidsinriktad information i Erbjudandehandlingen på grund av ändrade förväntningar avseende den framtidsinriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framtidsinriktad information är baserad.

Innehåll

Sammanfattning	4
Risikfaktorer	18
Erbjudande till aktieägarna i Tribona	22
Villkor och anvisningar	24
Bakgrund och motiv	27
Uttalande från styrelsen i Tribona	28
Den Nya Koncernen	32
Catena i korthet	32
Tribona i korthet	32
Den Nya Koncernen	32
Finansiell översikt proforma	34
Revisors rapport avseende proformaredovisning	39
Information om Catena	40
Verksamhet	40
Marknadsöversikt	42
Fastighetsbestånd	45
Finansiell översikt i sammandrag	50
Kommentarer till finansiell översikt	55
Kapitalstruktur och annan finansiell information	58
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	59
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	62
Bolagsstyrning	66
Bolagsordning	69
Legala frågor och övrig information	70
Catenas delårsrapport för perioden januari till september 2015	73
Historisk finansiell information	89
Revisors rapport avseende sammandrag av historisk finansiell information	90
Avsaknad av redogörelse från styrelsen i Tribona	92
Information om Tribona	93
Verksamhet	93
Fastighetsbestånd	94
Finansiell översikt	95
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	98
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	99
Bolagsordning	100
Tribonas delårsrapport för perioden januari till september 2015	101
Skattefrågor	123
Adresser	127

Definitioner

Catena, Bolaget eller Koncernen – Catena AB (publ), med organisationsnummer 556294-1715, med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang

Tribona – Tribona AB (publ), med organisationsnummer 556870-4646, med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang

Erbjudandet – Erbjudandet till aktieägarna i Tribona i enlighet med villkoren i Erbjudandehandlingen

Erbjudandehandlingen – Denna erbjudandehandling som har upprättats med anledning av Erbjudandet

Den Nya Koncernen – Den koncern som bildas genom Catenas förvärv av Tribona i enlighet med Erbjudandet

Nasdaq Stockholm – Nasdaq OMX Stockholm AB eller den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, beroende på sammanhang

Catella eller Catella Corporate Finance – Catella Corporate Finance Stockholm HB

Erbjudandet i korthet

Catena erbjuder Tribonas aktieägare som har åtta aktier eller fler att, såsom betalning för aktier i Tribona, erhålla nyemitterade aktier i Catena. För varje åtta befintliga aktier i Tribona erbjuds aktieägarna erhålla tre nyemitterade aktier i Catena. Som alternativ erbjuder Catena aktieägare att, såsom betalning för varje aktie i Tribona, erhålla ett kontant vederlag om 42 kronor.

De av Tribonas aktieägare som äger färre än åtta aktier erbjuds ett kontant vederlag om 45 kronor per aktie i Tribona. De aktieägare som accepterat att erhålla aktielikvid enligt ovan erbjuds, för överskjutande aktier över åtta aktier och som inte är jämnt delbart med åtta, ett kontant vederlag om 45 kronor per aktie i Tribona.

Sammanfattning

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i "Punkter".

Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av Erbjudandehandlingar, finns det luckor i numreringen av punkterna. Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "Ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	<p>Denna sammanfattning ska ses som en introduktion till, och ett sammandrag av, informationen i Erbjudandehandlingen. Varje beslut att acceptera Erbjudandet ska baseras på Erbjudandehandlingen i dess helhet och således inte endast på denna sammanfattning. Potentiella investerare uppmärksammas på att en person får göras ansvarig för uppgifter som ingår eller saknas i sammanfattningen, eller en översättning av den, endast om sammanfattningen eller översättningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till andra delar av Erbjudandehandlingen. En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i Erbjudandehandlingen kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Erbjudandehandlingen.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Erbjudandehandlingen eller om den inte, tillsammans med andra delar av Erbjudandehandlingen, ger nyckelinformation till de aktieägare som Erbjudandet vänder sig till.</p>
A.2	<i>Samtycke till användning av Erbjudandehandlingen</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda denna Erbjudandehandling för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

Avsnitt B – Emittent

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets firma är Catena AB (publ) med organisationsnummer 556294-1715. Catenas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, med kortnamnet CATE och ISIN-kod SE0001664707.
B.2	<i>Säte, bolagsform etc.</i>	Bolaget har sitt säte i Solna, Stockholms län och dess associationsform är publikt aktiebolag. Bolaget är bildat i Sverige och bedriver verksamhet enligt svensk lagstiftning.
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	<p>Catena är ett av de större fastighetsbolagen inom logistik som erbjuder företag och tredjepartsoperatörer anpassade, kostnadseffektiva och hållbara logistikanläggningar på strategiska lägen i anslutning till landets godsflöden. Catenas huvudsakliga verksamhet är att, i egen regi eller i samarbeten, förvalta strategiskt placerade logistikfastigheter som genererar starka kassaflöden. Bolaget erbjuder sina kunder ett antal olika lokaltyper speciellt anpassade för deras primära funktion. Dessutom erbjuder Bolaget en rad tilläggstjänster för en komplett lösning eller funktion som kan rationalisera hyresgästernas verksamhet. Catena erbjuder tydliga hållbarhets- och kostnadsfördelar genom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Attraktiva lägen nära de viktiga nationella transportlederna, med bra lokala tillfarter. • Flexibla ytor och logistiklösningar för varierande behov. • Miljöeffektiva lösningar i såväl utveckling som drift. • Engagemang i såväl kundrelationer som logistikutveckling. • Säkerhet med ett fullgott skydd mot inbrott, brand, översvämning eller annan skada. • Trygghet som en ansvarskännande och hållbar hyresvärd kan erbjuda. <p>Catenas fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2015 av totalt 52 fastigheter. Totala arean uppgick till cirka 800 300 kvadratmeter och fastighetsvärdet till cirka 5,1 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 procent och totala hyresvärdet till 503,4 Mkr. Huvudkontoret ligger i Helsingborg. Catena är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.</p>

B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet forts.</i>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Catenas regioner</th> <th>Antal fastigheter</th> <th>Uthyrbar yta, tkvm</th> <th>Verkligt värde, Mkr</th> <th>Hyresvärde, Mkr</th> <th>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</th> <th>Kontrakterad årshyra, Mkr</th> <th>Överskottsgrad, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stockholm</td> <td>20</td> <td>309,8</td> <td>2 249,9</td> <td>210,9</td> <td>95</td> <td>200,8</td> <td>79</td> </tr> <tr> <td>Göteborg</td> <td>15</td> <td>285,1</td> <td>1 727,7</td> <td>185,1</td> <td>99</td> <td>182,7</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>Öresund</td> <td>17</td> <td>205,4</td> <td>1 124,4</td> <td>107,4</td> <td>97</td> <td>104,0</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>Totalt</td> <td>52</td> <td>800,3</td> <td>5 102,0</td> <td>503,4</td> <td>97</td> <td>487,5</td> <td>77</td> </tr> </tbody> </table>							Catenas regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %	Stockholm	20	309,8	2 249,9	210,9	95	200,8	79	Göteborg	15	285,1	1 727,7	185,1	99	182,7	77	Öresund	17	205,4	1 124,4	107,4	97	104,0	71	Totalt	52	800,3	5 102,0	503,4	97	487,5	77
		Catenas regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %																																							
Stockholm	20	309,8	2 249,9	210,9	95	200,8	79																																									
Göteborg	15	285,1	1 727,7	185,1	99	182,7	77																																									
Öresund	17	205,4	1 124,4	107,4	97	104,0	71																																									
Totalt	52	800,3	5 102,0	503,4	97	487,5	77																																									
Efter 30 september 2015 har Catena förvärvat och tillträtt fyra fastigheter med underliggande fastighetsvärde om 119 Mkr samt sålt och frånträtt en fastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 1 Mkr.																																																
B.4a	<i>Trender</i>	<p>Sammanfattning – viktiga trender innevarande räkenskapsår</p> <ul style="list-style-type: none"> • Svensk ekonomi – Bra tillväxt, stark konsumtion, förbättrade finansieringsvillkor samt låg avkastning ökar intresset för kommersiella fastigheter. • Godsflöden ökar – Globaliseringen mer omfattande då produktion och konsumtion blir alltmer åtskilda. Ökar behovet av en effektiv logistikapparat. • Stark detaljhandel – Detaljhandeln har visat en positiv utveckling under 2015 och HUI Research förutspår en ökning på över fyra procent under 2015*. • E-handeln – I september 2015 rapporterade HUI Researchs E-barometer om tillväxt för den svenska e-handeln med 19 procent*. • Svag hyresutveckling på hyresmarknaden – Trots begränsad tillgång på nya moderna logistiktytor är hyresutvecklingen svag, bland annat beroende god tillgång på utvecklingsbar mark. I Stockholm råder det brist på utvecklingsbar mark, vilket drivit upp hyrorna. • Brist på investeringsobjekt – Lager- och logistikmarknaden präglas av en brist på attraktiva investeringsobjekt, vilket inneburit att många stora institutionella placerare har en lägre allokering än annars motiverat. <p>* Detaljhandelsindex, Konjunkturbedömning respektive HUI Research E-barometer Q2 2015, www.hui.se.</p>																																														
B.5	<i>Koncernen</i>	<p>Moderbolag i Koncernen är Bolaget. Nedan listas Bolagets samtliga direktägda dotterbolag samt intressebolag/joint ventures. Ägarandel och röstetal uppgår till 100 procent om ej annat anges.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Moderbolag</th> <th>Org.nr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Catena AB (publ)</td> <td>556294-1715</td> </tr> <tr> <td>Dotterbolag</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Catena Logistik AB</td> <td>556922-7365</td> </tr> <tr> <td>Catena Byggnads AB</td> <td>556048-4726</td> </tr> <tr> <td>Catena Fastigheter AB</td> <td>556754-0843</td> </tr> <tr> <td>Catena i Stenungsund AB</td> <td>556754-0835</td> </tr> <tr> <td>Catena i Vinsta AB</td> <td>556754-0868</td> </tr> <tr> <td>Catena i Täby AB</td> <td>556754-7509</td> </tr> <tr> <td>Catena Obl. Holding AB</td> <td>556984-8467</td> </tr> <tr> <td>Intressebolag/joint ventures i Catena (Catena Logistik AB) med Peab (50/50 procent)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Log. Sunnanå AB</td> <td>556699-7788</td> </tr> <tr> <td>Log. Sunnanå Två AB</td> <td>559023-3911</td> </tr> <tr> <td>Log. Tostarp Två AB</td> <td>559025-2259</td> </tr> <tr> <td>Log. Tostarp AB</td> <td>556667-8784</td> </tr> <tr> <td>PeBri Projektutveckling AB</td> <td>556752-1108</td> </tr> </tbody> </table>							Moderbolag	Org.nr	Catena AB (publ)	556294-1715	Dotterbolag		Catena Logistik AB	556922-7365	Catena Byggnads AB	556048-4726	Catena Fastigheter AB	556754-0843	Catena i Stenungsund AB	556754-0835	Catena i Vinsta AB	556754-0868	Catena i Täby AB	556754-7509	Catena Obl. Holding AB	556984-8467	Intressebolag/joint ventures i Catena (Catena Logistik AB) med Peab (50/50 procent)		Log. Sunnanå AB	556699-7788	Log. Sunnanå Två AB	559023-3911	Log. Tostarp Två AB	559025-2259	Log. Tostarp AB	556667-8784	PeBri Projektutveckling AB	556752-1108								
Moderbolag	Org.nr																																															
Catena AB (publ)	556294-1715																																															
Dotterbolag																																																
Catena Logistik AB	556922-7365																																															
Catena Byggnads AB	556048-4726																																															
Catena Fastigheter AB	556754-0843																																															
Catena i Stenungsund AB	556754-0835																																															
Catena i Vinsta AB	556754-0868																																															
Catena i Täby AB	556754-7509																																															
Catena Obl. Holding AB	556984-8467																																															
Intressebolag/joint ventures i Catena (Catena Logistik AB) med Peab (50/50 procent)																																																
Log. Sunnanå AB	556699-7788																																															
Log. Sunnanå Två AB	559023-3911																																															
Log. Tostarp Två AB	559025-2259																																															
Log. Tostarp AB	556667-8784																																															
PeBri Projektutveckling AB	556752-1108																																															

B.6	<i>Större aktieägare</i>	<p>Catenas största aktieägare per den 24 november 2015 listas i tabellen nedan:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Största aktieägare Catena</th> <th>Antal aktier</th> <th>Kapital, %</th> <th>Röster, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Backahill</td><td>11 220 751</td><td>43,8</td><td>43,8</td></tr> <tr><td>Endicott Sweden AB</td><td>3 971 349</td><td>15,5</td><td>15,5</td></tr> <tr><td>Länsförsäkringar Fastighetsfond</td><td>2 370 692</td><td>9,2</td><td>9,2</td></tr> <tr><td>SFU Sverige AB</td><td>1 847 399</td><td>7,2</td><td>7,2</td></tr> <tr><td>Nordea Bank AB (publ)</td><td>977 285</td><td>3,8</td><td>3,8</td></tr> <tr><td>Svenska Handelsbanken AB (publ)</td><td>815 631</td><td>3,2</td><td>3,2</td></tr> <tr><td>CRHE Invest AB</td><td>770 000</td><td>3,0</td><td>3,0</td></tr> <tr><td>Swedbank Robur Realinvest</td><td>495 450</td><td>1,9</td><td>1,9</td></tr> <tr><td>SEB</td><td>285 864</td><td>1,1</td><td>1,1</td></tr> <tr><td>Carnegie Investment Bank AB (fd HQ Bank AB)</td><td>177 295</td><td>0,7</td><td>0,7</td></tr> <tr><td>Övriga aktieägare</td><td>2 710 205</td><td>10,6</td><td>10,6</td></tr> <tr><td>Totalt</td><td>25 641 921</td><td>100,0</td><td>100,0</td></tr> </tbody> </table>	Största aktieägare Catena	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %	Backahill	11 220 751	43,8	43,8	Endicott Sweden AB	3 971 349	15,5	15,5	Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 370 692	9,2	9,2	SFU Sverige AB	1 847 399	7,2	7,2	Nordea Bank AB (publ)	977 285	3,8	3,8	Svenska Handelsbanken AB (publ)	815 631	3,2	3,2	CRHE Invest AB	770 000	3,0	3,0	Swedbank Robur Realinvest	495 450	1,9	1,9	SEB	285 864	1,1	1,1	Carnegie Investment Bank AB (fd HQ Bank AB)	177 295	0,7	0,7	Övriga aktieägare	2 710 205	10,6	10,6	Totalt	25 641 921	100,0	100,0																																						
Största aktieägare Catena	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %																																																																																									
Backahill	11 220 751	43,8	43,8																																																																																									
Endicott Sweden AB	3 971 349	15,5	15,5																																																																																									
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 370 692	9,2	9,2																																																																																									
SFU Sverige AB	1 847 399	7,2	7,2																																																																																									
Nordea Bank AB (publ)	977 285	3,8	3,8																																																																																									
Svenska Handelsbanken AB (publ)	815 631	3,2	3,2																																																																																									
CRHE Invest AB	770 000	3,0	3,0																																																																																									
Swedbank Robur Realinvest	495 450	1,9	1,9																																																																																									
SEB	285 864	1,1	1,1																																																																																									
Carnegie Investment Bank AB (fd HQ Bank AB)	177 295	0,7	0,7																																																																																									
Övriga aktieägare	2 710 205	10,6	10,6																																																																																									
Totalt	25 641 921	100,0	100,0																																																																																									
B.7	<i>Finansiell information i sammandrag</i>	<p>Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2014, 2013 och 2012 är hämtad ur Catenas koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS samt reviderade av Bolagets revisor. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsrapporterna januari till september 2015 och 2014 är hämtad ur Catenas publicerade delårsrapporter, vilka är upprättade enligt IFRS. Delårsrapporten avseende perioden januari till september 2015 är översiktligt granskad. Delårsrapporten januari till september 2014 är inte översiktligt granskad.</p> <p>Catenas Resultaträkning i sammandrag</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Mkr</th> <th>Jan-sept 2015</th> <th>Jan-sept 2014</th> <th>Jan-dec 2014</th> <th>Jan-dec 2013</th> <th>Jan-dec 2012*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Hysesintäkter</td><td>345,1</td><td>317,0</td><td>431,3</td><td>316,8</td><td>286,2</td></tr> <tr><td>Fastighetskostnader</td><td>-80,2</td><td>-75,1</td><td>-105,6</td><td>-95,5</td><td>-101,3</td></tr> <tr><td>Driftsöverskott</td><td>264,9</td><td>241,9</td><td>325,7</td><td>221,3</td><td>184,9</td></tr> <tr><td>Central administration</td><td>-16,6</td><td>-18,2</td><td>-28,9</td><td>-8,6</td><td>-</td></tr> <tr><td>Övriga rörelseintäkter</td><td>23,0</td><td>0,7</td><td>9,6</td><td>2,1</td><td>1,9</td></tr> <tr><td>Övriga rörelsekostnader</td><td>-13,7</td><td>-</td><td>-8,1</td><td>-2,1</td><td>-1,9</td></tr> <tr><td>Andelar i resultat från intresseföretag</td><td>0,2</td><td>0,7</td><td>0,8</td><td>4,6</td><td>50,5</td></tr> <tr><td>Finansiella poster</td><td>-65,7</td><td>-70,1</td><td>-94,2</td><td>-70,3</td><td>-56,6</td></tr> <tr><td>Förvaltningsresultat</td><td>192,1</td><td>155,0</td><td>204,9</td><td>147,0</td><td>178,8</td></tr> <tr><td>Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter</td><td>231,1</td><td>333,4</td><td>386,0</td><td>33,3</td><td>53,5</td></tr> <tr><td>Värdeförändringar derivat</td><td>2,4</td><td>-91,0</td><td>-150,6</td><td>4,4</td><td>-</td></tr> <tr><td>Resultat före skatt</td><td>425,6</td><td>397,4</td><td>440,3</td><td>184,7</td><td>232,3</td></tr> <tr><td>Skatt</td><td>0,6</td><td>-87,3</td><td>-96,1</td><td>-46,3</td><td>-12,0</td></tr> <tr><td>Periodens resultat</td><td>426,2</td><td>310,1</td><td>344,2</td><td>138,4</td><td>220,3</td></tr> </tbody> </table> <p>* Under 2013 förvärvade Catena AB (publ), Brinova Logistik AB. I Catenas reviderade årsredovisning för 2013 baseras jämförelsetalen för 2012 på Brinovas reviderade finansiella rapporter 2012, då Catenas förvärv av Brinova redovisningsmässigt behandlades som ett så kallat omvänt förvärv, där Brinova utsågs som den redovisningsmässiga förvärvaren.</p>	Mkr	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012*	Hysesintäkter	345,1	317,0	431,3	316,8	286,2	Fastighetskostnader	-80,2	-75,1	-105,6	-95,5	-101,3	Driftsöverskott	264,9	241,9	325,7	221,3	184,9	Central administration	-16,6	-18,2	-28,9	-8,6	-	Övriga rörelseintäkter	23,0	0,7	9,6	2,1	1,9	Övriga rörelsekostnader	-13,7	-	-8,1	-2,1	-1,9	Andelar i resultat från intresseföretag	0,2	0,7	0,8	4,6	50,5	Finansiella poster	-65,7	-70,1	-94,2	-70,3	-56,6	Förvaltningsresultat	192,1	155,0	204,9	147,0	178,8	Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	231,1	333,4	386,0	33,3	53,5	Värdeförändringar derivat	2,4	-91,0	-150,6	4,4	-	Resultat före skatt	425,6	397,4	440,3	184,7	232,3	Skatt	0,6	-87,3	-96,1	-46,3	-12,0	Periodens resultat	426,2	310,1	344,2	138,4	220,3
Mkr	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012*																																																																																							
Hysesintäkter	345,1	317,0	431,3	316,8	286,2																																																																																							
Fastighetskostnader	-80,2	-75,1	-105,6	-95,5	-101,3																																																																																							
Driftsöverskott	264,9	241,9	325,7	221,3	184,9																																																																																							
Central administration	-16,6	-18,2	-28,9	-8,6	-																																																																																							
Övriga rörelseintäkter	23,0	0,7	9,6	2,1	1,9																																																																																							
Övriga rörelsekostnader	-13,7	-	-8,1	-2,1	-1,9																																																																																							
Andelar i resultat från intresseföretag	0,2	0,7	0,8	4,6	50,5																																																																																							
Finansiella poster	-65,7	-70,1	-94,2	-70,3	-56,6																																																																																							
Förvaltningsresultat	192,1	155,0	204,9	147,0	178,8																																																																																							
Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	231,1	333,4	386,0	33,3	53,5																																																																																							
Värdeförändringar derivat	2,4	-91,0	-150,6	4,4	-																																																																																							
Resultat före skatt	425,6	397,4	440,3	184,7	232,3																																																																																							
Skatt	0,6	-87,3	-96,1	-46,3	-12,0																																																																																							
Periodens resultat	426,2	310,1	344,2	138,4	220,3																																																																																							

B.7	Finansiell information i sammandrag forts.	Catenas Balansräkning i sammandrag					
		Mkr	30 sept 2015	30 sept 2014	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2012*
		TILLGÅNGAR					
		Anläggningstillgångar					
		Förvaltningsfastigheter	5 102,0	5 633,2	5 750,9	4 722,3	3 382,4
		Övriga anläggningstillgångar	659,6	31,1	32,4	32,4	26,9
		Uppskjuten skattefordran	63,2	43,6	63,9	16,1	5,2
		Summa anläggningstillgångar	5 824,8	5 707,9	5 847,2	4 770,8	3 414,5
		Omsättningstillgångar					
		Kortfristiga fordringar	214,0	53,5	89,4	53,6	28,4
		Likvida medel	105,9	274,5	199,4	213,6	0,2
		Summa omsättningstillgångar	319,9	328,0	288,8	267,2	28,6
		SUMMA TILLGÅNGAR	6 144,7	6 035,9	6 136,0	5 038,0	3 443,1
		EGET KAPITAL OCH SKULDER					
		Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
			2 328,1	1 945,8	1 980,0	1 636,5	727,7
		Innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,9	4,8	5,4	7,3
		Summa eget kapital	2 332,5	1 950,7	1 984,8	1 641,9	735,0
		Skulder till kreditinstitut					
			2 151,8	2 858,7	2 404,1	674,5	2 048,1
		Uppskjuten skatteskuld	376,6	369,0	413,7	272,6	212,2
		Övriga långfristiga skulder	154,0	87,2	146,9	0,8	-
		Summa långfristiga skulder	2 682,4	3 314,9	2 964,7	947,9	2 260,3
		Skulder till kreditinstitut					
			932,9	599,8	1 053,5	2 288,5	10,8
		Övriga kortfristiga skulder	196,9	170,5	133,0	159,7	437,0
		Summa kortfristiga skulder	1 129,8	770,3	1 186,5	2 448,2	447,8
		SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 144,7	6 035,9	6 136,0	5 038,0	3 443,1
		Catenas Kassaflödesanalys i sammandrag					
		Mkr	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012*
		Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	190,1	154,4	204,8	187,8	128,0
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	216,1	101,3	174,2	181,9	102,8
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	202,4	-247,3	-394,8	-407,1	-180,1
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512,0	206,9	206,4	438,6	77,4
		Periodens kassaflöde	-93,5	60,9	-14,2	213,4	0,1
		Likvida medel vid periodens början	199,4	213,6	213,6	0,2	0,1
		Likvida medel vid periodens slut	105,9	274,5	199,4	213,6	0,2
		* Under 2013 förvärvade Catena AB (publ), Brinova Logistik AB. I Catenas reviderade årsredovisning för 2013 baseras jämförelsetalen för 2012 på Brinovas reviderade finansiella rapporter 2012, då Catenas förvärv av Brinova redovisningsmässigt behandlades som ett så kallat omvänt förvärv, där Brinova utsågs som den redovisningsmässiga förvärvaren.					

B.7	Finansiell information i sammandrag forts.	Catenas Nyckeltal i sammandrag					
		Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012*	
		FINANSIELLA					
		Avkastning på eget kapital, %	19,7	17,3	19,0	11,7	34,1
		Avkastning på totalt kapital, %	8,1	10,1	12,3	6,3	9,7
		Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,9	2,8	3,1	2,9
		Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	3,5	3,1	2,8	4,0
		Belåningsgrad, %	60,5	61,4	60,1	62,7	60,9
		Soliditet, %	38,0	32,3	32,4	32,6	21,4
		AKTIERELATERADE					
		Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,6	25,6	25,2	11,6
		Börskurs, kr	120,00	98,00	105,75	100,00	63,00
		Börsvärde, Mkr	3 077,0	2 512,9	2 711,6	2 519,4	728,6
		Direktavkastning, %	-	-	2,8	2,0	1,6
		Eget kapital per aktie, kr	90,80	75,88	77,22	64,95	62,93
		Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,50	6,04	8,02	10,29	15,41
		P/E-tal	7	8	8	10	3
		Resultat per aktie, kr	16,63	12,12	13,49**	9,81**	19,26**
		Utdelning per aktie, kr	-	-	3,00	2,00	1,00
		FASTIGHETSRELATERADE					
		Antal fastigheter	52	47	47	45	45
		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	93,9	95,8	87,2	89,0
		Förvaltningsfastigheter, Mkr (fastighetsvärde)	5 102	5 633	5 751**	4 722**	3 382**
		Hysesintäkter, Mkr	345	317	431**	317**	286**
		Hysesvärde, Mkr	503	481	480	419	356
		Uthyrbar yta, tkvm	800	760	753	691	576
		Överskottsgrad, %	76,8	76,3	75,5	69,9	64,6
		* Under 2013 förvärvade Catena AB (publ), Brinova Logistik AB. I Catenas reviderade årsredovisning för 2013 baseras jämförelsetalen för 2012 på Brinovas reviderade finansiella rapporter 2012, då Catenas förvärv av Brinova redovisningsmässigt behandlades som ett så kallat omvänt förvärv, där Brinova utsågs som den redovisningsmässiga förvärvaren.					
		**Reviderade nyckeltal beräknade enligt IFRS. Samma nyckeltal för perioden januari till september 2014 respektive 2015 IFRS men ej reviderade. Övriga nyckeltal ej IFRS, ej reviderade.					

B.7

Finansiell information i sammandrag forts.

Kommentarer till finansiell information i sammandrag

Perioden januari till september 2015 jämfört med januari till september 2014

Catenas förvaltningsresultat för perioden 1 januari till 30 september 2015 uppgick till 192,1 Mkr, efter en ökning om 37,1 Mkr, jämfört med samma period 2014 då förvaltningsresultatet uppgick till 155,0 Mkr. Det ökade förvaltningsresultatet förklaras av förvärv av fastigheter samt intäktshöjande investeringar. Periodens resultat ökade till 426,2 från 310,1 Mkr. Resultatet har påverkats av större positiva realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, lägre orealiserade positiva värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, svagt positiva värdeförändringar på derivat i motsats till negativa samma period 2014.

Perioden januari till december 2014 jämfört med 2013

Catenas förvaltningsresultat för 2014 ökade till 204,9 Mkr, jämfört med 147,0 Mkr under 2013. Ökningen på 39 procent beror på en kraftig intäktsökning och en begränsad kostnadsökning. Årets resultat ökade till 344,2 Mkr jämfört med 138,4 Mkr för 2013. Årets resultat påverkades, förutom av ovanstående, också positivt av orealiserade värdeförändringar på fastigheter, och speciellt projektfastigheterna i Haga Norra i Solna. I motsatt riktning verkade värdeförändringar på derivat. Den stora negativa värdeförändringen under 2014 beror på lägre marknadsräntor. Värdeförändringarna påverkade ej kassaflödet.

Perioden januari till december 2013 jämfört med 2012

Catenas förvaltningsresultat för 2013 uppgick till 147,0 Mkr jämfört med 178,8 Mkr under 2012. Minskningen beror huvudsakligen på lägre resultat från andelar i joint venture, 4,5 Mkr jämfört med 50,5 Mkr, samt högre finansiella kostnader.

Ordlista och definitioner

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, procent

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, procent

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Intresseföretag

Bolag där det föreligger ägarförhållande utan att det är ett dotterföretag.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, procent

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Börsvärde

Antalet utestående aktier multiplicerat med senast betalt på angiven dag.

Direktavkastning

Utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

P/E-tal

Aktiekurs vid periodens slut i förhållande till periodens resultat per aktie.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Utdelning per aktie, kr

Utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal utestående aktier vid årets slut.

FASTIGHETSRELATERADE

Belåningsgrad, procent

Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens slut.

Driftsöverskott, Mkr

Hyresintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

Direktavkastning, procent

Driftsöverskott exklusive fastighetsadministration i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad, procent

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

Hyresvärde, Mkr

Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad, procent

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

B.8 Utvald proforma-redovisning

Syftet med proformaredovisningen

Ändamålet med proformaredovisningen är att presentera en översiktlig illustration avseende hur rapporten över totalresultat för Catena-koncernen för räkenskapsåret 2014 samt perioden 1 januari till 30 september 2015 om transaktionen skett den 1 januari i respektive period samt illustration hur balansräkningen per 31 december 2014 och 30 september 2015 skulle kunna presenterats om förvärvet skett vid respektive datum.

Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte för att informera och belysa fakta och tjänar således inte till att beskriva Den Nya Koncernens faktiska finansiella ställning eller resultat. Proformaredovisningen visar inte heller verksamhetens resultat vid en framtida tidpunkt. Följaktligen bör potentiella investerare inte fästa alltför stor vikt vid proformaredovisningen.

Vid upprättande av proformaredovisningen har en preliminär förvärvskalkyl upprättats i vilken identifierbara tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser i det förvärvade bolaget har identifierats. Den slutliga förvärvskalkylen kommer upprättas baserat på de verkliga värdena för Tribonas identifierbara tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser per det datum när Catena erhåller kontrollen i Tribona (förvärvsdagen). Med anledning av att det föreligger begränsad tillgång till information har de bokförda värdena i Tribonas balansräkning per 30 september 2015 respektive 31 december 2014 inte justerats. Eftersom den mest väsentliga posten är förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde föreligger inget behov av att justera dessa värden. Därför kan den slutliga förvärvskalkylen per förvärvsdagen skilja sig från det preliminära verkliga värdet som anges i den oreviderade proformaredovisningen.

Proforma rapport över totalresultat för perioden januari till september 2015

Mkr	Catena IFRS Jan-sept 2015 Oreviderad	Tribona IFRS Jan-sept 2015 Oreviderad	Proforma justering Oreviderad	Not	Proforma Jan-sept 2015 Oreviderad
Hysesintäkter	345,1	299,0			644,1
Fastighetskostnader	-80,2	-65,0			-145,2
Driftsöverskott	264,9	234,0			498,9
Central administration	-16,6				-16,6
Övriga rörelseintäkter	23,0				23,0
Övriga rörelsekostnader	-13,7	-26,0	4,0	1)	-35,7
Andelar i resultat från intresseföretag	0,2				0,2
Finansiella intäkter	4,2				4,2
Finansiella kostnader	-69,9	-114,0	-12,8	2)	-196,7
Förvaltningsresultat	192,1	94,0	-8,8		277,3
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	101,3				101,3
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	129,8	1,0			130,8
Värdeförändringar derivat	2,4	14,0			16,4
Resultat före skatt	425,6	109,0	-8,8		525,8
Betald skatt			1,9	3)	
Uppskjuten skatt	0,6	-28,0			-25,5
Periodens resultat	426,2	81,0	-6,8		500,4
Periodens övriga totalresultat		1,0			1,0
Periodens totalresultat	426,2	82,0	-6,8		501,4
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	426,3	82,0	-6,8		501,5
Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,1				-0,1

Noter: Rapport över totalresultat

Not 1. Transaktionskostnader

Resultaträkningen proforma för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2015 har presenterats som om de externa transaktionskostnaderna som uppstod i samband med ett tidigare uppköps-erbjudande av Tribona uppkommit före 1 januari 2015, vilket medför en justering om 4,0 Mkr (engångskaraktär) samt en negativ effekt på betald skatt med 22 procent (0,9 Mkr), då någon transaktion ej ägt rum.

Eftersom Catenas transaktionskostnader inte påverkar det skattepliktiga resultatet görs ingen justering för skatt. Transaktionskostnader och proformajusteringar för dessa kostnader är poster av engångskaraktär.

Not 2. Finansiering av transaktionen

Det kontanta vederlaget samt transaktionskostnader, på totalt 981,9 Mkr kommer att finansieras via lån samt att man betalar av egna medel, vilket medför en proformajustering i rapporten över totalresultat av ökade räntekostnader om totalt 12,8 Mkr (bestående karaktär) för perioden 1 januari till 30 september 2015 avseende finansieringen av förvärvet. Proformajusteringen avser ökade räntekostnader i

enlighet med villkoren i bankavtalen baserat på en ökad upplåning, proforma, om 876,0 Mkr per 30 september 2015. Vidare används 105,9 Mkr per 30 september 2015 av likvida medel och då det inte föreligger någon ränta på dessa medel görs ingen justering i proforma-rapporten över totalresultatet.

Not 3. Inkomstskatt

I enlighet med ovan föreligger ingen uppgift om skattemässiga värden på förvaltningsfastigheter. De proformajusteringar som specificeras ovan avseende transaktionskostnader och räntekostnader medför emellertid en påverkan på skattekostnaden i koncernen. Samtliga justeringar som görs baserar sig på svensk bolagsskattesats, vilken är 22 procent.

För perioden 1 januari till 30 september 2015, uppgår justeringen till 1,9 Mkr. Justeringen avser en negativ belastning på inkomstskatt på 0,9 Mkr (22 procent av 4,0 Mkr) (engångskaraktär) relaterat till justeringen för transaktionskostnader sam en positiv effekt på 2,8 Mkr (bestående karaktär) avseende skatt relaterat till den ökade räntekostnaden (22 procent av 12,8 Mkr).

B.8

Utvald proforma-redovisning, forts.

Proforma balansräkning per 30 september 2015

Mkr	Catena IFRS 30 Sept 2015 Oreviderad	Tribona IFRS 30 Sept 2015 Oreviderad	Proforma justering Oreviderad	Not	Proforma 30 Sept 2015 Oreviderad
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Goodwill	0,0	0,0	259,0	3)	259,0
Förvaltningsfastigheter	5 102,0	5 192,0	0,0		10 294,0
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,0	0,0		2,6
Finansiella anläggningstillgångar	658,0	0,0	0,0		658,0
Uppskjuten skattefordran	63,2	80,0	0,0		143,2
Summa anläggningstillgångar	5 824,8	5 273,0	259,0		11 356,8
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	214,0	68,0	0,0		282,0
Likvida medel	105,9	89,0	-105,9	2)	89,0
Summa omsättningstillgångar	319,9	157,0	-105,9		371,0
SUMMA TILLGÅNGAR	6 144,7	5 430,0	153,1		11 727,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Innehav utan bestämmande inflytande	2 328,1	1 861,0	-722,9	1) 3)	3 466,2
Summa eget kapital	2 332,5	1 861,0	-722,9		3 470,6
Skulder till kreditinstitut					
Uppskjuten skatteskuld	2 151,8	2 887,0	876,0	2)	5 914,8
Övriga långfristiga skulder	376,6	168,0	0,0		544,6
Summa långfristiga skulder	2 682,4	3 373,0	876,0		6 931,4
Skulder till kreditinstitut					
Övriga kortfristiga skulder	932,9	49,0			981,9
Summa kortfristiga skulder	1 129,8	196,0	0,0		1 325,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 144,7	5 430,0	153,1		11 727,8

Noter: Balansräkning

Not 1. Transaktionskostnader

I proformabalansräkningen per 30 september 2015 görs en negativ justering i eget kapital för de beräknade transaktionskostnaderna om 6,0 Mkr som förväntas med anledning av detta förvärv. Eftersom transaktionskostnader inte påverkar det skattepliktiga resultatet görs ingen justering för skatt. Transaktionskostnader och proformajusteringar för dessa kostnader är poster av engångskaraktär.

Justering för förvärvskalkylen samt transaktionskostnader innebär en nettojustering på eget kapital om 722,9 Mkr enligt följande:

30 september 2015

Mkr	
Emission	1 144,1
Transaktionskostnader	-6,0
Eliminering eget kapital Tribona	-1 861,0
Justering eget kapital	-722,9

Not 2. Finansiering av transaktionen

Det kontanta vederlaget samt transaktionskostnader på totalt 981,9 Mkr kommer att finansieras via lån samt av egna medel, vilket medför en proformajuster i resultaträkningen av ökade räntekostnader om totalt 12,8 Mkr med avseende på finansieringen. Proformajusteringen avser ökade räntekostnader i enlighet med villkoren i bankavtalen baserat på en ökad upplåning, proforma, om 876,0 Mkr. Vidare används 105,9 Mkr per 30 september 2015 av likvida medel och då det inte föreligger någon ränta på dessa medel görs ingen justering i proformarapporten över totalresultatet.

Not 3. Förvärvsanalys

Köpeskillingen har i proformaredovisningen beräknats till 2 120 Mkr, dels baserat på Kontantalternativet innebärande en kontant betalning om 42 kronor för varje aktie i Tribona dels enligt Bytesalternativet, vilket innebär att för varje åtta befintliga aktier i Tribona erbjuds aktieägarna tre nyemitterade aktier i Catena och där varje ny aktie i Catena värderas

till 120 kronor per aktie baserat på stängningskursen den 19 oktober när budet publicerades. Den totala köpeskillingen är beräknad utifrån att aktieägare representerande 35 procent av antalet utestående aktier i Tribona (exkluderande de aktier som Catena redan förvärvat samt de aktier där aktieägare redan förbundit sig att acceptera Erbjudandet) väljer att acceptera Kontantalternativet och övriga aktieägare representerande 65 procent av antalet aktier väljer Bytesalternativet. Den totala andelen som accepterar Kontantalternativet skulle då uppgå till 48 procent och Bytesalternativet till 52 procent av totala antalet aktier i Tribona.

Med ovanstående antaganden innebär det totalt en kontant köpeskillning om 975,9 Mkr, vilket inkluderar de aktier som förvärvades innan uppköpserbjudandet samt tillkommande kontant förvärvade aktier, samt ett vederlag i aktier till ett värde om 1 144,1 Mkr.

Med anledning av att Tribona är ett noterat företag har Catena inte tillgång till information för att göra en värdering av identifierbara tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser. Med beaktande av detta kan inte heller den uppskjutna skatten relaterat till skillnaden mellan bokfört värde på förvaltningsfastigheter och skattemässigt värde kunnat fastställas vid denna tidpunkt. Därför har den preliminära förvärvskalkylen baserats på de redovisade värdena i Tribonas balansräkning per 30 september 2015 och skillnaden mellan eget kapital i Tribona och köpeskillingen redovisats som goodwill enligt nedan. Som angivits ovan kan den slutligt fastställda förvärvskalkylen skilja sig från gjorda antaganden i proformaredovisningen.

Med anledning av att goodwill inte är föremål för avskrivning påverkas inte proformarapporten över totalresultat av förvärvskalkylen. Förvärvskalkylen för 30 september 2015 beskrivs enligt följande:

30 september 2015

Mkr	
Köpeskillning	2 120
Eget kapital Tribona	1 861
Goodwill	259

B.8

Utvald
proforma-
redovisning,
forts.

Proforma rapport över totalresultat för perioden januari till december 2014

Mkr	Catena Jan-dec 2014 Reviderad	Tribona Jan-dec 2014 Reviderad	Proforma justering Reviderad	Not	Proforma Jan-dec 2014
Hysesintäkter	431,3	425			856,3
Fastighetskostnader	-105,6	-71			-176,6
Driftsöverskott	325,7	353			678,7
Central administration	-28,9	-27			-55,9
Övriga rörelseintäkter	9,6				9,6
Övriga rörelsekostnader	-8,1				-8,1
Andelar i resultat från intresseföretag	0,8				0,8
Finansiella intäkter	0,9	2			2,9
Finansiella kostnader	-95,1	-200	-14,3	1)	-309,4
Förvaltningsresultat	204,9	128	-14,3		318,6
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-6,5	-54			-60,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	392,5	-271			121,5
Värdeförändringar derivat	-150,6	-252			-402,6
Resultat före skatt	440,3	-449,0	-14,3		-23,0
Betald skatt	-1,9	-10	3,2	2)	-8,7
Uppskjuten skatt	-94,2	39			-55,2
Periodens resultat	344,2	-420	-11,2		-87,0
Periodens övriga totalresultat		13			13,0
Periodens totalresultat	344,2	-407,0	-11,2		-62,8
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	344,8	-407,0	-11,2		344,8
Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,6				-0,6

Noter: Rapport över totalresultat

Not 1. Finansiering av transaktionen

Det kontanta vederlaget samt transaktionskostnader, på totalt 981,9 Mkr kommer att finansieras via lån samt att man betalar av egna medel, vilket medför en proformajusterings i rapporten över totalresultat av ökade räntekostnader om totalt 14,3 Mkr (bestående karaktär) för perioden 1 januari till 31 december 2014 avseende finansieringen av förvärvet. Proformajusteringen avser ökade räntekostnader i enlighet med villkoren i bankavtalen baserat på en ökad upplåning, proforma, om 782,5 Mkr per 31 december 2014. Vidare används 199,4 Mkr per 31 december 2014 av likvida medel och då det inte föreligger någon ränta på dessa medel görs ingen justering i proforma resultaträkningen.

Not 2. Inkomstskatt

I enlighet med ovan föreligger ingen uppgift om skattemässiga värden på förvaltningsfastigheter. De proforma justeringar som specificeras ovan avseende transaktionskostnader och räntekostnader medför emellertid en påverkan på skattekostnaden i koncernen. Samtliga justeringar som görs baserar sig på svensk bolagsskattesats, vilken är 22 procent.

För perioden 1 januari till 31 december 2014, uppgår justeringen till 3,2 Mkr (22 procent av 14,3 Mkr) (bestående karaktär) relaterat till de ökade räntekostnaderna.

B.8

Utväld proforma-redovisning, forts.

Proforma balansräkning per 31 december 2014

Mkr	Catena 31 Dec 2014 Reviderad	Tribona 31 Dec 2014 Reviderad	Proforma justering Reviderad	Not	Proforma 31 Dec 2014
Anläggningstillgångar					
Goodwill	0,0	0,0	316,0	3)	316,0
Förvaltningsfastigheter	5 750,9	4 831,0	0,0		10 581,9
Materiella anläggningstillgångar	1,8	0,0	0,0		1,8
Andelar i intresseföretag	28,0	0,0	0,0		28,0
Uppskjuten skattefordran	63,9	85,0	0,0		148,9
Övriga långfristiga fordringar	2,6	0,0	0,0		2,6
Summa anläggningstillgångar	5 847,2	4 916,0	316,0		11 079,2
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	1,6	17,0			18,6
Övriga fordringar	65,9	3,0			68,9
Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter	21,9	12,0	0,0		33,9
Likvida medel	199,4	220,0	-199,4	2)	220,0
Summa omsättningstillgångar	288,8	251,0	-199,4		340,4
SUMMA TILLGÅNGAR	6 136,0	5 167,0	116,6		11 419,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital	112,8	1,0	41,0		154,8
Övrigt tillskjutet kapital	733,9	1 878,0	-781,9		1 830,0
Reserver		-1,0	1,0		0,0
Balanserat resultat	1 133,3	-74,0	74,0		1 133,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktiegåare aktiegåare	1 980,0	1 804,0	-665,9	1)3)	3 118,1
Innehav utan bestämmande inflytande	4,8		0,0		4,8
Summa eget kapital	1 984,8	1 804,0	-665,9		3 122,9
Skulder till kreditinstitut	2 404,1	2 696,0	782,5	2)	5 882,6
Uppskjuten skatteskuld	413,7	144,0	0,0		557,7
Övriga långfristiga skulder	146,9	330,0	0,0		476,9
Summa långfristiga skulder	2 964,7	3 170,0	782,5		6 917,2
Skulder till kreditinstitut	1 053,5	47,0			1 100,5
Leverantörsskulder	22,0	8,0			30,0
Skulder till intresseföretag	14,2				14,2
Övriga skulder	17,7	32,0			49,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79,1	106,0			185,1
Summa kortfristiga skulder	1 186,5	193,0	0,0		1 379,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 136,0	5 167,0	116,6		11 419,6

Noter: Balansräkning

Not 1. Transaktionskostnader

Justering för förvärvskalkylen samt transaktionskostnader innebär en nettojustering på eget kapital om 665,9 Mkr enligt följande:

31 december 2014

Mkr	
Emission	1 144,1
Transaktionskostnader	-6,0
Eliminering eget kapital Tribona	-1 804,0
Justering eget kapital	-665,9

Not 2. Finansiering av transaktionen

Det kontanta vederlaget samt transaktionskostnader på totalt 981,9 Mkr kommer att finansieras via lån samt av egna medel, vilket medför en proformajustering i rapport över totalresultat av ökade räntekostnader om totalt 12,8 Mkr med avseende på finansieringen. Proformajusteringen avser ökade räntekostnader i enlighet med villkoren i bankavtalen baserat på en ökad upplåning, proforma, om 782,5 Mkr om förvärvet sket den 31 december 2014.

Vidare används 199,4 Mkr per 31 december 2014 av likvida medel och då det inte föreligger någon ränta på dessa medel görs ingen justering i proformaresultaträkningen.

Not 3. Förvärvsanalys

Köpeskillingen har i proformaredovisningen beräknats till 2 120 Mkr, dels baserat på Kontantalternativet innebärande en kontant betalning om 42 kronor för varje aktie i Tribona dels enligt Bytesalternativet, vilket innebär att för varje åtta befintliga aktier i Tribona erbjuds aktieägarna tre nyemitterade aktier i Catena och där varje ny aktie i Catena värderas till 120 kronor per aktie baserat på stängningskursen den 19 oktober när budet publicerades. Den totala köpeskillingen är beräknad utifrån att aktieäga-

re representerande 35 procent av antalet utestående aktier i Tribona (exkluderande de aktier som Catena redan förvärvat samt de aktier där aktieägare redan förbundit sig att acceptera Erbjudandet) väljer att acceptera Kontantalternativet och övriga aktieägare representerande 65 procent av antalet aktier väljer Bytesalternativet. Den totala andelen som accepterar Kontantalternativet skulle då uppgå till 48 procent och Bytesalternativet till 52 procent av totala antalet aktier i Tribona.

Med ovanstående antaganden innebär det totalt en kontant köpeskillning om 975,9 Mkr, vilket inkluderar de aktier som förvärvades innan uppköpererbjudandet samt tillkommande kontant förvärvade aktier, samt ett vederlag i aktier till ett värde om 1 144,1 Mkr.

Med anledning av att Tribona är ett noterat företag har Catena inte tillgång till information för att göra en värdering av identifierbara tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser. Med beaktande av detta kan inte heller den uppskjutna skatten relaterat till skillnaden mellan bokfört värde på förvaltningsfastigheter och skattemässigt värde kunnat fastställas vid denna tidpunkt. Därför har den preliminära förvärvskalkylen baserats på de redovisade värdena i Tribonas balansräkning per 31 december 2014 och skillnaden mellan eget kapital i Tribona och köpeskillingen redovisats som goodwill enligt nedan. Som angivits ovan kan den slutligt fastställda förvärvskalkylen skilja sig från gjorda antaganden i proformaredovisningen.

Med anledning av att goodwill inte är föremål för avskrivning påverkas inte proforma rapporten över totalresultat av förvärvskalkylen. Förvärvskalkylen för 31 december 2014 beskrivs nedan.

31 december 2014

Mkr

Köpeskillning	2 120
Eget kapital Tribona	1 804
Goodwill	316

B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämplig. Det finns ingen resultatprognos.
B.10	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämplig. Det finns inga anmärkningar i revisionsberättelserna.
B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	Ej tillämplig. Catena bedömer att Bolaget har tillräckligt med rörelsekapital för det behov Bolaget ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden.

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Aktier i Catena AB (publ) med ISIN-kod SE 0001664707.
C.2	<i>Denominering</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor.
C.3	<i>Totalt antal aktier i Bolaget</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 112 824 452,40 kronor fördelat på 25 641 921 aktier med ett kvotvärde per aktie om 4,40 kronor. Samtliga aktier är fullt betalda.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepappren</i>	Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämman rösta för det fulla antalet ägda och företrädna aktier. I händelse av Bolagets upplösning såsom vid likvidation eller konkurs äger samtliga aktier lika rätt till andel i Bolagets eventuella överskott. Catenas aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm har hand om detta register och kontoföring av aktierna. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska ske fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie, men kan även utbetalas i annan form. Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear Sweden AB.
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Catenas aktier som emitteras till följd av Erbjudandet kommer att vara av samma slag som Catenas aktier som är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap, och kommer således att handlas på densamma.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Utdelningen för Catena ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt.

Avsnitt D – Risker

D.1	<i>Central information om de huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen</i>	<p>Konjunkturutveckling m.m. – Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxt, sysselsättning och inflation. Förändringar i dessa faktorer kan leda till högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader för Bolaget, lägre marknadsvärden för Bolagets fastigheter, samt lägre hyresnivåer, vilket kan ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutveckling – Bolagets intjäning påverkas av efterfrågan på kommersiella fastigheter och framförallt logistiklokaler. Hyreskontraktens längd är en faktor som utjämnar volatiliteten i intjäningen, men en uthållig period av vikande efterfrågan och sjunkande hyresnivåer som följd skulle påverka Bolagets intjäning negativt. Bolaget är vidare beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Det föreligger en risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar påverkas Bolagets resultat negativt. Bolagets hyreskontrakt med längre löptid än tre år är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI). Det finns risk för att Bolaget inte alltid kommer att kunna teckna hyreskontrakt som helt eller delvis kompenserar för inflationen.</p> <p>Fastigheternas värdeförändring – Bolaget är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden på Bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på Bolagets resultat- och balansräkning. Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan föranleda att Bolaget skriver ner det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter, vilket skulle påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.</p>
------------	--	---

D.1	<i>Central information om de huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen, forts.</i>	<p>Företags- och fastighetsförvärv – En naturlig del av Bolagets verksamhet är företags- eller fastighetsförvärv. Dessa är av naturen förenade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem risker. Det finns risk för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom eventuella förvärv påverkar Bolagets resultat negativt.</p> <p>Miljörisk – Enligt miljöbalken är den som bedrivit en verksamhet och som har bidragit till förorening primärt ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Sådant krav kan påverka Bolagets möjlighet att använda fastigheten samt resultat och finansiella ställning negativt.</p> <p>Finansieringsrisk – Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker, vilka kan påverka Bolagets resultat och ställning negativt.</p>
D.3	<i>Central information om de huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperen</i>	<p>Aktiemarknadsrisk, volatilitet och aktiens utveckling – Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Det finns risk att aktiekursen utvecklas negativt på grund av negativa förändringar i Bolagets resultat och finansiella ställning, aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster, marknadens bedömning av aktiemarknadens riskpremie, likviditeten i aktien, utvecklingen inom Bolagets marknadssegment samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. Negativa förändringar i nämnda faktorer kan leda till att priset på Bolagets aktier minskar, vilket kan leda till en ekonomisk förlust för aktieägarna vid en avyttring av aktierna. En investering i Bolagets aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag.</p> <p>Ägare med bestämmande inflytande – Bolagets aktieäggande är relativt koncentrerat till ett fåtal aktieägare. Detta innebär att dessa aktieägare har stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma. Det finns risk för att sådana aktieägare använder sitt inflytande på ett sätt som inte är fördelaktigt för samtliga aktieägare.</p>

Avsnitt E – Erbjudande

E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Catenas kostnader i samband med Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 6 Mkr.
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Den 20 oktober 2015 offentliggjorde Catena att Bolaget förvärvat Klöver AB:s samtliga aktier i Tribona och lämnade ett offentligt erbjudande till övriga aktieägare i Tribona att överlåta samtliga aktier utgivna av Tribona till Catena. Den Nya Koncernen skulle få närmare 90 fastigheter till ett värde om drygt 10 Mdkr och ett hyresvärde om cirka 940 Mkr. Fastighetsbeståndet får en bra geografisk spridning kring viktiga logistiknav och storstadsregioner. I och med förvärvet stärker Catena sin närvaro på viktiga marknader såsom Öresundsregionen och Stockholm och får fler hyresgäster, vilket ger bra diversifiering i portföljen och en bas för fortsatt expansion. Samgåendet möjliggör även synergivinster inom framförallt central administration samt skapar ett bra underlag för en effektiv förvaltningsorganisation. Skapandet av ett av Sveriges största fastighetsbolag inom logistik- och lagerfastigheter samt ökningen av antalet aktieägare innebär bra förutsättningar för att attrahera nya investerare och hyresgäster.

E.3	<p><i>Erbjudandets former och villkor</i></p>	<p>Erbjudandet</p> <p>Aktieägare i Tribona erbjuds tre nyemitterade aktier i Catena för åtta aktier i Tribona (Bytesalternativet). Som alternativ erbjuds aktieägarna i Tribona att, såsom betalning för varje aktie i Tribona, erhålla ett kontant vederlag om 42 kronor (Kontantalternativet). De av Tribonas aktieägare som äger färre än åtta aktier erbjuds ett kontant vederlag om 45 kronor per aktie i Tribona. De aktieägare som accepterat Bytesalternativet erbjuds, för överskjutande aktier över åtta aktier och som inte är delbart med åtta, ett kontant vederlag om 45 kronor per aktie i Tribona.</p> <p>Villkor för Erbjudandets fullföljande</p> <p>Erbjudandet har förklarats ovillkorat i ett pressmeddelande per 30 november 2015.</p> <p>Anmälan</p> <p>Anmälningssedeln för Erbjudandet löper från och med den 15 december 2015 till och med den 15 januari 2016. Erbjudandehandlingen och anmälningssedel sänds till hos Euroclear Sweden AB direktregistrerade aktieägare i Tribona.</p> <p>Anmälningssedeln är färdigtryckt med bland annat uppgifter om namn, adress, personnummer eller organisationsnummer, antalet aktier per den 11 december 2015 samt det VP-konto på vilket innehavet i Tribona finns registrerat. Den som önskar acceptera Erbjudandet ska kontrollera att uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta, komplettera med telefonnummer dagtid, underteckna anmälningssedeln samt posta anmälningssedeln i det bifogade portofria svarkuvertet eller skicka anmälningssedeln till:</p> <p>Erik Penser Bankaktiebolag Emissionsavdelningen/Tribona Box 7405, 103 91 Stockholm Besöksadress: Biblioteksgatan 9, Stockholm Telefon: 08-463 80 00 E-post: emission@penser.se, Hemsida: www.penser.se/tribona</p> <p>Observera att anmälningssedeln måste vara Erik Penser Bankaktiebolag tillhanda senast kl 15.00 den 15 januari 2016. Anmälan som skickas via post måste därför sändas i god tid för att kunna vara Erik Penser Bankaktiebolag tillhanda till dess.</p> <p>Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. En teckning av nya aktier vid accept av Bytesalternativet är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier. Även accept av Kontantalternativet är oåterkallelig.</p> <p>Aktieägare i Tribona som accepterar Erbjudandet bemyndigar och uppdrar åt Erik Penser Bankaktiebolag att leverera deras aktier i Tribona till Catena samt, vid accept av Bytesalternativet, att verkställa teckning av aktier i Catena. Det är inte möjligt för en aktieägare att välja både Bytesalternativet och Kontantalternativet. Framgår det inte på anmälningssedeln huruvida Bytesalternativet eller Kontantalternativet valts, anses aktieägaren ha valt Kontantalternativet. En anmälan kan enbart ske i enlighet med förtryckta uppgifter på anmälningssedeln. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte anmälningssedel utan meddelas separat.</p> <p><i>Förvaltarregistrerade innehav</i></p> <p>Aktieägare i Tribona vars aktier är förvaltarregistrerade, det vill säga hos en bank eller annan förvaltare, erhåller varken Erbjudandehandlingen eller förtryckt anmälningssedel. Sådan aktieägare ska istället kontakta sin förvaltare för att erhålla en kopia av Erbjudandehandlingen. Anmälan ska ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.</p> <p>Riktlinjer för accept av ägare av depåbevis i VPS i Norge</p> <p>Förvaltarregistrerade aktieägare som äger depåbevis, vilka är registrerade i DNB:s depå i VPS, är underlagda de särskilda riktlinjer för accept av Erbjudandet som framgår av detta avsnitt. För övrigt gäller det som framkommer avseende Erbjudandet och accept av detta i Erbjudandehandlingen. Depåbevisen omtalas härnäst som "aktier" och ägare av sådana bevis som "aktieägare." Förvaltarregistrerade aktieägare som äger depåbevis, vilka är registrerade i DNB:s depå i VPS, kommer tillsändas en egen anmälningssedel. Anmälningssedeln är försedd med bland annat aktieägarens namn, adress och antal aktier per 11 december 2015, samt VPS kontot varpå Tribona-aktierna har registrerats. Den som är villig att acceptera Erbjudandet måste kontrollera att upplysningarna i anmälningssedeln är korrekta, komplettera med telefonnummer dagtid och e-postadress, underteckna anmälningssedeln och sända denna via e-post till retail@dnb.no eller med vanlig postbefordran till:</p> <p>DNB Bank ASA, Verdipapirservice, Postboks 1600 Sentrum, 0021 Oslo</p> <p>Vänligen notera att anmälningssedeln måste vara DNB tillhanda senast kl. 12:00 den 15 januari 2016. Det betonas att det alltså gäller en tidigare acceptfrist för förvaltarregistrerade aktieägare som äger depåbevis vilka är registrerade i DNBs förvaltardepå i VPS jämfört med den frist som gäller för övriga aktieägare. Anmälningssedlar som sänds med ordinär postbefordran måste därför sändas i god tid för att kunna tas emot av DNB innan utgång av angiven frist. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan bli förkastade. Ändringar i den förhandstryckta texten på anmälningssedeln får endast göras i de tillfällen då fel antal aktier har angivits däri. Aktieägare som har sina aktier registrerade på flera VPS konton kommer få en anmälningssedel för respektive konto och måste också sända in en separat anmälningssedel för varje konto. Utbetalning av vederlag i form av nyemitterade aktier i Catena genomförs genom kreditering av aktieägaren i form av att depåbevis registreras i en nyupprättad förvaltardepå i VPS med DNB som förvaltare. I den grad försäljningen sker genom kontant betalning krediteras aktieägarens bankkonto som används av VPS för utbetalning av vinstutdelningar. Vid avsaknad av sådant konto kommer betalning av vederlag istället krediteras det bankkonto som acceptanten har angett på anmälningssedeln. Förutsatt att Erbjudandet inte förlängs, sker växling av kontantvederlaget från SEK till NOK omkring den 22 januari 2016. På grund av växling SEK/NOK kommer reglering av VPS-registrerade innehav att ske omkring 28 januari 2016. Genom att acceptera Erbjudandet ger avgivaren DNB och Catena (eller en agent som pekats ut av Bolaget) en oåterkallelig fullmakt till att spärra de aktierna accepten avser på avgivarens VPS-konton och överföra de respektive aktierna till Catena samtidigt som vederlag utbetalas. Frågor om accept och vederlag i förbindelse med Erbjudandet kan riktas till DNB på telefon + 47 23 26 80 20.</p>
-----	---	--

E.3	<i>Erbjudandets former och villkor, forts.</i>	<p>Erbjudandehandlingen och anmälningssedlar Tryckt version av Erbjudandehandlingen kan erhållas från Catena och Erik Penser Bankaktiebolag. Erbjudandehandlingen kan också laddas ned i elektroniskt format från Finansinspektionens webbsida (www.fi.se), Catenas webbsida (www.catenafastigheter.se) och Erik Penser Bankaktiebolags webbsida (www.penser.se). Blanka anmälningssedlar kan erhållas från Catena.</p> <p>Bekräftelse och överföring av aktier i Tribona till spärrade VP-konton Efter det att Erik Penser Bankaktiebolag mottagit och registrerat korrekt ifylld anmälningssedel kommer aktierna i Tribona att överföras till ett för varje aktieägare i Tribona nyöppnat spärrat VP-konto, så kallat apportkonto. I samband därmed skickar Euroclear en avi ("VP-avi") som utvisar det antal aktier i Tribona som utbokats från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som utvisar det antal aktier i Tribona som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot.</p> <p>Redovisning av vederlag Emissionen beräknas genomföras 21 januari 2016. Redovisning av vederlag kommer att påbörjas snarast efter anmälningens utgång, vilket beräknas ske 25 januari 2016. I samband med redovisning av vederlag bokas aktierna ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att utskickas i samband med utbokningen. Redovisningen av vederlag i form av nyemitterade aktier i Catena sker genom inbokning av aktier på det VP-konto där aktierna i Tribona fanns registrerade. Aktierna, som är denominerade i svenska kronor, registreras på aktieägaren av det konförende institutet Euroclear med adress Box 191, 101 23 Stockholm. Som bekräftelse på det sänds en VP-avi som visar insättningen på VP-kontot. Aktierna beräknas vara registrerade på aktieägarens VP-konto omkring den 26 januari.</p> <p>Redovisning av vederlag i form av kontanter sker genom att aktieägaren erhåller en avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas omkring den 26 januari 2016 genom insättning på det avkastningskontot som är anslutet till VP-kontot där aktierna i Tribona fanns registrerade. Aktieägare i Tribona som inte har något avkastningskonto knutet till sitt VP-konto eller vars avkastningskonto är ett bankgiro- eller plusgirokonto kommer att tillsändas en förfrågan om bankkonto. Bankkontoförfrågan ifylles och returneras till Erik Penser Bankaktiebolag enligt instruktioner i brevet. I samband med redovisning av likvid utbokas aktierna i Tribona från det spärrade kontot som därmed avslutas. VP-avi som redovisar utbokningen från det spärrade VP-kontot skickas ej ut.</p> <p>Notering av de nya aktierna i Catena Catenas aktie handlas på Nasdaq Stockholm Mid Cap. De nyemitterade aktierna beräknas bli föremål för handel omkring den 26 januari 2016, förutsatt att nyemissionen registreras under vecka 3, 2016. Handel kan inte inledas innan tilldelning. De nyemitterade aktierna ger rätt till utdelning från och med upptagandet till handel. De nya aktierna är av samma slag som tidigare utgivna aktier, det vill säga stamaktier med ISIN-kod SE0001664707. Aktierna är fritt överlåtbara.</p>
E.4	<i>Intressen som har betydelse för Erbjudandet</i>	<p>Catella agerar som finansiell rådgivare, Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB ("Glimstedt") som juridisk rådgivare och Erik Penser Bankaktiebolag som emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. Catella och Glimstedt har i olika omfattning vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen samt planeringen av Erbjudandet och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Från tid till annan har Catella, Glimstedt och Erik Penser Bankaktiebolag tillhandahållit och kommer att tillhandahålla tjänster inom ordinarie verksamhet och i samband med andra transaktioner till Bolaget och till Bolaget närstående parter för vilka de erhållit och kan förväntas erhålla arvoden och andra ersättningar.</p>
E.5	<i>Säljare av aktier och lock-up-avtal</i>	<p>Ej tillämplig. Finns ingen säljare av aktier och inga lock-up-avtal.</p>
E.6	<i>Utspännings-effekt</i>	<p>Om aktieägare representerande 35 procent av antalet utestående aktier i Tribona (exkluderande de aktier som Catena redan förvärvat samt de aktier där aktieägare redan förbundit sig att acceptera Erbjudandet) väljer att acceptera Kontantalternativet och övriga aktieägare representerande 65 procent av antalet aktier väljer Bytesalternativet, skulle totala andelen som accepterar Kontantalternativet uppgå till 48 procent och Bytesalternativet till 52 procent av totala antalet aktier i Tribona. Detta innebär att 25 424 466 Tribona-aktier byts mot 9 534 175 nyemitterade Catena-aktier. Det totala antalet Catena-aktier ökar då från 25 641 921 aktier före emissionen till 35 176 096 aktier efter emissionen, motsvarande en utspädning av befintliga aktieägare om 37,2 procent.</p>
E.7	<i>Kostnader som åläggs investeraren</i>	<p>Ej tillämplig. Inga extra kostnader åläggs den som accepterar Erbjudandet.</p>

Riskfaktorer

En accept av Bytesalternativet enligt Erbjudandet är förknippad med risker.

Ett antal faktorer utanför Bolagets kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Bolaget inte kan påverka genom sitt agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan medföra att värdet på Bolagets aktier minskar och att en aktieägare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget kan också ha en motsvarande negativ effekt. Vid en bedömning av Bolagets framtida utveckling är det av vikt att vid sidan om möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Bolagets verksamhet. Nedan redogörs för ett antal risker som Bolaget bedömer kan få väsentlig negativ betydelse för Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Riskerna som beskrivs är inte rangordnade i någon särskild ordning och presentationen nedan gör inte anspråk på att vara heltäckande. Av denna anledning måste en samlad bedömning göras som även innefattar informationen i övriga delar av Erbjudandehandlingen. Erbjudandehandlingen innehåller också framåtriktade uttalanden som påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Bolagets verkliga resultat kan skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden på grund av många faktorer, däribland de risker som beskrivs nedan.

RÖRELSERELATERADE RISKER

Konjunkturutveckling m.m.

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av det allmänna ekonomiska läget och faktorer såsom tillväxt, sysselsättning, inflation och den allmänna konjunkturutvecklingen. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på kontorshyresmarknaden och påverkar därmed vakansgrad och hyresnivåer, vilket kan påverka Bolagets intäkter och resultat negativt. Även logistikhyresmarknaden påverkas av tillväxten i ekonomin och sysselsättningsgraden då högre aktivitet inom industrin liksom ökad konsumtion ökar efterfrågan på lager- och logistiklokaler. Förväntningar om inflation styr räntan och påverkar därmed räntekostnaden, vilket är en av Bolagets större kostnadsposter. På längre sikt kan förändringar i räntenivån få en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde. Inflation påverkar även Bolagets fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Ett försvagat konjunkturläge och en allmän pessimism bland investerarna kan ha effekten att direktavkastningskraven på fastighetsmarknaden ökar, vilket kan påverka värdena på fastigheterna negativt. Samtliga ovanstående faktorer kan ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Bolaget verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. Detta skulle kunna påverka Bolagets resultat negativt.

Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutveckling

Bolagets intjäning påverkas av efterfrågan på kommersiella fastigheter och framförallt logistiklokaler. I det kommersiella beståndet är intäkterna beroende av fastigheternas uthytningsgrad och erhållen hyresnivå. Dessa parametrar fluktuerar i regel med den ekonomiska utvecklingen och regionala och lokala förutsättningar. Efterfrågan på kontors-, lager- och logistiklokaler påverkas även av förändrade förutsättningar på de marknader där hyresgästerna är verksamma. Hyreskontraktens längd är en faktor som utjämnar volatiliteten i intjäningen, men en uthållig period av vikande efterfrågan och sjunkande hyresnivåer som följd skulle påverka Bolagets intjäning negativt. Bolaget är vidare beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Det föreligger en risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar påverkas Bolagets resultat negativt.

Bolagets hyreskontrakt med längre löptid än tre år är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Om inflationen ökar mer än vad Bolaget kompenseras för genom sådan indexering, kan Bolagets resultat påverkas negativt. Det finns risk för att Bolaget inte alltid kommer att kunna teckna hyreskontrakt som helt eller delvis kompenserar för inflationen.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Det finns risk för att efterfrågan sjunker på samtliga, eller de flesta, geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Större hyresgäster

Bolagets tre största hyresgäster står för cirka 40 procent av Bolagets hyresintäkter, vilket innebär att Bolaget har stor exponering mot ett fåtal hyresgäster. Det finns en risk för att dessa hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar påverkas Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Drift- och underhållskostnader

Enligt vissa av Bolagets hyreskontrakt svarar Bolaget för drift- och underhållskostnader samt även taxebundna kostnader som el, renhållning, värme och vatten. Variationer i priser på dessa tjänster samt effekter från onormalt väder påverkar Bolagets resultat. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket även kan påverka priset. Beträffande el är kostnaden i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt, eller hyresökning genom omförhandlingar av hyreskontrakt, kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt.

Fastigheternas värdeförändring

Bolaget är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Bolaget redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på Bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på Bolagets resultat- och balansräkning. Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan föranleda att Bolaget skriver ner det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter, vilket skulle påverka Bolagets

resultat och finansiella ställning negativt. För att upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste Bolaget göra löpande bedömningar och antaganden om värdet på Bolagets tillgångar och skulder som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av Bolaget.

Värdeförändringar finansiella instrument

Bolaget har en stor del lån med kort räntebindningstid. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Bolaget av finansiella instrument i form av räntederivat, huvudsakligen nominella ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivaten redovisas i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på Bolagets räntederivat att minska, vilket har en negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Företags- och fastighetsförvärv

En naturlig del av Bolagets verksamhet är företags- eller fastighetsförvärv. Dessa är av naturen förenade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem risker. Det finns risk för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom eventuella förvärv påverkar Bolagets resultat negativt.

Operationell risk

Bolaget kan inom ramen för den löpande verksamheten åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom Bolagets organisation.

Nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation, vilket medför ett relativt stort beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Försämrad möjlighet för Bolaget att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, leder till risk för sämre resultat.

Skatter och ändrad lagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, kan påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Det finns risk att skattesatser förändras i framtiden och att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägande. Förändringar av bolagsskatt och övriga

statliga pålagor, kan komma att påverka Bolagets resultat negativt. En förändring av skattelagstiftning, innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, förändrade möjligheter till avdragsrätt för räntekostnader eller förändrade möjligheter till att utnyttja underskottsavdrag, kan medföra att Bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet negativt.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med tekniska risker, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken är den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening primärt ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådant krav kan påverka Bolagets möjlighet att använda fastigheten samt resultat och finansiella ställning negativt.

Legala risker

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet och uthyrning. Även om Bolaget bedömer att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande lagar och förordningar finns det risk att en myndighet kan komma att tolka dessa på ett annat sätt. För att Bolagets fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning för Bolaget eller kunder till Bolaget, vilket kan få till följd att Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Tvister

Bolaget är inte inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma. Det finns däremot risk att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden.

Detaljplaner och exploatering av utvecklingsfastigheter

Överklagande är snarare regel än undantag vid detaljplane-processer, särskilt i tätbebyggda storstadsområden. Det finns risk för att exploatering av fastigheter inom Koncernen hindras eller försenas på grund av att underliggande detaljplaner överklagas, vilket kan innebära en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolagets kapitalstruktur innebär att räntekostnaderna är en betydande kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor samt av den strategi Bolaget väljer för bindningstiden på räntorna.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten där prissättningen av obligationer och certifikat bestäms av utbud och efterfrågan. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade styrränta, vilket utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. Penningpolitiken i Sverige syftar till att genom justering av styrränta söka hålla inflationen mätt som KPI på två procent. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för rörliga lån och lån med kort löptid. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Bolaget har på sina lån desto längre tid tar det innan en ränteförändring påverkar Bolagets räntekostnader.

Finansieringen via skulder innebär att Bolaget utsätts för ett antal finansiella risker som kan påverka Bolagets resultat och ställning negativt.

Likviditetsrisk

Brist på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden kan påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Refinansieringsrisk

Om Bolaget inte kan refinansiera sina utestående lån eller att refinansiering endast kan ske till kraftigt försämrade villkor skulle det kunna ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Reavinster, förluster och värdeförändringar

Bolagets möjligheter att skapa reavinster vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag påverkas bland annat av hur väl Bolaget lyckats förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskravet styrs av den riskfria räntan och fastigheters unika risk. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till, och avkastningen på, alternativa placeringar.

Förändringar i fastigheters marknadsvärde kan påverka Bolagets resultat negativt. I och med att Bolaget redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, innebär detta att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Detta medför att värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd direkt påverkar Bolagets resultat- och balansräkning.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AKTIER

Aktiemarknadsrisk och volatilitet

Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktieinvestering både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka investerat kapital. En investering i Bolagets aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering som genomförs på lång sikt med kapital som kan undvaras.

Aktiens utveckling

Bolagets aktier handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Prissättningen på aktien är beroende av bland annat Bolagets resultat och finansiella ställning, förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster, marknadens bedömning av aktiemarknadens riskpremie, likviditeten i aktien, utvecklingen inom Bolagets marknadssegment samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. Negativa förändringar i nämnda faktorer kan leda till att priset på Bolagets aktier minskar, vilket kan leda till en ekonomisk förlust för aktieägarna vid en avyttring av aktierna.

Framtida utdelning

Eventuella framtida utdelningar och storleken på sådana vinstutdelningar är bland annat beroende av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden och rörelsekapitalbehov. Negativa förändringar i nämnda faktorer kan leda till

att vinstutdelningen minskar jämfört med föregående år eller att ingen vinstutdelning kan lämnas.

Försäljning av större aktieposter och utspädning

Betydande försäljningar av aktier som genomförs av större aktieägare, liksom en allmän marknadsförväntan om att emissioner kommer att genomföras, kan påverka kursen på Bolagets aktie negativt. Framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper kan späda ut aktieinnehav och väsentligt påverka priset på Bolagets aktier negativt. Riktade emissioner, utan företrädesrätt för befintliga ägare, kan vidare minska proportionella ägande- och rösträtter för innehavare av aktier, vinst per aktie och substansvärde per aktie.

Ägare med bestämmande inflytande

Bolagets aktieägande är relativt koncentrerat till ett fåtal aktieägare. Detta innebär att dessa aktieägare har stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse och beslut om vinstutdelning, och det finns risk att dessa aktieägare använder sitt inflytande på ett sätt som inte kommer att vara fördelaktigt för samtliga aktieägare i alla avseenden.

Erik Paulsson äger genom bolag aktier motsvarande cirka 44 procent av aktiekapitalet samt rösterna och får därmed anses ha ett bestämmande inflytande över Bolaget. Inflytandet kan påverka Bolaget avseende bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, såsom exempelvis styrelseval.

Risker relaterade till Erbjudandet

När Erbjudandet genomförs kommer Tribonas verksamhet att bli en del av Bolagets verksamhet. Sammanslagningen kan få till följd att nyckelpersoner och medarbetare lämnar Den Nya Koncernen samt att kunder förloras. Det är inte heller säkert att Bolaget i framtiden kan rekrytera kvalificerad personal till Den Nya Koncernen i den utsträckning det är önskvärt. Vidare finns det risk att sammanslagningen av Bolaget och Tribona försvåras eller omöjliggörs av faktorer som för närvarande är okända för Bolaget.

Det finns en risk för att de synergieffekter och övriga positiva effekter som Bolaget förutser inte kommer att uppnås i sin helhet, eller överhuvudtaget, vilket kan påverka Den Nya Koncernens verksamhet negativt.

Erbjudande till aktieägare i Tribona

Två alternativ

Den 20 oktober 2015 offentliggjorde Catena att Bolaget förvärvat Klöver AB:s samtliga aktier i Tribona och lämnade ett offentligt erbjudande till övriga aktieägare i Tribona att överlåta samtliga aktier utgivna av Tribona till Catena mot antingen vederlag i form av nyemitterade aktier i Catena eller kontant vederlag. Den 23 oktober 2015 offentliggjorde Catena en mindre justering av ovan nämnda bud.

Catena hade omedelbart före tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet tecknat avtal om att förvärva Klöverns 14 377 428 aktier, motsvarande 29,55 procent av aktiekapitalet i Tribona mot ett kontant vederlag om 42 kronor per aktie. Aktierna tillträdde den 28 oktober 2015. Förutom dessa aktier äger Catena inga aktier i Tribona.

Erbjudandet, efter ovan nämnda justering, innebär att aktieägarna i Tribona för varje åtta befintliga aktier i Tribona erhåller tre nyemitterade aktier i Catena. Relationen mellan aktier i Catena och aktier i Tribona ger ett budvärde om 45 kronor per aktie, baserat på stängningskursen för Catenas aktie den 19 oktober 2015 om 120 kronor. Budvärdet om 45 kronor innebär en premie om 17,2 procent i förhållande till Tribonas stängningskurs den 19 oktober 2015 och en premie om 16,0 procent i förhållande till genomsnittlig volymviktad kurs de senaste 30 handelsdagarna före budet.

Som alternativ erbjuder Catena aktieägarna i Tribona att, såsom betalning för varje aktie i Tribona, erhålla ett kontant vederlag om 42 kronor. Vederlaget innebär en premie om 9,4 procent för Tribonas aktie i förhållande till stängningskursen den 19 oktober 2015, sista handelsdagen innan det offentliga uppköpserbjudandet från Catena offentliggjordes, och en premie om 8,2 procent i förhållande till genomsnittlig volymviktad kurs de senaste 30 handelsdagarna före budet.

De aktieägare i Tribona som äger färre än åtta aktier erbjuds, som kompensation för att dessa inte kan acceptera Bytesalternativet, ett kontant vederlag om 45 kronor per aktie i Tribona. För överskjutande aktier över åtta aktier, och som inte är delbart med åtta, erbjuds de aktieägare som accepterat Bytesalternativet, ett kontant vederlag om 45 kronor per aktie i Tribona.

Courtaget utgår ej för under Erbjudandet inlämnade aktier. Catenas aktie och Tribonas aktie är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Erbjudandet värderar Tribona till cirka 2 120 Mkr.

Anmälningstid

Anmälningstiden löper från den 15 december 2015 till och med den 15 januari 2016. Under förutsättning att Catena fullföljer erbjudandet senast den 18 januari 2016, vilket sker genom offentliggörande av pressmeddelande omkring detta datum, beräknas redovisning av vederlag kunna påbörjas omkring den 25 januari 2016 till de aktieägare som accepterat Erbjudandet. Catena förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden, liksom att senarelägga tidpunkten för redovisning av vederlag.

Förhandsaccepter

Aktieägare representerande cirka 62 procent av totalt antal aktier har ställt sig bakom Erbjudandet. Av dessa utgör förvärvet av aktier från Klöver nära 30 procentenheter. Ett antal större minoritetsägare i Tribona (Carve Capital AB för specialfonden Carve Master, Länsförsäkringar Fondförvaltning, Nordea Funds OY, Nordea Investment Funds S.A, Staffan Malmer och Skagen Vekst Verdipapirfond), som tillsammans innehar 15 804 161 aktier i Tribona, motsvarande cirka 32,5 procent av aktiekapitalet, har förbundit sig att delta i Erbjudandet och överlåta sina aktier i Tribona till Catena genom att acceptera Erbjudandet. Av dessa har 27,6 procentenheter förbundit sig att acceptera Bytesalternativet.

Utspädning

Om aktieägare representerande 35 procent av antalet utestående aktier i Tribona (exkluderande de aktier som Catena redan förvärvat samt de aktier där aktieägare redan förbundit sig att acceptera Erbjudandet) väljer att acceptera Kontantalternativet och övriga aktieägare representerande 65 procent av antalet aktier väljer Bytesalternativet, skulle totala andelen som accepterar Kontantalternativet uppgå till 48 procent och Bytesalternativet till 52 procent av totala antalet aktier i Tribona. Detta innebär att 25 424 466 Tribona-aktier byts mot 9 534 175 nyemitterade Catena-aktier. Det totala antalet Catena-aktier ökar då från 25 641 921 aktier före emissionen till 35 176 096 aktier efter emissionen, motsvarande en utspädning av befintliga aktieägare om 37,2 procent.

Finansiering av Erbjudandet

Köpeskillingen väntas uppgå till cirka 2 120 Mkr och finansieras genom nyemission om 1 102 Mkr, likvida medel och upptagande av nya lån om 876 Mkr. Beräkningen bygger på antagandet om att aktieägare representerande 35 procent av antalet utestående aktier i Tribona (exkluderande de aktier som Catena redan förvärvat samt de aktier där aktieägare redan förbundit sig att acceptera Erbjudandet) väljer att acceptera Kontantalternativet och övriga aktieägare representerande 65 procent av antalet aktier väljer Bytesalternativet.

Övrigt

Extra bolagsstämma i Catena fattade den 30 november 2015 beslut om apportemission för genomförandet av Bytesalternativet.

Catenas kostnader i samband med Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 6 Mkr.

Catena offentliggjorde den 30 november 2015 att samtliga villkor för Erbjudandets genomförande är uppfyllda. Svensk lag och svenska föreskrifter är tillämpliga på Erbjudandet och Erbjudandet ska tolkas i enlighet härmed. Nasdaq Stockholms regler rörande offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden (Takeover-reglerna) och Aktiemarknadsnämndens uttalanden rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna (inklusive dess uttalanden rörande Näringslivets börskommittés regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv) är tillämpliga på Erbjudandet.

Vidare har Catena, i enlighet med lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, åtagit sig gentemot Nasdaq Stockholm att följa nämnda regler och uttalanden samt att underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm kan komma att fastställa vid överträdelse av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Villkor och anvisningar

ERBJUDANDE

Aktieägare i Tribona erbjuds tre nyemitterade aktier i Catena för åtta aktier i Tribona. Som alternativ erbjuds aktieägarna i Tribona att, såsom betalning för varje aktie i Tribona, erhålla ett kontant vederlag om 42 kronor.

De av Tribonas aktieägare som äger färre än åtta aktier erbjuds ett kontant vederlag om 45 kronor per aktie i Tribona. De aktieägare som accepterat Bytesalternativet erbjuds, för överskjutande aktier över åtta aktier och som inte är delbart med åtta, ett kontant vederlag om 45 kronor per aktie i Tribona.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet har förklarats ovillkorat i ett pressmeddelande per 30 november 2015.

Anmälan

Anmälningssedeln för Erbjudandet löper från och med den 15 december 2015 till och med den 15 januari 2016.

Erbjudandehandlingen och anmälningssedel sänds till hos Euroclear Sweden AB direktregistrerade aktieägare i Tribona. Anmälningssedeln är färdigtryckt med bland annat uppgifter om namn, adress, personnummer eller organisationsnummer, antalet aktier per den 11 december 2015 samt det VP-konto på vilket innehavet i Tribona finns registrerat. Den som önskar acceptera Erbjudandet ska kontrollera att uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta, komplettera med telefonnummer dagtid, underteckna anmälningssedeln samt posta anmälningssedeln i det bifogade portofria svarskuvertet eller skicka anmälningssedeln till:

Erik Penser Bankaktiebolag

Emissionsavdelningen/Tribona

Box 7405, 103 91 Stockholm

Besöksadress: Biblioteksgatan 9, Stockholm

Telefon: 08-463 80 00

E-post: emission@penser.se, Hemsida: www.penser.se/tribona

Observera att anmälningssedeln måste vara Erik Penser Bankaktiebolag tillhanda senast kl 15.00 den 15 januari 2016. Anmälan som skickas via post måste därför sändas i god tid för att kunna vara Erik Penser Bankaktiebolag tillhanda till dess. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. En teckning av nya aktier vid accept av Bytesalternativet är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier. Även accept av Kontantalternativet är oåterkallelig. Aktieägare i Tribona som accepterar Erbjudandet bemyndigar och uppdrar åt Erik Penser Bankaktiebolag att

leverera deras aktier i Tribona till Catena samt, vid accept av Bytesalternativet, att verkställa teckning av aktier i Catena. Det är inte möjligt för en aktieägare att välja både Bytesalternativet och Kontantalternativet. Framgår det inte på anmälningssedeln huruvida Bytesalternativet eller Kontantalternativet valts, anses aktieägaren ha valt Kontantalternativet. En anmälan kan enbart ske i enlighet med förtryckta uppgifter på anmälningssedeln.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte anmälningssedel utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare i Tribona vars aktier är förvaltarregistrerade, det vill säga hos en bank eller annan förvaltare, erhåller varken Erbjudandehandlingen eller förtryckt anmälningssedel. Sådan aktieägare ska istället kontakta sin förvaltare för att erhålla en kopia av Erbjudandehandlingen. Anmälan ska ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatta innehav

Är aktier i Tribona pantsatta i Euroclear-systemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln samt bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier i Tribona när dessa ska levereras till Catena.

Riktlinjer för accept av ägare av depåbevis i VPS i Norge

Förvaltarregistrerade aktieägare som äger depåbevis, vilka är registrerade i DNB:s depå i VPS, är underlagda de särskilda riktlinjer för accept av Erbjudandet som framgår av detta avsnitt. För övrigt gäller det som framkommer avseende Erbjudandet och accept av detta i Erbjudandehandlingen. Depåbevisen omtalas härnäst som "aktier" och ägare av sådana bevis som "aktieägare."

Förvaltarregistrerade aktieägare som äger depåbevis, vilka är registrerade i DNB:s depå i VPS, kommer tillsändas en egen anmälningssedel. Anmälningssedeln är försedd med bland annat aktieägarens namn, adress och antal aktier per 11 december 2015, samt VPS kontot varpå Tribona-aktierna har registrerats. Den som är villig att acceptera Erbjudandet måste kontrollera att upplysningarna i anmälningssedeln är korrekta, komplettera med telefonnummer dagtid och e-postadress, underteckna anmälningssedeln och sända denna via e-post till retail@dnb.no eller med vanlig postbefordran till DNB Bank ASA, Verdipapirservice, Postboks 1600 Sentrum, 0021 Oslo.

Vänligen notera att anmälningssedeln måste vara DNB tillhanda senast kl. 12:00 den 15 januari 2016. Det betonas att det alltså gäller en tidigare acceptfrist för förvaltarregistrerade aktieägare som äger depåbevis vilka är registrerade i DNBs förvaltardepå i VPS jämfört med den frist som gäller för övriga aktieägare. Anmälningssedlar som sänds med ordinär postbefordran måste därför sändas i god tid för att kunna tas emot av DNB innan utgång av angiven frist. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan bli förkastade. Ändringar i den förhandstryckta texten på anmälningssedeln får endast göras i de tillfällen då fel antal aktier har angivits däri. Aktieägare som har sina aktier registrerade på flera VPS konton kommer få en anmälningssedel för respektive konto och måste också sända in en separat anmälningssedel för varje konto.

Utbetalning av vederlag i form av nyemitterade aktier i Catena genomförs genom kreditering av aktieägaren i form av att depåbevis registreras i en nyupprättad förvaltardepå i VPS med DNB som förvaltare. I den grad försäljningen sker genom kontant betalning krediteras aktieägarens bankkonto som används av VPS för utbetalning av vinstutdelningar. Vid avsaknad av sådant konto kommer betalning av vederlag istället krediteras det bankkonto som acceptanten har angett på anmälningssedeln. Förutsatt att Erbjudandet inte förlängs, sker växling av kontantvederlaget från SEK till NOK omkring den 22 januari 2016. På grund av växling SEK/NOK kommer reglering av VPS-registrerade innehav att ske omkring 28 januari 2016. Genom att acceptera Erbjudandet ger avgivaren DNB och Catena (eller en agent som pekats ut av Bolaget) en oåterkallelig fullmakt till att spärra de aktierna accepten avser på avgivarens VPS-konton och överföra de respektive aktierna till Catena samtidigt som vederlag utbetalas.

Frågor om accept och vederlag i förbindelse med Erbjudandet kan riktas till DNB på telefon + 47 23 26 80 20.

Erbjudandehandlingen och anmälningssedlar

Tryckt version av Erbjudandehandlingen kan erhållas från Catena och Erik Penser Bankaktiebolag. Erbjudandehandlingen kan också laddas ned i elektroniskt format från Finansinspektionens webbsida (www.fi.se), Catenas webbsida (www.catenafastigheter.se) och Erik Penser Bankaktiebolags webbsida (www.penser.se). Blanka anmälningssedlar kan erhållas från Catena.

Bekräftelse och överföring av aktier i Tribona till spärrade VP-konton

Efter det att Erik Penser Bankaktiebolag mottagit och registrerat korrekt ifylld anmälningssedel kommer aktierna i Tribona att överföras till ett för varje aktieägare i Tribona nyöppnat spärrat VP-konto, så kallat apportkonto. I samband därmed skickar Euroclear en avi ("VP-avi") som utvisar det antal aktier i Tribona som utbokats från det ursprungliga VP-kontot

samt en VP-avi som utvisar det antal aktier i Tribona som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot.

Redovisning av vederlag

Emissionen beräknas genomföras 21 januari 2016. Redovisning av vederlag kommer att påbörjas snarast efter anmälningensperiodens utgång, vilket beräknas ske 25 januari 2016. I samband med redovisning av vederlag bokas aktierna ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att utskickas i samband med utbokningen.

Redovisningen av vederlag i form av nyemitterade aktier i Catena sker genom inbokning av aktier på det VP-konto där aktierna i Tribona fanns registrerade. Aktierna, som är denominerade i svenska kronor, registreras på aktieägaren av det kontoförande institutet Euroclear med adress Box 191, 101 23 Stockholm. Som bekräftelse på det sänds en VP-avi som visar insättningen på VP-kontot. Aktierna beräknas vara registrerade på aktieägarens VP-konto omkring den 26 januari.

Redovisning av vederlag i form av kontanter sker genom att aktieägaren erhåller en avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas omkring den 26 januari 2016 genom insättning på det avkastningskontot som är anslutet till VP-kontot där aktierna i Tribona fanns registrerade. Aktieägare i Tribona som inte har något avkastningskonto knutet till sitt VP-konto eller vars avkastningskonto är ett bankgiro- eller plusgirokonto kommer att tillsändas en förfrågan om bankkonto. Bankkontoförfrågan ifylles och returneras till Erik Penser Bankaktiebolag enligt instruktioner i brevet. I samband med redovisning av likvid utbokas aktierna i Tribona från det spärrade kontot som därmed avslutas. VP-avi som redovisar utbokningen från det spärrade VP-kontot skickas ej ut.

Rätt till förlängning av Erbjudandet

Catena förbehåller sig rätten att förlänga anmälningensperioden och i samband därmed också föreskriva att de ovan nämnda villkoren även ska gälla under en sådan förlängning, liksom att senarelägga tidpunkten för redovisning av vederlag. Meddelande om sådan förlängning kommer att offentliggöras av Catena genom pressmeddelande i enlighet med tillämpliga regler och bestämmelser.

Tvångsinlösen och avnotering

För det fall Catena, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i Tribona, avser Catena att påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Tribona. I samband därmed avser Catena att verka för en avnotering av aktierna i Tribona från Nasdaq Stockholm Mid Cap, detta förutsatt att så kan ske enligt svensk lag och övriga föreskrifter. De aktieägare som väljer att inte acceptera Erbjudandet och som därmed kvarstår som aktieägare i Tribona

bör uppmärksammas på att Tribonas aktier, efter en eventuell avnotering, sannolikt inte kommer att vara föremål för handel på en reglerad marknad.

Notering av de nya aktierna i Catena

Catenas aktie handlas på Nasdaq Stockholm Mid Cap. De nyemitterade aktierna beräknas bli föremål för handel omkring den 26 januari 2016, förutsatt att nyemissionen registreras under vecka 3, 2016. Handel kan inte inledas innan tilldelning. De nyemitterade aktierna ger rätt till utdelning från och med upptagandet till handel.

De nya aktierna är av samma slag som tidigare utgivna aktier, det vill säga stamaktier med ISIN-kod SE0001664707. Aktierna är fritt överlåtbara.

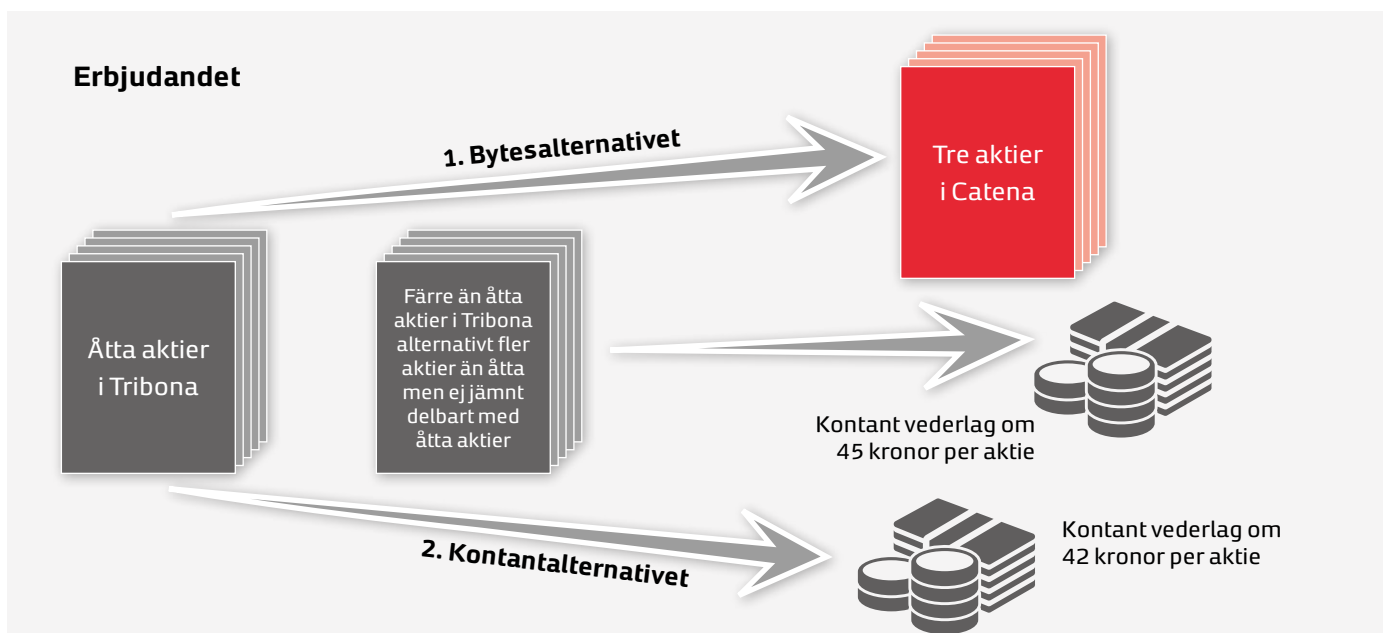
Övrig information

Erik Penser Bankaktiebolag är ett så kallat emissionsinstitut, det vill säga utför vissa administrativa tjänster i samband med Erbjudandet. Detta innebär inte att den som accepterar

Erbjudandet ("deltagare") betraktas som kund hos Erik Penser Bankaktiebolag. Vid accept av Erbjudandet betraktas deltagaren endast som kund om Erik Penser Bankaktiebolag har lämnat råd till deltagaren eller annars har kontaktat deltagaren individuellt angående Erbjudandet. Att deltagaren inte betraktas som kund medför att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte tillämpas på Erbjudandet. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Frågor rörande Erbjudandet

Vid frågor rörande Erbjudandet, vänligen kontakta Erik Penser Bankaktiebolag på telefon 08-463 80 00. Information finns även tillgänglig på Erik Pensers Bankaktiebolags hemsida, www.penser.se/tribona och Catenas hemsida, www.catena-fastigheter.se.



Aktieägare i Tribona kan välja mellan två olika alternativ:

Bytesalternativet och Kontantalternativet. Erbjudandena kan inte kombineras.

1. Bytesalternativet

För varje åtta aktier i Tribona erbjuds tre nyemitterade aktier i Catena. Aktieägare med fler aktier än åtta där överskjutande del inte är jämnt delbart med åtta erhåller kontant vederlag om 45 kronor per aktie för överskjutande del.

Exempel:

Ursprungligt innehav	107 Tribona-aktier
104 Tribona / 8 x 3 ger	39 Catena-aktier
Återstår 3 Tribona-aktier x 45 kronor ger	135 kronor

2. Kontantalternativet

För varje aktie i Tribona erbjuds ett kontant vederlag om 42 kronor per aktie.

Exempel:

Ursprungligt innehav	107 Tribona-aktier
107 Tribona x 42 kronor ger	4 494 kronor

Samtliga aktieägare med färre än åtta aktier i Tribona erbjuds kontant vederlag om 45 kronor per aktie.

Exempel:

Ursprungligt innehav	7 Tribona-aktier
7 Tribona x 45 kronor ger	315 kronor

Bakgrund och motiv

Catena är ett av de större fastighetsbolagen inom logistik som erbjuder företag och tredjepartsoperatörer anpassade, kostnadseffektiva och hållbara logistikanläggningar på strategiska lägen i anslutning till landets godsflöden. På så sätt skapar Bolaget ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling av verksamheten och utdelning till aktieägarna.

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 30 september 2015 av totalt 52 logistik- och lagerfastigheter med ett värde om 5 102 Mkr. Den totala uthyrbara arean uppgick till cirka 800 000 kvadratmeter med ett totalt hyresvärde om 503,4 Mkr och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick till 487,5 Mkr. Catenas ambition är att växa och utveckla fastighetsbeståndet genom att identifiera samt genomföra värdehöjande åtgärder som ökar fastigheternas attraktivitet och avkastning. Catenas huvudkontor ligger i Helsingborg.

Tribona är ett fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på logistik och logistikfastigheter i Sverige och Danmark. Tribonas fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2015

av totalt 36 fastigheter, med en total uthyrningsbar yta om cirka 704 000 kvadratmeter och ett marknadsvärde på 5 192 Mkr inklusive pågående investeringar. Fastighetsbeståndet finns främst i södra och mellersta Sverige. Tribonas huvudkontor ligger i Arlöv.

Den Nya Koncernen får närmare 90 fastigheter till ett värde om drygt 10 Mdkr och ett hyresvärde om cirka 940 Mkr. Fastighetsbeståndet får en bra geografisk spridning kring viktiga logistiknav och storstadsregioner. I och med förvärvet stärker Catena sin närvaro på viktiga marknader såsom Öresundsregionen och Stockholm och får fler hyresgäster, vilket ger bra diversifiering i portföljen och en bas för fortsatt expansion. Samgåendet möjliggör även synergivinster inom framförallt central administration samt skapar ett bra underlag för en effektiv förvaltningsorganisation. Skapandet av ett av Sveriges största fastighetsbolag inom logistik- och lagerfastigheter samt ökningen av antalet aktieägare innebär bra förutsättningar för att attrahera nya investerare och hyresgäster.

Styrelsen för Catena AB, bestående av styrelseordförande Henry Klotz och styrelseledamöterna Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Catharina Elmsäter-Svärd, Erik Paulsson och Bo Forsén, med säte i Solna är ansvarig för informationen i Erbjudandehandlingen. Beskrivning av Tribona på sidorna 93–122 har inte granskats av styrelsen för Tribona, för mer information se avnittet ”Avsaknad av redogörelse från styrelsen i Tribona”. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighets-

åtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Erbjudandehandlingen, såvitt Catenas styrelse vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I det fall information har inhämtats från tredje man har informationen återgivits korrekt och ingen information har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Solna den 7 december 2015

Catena AB (publ)

Styrelsen

Uttalande från styrelsen i Tribona



PRESSMEDDELANDE
2015-10-22

TRIBONA AB (PUBL): Uttalande från Budkommittén i Tribona AB:s styrelse med anledning av Catena AB:s offentliga uppköpserbjudande

Budkommittén i Tribonas styrelse rekommenderar enhälligt aktieägarna i Tribona att acceptera Catena AB:s offentliga uppköpserbjudande

Bakgrund

Detta uttalande görs av styrelsens budkommitté, bestående av styrelseledamöterna Mats-Olof Ljungquist, Malin Rylander-Leijon och Anneli Jansson, ("**Budkommittén**"¹) i Tribona AB ("**Bolaget**" eller "**Tribona**") i enlighet med punkt II.19 i NASDAQ Stockholms Regler rörande offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("**Takeover-reglerna**").

Catena AB ("**Catena**") har den 20 oktober 2015 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Tribona att överlåta samtliga sina aktier i Tribona till Catena mot ett vederlag om 42 kronor² kontant per aktie i Tribona, alternativt ett vederlag bestående av nytutgivna stamaktier i Catena motsvarande ett värde om 45 kronor³ för varje aktie i Tribona, ("**Erbjudandet**"). Det totala värdet av Erbjudandet har av Catena bedömts uppgå till cirka 2 133 miljoner kronor för samtliga aktier i Bolaget.

I Budkommitténs uttalande den 18 september 2015 om erbjudandet från Corem Property Group AB ("**Corem**") förklarade Budkommittén sin avsikt att i samtliga aktieägares intresse

¹ Den kommande extra bolagstämman i Tribona den 23 oktober 2015 ska ta ställning till bland annat val av styrelse. I samband härmed har Mats-Olof Ljungquist, Malin Rylander-Leijon, Rutger Arnhult och Patrik Essehorn informerat styrelsen för Tribona att de inte står till förfogande för omval vid den extra bolagstämman. De kommer följaktligen inte att kvarstå som styrelseledamöter därefter. Detta innebär att styrelsen kan komma att ha en annan sammansättning efter den 23 oktober 2015 och därmed kan även Budkommittén därefter komma att ha en annan sammansättning.

² Detta innebär en premie om 9,4 procent för Tribonas aktie i förhållande till stängningskursen den 19 oktober 2015.

³ Baserat på stängningskursen för Catenas aktier den 19 oktober 2015, vilket innebär en premie om 17,2 procent i förhållande till stängningskursen den 19 oktober 2015.

TRIBONA

kontakta andra möjliga intressenter för att utröna om det kunde finnas ett intresse för ett alternativt bud riktat till aktieägarna i Tribona. Budkommitténs arbete, tillsammans med den finansiella rådgivaren Erneholm Haskel, har resulterat i Erbjudandet.

Bolagets största aktieägare, Klövern AB ("Klövern"), vilken innehar cirka 29,55 procent av aktier och röster i Bolaget⁴, har ingått ett avtal om att överlåta sina aktier till Catena mot ett kontant vederlag om 42 kronor per aktie i Tribona med tillträde den 28 oktober 2015. Vidare har ett antal minoritetsägare i Tribona, som gemensamt representerar cirka 32,5 procent av aktiekapitalet i Tribona, förbundit sig att acceptera Erbjudandet, varav 27,6 procent har accepterat aktiebytesalternativet. Detta innebär att Catena genom förvärv från Klövern och förbindelser säkerställt cirka 62 procent av aktierna i Tribona.

Acceptperioden för Erbjudandet från Catena beräknas löpa från och med den 2 december 2015 och till och med den 23 december 2015. Av Catenas pressmeddelande framgår att de aktieägare som äger färre än 1 000 aktier erbjuds enbart alternativet med kontant vederlag. Som alternativ erbjuds de aktieägare som äger 1 000 aktier eller fler att, såsom betalning för aktier i Tribona, erhålla 375 nyemitterade aktier i Catena för varje 1 000 befintliga aktier i Tribona. Aktieägare med ett innehav av överskjutande andelar över 1 000 aktier som inte är delbart med 1 000 kommer att erbjudas kontant vederlag för sådana överskjutande andelar. För mer detaljer om Erbjudandet hänvisas till Catenas pressmeddelande.

Styrelseledamöterna Rutger Arnhult (såsom styrelseledamot och indirekt ägare av 35,5 procent av aktier och 37,1 procent av röster i Corem samt styrelseledamot och ägare av 14,2 procent av aktier och 21,7 procent av röster i Klövern) och Patrik Essehorn (såsom styrelseordförande och ägare av 0,02 procent av aktier och 0,03 procent av röster i Corem) har på grund av intressekonflikt inte deltagit i Tribonas styrelses behandling eller Budkommitténs beslut i anledning av frågor relaterade till Erbjudandet.

Budkommittén har i samband med utvärderingen av Erbjudandet anlitat Erneholm Haskel AB som finansiell rådgivare samt Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB som legal rådgivare.

Budkommitténs rekommendation

Budkommittén grundar sin uppfattning om Erbjudandet på en sammanvägd bedömning av ett antal faktorer som Budkommittén ansett vara relevanta vid utvärderingen av Erbjudandet. Dessa faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, Bolagets nuvarande ställning samt Bolagets förväntade framtida utveckling och potential samt därtill relaterade möjligheter och risker.

⁴ Baserat på 48 657 051 utestående aktier i Bolaget.

TRIBONA

Budkommittén har vid sin utvärdering av Erbjudandet också tagit i beaktande att Catena genom förvärv från Klöver och förbindelser säkerställt cirka 62 procent av aktierna i Bolaget⁵.

En del av vederlaget i Erbjudandet utgörs av nya stamaktier i Catena. Budkommitténs bedömning är att stamaktien i Catena förefaller vara rimligt värderad.

Budkommittén konstaterar att det rena kontantalternativet om 42 kronor per aktie i Tribona innebär en premie om cirka 8,2 procent jämfört med den volymviktade genomsnittliga betalkursen för Tribonas aktie på NASDAQ Stockholm under de senaste 30 dagarna samt en premie om cirka 9,4 procent jämfört med sista betalkurs för Tribonas aktie på NASDAQ Stockholm den 19 oktober 2015.

Budkommittén ser positivt på att Tribonas aktieägare som innehar 1 000 aktier eller fler nu av Catena erbjuds ett vederlag som är bättre än i det erbjudande som Corem offentliggjorde den 18 september 2015.⁶ Sådana aktieägare erbjuds ett val mellan det rena kontantalternativet, vilket överstiger det aktuella värdet av Corems erbjudande till de aktieägare i Tribona som har 1 000 aktier eller fler, och ett aktiebytesalternativ. Aktieägare med mindre än 1 000 aktier erbjuds dock samma vederlag i Erbjudandet, 42 kronor kontant per aktie, som i Corems erbjudande.

Budkommittén konstaterar vidare att aktiebytesalternativet, värderat av Catena till 45 kronor per Tribona-aktie,⁷ innebär en premie om cirka 16 procent jämfört med den volymviktade genomsnittliga betalkursen för Tribonas aktie på NASDAQ Stockholm under de senaste 30 dagarna samt en premie om cirka 17,2 procent jämfört med sista betalkurs för Tribonas aktie på NASDAQ Stockholm den 19 oktober 2015. Budkommittén vill särskilt uppmärksamma Tribonas aktieägare på att värdet av vederlaget i aktiebytesalternativet kommer att variera över tid beroende på kursen för Catena-aktien. Aktiebytesalternativet ger möjlighet att ta del av den framtida utvecklingen i Tribona och Catena, samt eventuella framtida synergier. Budkommittén noterar att det i Catenas pressmeddelande anges att ett förvärv av Tribona medför synergieffekter, inom framför allt centraladministration, som beräknas uppgå till 15 miljoner kronor och få full effekt från och med år 2017. Budkommittén noterar att storleken på de av Catena uppskattade synergieffekterna överensstämmer med Corems motsvarande uppskattning av synergieffekter.

⁵ Baserat på 48 657 051 utestående aktier i Bolaget.

⁶ Baserat på en jämförelse mellan Erbjudandet och en beräkning av erbjudandet från Corems verkliga värde per den 19 oktober 2015 om cirka 39,20 kr (motsvarande ett totalt budvärde om cirka 1 910 Mkr).

⁷ Baserat på stängningskursen för Catenas aktier den 19 oktober 2015, vilket innebär en premie om 17,2 procent i förhållande till stängningskursen den 19 oktober 2015.

TRIBONA

Mot denna bakgrund och genom en sammanvägd bedömning av Erbjudandet rekommenderar Budkommittén enhälligt Tribonas aktieägare att acceptera Erbjudandet.

Enligt Takeover-reglerna ska Budkommittén, baserat på vad Catena uttalat, redovisa sin uppfattning om den inverkan genomförandet av Erbjudandet kommer att ha på Tribona, särskilt sysselsättningen, och sin uppfattning om Catenas strategiska planer för Tribona och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättningen och de platser där Tribona bedriver sin verksamhet. Budkommittén är av uppfattningen att informationen i Catenas pressmeddelande, som offentliggjordes den 20 oktober 2015, inte ger tillräckligt underlag för att Budkommittén ska kunna bilda sig en fullständig uppfattning om effekterna av Erbjudandets genomförande för Tribona. Budkommittén saknar däremot anledning att anta att ett genomförande av Erbjudandet kommer att ha någon avgörande inverkan på sysselsättningen eller på den plats där Bolaget bedriver sin verksamhet.

Detta uttalande ska i alla avseenden vara underkastat och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist i anledning av detta uttalande ska exklusivt avgöras av svensk domstol.

Lund den 22 oktober 2015

Tribona AB (publ)

Budkommittén

För ytterligare frågor vänligen kontakta:

Mats-Olof Ljungquist, styrelseordförande i Tribona och talesman för Budkommittén, tel. + 46 70 886 90 13

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Tribona AB (publ) ska offentliggöra i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande 2015-10-22 kl. 13:15.

TRIBONA I KORTHET

Tribona AB (publ) är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med renodlad inriktning på lager- och logistikfastigheter. Fastighetsbeståndet består av moderna och strategiskt belägna logistikfastigheter, 35 i Sverige och en i Danmark med en uthyrningsbar yta på cirka 704 000 kvadratmeter. För mer information, besök www.tribona.se

Den Nya Koncernen

CATENA I KORTHET

Catenas regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	20	309,8	2 249,9	210,9	95	200,8	79
Göteborg	15	285,1	1 727,7	185,1	99	182,7	77
Öresund	17	205,4	1 124,4	107,4	97	104,0	71
Totalt	52	800,3	5 102,0	503,4	97	487,5	77

Efter den 30 september 2015 har Catena förvärvat och tillträtt fyra fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 119 Mkr samt sålt och frånträtt en fastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 1 Mkr.

Catena är ett publikt svenskt fastighetsbolag inriktat mot logistikfastigheter. Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 30 september 2015 av totalt 52 logistik- och lagerfastigheter till ett värde om drygt 5,1 Mdkr. Den totala uthyrbara arean uppgår till 800 349 kvadratmeter, varav 100 procent utgörs av logistik/lager. Det totala hyresvärdet uppgick till 503,4 Mkr och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis till 487,5 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 procent. 60 procent av kontrakterade hyresintäkter förfaller år 2019 eller senare. Catena är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

TRIBONA I KORTHET

Tribona är ett renodlat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot logistikfastigheter. Tribonas fastighetsbestånd bestod den 30 september 2015 av totalt 36 fastigheter, med en total uthyrningsbar yta om 704 060 kvadratmeter och ett marknadsvärde på 5 192 Mkr, inklusive pågående investeringar. Tribonas fastigheter finns på tjugotal orter i Sverige och fastighetsbeståndet värderas kvartalsvis av externa värderare. Direktavkastningen (initial yield) är 6,1 procent. Direktavkastningskravet (exit yield) är i intervallet 6,30–8,22 procent och är i genomsnitt 7,01 procent. Tribona är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

DEN NYA KONCERNEN

Verksamhet

Den Nya Koncernens fastighetsbestånd inkluderar nära 90 fastigheter till ett värde om drygt 10 Mdkr och ett hyresvärde om cirka 940 Mkr.

Affärsidé

Den Nya Koncernen ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistik- och lageranläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.

I Sverige, med långa avstånd och stort exportberoende, utgör transporternas effektivitet en viktig faktor för företagets lönsamhet. Samtidigt ställer klimatutmaningen nya hårdare krav för att minska miljöpåverkan. Den Nya Koncernen erbjuder lokallösningar som ger såväl kostnads- som miljöfördelar i södra och mellersta Sverige.

Övergripande mål

Den Nya Koncernens övergripande mål är att uppvisa ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling samt utdelning till aktieägarna.

Finansiella mål för Den Nya Koncernen

Den Nya Koncernen har definierat tre finansiella mål för verksamheten:

- Genomsnittlig kapitalbindning bör uppgå till minst två år.
- Räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,75 gånger.
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent.

Utdelningspolicy

Utdelningen för Den Nya Koncernen ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt.

Intäkter och kostnader för verksamheten i ett fastighetsbolag under det kommande året är till stora delar kända, vilket innebär att det också med stor sannolikhet går att beräkna utdelningskapaciteten. Catena delade ut 3,00 kronor per aktie för räkenskapsåret 2014, motsvarande 48 procent av förvaltningsresultatet reducerat med schablonberäknad skatt.

Strategi

Framgångsfaktorer för Den Nya Koncernen

I syfte att på bästa sätt nå visionen och de finansiella målen har ledningen och styrelsen definierat fyra strategiområden: hållbarhet, kunder och marknad, fastighetsutveckling samt finansiering.

Kapacitet att nå målen

Den Nya Koncernen, dess styrelse, ledning och medarbetare har omfattande erfarenheter inom såväl logistik som fastighetsutveckling och förvaltning. Organisationen, som har en tydlig strategisk kompetens, är med korta beslutsvägar också beslutsför. Den Nya Koncernen har också en lokal kundnära förvaltningsorganisation i storstadsregionerna, som dessutom är väl förberedd för att kunna hantera större volymer. Ett attraktivt bestånd av logistikfastigheter ger ett gott kassaflöde som löpande förbättrar en redan stark balansräkning. Den Nya Koncernen har dessutom en utvecklingsbar projektportfölj för

att skapa framtida värden. Sammantaget ger det goda möjligheter för fortsatta utdelningar och en fortsatt utveckling av verksamheten.

Finansiella effekter av samgåendet

Vid full anslutning till Erbjudandet och baserat på stängningskursen för Catenas aktie den 19 oktober 2015 om 120 kronor kommer det egna kapitalet i Catena proforma per den 30 september att öka med 1 138,1 Mkr till 3 470,6 Mkr. Soliditeten i Den Nya Koncernen kommer proforma per samma datum att uppgå till 29,6 procent, vilket kan jämföras med 38,0 procent för Catena före förvärvet. Hyresintäkter för Den Nya Koncernen proforma uppgick under perioden januari till september 2015 till 644,1 Mkr.

Synergieffekter

Genom avnotering av Tribona från Nasdaq Stockholm Mid Cap reduceras kostnader för exempelvis framtagandet av finansiella rapporter, revision samt avgifter relaterade till noteringen. En central administration samt synergivinsterna inom IT för Den Nya Koncernen innebär ytterligare kostnadsbesparingar. Inom fastighetsförvaltningen bedöms besparingarna och effektiviseringar genereras genom främst stordriftsfördelar. Catena gör bedömningen att de årliga synergieffekterna kommer att uppgå till cirka 15 Mkr och få full effekt från och med 2017.

Omstrukturerings- och transaktionskostnader

Inga väsentliga omstruktureringskostnader i anknytning till samgåendet förväntas uppstå.

Transaktionskostnaderna relaterade till förvärvet av Tribona är uppskattade till cirka 6 Mkr.

Organisation

Den nya organisationen ska drivas av lokalt förankrad förvaltning. Bolaget är mycket angeläget om att behålla kompetens från såväl Catena som Tribona. Catena avser att driva de båda verksamheterna vidare, som ett bolag, med Catenas nuvarande uppdelning på Regioner. Tribonas förvaltningspersonal kommer att ingå i regionindelningen fullt ut och Tribonas nuvarande huvudkontor i Arlöv kommer bli nytt förvaltningskontor i Region Öresund. Den centrala administrationen kommer även fortsättningsvis vara placerad på Catenas huvudkontor i Helsingborg dit även Tribonas kvarvarande ekonomipersonal kommer att placeras. Då Tribonas CFO och en ekonom har valt att avsluta sin anställning under våren 2016 innebär detta att de kvarvarande anställda i Tribona förstärker Catenas centrala organisation med 2–3 medarbetare. Samtliga anställda i Catena och Tribona kommer behålla sina anställningsvillkor och i allt väsentligt även sina anställningsförmåner. Dock kommer anställningsvillkor och befattning för Tribonas nuvarande vd att omförhandlas.

Catena ser en fortsatt tillväxtpotential i bolaget som både attraherar investerare och som leder till sysselsättning och utveckling för Catenas alla medarbetare.

Styrelse och koncernledning

Nuvarande styrelse och ledning i Catena kommer att kvarstå. Den nuvarande styrelsen och ledningen i Tribona kommer kvarstå under förvärvsprocessen. När förvärvet är genomfört kommer Tribonas styrelse eventuellt, vid en anslutningsnivå avseende aktieerbjudandet på över 90 procent, ersättas av personer från Catenas ledning. Catenas ledning kommer att kvarstå och kompletteras med personer från Tribonas ledning. Ersättningsnivåerna för ledningen kommer inte att förändras väsentligt utifrån Catenas nuvarande ersättningspolicy. Catenas ambition är att fortlöpande göra översyn av hela organisationen och ledningen för att anpassas till rådande verksamhet.

Aktiekapital och ägarstruktur

Vid full anslutning till Erbjudandet och där aktieägare representerande 35 procent av antalet utestående aktier i Tribona (exkluderande de aktier som Catena redan förvärvat samt de aktier där aktieägare redan förbundit sig att acceptera Erbjudandet) väljer att acceptera Kontantalternativet och övriga aktieägare representerande 65 procent av antalet aktier väljer Bytesalternativet kommer 9 534 175 nya aktier i Catena att emitteras. Detta innebär att aktieägarna i Tribona sammanlagt erhåller en andel i Den Nya Koncernen om 27,1 procent av kapitalet och 27,1 procent av rösterna. Catenas nuvarande största ägare Backahill blir genom Erbjudandet Den Nya Koncernens största ägare med 31,9 procent av kapitalet och rösterna.

I tabellen nedan följer de tio största ägarna i Den Nya Koncernen enligt förhållanden per 24 november 2015 baserat på att Tribonas större aktieägare förbundit sig att acceptera Bytesalternativet.

	Antal aktier
Registrerade aktier före apportemissionen	25 641 921
Nyemitterade aktier	9 534 175
Registrerade aktier efter apportemissionen	35 176 096

Aktieägare Catena efter förvärv	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Backahill	11 220 751	31,9	31,9
Endicott Sweden AB	3 971 349	11,3	11,3
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 370 692	6,7	6,7
SFU Sverige AB	1 847 399	5,3	5,3
Nordea Funds Oy	1 569 535	4,5	4,5
Skagen Vekst Verdipapirfond	1 069 127	3,0	3,0
Carve Capital AB	1 057 385	3,0	3,0
Nordea Bank AB (publ)	977 285	2,8	2,8
Alfred Berg Kapitalförvaltning AB	895 779	2,5	2,5
Svenska Handelsbanken AB (publ)	815 631	2,3	2,3
Övriga aktieägare	9 381 163	26,7	26,7
Totalt registrerade aktier	35 176 096	100,0	100,0

FINANSIELL ÖVERSIKT PROFORMA

Syftet med proformaredovisningen

Proformaredovisningen har upprättats med anledning av Catenas offentliga uppköpserbjudande avseende 100 procent av Tribona. Erbjudandet innebär att aktieägarna i Tribona kan välja mellan ett utbyte av aktier där för varje åtta Tribona-aktier erhålls tre Catena-aktier till ett utbytesvärde om 45 kronor per Tribona-aktie, baserat på stängningskursen den 19 oktober när budet offentliggjordes eller så kan Tribonas aktieägare välja ett kontant vederlag om 42 kronor per aktie. Aktieägare med färre än åtta aktier erhåller ingen valmöjlighet utan får ett kontant vederlag om 45 kronor per aktie. Köpeskillingen beräknas till cirka 2 120 Mkr. Köpeskillingen har beräknats utifrån antagandet om att aktieägare representerande 35 procent av antalet utestående aktier i Tribona (exkluderande de aktier som Catena redan förvärvat samt de aktier där aktieägare redan förbundit sig att acceptera Erbjudandet) väljer att acceptera Kontantalternativet och övriga aktieägare representerande 65 procent av antalet aktier väljer Bytesalternativet.

Ändamålet med proformaredovisningen är att presentera en översiktlig illustration avseende hur rapporten över totalresultat för Catena-koncernen för räkenskapsåret 2014 samt perioden 1 januari till 30 september 2015 om transaktionen skett den 1 januari i respektive period samt illustration hur balansräkningen per 31 december 2014 och 30 september 2015 skulle kunna presenterats om förvärvet skett vid respektive datum.

Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte för att informera och belysa fakta och tjänar således inte till att beskriva Den Nya Koncernens faktiska finansiella ställning eller resultat. Proformaredovisningen visar inte heller verksamhetens resultat vid en framtida tidpunkt. Följaktligen bör potentiella investerare inte fästa alltför stor vikt vid proformaredovisningen.

Vid upprättande av proformaredovisningen har en preliminär förvärvskalkyl upprättats i vilken identifierbara tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser i det förvärvade bolaget har identifierats. Den slutliga förvärvskalkylen kommer upprättas baserat på de verkliga värdena för Tribonas identifierbara tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser per det datum när Catena erhåller kontrollen i Tribona (förvärvsdagen). Med anledning av att det föreligger begränsad tillgång till information har de bokförda värdena i Tribonas balansräkning per 30 september 2015 respektive 31 december 2014 inte justerats. Eftersom den mest väsentliga posten är förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde föreligger inget behov av att justera dessa värden. Därför kan den slutliga förvärvskalkylen per förvärvsdagen skilja sig från det preliminära verkliga värdet som anges i den oreviderade proformaredovisningen.

Grunder för proformaredovisningen

Proformaredovisningen för perioden 1 januari till 31 december 2014 har sin utgångspunkt i de reviderade årsredovisningarna avseende Catena och Tribona för räkenskapsåret 2014. Perioden 1 januari till 30 september 2015 har sin utgångspunkt i Catenas översiktligt granskade delårsrapport samt Tribonas översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2015.

Både Catena och Tribona tillämpar IFRS, såsom de antagits av EU. Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med Catenas redovisningsprinciper såsom de beskrivs i årsredovisningen för 2014. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för innevarande period är oförändrade jämfört med dem som beskrivs i 2014 års årsredovisning.

Vid upprättandet av proformaredovisningen har uppställningsformerna avseende resultat- och balansräkning för Tribonas räkenskaper anpassats till Catenas uppställningsformer.

I noterna på följande sidor beskrivs antaganden vid upprättandet av proformaredovisningen mer i detalj.

Proforma rapport över totalresultat för perioden januari till september 2015

Mkr	Catena IFRS Jan-sept 2015 Oreviderad	Tribona IFRS Jan-sept 2015 Oreviderad	Proforma justering Oreviderad	Not	Proforma Jan-sept 2015 Oreviderad
Hysesintäkter	345,1	299,0			644,1
Fastighetskostnader	-80,2	-65,0			-145,2
Driftsöverskott	264,9	234,0			498,9
Central administration	-16,6				-16,6
Övriga rörelseintäkter	23,0				23,0
Övriga rörelsekostnader	-13,7	-26,0	4,0	1)	-35,7
Andelar i resultat från intresseföretag	0,2				0,2
Finansiella intäkter	4,2				4,2
Finansiella kostnader	-69,9	-114,0	-12,8	2)	-196,7
Förvaltningsresultat	192,1	94,0	-8,8		277,3
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	101,3				101,3
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	129,8	1,0			130,8
Värdetförändringar derivat	2,4	14,0			16,4
Resultat före skatt	425,6	109,0	-8,8		525,8
Betald skatt			1,9	3)	
Uppskjuten skatt	0,6	-28,0			-25,5
Periodens resultat	426,2	81,0	-6,8		500,4
Periodens övriga totalresultat		1,0			1,0
Periodens totalresultat	426,2	82,0	-6,8		501,4
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	426,3	82,0	-6,8		501,5
Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,1				-0,1

Noter: Rapport över totalresultat

Not 1. Transaktionskostnader

Resultaträkningen proforma för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2015 har presenterats som om de externa transaktionskostnaderna som uppstod i samband med ett tidigare uppköpserbjudande av Tribona uppkommit före 1 januari 2015, vilket medför en justering om 4,0 Mkr (engångskaraktär) samt en negativ effekt på betald skatt med 22 procent (0,9 Mkr), då någon transaktion ej ägt rum.

Eftersom Catenas transaktionskostnader inte påverkar det skattepliktiga resultatet görs ingen justering för skatt. Transaktionskostnader och proformajusteringar för dessa kostnader är poster av engångskaraktär.

Not 2. Finansiering av transaktionen

Det kontanta vederlaget samt transaktionskostnader, på totalt 981,9 Mkr kommer att finansieras via lån samt att man betalar av egna medel, vilket medför en proformajustering i rapporten över totalresultat av ökade räntekostnader om totalt 12,8 Mkr (bestående karaktär) för perioden 1 januari till 30 september 2015 avseende finansieringen av förvärvet. Proformajusteringen avser ökade räntekostna-

der i enlighet med villkoren i bankavtalen baserat på en ökad upplåning, proforma, om 876,0 Mkr per 30 september 2015. Vidare används 105,9 Mkr per 30 september 2015 av likvida medel och då det inte föreligger någon ränta på dessa medel görs ingen justering i proformarapporten över totalresultatet.

Not 3. Inkomstskatt

I enlighet med ovan föreligger ingen uppgift om skattemässiga värden på förvaltningsfastigheter. De proformajusteringar som specificeras ovan avseende transaktionskostnader och räntekostnader medför emellertid en påverkan på skattekostnaden i koncernen. Samtliga justeringar som görs baserar sig på svensk bolagsskattesats, vilken är 22 procent.

För perioden 1 januari till 30 september 2015, uppgår justeringen till 1,9 Mkr. Justeringen avser en negativ belastning på inkomstskatt på 0,9 Mkr (22 procent av 4,0 Mkr) (engångskaraktär) relaterat till justeringen för transaktionskostnader sam en positiv effekt på 2,8 Mkr (bestående karaktär) avseende skatt relaterat till den ökade räntekostnaden (22 procent av 12,8 Mkr).

Proforma balansräkning per 30 september 2015

Mkr	Catena IFRS 30 Sept 2015 Oreviderad	Tribona IFRS 30 Sept 2015 Oreviderad	Proforma justering Oreviderad	Not	Proforma 30 Sept 2015 Oreviderad
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Goodwill	0,0	0,0	259,0	3)	259,0
Förvaltningsfastigheter	5 102,0	5 192,0	0,0		10 294,0
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,0	0,0		2,6
Finansiella anläggningstillgångar	658,0	0,0	0,0		658,0
Uppskjuten skattefordran	63,2	80,0	0,0		143,2
Summa anläggningstillgångar	5 824,8	5 273,0	259,0		11 356,8
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	214,0	68,0	0,0		282,0
Likvida medel	105,9	89,0	-105,9	2)	89,0
Summa omsättningstillgångar	319,9	157,0	-105,9		371,0
SUMMA TILLGÅNGAR	6 144,7	5 430,0	153,1		11 727,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 328,1	1 861,0	-722,9	1) 3)	3 466,2
Innehav utan bestämmande inflytande	4,4		0,0		4,4
Summa eget kapital	2 332,5	1 861,0	-722,9		3 470,6
Skulder till kreditinstitut	2 151,8	2 887,0	876,0	2)	5 914,8
Uppskjuten skatteskuld	376,6	168,0	0,0		544,6
Övriga långfristiga skulder	154,0	318,0	0,0		472,0
Summa långfristiga skulder	2 682,4	3 373,0	876,0		6 931,4
Skulder till kreditinstitut	932,9	49,0			981,9
Övriga kortfristiga skulder	196,9	147,0			343,9
Summa kortfristiga skulder	1 129,8	196,0	0,0		1 325,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 144,7	5 430,0	153,1		11 727,8

Noter: Balansräkning

Not 1. Transaktionskostnader

I proformabalansräkningen per 30 september 2015 görs en negativ justering i eget kapital för de beräknade transaktionskostnaderna om 6,0 Mkr som förväntas med anledning av detta förvärv. Eftersom transaktionskostnader inte påverkar det skattepliktiga resultatet görs ingen justering för skatt. Transaktionskostnader och proformajusteringar för dessa kostnader är poster av engångskaraktär.

Justering för förvärvskalkylen samt transaktionskostnader innebär en nettojustering på eget kapital om 722,9 Mkr enligt följande:

30 september 2015

Mkr	
Emission	1 144,1
Transaktionskostnader	-6,0
Eliminering eget kapital Tribona	-1 861,0
Justering eget kapital	-722,9

Not 2. Finansiering av transaktionen

Det kontanta vederlaget samt transaktionskostnader på totalt 981,9 Mkr kommer att finansieras via lån samt av egna medel, vilket medför en proforma justering i resultaträkningen av ökade räntekostnader om totalt 12,8 Mkr med avseende på finansieringen. Proformajusteringen avser ökade räntekostnader i enlighet med villkoren i bankavtalen baserat på en ökad upplåning, proforma, om

876,0 Mkr. Vidare används 105,9 Mkr per 30 september 2015 av likvida medel och då det inte föreligger någon ränta på dessa medel görs ingen justering i proformarapporten över totalresultatet.

Not 3. Förvärvsanalys

Köpeskillingen har i proformaredovisningen beräknats till 2 120 Mkr, dels baserat på Kontantalternativet innebärande en kontant betalning om 42 kronor för varje aktie i Tribona dels enligt Bytesalternativet, vilket innebär att för varje åtta befintliga aktier i Tribona erbjuds aktieägarna tre nyemitterade aktier i Catena och där varje ny aktie i Catena värderas till 120 kronor per aktie baserat på stängningskursen den 19 oktober när budet publicerades. Den totala köpeskillingen är beräknad utifrån att aktieägare representerande 35 procent av antalet utestående aktier i Tribona (exkluderande de aktier som Catena redan förvärvat samt de aktier där aktieägare redan förbundit sig att acceptera Erbjudandet) väljer att acceptera Kontantalternativet och övriga aktieägare representerande 65 procent av antalet aktier väljer Bytesalternativet. Den totala andelen som accepterar Kontantalternativet skulle då uppgå till 48 procent och Bytesalternativet till 52 procent av totala antalet aktier i Tribona.

Med ovanstående antaganden innebär det totalt en kontant köpeskillning om 975,9 Mkr, vilket inklu-

derar de aktier som förvärvades innan uppköps-erbjudandet samt tillkommande kontant förvärvade aktier, samt ett vederlag i aktier till ett värde om 1 144,1 Mkr.

Med anledning av att Tribona är ett noterat företag har Catena inte tillgång till information för att göra en värdering av identifierbara tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser. Med beaktande av detta kan inte heller den uppskjutna skatten relaterat till skillnaden mellan bokfört värde på förvaltningsfastigheter och skattemässigt värde kunnat fastställas vid denna tidpunkt. Därför har den preliminära förvärvskalkylen baserats på de redovisade värdena i Tribonas balansräkning per 30 september 2015 och skillnaden mellan eget kapital i Tribona och köpeskillingen redovisats som goodwill enligt nedan. Som angivits ovan kan den slutligt fastställda förvärvskalkylen skilja sig från gjorda antaganden i proformaredovisningen.

Med anledning av att goodwill inte är föremål för avskrivning påverkas inte proformarapporten över totalresultat av förvärvskalkylen. Förvärvskalkylen för 30 september 2015 beskrivs enligt följande:

30 september 2015

Mkr	
Köpeskillning	2 120
Eget kapital Tribona	1 861
Goodwill	259

Proforma rapport över totalresultat för perioden januari till december 2014

Mkr	Catena Jan-dec 2014 Reviderad	Tribona Jan-dec 2014 Reviderad	Proforma justering Reviderad	Not	Proforma Jan-dec 2014
Hysesintäkter	431,3	425			856,3
Fastighetskostnader	-105,6	-71			-176,6
Driftsöverskott	325,7	353			678,7
Central administration	-28,9	-27			-55,9
Övriga rörelseintäkter	9,6				9,6
Övriga rörelsekostnader	-8,1				-8,1
Andelar i resultat från intresseföretag	0,8				0,8
Finansiella intäkter	0,9	2			2,9
Finansiella kostnader	-95,1	-200	-14,3	1)	-309,4
Förvaltningsresultat	204,9	128	-14,3		318,6
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-6,5	-54			-60,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	392,5	-271			121,5
Värdeförändringar derivat	-150,6	-252			-402,6
Resultat före skatt	440,3	-449,0	-14,3		-23,0
Betald skatt	-1,9	-10	3,2	2)	-8,7
Uppskjuten skatt	-94,2	39			-55,2
Periodens resultat	344,2	-420	-11,2		-87,0
Periodens övriga totalresultat		13			13,0
Periodens totalresultat	344,2	-407,0	-11,2		-62,8
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	344,8	-407,0	-11,2		344,8
Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,6				-0,6

Noter: Rapport över totalresultat

Not 1. Finansiering av transaktionen

Det kontanta vederlaget samt transaktionskostnader, på totalt 981,9 Mkr kommer att finansieras via lån samt att man betalar av egna medel, vilket medför en proformajusterings i rapporten över totalresultat av ökade räntekostnader om totalt 14,3 Mkr (bestående karaktär) för perioden 1 januari till 31 december 2014 avseende finansieringen av förvärvet. Proformajusteringen avser ökade räntekostnader i enlighet med villkoren i bankavtalen baserat på en ökad upplåning, proforma, om 782,5 Mkr per 31 december 2014. Vidare används 199,4 Mkr per 31 december 2014 av likvida medel och då det inte föreligger någon ränta på dessa medel görs ingen justering i proforma resultaträkningen.

Not 2. Inkomstskatt

I enlighet med ovan föreligger ingen uppgift om skattemässiga värden på förvaltningsfastigheter. De proforma justeringar som specificeras ovan avseende transaktionskostnader och räntekostnader medför emellertid en påverkan på skattekostnaden i koncernen. Samtliga justeringar som görs baserar sig på svensk bolagsskattesats, vilken är 22 procent.

För perioden 1 januari till 31 december 2014, uppgår justeringen till 3,2 Mkr (22 procent av 14,3 Mkr) (bestående karaktär) relaterat till de ökade räntekostnaderna.

Proforma balansräkning per 31 december 2014

Mkr	Catena 31 Dec 2014 Reviderad	Tribona 31 Dec 2014 Reviderad	Proforma justering Reviderad	Not	Proforma 31 Dec 2014
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Goodwill	0,0	0,0	316,0	3)	316,0
Förvaltningsfastigheter	5 750,9	4 831,0	0,0		10 581,9
Materiella anläggningstillgångar	1,8	0,0	0,0		1,8
Andelar i intresseföretag	28,0	0,0	0,0		28,0
Uppskjuten skattefordran	63,9	85,0	0,0		148,9
Övriga långfristiga fordringar	2,6	0,0	0,0		2,6
Summa anläggningstillgångar	5 847,2	4 916,0	316,0		11 079,2
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	1,6	17,0			18,6
Övriga fordringar	65,9	3,0			68,9
Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter	21,9	12,0	0,0		33,9
Likvida medel	199,4	220,0	-199,4	2)	220,0
Summa omsättningstillgångar	288,8	251,0	-199,4		340,4
SUMMA TILLGÅNGAR	6 136,0	5 167,0	116,6		11 419,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital	112,8	1,0	41,0		154,8
Övrigt tillskjutet kapital	733,9	1 878,0	-781,9		1 830,0
Reserver		-1,0	1,0		0,0
Balanserat resultat	1 133,3	-74,0	74,0		1 133,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 980,0	1 804,0	-665,9	1)3)	3 118,1
Innehav utan bestämmande inflytande	4,8		0,0		4,8
Summa eget kapital	1 984,8	1 804,0	-665,9		3 122,9
Skulder till kreditinstitut	2 404,1	2 696,0	782,5	2)	5 882,6
Uppskjuten skatteskuld	413,7	144,0	0,0		557,7
Övriga långfristiga skulder	146,9	330,0	0,0		476,9
Summa långfristiga skulder	2 964,7	3 170,0	782,5		6 917,2
Skulder till kreditinstitut	1 053,5	47,0			1 100,5
Leverantörsskulder	22,0	8,0			30,0
Skulder till intresseföretag	14,2				14,2
Övriga skulder	17,7	32,0			49,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79,1	106,0			185,1
Summa kortfristiga skulder	1 186,5	193,0	0,0		1 379,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 136,0	5 167,0	116,6		11 419,6

Noter: Balansräkning

Not 1. Transaktionskostnader

Justering för förvärvskalkylen samt transaktionskostnader innebär en nettojustering på eget kapital om 665,9 Mkr enligt följande:

31 december 2014

Mkr	
Emission	1 144,1
Transaktionskostnader	-6,0
Eliminering eget kapital Tribona	-1 804,0
Justering eget kapital	-665,9

Not 2. Finansiering av transaktionen

Det kontanta vederlaget samt transaktionskostnader på totalt 981,9 Mkr kommer att finansieras via lån samt av egna medel, vilket medför en proforma justering i rapport över totalresultat av ökade räntekostnader i enlighet med villkoren i bankavtalen baserat på en ökad upplåning, proforma, om 782,5 Mkr om förvärvet sket den 31 december 2014. Vidare används 199,4 Mkr per 31 december 2014 av likvida medel och då det inte föreligger någon ränta på dessa medel görs ingen justering i proformaresultaträkningen.

Not 3. Förvärvsanalys

Köpeskillingen har i proformaredovisningen beräknats till 2 120 Mkr, dels baserat på Kontantalternativet innebärande en kontant betalning om 42 kronor för varje aktie i Tribona dels enligt Bytesalternativet, vilket innebär att för varje åtta befintliga aktier i Tribona erbjuds aktieägarna tre nyemitterade aktier i Catena och där varje ny aktie i Catena värderas till 120 kronor per aktie baserat på stängningskursen den 19 oktober när budet publicerades. Den totala köpeskillingen är beräknad utifrån att aktieägare representerande 35 procent av antalet utestående aktier i Tribona (exkluderande de aktier som Catena redan förvärvat samt de aktier där aktieägare redan förbundit sig att acceptera Erbjudandet) väljer att acceptera Kontantalternativet och övriga aktieägare representerande 65 procent av antalet aktier väljer Bytesalternativet. Den totala andelen som accepterar Kontantalternativet skulle då uppgå till 48 procent och Bytesalternativet till 52 procent av totala antalet aktier i Tribona.

Med ovanstående antaganden innebär det totalt en kontant köpeskillning om 975,9 Mkr, vilket inkluderar de aktier som förvärvades innan uppköpserbjudandet samt tillkommande kontant förvärvat aktier, samt ett vederlag i aktier till ett värde om 1 144,1 Mkr.

Med anledning av att Tribona är ett noterat företag har Catena inte tillgång till information för att göra en värdering av identifierbara tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser. Med beaktande av detta kan inte heller den uppskjutna skatten relaterat till skillnaden mellan bokfört värde på förvaltningsfastigheter och skattemässigt värde kunnat fastställas vid denna tidpunkt. Därför har den preliminära förvärvskalkylen baserats på de redovisade värdena i Tribonas balansräkning per 31 december 2014 och skillnaden mellan eget kapital i Tribona och köpeskillingen redovisats som goodwill enligt nedan. Som angivits ovan kan den slutligt fastställda förvärvskalkylen skilja sig från gjorda antaganden i proformaredovisningen.

Med anledning av att goodwill inte är föremål för avskrivning påverkas inte proforma rapporten över totalresultat av förvärvskalkylen. Förvärvskalkylen för 31 december 2014 beskrivs nedan.

31 december 2014

Mkr	
Köpeskillning	2 120
Eget kapital Tribona	1 804
Goodwill	316

REVISORS RAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på sidorna 34–38 i Catena AB:s (publ) Erbjudandehandling daterad den 14 december 2015.

Proformaredovisningen har upprättats i syfte att informera om hur förvärvet av Tribona AB (publ) organisationsnummer 556870-4646 skulle ha påverkat koncernens rapport över totalresultat för perioden 1 januari 2014–31 december 2014 och perioden 1 januari 2015–30 september 2015 om förvärvet skett per 1 januari i respektive period samt koncernbalansräkningen per 30 september 2015 och 31 december 2014 om förvärvet skett vid respektive datum.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation *RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt*. Vårt arbete, vilket inte har innefattat en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proforma-justeringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidorna 34–38 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidorna 34–38 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 14 december 2015
PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

Information om Catena

VERKSAMHET

Catena är ett av de större fastighetsbolagen inom logistik som erbjuder företag och tredjepartsoperatörer anpassade, kostnadseffektiva och hållbara logistikanläggningar på strategiska lägen i anslutning till landets godsflöden.

Catenas huvudsakliga verksamhet är att, i egen regi eller i samarbeten, förvalta strategiskt placerade logistikfastigheter som genererar starka kassaflöden. Bolaget erbjuder sina kunder ett antal olika lokaltyper speciellt anpassade för deras primära funktion. Dessutom erbjuder Bolaget en rad tilläggstjänster för en komplett lösning eller funktion som kan rationalisera hyresgästernas verksamhet. Catena erbjuder tydliga hållbarhets- och kostnadsfördelar genom:

- Attraktiva lägen nära de viktiga nationella transportlederna, med bra lokala tillfarter.
- Flexibla ytor och logistiklösningar för varierande behov.
- Miljöeffektiva lösningar i såväl utveckling som drift.
- Engagemang i såväl kundrelationer som logistikutveckling.
- Säkerhet med ett fullgott skydd mot inbrott, brand, översvämning eller annan skada.
- Trygghet som en ansvarskännande och hållbar hyresvärd kan erbjuda.

Historik

- Catena AB (publ), organisationsnummer 556294-1715, nybildades i Sverige den 20 januari 1987.
- Med början 1994 startade en renodling av verksamheten till fordonsdistribution och det mesta av verksamheten utanför kärnaffären såldes. Utvecklingen av fastighetsbeståndet har skett successivt och den 31 december 2005 ägde Bilia genom Catena 34 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde av 2 020 Mkr.
- Den 19 april 2006 beslöt Biliass bolagsstämman att dela ut Catena till sina aktieägare. Catena noterades på Stockholmsbörsen den 26 april 2006.
- Under 2010–2011 avyttrade Catena merparten av sitt fastighetsbestånd förutom en utvecklingsfastighet i Solna vid nationalarenan om drygt 40 000 kvadratmeter.
- Den 30 september 2013 köpte Catena AB 100 procent av aktierna i Brinova Logistik AB och blev då en av landets största ägare av logistikfastigheter. Under 2013 etablerades tre verksamhetsregioner i landet, Öresund, Göteborg och Stockholm, i syfte att arbeta närmre kunderna.
- Under 2014 förvärvade Catena två fastigheter om 396 Mkr i Haninge och Nässjö samt fastigheten Varla 1 i Kungsbacka

för 82 Mkr. En nyemission om 446 469 aktier genomfördes i samband med förvärvet.

- Under de första nio månaderna 2015 har sju fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 453 Mkr förvärvats och två fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1 457 Mkr sålts. Efter 30 september 2015 har ytterligare fyra fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 119 Mkr förvärvats och tillträtts samt en fastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 1 Mkr sålts och frånträtts.

Vision

Catena länkar Skandinaviens godsflöden.

Godsflödena till och från Skandinavien utnyttjar idag sjöfart, flyg, järnväg och landsväg, separat eller kombinerat, för att samla och lagra godset på utvalda logistikpunkter. På dessa platser, varifrån storstadsregionerna i Skandinavien också lätt kan nås, fortsätter Catena utveckla moderna och ändamålsenliga logistikanläggningar.

Affärsidé

Catena ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.

I Sverige, med långa avstånd och stort exportberoende, utgör transporterens effektivitet en viktig faktor för företagets lönsamhet. Samtidigt ställer klimatutmaningen nya hårdare krav för att minska miljöpåverkan. Catena erbjuder lokallösningar, som ger såväl kostnads- som miljöfördelar i södra och mellersta Sverige.

Kunderbudandet

Logistikanläggningar är ett samlingsbegrepp för byggnader vars uppgift är att samla, lagra och distribuera varor. Varan, volymen, tidsaspekten och framförallt uppgiften ställer olika krav på logistiklokalen. Därför erbjuder Catena olika typer av lokallösningar.

Övergripande mål

Catenas övergripande mål är att uppvisa ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling samt utdelning till aktieägarna.

Finansiella mål för Catena

Catena har definierat tre finansiella mål för verksamheten:

- Genomsnittlig kapitalbindning bör uppgå till minst två år.
- Räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,75 gånger.
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent.

Utdelningspolicy

Utdelningen för Catena ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt. Intäkter och kostnader för verksamheten i ett fastighetsbolag under det kommande året är till stora delar kända, vilket innebär att det också med stor sannolikhet går att beräkna utdelningskapaciteten. Catena delade ut 3,00 kronor per aktie för räkenskapsåret 2014 motsvarande 48 procent av förvaltningsresultatet reducerat med schablonberäknad skatt.

Strategi

Framgångsfaktorer för Catena

I syfte att på bästa sätt nå visionen och de finansiella målen har ledningen och styrelsen under verksamhetsåret definierat fyra strategiområden: hållbarhet, kunder och marknad, fastighetsutveckling samt finansiering.

Kapacitet att nå målen

Catena, dess styrelse, ledning och medarbetare har omfattande erfarenheter inom såväl logistik som fastighetsutveckling och förvaltning. Organisationen, som har en tydlig strategisk kompetens, är med korta beslutsvägar också beslutsför. Catena har också en lokal kundnära förvaltningsorganisation i storstadsregionerna, som dessutom är väl förberedd för att kunna hantera större volymer. Ett attraktivt bestånd av logistikfastigheter ger ett gott kassaflöde som löpande förbättrar en redan stark balansräkning. Catena har dessutom en utvecklingsbar projektportfölj för att skapa framtida värden. Sammantaget ger det goda möjligheter för fortsatta utdelningar och en fortsatt utveckling av verksamheten.

Organisation

Catena är en liten och effektiv organisation med individer som bär på stor bransch erfarenhet och strategisk kompetens. Det ger Bolaget möjlighet att snabbt förstå kundernas behov på deras marknader och omsätta dessa till verklighet. Catena hade per den 30 september 2015 totalt 25 anställda i Catena koncernen (24 i moderbolaget och en i ett dotterbolag), varav åtta kvinnor och 17 män.

Catenas organisation utgörs primärt av funktionerna Förvaltning och Affärsutveckling. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Kommunikation. Koncernledningen består av vd, CFO, HR, ansvarig Malmöområdet och logistik inom livsmedelsektorn samt cheferna i Region Stockholm, Region Göteborg samt Region Öresund. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat affärsutveckling, ekonomistyrning, resultatuppföljning och informationsfrågor. Förvaltningen är anpassad efter fastigheternas geografiska läge i tre regioner; Öresund, Göteborg och Stockholm. Funktionen Affärsutveckling

hanterar projekt och utveckling samt de transaktioner som Catena genomför.

Catena som arbetsgivare

I Catenas affärsplan står det att Bolaget ska vara en spännande och ansvarstagande arbetsgivare som attraherar engagerade och kompetenta medarbetare, såväl nya som befintliga. För att fortsätta utvecklas som arbetsplats arbetar Catena med hälsa på arbetsplatsen, jämlikhet och löpande kompetensutveckling. Catena vill skapa en hälsosam och trivsamt arbetsmiljö. Medarbetare ska känna att det finns en balans mellan arbete och fritid samt att de har möjlighet att styra över sin egen tid och ta eget ansvar. Den låga sjukfrånvaron på Catena är ett tecken på att detta fungerar väl. Samtliga anställda på Catena omfattas av kollektivavtal.

Catena arbetar aktivt med utbildning och kompetensutveckling för medarbetarna. Syftet är både att skapa en arbetsmiljö där medarbetarna känner att de utvecklas i sitt arbete och att Catena fortsätter att utvecklas som bolag.

Catenas hållbarhetsarbete

I samband med att Catena utvecklade en ny affärsplan 2014 förtydligade Bolaget fokus för hållbarhetsarbetet och tog fram mål för de kommande fem åren. Fokus och mål baseras på en kontinuerlig dialog med Catenas intressenter samt resultatet från en enkätundersökning rörande hållbarhetsarbetet som Bolaget genomförde i slutet av 2013. Catenas nya hållbarhetsstrategi fokuserar på följande områden:

- Samhällsutveckling och hållbar logistik
- Miljöeffektiva fastigheter
- Att vara en attraktiv arbetsgivare

Miljöarbete

Catena har identifierat fem områden där verksamheten har väsentlig miljöpåverkan; elförbrukning, värmeanvändning, val av byggmaterial i ny- och ombyggnader, avfallshantering samt minskade transporter genom effektiva logistikpositioner. För dessa aspekter finns övergripande miljömål och verksamhetsmål som följs upp och utvärderas på årlig basis. Inom ramen för Catenas affärsplan har tre miljömål för 2020 tagits fram, de säger att Catena ska:

- Bygga egen förnybar energi till en kapacitet som motsvarar vår totala energiförbrukning 2020.
- Erbjuda gröna hyresavtal till alla större hyresgäster.
- Miljöklassificera samtliga nyproducerade fastigheter.

Catena kan inte se att eventuella miljöfaktorer kan påverka efterfrågan och användningen av koncernens materiella anläggningstillgångar, det vill säga fastigheterna, i någon större utsträckning.

MARKNADSÖVERSIKT

Sammanfattning – viktiga trender innevarande räkenskapsår

- Svensk ekonomi – Bra tillväxt, stark konsumtion, förbättrade finansieringsvillkor samt låg avkastning ökar intresset för kommersiella fastigheter.
- Godsflöden ökar – Globaliseringen mer omfattande då produktion och konsumtion blir alltmer åtskilda. Ökar behovet av en effektiv logistikapparat.
- Stark detaljhandel – Detaljhandeln har visat en positiv utveckling under 2015 och HUI Research förutspår en ökning på fyra procent under 2015*.
- E-handeln – I september 2015 rapporterade HUI Researchs E-barometer om en tillväxt för den svenska e-handeln med 19 procent*.
- Svag hyresutveckling på hyresmarknaden – Trots begränsad tillgång på nya moderna logistiktytor är hyresutvecklingen svag, bland annat beroende god tillgång på utvecklingsbar mark. I Stockholm råder det brist på utvecklingsbar mark, vilket drivit upp hyrorna.
- Brist på investeringsobjekt – Lager- och logistikmarknaden präglas av en brist på attraktiva investeringsobjekt, vilket inneburit att många stora institutionella placerare har en lägre allokering än annars motiverat.

* Detaljhandelsindex, Konjunkturbedömning respektive HUI Research E-barometer Q2 2015, www.hui.se.

Svensk ekonomi

En allt mer globaliserad värld ökar behovet av internationella transporter. Det i sin tur ökar efterfrågan på logistiktjänster som mellanlagring och lokala omflyttningar. Tillsammans med ökad konsumtion och nya konsumtionsmönster, ökade krav på kapital- och kostnadseffektivitet samt miljöhänsyn driver detta behovet av anpassade och väl lokaliserade logistikanläggningar.

Svensk BNP ökade i fasta priser med 1,7 procent under 2014 och förväntas enligt Konjunkturinstitutets prognos öka med 2,3 procent under 2015. Under andra kvartalet 2015 steg BNP med 1,1 procent säsongrensat, vilket var något bättre än under första kvartalet. Framförallt är det den ökade svenska privatkonsumtionen, driven av skattelättnader och förmögensuppbyggnad, som drivit BNP-tillväxten. Arbetslösheten förväntas vara fortsatt hög, men har visat en viss förbättring hittills 2015 jämfört med föregående år. Den höga arbetslösheten bedöms också vara en av orsakerna som ligger bakom den låga inflation som i sin tur ligger bakom den låga reporäntan.

Den ökade svenska konsumtionen har också drivit godsflödena, inte minst i detaljledet inom Sverige. De förbättrade finansieringsvillkoren, som ökat likviditeten i marknaden, har tillsammans med en låg avkastning på alternativa placeringar

också ökat investerarens efterfrågan på kommersiella fastigheter generellt och inte minst på fastigheter med stabila kassaflöden. Dit hör logistikfastigheter.

Godsflöden

Förutsättningarna för logistikbranschen har förändrats. Globaliseringen gör att produktion och konsumtion blir allt mer åtskilda. Denna utveckling, tillsammans med e-handels starka uppgång, ställer ökade krav på en effektiv logistikapparat. Som ett led i den globaliserade utvecklingen blir det allt vanligare med internationella produktionsnätverk. Produktionen blir successivt specialiserad. Olika delmoment görs i ett flertal länder innan produkten till slut når sitt konsumtionsland. Denna utveckling bidrar till att öka handelsflödena globalt, samtidigt som det ställer krav på ökad systemintegration och god logistik. Sveriges utrikeshandel, liksom världshandeln i stort, har sedan 1970-talet tagit fart rejält. Idag motsvarar Sveriges export närmare 50 procent av landets BNP, vilket är över genomsnittet för både EU- och OECD-länderna, medan världshandeln har tredubblats sedan 1970-talets början.

En ökad handel ställer höga krav på såväl logistikanläggningar som transporter. När det gäller gods som lämnar eller anländer till Sverige är transporter via hav och sjö dominerande. Hela 95 procent av all svensk export och import går via landets hamnar och Sverige som nation har flera fördelar vad gäller logistikcenter. Under 2013 hanterades 162 miljoner ton gods från både inrikes- och utrikestrafik i de svenska hamnarna, varav 11 miljoner ton gods fraktades inom Sverige.

Detaljhandeln

Detaljhandeln ökade under 2014 med 3,4 procent och konsumenterna vågade handla igen efter några år av mer försiktig konsumtion. Detaljhandeln har hittills under 2015 fortsatt att visa en positiv utveckling och enligt HUI Research väntas den öka med 4 procent i år. Hushållens förtroende pendlar stadigt runt det historiska genomsnittet, och hushållen är fortfarande betydligt mer optimistiska än under finanskrisens tuffaste tid. Hushållen är också köpstarka i och med löneökningar, låg ränta samt inflation och ett högt sparande.

Dagligvaruhandeln i Sverige visade tillväxt under 2014 och den positiva utvecklingen har fortsatt under 2015. Fram till senaste rapporten från SCB i september i år har en värde- mässig ökning om 2,9 procent påvisats jämfört med samma period föregående år. Majoriteten av delbranscherna inom sällanköpsvaruhandeln har ökat sin försäljning under året. De mest framgångsrika branscherna under året 2014 var kopplade till hemmet, där möbler, heminredning och elektronik varit dragarna. Möbelbranschen ökade med 8,2 procent under 2014. Elektronikhandeln gjorde en helomvändning under 2014. Från att ha backat under tre år i rad uppvisade branschen en positiv tillväxt om 5,3 procent 2014.

E-handeln

E-handeln fortsätter att visa kraftig tillväxt och ökade under året 2014 sin andel av den totala detaljhandeln från 5,7 till 6,4 procent. Tittar man enbart på sällanköpsvaruhandeln på nätet står e-handeln för drygt 10 procent av den totala sällanköpsvaruhandeln. Sverige har alla förutsättningar för att näthandeln ska växa, konsumenterna tar till sig ny teknik relativt fort, smartphoneanvändningen är hög, internetillgängligheten är ännu starkare och konsumenterna börjar mogna. E-handels andel kommer sannolikt därför att öka under kommande år, då kedjorna satsar, fler aktörer etableras, konsumenterna mognar och tekniken fortsätter att utvecklas. E-handeln ökade under 2014 med 16 procent. Det är nästan i nivå med 2013 då omsättningen ökade med 17 procent. Det var den kraftigaste tillväxten sedan 2007. I juni 2015 rapporterade HUI Researchs E-barometer om ett nytt rekord sedan 2007 för den svenska e-handeln med en tillväxt om 21 procent. Totalt omsatte e-handeln 2014 nästan 43 Mdkr och enligt E-barometern prognostiseras en omsättning om 50 Mdkr under 2015. Branscherna barnartiklar/leksaker och bygghandel har hittills visat starkast försäljningsökning, men även elektronik har gått bra under 2015.

Även om e-handeln visat stark tillväxt under en lång tid så var det under 2012 som konsumenterna tog e-handeln på allvar. Detta märktes framförallt under julhandeln där 40 procent handlade sina julklappar på nätet, en ökning med 5 procent jämfört med 2011. Andelen 2014 uppskattas till 42 procent. En ökad e-handel ställer höga krav på logistikföretag i form av flexibilitet, snabbhet och tillförlitlighet. Idag förväntar sig konsumenter att deras köp via nätet ska gå fort och att e-företagen går att lita på. Ett vinnande koncept i den konkurrensutsatta e-handelsbranschen är effektiv logistik, korta ledtider och tillgång till lager. De aktörer som vinner i den konkurrensutsatta branschen är de som snabbast kan anpassa sig till den digitala utvecklingen.

Hyresmarknaden

I ett internationellt perspektiv har Sverige höga hyror för lager- och logistikfastigheter, vilket hänger samman med högre byggkostnader och ett begränsat spekulativt byggande. Trots stigande nyproduktion sedan 2010 är majoriteten av de nya ytorna byggda åt i förhand kontrakterade hyresgäster, vilket innebär att vakanserna i nya och moderna logistiktytor är mycket begränsade.

Hyresutvecklingen har trots den begränsade tillgången varit svag. Även framledes begränsas den av stor tillgång på utvecklingsbar mark och stabila produktionskostnader, men också av hög konkurrens bland entreprenörer och projektutvecklare om nya uppdrag i segmentet. I Stockholm är tillgången på utvecklingsbar mark lägre än i övriga landet och lönekostnaderna generellt högre, vilket har drivit upp hyrorna

för nyproducerade ytor i attraktiva lägen. I takt med att e-handeln fortsätter sin kraftiga tillväxt ökar behovet av logistiktytor. Det gäller både hos nya och gamla detaljhandelsaktörer samt hos leverantörer av logistiklösningar.

Trenden går mot större distributionscentraler som servar ett allt större område i takt med att europeisk infrastruktur förbättras och transporttiderna kortas. E-handeln skapar också behov av distribution till slutkund via utlämningsställen som ligger i bostadsnära lägen. Ökad miljöhänsyn innebär en större andel järnvägstransporter i den totala logistikmixen, vilket ställer krav på förbättrad tillgång till kombiterminaler där last kan flyttas mellan till exempel räls och väg. Enligt en rapport från Property Investor Europe från 2012 väntas ungefär 90 procent av tillväxten inom detaljhandeln under kommande år ske genom distanshandeln.

Investeringsmarknad

Lager- och logistikfastigheter är ett delsegment av den större fastighetsmarknaden som genomgår en strukturförändring sedan 2000-talets början. Beståndet har tidigare i stor utsträckning ägts av de företag som brukar lokalerna, men en konsolidering av ägandet pågår. Inhemska företag som till exempel Catena, Corem, Kilenkryssat, Sagax och Tribona tillsammans med utländska aktörer som Goodman och ProLogis står för ett specialiserat ägande av lager- och logistikfastigheter.

Lager- och logistikfastigheter har emellertid successivt blivit ett fastighetssegment där även institutionella aktörer vill ha exponering, indirekt genom bolag och fastighetsfonder eller direkt genom fastighetsinvesteringar, enskilt eller i deläggande. Det ökande intresset för lager- och logistikfastigheter kan bland annat härledas till e-handels genombrott, som på sikt innebär en förändring av distributionskedjan inom detaljhandeln. Fortfarande karaktäriseras lager- och logistikmarknaden av en brist på attraktiva investeringsobjekt och en stor spridning i parametrar som ägande, storlek, modernitet och effektivitet. Det innebär att en majoritet av de institutionella investerarna har en lägre allokering till framförallt logistikfastigheter än vad segmentets andel av den totala kommersiella fastighetsstocken utgör.

Transaktionsaktiviteten inom segmentet har dock varit stigande sedan finanskrisen 2008–2009, då fastighetsmarknaden generellt hade en låg aktivitet. Till de institutionella placerarnas större affärer under 2014 hör Sveareals försäljning av cirka 850 000 kvadratmeter, varav drygt hälften är logistiklokaler, till Starwood Capitals samt Pareto Securities förvärv av cirka 100 000 kvadratmeter logistiklokaler i Västerås, som avyttrades av Tribona. Ytterligare förvärvade Corda Savills Nordic Logistics Fund cirka 185 000 kvadratmeter i Göteborg, Borås, Jönköping och Halmstad. Säljare var NRP, Ness och Risan & Partners. Sammanlagt under 2014 fick drygt 1 miljon kvadratmeter logistiktytor nya ägare och bland årets

mest frekventa fastighetsbolag utmärkte sig, vid sidan av Catena, Corem och Tribona som gjorde flera förvärv vardera. Till de större affärerna 2014 hörde Stendörrens förvärv av cirka 130 000 kvadratmeter i Upplands Bro som CBRE Global Investors sålde och Hemfosas förvärv av cirka 90 000 kvadratmeter belägna på olika orter i Mellansverige som Kilenkrysset lämnade.

Hittills under 2015 utgörs den största enskilda logistiktransaktionen på fastighetsmarknaden av en portfölj bestående av högkvalitativa logistikfastigheter i bra lägen spritt på den nordiska marknaden. Portföljen förvärvades av ett konsortium av danska pensionsfonder från NREP, Nordic Real Estate Partners, där den svenska delen förvärvades för cirka 4,4 Mdkr. Andra stora transaktioner var Blackstone Real Estate Partners förvärv från Obligo Investment Management, ett nordiskt bestånd om totalt cirka 23 Mdkr, där den svenska logistikdelen om 367 600 kvadratmeter uppgick till cirka 3,5 Mdkr. Den tredje största transaktionen hittills 2015 har gjorts av Estancia Fastigheter, där Hemfosa Fastigheter avytttrade en portfölj om cirka 116 500 kvadratmeter för 900 Mkr.

Fastighetsbolagen

Det finns få fastighetsbolag som är specialiserade på logistikfastigheter. Bland de större svenska noterade bolagen finns förutom Catena de redan nämnda Corem och Sagax som också har lokaler för lätt industri samt Tribona. I Sverige verkar också privatägda Kilenkrysset samt de internationella bolagen Goodman och ProLogis.

Kunderna

Behovet av logistikytor är, med en viss årlig tillväxt, relativt konstant, medan tillförseln av nya ytor är mer begränsad. Det gör att efterfrågan på logistikfastigheter stabilt ökar eftersom existerande godsvolymer måste hanteras på befintliga ytor oavsett vem som för tillfället hanterar varuflödena.

Bland branschens kunder finns logistikföretag till vilka producenter och grossister outsourcar sin logistikfunktion genom så kallad tredjepartslogistik. De största företagen inom området är, för att nämna några, DHL som ägs av tyska posten, utvecklingen av den nordiska postverksamheten PostNord, Schenker, DFDS samt Green Cargo som täcker hela landet med framförallt spårbunden trafik. Bland branschens kunder finns också producenter och leverantörer som hanterar logistiken i egen regi. Det gäller inte minst tung industri som till exempel Volvo och Electrolux samt stora handelsbolag som ICA och IKEA.

FASTIGHETSBESTÄND

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 30 september 2015 av 52 logistik- och lagerfastigheter belägna vid viktigare transportleder i södra Sverige. Den totala uthyrbara arean uppgår till 800 349 kvadratmeter, varav 100 procent utgörs av logistik/lager. Det totala hyresvärdet uppgick till 503,4 Mkr och kontraherade hyresintäkter på årsbasis till 487,5 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 procent. 60 procent av kontraherade hyresintäkter förfaller år 2019 eller senare.

Catena har en uttalad ambition att växa, primärt genom nybyggnation. Bolaget har, trots att marknaden endast erbjuder ett begränsat antal tillgängliga logistiklägen, en utvecklingsbar projektportfölj med bland annat två stora objekt/options, samägda med Peab; projekt Sunnanå som erbjuder en utvecklingsbar fastighetsyta om totalt 270 000 kvadratmeter samt projekt Logistikposition Helsingborg som erbjuder en lika stor yta. Dessutom innehåller projektportföljen förvärvsoptioner för projekt som nått olika stadier som sträcker sig från hyresförhandlingar till detaljplan, framförallt i Stockholmsregionen.

Portföljen utvecklas löpande genom ständiga sökprocesser. Med hänsyn till den begränsade tillgången till obebyggd logistikmark omfattar dessa processer även utvecklingsbar befintlig byggnation.

Nedanstående tabell och grafer är baserade på Catenas fastighetsbestånd per den 30 september 2015.

Investeringar

Catena hade per den 30 september 2015 pågående investeringar om cirka 75 Mkr. Nedlagda investeringar under 2015

Fastighetsbestånd per region

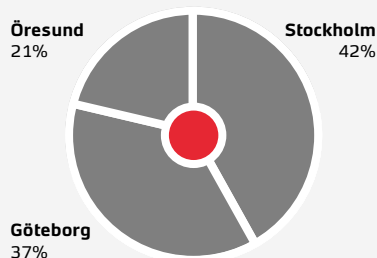


samt återstående investeringar finansieras med egen likviditet. Bolaget har inte beslutat om några ytterligare framtida investeringar.

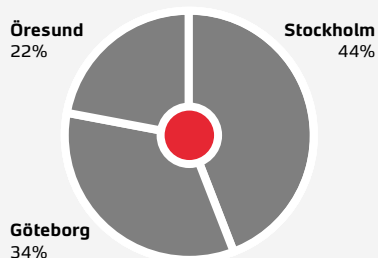
Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontraherad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	20	309,8	2 249,9	210,9	95	200,8	79
Göteborg	15	285,1	1 727,7	185,1	99	182,7	77
Öresund	17	205,4	1 124,4	107,4	97	104,0	71
Totalt	52	800,3	5 102,0	503,4	97	487,5	77

Efter den 30 september 2015 har Catena förvärvat och tillträtt fyra fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 119 Mkr samt sålt och frånträtt en fastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 1 Mkr.

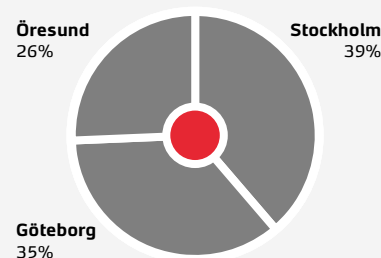
Hyresvärde per region



Fastighetsbestånd per region



Uthyrbar area per region



Region Stockholm

Catena ägde 20 fastigheter med en uthyrningsbar yta om drygt 310 000 kvadratmeter i region Stockholm per den 30 september 2015. Fastigheterna är koncentrerade till framförallt Stockholmsområdet, samt andra viktiga logistikorter som Örebro, Norrköping, Katrineholm och Södertälje. Bland kunderna finns ett av de största företagen inom tredjepartslogistik DHL, men också välrenommerade bolag som Kopparbergs bryggeri, DS Smith och Tech Data.

Region Stockholm – nyckeltal	2015-09-30	2014	2013	2012
Antal fastigheter	20	21	21	19
Uthyrbar yta, tkvm	309,8	311,3	293,1	247,4
Verkligt värde, Mkr	2 249,9	2 193,9	1 883,7	1 625,2
Hysesvärde, Mkr	210,9	210,7	191,0	174,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94,9	85,1	92,0
Överskottsgrad, %	79	78,5	71,6	69,8
Kontrakterad årshyra, Mkr	200,8	200,0	162,5	160,2
Hysesintäkter, Mkr	145,7	194,3	142,1	145,9
Driftsöverskott, Mkr	115,5	152,7	101,8	101,9
Förvaltningsresultat, Mkr	99,9	131,6	77,1	71,4
Antal kontrakt	79	76	58	40

Region Göteborg

Catena ägde 15 fastigheter med en uthyrningsbar yta om drygt 285 000 kvadratmeter i region Göteborg per den 30 september 2015. Göteborg är centrum för regionen som också omfattar logistikintensiva städer som Borås och Jönköping, samtliga med ett rikt näringsliv. Bland kunderna finns de stora tredjepartslogistikföretagen som till exempel DHL, PostNord och Logent, samt väletablerade institutioner som Erikshjälpen och bolag med egen logistikfunktion som Rusta, Santa Maria och Dagab (Axfood).

Region Göteborg – nyckeltal	2015-09-30	2014	2013	2012
Antal fastigheter	15	12	10	10
Uthyrbar yta, tkvm	285,1	235,3	184,4	177,1
Verkligt värde, Mkr	1 727,7	1 505,2	1 152,3	1 055,2
Hysesvärde, Mkr	185,1	158,6	116,9	108,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	97,8	81,9	79,4
Överskottsgrad, %	77	71,9	68,2	71,6
Kontrakterad årshyra, Mkr	182,7	155,1	95,7	85,9
Hysesintäkter, Mkr	119,0	125,8	90,9	52,5
Driftsöverskott, Mkr	91,2	90,4	62,0	37,6
Förvaltningsresultat, Mkr	81,8	80,8	47,2	80,0
Antal kontrakt	81	75	52	47

Efter den 30 september har en fastighet i Växjö förvärvat.

Region Öresund

Catena ägde 17 fastigheter med en uthyrningsbar yta om drygt 205 000 kvadratmeter i region Öresund per den 30 september 2015. Fastigheterna är koncentrerade till framförallt Helsingborg men även andra orter som Malmö, Åstorp och Ängelholm. Bland kunderna finns förutom de stora företagen inom tredjepartslogistik som till exempel DHL och PostNord också väl etablerade och stabila bolag som Lindab och Cramo.

Region Öresund – nyckeltal	2015-09-30	2014	2013	2012
Antal fastigheter	17	13	13	16
Uthyrbar yta, tkvm	205,4	165,8	172,4	151,3
Verkligt värde, Mkr	1 124,4	816,8	801,3	702,0
Hysesvärde, Mkr	107,4	84,2	84,4	74,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	93,5	96,1	97,0
Överskottsgrad, %	71	70,1	68,5	51,7
Kontrakterad årshyra, Mkr	104,0	78,7	81,1	71,8
Hysesintäkter, Mkr	68,6	85,5	77,2	87,8
Driftsöverskott, Mkr	48,6	59,9	52,9	45,4
Förvaltningsresultat, Mkr	43,1	56,3	41,9	26,9
Antal kontrakt	98	80	73	59

Efter 30 september har två fastigheter i Ängelholm och en fastighet i Malmö förvärvat samt en fastighet i Ljungby sålts.

Intressebolag

I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB (Nya SFF), ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget ägs av Catena, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs AB till 20 procent vardera och har startat sin finansieringsverksamhet i februari 2015.

Värdeintyg

**VÄRDEUTLÅTANDE**

På uppdrag av Catena AB har Cushman & Wakefield genomfört en marknadsvärdebedömning av bolagets samtliga 52 fastigheter belägna i Sverige. Beståndet utgörs huvudsakligen av logistikfastigheter men även lager/industribyggnad samt någon enstaka obebyggd fastighet förekommer. Av fastighetsbeståndet är nio objekt upplåtna med tomträtt medan resterande 43 objekt är friköpta. Värdetidpunkten för värdebedömningarna är 30 september 2015. Sammantaget uppgår fastigheternas uthyrbara area till 800 349 m² lokaler.

Värderingsförfarandet har skett i överensstämmelse med anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex) samt "Red Book" upprättad av RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). I enlighet med dessa riktlinjer har flertalet av objekten löpande besiktigats. Motsvarande en värdeandel om 72 procent av innehavets totala marknadsvärde har i samband med detta uppdrag, eller tidigare uppdrag utförda sedan år 2014, inspekterats. Resterande fastigheter, motsvarande 28 procent av innehavets totala marknadsvärde har värderats desk-top.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att fastigheternas värde konstitueras av nuvärdet av det prognostiserade kassaflödet under normalfallet 10 år samt nuvärdet av restvärdet år 11. I de fall avtalsstrukturen så erfordrar har kalkylperioden förlängts. Antagandet avseende kassaflöden görs utifrån en analys av:

- Nuvarande hyror samt analys av historiska kostnader
- Analys av ortens samt områdets framtida utveckling
- Fastigheternas marknadsposition på de enskilda marknaderna
- Bedömning av marknadshyra för de enskilda lokalerna
- Bedömning av långsiktiga drifts- och underhållskostnader
- Bedömning av investeringsbehov

Catena AB:s interna värdering per Q3 2015 uppgår till cirka 5,102 miljarder kronor. Cushman & Wakefields värderingar (Q3 2015) uppgår till 5,147 miljarder. Det kan finnas flera förklaringar till denna skillnad. Den mest sannolika är förbättrad fastighetsmarknad då värdebedömning skett kontinuerligt under perioden 2014–2015 fram till 2015 Q3.

Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet har per värdetidpunkten 30 september 2015 uppskattats till följande:

Summa Marknadsvärde: 5 147 100 000 Kr

(Fem Miljarder Etthundra Fyrtiosju Miljoner Etthundra Tusen kronor)

Ovanstående värde fördelas med 583 100 000 kronor (11 procent) på fastigheter som innehas med tomträtt och 4 564 000 000 kronor (89 procent) som innehas med äganderätt.

Efter värdetidpunkten 2015 Q3 har ytterligare fyra fastigheter med en yta om 16 351 m² förvärvat med ett fastighetsvärde om 119 000 000 kr. En fastighet har sålts (mark) till ett värde om 1,4 miljoner kronor.

Stockholm 2015-12-01

DTZ SWEDEN AB

Sören Arfwidsson, MRICS



- Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av Prospectus Directive.
- Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.

Fastighetsförteckning

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Taxeringsvärde, tkr	Hyresvärde, tkr	Kontrakterad hyra, tkr	Logistik, kvm	Distribu- tion, kvm	Terminal, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm
Mörby 5:28	Nykvarn	Mörbyvägen 21	2009	33 000	11 709	11 709	0	0	186	0	186
Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	19 587	2 366	2 366	0	2 640	0	0	2 640
Dikartorp 3:12, bygg 1	Järfälla	Passadvägen 8	2002	34 200	5 371	5 371	5 616	0	0	0	5 616
Dikartorp 3:12, bygg 2	Järfälla	Passadvägen 10	1977	136 994	11 204	11 204	23 970	0	0	0	23 970
Nattskiftet 11	Stockholm	Elektrav. 15 / Drivhjulsv. 42	1996	14 528	27 026	26 440	25 484	0	0	0	25 484
Slotshagen 2:1	Norrköping	Kommendantvägen 5	Spec	0	8 226	7 971	0	0	15 126	0	15 126
Regulatorn 2	Huddinge	Elektronv. 1 / Regulatorv. 10	1967	144 117	30 705	27 602	45 203	0	0	0	45 203
Vanda 1	Kista	Vandagatan 3	1990	168 200	21 469	15 677	23 240	0	0	0	23 240
Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7	1986	11 886	4 483	4 155	0	0	12 157	0	12 157
Sothönan 19	Katrineholm	Terminalgatan 8	Mark	864	0	0	0	0	0	0	0
Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12, 14,19	Spec	0	11 950	11 950	0	0	25 850	0	25 850
Jordbromalm 4:33	Haninge	Lillsjövägen 19	2005	157 267	17 686	17 686	23 547	0	0	0	23 547
Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	2 585	725	725	0	1 330	0	0	1 330
Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons gata 10 A	1983	4 196	522	522	0	1 318	0	0	1 318
Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	42 510	4 468	4 468	0	5 399	0	0	5 399
Vårdshuset 3	Sundsvall	Vårdshusvägen 5	1985	3 114	762	762	0	1 512	0	0	1 512
Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	4 427	763	763	0	1 427	0	0	1 427
Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2004	172 620	30 390	30 390	55 255	0	0	0	55 255
Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	Spec	0	7 174	7 174	0	0	8 885	0	8 885
Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	31 199	4 186	4 156	12 089	0	0	0	12 089
Godsvagnen 6	Örebro	Terminalgatan 2	1992	65 916	9 672	9 672	19 600	0	0	0	19 600
Summa Region Stockholm				1 047 210	210 858	200 763	234 004	13 626	62 204	0	309 834
Tappen 1	Borås	Lamellgatan 1	1984	15 568	2 730	2 611	5 700	0	0	0	5 700
Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	69 011	10 739	10 739	16 897	0	0	0	16 897
Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	50 488	16 787	16 032	34 126	0	0	0	34 126
Backa 97:10	Hisings Backa	Exportgatan 43	1979	48 873	8 886	8 886	13 878	0	0	0	13 878
Lagret 1	Nässjö	Terminalgatan 6	2004	52 158	16 227	16 227	0	0	24 404	0	24 404
Varla 6:15	Kungsbacka	Kabelgatan 5	1980	69 164	14 961	14 961	25 006	0	0	0	25 006
Tahe 1:64	Taberg	Mälövägen 2	1980	68 534	14 865	14 865	29 209	0	0	0	29 209
Barnarps-Kråkebo 1:56	Jönköping	Stolsvägen 2	2001	15 988	2 699	2 699	4 030	0	0	0	4 030
Vindtunneln 2	Borås	Segloravägen 6	2006	72 000	9 137	9 137	16 391	0	0	0	16 391
Ålghunden 3	Jönköping	Muttervägen 3	1983	13 212	1 790	1 790	0	3 738	0	0	3 738
Källbäckeryd 1:408	Bråmhult	Tvinnargatan 17	1990	4 580	541	541	0	1 247	0	0	1 247
Högsbo 21:2	Västra Frölunda	J A Pripps gata 2	1976	321 969	56 677	56 677	0	66 044	0	0	66 044
Ädelmetallen 1	Jönköping	Industrigatan 7	1976	53 798	7 415	7 415	0	20 757	0	0	20 757
Ättehögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56	1987	24 825	5 479	3 994	8 709	0	0	0	8 709
Backa 23:5, bygg 1	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	1992	540	9 803	9 803	0	7 659	0	0	7 659
Backa 23:5, bygg 2	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	Spec	0	6 362	6 362	7 300	0	0	0	7 300
Summa Region Göteborg				880 708	185 097	182 738	161 246	99 445	24 404	0	285 095
Remmen 1	Åstorp	Ji-Te gatan 9/Persbogatan 1-3	1985	10 569	3 621	3 621	0	6 782	0	0	6 782
Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 7	1973	2 401	907	907	0	1 785	0	0	1 785
Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 9A	1995	8 232	2 671	2 671	0	3 624	0	0	3 624
Släggan 1*	Ljungby	Kännavägen 40	Mark	4 004	0	0	0	0	0	0	0
Terminalen 3	Malmö	Terminalgatan 7	Spec	0	12 358	12 358	0	0	33 300	0	33 300
Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10, 13	2004	38 726	16 189	16 189	0	0	24 522	0	24 522
Köpingegården 1, SRS 2	Helsingborg	Trintegatan 15	2013	82 123	7 877	7 877	14 403	0	0	0	14 403
Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	96 000	6 874	6 874	26 600	0	0	0	26 600
Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronav. 5, 7 A-E	2005	69 177	19 809	17 634	38 481	0	0	0	38 481
Terminalen 4	Malmö	Terminalgatan 5	1979	14 111	2 413	2 410	0	1 290	0	0	1 290
Kroksabeln 17	Helsingborg	Muskötgatan 11	1971	18 776	2 713	1 536	7 416	0	0	0	7 416
Förmannen 4	Ängelholm	Transportgatan 13	1993	58 150	11 898	11 898	22 241	0	0	0	22 241
Misteln 1	Åhus	Täppetleden 1	2011	9 428	1 447	1 447	1 900	0	0	0	1 900
Rebbelberga 26:37	Ängelholm	Framtidsgatan 3	1999	26 336	9 118	9 118	15 449	0	0	0	15 449
Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	Helsingborgsvägen 529	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0
Arnulf Öfverland 1	Kristianstad	Estrids väg 2	1992	4 113	714	714	0	1 750	0	0	1 750
Bronsringen 1, 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	45 159	7 736	7 736	0	5 150	0	0	5 150
Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 10	2011	4 586	1 045	1 045	0	727	0	0	727
Summa Region Öresund				491 891	107 390	104 035	126 490	21 108	57 822	0	205 420
Totalt 2015-09-30				2 419 809	503 345	487 536	521 740	134 179	144 430	0	800 349
Postiljonen 1	Växjö	Nylandavägen 2	Spec	0	6 416	6 416	0	0	6 702	0	6 702
Norra Varalöv 31:5	Ängelholm	Produktionsvägen 11	2013	7 988	1 803	1 803	4 056	0	0	0	4 056
Rebbelberga 26:38	Ängelholm	Framtidsgatan 5	2013	3 229	552	504	975	0	0	0	975
Sockret 4	Malmö	Lodgatan 11	2013	10 582	2 140	0	4 618	0	0	0	4 618
Totalt 2015-12-14				2 437 604	514 256	496 259	531 389	134 179	151 132	0	816 700

* Fastigheten är såld och frånträdd under kvartal 4, 2015

FINANSIELL ÖVERSIKT I SAMMANDRAG

Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2014, 2013 och 2012 är hämtad ur Catenas koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS samt reviderade av Bolagets revisor. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsrapporterna januari till september 2015 och 2014 är hämtad ur Catenas publicerade delårsrapporter, vilka är

upprättade enligt IFRS. Delårsrapporten avseende perioden januari till september 2015 är översiktligt granskad medan delårsrapporten januari till september 2014 inte är översiktligt granskad. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet Kommentar till finansiell översikt.

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012*
Hysesintäkter	345,1	317,0	431,3	316,8	286,2
Fastighetskostnader	-80,2	-75,1	-105,6	-95,5	-101,3
Driftsöverskott	264,9	241,9	325,7	221,3	184,9
Central administration	-16,6	-18,2	-28,9	-8,6	-
Övriga rörelseintäkter	23,0	0,7	9,6	2,1	1,9
Övriga rörelsekostnader	-13,7	-	-8,1	-2,1	-1,9
Andelar i resultat från intresseföretag	0,2	0,7	0,8	4,6	50,5
Finansiella intäkter	4,2	0,9	0,9	18,4	20,1
Finansiella kostnader	-69,9	-71,0	-95,1	-88,7	-76,7
Förvaltningsresultat	192,1	155,0	204,9	147,0	178,8
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	101,3	-	-6,5	2,4	27,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	129,8	333,4	392,5	30,9	26,0
Värdeförändringar derivat	2,4	-91,0	-150,6	4,4	-
Resultat före skatt	425,6	397,4	440,3	184,7	232,3
Betald skatt	-	-	-1,9	-	-0,3
Uppskjuten skatt	0,6	-87,3	-94,2	-46,3	-11,7
Periodens resultat	426,2	310,1	344,2	138,4	220,3
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	426,2	310,1	344,2	138,4	220,3
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	426,3	310,7	344,8	140,2	222,7
Periodens totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,6	-0,6	-1,8	-2,4

* Under 2013 förvärvade Catena AB (publ), Brinova Logistik AB. I Catenas reviderade årsredovisning för 2013 baseras jämförelsetalen för 2012 på Brinovas reviderade finansiella rapporter 2012, då Catenas förvärv av Brinova redovisningsmässigt behandlades som ett så kallat omvänt förvärv, där Brinova utsågs som den redovisningsmässiga förvärvaren.

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sept 2015	30 sept 2014	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2012*
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	5 102,0	5 633,2	5 750,9	4 722,3	3 382,4
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,1	1,8	1,1	-
Finansiella anläggningstillgångar	658,0	30,0	30,6	31,3	26,9
Uppskjuten skattefordran	63,2	43,6	63,9	16,1	5,2
Summa anläggningstillgångar	5 824,8	5 707,9	5 847,2	4 770,8	3 414,5
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	214,0	53,5	89,4	53,6	28,4
Likvida medel	105,9	274,5	199,4	213,6	0,2
Summa omsättningstillgångar	319,9	328,0	288,8	267,2	28,6
SUMMA TILLGÅNGAR	6 144,7	6 035,9	6 136,0	5 038,0	3 443,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 328,1	1 945,8	1 980,0	1 636,5	727,7
Innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,9	4,8	5,4	7,3
Summa eget kapital	2 332,5	1 950,7	1 984,8	1 641,9	735,0
Skulder till kreditinstitut	2 151,8	2 858,7	2 404,1	674,5	2 048,1
Uppskjuten skatteskuld	376,6	369,0	413,7	272,6	212,2
Övriga långfristiga skulder	154,0	87,2	146,9	0,8	-
Summa långfristiga skulder	2 682,4	3 314,9	2 964,7	947,9	2 260,3
Skulder till kreditinstitut	932,9	599,8	1 053,5	2 288,5	10,8
Övriga kortfristiga skulder	196,9	170,5	133,0	159,7	437,0
Summa kortfristiga skulder	1 129,8	770,3	1 186,5	2 448,2	447,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 144,7	6 035,9	6 136,0	5 038,0	3 443,1

* Under 2013 förvärvade Catena AB (publ), Brinova Logistik AB. I Catenas reviderade årsredovisning för 2013 baseras jämförelsetalen för 2012 på Brinovas reviderade finansiella rapporter 2012, då Catenas förvärv av Brinova redovisningsmässigt behandlades som ett så kallat omvänt förvärv, där Brinova utsågs som den redovisningsmässiga förvärvaren.

Kassaflödesanalys

Mkr	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012*
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	425,6	397,3	440,3	184,7	232,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-235,5	-242,9	-235,5	3,1	-104,0
Betald skatt	-	-	-	-	-0,3
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	190,1	154,4	204,8	187,8	128,0
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	7,7	10,6	9,2	3,9	-15,4
Förändring av rörelseskulder	18,3	-63,7	-39,8	-9,8	-9,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	216,1	101,3	174,2	181,9	102,8
Investeringsverksamheten					
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-360,6	-145,3	-171,3	89,2	-110,8
Avyttring av verksamheter	771,9	-	-	-	134,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-75,1	-115,3	-180,4	-268,9	-207,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	15,0	15,0	4,8	4,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,3	-0,2	-1,8	-1,3	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	0,5	-	-
Förändring av finansiella tillgångar	-133,5	-1,5	-56,8	-230,9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	202,4	-247,3	-394,8	-407,1	-180,1
Finansieringsverksamheten					
Förändring av lån	-435,1	258,2	257,7	438,6	77,4
Utbetald utdelning	-76,9	-51,3	-51,3	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512,0	206,9	206,4	438,6	77,4
Periodens kassaflöde	-93,5	60,9	-14,2	213,4	0,1
Likvida medel vid periodens början	199,4	213,6	213,6	0,2	0,1
Likvida medel vid periodens slut	105,9	274,5	199,4	213,6	0,2

* Under 2013 förvärvade Catena AB (publ), Brinova Logistik AB. I Catenas reviderade årsredovisning för 2013 baseras jämförelsetalen för 2012 på Brinovas reviderade finansiella rapporter 2012, då Catenas förvärv av Brinova redovisningsmässigt behandlades som ett så kallat omvänt förvärv, där Brinova utsågs som den redovisningsmässiga förvärvaren.

Nyckeltal

	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012*
FINANSIELLA					
Avkastning på eget kapital, %	19,7	17,3	19,0	11,7	34,1
Avkastning på totalt kapital, %	8,1	10,1	12,3	6,3	9,7
Balansomslutning, Mkr	6 144,7	6 035,9	6 136,0**	5 038,0**	3 443,1**
Förvaltningsresultat, Mkr	192,1	155,0	204,9**	147,0**	178,8**
Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,9	2,8	3,1	2,9
Kapitalbindning, år	2,9	3,2	2,9	2,3	5,1
Resultat före skatt, Mkr	425,6	397,4	440,3**	184,7**	232,3**
Räntebindning, år	3,6	3,6	3,5	3,0	0,2
Räntebärande skulder, Mkr	3 084,7	3 458,5	3 457,6	2 963,0	2 058,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	3,5	3,1	2,8	4,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,8	1,7	1,8	2,8
Soliditet, %	38,0	32,3	32,4	32,6	21,4
Periodens resultat, Mkr	426,2	310,1	344,2**	138,4**	220,3**
AKTIERELATERADE <i>Före och efter utspädning</i>					
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,6	25,6	25,2	11,6
Börskurs, kr	120,00	98,00	105,75	100,00	63,00
Börsvärde, Mkr	3 077,0	2 512,9	2 711,6	2 519,4	728,6
Direktavkastning, %	-	-	2,8	2,0	1,6
Eget kapital per aktie, kr	90,80	75,88	77,22	64,95	62,93
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,50	6,04	8,02	10,29	15,41
P/E-tal	7	8	8	10	3
Resultat per aktie, kr	16,63	12,12	13,49**	9,81**	19,26**
Utdelning per aktie, kr	-	-	3,00	2,00	1,00
FASTIGHETSRELATERADE					
Antal fastigheter	52	47	47	45	45
Belåningsgrad, %	60,5	61,4	60,1	62,7	60,9
Driftsöverskott, Mkr	264,9	241,9	325,7**	221,3**	184,9**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	93,9	95,8	87,2	89,0
Förvaltningsfastigheter, Mkr (fastighetsvärde)	5 102,0	5 633,2	5 750,9**	4 722,3**	3 382,4**
Hysesintäkter, Mkr	345,1	317,0	431,3**	316,8**	286,2**
Hysesvärde, Mkr	503,4	480,9	480,1	419,3	356,3
Uthyrbar yta, tkvm	800,3	759,8	753,1	690,6	575,8
Överskottsgrad, %	76,8	76,3	75,5	69,9	64,6
ÖVRIGT					
Antal anställda vid periodens slut	25	20	21	19	2

* Under 2013 förvärvade Catena AB (publ), Brinova Logistik AB. I Catenas reviderade årsredovisning för 2013 baseras jämförelsetalen för 2012 på Brinovas reviderade finansiella rapporter 2012, då Catenas förvärv av Brinova redovisningsmässigt behandlades som ett så kallat omvänt förvärv, där Brinova utsågs som den redovisningsmässiga förvärvaren.

**Reviderade nyckeltal beräknade enligt IFRS. Samma nyckeltal för perioden januari till september 2014 respektive 2015 IFRS men ej reviderade. Övriga nyckeltal ej IFRS, ej reviderade.

Ordlista och definitioner

Finansiella

Avkastning på eget kapital, procent

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, procent

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Intresseföretag

Bolag där det föreligger ägarförhållande utan att det är ett dotterföretag.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, procent

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Aktierelaterade

Börsvärde

Antalet utestående aktier multiplicerat med senast betalt på angiven dag.

Direktavkastning

Utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

P/E-tal

Aktiekurs vid periodens slut i förhållande till periodens resultat per aktie.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Utdelning per aktie, kr

Utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal utestående aktier vid årets slut.

Fastighetsrelaterade

Belåningsgrad, procent

Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens slut.

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

Direktavkastning, procent

Driftsöverskott exklusive fastighetsadministration i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad, procent

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

Hyresvärde, Mkr

Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad, procent

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

KOMMENTARER TILL FINANSIELL ÖVERSIKT

Nedanstående kommentarer till den finansiella översikten baseras på perioderna januari till september 2015 respektive 2014 samt räkenskapsåren 2014, 2013 samt 2012. Informationen nedan bör läsas tillsammans med avsnittet Finansiell översikt.

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODERNA JANUARI TILL SEPTEMBER 2015 OCH JANUARI TILL SEPTEMBER 2014

Resultat

Catenas förvaltningsresultat för perioden 1 januari till 30 september 2015 uppgick till 192,1 Mkr, efter en ökning om 37,1 Mkr jämfört med samma period 2014 då förvaltningsresultatet uppgick till 155,0 Mkr. Det ökade förvaltningsresultatet förklaras av förvärv av fastigheter samt intäktshöjande investeringar. Periodens resultat ökade till 426,2 från 310,1 Mkr. Resultatet har påverkats av större positiva realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, lägre realiserade positiva värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, svagt positiva värdeförändringar på derivat i motsats till negativa samma period 2014. Periodens resultat har också påverkats positivt av uppskjuten skatt, om än marginellt, till skillnad från 2014 då den uppskjutna skatten var negativ.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 9 procent till 345,1 Mkr jämfört med 317,0 Mkr, främst tack vare förvärvade fastigheter, färdigställda projekt och ökad nettouthyrning.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 7 procent till -80,2 Mkr jämfört med -75,1 Mkr. Huvudorsaken var ett större fastighetsbestånd. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 3,4 Mkr, hänförligt till ökade reparationer.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna sjönk något till -69,9 Mkr under perioden jämfört med -71,0 Mkr för samma period 2014. Utvecklingen av de finansiella kostnaderna påverkades av genomförda refinansieringar, omstruktureringar av kreditportföljen samt lägre marknadsräntor.

Värdeförändringar

Realiserad värdeförändring på fastigheter uppgick till 101,3 Mkr jämfört med noll för samma period närmast föregående år. Värdeförändringarna är främst hänförliga till försäljningen av projektfastigheterna i Haga Norra, Solna. De realiserade värdeförändringarna uppgick till 129,8 Mkr jämfört med 333,4 Mkr. Värdeförändringen är hänförlig till väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete. Att realiserad

värdeförändring var högre 2014 berodde på att värdet då påverkades även av att detaljplaneförändringen för fastigheterna i Haga Norra vunnit laga kraft. Värdeförändringarna på derivat var svagt positiva under perioden på grund av stigande marknadsräntor till skillnad från samma period 2014 då motsatsen gällde och värdeförändringarna således blev negativa.

Skatt

Catena redovisar ingen betald skatt under årets nio första månader under vare sig 2015 eller 2014. Uppskjuten skatt uppgick till 0,6 Mkr 2015, jämfört med -87,3 Mkr 2014. Uppskjuten skatt 2014 var framför allt hänförlig till stora orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -93,5 Mkr jämfört med 60,9 Mkr för samma period 2014. Kassaflödet påverkades med 190,1 Mkr av de delar i periodens resultat som är flödesrelaterade, med -360,6 Mkr på grund av förvärv av tillgångar via dotterföretag samt med 771,9 Mkr genom avyttring av verksamheter däribland försäljningen av fastigheterna i Haga Norra, Solna. Förvärv av förvaltningsfastigheter har påverkat med -75,1 Mkr, förändring av finansiella tillgångar -133,5 Mkr, förändring av lån med -435,1 Mkr samt betald utdelning med -76,9 Mkr.

Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 75,1 Mkr under perioden jämfört med 115,3 Mkr under samma period föregående år. Merparten avser investeringar i fastigheterna Barnarps-Kråkebo 1:44 i Jönköping, Sothönan 3 i Katrineholm samt Dikartorp 3:12 i Järfälla.

Förvärv och avyttringar

Catena har från Katrineholms kommun förvärvat 49 procent av ett gemensamt bolag Logistikposition Katrineholm AB, inkluderande två fastigheter i Katrineholm, för 6 Mkr. Därutöver har Catena under perioden förvärvat sju fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 452,9 Mkr.

Catena har tecknat avtal om förvärv av mark via fastighetsreglering mellan Logistikposition Katrineholm AB samt Katrineholms kommun.

Väsentliga händelser efter 30 september 2015

Catena har efter periodens utgång förvärvat Klövern AB:s samtliga 14 377 428 aktier i Tribona AB (publ), motsvarande 29,55 procent av aktiekapitalet till ett kontant vederlag om 42 kronor per aktie. Catena har även lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till övriga aktieägare i Tribona om att förvärva samtliga återstående aktier utgivna av Tribona.

Erbjudandet värderas till cirka 2 120 Mkr. Förvärvet är bland annat villkorat av ett stämmobeslut om en nyemission. En extra bolagsstämma hölls den 30 november 2015 och acceptperioden för erbjudandet löper från 15 december 2015 till 15 januari 2016.

Den nya koncernen får ett fastighetsbestånd om cirka 83 fastigheter med ett fastighetsvärde om drygt 10 Mdkr. Fastighetsbeståndet får en geografisk spridning kring viktiga logistiknav och storstadsregioner.

Catena har efter periodens utgång också utökat sin företagsledning med Lena Haraldsson. Lena påbörjade sin anställning den 1 november som ansvarig för Malmöområdet och logistik inom livsmedelssektorn. Ledningsgruppen består därefter av åtta personer.

Efter periodens utgång har Catena förvärvat och tillträtt fyra fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 119 Mkr samt sålt och frånträtt en fastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 1 Mkr.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2014 OCH 2013

Resultat

Catenas förvaltningsresultat för 2014 ökade till 204,9 Mkr jämfört med 147,0 Mkr under 2013. Ökningen på 39 procent beror på en kraftig intäktsökning och en begränsad kostnadsökning.

Årets resultat ökade till 344,2 Mkr jämfört med 138,4 Mkr för 2013. Årets resultat påverkades, förutom av ovanstående, också positivt av orealiserade värdeförändringar på fastigheter, och speciellt projektfastigheterna i Haga Norra i Solna. I motsatt riktning verkade värdeförändringar på derivat. Den stora negativa värdeförändringen under 2014 beror på lägre marknadsräntor. Värdeförändringarna påverkade ej kassaflödet. Periodens resultat påverkades också av en uppskjuten skatt om -94,2 Mkr jämfört med -46,3 Mkr under 2013. Ökningen var hänförlig till större positiva värdeförändringar.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 36 procent från 316,8 Mkr till 431,3 Mkr, främst tack vare förvärvade fastigheter, färdigställda projekt och en ökad nettouthyrning. Intäkterna påverkades också av två engångsersättningar om totalt cirka 18 Mkr.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 11 procent till -105,6 Mkr jämfört med -95,5 Mkr 2013 huvudsakligen på grund av fastighetsförvärv. I jämförbart bestånd är fastighetskostnaderna oförändrade. Ökade underhållskostnader har kompenseras med lägre driftskostnader som en effekt av genomförda energiatgärder.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna ökade något till -95,1 Mkr 2014 jämfört med -88,7 Mkr närmast föregående år. Ökningen är i första hand hänförlig till kostnader i samband med omförhandling av kreditavtal.

Värdeförändringar

Realiserad värdeförändring på fastigheter uppgick till -6,5 Mkr under 2014 och 2,4 Mkr under 2013, båda ganska små belopp. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter däremot uppgick till 392,5 Mkr 2014 jämfört med 30,9 Mkr 2013. Förändringen under 2014 är hänförlig till väl genomförda projekt, bra förvaltningsarbete samt lagakraftvunnet detaljplanarbete för Haga Norra i Solna.

Värdeförändringarna på derivat uppgick till -150,6 Mkr 2014 jämfört med 4,4 Mkr under 2013. Den negativa värdeförändringen under 2014 berodde på stigande marknadsräntor.

Skatt

Betald skatt uppgick till -1,9 Mkr under 2014 jämfört med noll under 2013. Uppskjuten skatt uppgick till -94,2 Mkr jämfört med -46,3 Mkr. Ökningen i negativ uppskjuten skatt berodde på större orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till -14,2 Mkr jämfört med 213,4 Mkr för 2013. Kassaflödet påverkades bland annat positivt med 204,8 Mkr (187,8) av de delar i periodens resultat som är flödesrelaterade, med -171,3 Mkr (89,2) på grund av förvärv av tillgångar via dotterföretag samt med -180,4 Mkr (-268,9) på grund av förvärv av förvaltningsfastigheter.

Förändring av finansiella tillgångar -56,8 Mkr (-230,9), förändring av lån med 257,7 Mkr (438,6) samt betald utdelning med -51,3 Mkr (0,0).

Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 180,4 Mkr under perioden jämfört med 186,7 Mkr under föregående år. Merparten avser investeringar i fastigheterna Högsbo 21:2 i Göteborg, Ättehögen 2 i Jönköping samt Hästhagen 4 i Helsingborg.

Förvärv och avyttringar

Catena förvärvade två fastigheter i Haninge och Nässjö för 396 Mkr samt en fastighet i Kungsbacka för 82 Mkr. Fastigheten Dikartorp 3:6 i Järfälla fastighetsreglerades in i Dikartorp 3:12. En fastighet i Järfälla avyttrades till ett bokfört värde om 15 Mkr. Byggnadsdelen av fastigheten Släggan 1 i Ljungby uttrangerades på grund av brand.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2013 OCH 2012**Resultat**

Catenas förvaltningsresultat för 2013 uppgick till 147,0 Mkr jämfört med 178,8 Mkr under 2012. Minskningen beror huvudsakligen på lägre resultat från andelar i joint venture, 4,5 Mkr jämfört med 50,5 Mkr, samt högre finansiella kostnader. Årets resultat uppgick till 138,4 Mkr jämfört med 220,3 Mkr för 2012. Årets resultat påverkades, förutom av ovanstående, av bland annat lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter samt negativ uppskjuten skatt.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 316,8 Mkr jämfört med 286,2 Mkr under 2012, främst tack vare förvärvade fastigheter och färdigställda projekt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 5,8 Mkr till -95,5 Mkr, främst på grund av nyuthyrningar där hyresgästen tog en stor del av driftskostnaderna.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna ökade med 12,0 Mkr till -88,7 Mkr jämfört med -76,7 Mkr. Ökningen är hänförlig till omförhandlingar av skulder till kreditinstitut samt under året genomförda förvärv.

Värdeförändringar

Realiserad värdeförändring på fastigheter uppgick till 2,4 Mkr under 2013 och 27,5 Mkr under 2012. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 30,9 Mkr respektive 26,0 Mkr. Värdeförändringen på derivat var svagt positiv under 2013 och noll under 2012.

Skatt

Betald skatt var noll under 2013 och uppgick till -0,3 Mkr under 2012. Uppskjuten skatt uppgick till -46,3 Mkr jämfört med -11,7 Mkr. Ökningen i negativ uppskjuten skatt berodde på större orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 213,4 Mkr jämfört med 0,1 Mkr för 2012. Kassaflödet 2013 påverkades positivt av den genomförda affären mellan Catena och Brinova Fastigheter AB genom reglering av tidigare koncerninterna avräkningar med Brinova Logistik AB. Kassaflödet påverkades bland annat med 187,8 Mkr (128,0) av de delar i periodens resultat som är flödesrelaterade, med 89,2 Mkr (-110,8) på grund av förvärv av tillgångar via dotterföretag samt med -268,9 Mkr (-207,7) på

grund av förvärv av förvaltningsfastigheter, huvudsakligen investeringar. Förändring av finansiella tillgångar har påverkat flödet med -230,9 Mkr (-) samt förändring av lån med 438,6 Mkr (77,4). Ingen utdelning utbetalades under 2013 och 2012.

Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 186,7 Mkr under perioden jämfört med 207,7 Mkr under föregående år. Merparten avser nybyggnation på fastigheterna Köpingegården 1 i Helsingborg samt Backa 23.5 och Högsbo 21:1 i Göteborg.

Förvärv och avyttringar

Fastigheten Stora Frösunda 2, Haga Norra i Solna förvärvades indirekt genom det omvända förvärv som gjordes när Catena förvärvade Brinova Logistik AB. Fastigheten utgjordes huvudsakligen av en projektutvecklingsfastighet. Fastighetsvärdet om 885 Mkr till största delen av bedömt värde på potentiella byggrätter. Under året förvärvades fastigheten Kroksabeln 1 i Helsingborg för 17 Mkr, Dikartorp 3:6 i Järfälla för 80 Mkr (via fastighetsreglering) samt fastigheten Terminalen 1 i Hallsberg för 140 Mkr.

Två fastigheter såldes med en realiserad värdeförändring om 2,4 Mkr.

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Eget kapital och skuldsättning

Catena är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2015 till 2 332,5 Mkr. Av de totala skulderna om 3 812,2 Mkr var per samma datum 3 084,7 Mkr räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om 727,5 Mkr bestod av uppskjuten skatteskuld samt övriga skulder.

Soliditeten uppgick per den 30 september 2015 till 38,0 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden per 30 september 2015 uppgick till 2,9 år och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,6 år. Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av nedan tabell, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Andelen lån med ränteförfall under 2015–2016 uppgick till 34,2 procent.

Catena har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Derivatens marknadsvärderas, vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet och förändringen redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Summa av uttagna pantbrev i Catenas fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2015 till 4 108 Mkr, varav 3 906 Mkr var pantsatta.

Eget kapital och skuldsättning per den 30 september 2015

Mkr	
mot säkerhet (fastighetsinteckningar)	932,9
mot borgen (moderbolagsborgen)	-
blancokrediter	196,9
Summa kortfristiga skulder	1 129,8
mot säkerhet (fastighetsinteckningar)	2 151,8
mot borgen (moderbolagsborgen)	-
blancokrediter	530,6
Summa långfristiga skulder	2 682,4
aktiekapital	112,8
övrigt tillskjutet kapital	733,9
andra reserver	-
balanserad vinst	1 481,4
Summa eget kapital	2 328,1
Eget kapital minoritet	4,4

Ränte- och kapitalbindning

Förfalloår	Räntebindning		
	Mkr	Ränta,%*	Andel,%
2015	941,6	1,6	30,5
2016	112,0	1,4	3,7
2017	31,1	1,7	1,0
2021	500,0	4,2	16,2
2022	500,0	3,6	16,2
2023	500,0	3,0	16,2
2024	500,0	2,7	16,2
Totalt	3 084,7	2,7	100,0

Rörelsekapital

Catena bedömer att Bolaget har tillräckligt med rörelsekapital för det behov Bolaget ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses Bolagets möjlighet att ha tillgång till likvida medel för att fullgöra Bolagets betalningsförpliktelser. Fastighetsförvaltande verksamhet binder begränsat med rörelsekapital då hyresintäkter generellt erlaggs av hyresgäster i förskott samtidigt som utgifterna betalas i efterskott.

Finansiell ställning

Catena känner i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Catena eller Den Nya Koncernens verksamhet. Det har inte skett någon förändring av Catenas finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 september 2015.

Nettoskuldsättning per den 30 september 2015

Mkr	
(A) Kassa	105,9
(B) Andra likvida medel	-
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-
(D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)	105,9
(E) Kortfristiga fordringar	214,0
(F) Kortfristiga bankskulder	932,9
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	-
(H) Andra kortfristiga skulder	196,9
(I) Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	1 129,8
(J) Kortfristig nettoskuldsättning (I)-(E)-(D)	809,9
(K) Långfristiga bankskulder	2 151,8
(L) Emitterade obligationer	-
(M) Andra långfristiga skulder	530,6
(N) Summa långfristiga skulder (K)+(L)+(M)	2 682,4
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	3 492,3

* Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2015-09-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktier och aktiekapital

Catenas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 30 september 2015 till 112 824 452,40 kronor fördelat på 25 641 921 stamaktier. Kvotvärdet per aktie är 4,40 kronor. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämman rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier. I händelse av Bolagets upplösning såsom vid likvidation eller konkurs äger samtliga aktier lika rätt till andel i Bolagets eventuella överskott. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem och det finns inga specifika bestämmelser om inlösen.

Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551) och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfarande som anges i denna lag.

Aktiekapitalet i Catena AB ska utgöra lägst 50 000 000 kronor och högst 200 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 10 000 000 och högst 40 000 000.

Catenas aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm har hand om detta register och kontoföring av aktierna.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska ske fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie, men kan även utbetalas i annan form. Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear Sweden AB. Efter en preskriptionstid om tio år återgår utdelningen till Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare avsnitt Skattefrågor i Sverige.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier, har aktieägarna företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier

innehavaren förut äger. Detta innebär dock inte någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret. Finns inga utestående konvertibla eller utbytbara värdepapper förenade med rätt till teckning av aktier i Catena.

Aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalets utveckling framgår av nedanstående tabell. Per den 30 september 2015 uppgick aktiekapitalet till 112 824 452,40 kronor fördelat på 25 641 921 stamaktier.

Bemyndiganden

Vid Catenas årsstämma den 28 april 2015 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästkommande årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, med eller utan föreskrift om apport eller kvittning, fatta beslut om nyemission av aktier i Bolaget. Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet får sammanlagt motsvara högst 1/10 av vid styrelsens första emissionsbeslut totalt utestående antal aktier. Emissioner som sker med stöd av bemyndigandet ska ske på marknadsmässiga villkor och, vid avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, ske för att möjliggöra förvärv av fastigheter eller i juridiska personer som äger fastigheter. Styrelsen eller den styrelsen utser, ska bemyndigas att vidta de smärre justeringar i beslutet om bemyndigande som kan visas erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket.

Styrelsen har även blivit bemyndigad att förvärva/avyttra Bolagets egna aktier enligt följande villkor:

- Förvärv får ske på Nasdaq Stockholm.
- Förvärv får ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma.

Datum	Transaktion	Ökning aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Ökning antal registrerade aktier	Totalt antal registrerade aktier	Totalt antal utestående aktier
1999-05-17	Nyemission	49 075 400	50 000 000	490 754	11 555 662	11 555 662
2006-03-09	Fondemission	883 800	50 883 800	8 838	11 564 500	11 564 500
2013-10-18	Kvittningsemission*	59 976 189	110 859 989	13 630 952	25 195 452	25 195 452
2014-02-13	Apportemission	1 964 464	112 824 452	446 469	25 641 921	25 641 921

* Teckningsberättigad i kvittningsemissionen var Brinova Fastigheter AB. Betalning ägde rum genom kvittning av fordran som Brinova Fastigheter AB innehade mot Bolaget för överlåtelse av Brinova Logistik AB till Bolaget.

- Förvärv får ske av högst så många egna aktier att koncernens totala innehav efter förvärvet uppgår till högst 1/10 av samtliga aktier i Bolaget.
- Förvärv får ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
- Betalning för förvärvade egna aktier ska erläggas kontant.
- Avyttring får ske på Nasdaq Stockholm eller på annat sätt med rätt för styrelsen att besluta om avvikelser för aktieägares företrädesrätt.
- Avyttring får ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma.
- Avyttring får ske av samtliga egna aktier som Bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut.
- Avyttring får ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
- Ersättning för överlåtna aktier får erläggas kontant, genom apport, kvittning eller annars med villkor.

Catenas styrelse har inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemission av aktier eller emittera konvertibler eller teckningsoptioner än vad som har angivits ovan.

Aktieägare 2015-11-24	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Backahill	11 220 751	43,8	43,8
Endicott Sweden AB	3 971 349	15,5	15,5
Länsförsäkringar			
Fastighetsfond	2 370 692	9,2	9,2
SFU Sverige AB	1 847 399	7,2	7,2
Nordea Bank AB (publ)	977 285	3,8	3,8
Svenska Handelsbanken AB (publ)	815 631	3,2	3,2
CRHE Invest AB	770 000	3,0	3,0
Swedbank Robur Realinvest	495 450	1,9	1,9
SEB	285 864	1,1	1,1
Carnegie Investment Bank AB (fd HQ Bank AB)	177 295	0,7	0,7
Övriga aktieägare	2 710 205	10,6	10,6
Totalt	25 641 921	100,0	100,0

Antal aktier 2015-11-24	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
1 – 500	9 905	750 494	2,9	2,9
501 – 1 000	208	160 342	0,6	0,6
1 001 – 5 000	84	172 822	0,7	0,7
5 001 – 10 000	7	43 869	0,2	0,2
10 001 – 15 000	2	22 460	0,1	0,1
15 001 – 20 000	6	100 580	0,4	0,4
20 001 –	30	24 391 354	95,1	95,1
Totalt	10 242	25 641 921	100,0	100,0

Handelsplats

Catenas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, med kortnamnet CATE och ISIN-kod: SE0001664707.

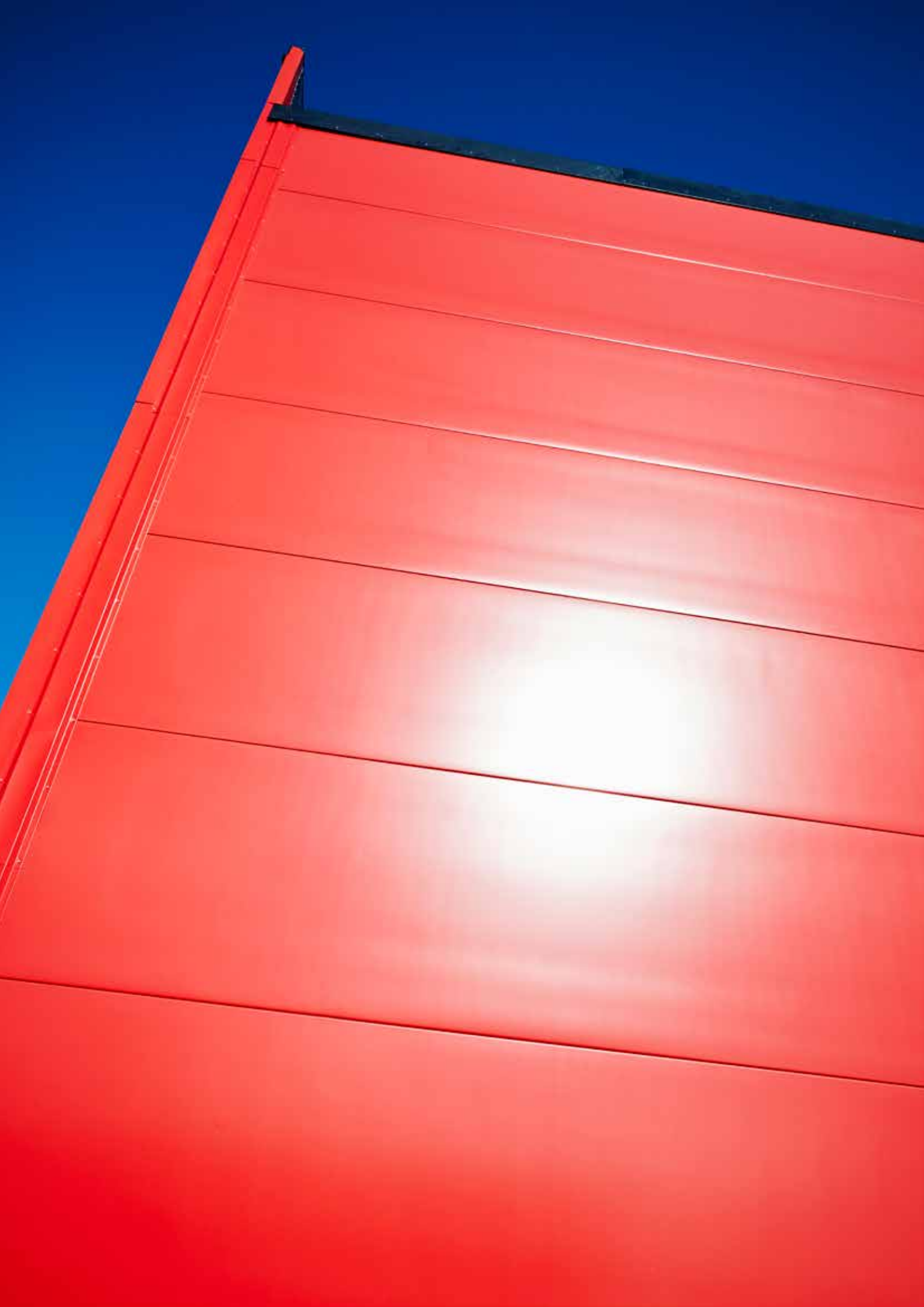
Ägarförhållanden

I tabellerna nedan redovisas de största aktieägarna i Catena per den 24 november 2015 samt ägarstruktur. Per den 24 november 2015 hade Catena inga återköpta aktier.

Erik Paulsson äger genom bolag aktier motsvarande cirka 44 procent av aktiekapitalet och får därmed anses ha ett bestämmande inflytande över Bolaget. I syfte att garantera att detta inflytande över Bolaget ej missbrukas följer Bolaget Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen i Catena känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Catena. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Catena förändras.



STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR



Henry Klotz



Bo Forsén



Gustaf Hermelin



Erik Paulsson



Katarina Wallin



Catharina Elmsäter-Svärd

Bolagets styrelse består av sex ledamöter, inklusive ordförande, och har sitt säte i Solna, Stockholms län. Styrelseledamöterna väljs årligen vid årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma. De styrelseledamöter som valdes av årsstämman i Bolaget den 28 april 2015 redovisas nedan. Samtligas innehav som redovisas nedan avser aktuellt innehav per 6 november 2015. Innehaven inkluderar makes, makas, omtynda barns samt via bolag där vederbörande innehar ett betydande ägande och/eller betydande inflytande. Samtliga personer i Bolagets styrelse och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress:
c/o Catena AB (publ), Landskronavägen 7A, Box 5003, 250 05 Helsingborg. Telefonnummer till huvudkontoret är 042-449 22 00.

STYRELSE

Henry Klotz

Född: 1944

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseordförande och invald sedan 2007.

Innehav i Bolaget: -

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i NOTE AB (publ), 62 London Road Ltd, Apex Tower Ltd, Benwell House Ltd, Bingham Ltd, Brent House Ltd, Brideglen Impex Ltd, Buspace Studios Ltd, Centenary Court Ltd, Central London Securities Ltd, Chancel House Ltd, Charlworth Ltd, CI Tower Investments Ltd, Citadel Holding Ltd, CLS Holdings Plc, CLSH Management Ltd, Coventry House Ltd, Crosspoint House Ltd, Dawegrove Ltd, Dawemile Ltd, Dukes Road Ltd, Elmfield Road Ltd, Falcon Quest Ltd, Fetter Lane Apartments Ltd, Great West House Ltd, GWH Birkenhead Ltd, Hygeia Harrow Ltd, Ingrove Ltd, Instant Office Ltd, Keencroft Ltd, Kennington Road Ltd, Ladywell House Ltd, Larkhall Lane Ltd, Lunarstorm UK Ltd, Melita House Ltd, Mirenwest Ltd, Misotis Investments International SA, New Malden House Ltd, New Printing House Square Ltd, NYK Investments Ltd, Omne Communications Ltd, One Leicester Square Ltd, Pantheon Securities Ltd, Portapert Properties III BV, Portapert Properties UK BV, Quayside Lodge Ltd, Rayman Finance Ltd, Reflex Bracknell Ltd, Rex House Ltd, Seektask Ltd, Shard Of Glass Ltd, Sidlaw House Ltd, Southern House Ltd, Spring Gardens II Ltd, Spring Gardens III Ltd, Spring Gardens Ltd, Spring Mews Ltd, Three Albert Embankment Ltd, Tweedwind Ltd, Tweedwind (Two) Ltd, Tweedwind (Three) Ltd, Vauxhall Homes Ltd, Vauxhall Square Ltd, Vauxhall Square One Ltd och Wandsworth Road Ltd.

Avslutade uppdrag: Styrelseordförande i COOD Investments AB. Styrelseledamot i 24 Media Network AB och Fielden house investment ltd.

Delägare: -

Tidigare delägare: -

Utbildning & erfarenhet: Ingenjör (fastighetsteknik) och ekonom. Olika ledande befattningar inom CLS-koncernen, bland annat som ansvarig för den svenska verksamheten och för att identifiera nya affärsmöjligheter för koncernen samt som koncernchef. Verkställande direktör och styrelseledamot i börsnoterade fastighetsbolag under drygt 37 år.

Bo Forsén

Född: 1948

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2012.

Innehav i Bolaget: 1 000 aktier via bolag.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Norén Fastigheter AB, Bewag i Malmö Aktiebolag, Topeja Holding AB, Victoria Park AB och S Resort Holding AB. Styrelseledamot i Knäckekärr Holding Aktiebolag, Forsiva Aktiebolag, Cale Access AB och Backahill AB. Likvidator i Trellfax Aktiebolag. Avslutade uppdrag: Styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, Högis 21 AB, Vångavallen Invest AB och Tingsbacken Fastigheter AB. Styrelseledamot i Diös Fastigheter AB, Roxtec AB, Lantana Fastigheter AB och Trellfax Aktiebolag.

Delägare: Knäckekärr Holding Aktiebolag, Bewag i Malmö Aktiebolag, Forsiva Aktiebolag, Scandinavian Resort i Båstad AB, Topeja Holding AB, Trellfax Aktiebolag och S Resort Holding AB.

Tidigare delägare: -

Utbildning & erfarenhet: Fil. kand. i ekonomi från Lunds universitet. Vice verkställande direktör i Trelleborgskoncernen. Verkställande direktör i Wihlborgskoncernen. Lång erfarenhet från styrelsearbete.

Gustaf Hermelin

Född: 1956

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2013.

Innehav i Bolaget: 1 848 899 aktier via bolag och närstående.

Pågående uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i Catena AB och i ett stort antal dotterbolag inom Catenakoncernen. Styrelseordförande i Vedeby Jord och Maskin Aktiebolag och Queenswall AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Skandinavisk Fastighetsutveckling Aktiebolag, Log. Tostarp AB, Log. Sunnanå AB och PeBri Projektutveckling AB. Styrelseledamot i SFU Sverige AB. Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Verkställande direktör och styrelseledamot i Klövern AB, Brinova Fastigheter AB och i ett stort antal dotterbolag inom Brinovakoncernen. Styrelseledamot i AMF Fastigheter AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB och Platzer Fastigheter Holding AB (publ).

Delägare: -

Tidigare delägare: -

Utbildning & erfarenhet: Studier vid Handelshögskolan i Stockholm.

Egenföretagare och flertalet chefsbefattningar inom fastighets- och byggbranschen sedan drygt 30 år tillbaka.

Erik Paulsson

Född: 1942

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2013.

Innehav i Bolaget: 11 680 751 aktier via bolag.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Fabege AB, SkiStar Aktiebolag, Wihlborgs Fastigheter AB, Pepe's Bodega AB, Backahill AB, Båstadtennis & Hotell AB, JOPA Fastighets AB, Åre Centrum AB, Arenabolaget i Ängelholm AB, Bulltofta Aviation AB, Tennis Lodge i Båstad AB, Sweden Arena Management AB, Olero Lodge AB, Lilla Båstad AB, Campina AB, Sir of Sweden AB, Skrädderiet på Väla AB och Norrviken Event AB. Styrelseledamot i Ekerum Golf & Resort AB, Båstad Hamn AB, Brasil Development AB, Magnolia Bostad AB, Servicebolaget till SAM AB, Böske Backe Invest AB och CrHe Invest AB.



Mikael Halling

Peter Andersson

Sofie Bennsten

Göran Jönsson

Maths Carreman

Johan Franzén

Lena Haraldsson

Avslutade uppdrag: Styrelseordförande i Diös Fastigheter AB, Vedbark Restaurang AB, Råsta Administration AB, Råsta Holding AB, Arenabolaget i Solna AB, Huset vid Stranden AB och Brinova Fastigheter AB. Styrelseledamot i Viamare Invest Aktiefbolag, Nolato Aktiefbolag, Svenska husgruppen Holding AB, Klöver AB, Rögle Marknads AB och Platzer Fastigheter Holding AB (publ). Styrelsesuppleant i Scandinavian Resort i Båstad AB, Bostadsrättsföreningen Rönnebrygga och SveLand Sakförsäkringar AB.

Delägare: -

Tidigare delägare: Bjärepunkten Kommanditbolag.

Utbildning & erfarenhet: Folkskola. Företagsledare och entreprenör sedan 1959. Lång erfarenhet från styrelsearbete.

Katarina Wallin

Född: 1970

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2013.

Innehav i Bolaget: -

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Ekologigruppen Ekoplan AB, Belatchew Arkitekter AB, Evimetrix AB och Bernow Lindqvist Wallin AB. Styrelseledamot i Au Point AB och Evidens blw AB. Styrelsesuppleant i Belatchew Fastigheter AB.

Avslutade uppdrag: Styrelseledamot i REIM Real Estate Interim Management Sweden AB.

Delägare: Au Point AB och Bernow Lindqvist Wallin AB.

Tidigare delägare: -

Utbildning & erfarenhet: Civilingenjör i Lantmäteri (fastighetsekonomi, fastighetsteknik och fastighetsjuridik) vid Kungliga Tekniska Högskolan, Företagsekonomi och beteendevetenskap vid Stockholms Universitet. Fler-talet fristående kurser inom ledarskap och kommunikation. Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen samt seniorkonsult inom fastighets- och samhällsbyggnadsbranschen.

Catharina Elmsäter-Svärd

Född: 1965

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2015.

Innehav i Bolaget: -

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i SSK Marknad AB. Styrelseledamot i AB Elmsäters i Enhörna.

Avslutade uppdrag: Styrelseordförande i Landstingshuset i Stockholm Aktiefbolag. Styrelseledamot i Pahlmans Handelsinstitut AB och Stockholmsregionens Europakommitté SEU ek. för.

Delägare: AB Elmsäters i Enhörna.

Tidigare delägare: -

Utbildning & erfarenhet: Reklam och marknadsföring, Berghs School of Communication. Diplomerad marknadssekon om med inriktning på försäljning. Statsråd, infrastrukturminister och tillförordnad försvarsminister. Riksdagsledamot, ordförande och ledamot i flera av riksdagens utskott. Landstingsstyrelsens ordförande och finanslandstingsråd i Stockholms läns landsting. Chef för Stadshotellet i Södertälje. Ordförande Södertälje SK.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Gustaf Hermelin

Uppdrag i Bolaget: Verkställande direktör sedan 2013. Se avsnittet "Styrelse" för information.

Mikael Halling

Född: 1952

Uppdrag i Bolaget: Vice verkställande direktör, ansvarig logistik. Anställd sedan 2013.

Innehav i Bolaget: -

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Marknadsföring Distribution Konsulting MDK Helsingborg AB.

Avslutade uppdrag: -

Delägare: -

Tidigare delägare: -

Utbildning & erfarenhet: Civilingenjör och civilekonom. Vice verkställande direktör och affärsområdeschef (området Logistik) i Brinovakoncernen sedan 2003. Verkställande direktör i Birsta Fastigheter AB.

Peter Andersson

Född: 1966

Uppdrag i Bolaget: Ekonomi- och finansdirektör. Anställd sedan 2013.

Innehav i Bolaget: -

Pågående uppdrag: -

Avslutade uppdrag: Tf. verkställande direktör och ledande befattningshavare i Brinova Fastigheter AB och styrelseledamot i ett stort antal dotterbolag inom Brinovakoncernen. Styrelseordförande i Svensk Fastighetsfinansiering AB.

Delägare: -

Tidigare delägare: -

Utbildning & erfarenhet: Magisterexamen i ekonomi från Lunds Universitet. Ekonomi- och finansdirektör i Brinovakoncernen sedan 2002. Ekonomichef i Fastighets AB Skånehus. Ekonom och ekonomichef i Riksbyggen Norra Skåne.

Sofie Bennsten

Född: 1969

Uppdrag i Bolaget: HR-ansvarig. Anställd sedan 2013.

Innehav i Bolaget: -

Pågående uppdrag: -

Avslutade uppdrag: -

Delägare: -

Tidigare delägare: -

Utbildning & erfarenhet: Ekonom. Administrativ chef och redovisningschef i Brinovakoncernen.

Göran Jönsson

Född: 1961

Uppdrag i Bolaget: Regionchef Öresund. Anställd sedan 2013.

Innehav i Bolaget: -

Pågående uppdrag: -

Avslutade uppdrag: -

Delägare: -

Tidigare delägare: -

Utbildning & erfarenhet: Byggnadsingenjör. Affärsområdeschef för Kommersiellt/Bostäder i Brinovakoncernen; Verkställande direktör för Maintech Förvaltning Syd.

Maths Carreman

Född: 1958

Uppdrag i Bolaget: Regionchef Stockholm. Anställd sedan 2013,

Innehav i Bolaget: 1 000 aktier

Pågående uppdrag: -

Avslutade uppdrag: -

Delägare: -

Tidigare delägare: -

Utbildning & erfarenhet: Byggnadsingenjör. Enhetschef för Klövern Nyköping och flera chefspositioner inom Skanska.

Johan Franzén

Född: 1978

Uppdrag i Bolaget: Regionchef Göteborg. Anställd sedan 2013.

Innehav i Bolaget: -

Pågående uppdrag: -

Avslutade uppdrag: -

Delägare:-

Tidigare delägare: -

Utbildning & erfarenhet: Ekonomistudier vid Handelshögskolan, Göteborg. Affärsutvecklare i Brinovakoncernen och distriktschef för Jungheinrich Svenska AB.

Lena Haraldsson

Född: 1970

Uppdrag i Bolaget: Malmö. Anställd sedan 2015.

Innehav i Bolaget: -

Pågående uppdrag: -

Avslutade uppdrag: Ledande befattningshavare i ICA Fastigheter Sverige AB och Fastighets AB Briggen.

Delägare: Zoo i Vinninge HB.

Tidigare delägare: -

Utbildning & erfarenhet: Civilingenjörsexamen i väg- och vattenbyggnad, Lunds Tekniska Högskola. Ledande befattningshavare och affärsutvecklare inom fastighetsbranschen sedan 2005.

REVISOR

Vid årsstämman 2015 valdes det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, med auktoriserade revisorn Lars Wennberg, född 1957, som huvudansvarig revisor. Revisorn är vald intill slutet av årsstämman 2016. Revisionsfirman PwC med huvudansvarig revisor Lars Wennberg har varit revisor respektive ansvarig revisor i Catena sedan räkenskapsåret 2012. Lars Wennberg har under hela perioden som ansvarig revisor varit medlem i FAR.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med någon annan styrelseledamot eller annan ledande befattningshavare. Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) varit ställföreträdare i något företag med undantag av vad som framgår ovan, (ii) dömts i bedrägerirelaterade mål, (iii) varit ställföreträdare i företag som försatts i konkurs, konkursförvaltning eller likvidation som inte varit frivillig (iv) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och som är offentligt rättsligt reglerad, eller (v) erhållit näringsförbud. Det har inte förekommit särskilda överenskommelser mellan Bolaget och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter som legat till grund för att någon av styrelseledamöterna eller personerna i ledningsgruppen valts in i styrelsen eller i Bolagets ledning. Några begränsningar föreligger inte i styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas rätt att avyttra sina värdepapper i Bolaget och några lock-up avtal föreligger inte i samband med Erbjudandet. Med undantag för Gustaf Hermelin har inget bolag i Koncernen ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats.

Det föreligger inte några intressekonflikter mellan styrelsen och de ledande befattningshavarna å ena sidan och Bolaget å andra sidan, såvitt avser styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas privata intressen i förhållande till sina uppdrag/anställningar i Bolaget. Flera av styrelseledamöterna har dock ekonomiska intressen i Bolaget till följd av deras aktieägarande i Bolaget. Därtill kan aktieägarande och styrelseledamotskap i andra fastighetsägande bolag komma att leda till jävssituationer.

Styrelseledamöterna Katarina Wallin, Catharina Elmsäter-Svärd, Henry Klotz, Erik Paulsson och Bo Forsén är enligt Svensk kod för bolagsstyrning oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Katarina Wallin, Catharina Elmsäter-Svärd och Bo Forsén är även oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Styrelseledamoten Gustaf Hermelin är genom sina uppdrag i Bolaget beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Henry Klotz är genom sitt uppdrag för CLS Holdings plc och Erik Paulsson och Gustaf Hermelin är genom sitt ägande beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Styrelsesammansättningen följer därmed Svensk kod för bolagsstyrnings principer om oberoende ledamöter.

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER**Styrelse och revisor**

Årsstämman i Bolaget beslutade den 28 april 2015 att arvode till styrelseledamöter, som inte uppbär lön av bolaget eller annat bolag inom Bolagets koncern, ska utgå med 200 Tkr till styrelsens ordförande och med 100 Tkr till envar av övriga styrelseledamöter samt att ersättning till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning.

Övriga ledande befattningshavare

Årsstämman i Bolaget beslutade den 28 april 2015 om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen beslutar om lön och övriga villkor för den verkställande direktören och styrelsens ersättningsutskott beslutar om lön och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare. Ledande befattningshavare är verkställande direktören och de personer som ingår i Bolagets ledningsgrupp. Dessa ska erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och baserad på kompetens, erfarenhet, ansvar och uppförande. Utöver lön kan ledande befattningshavare, från tid till annan, erbjudas bonus. Bonus ska primärt baseras på de verksamhetsmål (uthyrningsresultat och förvaltningsresultat, samt resultat för Bolaget efter skatt) som fastställts för respektive befattningshavares verksamhetsområde. Bonus får maximalt uppgå till 50 procent avseende verkställande direktören och till 25 procent för övriga ledande befattningshavare, av årlig fast lön, och ska fastställas per respektive verksamhetsår. Styrelsens ersättningsutskott fastställer och utvärderar bonusmål för respektive befattningshavare. Ledande befattningshavare är berättigade till extra sjukförsäkring samt alla övriga förmåner som omfattar Koncernens övriga anställda.

Till verkställande direktören utgick för räkenskapsåret 2014 lön och andra ersättningar om 5 000 Tkr. Pensionsinbetalningar sker med 35 procent av pensionsgrundande lön. För verkställande direktören utgår, vid uppsägning från bolagets sida, utöver lön under tolv månaders uppsägningstid ett avgångsvederlag motsvarande maximalt tolv månadslöner. I det fall verkställande direktören erhåller annan anställning eller övergår till egen verksamhet reduceras avgångsvederlaget med inkomst från ny arbetsgivare. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden sex månader. Emittenten eller dotterbolaget har inte slutit några avtal med medlemmar av förvaltnings- eller kontrollorgan om förmåner efter det att uppdraget avslutats. Pensioner tryggas via försäkringar, avtalsenlig ITP ska i första hand utnyttjas. Pensionsavtalen för ledningen anger att pensionspremien ska uppgå till 15–35 procent av den pensionsgrundande lönen.

Pensioner m.m.

Det finns inga avsatta eller upplupna belopp hos Bolaget eller dess dotterbolag för pensioner eller liknande förmåner till de ledande befattningshavarna vid avträdande av tjänst.

Sammanställning ersättningar och övriga förmåner för 2014

Nedanstående tabell visar de ersättningar som utgick till ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2014.

Arvode styrelseledamot, Tkr*	2015	2014	2013
Henry Klotz (ordförande)	200	200	200
Gustaf Hermelin	–	–	–
Bo Forsén	100	100	100
Erik Paulsson	100	58**	
Andreas Philipson	100	100	100
Christer Sandberg	–	42***	100
Lennart Schönning	–	42***	100
Katarina Wallin	100	100	–
Summa	600	642	600

* Avser utbetalt arvode respektive år

** Arvode för perioden september 2013 t o m mars 2014

*** Arvode för perioden april 2013 t o m augusti 2013

Arvode ledande befattninghavare 2014, Tkr	Grundlön	Pensionskostnad	Övriga ersättningar	Summa
Gustaf Hermelin, vd	2 600	800	1 600	5 000
Övriga ledande befattningshavare*	4 900	1 200	2 400	8 500
Summa	7 500	2 000	4 000	13 500

* Avser sex personer. Lena Haraldsson anställdes 2015 och erhöll ingen ersättning 2014.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning

Catena är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), interna riktlinjer och policyer samt andra tillämpliga lagar och regler. Bolagets styrelse och ledning strävar efter att Catena ska leva upp till de krav som börserna, aktieägare och andra intressenter ställer på Bolaget. Bolagsstyrning handlar om det styr- och beslutssystem med vars hjälp ägarna direkt och indirekt styr bolaget. För att systemet ska fungera måste det finnas tydliga instruktioner och processer för beslutsfattandet inom Koncernen.

Svensk kod för bolagsstyrning

Koden i den senast reviderade versionen ska tillämpas av alla svenska bolag som är upptagna till handel på en reglerad marknad. Nasdaq Stockholm Mid Cap, är en sådan reglerad marknad. Följaktligen ska Koden tillämpas av Bolaget i och med upptagandet av Bolagets aktier på denna marknad. Koden kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god bolagsstyrning på en högre ambitionsnivå än lagstiftningen. Normen är inte tvingande utan kan frångås på enskilda punkter enligt principen "följ eller förklara". Det innebär att ett bolag inte vid varje tillfälle måste följa samtliga regler i Koden utan kan välja andra lösningar som bedöms svara bättre mot omständigheterna i det egna bolaget eller i det enskilda fallet, förutsatt att bolaget öppet redovisar avvikelserna, beskriver den lösning man valt istället samt anger skälen för detta. Bolaget tillämpar Koden och det föreligger för närvarande inga beslutade avvikelser.

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämma, är ett centralt dokument som tillsammans med gällande lagar anger verksamhet och styrning av Bolaget. Bolagets firma är Catena AB (publ). Catenas styrelse har sitt säte i Solna, Stockholms län. Bolagets verksamhetsföremål är att, direkt eller genom dotterföretag, förvalta, förvärva och avyttra fastigheter, utföra service, utvecklingsarbete och administrativa tjänster, förvalta värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Bolagsordningen finns tillgänglig på Catenas hemsida.

Årsstämma/Bolagsstämma

Årsstämman är Bolagets högsta beslutsfattande organ. Årsstämman ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång och kallelse publiceras tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma, liksom andra meddelanden till aktieägarna, ska ske genom kungörelse i

Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets hemsida. Att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet. I kallelsen ska bland annat anmälningsförfarande samt detaljerad dagordning framgå. Vid stämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över Bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Bolaget tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om årsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, bland annat också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman ska beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av Catenas vinst eller förlust samt beslut om ansvarsfrihet för styrelse och vd fattas.

Vid årsstämman den 28 april 2015 så beslutades om omval av styrelseledamöterna Henry Klotz, Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Erik Paulsson och Bo Forsén. Henry Klotz utsågs till styrelsens ordförande. Till ny styrelseledamot valdes Catharina Elmsäter-Svärd. Samtliga ledamöter är valda till och med årsstämman 2016. Protokoll fört vid årsstämman den 28 april 2015 finns tillgängligt på Bolagets hemsida.

Ersättningar till styrelse och ledning

Enligt årsstämmans beslut den 28 april 2015 erhåller styrelsens ordförande ett styrelsearvode om 200 000 kronor och övriga ledamöter 100 000 kronor vardera. Till vd utgår inget styrelsearvode. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende vd och övriga ledande befattningshavare framgår av Koncernens årsredovisning. Under 2015 uppgick utbetalda rörliga ersättningar till vd och ledning avseende 2014 till 2,7 Mkr.

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer. Catenas årsstämma den 28 april 2015 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Valberedningens ledamöter samt de ägare dessa företrädare ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de utsetts. I enlighet med beslutet ingår följande personer i valberedningen per sista november 2015:

Henry Klotz utsedd av Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc), Klas Andersson utsedd av SFU Sverige AB, Svante Paulsson utsedd av Backahill AB, Eva Gottfridsdotter-Nilsson utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB.

Valberedningens ordförande är Klas Andersson medan styrelsens ordförande Henry Klotz är sammankallande. De fyra ägarrepresentanterna representerar tillsammans cirka 76 procent av rösterna i Catena per den 30 november 2015. Vid ägarförändringar ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta Catenas och Koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. I styrelsens sammansättning ska finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett fastighetsbolag. Bland ledamöterna finns kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling. Catenas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter utan suppleanter. Catenas styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämma den 28 april 2015.

För ytterligare information om styrelsens ledamöter se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”. Styrelsen uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav att högst en styrelseledamot får arbeta operativt i den löpande verksamheten, att minst hälften av ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och att minst två ledamöter ska vara oberoende av Bolagets större aktieägare.

Styrelsens arbete

Det ankommer på styrelsens ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens löpande utveckling genom kontakter med vd i strategiska frågor. Under 2014 hölls nio protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Koncernens CFO har under 2014 varit styrelsens sekreterare. Hittills under 2015 har tio protokollförda styrelsemöten hållits, varav ett var konstituerande. På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats samt löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av Koncernens fastigheter, likviditet och finansiering samt investeringsbeslut. Catenas huvudansvariga revisor Lars Wennberg, PwC, var adjungerad vid styrelsemötena i februari, juli och november 2014 och Catharina Elmsäter-Svärd var adjungerad vid styrelsemötet i april 2015.

Arbetsordning

Styrelsen i Catena arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Catenas bolagsordning och är föremål för årlig översyn. Styrelsen utvärderar också vd:s arbete. Denne närvarar inte vid denna utvärdering.

Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Catenas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem.

Löpande på styrelsemötena sker avrapportering kring Catenas och Koncernens ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor, projektredovisning samt i förekommande fall underlag för investeringsbeslut och fastighetsförsäljningar. Utöver att ansvara för Catenas organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor.

Årligen fastställer styrelsen de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även vd-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

Revision

Catenas revisor väljs av årsstämman. På årsstämman 2015 omvaldes revisionsbolaget PwC till revisor med huvudansvarig revisor Lars Wennberg för en period om ett år. Bolagets revisor granskar styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och de årsredovisningar som upprättas. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn en detaljerad redogörelse till styrelsen två gånger per år. Vid denna redogörelse förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har PwC även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning. Arvode utgår enligt godkänd löpande räkning.

Verkställande direktör och företagsledning

Vd leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd vd-instruktion.

Vd ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut.

Vd ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm.

Vd ska även övervaka efterlevnaden av mål, policyer och strategiska planer, som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

Företagsledningen består av åtta personer och utgörs av vd, vvd och ansvarig Logistik, Ekonomi- och finansdirektör, HR-ansvarig samt regionchefer. Frågor rörande den löpande verksamheten rapporteras vid företagsledningens möten.

Ersättningsutskott

Catenas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för vd. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av vd enligt principer fastställda av styrelsen. Under 2015 består ersättningsutskottet av Henry Klotz (ordförande), Bo Forsén samt Katarina Wallin.

Revisionsutskott

Catenas styrelse har tillsatt ett revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med Koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Medlemmarna i utskottet består av Henry Klotz, Bo Forsén, Erik Paulsson, Katarina Wallin och Catharina Elmsäter-Svärd.

Jäv

Styrelseledamot eller vd får inte handlägga frågor rörande avtal mellan sig själv och Bolaget eller Koncernen. Denne får inte heller handlägga fråga om avtal mellan Bolaget och tredje man, om denne har ett väsentligt intresse som kan strida mot Bolagets. Med avtal som avses ovan jämställs rättegång eller annan talan. Det åligger styrelseledamot eller vd att i förekommande fall upplysa om en jävsituation skulle föreligga.

Information till aktiemarknaden

Bolaget ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare samt andra intressenter. Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. På Catenas webbplats www.catenafastigheter.se finns aktuell information om Catena som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen kan aktieägare ladda ned finansiell information från Catena. Denna information kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via mail.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Catenas bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med

6 kap § 6 årsredovisningslagen och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, etik- och krishanteringspolicy samt informationspolicy. Vd rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument.

Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och vd som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat- och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämmningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt. Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå av en informationspolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten.

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Catena AB (publ) (org. nr. 556294-1715) antagen på årsstämman den 14 april 2011.

§ 1 Bolagets firma

Bolagets firma är Catena AB (publ). Bolaget är publikt.

§ 2 Styrelsens säte

Bolagets styrelse har sitt säte i Solna, Stockholms län.

§ 3 Verksamhetsföremålet

Bolagets verksamhetsföremål är att, direkt eller genom dotterföretag, förvalta, förvärva och avyttra fastigheter, utföra service, utvecklingsarbete och administrativa tjänster, förvalta värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapitalet

Bolagets aktiekapital ska vara lägst femtiomiljoner (50.000.000) kronor och högst tvåhundramiljoner (200.000.000) kronor.

§ 5 Antalet aktier

Antalet aktier ska vara lägst tio miljoner (10.000.000) och högst fyrtio miljoner (40.000.000).

§ 6 Styrelseledamöter

Bolagets styrelse ska bestå av lägst fem och högst nio ledamöter.

§ 7 Revisorer

Bolaget ska ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag.

§ 8 Ort för bolagsstämma

Bolagsstämma ska hållas i Göteborg eller Stockholm.

§ 9 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Vid tidpunkten för kallelse skall information om att kallelse har skett annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 10 Aktieägares rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma ska dels vara upptagen i sådan utskrift eller annan framställning av hela aktieboken som avses i 7 kap. 28 § tredje stycket aktiebolagslagen (2005:551), avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 11 Biträde åt aktieägare

Biträde åt aktieägare får medfölja vid bolagsstämman om aktieägare anmält detta på det sätt som anges i föregående paragraf

§ 12 Årsstämma

På årsstämman ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Fastställande av dagordning;
4. Val av en eller två justerare;
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen;
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
8. Bestämmande av antalet styrelseledamöter, samt revisor och revisorsuppleant;
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer;
10. Val av styrelse samt revisor och revisorsuppleant eller registrerat revisionsbolag;

Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta kalenderåret.

§ 14 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

Legal struktur

Catena AB (publ), organisationsnummer 556294-1715, nybildades i Sverige den 20 januari 1987. Bolagets associationsform är aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Huvudkontoret ligger i Helsingborg med adress Catena AB, Box 5003, 250 05 Helsingborg, tel 042-449 22 00. Bolaget är publikt (publ) samt anslutet till Euroclear Sweden AB. Styrelsen ska ha sitt säte i Solna, Stockholms län. Bolaget ska enligt bolagsordningen direkt eller genom dotterföretag, förvalta, förvärva och avyttra fastigheter, utföra service, utvecklingsarbete och administrativa tjänster, förvalta värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga avtal

Förvärv och avyttringar

Bolaget utvecklar sitt fastighetsbestånd regelbundet genom förvärv och avyttringar av fastighetsägande bolag. Dessa förvärv och avyttringar är av affärsmässig karaktär och tecknade förvärvsavtal innehåller för branschen sedvanliga garantier och villkor.

Efter att Bolagets senaste årsredovisning lämnades har Bolaget avyttrat det helägda dotterbolaget Catena i Solna AB till ett helägt dotterbolag till Fabege AB (publ). Avtalen om avyttringen av Catena i Solna AB och indirekt projektfastigheterna Solna Stora Frösunda 2 och Solna Haglund 2:2, med ett fastighetsvärde om 1 450 Mkr, tecknades med Fabege AB (publ) den 28 maj 2015. Tillträde till aktierna tillika fastigheterna skedde efter beslut av extra bolagsstämma i Bolaget den 23 juni 2015.

Hysesavtal

Bolagets hyresavtal tecknas med Fastighetsägarna Sveriges standardformulär som bas med tillhörande särskilda bestämmelser som vidare reglerar förhållandena mellan Bolaget och hyresgästerna. Hyresvillkoren för fastigheterna följer i allt väsentligt marknadens standard för logistik-, lager- och industrilokaler.

Kreditavtal

Externa låneavtal som Bolaget ingått innehåller sedvanliga villkorsbestämmelser om ”change of control” (kontrollägarskifte) och ”cross default” (upsägning vid kontraktsbrott) samt så kallade covenants avseende nivåer för soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Som säkerhet för lån har Bolaget i huvudsak lämnat pantbrev i fastigheterna samt aktierna eller andelarna i de fastighetsägande bolagen.

Övriga väsentliga avtal

Bolaget har i april 2015 ingått ett likviditetsgarantavtal med Erik Penser Bankaktiebolag, varigenom Erik Penser

Bankaktiebolag har åtagit sig, såsom likviditetsgarant, att fortlöpande ställa köp- och säljkurser i Bolagets aktie.

I januari 2015 lanserade Bolaget tillsammans med andra bolag inom fastighetsbranschen ett gemensamt MTN-program genom det nyetablerade finansbolaget Nya Svensk Fastighets-Finansiering AB (publ), vilket ägs till 20 procent vardera av parterna. Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är Bolaget inte beroende av några industriella, kommersiella och finansiella avtal som är av större betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolaget eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Försäkringar

Bolaget innehar för branschen sedvanliga företags- och fastighetsförsäkringar. Med hänsyn tagen till verksamhetens art och omfattning bedömer Bolagets styrelse att moderbolaget och dotterbolagen innehar ett tillfredsställande försäkringsskydd.

Transaktioner och avtal med närstående

Koncernen står under ett betydande inflytande från Bolagets styrelseledamot Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag. Erik Paulsson äger genom bolag aktier motsvarande cirka 44 procent av aktiekapitalet samt rösterna i Bolaget. Erik Paulssons inflytande leder till att Koncernen har närståendetransaktioner med Backahill AB och Hansan AB. Närståendetransaktioner har även skett med av styrelseledamoten Catharina Elmsäter-Svärd ägt bolag, AB Elmsäter i Enhörna, avseende konsulttjänster till ett belopp om 67 500 kr. Samtliga närståendetransaktioner har skett på marknadsmässiga villkor. Utöver ovanstående närståenderelationer äger Bolaget, via koncernföretag, följande intresseföretag: Log. Sunnanå AB, Log. Tostarp AB, PeBri Projektutveckling AB och SFF Holding AB. Inget bolag inom Koncernen har lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i något av Bolagets koncernbolag.

För ytterligare information om transaktioner med närstående se sidan 4 i delårsrapporten för tredje kvartalet 2015, under avsnittet ”Närstående”, not 22, 24 och 13 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2014, not 22 och 20 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2013, och not 26 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2012.

Incitamentsprogram

Förutom vad som redovisas om bonus för ledande befattningshavare under avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor” pågår inga incitaments- eller optionsprogram i Bolaget.

Immateriella rättigheter

Bolaget är, utöver Bolagets firmanamn ”Catena AB”, innehavare till det EU-registrerade ordmärket ”Catena”, i klasserna 36 och 42, och det EU-registrerade figurmärket ”Catena”, i klasserna 36, 42 och 47, samt det svensktregistrerade ordmärket ”Catena”, i klasserna 7, 12 och 36. Bolaget är registrerad ägare till domännamnen ”catena.eu”, ”catenafast.se”, ”catenafastigheter.com”, ”catenafastigheter.eu”, ”catenafastigheter.se”, ”logistiktrender.com”, ”logistiktrender.se”, ”logistiktrender.tv”. I övrigt är Bolaget inte beroende av några patent, licenser eller nya tillverkningsprocesser som av större betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

Information från tredje man

Intyg om fastighetsvärdering har inhämtats från Cushman & Wakefield AB på Bolagets begäran. Cushman & Wakefield AB har samtyckt till att fastighetsvärderingen tagits in i Erbjudandehandlingen i den form och det sammanhang som framgår därav. Värderingsmannen är av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.

Revisorsrapport avseende proformaredovisning samt Revisors rapport avseende sammandrag av historisk finansiell information har inhämtats från PricewaterhouseCoopers AB på Bolagets begäran. PricewaterhouseCoopers AB har samtyckt till Revisorsrapport avseende proformaredovisning samt Revisors rapport avseende sammandrag av historisk finansiell information tagits in i Erbjudandehandlingen i den form och det sammanhang som framgår därav. Revisorn i fråga är auktoriserad och medlem i FAR.

Information från tredje man har i Erbjudandehandlingen återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Bolaget känner till några väsentliga intressen i Bolaget. Bolaget eller Bolagets revisor har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som tagits fram av tredje part, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Erbjudandehandlingen intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke. Viss finansiell information i Erbjudandehandlingen har avrundats, varför vissa tabeller ej summerar korrekt.

Rådgivares intressen

Catella agerar som finansiell rådgivare, Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB (”Glimstedt”) som juridisk rådgivare och Erik Penser Bankaktiebolag som emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. Catella och Glimstedt har i olika omfattning vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen samt planeringen av Erbjudandet och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Från tid till annan har Catella, Glimstedt och Erik Penser Bankaktiebolag tillhandahållit och kommer att tillhandahålla tjänster inom ordinarie verksamhet och i samband med andra transaktioner till Bolaget och till Bolaget närstående parter för vilka de erhållit och kan förväntas erhålla arvoden och andra ersättningar.

Tillhandahållande av handlingar

Kopior av följande dokument kan under hela Erbjudandehandlingens giltighetstid granskas hos Catena AB, Landskronavägen 7 a 3 tr., 252 32 Helsingborg, under ordinarie kontorstid:

- Bolagets bolagsordning,
- värderingsintyg som utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman och som har beställts av Bolaget med anledning av Erbjudandehandlingen,
- Bolagets delårsrapport för perioden januari–september 2015,
- Koncernens reviderade årsredovisningar för 2012, 2013 och 2014, samt
- Erbjudandehandlingen.

Bolagsordning och reviderade årsredovisningar finns även att tillgå på Bolagets hemsida, www.catenafastigheter.se.

Koncernstruktur

Alla dotterbolag i Koncernen är bildade och har sin verksamhet i Sverige. Ägarandel och röstetal uppgår till 100 procent om ej annat anges. Nedan listas samtliga dotterbolag i koncernen.

Moderbolag

Catena AB (publ), 556294-1715.

Dotterbolag till Catena AB (publ), 556294-1715

Catena i Vinsta AB, 556754-0868, Catena i Täby AB, 556754-7509, Catena Byggnads AB, 556048-4726, Catena i Stenungsund AB, 556754-0835, Catena Logistik AB, 556922-7365, Catena Fastigheter AB, 556754-0843, Catena Obl. Holding AB, 556984-8467.

Dotterbolag till Catena Logistik AB, 556922-7365

Catena Log. Borås AB, 556519-4155, Catena Log. Stockholm AB, 556519-4148, Catena Söderåsen Fastighets AB, 556634-8776, Catena Log. Örebro AB, 556636-3270, Catena Log.

Södertälje AB, 556524-7433, Catena Högsbo AB, 556649-7730, Catena Log. Regulatorn AB, 556584-0005, Catena Log. Malmö AB, 556537-6166, Catena Log. Ljungby AB, 556536-7595, Catena Log. Jönköping AB, 556536-7587, Catena Transportstaden Örebro AB, 556591-2309, Catena Log. Hästhagen AB, 556252-1616, Catena Logistikposition Helsingborg AB, 556688-6635, Catena Log. Vanda AB, 556672-1402, Catena Ättehögen AB, 556659-9360, Catena Log. Invest AB, 556649-9108, Catena Log. Jönköping Två AB, 556691-3215, Catena Log. Backa AB, 556595-0002, Catena Log. Vasslan AB, 556697-7137, Catena Log. Basfiolen AB, 556697-7129, Catena Log. Östanvinden AB, 556697-7111, Catena Log. Borås Tre AB, 556691-3223, Catena Log. Vårds-
huset AB, 556697-7145, Logistikposition Karlshamn AB (75 procent), 556752-6040, Catena Log. Mörby AB, 556713-8572, Catena Log. Mosås AB, 556710-4459, Catena Log. Norrköping AB, 556703-2809, Catena Log. Malmö Två AB, 556824-2944, Catena Log. Kopparverket AB, 556700-1275, Catena Log. Godsvagnen AB, 556740-8801, Catena Brons-
ringen AB, 556702-8153, Catena Konen AB, 556802-4771, Catena Backa Invest AB, 556758-6838, Catena Log. Ädel-
metallen AB, 556740-9874, Catena Log. Projekt AB, 556824-7570, Catena Log. Haninge AB, 556660-1596, Catena Log. Köpingegården Handelsbolag, 916626-8806, Hallsbergs Ter-
minal Aktiebolag, 556317-5966, Catena Log. Kristianstad AB, 556697-7202, Catena Log. Gävle AB, 556697-7194, Catena Log. Järfälla Kommanditbolag, 969628-1634, Logistikposi-
tion Katrineholm AB, 556692-4147, Catena Log. Borås Två AB, 556537-6141, Catena Log. Muskötgatan AB, 556633-8157, Catena Log. Lagret 1 AB, 556660-1539, Catena Log. Jakobsberg AB, 556607-0925, Catena Log. Kungsbacka AB, 556969-5439, Catena Log. Förmannen AB, 556667-7299, Catena Log. Lagret 2 AB, 559007-5544, Catena Log. Misteln AB, 559011-1307, Catena Log. Vissol AB, 556140-0135, Queenswall AB (ägs till 60 procent av Catena Logistik AB och GM 40 procent), 559001-6696, Catena Log. Tahe AB, 556102-5304, Catena Log. B-Kråkebo 1:56 AB, 559016-9198

Catena Log. Vindtunneln 2 AB, 556685-3064, Catena Log. Varalöv AB, 556663-0025, Catena Log. Vissol Två AB, 556717-7653, Catena Log. Postiljonen AB, 556222-2595, Catena Log Sockret 4 AB, 559025-6698.

Dotterbolag till Catena Högsbo AB, 556649-7730
Fastigheten Preppen Handelsbolag, 969684-0983.

Dotterbolag till Catena Backa Invest AB, 556758-6838
Catena Backa 23:5 Kommanditbolag, 916624-0797.

Dotterbolag till Hallsbergs Terminal Aktiebolag, 556317-5966
Hallsbergs Kombiterminal AB, 556643-8023.

Dotterbolag till Catena Obl. Holding AB, 556984-8467
Catena Obl. AB, 556984-8426.

Intressebolag/joint ventures i Catena (Catena Logistik AB med Peab (50/50 procent))

Log. Sunnanå AB, 556699-7788, Log. Sunnanå Två AB, 559023-3911, Log. Tostarp Två AB, 559025-2259, Log. Tostarp AB, 556667-8784, PeBri Projektutveckling AB, 556752-1108.

CATENAS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN JANUARI TILL SEPTEMBER 2015



CATENA
Q3

Delårsrapport januari – september 2015

- Hyresintäkterna ökade med 9 procent till 345,1 Mkr (317,0).
- Driftsöverskottet ökade med 10 procent till 264,9 Mkr (241,9).
- Förvaltningsresultatet ökade med 24 procent till 192,1 Mkr (155,0).
- Periodens resultat ökade till 426,2 Mkr (310,1), motsvarande ett resultat per aktie om 16,63 kr (12,12), varav värdeförändringar på derivat ingår med 2,4 Mkr (-91,0) och värdeförändringar på fastigheter ingår med 231,1 Mkr (333,4).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Förvärv av fastigheterna Tahe 1:64 och Barnarps-Kråkebo 1:56 i Jönköping, Rebbelberga 26:37 och Norra Varalöv 31:11 i Ängelholm och Vindtunneln 2 i Borås.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Catena har förvärvat Klöverns aktier i Tribona och lämnat ett offentligt uppköps-erbjudande till aktieägarna i Tribona.

Notera: Informationen i denna delårsrapport är sådan som Catena AB (publ) ska offentliggöra enligt lag om värdepappersmarknad. Informationen lämnades för offentliggörande den 6 november klockan 08:00

Catena stärker sin position i region Göteborg

I region Göteborg som även omfattar logistikintensiva städer som Borås, Jönköping och Nässjö, samtliga med ett rikt näringsliv, har Catena under kvartalet förvärvat tre logistikfastigheter. Den sammanlagda ytan på dessa uppgår till cirka 50 000 kvadratmeter logistiklager och samtliga fastigheter är strategiskt belägna samt passar väl in i Catenas bestånd. De har också betydande utbyggnadsmöjligheter. Detta ger bolaget möjlighet att erbjuda nya kunder moderna logistiktytor för såväl e-handel som andra logistikverksamheter.

Utöver den stärkta positionen och expansionsmöjligheterna bidrar förvärven med ett positivt kassaflöde.

I Borås nära riksväg 40 och Landvetters flygplats förvärvade Catena Vindtunneln 2, till ett fastighetsvärde om 80 Mkr. Fastigheten har ett logistiklager om drygt 16 000 kvadratmeter som är i gott skick och gränsar till en av bolagets befintliga fastigheter. Ett befintligt hyreskontrakt som löper ut i december 2015 har i huvudsak ersatts med ett nytt femårigt avtal med en ny stabil hyresgäst.

På Torsviks industriområde i Jönköping, i anslutning till E4, förvärvade Catena till ett samlat värde om 95 Mkr fastigheterna: Tahe 1:64 med logistiklager om drygt 29 000 kvadratmeter uthyrt på tre kontrakt som löper ut i augusti

2017 plus en byggrätt om 17 400 kvadratmeter, samt Barnarps-Kråkebo 1:56, en 21 000 kvadratmeter stor tomt med ett modernt och rationellt logistiklager på 4 000 kvadratmeter som är uthyrt till och med juni 2025. Med förvärvet kommer också en ny intressant hyresgäst som är fokuserad på automatiserad e-handelslogistik.

På omslaget visas interiören i det moderna logistiklagret Barnarps-Kråkebo 1:56 i Jönköping.



Tahe 1:64, Jönköping



Vindtunneln 2, Borås



Barnarps-Kråkebo 1:56, Jönköping

Koncernen i siffror

	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	117,5	105,4	345,1	317,0	431,3
Driftsöverskott, Mkr	91,9	81,5	264,9	241,9	325,7
Förvaltningsresultat, Mkr	78,5	52,9	192,1	155,0	204,9
Periodens resultat, Mkr	52,3	263,3	426,2	310,1	344,2
Resultat per aktie, kr	2,0	10,3	16,6	12,1	13,5
Överskottsgrad, %	78,2	77,3	76,8	76,3	75,5
Soliditet, %	38,0	32,3	38,0	32,3	32,4
Uthyrningsgrad, %	96,8	93,9	96,8	93,9	95,8

Nu dubblar vi verksamheten

Återigen kan vi rapportera ett bra kvartal och för årets första nio månader redovisar vi ett signifikant förbättrat förvaltningsresultat med en ökning med 24 procent till 192 Mkr. Detta motsvarar även kassaflödet från den löpande verksamheten. Ett resultat av att vi, under de två gångna åren, har lagt mycket tid på att vårda och utveckla våra befintliga kundrelationer och fastigheter.

Under våra två första år inom Catena har vi lyckats skapa ett fastighetsbolag med ett mycket bra kassaflöde och en stark balansräkning, vilket i sin tur gett förutsättningar till en stadig och balanserad tillväxt. Vi har vuxit genom såväl strategiska förvärv som via nyproduktion.

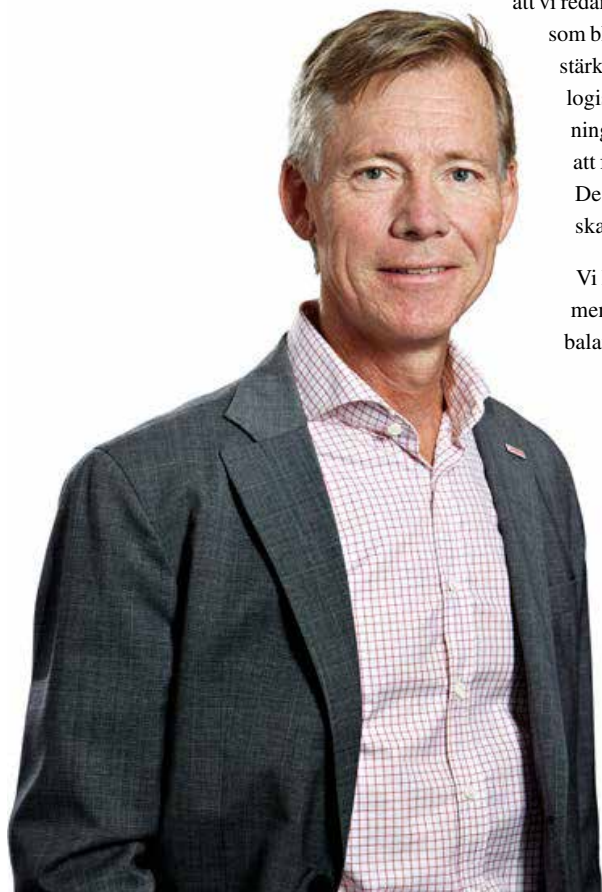
En stor del av våra senaste investeringar har gått till terminalbyggnader, strategiskt placerade nära de stora trafiklederna. Terminaler är hus där gods går in och ut samma dag med varor som ofta har en slutadressat. Rationella lokaler och inte minst energieffektiva, vilket är viktigt med tanke att portar öppnas och stängs dagarna i ända.

De senaste månaderna har vi också påbörjat ett strukturerat utvecklingsarbete runt det vi kallar citylogistik. Att ta en container från Kina till exempelvis Göteborg är inga problem. Inte heller att få denna transporterad inom landet till tätorterna. Det är först då containern öppnas och godset ska distribueras i olika riktningar, som till lager, butik eller direkt till konsument, som antalet trafikrörelser och därmed kostnaden skenar. Den framväxande e-handeln med krav på allt snabbare distribution direkt hem till konsument späder på komplexiteten. Vi tror att citylogistik, det vill säga terminal- och lagerpositioner i direkt anslutning till våra storstadsregioner, blir en del av framtidens logistiklösningar. Det kommer också att resultera i att miljövänliga fordon kan hämta och leverera varor på ett strukturerat sätt och därmed minimera antalet trafikrörelser.

Efter periodens utgång förvärvade vi Klöver AB:s samtliga aktier, motsvarande nästan 30 procent av aktiekapitalet, i Tribona AB. Samtidigt lämnade vi ett offentligt uppköpserbjudande till övriga aktieägare i Tribona om att förvärva samtliga återstående Tribona-aktier. Redan nu har ett antal större aktieägare i Tribona som representerar drygt 30 procent förbundit sig att acceptera erbjudandet i utbyte mot aktier i Catena. Detta innebär att vi redan säkerställt drygt 60 procent av aktierna i Tribona. Genom förvärvet, som bland annat är villkorat av ett stämmobeslut om en nyemission, stärker vi Catenas position och blir definitivt det ledande bolaget inom logistikfastigheter. Ett bolag med starkt kassaflöde och goda förutsättningar för en fortsatt expansion. Det ger oss också utmärkta möjligheter att fortsätta rationalisera förvaltningen och bredda kundbasen. Dessutom räknar vi med en ökad likviditet i Catenas aktie, vilket skapar mervärde för våra aktieägare.

Vi har en spännande resa framför oss. Jag säger inte att den är enkel, men sammantaget så förväntar jag mig ett Catena i fortsatt stadig och balanserad tillväxt.

Helsingborg, november 2015
Gustaf Hermelin, VD



Delårsrapport januari – september 2015

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 9 procent till 345,1 Mkr (317,0), främst tack vare förvärvade fastigheter, färdigställda projekt och en ökad nettouthyrning.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 60 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid påverkan av förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till cirka 4,5 år.

Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2015	52	16,9	3
2016	64	57,4	12
2017	56	75,0	15
2018	25	46,3	10
2019	17	78,9	16
2020	18	48,6	10
2021+	26	164,4	34
Totalt	258	487,5	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 7 procent till -80,2 Mkr (-75,1) till största delen beroende på ett större fastighetsbestånd. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 3,4 Mkr, hänförligt till ökade reparationer.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -69,9 Mkr (-71,0) under perioden. Perioden präglades av genomförda refinansieringar, omstruktureringar av kreditportföljen samt lägre marknadsräntor.

Resultat

Förvaltningsresultatet har under året förbättrats med 24 procent till 192,1 Mkr (155,0), främst tack vare en effekt av förvärvade fastigheter och intäkthöjande investeringar.

Periodens resultat har ökat med 116,1 Mkr till 426,2 Mkr (310,1) till följd av värdeförändringar på fastigheterna, främst hänförligt till de under året sålda projektfastigheterna i Haga Norra, Solna. Resultatet påverkas även av ökade värden på derivat, som framförallt beror på att de långa marknadsräntorna ökat under året. De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte det befintliga kassaflödet.

Regioner

Mkr	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Hyresintäkter					
Stockholm	48,4	46,1	145,7	146,4	194,3
Göteborg	43,1	34,7	119,0	93,2	125,8
Öresund	26,0	19,2	68,6	59,3	85,5
Projekt Solna	-	5,4	11,8	18,1	25,7
Totalt	117,5	105,4	345,1	317,0	431,3
Driftsöverskott					
Stockholm	39,3	36,5	115,5	115,9	152,7
Göteborg	34,4	27,1	91,2	69,1	90,4
Öresund	18,2	12,3	48,6	41,0	59,9
Projekt Solna	-	5,6	9,6	15,9	22,7
Totalt	91,9	81,5	264,9	241,9	325,7

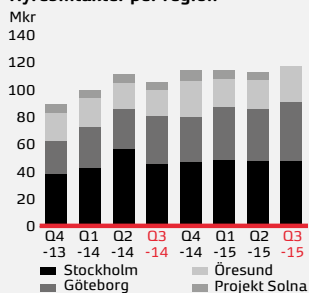
Närstående

I periodens resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Backahill AB och Hansan AB avseende konsulttjänster.

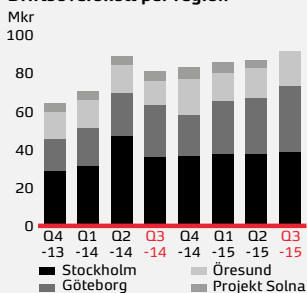
Härutöver har Catena förvärvat fastigheten Förmannen 4 i Ängelholm för ett fastighetsvärde om 120 Mkr från Backahill AB samt sålt projektfastigheterna i Solna till Fabega AB som initialt tillför Catena ett positivt resultat före skatt om cirka 100 Mkr.

Affärerna är att betrakta som närståendetransaktioner och dessa har därför varit föremål för och godkänts av Catenas årsstämma respektive extra bolagsstämma.

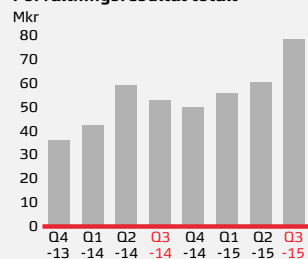
Hyresintäkter per region



Driftsöverskott per region



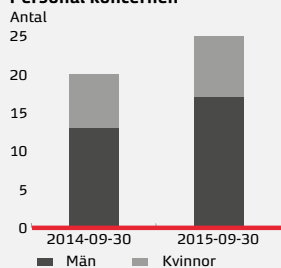
Förvaltningsresultat totalt



Rapport över totalresultat

Mkr	2015	2014	2015	2014	Rullande	2014
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	12 mån	jan-dec
Hysesintäkter	117,5	105,4	345,1	317,0	459,4	431,3
Fastighetskostnader	-25,6	-23,9	-80,2	-75,1	-110,7	-105,6
Driftsöverskott	91,9	81,5	264,9	241,9	348,7	325,7
Central administration	-4,1	-5,9	-16,6	-18,2	-27,3	-28,9
Övriga rörelseintäkter	21,8	0,1	23,0	0,7	31,9	9,6
Övriga rörelsekostnader	-13,7	-	-13,7	-	-21,8	-8,1
Andel i resultat från intresseföretag	0,2	0,2	0,2	0,7	0,3	0,8
Finansiella intäkter	2,8	0,5	4,2	0,9	4,2	0,9
Finansiella kostnader	-20,4	-23,5	-69,9	-71,0	-94,0	-95,1
Förvaltningsresultat	78,5	52,9	192,1	155,0	242,0	204,9
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	101,3	-	94,8	-6,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	23,7	311,5	129,8	333,4	188,9	392,5
Värdeförändringar derivat	-35,1	-27,0	2,4	-91,0	-57,2	-150,6
Resultat före skatt	67,1	337,4	425,6	397,4	468,5	440,3
Betald skatt	-	-	-	-	-1,9	-1,9
Uppskjuten skatt	-14,8	-74,1	0,6	-87,3	-6,3	-94,2
Periodens resultat	52,3	263,3	426,2	310,1	460,3	344,2
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	52,3	263,3	426,2	310,1	460,3	344,2
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	52,4	263,5	426,3	310,7	460,4	344,8
Periodens totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,2	-0,1	-0,6	-0,1	-0,6
Nyckeltal före och efter utspädning						
Eget kapital, kr per aktie	90,8	75,9	90,8	75,9	90,8	77,2
Substansvärde Epra Nav, kr per aktie	108,6	91,9	108,6	91,9	108,6	96,6
Periodens resultat, kr per aktie	2,0	10,3	16,6	12,1	18,0	13,5
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,6	25,6	25,6	25,6	25,6

Personal koncernen



Vindtunneln 2, Borås

6 Koncernen

Catena AB Delårsrapport, januari – september 2015

Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2015	2014	2014
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Resultat före skatt	425,6	397,3	440,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-235,5	-242,9	-235,5
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	190,1	154,4	204,8
Förändring av rörelsefordringar	7,7	10,6	9,2
Förändring av rörelseskulder	18,3	-63,7	-39,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	216,1	101,3	174,2
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-360,6	-145,3	-171,3
Avyttring av verksamheter	771,9	-	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-75,1	-115,3	-180,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	15,0	15,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,3	-0,2	-1,8
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	0,5
Förändring av finansiella tillgångar	-133,5	-1,5	-56,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	202,4	-247,3	-394,8
Förändring av lån	-435,1	258,2	257,7
Utbetald utdelning	-76,9	-51,3	-51,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512,0	206,9	206,4
Periodens kassaflöde	-93,5	60,9	-14,2
Likvida medel vid periodens början	199,4	213,6	213,6
Likvida medel vid periodens slut	105,9	274,5	199,4

Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 35,7 Mkr till 190,1 Mkr (154,4).

Kassaflödet har påverkats av försäljningar. Förutom försäljningen av projektfastigheterna i Solna, som gett ett tillskott i kassaflödet med 768,0 Mkr, har även övriga försäljningar påverkat kassaflödet med 3,9 Mkr.

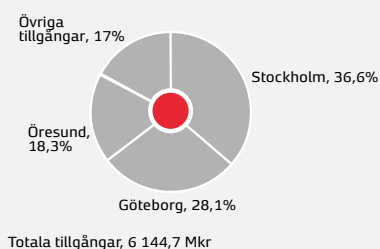
Likvida medel vid periodens slut uppgick till 105,9 Mkr (274,5).

Rapport över finansiell ställning

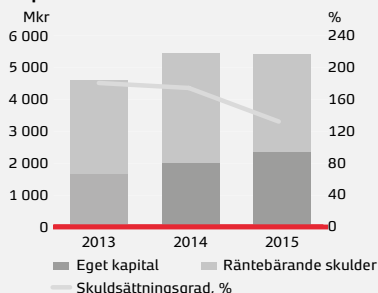
Mkr	2015	2014	2014
	30 sep	30 sep	31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 102,0	5 633,2	5 750,9
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,1	1,8
Finansiella anläggningstillgångar	658,0	30,0	30,6
Uppskjuten skattefordran	63,2	43,6	63,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	214,0	53,5	89,4
Likvida medel	105,9	274,5	199,4
Summa tillgångar	6 144,7	6 035,9	6 136,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 328,1	1 945,8	1 980,0
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,9	4,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 151,8	2 858,7	2 404,1
Uppskjuten skatteskuld	376,6	369,0	413,7
Övriga långfristiga skulder	154,0	87,2	146,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	932,9	599,8	1 053,5
Övriga kortfristiga skulder	196,9	170,5	133,0
Summa eget kapital och skulder	6 144,7	6 035,9	6 136,0

Finansiella anläggningstillgångar per den 30 september 2015 avser till stor del den förskjutna köpeskillingen som uppstod i samband med försäljningen av projektfastigheterna i Solna.

Fördelning av tillgångar



Kapitalstruktur



Förändring i eget kapital

Mkr	2015	2014	2014
	30 sep	30 sep	31 dec
Ingående balans	1 984,8	1 641,9	1 641,9
Lämnad utdelning aktieägare	-76,9	-51,3	-51,3
Kapitaltillskott	-	50,0	50,0
Förändring av andel i minoritet	-1,6	-	-
Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,6	-0,6
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	426,3	310,7	344,8
Utgående balans	2 332,5	1 950,7	1 984,8
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	2 328,1	1 945,8	1 980,0
Innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,9	4,8

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 3 084,7 Mkr (3 458,5) och låneramen uppgick till 3 378,4 Mkr per den 30 september 2015.

Ränte- bindning, år	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2015	941,6	1,6	30,5
2016	112,0	1,4	3,7
2017	31,1	1,7	1,0
2021	500,0	4,2	16,2
2022	500,0	3,6	16,2
2023	500,0	3,0	16,2
2024	500,0	2,7	16,2
Totalt	3 084,7	2,7	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2015-09-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Kapital- bindning, år	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2015	50,0	-	50,0
2016	985,1	921,8	63,3
2017	2 062,3	1 881,9	180,4
>2018	281,0	281,0	-
Totalt	3 378,4	3 084,7	293,7

Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivatet marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet uppgick till 143,8 Mkr (86,5). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 65 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
Totalt			2 000,0



Rebbelberga 26:37, Ängelholm

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	20	309,8	2 249,9	210,9	95	200,8	79
Göteborg	15	285,1	1 727,7	185,1	99	182,7	77
Öresund	17	205,4	1 124,4	107,4	97	104,0	71
Totalt	52	800,3	5 102,0	503,4	97	487,5	77

Förändringar i fastighetsbeståndet

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 75,1 Mkr (115,3), varav större delen avser investeringar i fastigheterna Barnarps-Kråkebo 1:44 i Jönköping, Sothönan 3 i Katrineholm och Dikartorp 3:12 i Järfälla.

Försäljningar och förvärv av bolag och fastigheter under året fram till bokslutsdatum listas nedan i tabellen.

Härutöver har Catena, från Katrineholms Kommun, förvärvat kommunens del, 49 procent, av det gemensamt ägda bolaget, Logistikposition Katrineholm AB, som äger fastigheterna Sothönan 3 och 19 i Katrineholm, för en köpeskilling om 6 Mkr. Ett avtal har även tecknats om förvärv av mark via fastighetsreglering mellan

Logistikposition Katrineholm AB och Katrineholms Kommun. Bolaget förvärvar 75 000 kvadratmeter mark med äganderätt, som ligger intill befintliga fastigheter Sothönan 3 och 19.

Förvärvet av Norra Varalöv 31:11 avser 60 procent av bolaget som äger ett utvecklingsområde med ett pågående projekt i Ängelholm.

Catena har även tecknat avtal om att förvärva ytterligare tre fastigheter med tillträde under fjärde kvartalet. Förvärven avser två fastigheter i Ängelholm, Rebbelberga 26:38 och Norra Varalöv 31:5 och en fastighet i Växjö, Postiljonen 1. Efter periodens utgång har även avtal tecknats om försäljning av fastigheten Släggan 1 i Ljungby.

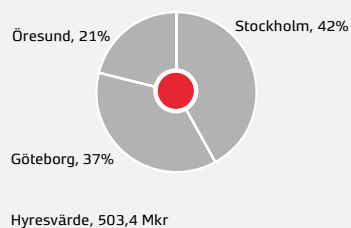
Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Storheden 1:75	2015-04-01	Stockholm	Luleå	1450	7,0	0,8
Stora Frösunda 2 o Hagalund 2:2	2015-06-23	Projekt	Solna	40 723	1 450,0	100,5
Totalt				42 173	1 457,0	101,3

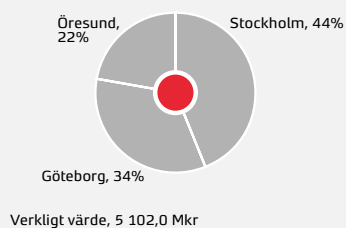
Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt per år, Mkr
Förmannen 4	2015-05-05	Öresund	Ängelholm	22 241	120,3	11,9
Misteln 1	2015-06-24	Öresund	Åhus	1 900	20,0	1,5
Tahe 1:64	2015-07-01	Göteborg	Jönköping	29 209	60,0	14,9
Rebbelberga 26:37	2015-07-06	Öresund	Ängelholm	15 449	115,0	9,1
Norra Varalöv 31:11	2015-07-06	Öresund	Ängelholm	Projekt	18,6	-
Barnarps-Kråkebo 1:56	2015-09-01	Göteborg	Jönköping	4 030	35,0	2,7
Vindtunneln 2	2015-09-01	Göteborg	Borås	16 391	84,0	9,2
Totalt				89 220	452,9	49,3

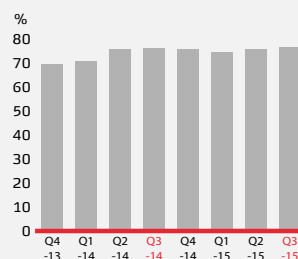
Hyresvärde per region



Fastighetsbestånd per region



Överskottsgrad



Fastighetsbestånd

Mkr	Bokfört värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	5 750,9	47
Förvärv	452,9	7
Investeringar i befintliga fastigheter	75,1	
Försäljningar	-1 306,7	-2
Orealiserade värdeförändringar	129,8	
Totalt förvaltningsfastigheter	5 102,0	52

Fastighetsvärdering

De orealiserade värdeförändringarna på Catenas fastigheter under perioden uppgår till 129,8 Mkr (333,4), bland annat som en effekt av väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Externa värderingar om cirka 2,1 Mdkr av fastighetsbeståndet genomfördes under andra kvartalet 2015.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2014.

En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller understiger detta intervall justeras det verkliga värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.

Övrigt

Marknadsutsikter

Över tiden drivs marknaden för logistikfastigheter av ökade godsflöden och en växande detaljhandel, inte minst e-handel. Efterfrågan på Catenas väl placerade och för sin uppgift väl anpassade och miljöeffektiva logistiktytor förväntas därför under 2015 att vara fortsatt god.

Tillgången på moderna och strategiskt belägna, gärna intill kombiterminaler, logistiklokaler är begränsad. Detta gör att vi räknar med fortsatt god uthyrningsgrad i våra fastigheter. Även tillgången på för ändamålet planlagd byggbar mark är begränsad, vilket ger goda förutsättningar att realisera nyproduktion på vår befintliga exploateringsmark.

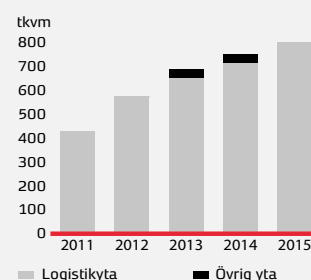
Avslutade avtalsförhandlingar visar också på stabila hyresnivåer i vårt existerande bestånd. Dessutom, räknar vi, som en följd av ökad yteffektivitet, med ökade hyresintäkter per kvadratmeter för vårt nyare bestånd av större byggnader och i nybyggnationer.

Detta tillsammans med den goda tillgången på kapital till låga räntenivåer, gör att transaktionsmarknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter fortsatt är god. Vi ser goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren.



Barnarps-Kråkebo 1:44, Jönköping

Logistikyta



Övriga väsentliga händelser under perioden

I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB (Nya SFF), ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och har startat sin finansieringsverksamhet i februari 2015.

Under april har ett emissionserbjudande tecknats under ett MTN-program, via Nya SFF. Catena deltar med kombiterminalen Terminalen 1 i Hallsberg och lånar via en femårig obligation ett belopp om 112 Mkr med en fast årlig ränta om 1,42 procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Catena har efter periodens utgång förvärvat Klöver AB:s samtliga 14 377 428 aktier i Tribona AB (publ), motsvarande 29,55 procent av aktiekapitalet till ett kontant vederlag om 42 kronor per aktie. Catena har även lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till övriga aktieägare i Tribona om att förvärva samtliga återstående aktier utgivna av Tribona.

Erbjudandet till aktieägarna i Tribona är att de såsom betalning för aktierna i Tribona, erhåller nyemitterade aktier i Catena motsvarande ett budvärde om 45 kr per aktie, baserat på stängningskursen för Catenas aktie den 19 oktober, eller såsom betalning för varje aktie i Tribona erhålla ett kontant vederlag om 42 kr per aktie.

Erbjudandet värderas till cirka 2 133 Mkr.

Förvärvet är bland annat villkorat till ett stämmobeslut om en nyemission. En extra bolagsstämma kommer att hållas den 30 november 2015 och acceptperioden för erbjudandet är den 2 december till den 23 december 2015.

Den nya koncernen får ett fastighetsbestånd om cirka 83 fastigheter med ett fastighetsvärde om drygt 10 Mdkr. Fastighetsbeståndet får en geografisk spridning kring viktiga logistiknav och storstadsregioner.

För mer information se vidare i erbjudandehandlingen som publiceras omkring den 1 december.

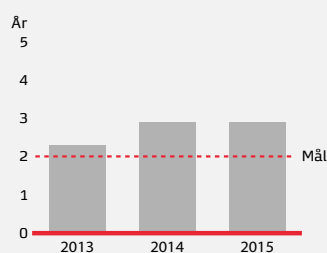
Catena har utökat sin företagsledning med Lena Haraldsson. Lena påbörjar sin anställning den 1 november som ansvarig för Malmöområdet och logistik inom livsmedelsektorn. Ledningsgruppen kommer därefter att bestå av åtta personer.



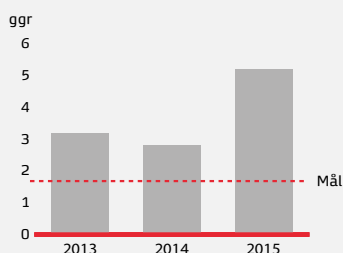
Barnarps-Kråkebo 1:44, Jönköping

Finansiella mål

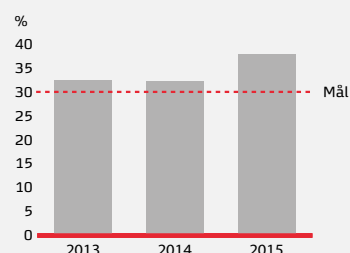
Genomsnittlig kapitalbindning



Räntetäckningsgrad



Soliditet



Nyckeltal ¹⁾

För definition av nyckeltal, se sidan 14.	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec	Rullande 12 mån
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	19,7	17,3	19,0	21,3
Avkastning på totalt kapital, %	8,1	10,1	12,3	10,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	3,5	3,1	4,6
Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,9	2,8	2,7
Räntebindning, år	3,6	3,6	3,5	3,6
Kapitalbindning, år	2,9	3,2	2,9	2,9
Soliditet, %	38,0	32,3	32,4	38,0
Förvaltningsresultat, Mkr	192,1	155,0	204,9	242,0
Resultat före skatt, Mkr	425,6	397,4	440,3	468,5
Periodens resultat, Mkr	426,2	310,1	344,2	460,3
Balansomslutning, Mkr	6 144,7	6 035,9	6 136,0	6 144,7
Aktierelaterade				
Före och efter utspädning				
Eget kapital per aktie, kr	90,80	75,88	77,22	90,80
Substansvärde per aktie, Epra Nav, kr	108,6	91,9	96,6	108,6
Totalresultat per aktie, kr	16,63	12,12	13,49	17,95
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,50	6,04	8,02	9,44
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,6	25,6	25,6
P/E-tal	7	8	8	7
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	345,1	317,0	431,3	459,4
Driftsöverskott, Mkr	264,9	241,9	325,7	348,7
Hysesvärde, Mkr	503,4	480,9	480,1	503,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	93,9	95,8	96,8
Överskottsgrad, %	76,8	76,3	75,5	75,9
Belåningsgrad, %	60,5	61,4	60,1	60,5
Uthyrbar yta, tkvm	800,3	759,8	753,1	800,3

¹⁾ På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

Catenaaktien

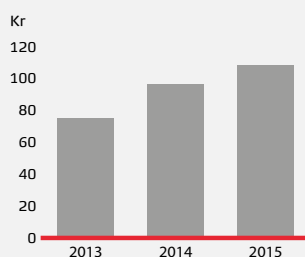
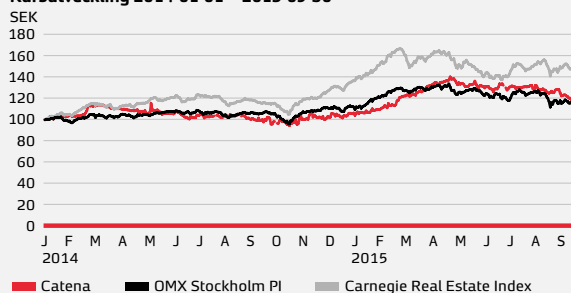
Catenaaktien var på bokslutsdagen registrerad på NASDAQ Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 september 2015 var 120,00 kr mot öppningskursen den 2 januari 2015 som var 105,75 kr, vilket innebär en ökning under året med 13 procent. Under perioden har Catenaaktien som högst noterats i 141,00 kr och som lägst i 103,00 kr.

Ägarstruktur per 30 september 2015

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 681	45,6
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 469	13,5
Fabege AB (publ)	2 619	10,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	2 219	8,7
SFU Sverige AB	1 847	7,2
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	376	1,5
Banque Carnegie Luxembourg SA	224	0,9
JP Morgan Europe Limited	185	0,7
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia ÖMS	136	0,5
SEB Investment Management	121	0,5
Handelsbanken Fonder AB	121	0,5
Caesar Åfors	100	0,4
CBNY-DFA-INT SML CAP V	92	0,4
Swedbank Robur fonder	89	0,4
Övriga aktieägare	2 363	9,0
Totalt	25 642	100,0

Utdelningspolicy

Catena ska långsiktigt utdela minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt.

Substansvärde per aktie, EPRA NAV**Kursutveckling 2014-01-01 – 2015-09-30**

12 Moderbolaget

Catena AB Delårsrapport, januari – september 2015

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2015	2014	2014
Mkr	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Nettoomsättning	22,0	19,9	27,2
Kostnad för utförda tjänster	-35,1	-36,8	-54,7
Rörelseresultat	-13,1	-16,9	-27,5
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	32,1	30,8	41,7
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	49,2
Räntekostnader och liknande kostnader	-69,2	-138,6	-219,6
Resultat före skatt	-50,2	-124,7	-156,2
Skatt på periodens resultat	11,6	32,5	22,1
Periodens totalresultat	-38,6	-92,2	-134,1

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning	2015	2014	2014
Mkr	30 sep	30 sep	31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,1	1,8
Finansiella anläggningstillgångar	1 245,8	1 227,3	1 227,4
Uppskjuten skattefordran	38,4	21,3	39,1
Omsättningstillgångar			
Långfristiga fordringar	-	2,7	2,3
Fordringar på koncernföretag	1 340,9	1 429,8	1 373,3
Fordringar på intresseföretag	175,5	-	55,7
Kortfristiga fordringar	17,9	19,1	5,4
Likvida medel	102,6	274,1	198,7
Summa tillgångar	2 922,7	2 975,4	2 903,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 046,6	1 204,1	1 162,1
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	144,3	87,2	146,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	1 683,0	1 657,0	1 553,9
Skulder till intresseföretag	15,5	13,6	14,2
Övriga kortfristiga skulder	33,3	13,5	26,6
Summa eget kapital och skulder	2 922,7	2 975,4	2 903,7



Sunnanå 12:50, Malmö

Redovisnings- och värderingsprinciper

Catena AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering: RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering för koncernen och enligt årsredovisningslagen för moderbolaget. De tillämpade redovisningsprinciperna är samma som föregående år förutom följande förändring: IFRIC 21 behandlar redovisning av levies, det vill säga olika former av avgifter som kan påföras företaget av ett statligt, eller motsvarande organ, genom lagar och/eller reglering, vilket för koncernen påverkar redovisning av fastighetsskatt. Hela fastighetsskatteskulden för 2015 redovisas i kvartal 1. Inga andra av

de IFRS och IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

En omklassificering har skett mellan långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut äveende jämförelseperioden januari till september 2014, föranlett att den kontraktuella förfallotidpunkten för dessa skulder var inom 12 månader.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas risker beskrivs i Årsredovisningen 2014 på sidorna 56-59. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Solna november 2015

Catena AB (publ)

Styrelsen

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Catena AB (publ) för perioden 01 januari till 30 september 2015. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och

omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsmed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 5 november 2015

PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg, Auktoriserad revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastighetens bokförda värde vid periodens slut.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens/årets slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.

Substansvärde per aktie, EPRA NAV

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Hyresvärde

Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

P/E tal

Börskurs per aktie dividerat med rullande resultat per aktie.

Resultat per aktie

Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och realiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.



Catenalagret

Catena i korthet

Catena är ett ledande fastighetsbolag inom logistik som erbjuder företag och tredjepartsoperatörer anpassade, kostnadseffektiva och hållbara logistikanläggningar på strategiska lägen i anslutning till landets godsflöden. På så sätt skapar bolaget ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling av verksamheten och utdelning till aktieägarna.

Vision

Catena länkar Skandinavien godsflöden

Godsflödena till och från Skandinavien utnyttjar idag sjöfart, flyg, järnväg och landsväg, separat eller kombinerat, för att samla och lagra godset på utvalda logistikpunkter. På dessa av Catena noggrant definierade platser, varifrån storstadsregionerna i Skandinavien också lätt kan nås, fortsätter vi att utveckla moderna och ändamålsenliga logistikanläggningar.

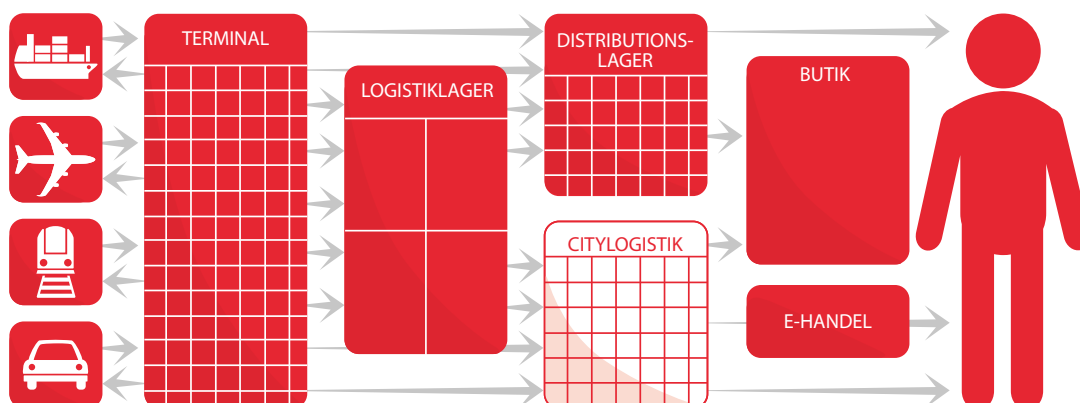
Affärsidé

Catena ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.

I Sverige, med långa avstånd och stort exportberoende, utgör transporternas effektivitet en viktig faktor för företagens lönsamhet. Samtidigt ställer klimatutmaningen nya hårdare krav för att minska miljöpåverkan. Catena erbjuder lokallösningar, som ger såväl kostnads- som miljöfördelar, längs utmärkta gröna korridorer

Kunderbudandet

Logistikanläggningar är ett samlingsbegrepp för byggnader vars uppgift är att samla, lagra och distribuera varor. Varan, volymen, tidsaspekten och framförallt uppgiften ställer olika krav på logistiklokalen. Därför erbjuder Catena olika typer av lokallösningar.



Plantehuset 1, Helsingborg



Kontakt

Gustaf Hermelin, Verkställande direktör
gustaf.hermelin@catenafastigheter.se
telefon 070-560 00 00

Peter Andersson, Ekonomi- och Finansdirektör
peter.andersson@catenafastigheter.se
telefon 042-449 22 44

Finansiell rapportering

Bokslutskommuniké 2015
Årsstämma 2016 kl 16.00 i Stockholm

18 februari 2016
27 april 2016



CATENA

Catena AB (publ), Box 5003, 250 05 Helsingborg
Telefon 042-449 22 00, fax 042-449 22 99. www.catenafastigheter.se
Org.nr. 556294-1715, styrelsens säte: Solna

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Erbjudandehandlingen består av, utöver föreliggande dokument, följande handlingar som införlivas genom hänvisning:

- Catenas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2014. Hänvisningen avser endast resultaträkning på sida 62, balansräkning på sida 64, kassaflödesanalys på sida 67, noter på sidorna 68-86 samt revisionsberättelse på sida 99.
- Catenas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2013. Hänvisningen avser endast resultaträkning på sida 52, balansräkning på sida 54, kassaflödesanalys på sida 57, noter på sidorna 58-77 samt revisionsberättelse på sida 89.
- Catenas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2012. Hänvisningen avser endast resultaträkning på sida 18, balansräkning på sida 19, kassaflödesanalys på sida 21, noter på sidorna 26-42 samt revisionsberättelse på sida 44.
- Tribonas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2014. Hänvisningen avser endast resultaträkning på sida 36, balansräkning på sida 37, kassaflödesanalys på sida 38, noter på sidorna 42-63 samt revisionsberättelse på sida 65.
- Tribonas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2013. Hänvisningen avser endast resultaträkning på sida 30, balansräkning på sida 31, kassaflödesanalys på sida 32, noter på sidorna 36-59 samt revisionsberättelse på sida 61.
- Tribonas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2012. Hänvisningen avser endast resultaträkning på sida 30, balansräkning på sida 31, kassaflödesanalys på sida 32, noter på sidorna 36-66 samt revisionsberättelse på sida 67.

Catenas och Tribonas årsredovisningar för 2014, 2013 och 2012 har reviderats av revisor och är upprättade enligt IFRS. Förutom Catenas och Tribonas årsredovisningar för räkenskapsåren 2012, 2013 och 2014, proformaredovisningen samt avsnittet Finansiell översikt i sammandrag avseende Catena har ingen information i Erbjudandehandlingen granskats eller reviderats av revisor. Catenas delårsrapport januari – september 2015 samt Tribonas delårsrapporter för januari – september 2014 samt januari – september 2015 har översiktligt granskats av revisor. Catenas delårsrapport för perioden januari till september 2014 är inte översiktligt granskad.

Samtliga ovanstående handlingar kommer under Erbjudandehandlingens giltighetstid att finnas tillgängliga i elektronisk form på Catenas webbsida, www.catenafastigheter.se.

REVISORS RAPPORT AVSEENDE SAMMANDRAG AV HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Till styrelsen i Catena AB (publ)

Revisors rapport avseende sammandrag av historisk finansiell information

Vi har granskat historisk finansiell information i sammandrag för Catena AB (publ) på sidorna 50–53 som omfattar den period om tre år och nio månader som slutar den 30 september 2015.

Styrelsens ansvar för de finansiella rapporterna

Styrelsen ansvarar för att den historiska finansiella informationen i sammandrag på sidorna 50–53 i Erbjudandehandlingen avseende Catena AB (publ) är hämtad från årsredovisningarna för år 2014, 2013 och 2012 samt delårsrapporterna för perioderna 2015-01-01–2015-09-30 samt 2014-01-01–2014-09-30 och har återgivits korrekt. Styrelsen ansvarar även för att den finansiella historiska informationen i sammandrag på sidorna 50–53 tas fram och presenteras i enlighet med kraven i lagen (1991:980) om finansiella instrument samt Nasdaq Stockholms regler rörande offentliga uppköps-erbjudanden.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om den historiska finansiella informationen i sammandrag på grundval av vår granskning, som utförts i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt.

Uttalande

Vi anser att de uppgifter som är angivna i den historiska finansiella information i sammandrag för den period om tre år och nio månader som slutar den 30 september 2015 har återgivits korrekt.

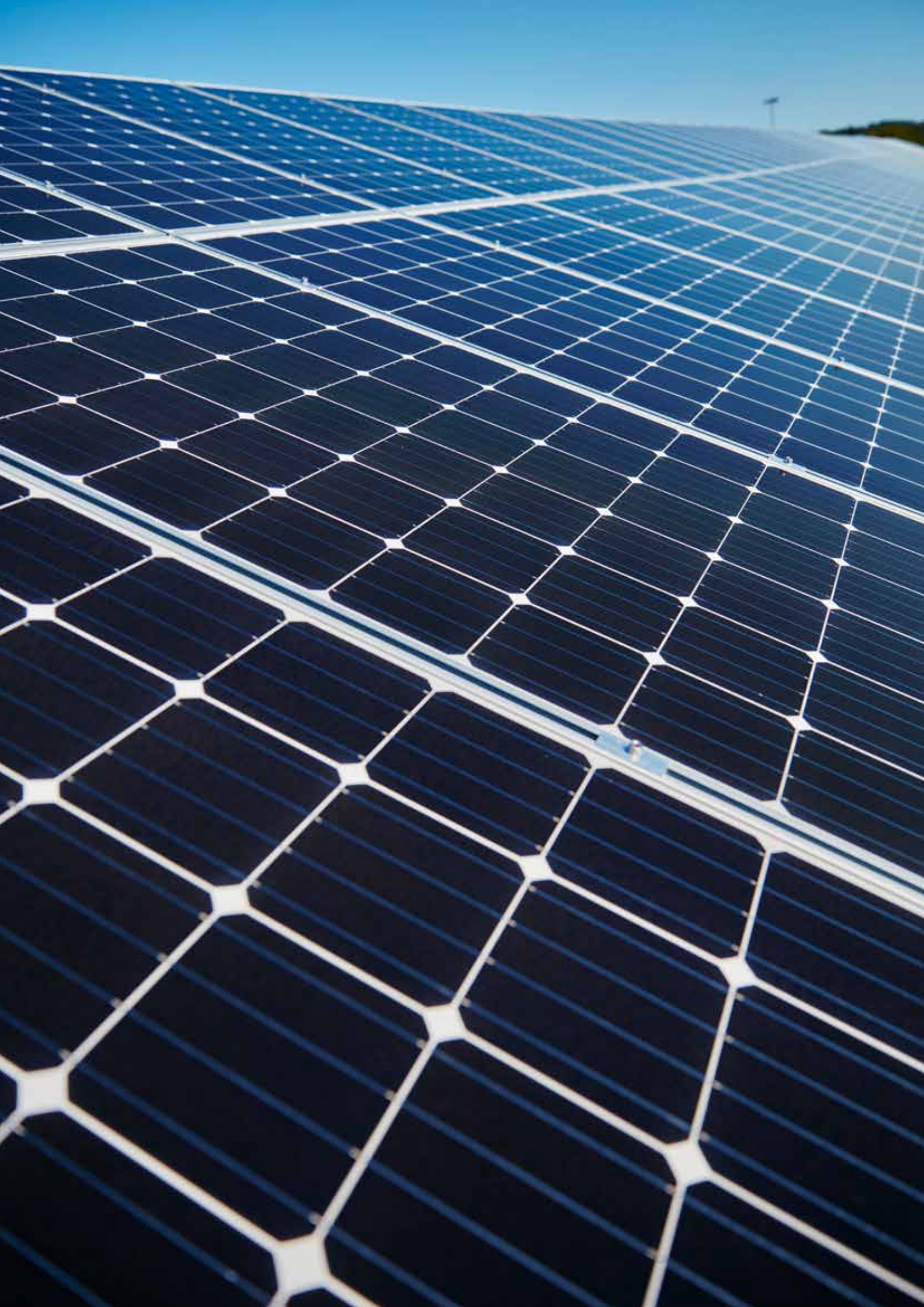
Årsredovisningarna för år 2014, 2013 och 2012 har reviderats av oss. Vi har lämnat revisionsberättelser enligt standardutformningen för räkenskapsåren 2014, 2013 och 2012. Delårsrapporten för perioden 2015-01-01–2015-09-30 har översiktligt granskats av oss. Vi har lämnat granskningsrapport enligt standardutformningen för perioden 2015-01-01–2015-09-30.

Stockholm den 14 december 2015

PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg

Auktoriserad revisor



Avsaknad av redogörelse från styrelsen i Tribona

Beskrivningen av Tribona på sidorna 93–122 i Erbjudandehandlingen är hämtad från offentliga handlingar från Tribona såsom delårsrapporter, bokslutskommunikéer, årsredovisningar, pressreleaser samt webbsida.

Informationen om Tribona i Erbjudandehandlingen har således inte granskats av Tribonas styrelse. Anledningen är att styrelsen i Tribona endast består av tre personer varav flertalet, två, tillträtt (se nästa stycke) efter offentliggörandet av Catenas

Erbjudande till aktieägarna i Tribona den 20 oktober och således endast har begränsad historisk kunskap om Tribona.

Vid extra bolagsstämma den 23 oktober 2015 beslutades att bolagets styrelse ska bestå av tre ledamöter och inga styrelsesuppleanter. Stämman beslutade att nyvälja Anette Asklin samt Gustaf Hermelin till styrelseledamöter, varav Gustaf Hermelin till ordförande. Anneli Jansson kvarstår som styrelseledamot.

Information om Tribona

VERKSAMHET

Tribona är ett renodlat fastighetsbolag med expertkunskap inom logistik och logistikfastigheter. Företaget arbetar aktivt nära sina kunder och föreslår smarta lösningar som ger en god totalekonomi. Tribona har en ambition av att vara nytänkare och växa tillsammans med sina kunder med fastigheter i bästa lägen. Tribona äger och förvaltar 35 fastigheter i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 704 000 kvm.

Affärsmodell

Tribona erbjuder strategiskt belägna logistikfastigheter som ger kunderna en effektiv lager- och logistikverksamhet. Det ger Tribona möjlighet att teckna långsiktiga hyresavtal som skapar en stabil omsättning och genererar stabila kassaflöden. Omsättningen drivs av värdeskapande investeringar i befintliga fastigheter, nybyggnadsprojekt och förvärv.

Vision

Tribona vill bli ledande inom logistikfastigheter med en attraktiv totalekonomi för sina hyresgäster. Tribona ska genom förvaltning, förvärv, nyetableringar och försäljning generera en långsiktig och stabil avkastning för sina aktieägare.

Affärsidé

Tribona ska äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik på tillväxtorter i Sverige och Danmark. Tribona är ett offensivt bolag med fokus på långsiktigt ägande, förvaltning och utveckling av fastigheter.

Mission

Tribona ska i nära samarbete med sina hyresgäster leverera värde och skapa långsiktiga förutsättningar för hyresgästerna att bedriva effektiv lager- och logistikverksamhet i Tribonas fastigheter. Tribona ska också erbjuda en utvecklande arbetsmiljö för sina medarbetare och sträva mot att bedriva sin verksamhet med stor hänsyn till miljön.

Investeringsstrategi

- Prioritera investeringar av tidsenliga lager- och logistikfastigheter på mer än 2 000 kvm med fåtal hyresgäster i Sverige och Danmark.
- Utveckla befintlig fastighetsportfölj.
- Etablera nybyggnadsprojekt.

Förvaltningsmål

- Långsiktig målsättning med maximalt 20 procent exponering i omsättning mot samma kund.
- Sänka energiförbrukningen med 20 procent under perioden 2015-2018.

Finansiella mål

- Långsiktig avkastning på eget kapital om minst riskfri ränta plus 10 procent.
- Långsiktig belåningsgrad 60-65 procent.
- Räntetäckningsgrad på mer än 150 procent.
- Räntesäkring på mer än 50 procent av lånebeloppen.
- Jämn förfallostruktur på lån.

Organisation och medarbetare

Inom Tribona arbetar tolv kompetenta och engagerade medarbetare med utvecklingen av bolaget. Tribonas relativt sett lilla organisation ger korta beslutsvägar och organisationen snabbfotad.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastigheter och värdering

Tribonas fastighetsbestånd bestod den 30 september 2015 av totalt 36 fastigheter, med en total uthyrningsbar yta om 704 060 kvadratmeter och ett marknadsvärde på 5 192 Mkr, inklusive pågående investeringar. Fastighetsbeståndet värderas kvartalsvis av externa värderare. Direktavkastningen (initial yield) är 6,1 procent. Direktavkastningskravet (exit yield) är i intervallet 6,30–8,22 procent och i genomsnitt 7,01 procent.

Ort	Typ	Area, kvm
Norrköping	Byggrätt	10 000
Helsingborg	Byggrätt	10 000
Halmstad	Byggrätt	6 000
Haninge	Byggrätt	6 000
Järfälla	Byggrätt	5 000
Klippan	Byggrätt	2 500
Kungälv	Byggrätt	50 000
Linköping	Byggrätt	10 000
Mölnlycke	Byggrätt	30 000
Trelleborg	Byggrätt	40 000
Växjö	Byggrätt	25 000
Totalt byggrätter, kvm		194 500
Totalt marknadsvärde byggrätter, Mkr		94 500

Tribonas fastighetsbestånd

Fastighet	Antal fastigheter	Plats	Fastighetsareal, kvm	Uthyrningsbar area, kvm	Största hyresgäster
Adaptorn 1	1	Norrköping	81 109	28 429	Martin & Servera
Backa 23:9	1	Göteborg	5 583	1 824	ABB
Bleket 2	1	Karlstad	42 376	22 605	Beves
Bronsdolken 9	1	Malmö	7 076	2 566	Imtech
Bunkagården Mellersta 1	1	Helsingborg	20 800	2 463	Vakant
Bunkagården Mellersta 2	1	Helsingborg	71 221	28 250	PostNord
Bulten 1	1	Kungälv	52 068	23 090	Arvid Nilsson AB
Flygbasen 1	1	Malmö	3 629	2 756	Nya Inredningsmontage
Fornlämningen 2	1	Malmö	7 697	3 713	Loomis Sverige
Frukthallen 3	1	Stockholm	19 739	22 200	Mat.se, Lagerstore
Fräsaren 12	1	Halmstad	34 111	4 603	DHL Freight Sweden
Fröträdet 1	1	Växjö	188 515	68 580	Alwex Lager & Logistik
Fördelaren 1	1	Kungälv	210 633	54 000	ICA
Hammaran 1	1	Klippan	36 981	18 456	DHL
Hammaran 2	1	Klippan	60 244	32 550	DHL
Härryda Solsten 1:102	1	Mölnlycke	127 996	28 676	Oriola AB
Jordbromalm 4:41	1	Haninge	45 639	32 898	PostNord
Kornmarksvej 1	1	Köpenhamn	98 574	47 181	Nemlig.com, Nilfisk
Korsberga 1	1	Västerås	24 088	10 100	m4-gruppen
Mappen 3	1	Linköping	70 070	28 500	Netto
Mätaren 6	1	Umeå	57 881	25 684	XL Bygg
Olsgård 4	1	Malmö	4 002	1 409	Nymålat i Malmö AB
Partille 11:24	1	Partille	33 489	19 600	Menigo
Planeraren 2	1	Borlänge	58 791	32 758	ICA
Rockan 2	1	Värnamo	53 194	9 729	DHL
Sköns prästbord 2:4	1	Sundsvall	57 017	24 600	Menigo, Norrpartner
Slammertorp 3:3	1	Järfälla	48 064	17 545	ICA
Slätthög 4	1	Malmö	7 389	2 508	Linde
Slätthög 5	1	Malmö	5 703	4 364	Falck
Slätthög 6	1	Malmö	12 039	3 158	Lindab Sverige AB
Smeden 1	1	Växjö	32 708	8 210	DHL
Stenåldern 6	1	Malmö	7 938	4 536	Still
Stiglädret 7	1	Malmö	3 386	1 042	LG C Isolering i Malmö
Tankbilen 9	1	Trelleborg	16 549	8 700	Arredo
Terminalen 1	1	Trelleborg	136 638	24 292	Metso
Tågarp 16:17	1	Burlöv	83 676	52 485	Menigo, ICA
Summa	36		1 826 613	704 060	

FINANSIELL ÖVERSIKT

Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2014, 2013 och 2012 är hämtad ur Tribonas reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsperioderna januari till september 2015 och 2014 är hämtad ur Tribonas oreviderade delårsrapporter.

Utdrag ur resultaträkningar

Mkr	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012
Hysesintäkter	299	325	425	468	487
Underhålls- & fastighetskostnader	-65	-50	-71	-58	-49
Driftnetto	234	275	353	410	438
Administrativa kostnader och avskrivningar	-26	-21	-28	-33	-31
Resultat för finansnetto	208	254	326	377	408
Finansnetto	-114	-151	-198	-203	-176
Förvaltningsresultat	95	103	128	174	232
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1	-207	-271	-86	-13
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	-54	0	0
Värdeförändringar räntederivat	14	-188	-252	64	5
Resultat före skatt	109	-292	-449	152	224
Skatt	-28	27	29	-58	-40
Resultat efter skatt	81	-265	-420	94	184
Vägd genomsnittligt antal utestående aktier, (tusen)	48 657	42 890	45 008	38 926	35 622
Resultat per aktie (kr)	1,7	-6,2	-9,3	2,4	4,7

Utdrag ur balansräkningar

Mkr	30 sept 2015	30 sept 2014	30 dec 2014	30 dec 2013	30 dec 2012
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	1	4
Förvaltningsfastigheter inkl pågående projekt	5 192	5 646	4 831	5 574	6 272
Uppskjuten skattefordran	0	62	85	28	58
Räntederivat	80	0	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	5 273	5 709	4 916	5 603	6 334
Omsättningstillgångar	157	403	251	294	383
Summa tillgångar	5 429	6 112	5 167	5 897	6 717
Eget kapital	1 861	1 954	1 804	1 941	1 838
SKULDER					
Långfristiga skulder	3 374	3 916	3 171	3 702	824
Kortfristiga skulder	194	241	192	254	4 056
Summa skulder	3 568	4 157	3 363	3 956	4 879
Summa eget kapital och skulder	5 429	6 112	5 167	5 897	6 717

Utdrag ur kassaflöde

Mkr	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i RK	37	42	86	169	225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33	27	50	124	219
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-78	-228	416	556	-120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40	86	-521	-810	-70
Periodens kassaflöde	-5	-115	-54	-130	29
Likvida medel vid periodens utgång	89	379	220	269	369

Nyckeltal

	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012
FINANSIELLA					
Hysesintäkter, Mkr	101,0	110,0	425,0	468,0	487
Driftsöverskott, Mkr	81,0	95,0	353,0	410,0	438
Förvaltningsresultat, Mkr	32,0	35,0	128,0	174,0	232
Resultat före skatt, Mkr	4,0	-70,0	-449,0	152,0	224
Avkastning på eget kapital, %			-9,7	4,4	11,6
Soliditet, %	34,3	32,0	34,9	32,9	27,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,7	1,9	2,3
Brutto belåningsgrad fastigheter*, %	56,8	63,1	57,1	63,4	67,9
Netto belåningsgrad fastigheter*, %	55,1	56,4	52,5	58,5	62,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,8	1,5	1,8	2,3
AKTIERELATERADE					
Resultat per aktie, kr	1,7	-6,2	-9,3	2,4	5,2
Resultat före skatt per aktie, kr	2,2	-6,8	-10,0	3,9	6,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,0	2,4	2,8	4,5	6,5
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av RK per aktie, kr	2,2	2,0	1,8	4,3	6,3
Eget kapital per aktie, kr	38,3	40,2	37,1	49,9	47,2
Utdelning per aktie, kr			0,5	0,5	0,70 nok
Börskurs per aktie, kr	37,7	37,0	38,6	39,3	30,0
Antal aktier vid periodens slut, tusental	48 657	48 657	48 657	38 926	38 926
Genomsnittligt antal aktier, tusental	48 657	42 890	45 008	38 926	35 622
FASTIGHETSRELATERADE					
Antal fastigheter	36	25	28	22	20
Marknadsvärde fastigheter*, Mkr	5 192	5 646	4 831	5 574	6 272
Direktavkastning, % - alla fastigheter	6,1	6,8	6,7	6,9	7,0
Uthyrbar yta, kvm	704 060	741 070	674 605	710 878	734 315
Hysesintäkter, SEK per genomsnittlig kvm	566	597	590	669	663,3
Driftsöverskott, SEK per genomsnittlig kvm	460	503	493	589	596,4
Överskottsgrad, %	78	85	83	88	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	91,0	84,2	91,4	97,4
Ytmässig uthyrningsgrad, %	87,3	86,9	80,4	88,0	96,0

*) Inkl. pågående projekt

Definitioner**Hyresintäkter**

Hyresintäkter inkluderar utdebiterad fastighetsskatt och fastighetskostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader (eventuella låneomkostnader och valutakursförluster exkluderas).

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital, per slutdatum för perioden.

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie

Netto kassaflöde från löpande verksamhet dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Soliditet

Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till summa tillgångar per slutdatum för perioden.

Eget kapital per aktie

Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till antal utestående aktier per slutdatum för perioden.

Avkastning på genomsnittligt eget kapital före skatt och värdeförändringar

Förvaltningsresultat delat på genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på genomsnittligt eget kapital före skatt, efter värdeförändringar

Resultat före skatt delat på genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med värdet på förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt.

Direktavkastning

Driftsnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde exkl. pågående projekt.

Driftsöverskott

Driftsnetto dividerat med uthyrbar yta, m².

Överskottsgrad

Periodens driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt.

Totalt återstående kontraktsvärde

Summan av samtliga hyresintäkter genererade av aktiva kontrakt.

Hyresvärde

Summa kontraktsvärde och bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Återstående löptid hyresavtal (år)

Totalt återstående kontraktsvärde vid rapporteringstillfället dividerat med kommande 12 månaders kontraktsvärde vid rapporteringstillfället.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktsvärde vid rapporteringstillfället dividerat med hyresvärdet.

AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN**Aktier och aktiekapital**

Tribonas aktiekapital uppgick per den 30 september 2015 till 778 513 kronor fördelat på 48 657 051 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag med samma röstvärde och lika andelar i Tribonas tillgångar och resultat. Tribona ägde per den 30 september 2015 inga egna aktier. Tribona har inga utestående konvertibler eller teckningsoptioner. Aktiekapitalets utveckling framgår av nedanstående tabell.

Tribonas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, med kortnamnet TRI. ISIN-koden är SE0005126885.

Aktiekapitalets utveckling

Datum	Antal aktier efter förändring	Pris, SEK	Nominellt värde, SEK	Förändring av antal aktier	Aktiekapital efter förändring
2012-09-12	31 250 000	0,016	0,016	31 250 000	500 000
2013-01-31	38 925 641	0,016	0,016	7 675 641	622 810
2014-05-22	48 657 051	0,016	0,016	9 731 410	778 513

Bemyndiganden

Årsstämman 2014 beslutade att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv eller överlåtelse av egna aktier. Förvärv får ske (i) genom erbjudande till samtliga aktieägare till ett pris motsvarande börskursen när erbjudandet offentliggörs eller (ii) genom förvärv på Nasdaq Stockholm till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Förvärv får högst ske av så många aktier att Tribonas innehav av egna aktier efter förvärvet uppgår till högst en tiondel av samtliga aktier i Tribona. Överlåtelse får ske på Nasdaq Stockholm före nästa årsstämma, med företrädare för aktieägarna eller, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, till tredje man. Ersättning för överlåtna aktier kan erläggas kontant eller genom apport eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Överlåtelse får högst ske av så många aktier som bolaget vid var tid innehar. Överlåtelse på Nasdaq Stockholm ska ske till ett pris inom det på Nasdaq Stockholm vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs.

Utdelningspolitik och återköp

Alla aktier medför lika rätt till utdelning samt till Tribonas tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Tribonas målsättning är att lämna utdelning på 20 procent av det årliga resultatet. Hänsyn ska dock tas till investeringsbehov och kapitalstruktur. Tribona lämnade för räkenskapsåret 2013 och 2014 utdelning uppgående till 0,50 kronor per aktie.

Ägarförhållanden

I tabellen nedan redovisas de största aktieägarna i Tribona per den 30 september 2015. Klöver AB var största ägare med 29,6 procent av aktierna.

Ägarförteckning per den 30 september 2015

Största aktieägare Tribona	Antal aktier	Röster, %
Klövern AB	14 377 428	29,6
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	4 797 835	9,9
DNB Verdipapirservice / DNB Bank ASA	4 433 971	9,1
Nordea Investment Funds	3 522 114	7,2
Skagen Vekst Verdipapirfondet	2 851 004	5,9
CGML PB CLIENT ACCT-SWEDEN TREATY	2 819 694	5,8
JPM Chase NA	1 799 453	3,7
JP Morgan Bank	1 439 355	3,0
Malmer, Staffan	1 015 103	2,1
Swedbank Robur fonder	1 008 750	2,1
Övriga aktieägare	10 592 344	21,7
Totalt registrerade aktier	48 657 051	100,0

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR**STYRELSE**

Vid extra bolagsstämma 23 oktober 2015 beslutades att styrelsen ska bestå av tre ledamöter och inga suppleanter. Stämman beslutade att nyvälja Anette Asklin samt Gustaf Hermelin samt omvälja Anneli Jansson. Gustaf Hermelin nyvaldes till styrelsens ordförande.

Gustaf Hermelin*Styrelseordförande*

Hermelin (1956) är styrelseordförande sedan oktober 2015 och ordförande i ersättningskommittén. Hermelin är vd för Catena AB. Hermelin har studerat vid Handelshögskolan i Stockholm.

Hermelin representerar Catena AB:s 14 377 428 aktier i Tribona AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Anette Asklin*Styrelseledamot*

Asklin (1961) är styrelsemedlem sedan oktober 2015. Asklin har utbildat sig vid Handelshögskolan i Göteborg och är styrelseordförande för GU Holding AB och styrelseledamot i Backa Läkarhus AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs universitet. Asklin har tidigare bland annat varit finansdirektör vid Castellum AB, finanschef vid Västra Götalandsregionen samt haft diverse positioner inom Nordbanken.

Asklin äger inga aktier i Tribona AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning.

Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

Anneli Jansson*Styrelsemedlem*

Jansson (1974) är medlem av styrelsen sedan 2015. Jansson har en civilingenjörsexamen från KTH och är ansvarig för Grosvenor Fund Managements nordiska verksamhet sedan 2012. Jansson har tidigare varit hyresförhandlare på KF Fastigheter och investeringsansvarig på Vision & Resurs fastighetsutveckling och även arbetet med fastighetsvärdering.

Jansson äger privat 5 000 aktier i Tribona.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning.

Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**Per Johansson***Verkställande direktör*

Johansson (1960) är vd för Tribona sedan oktober 2013. Johansson är gymnasieekonom. Före Tribona var han regionchef på Klöver AB och satt med i ledningsgruppen.

Han har tidigare varit vd för Dagon AB som var ett börsnoterat fastighetsbolag.

Johansson äger privat 2 000 aktier i Tribona.

Christian Berglund*Fastighetschef*

Berglund (1970) har varit fastighetschef på Tribona sedan september 2007. Berglund är utbildad ingenjör vid Lunds Tekniska Högskola. Före Tribona var han regionchef hos Dalkia FM, ett förvaltningsföretag i fastighetsbranschen.

Han har tidigare haft befattningar inom svenska bolag som Skanska och Drott och har en bred erfarenhet inom fastighetsbranschen.

Berglund äger inga aktier i Tribona AB.

Tommy Åstrand*Finansdirektör*

Åstrand (1968) är CFO på Tribona sedan augusti 2011. Åstrand är civilekonom från Lunds Universitet. Före Tribona var han CFO på affärsområdet Värme inom energibolaget E.ON. Åstrand har en bred erfarenhet inom finans efter tio år hos E.ON med olika befattningar som CFO, chef för Back Office, ekonomichef och business controller. Han har även arbetat som revisor hos revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers i fem år.

Åstrand äger inga aktier i Tribona AB.

REVISOR**Mikael Ikonen**

Ansvarig revisor är Mikael Ikonen (1963). Ikonen har varit ansvarig revisor sedan 2013 då EY AB valdes till revisorer för bolaget. Ikonen har varit anställd på EY AB sedan 1988, auktoriserad revisor sedan 1996 och partner sedan 2000.

Övriga uppdrag NCC AB, Corem Property Group, D Carnegie & Co AB, Stendörren Fastigheter AB, Norrporten Fastigheter AB, Hemsö Fastigheter AB samt Unibail Rodamco AB.

Ikonen äger inga aktier i Tribona AB.

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Tribona AB (organisationsnummer 556870-4646) antagen på extra bolagsstämma den 8 maj 2013.

BOLAGSORDNING FÖR TRIBONA AB**1. FIRMA**

Bolagets firma är Tribona AB. Bolaget är publikt (publ).

2. STYRELSENS SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

3. VERKSAMHET

Bolaget ska direkt eller genom bolag äga och förvalta fast egendom, med fokus på logistikfastigheter, förvärva, överlåta och utveckla fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet.

4. AKTIEKAPITAL

Bolagets aktiekapital ska uppgå till lägst SEK 500 000 och högst SEK 2 000 000.

5. ANTALET AKTIER

Antalet aktier ska uppgå till lägst 31 250 000 och högst 125 000 000.

6. STYRELSE

Styrelsen består av tre till sju stämموvalda ledamöter med högst en suppleant per ledamot.

7. REVISORER

Bolaget ska ha en till två revisorer, med eller utan suppleanter. Till revisor eller revisorssuppleant får endast auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag utses.

8. KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens Industri.

9. FÖRANMÄLAN TILL BOLAGSSTÄMMA

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållanden fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget före kl. 16.00 senast den dag som anges i kallelsen till stämman, varvid antalet biträden ska uppges. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

10. BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman ska hållas i Lund, Malmö eller Stockholm. På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning för stämman.
4. Val av två personer att justera bolagsstämmans protokoll.
5. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut i fråga om;
 - a) fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktör
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
10. Val av styrelse och, i förekommande fall, styrelsesuppleanter samt revisorer och revisorssuppleanter.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

11. RÄKENSKAPSÅR

Räkenskapsår ska vara kalenderår.

12. AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

13. VALBEREDNING

Bolaget ska ha en valberedning som främst ska bestå av ledamöter som ska vara aktieägare eller representanter för aktieägare. Bolagsstämman ska utse ledamöterna eller besluta hur dessa ska utses. Valberedningen ska föreslå ordförande vid årsstämman, antal stämموvalda befattningshavare, styrelseledamöter, eventuella suppleanter, revisorer, eventuella revisorssuppleanter, styrelsearvode och revisorsarvode samt hur valberedningen ska utses och principer för valberedningens arbete.

TRIBONAS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN JANUARI TILL SEPTEMBER 2015

DELÅRSRAPPORT
Q3 2015
januari-september 2015



TRIBONA

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2015

VÄSENTLIGA HÄNDELSER TREDJE KVARTALET 2015

- » Hyresintäkter uppgick till 101,4 mkr (110,4)
- » Driftnettot uppgick till 80,9 mkr (95,0)
- » Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 37,4 mkr (42,1)
- » Orealiserad värdeförändring på fastigheter uppgick till -0,1 mkr (-57,6)
- » Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till -28,6 mkr (-47,5)
- » Resultat per aktie uppgick till 0,0 kr (-1,7)
- » Tecknat två nya hyresavtal i Burlöv om 4 150 kvm samt 3 480 kvm
- » Förlängt befintligt hyresavtal Växjö om 3 855 kvm
- » Förlängt hyresavtal med ICA om totalt 4 000 kvm i vår fastighet i Linköping till september 2020
- » Tribonas styrelse har kallat till extra bolagsstämma den 23 oktober 2015 och kommer att innefatta val av styrelse
- » Ett offentligt uppköpserbud har lämnats på Tribona – vilket budkommittén i Tribonas styrelse enhälligt inte rekommenderar aktieägarna att acceptera

VÄSENTLIGA HÄNDELSER JANUARI-SEPTEMBER 2015

- » Hyresintäkter uppgick till 299,3 mkr (325,2)
- » Driftnettot uppgick till 234,2 mkr (274,8)
- » Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 105,3 mkr (97,7)
- » Orealiserad värdeförändring på fastigheter uppgick till 0,6 mkr (-206,6)
- » Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till 13,8 mkr (-187,9)
- » Resultat per aktie uppgick till 1,7 kr (-6,2)
- » Förvärv av åtta logistikfastigheter i Helsingborg respektive Malmö, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 22 741 kvm
- » Förlängning av hyreskontraktet med Netto i Linköping omfattande 15 944 kvm med tre år till 2019-12-31, förlängning av hyresavtal i Växjö om 3 855 kvm med fyra år samt förlängning av hyresavtal med ICA i Linköping om 4 000 kvm till september 2020
- » Tecknat två nya hyresavtal i Burlöv om 4 150 kvm respektive 3 480 kvm
- » Tecknat två nya hyresavtal i fastigheten Mätaren 6 i Umeå om totalt 6 420 kvm
- » Refinansiering i förtid av 85 procent av bolagets kreditportfölj
- » Fastigheten Bunkagården Mellersta 2 i Helsingborg har blivit Green Building-certifierad

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- » CFO Tommy Åstrand har meddelat att han efter fyra år kommer att lämna bolaget den 31 januari 2016 för annan tjänst
- » Styrelseordförande Mats-Olof Ljungquist och styrelseledamot Malin Rylander-Leijon har avböjt omval vid extra bolagsstämma 23 oktober 2015

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2015	2014	2015	2014	2014
mkr, om inget annat anges	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hyresintäkter	101	110	299	325	425
Driftnetto	81	95	234	275	354
Förvaltningsresultat	32	35	95	103	128
Värdeförändring på fastigheter	0	-58	1	-207	-326
Resultat efter skatt	1	-81	81	-265	-420
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	37	42	105	98	86
Resultat per aktie, kr	0,0	-1,7	1,7	-6,2	-9,3
			2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Direktavkastning ¹⁾			6,1%	6,8%	6,7%
Belåningsgrad fastigheter			56,8%	63,1%	57,1%
Soliditet			34,3%	32,0%	34,9%
Eget kapital per aktie, kr			38,3	40,2	37,1
Ekonomisk uthyrningsgrad			90,6%	91,0%	84,2%

1) Baseras på rullande 12-månaders resultat

VD KOMMENTERAR

Uthyrningsgraden åter över 90 procent

Tribonas ekonomiska utveckling under det tredje kvartalet var enligt budget undantaget de administrativa kostnaderna. De har belastats med kostnader på cirka 4 Mkr för anlåtande av externa rådgivare i samband med det bud som har lagts på bolaget. Vårt förvaltningsresultat uppgick till 32 Mkr, vilket är i nivå med föregående kvartal. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till strax över 90 procent, vilket var marginellt bättre än föregående kvartal. Vår finansiella ställning är fortsatt stark.

OFFENTLIGT UPPKÖPSEBJUDANDE

Det tredje kvartalet har varit en turbulent period för Tribona ur ett ägarperspektiv. Corem meddelade styrelsen i juni att de hade för avsikt att ge ett erbjudande till aktieägarna. Den 18 september lämnade Corem Property Group ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Tribona att överlåta sina aktier i bolaget till ett värde som av budgivaren uppskattas till 42 kr per aktie. Acceptansperioden för budet beräknas löpa från den 19 oktober till den 16 november. Budkommittén är enhälliga att inte rekommendera aktieägarna att acceptera budet.

Vidare har ett flertal aktieägare begärt en extra bolagsstämma som kommer att hållas den 23 oktober. Förslag till beslut är att utöka styrelsen med två ledamöter och val av dessa. Samtidigt har två befintliga ledamöter i styrelsen avböjt omval. Ur ett ledningsperspektiv önskar jag tydliga och snabba beslut i dessa ägarfrågor för att kunna ge bolaget arbetsro och fortsätta utveckla Tribona till ett ledande fastighetsbolag inom logistikfastigheter.

NYA HYRESAVTAL

Under det tredje kvartalet tecknade vi två nya hyresavtal för vår fastighet i Burlöv med Alwex Lager & Logistik samt med ny hyresgäst på totalt 7 630 kvm och med en årshyra på cirka 5,4 Mkr. Som tidigare meddelats lämnar ICA samma fastighet per den siste december i år och vi är därför nöjda med dessa båda hyresavtal.

I slutet av kvartalet förlängde vi hyresavtalet med ICA om totalt 4 000 kvm i vår fastighet i Linköping till september 2020 med ett årligt hyresvärde om 2,5 Mkr. Dessutom tecknade vi ett nytt fyra-årigt avtal med Radix Kompetens AB i fastigheten Bronsdolken 9 i Malmö om 655 kvm med en årshyra om 0,5 Mkr.

FORTSATT ENERGIEFFEKTIVISERING

Under kvartalet fortsatte vi arbetet med energieffektivisering. I vår fastighet i Partille påbörjade vi byte till ett nytt kylsystem, något som ger en förbättrad ekonomi för både hyresgästen och oss själva. I vår fastighet i Härryda påbörjade vi byte från fjärrvärme till uppvärmning med bergvärme. Installationen kommer att slutföras under det fjärde kvartalet och beräknas halvera den årliga energiförbrukningen.

FÖRBÄTTRAD FINANSIELL KOMMUNIKATION

Efter sommaren lanserade vi en ny hemsida för Tribona. Där ger vi utökad information om vår verksamhet för kunder,



aktieägare, samarbetspartners och andra intressenter. Webbplatsen är också mobilanpassad samt är mer lättnavigerad och tydlig jämfört med tidigare version. Tribona har under det senaste året lagt ned ett strategiskt arbete för att förbättra den finansiella kommunikationen. Det var därför mycket glädjande att vi utsågs till "årets klättrare" i tävlingen "Årets börsbolag 2014" som arrangeras av Kanton. Tribona placerade sig på en 25:e plats av totalt cirka 145 börsbolag.

MARKNADSUTSIKT

Under det tredje kvartalet offentliggjordes ny, färsk statistik om e-handelns utveckling i Sverige. Enligt Invest in Sweden Agency-Logistics, HUI Research ökade e-handeln under det första kvartalet 2015 med 19 procent jämfört med det första kvartalet 2014. Det kan jämföras med en ökning av detaljhandeln för samma period med drygt 5 procent. Den sektor inom e-handeln som visar starkast tillväxt är livsmedel som hade en ökning på 46 procent. Omsättningsprognosen för 2015 är 50 miljarder kronor, vilket motsvarar en ökning på 16,5 procent jämfört med 2014.

En växande exportindustri och stort inflöde av varor leder till ökade krav på effektiv logistikverksamhet, både inom den egna regionen och från och till andra marknader i världen. I den andra vågskålen har vi en osäker konjunktur där världshandeln minskar något, speciellt då vissa tillväxtländer som Kina tappar fart.

Vi ser ingen anledning att nu göra en annan bedömning än den som gjordes i rapporterna för det första och andra kvartalet när det gäller hyresmarknaden. Däremot ser vi en förändring av transaktionsmarknaden genom att färre objekt varit tillgängliga för förvärv. Vi har intressanta och attraktiva markområden för nyproduktion som vi nu arbetar aktivt med som är ett bra sätt att skapa tillväxt. Vi ska även fortsätta på den inslagna vägen att bredda vår kundbas och bli förstahandsvalet av logistiktyper.

Per Johansson, VD

DETTA ÄR TRIBONA

Tribona är ett renodlat fastighetsbolag med expertkunskap inom logistik och logistikfastigheter. Företaget arbetar aktivt nära sina kunder och föreslår smarta lösningar som ger en god totalekonomi. Tribona har en ambition av att vara nytänkare och växa tillsammans med sina kunder med fastigheter i bästa lägen. Bolaget äger och förvaltar 35 fastigheter i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 704 000 kvm.

AFFÄRSMODELL

Tribona erbjuder strategiskt belägna logistikfastigheter som ger kunderna en effektiv lager- och logistikverksamhet. Det ger Tribona möjlighet att teckna långsiktiga hyresavtal som skapar en stabil omsättning och genererar stabila kassaflöden. Omsättningen drivs av värdeskapande investeringar i befintliga fastigheter, nybyggnadsprojekt och förvärv.

INVESTERINGSSTRATEGI

- » Prioritera investeringar av tidsenliga lager- och logistikfastigheter på mer än 2 000 kvm med fåtal hyresgäster i Sverige och Danmark
- » Utveckla befintlig fastighetsportfölj
- » Etablera nybyggnadsprojekt

FÖRVALTNINGSMÅL

- » Långsiktig målsättning med maximalt 20 procent exponering i omsättning mot samma kund
- » Sänka energiförbrukningen med 20 procent under perioden 2015-2018

FINANSIELLA MÅL

- » Långsiktig avkastning på eget kapital om minst riskfri ränta plus 10 procent
- » Långsiktig belåningsgrad 60-65 procent
- » Räntetäckningsgrad på mer än 150 procent
- » Räntesäkring på mer än 50 procent av lånebeloppen
- » Jämn förfallostruktur på lån



Tribonas konceptfastighet

AFFÄRSIDÉ

Tribona ska äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik på tillväxtorter i Sverige och Danmark. Tribona är ett offensivt bolag med fokus på långsiktigt ägande, förvaltning och utveckling av fastigheter.

VISION

Bolaget vill bli ledande inom logistikfastigheter med en attraktiv totalekonomi för sina hyresgäster. Bolaget ska genom förvaltning, förvärv, nyetableringar och försäljning generera en långsiktig och stabil avkastning för sina aktieägare.

MISSION

Bolaget ska i nära samarbete med sina hyresgäster leverera värde och skapa långsiktiga förutsättningar för hyresgästerna att bedriva effektiv lager- och logistikverksamhet i bolagets fastigheter. Bolaget ska också erbjuda en utvecklande arbetsmiljö för sina medarbetare och sträva mot att bedriva sin verksamhet med stor hänsyn till miljön.

INNEHÅLL

Verksamhetens utveckling	6
Resultat, intäkter och kostnader	7
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens totalresultat	8
Tillgångar	9
Finansiering	11
Koncernens balansräkning	13
Koncernens redogörelse för förändring i eget kapital	14
Kassaflöde	15
Tribona-aktien	16
Koncernens nyckeltal	17
Moderbolagets resultat- och balansräkning	18
Noter	19
Revisors granskningsrapport	20
Definitioner, finansiell kalender och kontaktinformation	21

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Nyckeltal samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år

UTHYRNING OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,6 % (84,2) vid periodens slut. Hyresvärdet för utgående vakanta ytor per den 30 september uppgick till cirka 36,4 mkr (61,7) per år.

Under kvartalet har två nya hyresavtal tecknats i fastigheten Tågarp 16:17, Burlöv, om 4 150 kvm och 3 480 kvm. Hyresavtalet om 4 150 kvm löper på 10 år och träder i kraft 1 februari 2016. Hyresavtalet avseende 3 480 kvm träder i kraft vid kommande årsskifte och sträcker sig till 30 september 2017.

Under kvartalet har även ett befintligt hyresavtal omfattande 3 855 kvm i Fröträdet 1, Växjö, förlängts med fyra år till 30 september 2019. Under kvartalet har även hyresavtalet med ICA om totalt 4 000 kvm i vår fastighet i Linköping förlängts till september 2020.

Under perioden har ett 10-årigt hyresavtal om 5 095 kvm tecknats i fastigheten Mätaren 6 i Umeå med AIT AB. I samma fastighet har även ett nytt 5-årigt hyresavtal tecknats omfattande 1 325 kvm.

I slutet av januari förlängde Tribona ett befintligt hyresavtal med 3 år med Netto som omfattar 15 944 kvm i

**Ekonomisk uthyrningsgrad
per 30 september 2015**

90,6%

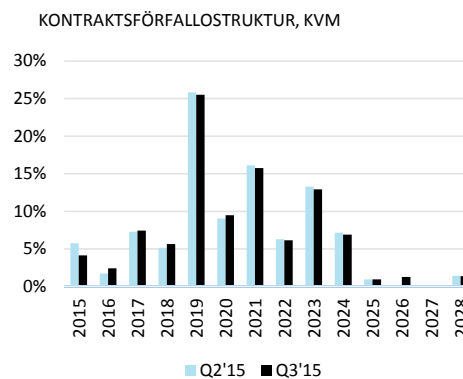
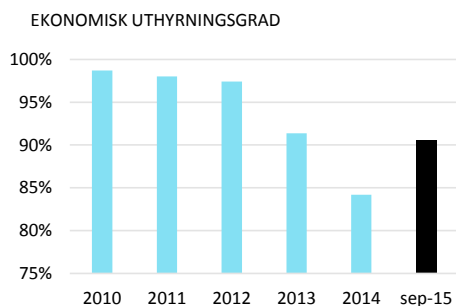
fastigheten Mappen 3 i Linköping. Efter förlängningen förfaller hyresavtalet 31 december 2019.

I början av perioden utökade och tillträdde Alwex nya ytor om ca 20 800 kvm i fastigheten Fröträdet 1 i Växjö. Totalt hydr Alwex ca 57 600 kvm i Växjö.

Under perioden tillträdde Nemlig.com ca 30 400 kvm i fastigheten på Kornmarksvej i Köpenhamn. I Karlstad lämnade Pictura ca 7 000 kvm av sina tidigare hyrda ytor om ca 12 000 kvm.

Under perioden färdigställdes tillbyggnaden av Tribonas fastighet i Kungälv på 2 500 kvm för ICA, som också tog lokalen i bruk.

I fastigheten Härryda Solsten 1:102 i Mölnlycke har ett projekt avseende en bergvärmeanläggning påbörjats.



Vakansförändringar exkl. nybyggnadsprojekt, kvm	2015-09-30	2015-06-30	2014-09-30	2013-09-30
Ingående balans vakans vid årets början	132 205	132 205	85 465	29 695
Vakans köp/sälj av fastigheter	2 463	2 463	-	-
Utflyttning	23 831	23 176	45 390	85 297
Inflyttning	-69 133	-64 110	-34 094	-74 306
Utgående balans vakans	89 366	93 734	96 761	40 686
Uppsaidga ytor ej utflyttat	29 021	29 376	66 726	122 292
Uthyrd ytor ej inflyttat	-11 485	-2 089	-51 949	-63 566
Justerad utgående balans vakans	106 902	121 021	111 538	99 412

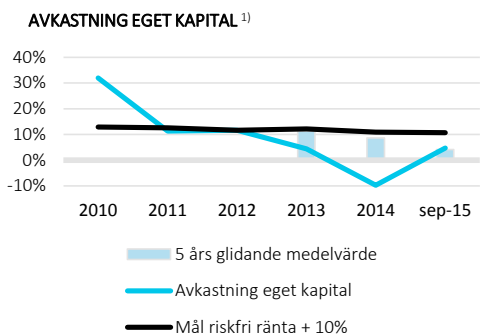
RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultatposter nedan avser perioden januari till september 2015. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 95,0 mkr (102,5). Det något lägre förvaltningsresultatet är främst en effekt av avyttringen av fastigheten Saltängen 1 i Västerås under 2014. Denna har samtidigt motverkats av förvärv och väsentligt lägre finansiella kostnader under perioden.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 81,3 mkr (-265,3), motsvarande 1,7 kr per aktie (-6,2). Det starkt förbättrade resultatet jämfört med samma period föregående år beror framförallt på realiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat. Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 0,6 mkr jämfört med -206,6 mkr för motsvarande period 2014. Orealiserade värdeförändringar av räntederivat uppgick till 13,8 mkr jämfört med -187,9 mkr.



HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 299,3 mkr (325,2) inklusive utdebiterade mediakostnader och fastighetsskatt.

De lägre hyresintäkterna förklaras främst av den försäljning av Saltängen 1 i Västerås som ägde rum i december 2014 och som omfattade 104 000 kvm, samt lägre hyresintäkter genererade från fastigheten i Danmark. De förvärv som genomförts under 2014 och 2015 har samtidigt till viss del vägt upp denna negativa effekt.

Hyresintäkterna har även påverkats positivt avseende vidarefakturering av mediakostnader där mediaabbonemang tidigare låg direkt hos kunden men som nu har övertagits av Tribona.

UNDERHÅLLS- OCH FASTIGHETSKOSTNADER

De fastighetsrelaterade kostnaderna, inklusive fastighetsskatt och planerat underhåll uppgick i perioden till 65,1 mkr (50,4). Kostnadsökningen beror till största del på att Tribona tagit över mediaabbonemang som tidigare låg på hyresgästerna, vilket nu istället faktureras vidare. Även förvärv och ökad mediakostnad för vakanta ytor har påverkat, dock i mindre utsträckning.

DRIFTNETTO

Periodens driftnetto uppgick till 234,2 mkr (274,8). Det lägre driftnettot är främst en effekt av den lägre hyresintäkten genom avyttringen av fastigheten Saltängen 1 2014, vilket till viss del vägts upp av förvärv av fastigheter.

Driftnettot i perioden för jämförbart bestånd uppgick till 196,8 mkr (212,3), vilket var 7 procent lägre. Detta förklaras bl.a. på lägre hyresintäkter genererade från fastigheten i Danmark.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

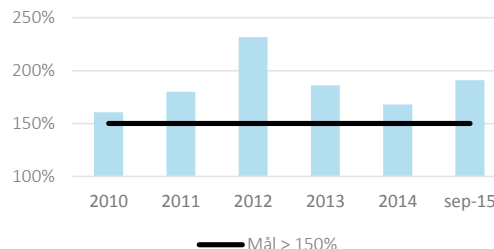
Administrationskostnaderna uppgick under perioden till 25,7 mkr (20,7). Administrationskostnaderna har under perioden ökat på grund av engångsposter på ca 4 mkr relaterade till det bud som kommit på Tribona.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -113,5 mkr (-151,5).

Det starkt förbättrade finansnettot är bland annat en följd av den refinansiering som genomfördes i januari 2015 vilket sänkte den genomsnittliga räntemarginalen med cirka 0,7 procentenheter. Även en lägre låneskuld genom gjorda amorteringar, framförallt på grund av avyttring av fastigheten Saltängen 1 i Västerås, påverkar positivt.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De realiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick i perioden till 0,6 (-206,6). Den förbättrade realiserade värdeförändringen på fastigheter i perioden jämfört med motsvarande period föregående år, beror på att förra året blev det bl.a. en lägre KPI-justering än väntat och en annan restvärdesbedömning.

Periodens realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 13,8 mkr (-187,9) vilket beror på att de långa marknadsräntorna stigit.

SKATT

Periodens skatt uppgick till -27,5 mkr (26,6).

1) Resultat före skatt exklusive värdeförändring derivat dividerat med eget kapital justerat för värde på derivat.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

mkr	2015	2014	2015	2014	2014
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hysesintäkter	101	110	299	325	425
Underhålls- & fastighetskostnader	-21	-15	-65	-50	-71
Driftnetto	81	95	234	275	353
Administrativa kostnader och avskrivningar	-10	-7	-26	-21	-27
Resultat före finansnetto	70	88	208	254	327
Finansnetto	-38	-52	-114	-151	-198
Förvaltningsresultat	32	35	95	103	128
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0	-58	1	-207	-271
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	-54
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-29	-47	14	-188	-252
Realiserade värdeförändringar räntederivat	0	0	0	0	0
Resultat före skatt	4	-70	109	-292	-449
Skatt	-2	-11	-28	27	29
Resultat efter skatt	1	-81	81	-265	-420
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier '000	48 657	48 657	48 657	42 890	45 008
Resultat per aktie (kr)	0,0	-1,7	1,7	-6,2	-9,3

KONCERNENS TOTALRESULTAT

mkr	2015	2014	2015	2014	2014
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Resultat efter skatt	1	-81	81	-265	-420
Övrigt totalresultat					
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Räntederivat, netto efter skatt	-	0	-	0	-
Omräkningsdifferens	3	4	-1	4	8
Räntederivat, netto efter skatt, återförd i resultaträkning	1	1	2	4	5
Omräkningsdifferens återförd i resultaträkning	-	0	0	0	0
Justering föregående års resultat	-	2	0	0	0
Summa poster som senare kan återföras i resultaträkningen	3	7	0	8	13
Övrigt totalresultat för perioden	3	7	0	8	13
Totalresultat för perioden	5	-73	82	-257	-407

TILLGÅNGAR

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år.

FASTIGHETSBESTÅND

Tribonas fastighetsbestånd bestod den 30 september 2015 av totalt 36 fastigheter, med en total uthyrningsbar yta om 704 060 kvm och ett marknadsvärde på 5 192 mkr (4 831) inklusive pågående investeringar. Fastighetsbeståndet värderas kvartalsvis av externa värderare.

Direktavkastningen (initial yield) är 6,1%. Direktavkastningskravet (exit yield) är i intervallet 6,30-8,22 % och är i genomsnitt 7,01 %.

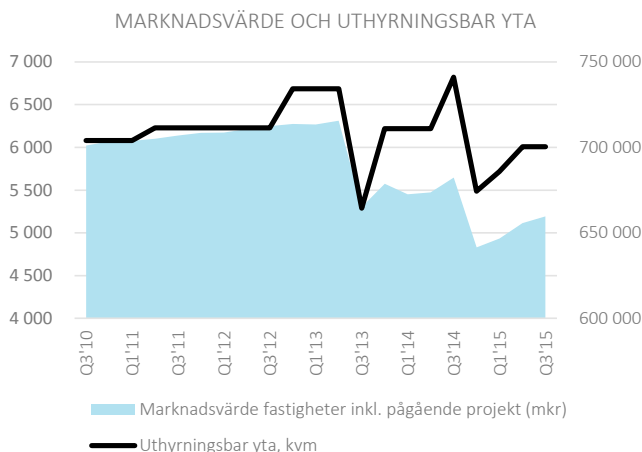
FÖRVÄRV

Tribona har, via bolagsaffärer, förvärvat åtta logistikfastigheter under perioden, varav sju blev tillträdna innan periodens utgång. Av de förvärvade logistikfastigheterna är sju belägna i Malmö och en i Helsingborg.

De förvärvade logistikfastigheterna i Malmö har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 20 278 kvm och ett totalt värde om ca 257 mkr. Fastigheterna är i stort sett fullt uthyrda med en genomsnittlig avtalslängd på 8 år.

INVESTERINGAR

Investeringar under perioden uppgår till 76,1 mkr och avser främst tillbyggnad om 2 500 kvm av fastigheten Fördelaren 1 i Kungälv, installering av bergvärmeanläggning i Mölnlycke, energieffektiviseringar i fastigheterna i Klippan och Linköping, investeringar i fastigheten i Danmark, renovering av Tribonas nya kontorslokaler i Arlöv samt uttagna pantbrev i samband med nyupplåning.



INVESTERING AV BERGVÄRMEANLÄGGNING I MÖLNLYCKE

Bilden till höger visar Tribonas fastighet Härryda Solsten 1:102.

Tribona har investerat i en bergvärmeanläggning som kommer att drifvsättas under oktober månad. Bergvärmeanläggningen kommer i hög grad göra att fastigheten blir mer energieffektiv.

Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 28 676 kvm och är idag fullt uthyrd till Oriola AB.



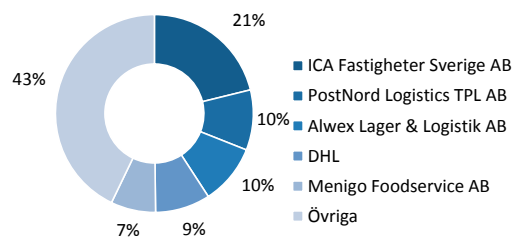
TRIBONAS FASTIGHETSBESTÄND 30 SEPTEMBER 2015

FASTIGHET	PLATS	FASTIGHETS-AREAL	UTHYRINGSBAR YTA	STÖRSTA HYRESGÄSTER
Adaptorn 1	Norrköping	81 109	28 429	Martin&Servera
Backa 23:9	Göteborg	5 583	1 824	ABB
Bleket 2	Karlstad	42 376	22 605	Beves
Bronsdolken 9	Malmö	7 076	2 566	Imtech
Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	20 800	2 463	Vakant
Bunkagården Mellersta 2	Helsingborg	71 221	28 250	PostNord
Bulten 1	Kungälv	52 068	23 090	Arvid Nilsson AB
Flygbasen 1	Malmö	3 629	2 756	Nya Inredningsmontage
Fornlämningen 2	Malmö	7 697	3 713	Loomis Sverige
Frukthallen 3	Stockholm	19 739	22 200	Mat.se, Lagerstore
Fräsaren 12	Halmstad	34 111	4 603	DHL Freight Sweden
Fröträdet 1	Växjö	188 515	68 580	Alwex Lager & Logistik
Fördelaren 1	Kungälv	210 633	54 000	ICA
Hammaren 1	Klippan	36 981	18 456	DHL
Hammaren 2	Klippan	60 244	32 550	DHL
Härryda Solsten 1:102	Mölnlycke	127 996	28 676	Oriola AB
Jordbromalm 4:41	Haninge	45 639	32 898	PostNord
Kornmarksvej 1	Köpenhamn	98 574	47 181	Nemlig.com, Nilfisk
Korsberga 1	Västerås	24 088	10 100	m4-gruppen
Mappen 3	Linköping	70 070	28 500	Netto
Mätaren 6	Umeå	57 881	25 684	XL Bygg
Olsgård 4	Malmö	4 002	1 409	Nymålat i Malmö AB
Partille 11:24	Partille	33 489	19 600	Menigo
Planeraren 2	Borlänge	58 791	32 758	ICA
Rockan 2	Värnamo	53 194	9 729	DHL
Sköns prästbord 2:4	Sundsvall	57 017	24 600	Menigo, Norrpartner
Slammertorp 3:3	Järfälla	48 064	17 545	ICA
Slätthög 4	Malmö	7 389	2 508	Linde
Slätthög 5	Malmö	5 703	4 364	Falck
Slätthög 6	Malmö	12 039	3 158	Lindab Sverige AB
Smeden 1	Växjö	32 708	8 210	DHL
Stenåldern 6	Malmö	7 938	4 536	Still
Stiglädret 7	Malmö	3 386	1 042	LG C Isolering i Malmö AB
Tankbilen 9	Trelleborg	16 549	8 700	Arredo
Terminalen 1	Trelleborg	136 638	24 292	Metso
Tågarp 16:17	Burlöv	83 676	52 485	Menigo, ICA
Totalt, kvm		1 826 613	704 060	

TRIBONAS BYGGRÄTTER

PLATS	TYP	YTA, KVM
Norrköping	Byggrätt	10 000
Helsingborg	Byggrätt	10 000
Halmstad	Byggrätt	6 000
Haninge	Byggrätt	6 000
Järfälla	Byggrätt	5 000
Klippan	Byggrätt	2 500
Kungälv	Byggrätt	50 000
Linköping	Byggrätt	10 000
Mölnlycke	Byggrätt	30 000
Trelleborg	Byggrätt	40 000
Växjö	Byggrätt	25 000
Totalt byggrätter, kvm		194 500
Totalt marknadsvärde byggrätter, mkr		94 500

Största hyresgäster per 30 september 2015, kvm



FINANSIERING

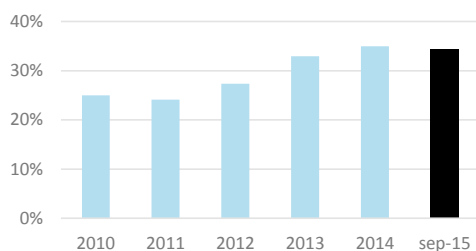
Balansposter samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år.

EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 1 861,4 mkr (1 804,0). Eget kapital per aktie uppgick till 38,3 kr (37,1).

Soliditeten uppgick till 34,3 procent (34,9) vid periodens utgång.

SOLIDITET

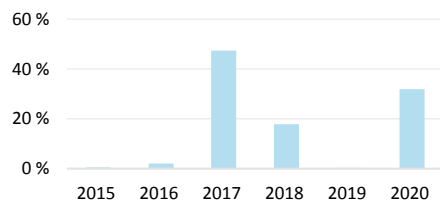


LÅNEFINANSIERING

Tribona har genomfört en förtida refinansiering som trädde ikraft i januari 2015. Tribona refinansierade 85 procent av låneportföljen med Swedbank, Aareal och Sparbanken Skåne. Den genomsnittliga marginalen uppgår nu till 1,90 procent mot tidigare 2,59 procent.

Genomsnittlig förfallotid för Tribonas totala låneportfölj var 2,8 år (1,8) vid utgången av perioden.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN



Räntebärande skulder, exklusive aktiverade lånekostnader, uppgick till 2 949,4 mkr (2 756,9).

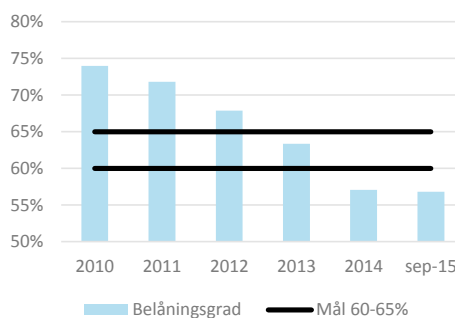
Belåningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 56,8 procent (57,1).

Aktiverade lånekostnader vid periodens utgång uppgick till 14,6 mkr (13,4) och består av sedvanliga kostnader i samband med refinansiering. Dessa lånekostnader skrivs av över respektive låns löptid.

Tribona har beslutade outnyttjade lånelöften om ca 83 mkr.

Tribona bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde på lån.

BELÅNINGSGRAD



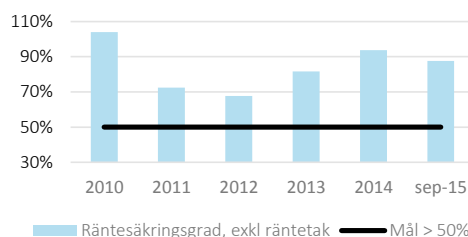
RÄNTESÄKRING

Vid periodens slut uppgick de sammanlagda aktiva räntesäkringsavtalen till 2 949,4 mkr, vilket motsvarar 87,6 procent (93,7) av räntebärande skuld. Dessa har en genomsnittlig förfallotid på 5,2 år (6,0). Snittrentan för säkringsavtalen vid samma tidpunkt var 3,10 procent.

Vid periodens utgång fanns, utöver dessa aktiva räntesäkringsavtal, tre räntetak på sammanlagt 278 mkr som löper till januari 2018 med 2,0 procent. Med räntetak inkluderat uppgick säkringsnivån till 97,0 procent (104,1) vid periodens utgång.

LIKVIDA MEDEL

RÄNTESÄKRINGSGRAD, EXKL RÄNTETAK



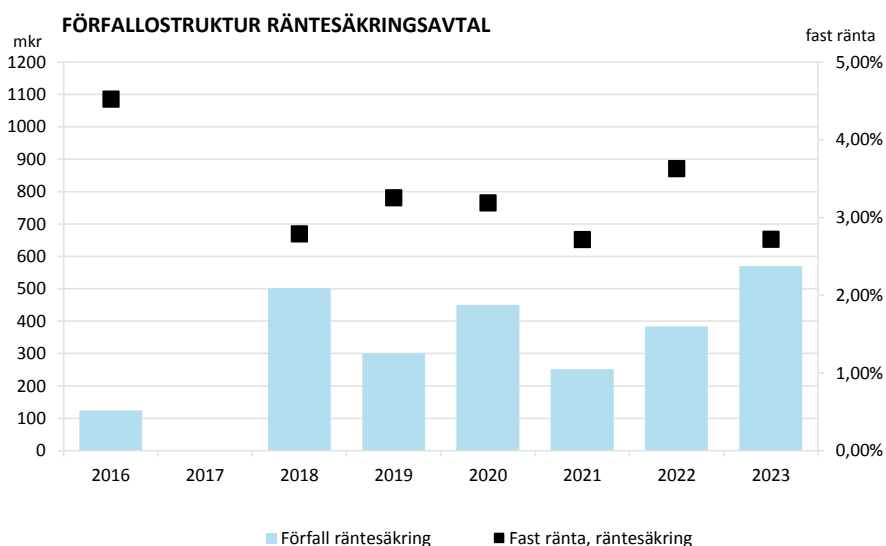
Vid periodens slut uppgick likvida medel till 89,0 mkr (219,7). Likvida medel har påverkats av förvärv på 292 mkr, investeringar på 76 mkr och upptagna lån om 232 mkr under perioden.

Tribona har per den 30 september 2015 outnyttjad checkräkningskredit på 60 mkr.

ÖVERSIKT AV LÅN OCH SÄKRING (*)

Översikt av lån och säkring (*)	2015-09-30	2015-06-30	2014-09-30	2013-09-30
Räntebärande skulder och säkring				
Summa lån	2 949	2 925	3 564	3 408
Rörlig ränta	367	342	981	525
varav räntetak 2%	278	281	290	300
Räntesäkringsavtal	2 583	2 583	2 583	2 883
Andel lån säkrat eller fast ränta (%)	87,6%	88,3%	72,5%	84,6%
Andel lån säkrat eller fast ränta inkl. räntetak (%)	97,0%	97,9%	80,6%	93,4%
Genomsnittlig ränta och marginal				
Genomsnittlig rörlig ränta	-0,10%	0,00%	0,57%	1,14%
Genomsnittlig ränta räntederivat	3,10%	3,10%	3,10%	3,03%
Genomsnittlig ränta	2,70%	2,74%	2,40%	2,74%
Genomsnittlig marginal	1,90%	1,90%	2,72%	2,72%
Summa ränta och marginal	4,60%	4,64%	5,13%	5,45%
Genomsnittlig kvarstående löptid (år)				
Lån	2,8	3,0	1,7	2,6
Räntederivat	5,2	5,5	6,2	6,6
Likvid effekt av 25 punkter ökning i ränta (mkr)	-0,9	-0,9	-2,5	-1,3
Likvid effekt av 25 punkter ökning i marginal (mkr)	-7,4	-7,3	-8,9	-8,5

(*) Exkl. kontrakt med forward start



KONCERNENS BALANSRÄKNING

mkr	2015-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt	5 192	4 831
Materiella anläggningstillgångar	1	0
Räntederivat	0	0
Uppskjuten skattefordran	80	85
Summa anläggningstillgångar	5 273	4 916
Omsättningstillgångar		
Övriga tillgångar	68	32
Likvida medel ¹⁾	89	220
Summa omsättningstillgångar	157	251
Summa tillgångar	5 429	5 167
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	1 861	1 804
Långfristiga räntebärande skulder	2 887	2 696
Deposition från hyresgäster	4	0
Räntederivat	314	330
Uppskjuten skatteskuld	168	144
Summa långfristiga skulder	3 374	3 171
Kortfristiga räntebärande skulder	47	47
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	147	145
Summa kortfristiga skulder	194	192
Summa eget kapital och skulder	5 429	5 167

¹⁾ Disponibla likvida medel inkl. outnyttjade krediter uppgick per den 30 september 2015 till 149 mkr

KONCERNENS REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

mkr, utom antal aktier	Antal aktier	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 januari 2014	38 925 641	1	1 589	-14	366	1 941
Årets resultat					-420	-420
Övrigt totalresultat				13		13
Årets totalresultat		0	0	13	-420	-407
Transaktioner med ägare						
Nyemission	9 731 410	0	292			292
Emissionskostnader efter skatt			-2			-2
Utdelning 2014					-19	-19
Eget kapital 31 december 2014	48 657 051	1	1 878	-1	-74	1 804
Årets resultat					81	81
Övrigt totalresultat				0		0
Årets totalresultat		0	0	0	81	82
Transaktioner med ägare						
Utdelning 2015					-24	-24
Eget kapital 30 september 2015	48 657 051	1	1 878	-1	-17	1 861

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick i perioden till 105,3 mkr (97,7). Det förbättrade kassaflödet är främst en effekt av en lägre finansieringskostnad och lägre skuldsättning, lägre betald inkomstskatt samt förvärvade fastigheter. Förbättringen av kassaflödet från löpande verksamheten har motverkats på grund av avyttringen av Saltängen 1 i Västerås under fjärde kvartalet 2014.

Investeringar har netto påverkat periodens kassaflöde med -76,1 mkr (-52,3), vilket främst avser investeringar i fastigheten i Kungälv, energiinvesteringar i Klippan och

Linköping, investeringar i fastigheten i Danmark, uttagna pantbrev i samband med nyupplåning, fortsatta investeringar i Smeden 1 i Växjö, renovering av Tribonas nya lokaler i Arlov samt energiprojekt i Partille och Mölnlycke.

Kassaflödet från finansieringsaktiviteter under perioden motsvarar nettoinbetalningar om 164,8 mkr (295,5) som avser upptagande av nya lån och amorteringar.

Behållningen av likvida medel, exklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgick till 89,0 mkr (219,7) vid utgången av perioden.

KASSAFLÖDESANALYS

mkr	2015	2014	2015	2014	2014
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Driftnetto	81	95	234	275	353
Central administration	-10	-7	-26	-21	-27
Betalda/erhållna depositioner	-	-	4	-	-17
Betalt finansnetto	-33	-46	-102	-139	-194
Betald inkomstskatt	-	-	-5	-17	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	37	42	105	98	86
Förändring rörelsefordringar	-16	-2	-33	-2	-1
Förändring rörelseskulder	12	-13	-1	-16	-35
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33	27	72	80	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-58	-217	-292	-217	-518
Investeringar i befintliga fastigheter	-20	-11	-76	-52	-67
Försäljning av fastigheter	-	-	-	-	1000
Ökning av övriga anläggningstillgångar	0	0	-	0	0
Erhållna räntor	0	0	-	0	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-78	-228	-368	-269	416
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	49	103	232	103	206
Amorterade lån	-10	-17	-42	-78	-997
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella fordringar	-	0	-	0	-
Emission av aktier (netto)	-	0	-	290	290
Utdelning till aktieägare	-	-	-24	-19	-19
Netto förvärv (försäljning) av egna aktier	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40	86	165	295	-521
Periodens kassaflöde	-5	-115	-132	106	-55
Likvida medel vid periodens ingång	105	490	220	269	269
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	1	1
Likvida medel i bolag som har förvärvats/avyttrats	-10	4	1	4	4
Likvida medel vid periodens utgång	89	379	89	379	220

TRIBONA AKTIEN

Tribona är sedan 21 maj 2013 noterat på NASDAQ Stockholm Mid Cap.

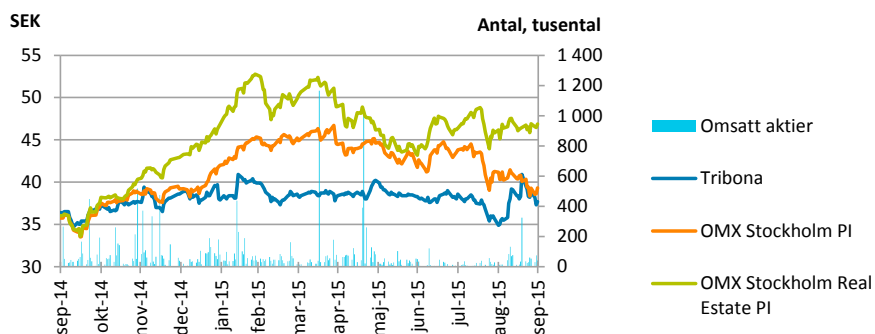
Det totala antalet aktier var vid periodens utgång 48 657 051 aktier.

Börsvärdet uppgick till 1,8 mdkr den 30 september, jämfört med cirka 1,7 mdkr vid motsvarande tid föregående

år. Aktiekursen har under perioden förändrats från 38,6 till 37,7.

Eget kapital per aktie uppgick den 30 september till 38,3 kr.

TRIBONA-AKTIENS UTVECKLING SENASTE 12 MÅNADERNA



TRIBONA AB:S 10 STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2015

Namn	Land	Antal aktier	% andel
1 Klöver AB	SE	14 377 428	29,55%
2 Länsförsäkringar fondförvaltning AB	SE	4 797 835	9,86%
3 Nordea Investment Funds	SE	3 522 114	7,24%
4 Skagen Vekst Verdipapirfondet	SE	2 851 004	5,86%
5 CGML PB CLIENT ACCT-SWEDEN TREATY	GB	2 819 694	5,80%
6 JPM Chase NA	GB	1 799 453	3,70%
7 JP Morgan Bank	GB	1 439 355	2,96%
8 Malmer, Staffan	SE	1 015 103	2,09%
9 Swedbank Robur fonder	SE	1 008 750	2,07%
10 JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	GB	994 000	2,04%
10 största		34 624 736	71,16%
VPS Kunder, DnB Bank*		4 433 971	9,11%
Övriga		9 598 344	19,73%
Summa		48 657 051	100%

Antal aktieägare uppgår till 1 801 per 30 september 2015

Källa: Euroclear

* Tidigare VPS-registrerade aktier ersattes med depåbevis utfärdade av DNB Bank i samband med att det tidigare moderbolaget Tribona ASA fusionerades med Tribona AB (publ). Dessa depåbevis byts mot aktier först när aktieägaren vidtar erforderliga åtgärder

KONCERNENS NYCKELTAL

	2015	2014	2014
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
FINANSIELLA			
Avkastning på eget kapital ²⁾	4,5%	-3,5 %	-9,7 %
Gsn EK avkastning före skatt och värdejustering ²⁾	6,9%	7,0 %	3,2 %
Gsn EK avkastning före skatt efter värdejustering ²⁾	-1,9%	-13,6 %	-27,6 %
Soliditet	34,3%	32,0%	34,9 %
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,7
Brutto belåningsgrad fastigheter ¹⁾	56,8%	63,1%	57,1 %
Netto belåningsgrad fastigheter ¹⁾	55,1%	56,4%	52,5 %
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,8	1,5
AKTIERELATERADE			
Resultat per aktie, kr	1,7	-6,2	-9,3
Resultat före skatt per aktie, kr	2,2	-6,8	-10,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,0	2,4	2,8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av RK per aktie, kr	2,2	2,0	1,8
Eget kapital per aktie, kr	38,3	40,2	37,1
Börskurs per aktie, kr	37,7	37,0	38,6
Antal aktier vid periodens slut, tusental	48 657	48 657	48 657
Genomsnittligt antal aktier, tusental	48 657	42 890	45 008
FASTIGHETSRELATERADE			
Antal fastigheter	36	25	28
Marknadsvärde fastigheter, mkr ¹⁾	5 192	5 646	4 831
Direktavkastning, % - alla fastigheter ²⁾	6,1%	6,8 %	6,7%
Uthyrbar yta, kvm	704 060	741 070	674 605
Hysesintäkter, SEK per gsn kvm ²⁾	566,0	597,0	589,7
Driftsöverskott, SEK per gsn kvm ²⁾	460,4	502,6	493,3
Överskottsgrad	78,3%	84,5 %	83,2%
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,6%	91,0%	84,2%
Ytmässig uthyrningsgrad	87,3%	86,9%	80,4%

1) Inkl. pågående projekt

2) Baseras på rullande 12-månaders resultat

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

mkr	2015	2014	2015	2014	2014
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Intäkter från dotterbolag	1	1	2	2	2
Administrativa kostnader och avskrivningar	-6	-2	-9	-6	-8
Resultat före finansnetto (EBIT)	-5	-1	-7	-4	-5
Finansnetto	11	11	34	32	45
Resultat andelar i koncernföretag	-	-	-	0	-2
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	6	9	27	28	39
Koncernbidrag	-	-	-	0	-38
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-	-	0
Resultat före skatt	6	9	27	28	1
Skatt	-1	-2	-6	-7	-1
Periodens resultat	5	7	21	21	0

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

mkr	2015-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	411	411
Långfristig fordran på dotterbolag	1 455	1 352
Summa anläggningstillgångar	1 866	1 763
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar och övriga fordringar	14	15
Kortfristig fordran på dotterbolag	201	323
Likvida medel	0	0
Summa omsättningstillgångar	215	338
Summa tillgångar	2 081	2 101
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	1 882	1 886
Summa obeskattade reserver	5	5
Summa långfristiga skulder till dotterbolag	156	156
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	33	16
Skulder till dotterbolag	5	38
Summa kortfristiga skulder	38	54
Summa eget kapital och skulder	2 081	2 101

NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

RAPPORTERANDE ENHET

Tribona AB ("Tribona" eller "Bolaget") är ett bolag hemmahörande i Sverige. Delårsrapporten för januari-september 2015 omfattar bolaget med dotterbolag ("Koncernen"). Koncernens årsredovisning för 2014 är tillgänglig på Bolagets kontor på Lagervägen 4, 232 37 Arlöv, Sverige, eller på bolagets hemsida www.tribona.se.

FÖRKLARING AV REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten har, för koncernen, upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt årsredovisningslagen. Delårsrapporten inkluderar inte all information som krävs vid en komplett årsredovisning och bör läsas tillsammans med Koncernens årsredovisning 2014.

VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER OCH ANTAGANDEN

Redovisningsprinciperna som är använda vid utarbetandet av Delårsrapporten är de samma som är använda vid utarbetandet av Koncernens årsredovisning för 2014. Standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som har ikraftträdande från och med årsredovisningen 2014 har inte haft någon väsentlig inverkan på Koncernens redovisning.

POSTER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som företagsledningen lägger till grund. För att minska risken för felaktiga värderingar har Koncernen därför haft som princip att låta externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt

verkligt värde-metoden varje kvartal. Värdering av förvaltningsfastigheter är i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Tribona har derivatinstrument bokförda till verkligt värde om -314 mkr, vilka ligger i nivå 2 enligt IFRS 13. Det finns inga i nivå 1 och 3 och har heller inte varit några omklassificeringar. Avtal som möjliggör netting av förpliktelser mot samma motpart finns.

Verkligt värde för derivaten beräknas från värderingsmodeller baserade på uppskattade framtida kassaflöden och observerbar data i marknaden som ränteavkastningskurvor och spridning i kreditrisk.

På grund av anpassning efter hur andra företag i branschen redovisar sina räntederivat tillämpar Tribona från den 1 januari 2014 inte längre säkringsredovisning av derivat. Tidigare säkringsredovisade derivat återförs via övrigt totalresultat till resultaträkningen, periodiserat över återstående löptid på de aktuella derivaten.

Både förvaltningsfastigheter och derivatinstrument är värderade till verkligt värde. På grund av korta löptider bedöms övriga finansiella tillgångar och skulders verkliga värde i allt väsentligt överensstämma med anskaffningsvärde.

ÖVRIG INFORMATION

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående är prissatta enligt marknadsmässiga villkor. De består av både förvaltningsstjänster och debitering av interna räntor.

Inga ytterligare transaktioner har ägt rum mellan Tribona och närstående som har påverkat Bolagets resultat och ställning i Tribonas delårsrapport.

Lund, 15 oktober 2015
Styrelsen Tribona AB (publ)

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

TRIBONA AB (PUBL), ORG.NR 556870-4646

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Tribona AB (publ) per 30 september 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan

säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 15 oktober 2015

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Avkastning eget kapital: Resultat före skatt exklusive värdet förändring derivat dividerat med eget kapital justerat för värde på derivat.

Avkastning på genomsnittligt eget kapital före skatt, efter värdet förändringar: Resultat före skatt dividerat på genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på genomsnittligt eget kapital före skatt och värdet förändringar: Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Brutto belåningsgrad fastigheter: Räntebärande skulder dividerat med värdet på förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt.

Direktavkastning: Periodens driftnetto för rullande 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Driftöverskott, SEK per gsn kvm: Rullande 12-månaders driftnetto dividerat med genomsnittligt yta för perioden.

Eget kapital per aktie: Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till antal utestående aktier per slutdatum för perioden.

Ekonomisk uthyrningsgrad: Kontrakterad årshyra vid rapporteringstillfället dividerat med hyresvärdet.

Hyresintäkter: Hyresintäkter inkluderar utdebiterad fastighetsskatt och fastighetskostnader.

Hyresintäkter, SEK per gsn kvm: Rullande 12-månaders hyresintäkter dividerat med genomsnittlig yta för perioden.

Hyresvärde: Kontrakterad årshyra vid rapporteringstillfället med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie: Netto kassaflöde från löpande verksamhet dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Netto belåningsgrad fastigheter: Räntebärande skulder minus likvida medel, dividerat med värdet på förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt.

Resultat per aktie: Periodens resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Räntetäckningsgrad, ggr: Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader (eventuella låneomkostnader och valutakursförluster exkluderas).

Skuldsättningsgrad, ggr: Räntebärande skulder dividerat med eget kapital, per slutdatum för perioden.

Soliditet: Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till summa tillgångar per slutdatum för perioden.

Ytmässig uthyrningsgrad: Kontrakterad yta vid periodens utgång dividerat med totalt uthyrningsbar yta vid periodens utgång.

Överskottsgrad: Periodens driftnetto i förhållande till periodens hyresintäkt.

FINANSIELL KALENDER

28 januari 2016	.....	Bokslutskommuniké 2015
25 april 2016	.....	Delårsrapport januari-mars 2016
25 april 2016	.....	Årsstämma 2016
13 juli 2016	.....	Delårsrapport januari-juni 2016
12 oktober 2016	.....	Delårsrapport januari-september 2016

KONTAKTINFORMATION

Per Johansson, VD/CEO
per.johansson@tribona.se
 telefon +46 70-817 13 63

Tommy Åstrand, CFO
tommy.astrand@tribona.se
 telefon +46 70-545 59 97

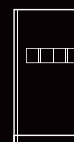
Tribona är ett fastighetsbolag med säte i Lund, vars affärsidé är att äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik i Sverige. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar 36 fastigheter varav 35 i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 704 000 m². Samtliga fastigheter är strategiskt belägna vid logistiska knutpunkter i närheten av de viktiga trafikströmmarna, det vill säga Europavägar och järnvägar, främst i den så kallade nordiska triangeln.

Tribona grundades 2006 som Northern Logistic Property (NLP). Bolaget noterades på Oslobörsen 2007. Sedan den 21 maj 2013 finns bolaget på NASDAQ Stockholm Mid Cap.

TRIBONA

Emdalavägen 10, 223 69 Lund, Sverige

www.tribona.se



Skattefrågor

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skatteregler som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för aktieägare i Tribona som är obegränsat skattskyldig i Sverige, om inte annat uttryckligen anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är endast avsedd som generell information. Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer där fysisk person anses obegränsat skattskyldig i Sverige på grund av att denne har väsentlig anknytning till Sverige,
- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av handelsbolag,
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst respektive avdragsförbud för kapitalförlust som kan bli tillämpliga då aktieägars aktier i Tribona eller Bolaget skattemässigt är att betrakta som näringsbetingade för aktieägaren,
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa särskilda företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror på dennes situation. Respektive aktieägare bör därför rådfråga kvalificerad skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för denne, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och dubbelbeskattningsavtal.

Fysiska personer i Sverige

Beskattning vid avyttring av aktier i Tribona och vid ersättning i form av aktier i Bolaget

För en fysisk person som är obegränsat skattskyldig i Sverige på grund av att denne är bosatt eller stadigvarande vistas i Sverige och som accepterar Erbjudandet och därmed avyttrar sina aktier i Tribona mot ersättning i form av aktier i Bolaget, uppkommer förutsatt att reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten är tillämpliga ingen skattepliktig kapitalvinst eller avdragsgill kapitalförlust beträffande de aktier i Tribona som avyttras med anledning av Erbjudandet. För att reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten ska vara tillämpliga krävs att Bolaget äger aktier i Tribona motsvarande mer än 50 procent av röstetalet vid utgången av det kalenderår då

avyttringen sker. Under förutsättning att Erbjudandet fullföljs kommer Bolaget att inneha aktier i Tribona på sådant sätt att detta villkor är uppfyllt. Anskaffningsvärdet för de mottagna aktierna i Bolaget motsvarar vid framskjuten beskattning omkostnadsbeloppet för tidigare innehavda aktier i Tribona. Det kan noteras att själva andelsbytet i sig inte behöver deklarerats. En avyttring av aktier i Bolaget som har mottagits genom Erbjudandet utlöser däremot beskattningskonsekvenser och ska deklarerats; se vidare ”Beskattning vid avyttring av aktier i Bolaget” nedan.

Om en fysisk person inte längre uppfyller villkoren att vara bosatt i Sverige eller stadigvarande vistas här och reglerna om framskjuten beskattning har tillämpats, ska den så kallade kapitalvinst som uppkom vid andelsbytet tas upp till beskattning. En fysisk person som har varit bosatt eller stadigvarande har vistats i Sverige ska således ta upp kapitalvinsten det år bosättningen eller vistelsen i Sverige upphör. De mottagna andelarna ska då anses avyttrade för det marknadsvärde som gällde vid andelsbytet. Kapitalvinsten vid bytet fastställs således först i efterhand. Skatteverkets uppfattning som den framgår av ställningstagande är dock att i situationer där fysisk person flyttar till ett annat land inom EES och reglerna om framskjuten beskattning har tillämpats ska ingen kapitalvinstbeskattning utlösas på grund av flytten. Detta följer även av ett flertal skattedomar.

Beskattning vid ersättning i form av kontanter

Beträffande de aktier i Tribona som avyttras mot kontant ersättning utlöses kapitalvinstbeskattning (se nedan).

Beskattning vid avyttring av aktier i Bolaget

När fysisk person avyttrar aktier i Bolaget som denne mottagit genom Erbjudandet utlöses kapitalvinstbeskattning; se vidare vad som sägs nedan.

Allmänt rörande kapitalvinstbeskattning av fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinst i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Vid beräkning av om kapitalvinst eller kapitalförlust uppkommer ska omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggas samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid avyttring av noterade aktier får alternativt schablonmetoden användas, vilken innebär att omkostnadsbeloppet får

bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för försäljningen.

Kapitalförluster på noterade aktier får i sin helhet dras av mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier och marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte har dragits av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst, inkomst av näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kr och med 21 procent av det återstående underskottet. Underskott i inkomstslaget kapital som inte kan nyttjas enligt ovan går förlorat och får inte nyttjas senare år.

Svenska aktiebolag

Beskattnings vid avyttring av aktier i Tribona och vid ersättning i form av aktier i Bolaget.

För aktiebolag som är oinskränkt skattskyldiga i Sverige och som genom Erbjudandet avyttrar aktier i Tribona uppkommer som huvudregel skattepliktig kapitalvinst eller avdragsgill kapitalförlust, se vidare vad som sägs nedan. Under förutsättning att vissa villkor är uppfyllda finns dock en möjlighet att yrka uppskov med beskattningen; se vidare ”Uppskov med beskattning av kapitalvinst”. Kapitalvinsten respektive kapitalförlusten beräknas utifrån skillnaden mellan marknadsvärdet av de mottagna aktierna i Bolaget vid tidpunkten för avyttring av aktierna i Tribona och omkostnadsbeloppet för de avyttrade aktierna i Tribona. Bolaget avser att hos Skatteverket ansöka om fastställande av marknadsvärdet på de mottagna aktierna i Bolaget vid tidpunkten för avyttring av aktierna i Tribona. Det av Skatteverket fastställda värdet kommer att publiceras på Skatteverkets respektive Bolagets hemsida på Internet (www.skatteverket.se och www.catenafastigheter.se).

Vid beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust ska omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggas samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid avyttring av noterade aktier får alternativt schablonmetoden användas, vilken innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för försäljningen.

Uppskov med beskattning av kapitalvinst

I den utsträckning som aktiebolag genom Erbjudandet byter aktier i Tribona mot aktier i Bolaget med kapitalvinst som följd kan uppskov med beskattningen medges efter yrkande om detta i deklARATIONEN och under förutsättning att vissa villkor

är uppfyllda. För att reglerna om uppskov ska vara tillämpliga krävs att Bolaget äger aktier i Tribona motsvarande mer än 50 procent av röstetalet vid utgången av det kalenderår då avyttringen sker. Under förutsättning att Erbjudandet fullföljs kommer Bolaget att inneha aktier i Tribona på sådant sätt att detta villkor är uppfyllt.

Aktiebolag som önskar uppskov med beskattningen av kapitalvinst måste redovisa kapitalvinsten i sin deklARATION samt framställa yrkande om uppskov med beskattningen. Om uppskov medges, ska kapitalvinsten fastställas av Skatteverket vid taxeringen i form av ett uppskovsbelopp. Uppskovsbeloppet ska fördelas lika på de aktier i Bolaget som har erhållits genom Erbjudandet. Om uppskov medges, ska kapitalvinsten tas upp till beskattning senast när äganderätten till de mottagna aktierna i Bolaget övergår till annan eller om aktierna upphör att existera. Detta gäller dock inte om de mottagna aktierna övergår till annan genom ett efterföljande andelsbyte som uppfyller förutsättningarna för fortsatt uppskov och den skattskyldige begär att uppskovsbeloppet inte ska tas upp till beskattning. Skattskyldig kan även när som helst i sin deklARATION begära att uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning.

Beskattnings vid ersättning i form av kontanter

Beträffande de aktier i Tribona som avyttras mot kontant ersättning utlöses kapitalvinstbeskattning (se nedan).

Beskattnings vid avyttring av mottagna aktier i Bolaget

När ett i Sverige oinskränkt skattskyldigt aktiebolag avyttrar aktier i Bolaget som har mottagits genom Erbjudandet, utlöses kapitalvinstbeskattning. Mottagna aktier i Bolaget anses förvärvade för ett pris motsvarande marknadsvärdet vid förvärvstidpunkten.

Om uppskov med beskattningen av kapitalvinsten för aktier i Tribona har medgivits ska även medgivet uppskovsbelopp tas upp till beskattning vid avyttring av aktier i Bolaget som har mottagits genom Erbjudandet. Om aktieägare som accepterar Erbjudandet äger aktier i Bolaget vid tidpunkten för aktiebytet eller förvärvar ytterligare aktier i Bolaget efter aktiebytet, tillämpas en särskild turordningsregel enligt vilken efterföljande avyttringar av aktier i Bolaget anses ske i följande ordning:

1. aktier i Bolaget förvärvade före Erbjudandet,
2. aktier i Bolaget förvärvade genom Erbjudandet, och
3. aktier i Bolaget förvärvade efter Erbjudandet.

Allmänt beträffande beskattningen av aktiebolag

För aktiebolag som är oinskränkt skattskyldiga beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent skatt. Vid beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust ska omkostnadsbeloppet

för samtliga aktier av samma slag och sort läggas samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid avyttring av noterade aktier får alternativt schablonmetoden användas för att fastställa omkostnadsbeloppet. Avdrag för kapitalförlust på aktier medges endast mot kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. För det fall en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den samma år dras av mot kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos annat företag i samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan företagen och båda företagen begär det vid samma års taxering. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Dock kan noteras att särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investeringsfonder och investmentföretag.

Särskilda skattefrågor för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldig i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i svenskt aktiebolag uttas normalt kupongskatt i Sverige. Kupongskatten innehålls normalt av Euroclear vid utdelningstillfället. Om aktierna är förvaltarregistrerade svarar förvaltaren för skatteavdraget. Aktieägare som är begränsat skattskyldig i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Erbjudandet innebär att aktierna i Tribona avyttras och medför därför som regel inga svenska skattekonsekvenser för begränsat skattskyldig som saknar fast driftställe i Sverige. Enligt den så kallade tioårsregeln kan dock fysisk person som är begränsat skattskyldig i Sverige bli föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Tribona om personen vid något tillfälle under det år avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatt i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal. Begränsat skattskyldig aktieägare kan vidare bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

SKATTEFRÅGOR I NORGE

Nedan följer en sammanfattning av vissa norska skattefrågor som rör köp, innehav och avyttring av aktier i Bolaget. Sammanfattningen gäller aktuella regler för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga till Norge, och redogör inte för skattefrågor i någon annan jurisdiktion. Sammanfattningen är baserad på gällande norska lagar, regler och föreskrifter vid tidpunkten för erbjudandet och är underlagd eventuella

lagändringar efter detta datum. Sådana ändringar kan eventuellt ha retroaktiv effekt.

Sammanfattningen är av allmän karaktär och är inte avsedd att vara en uttömmande beskrivning av alla norska skattefrågor relevanta vid beslut att förvärva, äga eller avyttra aktierna. Aktieägare som önskar utreda sin skattesituation bör konferera och förlita sig på egna skatterådgivare. Aktieägare bosatta i andra jurisdiktioner än Norge bör konferera och förlita sig på lokala skatterådgivare avseende skattesituationen i deras hemland.

Sammanfattningen gäller endast aktieägare som är så kallade ”beneficial owners”, verkliga ägare, av aktierna.

Fysiska personer i Norge

Utdelning

Utdelning från ett svenskt aktiebolag till aktieägare som är fysiska personer och som är obegränsat skattskyldiga i Norge, beskattas som allmän inkomst i Norge med en skattesats som för närvarande er fastsatt till 27 procent (den relevanta bestämmelsen föreslås bli reviderad från och med 1 januari 2016 genom att beskattningsunderlaget efter särskilt norskt avdrag, ”skjermingsfradrag” – se beskrivning nedanför - multipliceras med en uppjusteringsfaktor på 1,15 som därefter beskattas med 25 procent).

Norska fysiska personer kan ha rätt till avdrag (norskt ”skjermingsfradrag”) från skattepliktig inkomst i form av utdelning. Avdraget beräknas aktie-för-aktie och avdraget för varje aktie motsvarar kostnaden för aktien multiplicerad med en norsk ”skjermingsrente” (genomsnittlig ränta för 3 månader på statskuldväxlar). För intäktsåret 2014, blev den norska ”skjermingsrenten” fastsatt till 0,9 procent.

Avdraget beräknas för varje kalenderår och fördelas enbart på aktieägare som innehar aktier vid utgången av det aktuella kalenderåret. Norska fysiska personer som överlåter aktier har således inte rätt till avdrag under avyttringsåret. Avdrag, som överstiger utdelning på aktierna under ett år, kan sparas och dras av vid beräkning av den skattepliktiga utdelningen på samma aktie ett senare år (avdrag som inte utnyttjas kan inte användas till avdrag på utdelning eller inntäkter på andra aktier). Ett oanvänt avdrag ingår i underlaget för avdragsberäkningen på samma aktie efterföljande år.

Norska fysiska personer har rätt till kreditavräkning för eventuell källskatt betald till Sverige. Så länge källskatten är lägre än norsk skatt, kommer den reella beskattningen i praxis vara lik den norska skatten.

Avyttring av aktier

Försäljning, inlösen eller annan disponering av aktier betraktas som avyttring i Norge. En norsk fysisk persons kapitalvinst eller kapitalförlust på avyttring av aktier är skattepliktigt och

avdragsgill i Norge. Sådan kapitalvinst och kapitalförlust medräknas eller dras av vid beräkningen av allmän inkomst under avyttringsåret. Allmän inkomst beskattas med en skattesats på 27 procent (den relevanta bestämmelsen föreslås bli reviderad från och med 1 januari 2016 genom att beskattningsunderlaget efter norskt ”skjermingsfradrag” – se beskrivning ovanför – multipliceras med en uppjusteringsfaktor på 1,15 som därefter beskattas med 25 procent). Kapitalvinst beskattas och kapitalförlust är avdragsgill, oavsett ägandets varighet och antalet aktier som avyttras.

Kapitalvinst beräknas som erhållen ersättning minus självkostnadspriset för aktien, inklusive eventuella förvärvs- eller avyttringskostnader. Oanvänt avdrag kan vara avdragsgill vid beräkningen av skattepliktig inkomst. Avdraget för varje aktie är lika med kostnaden för aktien multiplicerat med en bestämd norsk ”skjermingsrente”, se ovanför. Avdraget beräknas för varje kalenderår och fördelas enbart till norska fysiska personer som äger aktier vid utgången av det aktuella kalenderåret. Norska fysiska personer som överlåter aktier har således inte rätt till avdrag under avyttringsåret. Det oanvända avdraget kan endast dras av för att minska en skattepliktig vinst på samma aktie, och inte för att öka eller generera en avdragsgill förlust. Vidare kan oanvänt avdrag inte kvittas mot vinster från avyttringen av andra aktier.

Om aktieägaren innehar aktier som förvärvats vid olika tidpunkter, anses de aktier som förvärvats först vara de första som avyttrats, först in och först ut-metod.

Särskilda regler gäller för norska fysiska personer som upphör att ha skattemässig hemvist i Norge.

Förmögenhetsskatt

Norska fysiska personers aktieinnehav ingår vid beräkningen av norsk förmögenhetsskatt.

Noterade aktier värderas till 100 procent av sitt noterade värde per 1 januari i taxeringsåret (året efter inkomståret). Gällande marginalförmögenhetsskatt uppgår till 0,85 procent marginalförmögenhetsskattesatsen föreslås reduceras till 0,80 procent från och med intäktsåret 2016).

Norska aktiebolag

Utdelning

Utdelning från ett aktiebolag som har skattemässig hemvist inom EES, till aktieägare som är aktiebolag eller liknande enheter och som har skattemässig hemvist i Norge, omfattas av den norska Fritaksmetoden.

Tre procent av inkomster från utdelning som omfattas av den norska Fritaksmetoden ska uppges som allmän inkomst och beskattas med en schablonskattesats på 27 procent (den relevanta bestämmelsen föreslås bli reviderad från och med 1 januari 2016 genom att beskattningsunderlaget efter norskt

”skjermingsfradrag” – se beskrivning ovanför – multipliceras med en uppjusteringsfaktor på 1,15 som därefter beskattas med 25 procent). Sålunda beskattas ett bolags utdelningar till ett norskt aktiebolag med en effektiv skattesats för närvarande på 0,81 procent.

Norska aktiebolag har rätt till kreditavräkning för eventuell källskatt betald till Sverige. Om källskatten är högre än norsk skatt, kommer den reella beskattningen i praxis vara lik den svenska skatten.

Avyttring av aktier

Ett norskt aktiebolags kapitalvinst eller kapitalförlust från avyttringen av aktier i ett svenskt aktiebolag omfattas av den norska Fritaksmetoden. Sålunda beskattas inte sådan kapitalvinst och kapitalförlust är inte avdragsgill.

Särskilda regler gäller för norska aktiebolag som upphör att ha skattemässig hemvist i Norge.

Adresser

Catena AB (publ)

Box 5003
250 05 Helsingborg
Besöksadress:
Landskronavägen 7A
Tel 042-449 22 00
www.catenafastigheter.se

Tribona AB (publ)

Besöksadress:
Lagervägen 4
232 37 Arlöv
www.tribona.se

Catella Corporate Finance

Birger Jarlsgatan 6
Box 5130
102 43 Stockholm

Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB

Strandvägen 7A
Box 5244
102 45 Stockholm

PwC

Torsgatan 21
113 97 Stockholm

Erik Penser Bankaktiebolag

Biblioteksgatan 9
Box 7405
103 91 Stockholm

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm

CATENA

www.catenafastigheter.se

