

CATENA

Tillägg till erbjudandehandling avseende erbjudande från
Catena AB (publ) till aktieägarna i Tribona AB (publ)

Tillägg till erbjudandehandling

Detta dokument ("Tilläggshandlingen") utgör ett tillägg till Catena AB:s (publ) ("Catena") erbjudandehandling avseende Catenas erbjudande till aktieägarna i Tribona AB (publ) ("Tribona") som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 14 december 2015 (FI Dnr 15-15742) samt offentliggjordes samma dag ("Erbjudandehandlingen").

Tilläggshandlingen, vilken har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § och 2 a kap. 11 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt Nasdaq Stockholms Takeover-regler, godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 21 december 2015 (FI Dnr 15-17676) samt offentliggjordes av Catena den 21 december 2015. Tilläggshandlingen utgör en integrerad del av Erbjudandehandlingen och ska läsas tillsammans med denna. Erbjudandehandlingen och Tilläggshandlingen finns tillgängliga i elektroniskt format på Finansinspektionens, www.fi.se, Catenas, www.catenafastigheter.se, samt Erik Penser Bankaktiebolags, www.penser.se, webbsidor.

Tilläggshandlingen har upprättats med anledning av det pressmeddelande som publicerades av Catena den 16 december 2015 om att Catena den 16 december 2015 ingått avtal om försäljning av fastigheten Högsbo 21:2 i Västra Frölunda, strax söder om Göteborg, till ett fastighetsvärde om 580 Mkr. Fastigheten frånträds i mitten av januari 2016. Försäljningen innebär en positiv orealiserad värdeförändring om 50 Mkr, vilken påverkar resultatet under 2015. Genom transaktionen stärks Catenas kassa med cirka 220 Mkr.

Rätt till återkallelse

Aktieägare i Tribona som innan Tilläggshandlingens offentliggörande har accepterat Catenas erbjudande i Erbjudandehandlingen, har i enlighet med Nasdaq Stockholms Takeover-regler rätt att återkalla sin anmälan inom fem arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggshandlingen, det vill säga senast den 30 december 2015. Återkallelse ska ske skriftligen till Erik Penser Bankaktiebolag, Emissionsavdelningen/Tribona, Box 7405, 103 91 Stockholm, alternativt till emission@penser.se. Aktieägare som har tecknat aktier genom förvaltare ska kontakta sin förvaltare gällande återkallelse.

Uppdatering av Erbjudandehandling

Informationen i Tilläggshandlingen föranleder att nedanstående delar av Erbjudandehandlingen justeras. Tillkommande text är understruken och borttagen text är överstruken.

Sid 5 – Sammanfattning / B.3 Huvudsaklig verksamhet forts.

Catenas regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta,tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad,%	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, grad,%
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 ett underliggande fastighetsvärde om 119 Mkr samt sålt och frånträtt en fastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 1 Mkr samt sålt en fastighet med ett fastighetsvärde om 580 Mkr som frånträds i mitten av januari 2016.

Sid 15 – Sammanfattning / E.2a Motiv och användning av emissionslikviden

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 nära~~ 10 Mdkr och ett hyresvärde om ~~nära~~ 900 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.

Sid 27 - Bakgrund och motiv

Efter de förvärv och försäljningar som är genomförda och annonserade efter den 30 september 2015 skulle Den Nya Koncernens fastighetsbestånd inkludera ~~nära~~ 90 fastigheter till ett värde om ~~nära~~ 10 Mdkr ~~drygt~~ och ett hyresvärde om ~~nära~~ 900 cirka 940 Mkr. Fastighetsbeståndet får en bra geografisk spridning kring viktiga logistiknav och storstadsregioner.

Sid 32 - Den Nya Koncernen / Catena i korthet

Catenas regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta,tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad,%	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, grad,%
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 ett underliggande fastighetsvärde om 119 Mkr samt sålt och frånträtt en fastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 1 Mkr samt sålt en fastighet med ett fastighetsvärde om 580 Mkr som frånträds i mitten av januari 2016.

Sid 32 – Den Nya Koncernen / Verksamhet

Efter de förvärv och försäljningar som är genomförda och annonserade efter den 30 september 2015 skulle Den Nya Koncernens fastighetsbestånd inkludera ~~nära 90~~ fastigheter till ett värde om ~~nära~~ 10 Mdkr ~~drygt~~ och ett hyresvärde om ~~nära 900~~ ~~cirka~~ 940 Mkr.

Sid 40 – Information om Catena / Historik

- 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. Dessutom har efter periodens utgång ytterligare en fastighet, med ett underliggande fastighetsvärde om 580 Mkr, sålts med frånträde i mitten av januari 2016.

Sid 45 - Fastighetsbestånd

Catenas regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta,tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, grad, %
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 samt sålt en fastighet med ett fastighetsvärde om 580 Mkr som frånträds i mitten av januari 2016.

Sid 46 - Fotnot Tabell Göteborg

Efter den 30 september har en fastighet i Växjö förvärvats samt en fastighet i Västra Frölunda sålts. Fastigheten i Västra Frölunda frånträds i mitten av januari 2016.

Sid 47 – Värdeintyg (kompletterande text under Värdeutlåtande)

Fastigheten Högsbo 21:2 i Västra Frölunda som sålts 16 december 2015 med frånträde i mitten av januari 2016 var i värdeutlåtandet upptagen till 496 Mkr.

Sid 49 – Fastighetsförteckning

Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Taxeringsvärde, tkr	Hyresvärde, tkr	Kontrakterad hyra, tkr	Logistik, kvm	Distribution, 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
Slottshagen 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, 1	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	Elektrikerigatan 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	Hising 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	24 404	0	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
Ätthögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56	1987	24 825	5 479	3 994	8 709	0	0	0	8 709
Backa 23:5, bygg 1	Hising Backa	Exportgatan 14-16	1992	540	9 803	9 803	0	7 659	0	0	7 659
Backa 23:5, bygg 2	Hising 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 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	2 401	907	907	0	1 785	0	0	1 785
Lejonet 7	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	Trinteigatan 10, 13	2004	38 726	16 189	16 189	0	0	24 522	0	24 522
Köpingegården 1, SRS 2	Helsingborg	Trinteigatan 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
Hästthagen 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
Rebberga 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
Rebberga 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
Totalt 2016-01-15				2 115 635	457 579	439 582	531 389	68 135	151 132	0	750 656
* Fastigheten såld 2015-12-16 med frånträde i mitten av januari 2016											
** Fastigheten är såld och frånträdd under kvartal 4, 2015.											

Sid 56 - Väsentliga händelser efter 30 september 2015

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. Dessutom har efter periodens utgång ytterligare en fastighet, med ett underliggande fastighetsvärde om 580 Mkr, sålts med frånträde i mitten av januari 2016.

Sid 70 – Väsentliga avtal / Förvärv och avyttringar

Efter att Bolagets senaste årsredovisning lämnades har Bolaget avyttrat det helägda dotterbolaget Catena i Solna AB till ett helägt dotterbolag till Fabege AB (publ). Avtal 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.

Vidare har Bolaget, den 16 december 2015, tecknat avtal med Stena Fastigheter Göteborg AB och Ikano Bostad AB om att avyttra koncernbolaget Fastigheten Preppen Handelsbolag och indirekt fastigheten Göteborg Högsbo 21:2 med ett fastighetsvärde om 580 Mkr. Tillträde till aktierna, tillika fastigheten, kommer att ske i mitten av januari 2016.

Sid 72 – Koncernstruktur / Dotterbolag till Catena Högsbo AB

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

Not: Fastigheten Preppen Handelsbolag har sålts. Tillträde till aktierna kommer att ske i mitten av januari 2016, varefter Fastigheten Preppen Handelsbolag inte längre kommer att tillhöra koncernen.