



**Information till aktieägarna
i Catena AB (publ) inför
extra bolagsstämma
måndag 23 september 2013**

Detta presentationsmaterial innehåller information med anledning av styrelsens förslag om nyemission riktad till Brinova Fastigheter AB.



Innehåll

Affären i sammandrag	3
Bakgrund och motiv	4
Catena i korthet	5
Information om förvärvade fastigheter	6
Värdeutlåtande	10
Finansiell översikt	12
Organisation	14
Ägarstruktur	14
Styrelsens förslag till beslut avseende nyemission av aktier	15
Styrelsens redogörelse enligt ABL 13 kap. 6 §	16
Styrelsens redogörelse enligt ABL 13 kap. 7 §	17
Revisorns yttrande över styrelsens redogörelse för kvittning enligt ABL 13 kap. 8 §	18
Revisorns yttrande över styrelsens redogörelse för väsentliga händelser enligt ABL 13 kap. 6 §	19

Extra bolagsstämma

Extra bolagsstämma i Catena AB (publ) kommer att hållas måndag 23 september 2013, klockan 16.00 i Wenströmsalen på IVAs Konferenscenter, Grev Turegatan 16 i Stockholm. Inregistrering till stämman börjar klockan 15.00.

Kallelse till extra bolagsstämma offentliggjordes 30 augusti 2013.

Kontakt

Henry Klotz, styrelsens ordförande
Tel. + 44 (0) 77 66 205 145

Detta dokument utgör inget prospekt. Det innehåller inget erbjudande att förvärva eller nyteckna aktier. Informationen är endast framtagen för att utgöra kompletterande informationsunderlag med anledning av styrelsens förslag till den extra bolagsstämman att besluta om en nyemission utan förträdesrätt för aktieägarna. Ett prospekt med anledning av upptagande till handel av nyemitterade aktier planeras att offentliggöras i oktober 2013.

Uppgifter i detta dokument rörande Brinova Logistik AB har tillhandahållits av Brinova Fastigheter AB.

Siffror i detta material har avrundats, medan beräkningar utförts utan avrundning. Detta medför att vissa tabeller och diagram till synes inte summerar rätt.

Affären i sammandrag

Den 20 augusti 2013 undertecknade Catena AB (publ) ("Catena") ett villkorat avtal med Brinova Fastigheter AB ("Brinova") om förvärv av Brinova Logistik AB ("Brinova Logistik") som äger ett 40-tal logistik- och lagerfastigheter med en uthyrbar area om cirka 650 000 kvadratmeter och med ett överenskommet fastighetsvärde om 3 828 mkr ("Fastighetsbeståndet"). Köpeskillingen för aktierna i Brinova Logistik uppgår till 1 145 mkr och baseras på externa fastighetsvärderingar.

Avtalet är villkorat av:

- Due diligence-granskning av Brinova Logistik-koncernen,
- Externa kreditgivares medgivande, samt
- Att extra bolagsstämma i Catena fattar beslut om en riktad emission av 13 630 952 aktier till Brinova i utbyte mot den revers som erläggs som betalning för aktierna i Brinova Logistik.

Avtalet innehåller vidare av Brinova ställda sedvanliga garantier och åtaganden avseende de tillgångar som Catena förvärvar. Härutöver ska Catena och Brinova på tillträdesdagen ingå ett rörelseöverlåtelseavtal genom vilket Catena från Brinova övertar personal och förvärvar inventarier etc. hänförligt till Brinova Logistik-koncernens rörelse.

Efter affärens offentliggörande har externa kreditgivare lämnat sitt medgivande och genomförd due diligence-granskning har inte föranlett någon justering av affärens kommersiella innehåll. Kvarvarande villkor för affärens genomförande är beslut på extra bolagsstämma om nyemissionen.

För giltigt beslut om nyemission ska styrelsens förslag biträdas av aktieägare som representerar minst två tredjedelar av på bolagsstämman företrädda aktier och röster. CLS Holdings plc genom Endicott Sweden AB, Fabège AB (publ) och Catella Fonder, som tillsammans innehar 72 procent av kapitalet och rösterna i Catena, har uttalat sitt stöd för affären och kommer att rösta för genomförande av nyemissionen.

Teckningskursen för de nyemitterade aktierna uppgår till 84,00 kronor vilken baseras på genomsnittskursen för Catenas aktie femton (15) handelsdagar fram till den 20 augusti 2013, vilket var den dag då villkoren för förvärvet offentliggjordes.

De nyemitterade aktierna motsvarar 54,1 procent av antalet aktier i Catena efter genomförd emission. Brinova har erhållit dispens från budplikt hos Aktiemarknadsnämnden.

Vid genomförd affär är avsikten att Brinovas VD Gustaf Hermelin blir ny VD för Catena samt att Gustaf Hermelin byter sitt nuvarande ägande i Brinova mot ett direktäggande i Catena. Catenas nuvarande VD Andreas Philipson övergår till en ny roll. Affären tillför Catena en organisation med lång erfarenhet inom logistiksektorn och av att driva och utveckla fastighetsbolag.

I samband med affärens genomförande har Catena anlitat Catella Corporate Finance som finansiell rådgivare, Nord & Co. som legal rådgivare och PwC för genomförande av finansiell och skattemässig granskning av Brinova Logistik-koncernen. Som underlag för affären har Catena tagit del av externa fastighetsvärderingar genomförda av Newsec Advice AB.

CATENA FÖRE OCH EFTER AFFÄR	2013-06-30	PROFORMA EFTER AFFÄR
Uthyrbar area, kvm	41 000	691 000
Bokfört värde fastigheter, mkr	885	4 713
Antal aktier, miljoner	11,6	25,2
Eget kapital per aktie, kr	43,3	64,4
Soliditet, %	52,9	33,2
Intjäningsförmåga på årsbasis efter aktuell skatt, kr per aktie	0,7	5,4

Bakgrund och motiv

Catena är sprunget ur Volvo och Bilia och har omstrukturerats vid ett antal tillfällen när det har bedömts vara motiverat för att på bästa sätt skapa aktieägarvärde. Senast skedde det 2010-2011 när merparten av fastighetsportföljen avyttrades och en extrautdelning om 53 kronor per aktie lämnades. Därefter har Catenas enda tillgång varit en större utvecklingsfastighet i Solna.

Detaljplanen för Catenas utvecklingsfastighet i Solna bedöms vinna laga kraft under senare delen av 2013, innebärande att Catena innehar byggrätter motsvarande cirka 70 000 kvadratmeter kommersiell yta samt cirka 800 lägenheter. Att fullt ut genomföra projektet är kostnadsberäknat till drygt fyra mdr kr med en genomförandetid om cirka tio år.

Catena står nu inför beslut om hur ett genomförande av erhållen detaljplan ska ske. Två huvudalternativ föreligger; att genomföra projektet i egen regi eller att avyttra hela eller delar av projektet. Catenas bedömning är att det, givet marknadsförutsättningarna, ger ett bättre ekonomiskt utfall att fortsätta driva utvecklingen i egen regi.

Samtidigt är Catenas nuvarande kapitalbas för liten för att projektet ska kunna genomföras på egen balansräkning. I syfte att maximera den ekonomiska vinningen av detaljplanen har Catena därför ett behov av att förstärka

sin kapitalbas. Ett sätt att göra detta är att Catena apportförfärdar ett kompletterande och kassaflödesgenererande fastighetsbestånd.

Genom affären med Brinova tillförs Catena ett eget kapital om cirka 1,1 mdr kr och en årlig intjäning om cirka 150 mkr före skatt, innebärande att Catena får bättre resultatmässig kapacitet och finansiell bas. Eget kapital per aktie ökar från 43 kronor per 30 juni 2013 till 64 kronor proforma. Ett Catena med ökad intjäning stärker förutsättningarna för en attraktiv utdelningspolitik.

Catena får även en erfaren organisation med goda kundrelationer inom logistiksektorn och erfarenhet från utvecklingsprojekt samt ett brett kontaktnät på kapital- och fastighetsmarknaden. Brinovas VD Gustaf Hermelin föreslås bli ny VD för Catena och kommer därmed lämna sin nuvarande roll i Brinova. Gustaf Hermelin har lång erfarenhet av att driva noterade fastighetsbolag dels från tiden som VD i Klövern AB under åren 2002-2011, dels genom styrelsearbete i flera noterade fastighetsbolag.

Den föreslagna affären stärker Catena och skapar förutsättningar för Catena att ta en större egen roll i den fortsatta utvecklingen i Solna. Sammantaget skapar detta aktieägarvärde.

Styrelsen för Catena AB (publ)

19 september 2013



Illustration över Catenas projektfastighet i Solna, Haga Norra i Stockholm av BAU - Byrån för Arkitektur & Urbanism.

Catena i korthet



Historik

Catenas historia började 1967 då Volvo bildade AB Volvator för att strukturera om sitt återförsäljarnät. Företaget namnändrades till AB Catena i samband med börsintroduktionen 1984 då Volvo minskade sin ägarandel. Under de kommande tio åren expanderade företaget inom områden som finans, fastigheter och handel. 1994 startade en renodling av verksamheten till fordonsdistribution.

2006 beslöt Bilias bolagsstämma att dela ut Catena till sina aktieägare. Catena noterades på Stockholmsbörsen den 26 april 2006. Catenas största hyregäst Bilia utgjorde cirka 90 procent av bolagets hyresintäkter.

Under 2010-2011 avyttrade Catena merparten av sitt fastighetsbestånd förutom en utvecklingsfastighet i Solna.

Affärsidé

Catenas affärsidé är att äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Finansiella mål över en konjunkturcykel

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga räntan på en svensk femårig statsobligation med minst fem procentenheter.
- Räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,75 gånger.
- Soliditeten ska vara lägst 25 procent och högst 35 procent.

Finansiell information i korthet

MKR	HELÅR			
	2013 JAN-JUNI	2012	2011	2010
Driftsöverskott	12	23	21	142
Rörelseresultat	43	255	95	404
Eget kapital	501	481	297	845
Fastigheternas bokförda värde	885	850	610	2 108
Uthyrbar area, kvm	40 723	40 723	40 723	192 994

Catenas aktieägare

PER 31 JULI 2013	ANTAL AKTIER TUSENTAL	RÖSTER %
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 469	30,0
Fabege AB	3 469	30,0
Catella Fonder	1 401	12,1
Livsörsäkrings AB Skandia	277	2,4
Banque Carnegie Luxembourg SA	189	1,6
CBNY-DFA-INT SML CAP V	100	0,9
Mellon US Tax Exempt Account	64	0,6
Swedbank Robur Fonder	60	0,5
Handelsbanken Fonder	57	0,5
CBNY-DFA-INT SML CO S V	56	0,5
Övriga aktieägare	2 421	20,9
Totalt	11 565	100,0

Kursutveckling sep 2011-sep 2013



Information om förvärvade fastigheter

Fastighetsbeståndet består av 44 logistik- och lagerfastigheter¹ med en uthyrbar area om cirka 650 000 kvadratmeter, varav 91 procent utgörs av logistik/lager. Resterande area utgörs främst av kontor.

Brinova Logistiks verksamhet är indelad i tre marknadsområden baserade på geografi; Stockholmsregionen, Göteborgsregionen och Öresundsregionen. Av total uthyrbar area återfinns 45 procent i Stockholmsregionen, 28 procent i Göteborgsregionen och 27 procent i Öresundsregionen.

Hyresvärdet uppgår till cirka 396 mkr, vilket motsvarar 610 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Av totalt hyresvärde återfinns 49 procent i Stockholmsregionen, 30 procent i Göteborgsregionen och 22 procent i Öresundsregionen.

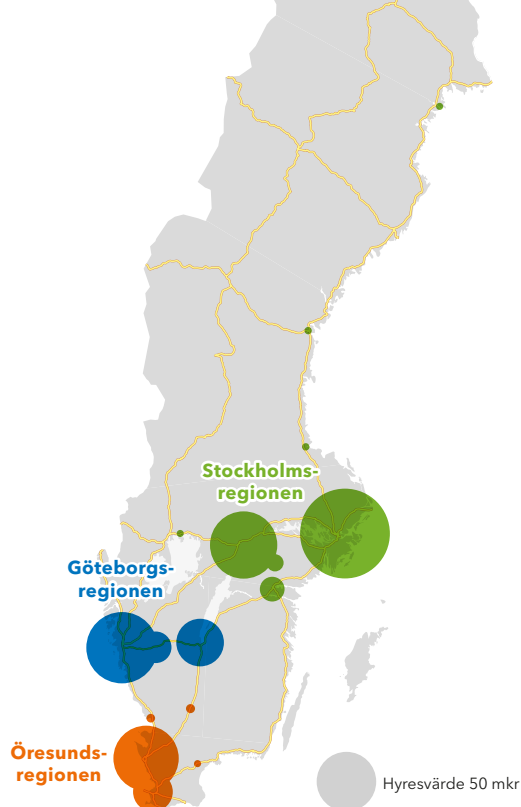
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgår till cirka 346 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 87 procent.

DHL är största hyresgäst och står för cirka 38 procent av totala hyresintäkter. DHL förhyr lokaler i elva fastigheter. Andra stora hyresgäster är PostNord och Axel Johnson Gruppen². Dessa tre hyresgäster står tillsammans för drygt 50 procent av hyresintäkterna i Fastighetsbeståndet.

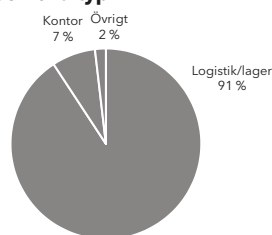
Genomsnittlig återstående kontraktstid för samtliga hyreskontrakt i Fastighetsbeståndet uppgår till drygt fem år.

Baserat på vilken verksamhet hyresgästen huvudsakligen bedriver i fastigheterna har Brinova Logistik delat in Fastighetsbeståndet i tre fastighetstyper; logistiklager, terminal och distributionslager. Av totalt hyresvärde utgör logistiklager 75 procent, terminal 20 procent och distributionslager 6 procent.

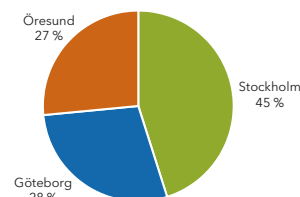
¹ Antal registerfastigheter uppgår till 46, varav nio är upplåtna med tomträtt.
² Grönsakshallen Sorunda och Axfood.



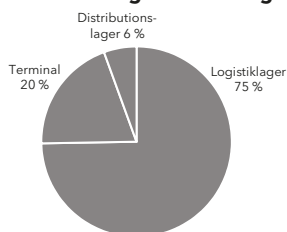
Fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



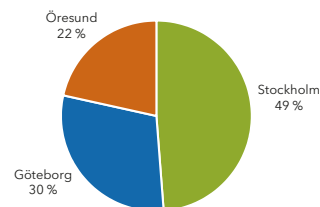
Fördelning av uthyrbar area per region



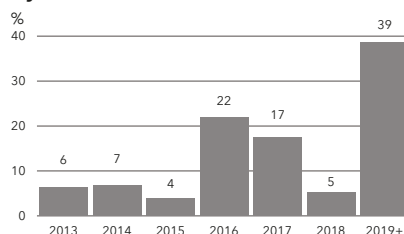
Fördelning av hyresvärde per fastigheternas huvudsakliga användning



Fördelning av hyresvärde per region



Hyresförfallostruktur



Fördelning per region

	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	ÖVERENSKOMMET FASTIGHETSVÄRDE		HYRESVÄRDE		HYRESINTÄKTER, MKR	EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %
			MKR	KR/KVM	MKR	KR/KVM		
Stockholmsregionen	21	293 127	1 882	6 421	193	659	166	86
Göteborgsregionen	10	184 401	1 143	6 198	118	638	97	83
Öresundsregionen	13	172 338	803	4 658	85	495	82	96
Förvärvade fastigheter	44	649 866	3 828	5 890	396	610	346	87



Högsbo 21:2, Göteborg



Köpingegården 1, Helsingborg



Regulatorn 2, Huddinge



Terminalen 3, Malmö



Terminalen 1, Hallsberg



Törsjö 2:49, Örebro



Mosås 4:66, Örebro



Backa 23:5, Göteborg



Nattskiftet 11, Stockholm



Slottshagen 2:1, Norrköping



Hästhagen 4, Helsingborg



Barnarps-Kråkebo 1:44, Jönköping



Kopparverket 11, Helsingborg

Fastighetsförteckning

STOCKHOLMSREGIONEN

FASTIGHET ¹	HUVUDSAKLIG ANVÄNDNING	KOMMUN	ADRESS	VÄRDEÅR	UTHYRBAR AREA, KVM			TAXERINGSVÄRDE, MKR	
					LOGISTIK/LAGER	KONTOR	ÖVRIGT		
1 Nattskiftet 11 (T)	L	Stockholm	Elektravägen 11, 15, 21	1996	22 802	2 520	-	25 322	15
2 Vanda 1 (T)	L	Stockholm	Vandagatan 3	1990	20 966	559	1 715	23 240	168
3 Vasslan 1 (T)	D	Stockholm	Sockengränd 2	1986	2 056	1 357	1 986	5 399	43
4 Regulatorn 2	L	Huddinge	Elektronvägen 1	1967	47 639	661	-	48 300	153
5 Dikartorp 3:6, 3:12	L	Järfälla	Passadvägen 8, 10	1977, 2002	28 066	1 520	-	29 586	171
6 Jakobsberg 22:16	L	Järfälla	Mossvägen 4	1992	2 155	300	-	2 455	10
7 Tuvängen 1	D	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	2 190	450	-	2 640	20
8 Mörby 5:28	T	Nykvarn	Mörbyvägen 22	2009	-	-	186	186	27
9 Törsjö 2:49	L	Örebro	Paketvägen 1-3	2004	52 400	2 855	-	55 255	142
10 Godsvagnen 6	L	Örebro	Terminalgatan 2	1992	18 720	880	-	19 600	66
11 Mosås 4:57	L	Örebro	Paketvägen 4A-B, 6-8	1970	12 089	-	-	12 089	31
12 Mosås 4:66	T	Örebro	Paketvägen 10	2007	7 785	1 100	-	8 885	39
13 Terminalen 1	T	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12	Spec	25 000	850	-	25 850	-
14 Slottshagen 2:1 (T)	T	Norrköping	Kommendantvägen 5	Spec	14 062	1 064	-	15 126	-
15 Basfiolen 7 (T)	D	Norrköping	Moa Martinsons Gata 10A	1983	148	220	950	1 318	4
16 Sothönan 3	L	Katrineholm	Industrigatan 7	1979	11 695	462	-	12 157	22
17 Sothönan 19	-	Katrineholm	Terminalgatan 8	Mark	-	-	-	-	1
18 Vårdshuset 3	D	Sundsvall	Vårdshusvägen 5	1985	488	126	898	1 512	3
19 Storheden 1:75	D	Luleå	Betongvägen 40	1990	1 250	200	-	1 450	4
20 Sörby Urfjäll 38:2	D	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	1 050	159	218	1 427	4
21 Östanvinden 5 (T)	D	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	-	115	1 215	1 330	3
Summa Stockholmsregionen					270 561	15 398	7 168	293 127	924

GÖTEBORGSREGIONEN

22 Högsbo 21:2	L	Göteborg	J A Pripps Gata 2	1978	61 498	2 384	951	64 833	298
23 Backa 23:5	L	Göteborg	Exportgatan 14-16	1992	12 105	2 575	279	14 959	1
24 Backa 97:10	L	Göteborg	Exportgatan 43	1979	11 965	1 470	-	13 435	49
25 Barnarps-Kråkebo 1:44	L	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	33 146	980	-	34 126	88
26 Ädelmetallen 1	L	Jönköping	Industrigatan 7	1976	20 362	395	-	20 757	54
27 Ätthögen 2	L	Jönköping	Herkulesvägen 56	1987	7 945	764	-	8 709	25
28 Älghunden 3	D	Jönköping	Muttervägen 3	1983	3 135	333	270	3 738	13
29 Vindtunneln 1	L	Borås	Vevgatan 18	2002	15 030	1 867	-	16 897	69
30 Tappen 1	L	Borås	Lamellgatan 1-3	1984	5 348	243	109	5 700	16
31 Källbäckstryd 1:408	D	Borås	Tvinnargatan 17	1990	810	154	283	1 247	5
Summa Göteborgsregionen					171 344	11 165	1 892	184 401	617

ÖRESUNDSREGIONEN

32 Köpingegården 1	T	Helsingborg	Trintegatan 10, 13	2004	33 715	5 060	150	38 925	59
33 Hästhagen 4	L	Helsingborg	Landskronavägen 5, 7A-E	2005	33 952	4 529	-	38 481	124
34 Kopparkerket 11	L	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	26 600	-	-	26 600	96
35 Kroksabeln 17	L	Helsingborg	Muskögatan 11	1971	6 648	748	-	7 396	19
36 Remmen 1	L	Åstorp	Persbogatan 1-3	1985	5 429	981	-	6 410	11
37 Lejonet 7	L	Åstorp	Bangatan 9A	1995	3 259	365	-	3 624	8
38 Lejonet 6	L	Åstorp	Bangatan 7	1973	1 500	285	-	1 785	2
39 Terminalen 3 (T)	T	Malmö	Terminalgatan 7	Spec	25 000	8 300	-	33 300	-
40 Bronsringen 1, 3	D	Malmö	Bronsgjutaregatan 4	2008	2 450	690	2 010	5 150	45
41 Terminalen 4 (T)	L	Malmö	Terminalgatan 5	1979	1 010	264	16	1 290	14
42 Släggan 1	L	Ljungby	Kännavägen 40	1964	6 700	200	-	6 900	4
43 Arnulf Överland 1	D	Kristianstad	Estrids Väg 2	1992	895	130	725	1 750	4
44 Konen 5 (T)	D	Halmstad	Kristinehedsvägen 16	1977	727	-	-	727	5
Summa Öresundsregionen					147 885	21 552	2 901	172 338	392

SUMMA FÖRVÄRVADE FASTIGHETER

589 790 48 115 11 961 649 866 1 933

Not

1 (T) innebär att fastigheten är upplåten med tomträtt.

Huvudsaklig användning

L **Logistiklager** - fastighet där godset lagras kortare eller längre tid. Lager för ett större geografiskt område. Kan vara avsett för distribution direkt till slutkund och/eller till olika lokallager/terminaler.

T **Terminal** - fastighet som utgör knutpunkt eller mellanstation för omlastning. Utgör en nod i ett flöde varför läget är av stor vikt. Godset omsätts ofta samma dag. Fastighet kännetecknas av ett stort antal portar. Begränsat behov av hög takhöjd.

D **Distributionslager** - lokal etablering för aktörer inom B2B. Varor distribueras direkt till kund eller hämtas av kund vid fastigheten.



Värderingsintyg

På uppdrag av Brinova Fastigheter AB, genom Peter Andersson, har Newsec Advice AB erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av Brinovas logistikportfölj. Värdetidpunkt är 19 augusti 2013. Sammanlagt omfattar uppdraget 43 värderingsobjekt med en uthyrbar area om cirka 650 000 kvm.

Underlag

Av värderingsobjekten har 26 besiktigats i samband med årskiftesvärdering och övriga värderingsuppdrag av Brinovas Fastigheter AB under perioden 2010–2013. Marknadsvärdet för de besiktigade objekten uppgår till cirka 89 procent av det totala marknadsvärdet för värderingsobjekten.

Övriga underlag utgörs av hyresdebiteringslista, information från Brinova kring pågående kontraktsförhandlingar och uppsägningar samt investeringar, uppgifter om drift- och underhållskostnader, uppgifter om vakanser, utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) och ortsprismaterial.

Majoriteten av hyresnivåerna bedöms vara marknadsmässiga och återspeglar standard, skick och effektivitet på lokalerna. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror har de anpassats vid avtalslut.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Brinova, kontraktsuppgifter och erfarenhet. Utgångspunkt vid bedömning av driftkostnaderna har varit de av Brinova redovisade driftkostnaderna med ett mer schabloniserat tillägg för administrativa kostnader.

Avsättning för periodiskt underhåll är bedömd till mellan 10 och 50 kr/kvm. Storlek på avsättning beror delvis på byggnadens/byggnadernas ålder och dess skick och standard, typen av verksamhet som bedrivs i lokalerna, och till vilken grad inre och yttre underhåll åligger hyresvärden.

Ett antal av de värderade fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Detaljer gällande tomträttsavgifter, avtalstider etc har hämtats från utdrag ur fastighetsdatasystemet.

Värdebedömning och metodik

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (5 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är således läge och hyresnivå samt vakansgrad.

Till grund för kassaflödeskalkylen har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Årlig inflation 2,0 procent, dock 1,0 procent under 2013
- Årlig hyresutveckling 100 procent av KPI, men med hänsyn tagen till hyresvillkor, då en del av hyresavtalen inte inkluderar full indexering av ökning
- Årlig ökning av drift/underhåll med 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets netto mellan 6,50–10,0 procent, beroende på fastighetstyp, läge, hyresgästssammansättning och villkor i hyresavtal.

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut.

Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde har per värdetidpunkten 19 augusti 2013 bedömts till **3 860 400 000 kronor (3 860 miljoner kronor)**. Marknadsvärdet för de fastigheter som innehas med tomträtt har bedömts till 661 700 000 kronor motsvarande 17 procent av det totala marknadsvärdet.

Malmö 2013-08-26

Newsec Advice AB



Nina Warnquist

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Finansiell översikt

Finansiell information om Brinova Logistik

Brinova Logistik är moderbolag i en koncern bestående av ett 40-tal fastighetsägande dotterbolag. Brinova Logistik-koncernen bildades i februari 2013 som ett led i en intern omstrukturering inom Brinova vars syfte var att skapa en underkoncern bestående av Brinovas samtliga logistik- och lagerfastigheter.

I samband med affären har en preliminär tillträdesbalansräkning per 30 september 2013 upprättats med utgångspunkt från utfall 30 juni 2013 och händelser därefter.

Vid beräkning av köpeskillingen för aktierna i Brinova Logistik har uppskjuten skatteskuld beaktats med 5,5 procent av skillnaden mellan överenskommet fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Skillnaden mellan värdering och redovisad uppskjuten skatt i den preliminära tillträdesbalansräkningen uppgår till 137 mkr vilket beaktas i beräkningen av aktiernas köpeskillning om 1 145 mkr.

Fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgår till cirka 346 mkr. Direkta fastighetsrelaterade kostnader, såsom kostnader för drift och underhåll, bedöms uppgå till cirka 76 mkr baserat på historiska utfall och beaktat en uppräknig till årsvärden för de förvärv och investeringar som genomförts de senaste tolv månaderna. Kostnader för fastighetsadministration och central administration som tillkommer genom affären bedöms uppgå till sammanlagt cirka 34 mkr på årsbasis.

De lån Catena övertar i och med förvärvet uppgår till cirka 2 654 mkr. Lånens genomsnittliga kapital- och räntebindning uppgår till 2,1 år respektive 3,1 år. Aktuell genomsnittlig ränta uppgår till cirka 3,2 procent inklusive kostnader för derivatinstrument.

Brinova Logistik - koncernbalansräkning

PRELIMINÄR TILLTRÄDESBALANS 2013-09-30	MKR
Fastigheter	3 828
Övriga tillgångar	133
Summa tillgångar	3 961

Eget kapital	1 008
Minoritetsintressen	7
Uppskjutna skatteskulder	232
Räntebärande skulder	2 654
Ej räntebärande skulder	60
Summa eget kapital och skulder	3 961

BERÄKNING AV KÖPEKILLING	MKR
Eget kapital	1 008
Omvärdering av uppskjutna skatteskulder	137
Köpeskillning	1 145

Proformabalansräkning

I syfte att beskriva Catenas finansiella ställning efter affären har en proformabalansräkning upprättats utifrån följande underlag och redovisningsprinciper:

- Catenas balansräkning per 30 juni 2013
- Preliminär tillträdesbalansräkning för Brinova Logistik
- Att affären redovisas som ett omvänt förvärv

Efter förvärvet ökar Catenas räntebärande skulder med cirka 2 654 mkr. Soliditeten sjunker till cirka 33 procent. Antalet aktier ökar med 13,6 miljoner till 25,2 miljoner. Eget kapital per aktie ökar från 43,3 till 64,4 kronor proforma.

Intjäningsförmåga

För att åskådliggöra affärens effekter på Catenas intäkter och kostnader har en intjäningsförmåga exklusive värdeförändringar sammanställts baserat på fastighetsbestånd och lånestruktur före och efter affär. Intjäningsförmågan för Catena efter affären uppgår till cirka 161 mkr före skatt och till cirka 135 mkr efter bedömd aktuell skatt.

Intjäningsförmågan ska inte betraktas som en prognos för kommande period utan ska endast betraktas som en teoretisk ögonblicksbild efter genomförd affär. Intjäningsförmågan beaktar till exempel inte förändringar i hyresintäkter till följd av att hyresgäster kan säga upp hyresavtal för avflytt eller omförhandling av hyresvillkoren, eventuella nyuthyrningar, förändringar i det allmänna ränteläget, ändrade lånevillkor eller förändringar av fastigheternas marknadsvärde. Samtliga dessa faktorer kommer att påverka framtida utfall.

Proformabalansräkning och intjäningsförmåga är inte reviderade.

Catena - koncernbalansräkning

MKR	2012-12-31	2013-06-30	PROFORMA
			EFTER AFFÄR
Fastigheter	850	885	4 713
Övriga tillgångar	74	64	197
Summa tillgångar	924	949	4 910
Eget kapital	481	501	1 630
Uppskjutna skatteskulder	107	114	232
Räntebärande skulder	306	306	2 960
Ej räntebärande skulder	30	28	88
Summa eget kapital och skulder	924	949	4 910

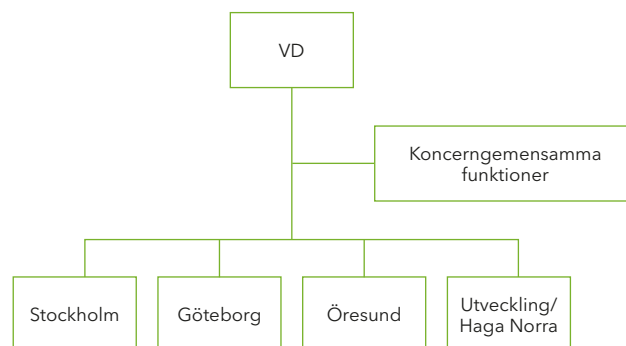
NYCKELTAL	CATENA	CATENA	PROFORMA
	2012-12-31	2013-06-30	EFTER AFFÄR
Antal aktier, miljoner	11,6	11,6	25,2
Eget kapital per aktie, kr	41,6	43,3	64,4
Soliditet, %	52,0	52,9	33,2

Intjäningsförmåga på årsbasis

MKR	CATENA	CATENA
	FÖRE AFFÄR	EFTER AFFÄR
Hyresintäkter	27	373
Fastighetskostnader	-3	-80
Driftöverskott före administrationskostnader	23	293
Administrationskostnader	-6	-40
Finansnetto	-6	-92
Intjäning före aktuell skatt	11	161
Bedömd aktuell skatt	-2	-26
Intjäning efter aktuell skatt	9	135
Kr per aktie	0,7	5,4

Organisation

Vid genomförd affär kommer Catena att överta personal som idag är anställd av Brinova och som arbetar med förvärvade fastigheter eller som har en administrativ funktion. Antal anställda efter affären kommer att uppgå till cirka 20 personer. Vid genomförd affär är avsikten att Brinovas VD Gustaf Hermelin blir ny VD för Catena. Catenas nuvarande VD Andreas Philipson övergår till en ny roll.



Ägarstruktur

Ägarstruktur efter nyemission

Efter genomförd emission kommer Brinova att inneha 54,1 procent av kapital och röster i Catena. Brinova har ansökt om och erhållit en icke tidsbegränsad dispens från budplikt hos Aktiemarknadsnämnden. Dispensen förutsätter att affären tillstyrks av aktieägare som representerar två tredjedelar av företrädde aktier och röster på stämman, varvid ska bortses från aktier som företräds av Brinova. Dispensen bortfaller om Brinova sedermera ökar sin röstandel genom ytterligare förvärv (se AMN 2013:33).

Avsikten är att Gustaf Hermelin i anslutning till att han tillträder som VD för Catena byter sitt nuvarande ägande i Brinova-koncernen mot ett direktäggande i Catena.

Kort presentation av Brinova Fastigheter AB

Brinova är verksamt på den svenska fastighetsmarknaden genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter samt genom ägande i andra fastighetsbolag. Bolaget har sitt huvudkontor i Ängelholm. Affären med Catena innebär att Brinova avyttrar merparten av sitt fastighetsbestånd. Kvarvarande fastigheter består till övervägande del av kommersiella lokaler i Kristianstad och Malmö.

Brinova äger aktier i de noterade fastighetsbolagen Fabege (15 procent), Wihlborgs (10 procent) och Diös (12 procent).

Brinova ägs av Backahill Holding AB som ägs till 91 procent av Backahill AB, ett familjeföretag ägt av Erik Paulsson, och till 9 procent av Gustaf Hermelin, Brinovas VD. Gustaf Hermelins innehav kommer att bytas till aktier i Catena.

Catenas aktieägare efter affär

PER 31 JULI 2013	ANTAL AKTIER TUSENTAL	RÖSTER %
Brinova	13 631	54,1
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 469	13,8
Fabege AB (publ)	3 469	13,8
Catella Fonder	1 401	5,6
Livsförsäkrings AB Skandia	277	1,1
Banque Carnegie Luxembourg SA	189	0,8
CBNY-DFA-INT SML CAP V	100	0,4
Mellon US Tax Exempt Account	64	0,3
Swedbank Robur Fonder	60	0,2
Handelsbanken Fonder	57	0,2
Övriga aktieägare	2 477	9,8
Totalt	25 195	100,0

Styrelsens förslag till beslut avseende nyemission av aktier

Catena har tecknat ett villkorat avtal med Brinova Fastigheter AB om förvärv av samtliga aktier i Brinova Fastigheter AB:s helägda dotterbolag Brinova Logistik AB.

Förvärvets nettovärde efter avdrag för befintliga skulder uppgår till 1 144 999 968 kronor. Nettovärdet är baserat på underliggande fastighetsvärderingar av Brinova Logistik AB-koncernens fastighetsinnehav, utförda av Newsec Advice AB. Catena kommer att erlägga likvid för förvärvet genom utställande av en revers om 1 144 999 968 kronor till Brinova Fastigheter AB. Affären är bland annat villkorad av att bolagsstämman i Catena beslutar om nyemission av aktier till en teckningskurs om 84,00 kronor och med rätt för Brinova Fastigheter AB att teckna aktier med betalning genom kvittning av fordran enligt reversen.

Styrelsen föreslår i anledning härav att bolagsstämman fattar beslut om nyemission av 13 630 952 stycken aktier, envar med ett kvotvärde om 4,40 kronor, varigenom Catenas aktiekapital ökas från nuvarande 50 883 800 kronor med 59 976 188,80 kronor till 110 859 988,80 kronor.

Följande villkor ska gälla för emissionen:

1. De nya aktierna ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, äga tecknas av Brinova Fastigheter AB (556594-9566). Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att kvittning ska ske av den fordran på betalning som Brinova Fastigheter AB har mot Bolaget om 1 144 999 968 kronor i anledning av överlåtelsen av Brinova Logistik AB till Bolaget.
2. Överteckning kan ej ske.
3. De nya aktierna ska emitteras till ett värde motsvarande kvotvärdet, tillsammans med en premie uppgående till 79,60 kronor per aktie, totalt 84,00 kronor per aktie.
4. Betalning för de nyemitterade aktierna ska erläggas genom kvittning. Kvittning ska anses verkställd när aktieteckning sker.
5. Överkursen för de nya aktierna ska tillföras överkursfonden.
6. Teckningskursen bedöms motsvara aktiernas marknadsvärde baserat på omständigheter innan villkoren för förvärvet av Brinova Logistik AB offentliggjordes. Teckningskursen har baserats på genomsnittskursen för Catena-aktien femton (15) handelsdagar fram till den 20 augusti, vilket var den dag då villkoren för förvärvet av Brinova Logistik AB offentliggjordes.
7. De nya aktierna ska berättiga till vinstutdelning från och med den utdelning som beslutas efter det att nyemissionen registrerats.
8. Styrelsen, eller den styrelsen utser, ska bemyndigas att vidta de smärre justeringar, i anledning av bolagsstämmans beslut om nyemission av aktier, som kan visa sig erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket.

Styrelsen för Catena AB (publ)

Stockholm, 30 augusti 2013

Styrelsens i Catena AB (publ) ("Bolaget") redogörelse enligt 13 kap.6 § Aktiebolagslagen

Styrelsen för Bolaget avger härmed följande redogörelse enligt 13 kap.6 § Aktiebolagslagen för händelser av väsentlig betydelse för Bolagets ställning vilka inträffat efter det att årsredovisningen lämnades. Årsredovisningen med tillhörande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2012 med anteckning om bolagsstämmans beslut om Bolagets resultat för nämnda räkenskapsår biläggs härtill.

Sedan lämnandet av Bolagets senaste årsredovisning har följande händelser av väsentlig betydelse för Bolagets ställning inträffat:

Utöver vad som framgår av bolagets halvårsrapport per den 30 juni 2013, har inga andra händelser av väsentlig betydelse för Bolagets ställning inträffat utöver att Bolaget den 20 augusti 2013 ingick ett villkorat avtal om förvärv av Brinova Logistik AB. Förvärvet som bland annat är villkorat av att bolagsstämman beslutar om den nyemission som föranleder denna redogörelse, har redovisats i pressmeddelande den 20 augusti 2013.

Enligt styrelsens bedömning påverkar ovan redovisade händelser ej lämpligheten i den nu föreslagna nyemissionen.

Styrelsen för Catena AB (publ)
Stockholm den 2 september 2013

Henry Klotz Christer Sandberg

Bo Forsén Lennart Schönning

Katarina Wallin

Styrelsens i Catena AB (publ) ("Bolaget") redogörelse enligt 13 kap.7 § aktiebolagslagen

Styrelsen för Bolaget avger härmed följande redogörelse enligt 13 kap.7 § Aktiebolagslagen.

Styrelsen för Bolaget har beslutat att föreslå extra bolagsstämma i Bolaget att besluta om nyemission av 13 630 952 aktier till en teckningskurs om 84,00 kronor per aktie eller sammanlagt 1 144 999 968 kronor för samtliga aktier. Betalning föreslås erläggas genom att Brinova Fastigheter AB kvittar den fordran på Bolaget som Brinova Fastigheter AB har om 1 144 999 968 kronor i anledning av överlåtelser av Brinova Logistik AB till Bolaget. Bolagets aktiekapital kommer genom emissionen att ökas med 59 976 188,80 kronor, från nuvarande 50 883 800 kronor till 110 859 988,80 kronor.

Överkursen kommer att avsättas till överkursfonden.

Styrelsen bedömer att den föreslagna kvittningen är till nytta för Bolaget.

Styrelsen för Catena AB (publ)
Stockholm den 2 september 2013

Henry Klotz Christer Sandberg

Bo Forsén Lennart Schönning

Katarina Wallin



Revisorsyttrande enligt 13 kap 8 § aktiebolagslagen (2005:551) över styrelsens redogörelse för kvittning

Till bolagsstämman i Catena AB (publ), org.nr 556294-1715.

Vi har granskat styrelsens redogörelse med avseende på kvittning daterad 2013-09-02.

Styrelsens ansvar för redogörelsen

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram redogörelsen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram redogörelsen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om kvittningen på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 9 Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att styrelsens redogörelse inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens redogörelse. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redogörelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar redogörelsen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de värderingsmetoder som har använts och rimligheten i styrelsens antaganden. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Vi anser att styrelsens redogörelse har upprättats i enlighet med 13 kap.7 § aktiebolagslagen och kvittningsrätten avser giltiga motfordringar.

Övriga upplysningar

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 13 kap. 8 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

Stockholm den 2 september 2013


Lars Wennberg
Auktoriserad revisor



Revisorns yttrande enligt 13 kap 6§ aktiebolagslagen (2005:551) över styrelsens redogörelse för väsentliga händelser

Till bolagsstämman i Catena AB (publ), org.nr 556294-1715

Vi har granskat styrelsens redogörelse daterad 2013-09-02

Styrelsens ansvar för redogörelsen

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram redogörelsen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram redogörelsen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om styrelsens redogörelse på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 9 Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet att styrelsens redogörelse inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens redogörelse. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redogörelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar redogörelsen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen har begränsats till översiktlig analys av redogörelsen och underlag till denna samt förfrågningar hos bolagets personal. Vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Grundat på vår granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att styrelsens redogörelse inte avspeglar väsentliga händelser för bolaget på ett rättvisande sätt.

Övriga upplysningar

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 13 kap 6 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

Stockholm den 2 September 2013

PricewaterhouseCoopers AB


Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

Catena AB (publ)

www.catenafastigheter.se