

# TRE KRONOR

PROPERTY INVESTMENT

TRE KRONOR PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)  
BOLAGSBESKRIVNING  
NASDAQ STOCKHOLM FIRST NORTH  
NOVEMBER 2017



#### VIKTIG INFORMATION

Nasdaq First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq Stockholm. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på Nasdaq First North regleras av Nasdaq First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på Nasdaq First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Nasdaq Stockholm godkänner ansökan om upptagande till handel på Nasdaq First North. FNCA är utsedd till Certified Adviser för Tre Kronor Property Investment AB (publ) vid kommande listning på Nasdaq First North (förutsatt att kraven för listning uppfylls).



# VIKTIG INFORMATION

## Allmänt

Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Bolaget") har ansökt om listning av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm First North ("First North"). I syfte att tillhandahålla information om Bolaget och samtliga dotterbolag ("Gruppen", se kapitel 14, Definitioner) och dess verksamhet har denna bolagsbeskrivning tagits fram ("Bolagsbeskrivning").

Bolagsbeskrivningen utgör inte ett prospekt och har inte granskats, godkänts eller registrerats hos Finansinspektionen.

## Tillämplig lag och tvister

För Bolagsbeskrivningen gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Bolagsbeskrivningen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

## Framåtblickande information

Bolagsbeskrivningen innehåller och baseras bland annat på framåtblickande information. Sådan framåtblickande information baseras på nuvarande förväntningar, uppskattningar och prognoser samt på information, som nu finns tillgänglig för Bolaget. Sådan framåtblickande information reflekterar nuvarande prognos beträffande framtida händelser och påverkas av risker och osäkerheter, som kan leda till att de faktiska händelserna avsevärt skiljer sig från de förväntade.

Bolaget kan inte ställa några garantier för att framåtblickande information infrias eller för att de antaganden, som informationen baserats på, är korrekta. Den framåtblickande informationen får inte användas i något annat syfte än för att utvärdera en eventuell investering i Bolaget.

## Marknadsinformation och information från tredje part

Bolagsbeskrivningen innehåller marknadsdata, industridata och prognoser, som har erhållits från tredje man, från industripublikationer och som är allmänt tillgänglig. Bolagsbeskrivningen innehåller även information om fastighetsbranschen, som är sammanställd av Catella Corporate Finance Stockholm AB ("Catella") och som grundas på Catellas kännedom (inklusive Catellas uppskattningar och antaganden) om den kommersiella fastighets- och hyresmarknaden inom vilken Gruppen är verksam.

Catella anser att informationen om fastighetsbranschen är korrekt och att gjorda uppskattningar och antaganden är rimliga. Det kan dock inte garanteras att informationen är korrekt eller fullständig.

Den finansiella informationen i Bolagsbeskrivningen har inte, om det inte uttryckligen anges, blivit reviderad eller granskad av Bolagets revisor.

## Nasdaq Stockholm First North

First North är en alternativ marknadsplats. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de lagar och krav, som gäller för handel på en reglerad marknad.

En placering i ett bolag som är listat på First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad.

Alla bolag vars aktier är listade på First North har en Certified Adviser, som övervakar att reglerna efterlevs.

Nasdaq Stockholm godkänner ansökan om listning på First North.

## Tillämplig lagstiftning

Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på Bolagsbeskrivningen inklusive till Bolagsbeskrivningen hörande handlingar. Tvist med anledning av innehållet i Bolagsbeskrivningen eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## Viktig information

1.	Sammanfattning	4
2.	Risikfaktorer	5
3.	Bakgrund och motiv	10
4.	Vd har ordet	11
5.	Verksamhet	12
6.	Värderingsintyg	17
7.	Marknadsöversikt	18
8.	Kapitalstruktur och finansiering	22
9.	Finansiell information	23
10.	Styrelse och ledning	29
11.	Aktien och aktieägare	32
12.	Legala frågor och övrig information	33
13.	Skattefrågor i Sverige	36
14.	Definitioner	38

## Bilagor

- A. Bolagets bolagsordning
- B. Revisorsyttrande avseende översiktlig granskning av tillträdesbalansräkning

## FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké	2018-02-09
Årsstämma 2018	2018-04-02
Halvårsrapport 2018	2018-07-10

## INFORMATION OM AKTIEN

Antal stamaktier i Bolaget	3 555 000
ISIN-kod	SE0010169516
Kortnamn	3KR

## URVAL AV DEFINITIONER

Bolaget	Tre Kronor Property Investment AB (publ), org. nr. SE 559106-4760
Catella	Catella Corporate Finance Stockholm AB, org. nr. SE 559054-4234
Emissionen	Emission om 3 555 000 stamaktier motsvarande SEK 355,5 miljoner i emissionslikvid före avgifter i Bolaget, vilken genomfördes i oktober 2017
FNCA	FNCA Sweden AB, org. nr. SE 559024-4876, Bolagets Certified Adviser
Förvävsobjektet	Granen Alva I AB, efter namnändring 3KR Alva I AB, org. nr. SE 556715-8414

# SAMMANFATTNING

Tre Kronor Property Investment AB (publ) är ett nytt svenskt fastighetsbolag med fokus på välbelägna fastigheter med hög andel livsmedel och samhällsservice. I dagsläget utgörs beståndet av 72 stycken handelsfastigheter belägna företrädesvis i södra och mellersta Sverige ("Fastigheterna"). Fastigheternas marknadsvärde uppgår till SEK 905 miljoner ("Fastighetsvärdet").

## BAKGRUND OCH MOTIV

Tre Kronor Property Investment AB (publ) är ett svenskt kassaflödesdrivet fastighetsbolag med fokus på att äga, förvalta och utveckla välbelägna fastigheter med hög andel livsmedel och samhällsservice.

Bolaget uppstod som legal enhet 2017, då Bolaget skapades av Catella och tillfördes nya aktieägare vid en nyemission som avslutades i oktober 2017 ("Emissionen"). Därefter förvärvade Bolaget 72 stycken handelsfastigheter belägna företrädesvis i södra och mellersta Sverige.

Bolaget fokuserar på välbelägna fastigheter med hög andel livsmedel och samhällsservice i Sverige. Bolaget har en förvaltningsmodell som effektivt kan hantera fastigheter över hela Sverige. Bolaget ska vara en aktiv fastighetsägare som därmed utgör ett stöd till hyresgästernas verksamhet och skapar värde både för hyresgäster och aktieägare.

## VERKSAMHET

Bolagets Fastigheter är koncentrerade till huvudsakligen södra och mellersta Sverige. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 oktober av 72 fastigheter fördelat på 68 kommuner med en sammanlagd uthyrbar area om cirka 79 000 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde med värdetidpunkt den 31 augusti 2017 uppgick till SEK 905 miljoner. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 %.

Bolaget har som mål att fortsatt vara fokuserat på fastigheter med hög andel livsmedel och uppnå god avkastning för dess aktieägare.

## HYRESGÄSTER

Gruppens kontrakterade hyresintäkter ("Hyresintäkterna", se kapitel 14, Definitioner) på årsbasis uppgår till cirka SEK 80 miljoner och bedömt hyresvärde till cirka SEK 84 miljoner per 18 oktober 2017. Indexeringen av Hyresintäkterna hos det initiala fastighetsbeståndet ("Portföljen", se kapitel 14, Definitioner) är närmare 100 %.

Kontraktstrukturen per den 18 oktober 2017 utgjordes av 263 hyresavtal med en genomsnittlig löptid om 3,0 år. Cirka 80 % av Hyresintäkterna kommer från Systembolaget, Ica, Coop, Hemköp, apotek, samt statliga och kommunala hyresgäster ("Hyresgästerna").

## FRAMTID

Bolagets målsättning är att leverera 8 % utdelning på insatt eget kapital per år motsvarande SEK 2 per aktie per kvartal från och med andra kvartalet 2018.

# RISKFAKTORER

Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Bolaget") har ansökt om listning av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm First North ("First North"). I syfte att tillhandahålla information om Bolaget och samtliga dotterbolag ("Gruppen", se kapitel 14, Definitioner) och dess verksamhet har denna bolagsbeskrivning tagits fram ("Bolagsbeskrivning").

Riskfaktorerna är inte rangordnade och det görs inte anspråk på att redovisade riskfaktorer är uttömmande. Riskfaktorerna baseras på Bolagets kunskap per dagen för Bolagsbeskrivningens utgivande. Ytterligare risker, som i nuläget inte är kända för Bolaget eller som Bolaget i nuläget anser vara obetydliga, kan komma att ge en avsevärd negativ effekt på Gruppens resultat och ställning i framtiden.

## RÖRELSERELATERADE RISKER

### Konjunkturutveckling med mera

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av det allmänna ekonomiska läget, såsom tillväxt, sysselsättning och inflation. Tillväxten i ekonomin är en viktig faktor för utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och påverkar således vakansgrader och hyresnivåer för fastigheter generellt.

Förväntningar om inflation styr räntan och påverkar därmed räntekostnaden, vilken är en av Gruppens större kostnadsposter.

Ett försvagat konjunkturläge och en allmän pessimism bland investerare kan få till effekt att direktavkastningskraven på fastighetsmarknaden ökar, vilket kan påverka värdet på ett fastighetsinnehav negativt och där med medföra en negativ effekt på Gruppens resultat och ställning.

### Konkurrens

Gruppen verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Gruppens framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av förmågan att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov.

Gruppen kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. Detta skulle kunna påverka Gruppens resultat och ställning negativt.

### Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutveckling

Gruppens intjäning påverkas av efterfrågan på kommersiella fastigheter. Intäkterna är beroende av uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Dessa parametrar påverkas av den ekonomiska utvecklingen samt av regionala och lokala förhållanden. Efterfrågan på lokaler, som påverkas av förändrade förutsättningar på de marknader där hyresgästerna är verksamma, är styrande för vilken hyra hyresgäster är villiga att betala för Bolagets fastigheter ("Fastigheterna", se kapitel 14, Definitioner) och således även styrande för Gruppens intjäningsförmåga.

På orter med ekonomisk tillväxt förväntas efterfrågan på lokaler öka, vilket ofta leder till högre hyresnivåer och/eller nyproduktion. En konjunkturedgång eller en överproduktion av nya lokaler kan leda till ökade av- och omflyttningar, med ökade vakanser och fallande hyresnivå som följd. Det kan komma perioder då en stor del av Fastigheternas lokaler är vakanta, varvid Fastigheterna genererar lägre intäkter.

När en hyresgäst flyttat ut finns det risk för att det tar tid innan en ny hyresgäst flyttar in. I de flesta fall behöver lokalerna anpassas för att tillgodose en ny hyresgästs behov. En sådan period och en sådan typ av investeringar skulle kunna påverka Gruppens resultat och ställning negativt.

Nya hyresgäster kan även innebära högre motpartsrisiker. Gruppens möjligheter att förhandla fram nya hyreskontrakt på fördelaktiga villkor är beroende av det allmänna läget på fastighetsmarknaden vid den relevanta tidpunkten.

Gruppens hyresavtal är delvis bundna till konsumentprisindex, publicerat av Statistiska Centralbyrån (totalindex med 1980 som basår) ("KPI"), det vill säga är helt eller delvis kopplade till KPI eller indirekt genom exempelvis hyra kopplad till butikens omsättning. Om inflationen ökar mer än vad som kompenseras för genom sådan indexering, kan Gruppens resultat och ställning påverkas negativt.

Det finns risk för att Gruppen inte kommer att kunna teckna hyreskontrakt, som helt eller delvis kompenserar för inflationen.

Om hyresavtal sägs upp och hyresgäster flyttar ut från lokaler kan det leda till intäktsbortfall för Gruppen om nya hyresgäster inte kan hittas till lokalerna.

### Temporära vakanser

Bolaget uppstod som legal enhet 2017, då Bolaget skapades av Catella Corporate Finance Stockholm AB ("Catella") och tillfördes nya aktieägare vid en nyemission som avslutades i oktober 2017 ("Emissionen"). Därefter förvärvade Bolaget Fastigheterna.

Med temporära vakanser avses vakanta ytor i Fastigheterna där Granen RE I AB ("Säljaren") har pågående förhandlingar med hyresgäster som förväntas underteckna hyresavtal inom kort. Köpeskillingen relaterad till dessa förhandlingar (högst SEK 30 miljoner) kommer att betalas ut när dessa hyresavtal har undertecknats med högst SEK 15 miljoner den 2 januari 2019 och resterande del den 28 december 2019 ("Tilläggsköpeskillning").

### Bristande betalningsförmåga hos Fastigheternas hyresgäster

Hyresgästernas förmåga att betala hyra är viktig. Om Fastigheternas hyresgäster hamnar på obestånd, och till följd därav inte har möjlighet att fullfölja förpliktelser enligt gällande hyresavtal, kan det få negativa effekter på Gruppens intäkter. I en lågkonjunktur ökar risken för att hyresgäster går i konkurs, vilket kan leda till intäktsbortfall för Gruppen.

### Underhålls- och driftkostnader

Avkastningen från Fastigheterna är, vid sidan av den hyresintäkt som dess hyresgäster genererar, till stor del beroende dels av de kostnader, som driften av Fastigheterna föranleder, dels av de underhållsbehov i Fastigheterna, som måste beaktas.

Större kostnadsposter för driften av Fastigheterna utgörs av taxebundna kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I enlighet med villkoren i hyresavtalen kan en del av dessa kostnader vidaredebiteras på Hyresgästerna. En förändring av dessa kostnader påverkar därmed avkastningen relativt begränsat.

Det finns risk att Bolaget i framtida hyresavtal inte kommer att medges rätt att vidaredebitera kostnadsposterna på samma sätt som sker enligt de befintliga hyresavtalen.

Oförutsedda och omfattande reparationer kan påverka Gruppens resultat och ställning negativt. Kostnader kan även uppstå avseende de lokaler, som i nuläget inte är uthyrda.

### Rörelsekapital

Gruppens verksamhet kännetecknas till viss del av att huvuddelen av intäkterna erhålls i förskott och att kostnader betalas i efterskott. Om exempelvis Gruppens hyresgäster betalar hyra senare än överenskommet eller om Gruppens leverantörer kräver betalt i förskott skulle det medföra att Gruppen har mindre rörelsekapital (likvida medel) än om hyra betalas i tid och leverantörer får betalt i efterskott. Vid bristande rörelsekapital kan Gruppens finansiella ställning påverkas negativt och kan medföra negativ påverkan beträffande vinstutdelning till aktieägarna.

### Koncentrationsrisk

Bolagets verksamhet är koncentrerad till kommersiella handelsfastigheter i södra och mellersta Sverige. En negativ utveckling i regionen skulle därför kunna drabba Bolaget hårdare än om Bolaget hade varit verksamt även inom andra geografiska områden. På motsvarande sätt skulle en försämrad marknad för handelsfastigheter kunna drabba Bolaget hårdare jämfört med bolag som innehar ett mer diversifierat fastighetsbestånd. Merparten av hyresgästerna i Fastigheterna består av Systembolaget och aktörer som ägnar sig åt dagligvaruhandel ("Hyresgästerna"). En negativ utveckling av den underliggande verksamheten skulle därför kunna drabba Bolaget hårdare än om hyresgästerna i Fastigheterna hade varit verksamma även inom andra segment.

### Värdet förändring i fastighetsinnehavet

Gruppen är exponerad för förändringar av marknadsvärdet på sitt fastighetsinnehav. Gruppen redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde, vilket innebär att fastighetsinnehavets koncernmässiga bokförda värde motsvarar dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på Gruppens fastighetsinnehav kommer att inverka negativt på Gruppens resultat och ställning.

Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan föranleda att Gruppen skriver ner värdet på fastighetsinnehavet, vilket skulle påverka Gruppens resultat och ställning negativt.

För att iaktta god redovisningssed måste Gruppen löpande göra bedömningar av värdet på Gruppens tillgångar och skulder, vilket påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Värderingen av förvaltningsfastigheter påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av Bolaget.

### Företags- och fastighetsförvärv

En naturlig del av Gruppens verksamhet utgörs av förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag. Möjligheten att verkställa övergripande förvärvsstrategier kan begränsas av yttre faktorer såsom konkurrens, efterfrågan på attraktiva objekt, möjlighet till finansiering, konjunkturen och prisnivåer på investeringsobjekt. Effekten kan då bli att strategin inte kan efterlevas eller att det ekonomiska resultatet av genomförda transaktioner påverkar Gruppen negativt.

Genomförda förvärv kan få negativ inverkan på Gruppens verksamhet om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga och/eller de ekonomiska antaganden inte stämmer och/eller oförutsedda miljökrav och skattekrav uppkommer. Felbedömer Gruppen någon av dessa effekter kan det negativt påverka Gruppens verksamhet och lönsamhet. Vid integration av verksamhet och personal i samband med förvärv kan prognostiserade positiva effekter utebli och processer kan ta längre tid samt ta mer resurser i anspråk än vad Gruppen förutsatt. Om Gruppen inom någon eller några av de ovan beskrivna transaktionsriskerna gör felbedömningar kan det få en väsentlig negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Operativ risk

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

### Nyckelpersoner

Bolaget har en liten organisation, vilket medför ett relativt stort beroende av enskilda ledningspersoner. Gruppens framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Försämrade möjligheter för Bolaget att behålla och engagera kvalificerad ledningspersonal och andra nyckelpersoner på rimliga villkor leder till risk för sämre resultat.

### Skatter och ändrad lagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom förändringar i andra statliga pålagor, kan påverka förutsättningarna för Gruppens verksamhet. Det finns risk att skattesatser förändras i framtiden och att andra förändringar sker i lagstiftningen, som påverkar fastighetsägande. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Gruppens och ställning resultat negativt. Förändringar av skattelagstiftningen, såsom förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, förändrade möjligheter till avdragsrätt för räntekostnader eller förändrade möjligheter att utnyttja underskottsavdrag, kan påverka Gruppens resultat och ställning negativt.

### Brister i Fastigheterna och Förvärvsobjektet

Bolaget har indirekt förvärvat Granen Alva I AB, efter namnändring 3KR Alva I AB, ("Förvärvsobjektet") med dotterbolag ("Dotterbolagen", se kapitel 14, Definitioner) samt indirekt 72 handelsfastigheter. Det finns tekniska och juridiska risker relaterade till Fastigheterna, liksom skatterisker relaterade till Förvärvsobjektet och Dotterbolagen. Säljaren har lämnat garantier avseende vissa risker relaterade till förvärvet av Förvärvsobjektet och Dotterbolagen. Bolagets möjligheter att göra garantierna gällande är beroende av Säljarens möjligheter att fullgöra sina åtaganden enligt ingånget förvärvsavtal.

Förvärvsavtalet innehåller sedvanliga friskrivningar och ansvarsbegränsningar. I syfte att identifiera riskerna med förvärvet har Bolaget, tillsammans med sina rådgivare, inför förvärvet genomfört en granskning av juridiska, tekniska, miljömässiga och ekonomiska aspekter relaterade till Fastigheterna och Förvärvsobjektet. Det finns risk för att denna granskning inte varit tillräcklig eller varit behäftad med brister. Det finns därför en risk för att de antaganden som Bolaget gjort om Förvärvsobjektet är felaktigt vilket bland annat skulle kunna leda till att den beräknade avkastningen påverkas negativt. Felaktigheter kan även leda till att Gruppen behöver vidta kostsamma utvecklings- och anpassningsåtgärder.

### Miljörisk

Fastigheterna kan vara förorenade. Om det skulle förekomma okända föroreningar på Fastigheterna finns det en risk att Förvärvsobjektet eller Dotterbolagen blir skadeståndsskyldiga eller tvingas betala kostnader för att sanera sådana föroreningar.

### Verksamhetsrisk

Bolaget har nyligen bildats i syfte att genomföra förvärvet av Förvärvsobjektet och Fastigheterna samt bedriva den verksamhet, som beskrivs i Bolagsbeskrivningen. I ett initialt skede är Gruppen beroende av vd och Catella Asset Management Oy ("Förvaltarna") för genomförandet av sin affärsplan och för bedrivandet av sin verksamhet.

Bolaget har ingått ett förvaltningsavtal med Catella Asset Management Oy ("Catella Asset Management") varigenom Catella Asset Management åtar sig att, antingen i egen regi eller genom underentreprenör, ombesörja alternativt tillhandahålla kommersiell förvaltning och koordinering av teknisk förvaltning för Gruppen, innefattande bland annat asset management, marknadsbearbetning, uthyrning, omförhandling av hyresavtal, administration, ansvar för och upphandling av tillsyn, skötsel samt avhjälpande av fel och planerat underhåll samt framtagande av förslag till årlig budget och affärsplan. Avtalstiden för förvaltningsavtalet löper till den 30 juni 2022.

Även om förvaltningsavtalet med Catella Asset Management, med några undantag, inte kan sägas upp av Catella Asset Management under de första åren så finns det en osäkerhet om Gruppens förvaltningskapacitet för det fall att förvaltningsavtalet skulle sägas upp därefter. Gruppen är dessutom beroende av tjänster och produkter från vissa konsulter, underleverantörer och andra tjänsteleverantörer för att framgångsrikt genomföra sin affärsplan.

### Försäkringsrisk

Gruppens försäkringskydd kan visa sig vara otillräckligt för kompensation av skador relaterade till Fastigheterna. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning) kan vara, eller kan i framtiden bli, möjliga eller alltför kostsamma för Gruppen att försäkra sig mot. Om skada på Fastigheterna skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det risk att Bolagets försäkringskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta.

Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringskyddet, kan Gruppen komma att förlora det kapital som investerats i Fastigheterna samt framtida intäkter från Fastigheterna. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Finansiell risk

Det finns risk att Gruppens befintliga finansiering inte förnyas vid utgången av dess löptid eller att sådan endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Gruppen oförmånliga villkor. Gruppen är exponerad för krav i dess ingångna kreditavtal. Om dessa krav inte uppfylls kan, bland annat, Gruppens möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt. Det kan riktas krav mot Gruppen att tillföra ytterligare säkerheter. Om dessa säkerheter inte uppfylls kan kreditgivare komma att realisera pantsatt egendom. Gruppens kreditavtal exponerar även Gruppen för motpartsrisker. En nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan därutöver leda till att Gruppens tillgång till finansiering begränsas. Om Gruppen misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Gruppen inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Gruppen oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Ränterisk

Gruppens verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Oförutsedda ränteförändringar kan påverka Gruppens kassaflöde negativt och få en väsentlig negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Tvister

Gruppen är inte inblandad i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har, eller som har haft, betydande effekter på Gruppens resultat och ställning. Bolaget känner inte till några omständigheter, som skulle kunna leda till att en rättslig tvist eller ett skiljeförfarande skulle kunna uppkomma. Det finns dock risk att Gruppen kan komma att bli inblandad i sådana tvister i framtiden vilket skulle kunna påverka Gruppens resultat och ställning negativt.

### Legala risker

Gruppens verksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar, förordningar och myndighetsbeslut avseende exempelvis planfrågor, byggåtgärder, miljö, säkerhet och uthyrning.

För att Gruppens fastighetsinnehav ska kunna användas och utvecklas på avsett sätt kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat beslut om detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Gruppen 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 Gruppens resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning för Gruppen eller dess kunder, vilket kan få till följd att Gruppens verksamhet, resultat och ställning påverkas negativt.

## RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AKTIER

### Aktiemarknadsrisk och volatilitet

Värdepappersinnehav är alltid förknippade med risk. Eftersom aktier både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare kan få tillbaka investerat kapital. En investering i Bolagets aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Gruppen, av dess konkurrenter och omvärld samt av generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag.

En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan bör snarare ses som en investering, som genomförs på lång sikt med kapital som kan undvaras.



### Listning på First North

Det finns risk att det inte uppstår någon aktiv handel med Bolagets aktie efter listning på First North och det finns därmed risk att en likvid marknad för handel med aktierna varken kommer att uppstå eller bibehållas. Investering i aktierna är därför endast lämplig för investerare som kan bära riskerna kopplade till bristande likviditet i aktierna.

Till följd av att Bolaget blir ett listat bolag kommer Bolaget bli föremål för ytterligare regler och föreskrifter vilket leder till att Bolaget eventuellt måste tillsätta vissa befattningar och anta vissa interna policyer i syfte att uppfylla dessa krav, vilket i sin tur kan leda till ökade kostnader. Sådana ökade kostnader kan komma att ha en negativ inverkan på Bolaget verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Aktiens utveckling

Vid listning på First North kommer prissättningen på Bolagets aktie att påverkas av faktorer såsom Bolagets resultat och ställning, förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster, 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

Framtida vinstutdelningar och storleken på sådana vinstutdelningar är bland annat beroende av Gruppens framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden och rörelsekapitalbehov. Förändringar i nämnda faktorer kan leda till att vinstutdelningen minskar eller att ingen vinstutdelning 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 aktier negativt. Framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper kan späda ut investerares aktieinnehav och väsentligt påverka priset på Bolagets aktier negativt. Riktade emissioner, utan företrädesrätt för befintliga ägare, kan vidare minska ägarandelen och inflytande för innehavare av aktier liksom vinst per aktie och substansvärde per aktie.

### Avlistning

Bolagets aktie kan komma att avlistas från First North i det fall att de Gruppen ej följer First Norths regelverk. Gruppen kan oavsiktligt komma att bryta mot dessa regler i det fall att antalet aktieägare av Bolagets aktie understiger 100 till antalet som effekt av en koncentration av aktieägarstrukturen.

## BAKGRUND OCH MOTIV

### Bakgrund till ansökan om listning

Bolaget har under oktober 2017 genomfört en kapitalresning i syfte att finansiera förvärvet av Granen Alva I AB, efter namnändring 3KR Alva I AB, ("Förvärvsobjektet") och indirekt Fastigheterna. Den 18 oktober 2017 uppfyllde Bolaget sina åtaganden och förpliktelser enligt det sedan tidigare ingångna aktieöverlåtelseavtalet med Säljaren och tillträdde samtliga aktier i Förvärvsobjektet, som direkt och indirekt, är ägare till Fastigheterna. Förvärvet av Fastigheterna genomfördes genom förvärv av fastighetsägande bolag. Köpet av Förvärvsobjektet finansierades dels genom Emissionen om SEK 355,5 miljoner och dels genom banklån om SEK 494,25 miljoner.

### Beslut om nyemission av aktier och minskning av aktiekapital

Den 6 oktober 2017 fattade Bolaget beslut om Emissionen på extra bolagsstämma samt beslut om minskning av aktiekapitalet om SEK 500 000 med indragning av 500 000 aktier tillhörande Aveca AB, org. nr. 556646-6313.

### Syfte med ansökan om listning

Syftet med att lista Bolagets aktie på First North är att erbjuda nuvarande aktieägare en likvid andrahandsmarknad för sina investeringar, samt att erbjuda nya investerare en attraktiv investeringsmöjlighet i en tilltalande sektor.

### Styrelsens ansvarsutlåtande

Styrelsen i Bolaget är ansvarig för informationen i föreliggande Bolagsbeskrivning, vilken har upprättats med anledning av Bolagets ansökan om listning av Bolagets aktier på First North.

Härmed försäkras att styrelsen för Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Bolagsbeskrivningen, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat, som skulle kunna påverka uppgifternas innebörd. I det fall information kommer från tredje man har informationen återgivits korrekt och inga uppgifter utelämnats på ett sätt, som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

### Rörelsekapitalutlåtande

Baserat på den beräknade intjäningsförmågan är det styrelsens bedömning att Bolaget har rörelsekapital för de kommande tolv månaderna.

### BOLAGSINFORMATION

Tre Kronor Property Investment AB (publ), org. nr. 559106-4760  
c/o Catella AB  
Box 5894  
102 40 Stockholm  
Hemsida: [www.3krproperty.se](http://www.3krproperty.se)

### HANDELSINFORMATION

Kortnamn  
3KR

ISIN-kod  
SE0010169516

Certified Adviser  
FNCA Sweden AB  
Humlegårdsgatan 5, 102 48 Stockholm

Likviditetsgarant  
Erik Penser Bank  
Apelbergsgatan 27, 111 37 Stockholm

Revisor  
David Johansson  
c/o Mazars Set Revisionsbyrå AB  
Box 1317  
111 83 Stockholm

---

Mats Larsson                      Bernt-Olof Gustafsson                      Jyrki Konsala

Styrelsen i Tre Kronor Property Investment AB (publ)

## VD HAR ORDET

Tre Kronor Property Investment AB (publ) är ett nytt svenskt fastighetsbolag med fokus på välbelägna fastigheter med hög andel livsmedel och samhällsservice. Diversifierade hyresintäkter och ett starkt kassaflöde är en stabil grund som tillsammans med ett starkt förvaltningsteam baddar för intressanta möjligheter. Vi kommer se över strukturen på portföljen för att öka effektiviteten.

Grunden till det som idag är Tre Kronor Property Investment AB (publ) lades i början av 2017, då Catella etablerade Bolaget och initierade en förvärvsprocess. Den 18 oktober 2017 förvärvade Bolaget 72 stycken fastigheter från Granen Fastighetsutveckling. Säljaren förvärvade merparten av beståndet 2013 från Nordisk Areal, som i sin tur förvärvade fastigheterna från Systembolaget 2008. Vi bedömer att det föreligger ytterligare förvaltningspotential och möjlighet till värdetillväxt genom fortsatt förädling såsom förlängning av hyresavtal och ökande hyresintäkter.

Vägledande i vårt arbete med fastigheterna är att vi håller den centrala administrationen till ett minimum. För oss är det viktigt att ta hand om våra fastigheter och hyresgäster på ett framåtriktat sätt, där förädling och utveckling ska bidra till optimering av värdet och kundnöjdheten. Vi kommer att ha en tät dialog med våra hyresgäster för att sätta oss in i deras utvecklingsplaner. Potentialen framåt ligger i att, som en synlig och aktiv fastighetsägare, vara ett stöd till våra hyresgästers verksamhet, vilket bygger värde både för dem och våra aktieägare.

Vi har en underliggande god lönsamhet och visar i denna Bolagsbeskrivning på en god intjäningsförmåga framöver. Bolaget har möjlighet att utvärdera förvärv som kan skapa aktieägarvärde och öka utdelning per aktie. Målet är att erbjuda en bra direktavkastning på aktien. Det finns goda förutsättningar för en lönsam portföljoptimering och bra nyckeltal framöver.



MICHAEL JOHANSSON

VD, TRE KRONOR PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)

## VERKSAMHET

### HISTORIK

Bolaget uppstod som legal enhet 2017, då Bolaget skapades av Catella och tillfördes nya aktieägare vid en nyemission som avslutades i oktober 2017. Därefter förvärvade Bolaget, genom 3KR Property Holding AB ("Mellanbolaget"), Fastigheterna genom förvärv av Förvärvsobjektet och Dotterbolagen.

Säljaren förvärvade merparten av Fastigheterna år 2013 från Nordisk Areal, som i sin tur förvärvade fastigheterna från Systembolaget år 2008. Resterande del av Fastigheterna utgörs av livsmedelsbutiker som Säljaren förvärvade efter år 2013. Ett flertal av byggnaderna på Fastigheterna har ursprungligen uppförts på uppdrag av Systembolaget. Säljaren hade i affärsområdet Granen Handelsfastigheter före den 18 oktober 2017 en förvaltningsportfölj bestående av cirka 100 fastigheter med bas i handelsfastigheter för dagligvaruhandel, där Systembolaget var största hyresgäst och fanns representerade med butiker i cirka 70 fastigheter.

Vid utgången av 2016 hade Förvärvsobjektet ett direktinnehav uppgående till 60 stycken fastigheter. Av dessa förvärvade Bolaget, genom Mellanbolaget, 51 stycken. Resterande 21 stycken fastigheter ingående i transaktionen ägdes vid utgången av 2016 av övriga bolag inom Säljarens koncern.

Ingen personal har övertagits från Säljaren. Bolagets Förvaltare utgörs av Bolagets vd, Michael Johansson ("Vd"), och Catella Asset Management.

I november 2017 ansökte Bolaget om listning av Bolagets aktier på First North.

### VERKSAMHET

Bolaget är ett nytt svenskt kassaflödesdrivet bolag med fokus på välbelägna fastigheter med hög andel livsmedel och samhällsservice.

Bolaget har som mål att, med bibehållen finansiell ställning, från april 2018 dela ut motsvarande 2 % på insatt eget kapital per kvartal.

### AFFÄRSIDÉ

Bolaget fokuserar på välbelägna fastigheter med hög andel livsmedel och samhällsservice i Sverige. Bolaget har en förvaltningsmodell som effektivt kan hantera fastigheter över hela Sverige. Bolaget ska vara en aktiv fastighetsägare som därmed utgör ett stöd till hyresgästernas verksamhet och skapar värde både för hyresgäster och aktieägare.

### STRATEGI

Bolaget har en aktiv förvaltningsstrategi med möjligheter för avvyrningar och strategiska förvärv under innehavsperioden.

### MÅL

#### Fastighetsrelaterade mål

- Hög andel livsmedel i Fastigheterna
- Matbutiker med stark lokal marknadsposition
- Fastigheter på orter med stabil demografisk utveckling

#### Finansiella mål

- 8 % utdelning på insatt eget kapital per år motsvarande SEK 2 per aktie per kvartal från och med andra kvartalet 2018
- Avkastning på inbetalt eget kapital överstigande 10 % per år

### UTDELNINGSPOLICY

Bolaget planerar att i februari 2018 publicera årsredovisning och kalla till årsstämma. Utdelningar planeras att betalas kvartalsvis. Första utdelning planeras att betalas ut i april 2018.

Utdelningarna till investerare är beräknade att motsvara cirka 8 % per år på inbetalt eget kapital om SEK 355,5 miljoner från och med andra kvartalet 2018.

Utdelningarna är beroende av Gruppens tillgängliga likviditet och utdelningsbara medel och kan komma att vara föremål för långivares samtycke och Gruppens uppfyllande av kovenanter enligt låneavtal. Bolagets utdelningspolicy fastställs av årsstämman efter förslag från styrelsen.

### ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Bolagets vd, Michael Johansson ("Vd"), är anställd av Bolaget och har en bakgrund som vd för ICA Fastigheter Sverige AB och över 25 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, transaktioner och finansiering.

I linje med Bolagets ambition att ha en effektiv och förutsägbar kostnad för central administration har förvaltning av Gruppens bolag och Fastigheter lagts ut på externa leverantörer. I dagsläget arbetar Bolagets fastighetschef, CFO och ekonomichef för externa leverantörer som tillhandahåller tjänster till Gruppen.

#### Kärnvärden

Bolagets kärnvärden är effektivitet, transparens och affärsmässighet vilket även karakteriserar Bolagets styrelsearbete, där styrelsen aktivt bidrar med kompetens och stöd för Bolagets utveckling. Bolagets styrelse innehåller per idag personer med bakgrund från både fastighetsförvaltning och utveckling av dagligvaruhandel.

#### Förvaltning

Ett förvaltningsavtal har tecknats mellan Bolaget och Catella Asset Management som ska ombesörja alternativt tillhandahålla kommersiell förvaltning och koordinering av teknisk förvaltning för Gruppen och Fastigheterna. Förvaltningsuppdraget omfattar, bland annat, asset management, och marknadsbearbetning för och upphandling av tillsyn, skötsel samt avhjälpande av fel och planerat underhåll.

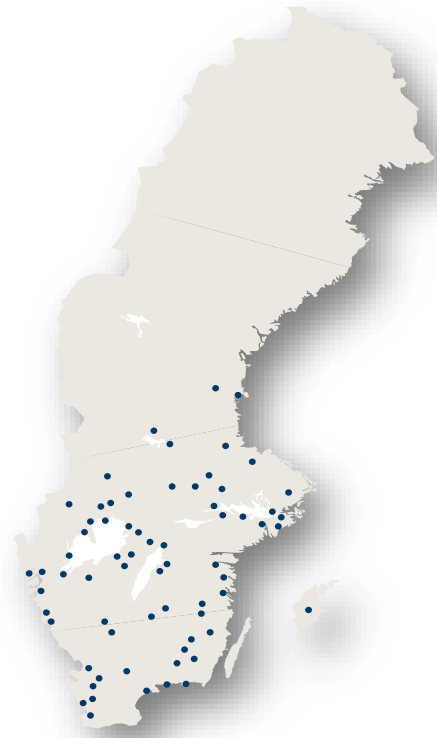
Bolaget har anlitat Newsec Asset Management AB för löpande ekonomisk förvaltning av Bolaget och Gruppen.

Bolaget har i dagsläget fem stycken leverantörer av teknisk förvaltning såsom fastighetsskötsel och teknisk drift av Fastigheterna. Dessa leverantörer är idag E&D Hem och Fastighets AB, Fastighetssnabben Aktieföretag, Gunnar Karlsen Sverige AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Fastighet och teknik i Hammarö. Genom lokala leverantörer av teknisk förvaltning säkerställer Bolaget lokal närvaro och en effektiv drift och förvaltning.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastigheterna består av välbelägna fastigheter med hög andel livsmedel och samhällsservice i södra och mellersta Sverige. Per den 18 oktober 2017 utgörs beståndet av 72 fastigheter fördelat på 68 kommuner med ett sammanlagt marknadsvärde om SEK 905,3 miljoner. Fastigheternas uthyrbara area uppgick till 78 987 kvadratmeter.

I tabellen nedan redovisas antal innevånare och befolkningstillväxt sista fem åren per kommun samt hyresintäkterna per 18 oktober 2017 på årsbasis per kommun.



Not. Kommuner där Fastigheterna i Portföljen är belägna.

### Regional fördelning av Hyresintäkterna i Portföljen per den 18 oktober 2017

Kommun	Antal invånare (tusentals)	Befolkningstillväxt (2012–2016)	Hyresintäkter (MSEK)				Totalt
			Systembolaget	Dagligvaruhandel	Statlig och kommunal verksamhet	Övrigt	
Motala	43	3,3 %	1,1	-	4,2	1,7	7,0
Karlshamn	32	3,2 %	1,1	-	2,3	1,4	4,8
Vänersborg	39	5,4 %	1,0	-	2,2	1,4	4,5
Gotland	58	1,3 %	2,6	0,2	-	1,2	4,1
Göteborg	557	5,8 %	-	2,2	-	0,6	2,9
Sala	22	3,5 %	1,0	-	1,0	0,5	2,5
Fagersta	13	6,4 %	0,5	1,9	-	-	2,4
Norrköping	59	4,9 %	1,1	0,3	-	0,8	2,1
Södertälje	95	5,8 %	-	1,9	-	-	1,9
Arvika	26	0,9 %	1,0	-	-	0,8	1,8
Valdemarsvik	8	2,8 %	0,5	0,7	0,4	0,2	1,8
Hallstahammar	16	3,2 %	0,4	-	0,8	0,6	1,7
Stockholm	936	6,2 %	-	1,7	-	-	1,7
Stenungsund	26	3,8 %	-	1,6	-	0,1	1,7
Rättvik	11	0,5 %	-	1,6	-	-	1,6
Ljusdal	19	1,0 %	0,7	-	-	0,8	1,5
Sandviken	39	5,0 %	1,1	-	-	0,3	1,4
Gislaved	29	2,6 %	0,8	-	-	0,5	1,4
Filipstad	11	3,9 %	0,5	0,4	-	0,3	1,3
Kungsbacka	80	4,8 %	-	1,2	-	-	1,2
Övriga	987	4,2 %	17,4	7,6	-	4,0	29,1
<b>Totalt</b>	<b>3 107</b>	<b>5,0 %</b>	<b>30,8</b>	<b>21,3</b>	<b>10,9</b>	<b>15,3</b>	<b>78,3</b>

Not. Hyresintäkter exklusive hyresvärde hänförligt till vakanta ytor, hyresvärde från pågående uthyrningsarbete kopplat till Tilläggsköpeskilling och omsättningsvakanser.

De enskilt största hyresgästerna i Fastigheterna är Systembolaget och Ica. De största hyresgästkategorierna är dagligvaruhandel och statlig och kommunal verksamhet.

I tabellen till höger redovisas Fastigheternas bashyra inklusive indexering på årsbasis, area, antal kontrakt och genomsnittlig återstående löptid per den 18 oktober 2017 per hyresgästkategori.

### HYRESGÄSTERS KONTRAKTSSTRUKTUR

Kontraktstrukturen per den 18 oktober 2017 utgjordes av 263 hyresavtal med en genomsnittlig löptid om 3,0 år. Cirka 80 % av Hyresintäkterna kommer från Systembolaget, Ica, Coop, Hemköp, apotek, samt statliga och kommunala hyresgäster.

Gruppens hyresavtal är direkt eller indirekt kopplade till KPI. Vid direkt koppling justeras bashyran i förhållande till KPI. Hyresavtal med indirekt koppling kan exempelvis innehålla fasta uppräknings varje år eller bashyra kopplad till en butiks omsättning. De flesta hyresavtal har en direkt koppling till KPI.

### HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Kontrakterade Hyresintäkter på årsbasis uppgår till cirka SEK 80 miljoner och bedömt hyresvärde till cirka SEK 84 miljoner per 18 oktober 2017.

### Fördelning av bashyra inklusive index per hyresgästkategori i Portföljen per den 18 oktober 2017

Hyresgästkategori	Bashyra inkl. indexering (MSEK)	Area (kvm)	Kontrakt (antal)	Genomsnittlig återstående löptid (år) <sup>1)</sup>
<i>Dagligvaruhandel</i>				
Systembolaget	28,5	27 720	58	3,4
ICA	11,3	11 841	11	3,5
Coop	2,8	2 162	3	3,1
Hemköp och Willy:s <sup>2)</sup>	2,4	2 693	2	3,0
Apotek	1,6	1 442	6	1,8
Övrigt	2,1	1 661	2	2,8
Summa dagligvaruhandel	48,6	47 519	82	3,3
<i>Statlig och kommunal verksamhet</i>				
Kommun	3,7	3 929	13	2,1
Arbetsförmedlingen	2,4	1 700	3	1,8
Försäkringskassan	1,2	1 077	2	2,7
Tullverket	1,0	971	3	2,3
Polismyndigheten	0,7	1 356	1	1,0
Postnord <sup>3)</sup>	0,4	546	2	1,1
Summa statlig och kommunal verksamhet	9,5	9 579	24	2,0
<i>Övrigt</i>				
Utbildning och rekrytering	2,0	2 274	14	2,1
Bank	1,5	1 069	6	3,3
Bostäder	1,2	1 183	20	-
Vårdtjänster	1,0	916	5	3,7
Parkeringsplats/garage	0,2	-	54	0,6
Övriga butiker	4,0	4 367	25	2,4
Övriga kontor	3,0	2 963	21	4,7
Övrigt	0,9	1 161	12	2,3
Summa övrigt	13,9	13 933	157	2,8
<b>Totalt</b>	<b>72,0</b>	<b>71 031</b>	<b>263</b>	<b>3,0</b>

Not. Cirka en miljon kronor av den indexerade bashyran beaktas inte vid beräkning av den återstående löptiden. Detta belopp utgörs av kontrakt för bostäder och parkeringsplatser/garage som generell förlängs automatiskt och därmed ej har ett bestämt avtalslut.

1) Startdatum den 30 september 2017.

2) Avser Dagab Inköp & Logistik AB.

3) Till 60 % ägt av den svenska staten.

### PORTFÖLJSTRATEGI

Bolagets ledning har enligt affärsplanen grupperat Fastigheterna efter bedömd förmåga att skapa långsiktigt kassaflöde till investerarna.

Totalt klassificeras cirka 90 % av fastighetsbeståndet som strategiskt och förväntas långsiktigt förvaltas av Bolaget.

Inom några år förväntas cirka 15 fastigheter avyttras inom ramen för arbetet med att optimera fastighetsportföljen. Detta motsvarar cirka 5–10 % av Portföljens hyresintäkter minskat med fastighetskostnader ("Driftnetto"). Dessa har strategiskt lagts på en säljlista för att de är förvaltningsmässigt ineffektiva – fastigheterna skapar ej självständigt, eller tillsammans med närliggande förvaltningskluster, ett tillräckligt uthålligt kassaflöde.

Fastigheterna på säljlistan har dock förvärvat till ett attraktivt pris per kvadratmeter och bedöms kunna säljas med vinst efter ett till tre års förvaltningsarbete.

### Portföljoptimering

Värde skapas över tid genom en aktiv förvaltning av Fastigheterna. Bolaget förväntas genomföra om- och tillbyggnationer i samarbete med hyresgästerna och därmed erhålla längre hyresavtal, ökade hyresintäkter och över tid förbättrat driftnetto.

Vid behov kommer Bolaget byta ut hyresgäster för att skapa värde och arbeta för att harmonisera hyreskontrakten i Portföljen för att öka vidaredebiteringsgraden av driftkostnader.

Bolaget har en aktiv förvaltningsstrategi med möjligheter för avyttringar och strategiska förvärv under innehavsperioden. Affärsplanen är konservativ och inkorporerar inga stordriftsfördelar. Om liknande tillgångar förvärvas i framtiden, kommer dock stordriftsfördelar sannolikt realiseras på administrativ nivå.

### Möjliga exit-scenarion

Attraktiva marknadsvillkor skapar en möjlighet att lista ett nytt fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm med fokus på fastigheter inom dagligvaruhandel i Sverige.

Portföljen utgör en rationell förvaltningsenhet och förväntas generera ett stabilt kassaflöde under kommande år. Förädling av Portföljen och dess framgångsrika historiska etablering skapar förutsättningar för en attraktiv prissättning vid framtida avyttring av hela eller större delar av Portföljen.

Större delen av fastigheterna i Portföljen har ett individuellt värde om cirka SEK 10–20 miljoner. Fastigheterna bedöms vara likvida på den lokala/regionala investerarmarknaden, oavsett konjunkturcykeln.



# VÄRDERINGSINTYG

På detta uppslag redovisas ett värderingsintyg avseende fastighetsbeståndet i Tre Kronor Property Investment AB (publ) som har utfärdats av en oberoende sakkunnig värderingsman. Värderingsintyget, med värdetidpunkt 31 augusti 2017, avser hela Gruppens fastighetsbestånd och marknadsvärdet uppgår till SEK 905 miljoner. Värderingsintyget har upprättats av Anders Rydstern på det oberoende värderingsinstitutet Newsec Advice AB. Det har ej ägt några materiella förändringar efter det att värderingsintyget utfärdades.

NEWSEC

## SAMMANFATTNING AV VÄRDERING

På uppdrag av Tre Kronor Property Investment AB har Newsec genomfört en marknadsvärdering av fastighetsportföljen – Tre Kronor. Fastighetsportföljen omfattar 72 värderingsobjekt.

Fastighetsportföljen är värderad med värdetidpunkt 31 augusti 2017. Fastigheterna innehas med äganderätt.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod av fem till tio år beroende på kontraktslängder. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i sitt marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Newsecs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Besiktning av ett urval av fastigheter har skett under våren och sommaren 2017. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS anvisningar. Värderingen är utförd av auktoriserad värderare, via RICS.

På begäran får vi härmed intyga att enligt den bedömning som gjorts av Newsec utgör marknadsvärdet av den ovan angivna fastigheten 905 000 000 (nionhundra fem miljoner) kronor.

Värderingen är upprättad i enlighet med ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendation för tillämpning av kommissionens förordning om prospekt (Nr 809/2004).

Värderingen följer IVSC (International Valuation Standard Council) riktlinjer för värdering av tillgångar.

Stockholm/ Göteborg den 10 oktober 2017  
NEWSEC ADVICE AB



Anders Rydstern, MRICS  
Regional Director Valuation & Advisorye

Newsec Advice AB  
Box 7795  
SE-103 96 Stockholm

# MARKNADSÖVERSIKT

Bolagets Fastigheter utgör ett fokuserat bestånd inom segmentet defensiv handel. Portföljen betraktas som defensiv till följd av Hyresgästernas underliggande egenskaper. Efterfrågan på mat, alkohol och medicin uppvisar låg känslighet gentemot ekonomiska cykler, vilket skapar förutsägbara kassaflöden. Cirka 80 % av hyresintäkterna kommer från Systembolaget, Ica, Coop, Hemköp, apotek, samt statliga och kommunala hyresgäster.

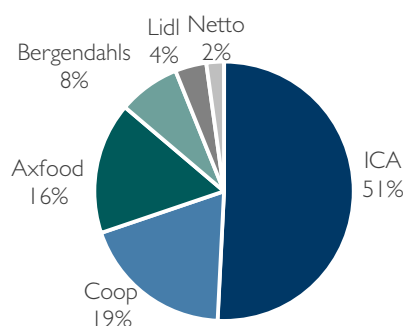
I detta avsnitt beskrivs översiktligt marknaden för dagligvaruhandel som utgör det segment som Bolagets största Hyresgäster är verksamma inom. Därefter beskrivs hur dagligvaruhandeln påverkas av utvecklingen av e-handeln. Slutligen beskrivs hur institutionella fastighetsinvesterares intresse för livsmedelsfastigheter förändrats och information om prissättning på livsmedelsfastigheter i Sverige presenteras.

## HÖG STABILITET I KASSAFLÖDEN INOM LIVSMEDELSINDUSTRIN

Livsmedel kännetecknas av låg priselasticitet och konsumenter är relativt okänsliga mot prisökningar för livsmedel och dryck. Även om priselasticiteten av varor som är inkluderade i livsmedelskorgen varierar avseende individuella varukategorier eller varumärken, utgör livsmedel fortfarande en absolut nödvändighet.

Negativa marknadschocker kommer sannolikt ha en begränsad effekt på hushållens konsumtion av livsmedel och dryck. Andelen av hushållens disponibla inkomst som spenderas på livsmedel i Sverige är cirka 12 %, vilket är bland det lägsta globalt. Trots internationellt sett höga privata skuldnivåer är sparkvoten fortfarande extremt hög, vilket ökar hushållens förmåga att hantera höga skuldnivåer och upprätthålla nödvändiga konsumtionsnivåer.

## Marknadsandelar för de sex största dagligvarukedjorna (2016)



## HYRESGÄSTER MED DOMINERANDE MARKNADSANDELAR OCH HÖGA INTRÄDESBARRIÄRER

Den svenska livsmedelsindustrin är relativt konsoliderad, där ICA, Coop och Axfood representerar över 85 % av marknaden. Dominanta marknadsaktörer innehar starka konkurrensfördelar, såsom varumärke, kostnadsstruktur, distributionsnät och andra dylika faktorer. Den befintliga marknadsstrukturen medför höga inträdesbarriärer, vilket resulterar i stabila kassaflöden för de dominerande aktörerna ICA, Coop och Axfood.

Det svenska alkoholmonopolet (Systembolaget) innehar ensamrätt på försäljning av alkohol i Sverige. Den monopolistiska egenskapen inom den svenska alkoholmarknaden eliminerar nästan all konkurrens om konsumenter. Systembolaget står för över 75 % av den totala alkoholkonsumtionen i Sverige.<sup>1)</sup> Över 75 % av den svenska befolkningen stöttar alkoholmonopolet.

Förändrade konsumentbeteenden och nya försäljningskanaler förväntas ha låg påverkan på försäljning av livsmedel och dryck. E-handel representerade 6,9 % av total detaljhandelsförsäljning 2015, vilket motsvarar en ökning om 19 % i jämförelse med föregående år. Försäljning av livsmedel via e-handel ökade med 40 % under 2015. Tillväxten var huvudsakligen ett resultat av de stora kedjeaktörernas utveckling av försäljningskanalerna. Även om e-handel inom livsmedelsindustrin förväntas att växa, bedöms den samtidigt ha låg påverkan på den traditionella livsmedelsindustrin. Konsumenters vanor och traditionella inköpsmönster, i kombination med en extremt låg befolkningstäthet, gör att den svenska livsmedelsindustrin är mindre känslig mot tillväxten inom e-handel.

1) Uträkningen exkluderar resandeförsäljning, smuggling och hemtillverkning

### E-HANDEL UPPVISAR TILLVÄXT, MEN UTGÖR ENDAST EN MINDRE DEL AV LIVSMEDELSFÖRSÄLJNINGEN

E-handeln fortsätter att uppvisa stark tillväxt med ökad omsättning på nätet. Den genomsnittliga årliga tillväxttakten mellan 2010–2017P ligger på cirka 15 %, vilket är i linje med tillväxttakten år 2016 (16 %). E-handeln utgör nu 7,7 % av den totala detaljhandeln och 13,6 % av sällanköpsvaruhandeln. Under 2017 förväntas e-handeln att växa med 17 % och utgöra cirka 9 % av den totala detaljhandeln.

E-handel av livsmedel utgör endast en mindre del av branschens totala omsättning. E-handel av livsmedel har uppvisat hög tillväxt som uppgick år 2016 till 30 %. Trots detta förväntas den stå för cirka 2,3 % av branschens totala omsättningen år 2017, vilket kan jämföras med exempelvis elektronik (26,0 %) och mode (14,0 %) år 2016.

### E-HANDEL AV LIVSMEDEL ÄR KONCENTRERAD TILL STORSTADSREGIONERNA

E-handels tillväxt inom livsmedelsförsäljningen är koncentrerad till Stockholm och övriga regioner i Mälardalen. Mälardalsregionen står för 51 % av all försäljning, trots att den endast står för cirka en tredjedel av Sveriges befolkning.

Tidsbrist som uppstår till följd av omfattande pendling i storstadsregionerna skapar en efterfrågan på e-handel av livsmedel. Den typiske konsumenten är 26–35 år och har barn.

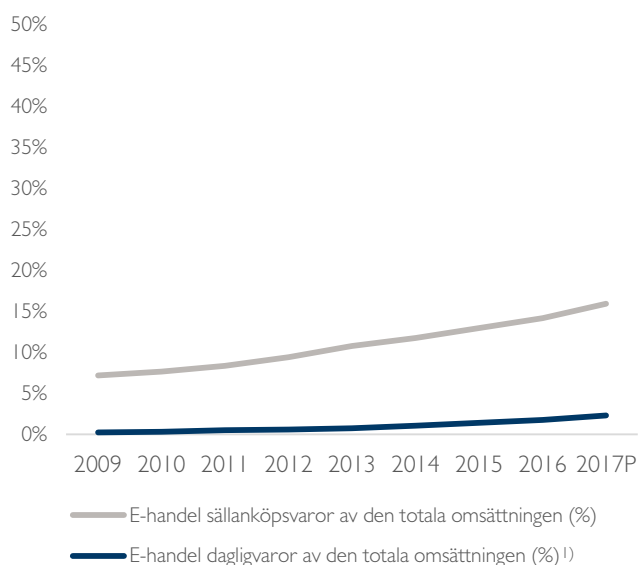
På mindre orter är upplevd tidsbrist betydligt mindre, delvis till följd av kortare transportsträckor till och från arbete och butik.

Kortare transportsträckor mellan butik och konsument medför stordriftsfördelar i storstadsregionerna där befolkningstätheten är högre.

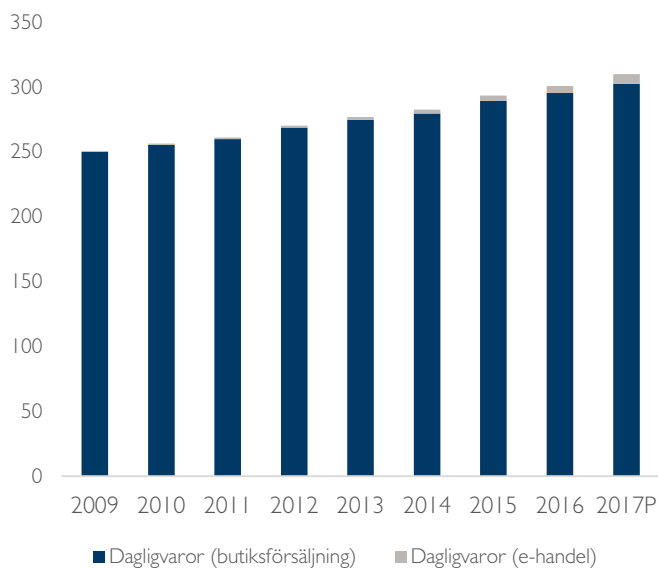
Efterfrågan på hemkörning är lägre utanför storstadsregionerna, där fler hushåll har tillgång till bil. E-handel av livsmedel på mindre orter sker istället oftast via avhämtning av kasse i den fysiska butiken.

I mindre samhällen är den fysiska butiken dessutom ofta en social mötesplats, vilket ytterligare bidrar till ökad efterfrågan på butiksförsäljning.

Andel av e-handel hänförlig till olika segment inom detaljhandel %



Utveckling av dagligvaruhandel<sup>1)</sup> (butiksförsäljning och e-handel) SEK, miljarder



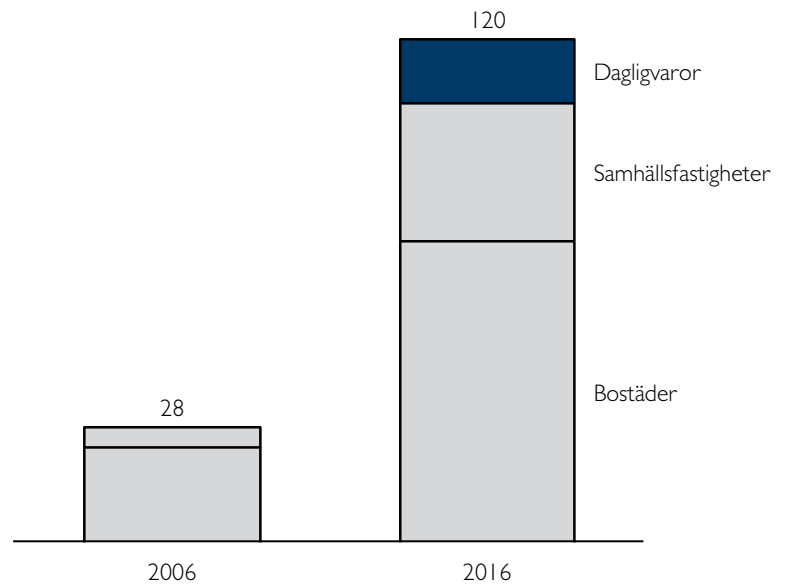
1) Exklusive försäljning av alkoholhaltiga drycker

Källa: SCB, HUI, CAN, Jordbruksverket, Systembolaget, Factset, Catella research

### SVENSKA INSTITUTIONERS ALLOKERING TILL SEGMENTET DEFENSIVA HANDELSFASTIGHETER

Institutioner har under de senaste tio åren visat ökat intresse för att allokera kapital till fastigheter inom dagligvaror (defensiv handel). Från att år 2006 inte ha något direkt bestånd inom sektorn äger de år 2016 ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om cirka SEK 15 miljarder. Totalt marknadsvärde för fastigheter för valda institutioner var i slutet av år 2016 närmare SEK 410 miljarder, år 2006 var motsvarande marknadsvärde cirka SEK 142 miljarder. Exempel på nya konstellationer är Svenska Handelsfastigheter (Kåpan och AP4), Ancore Fastigheter (Alecta och ICA Fastigheter) och Secore (API och ICA Fastigheter).

### Institutioners intresse för livsmedelsfastigheter har ökat kraftigt SEK, miljarder



	2006	2016
Bostäder	23	72
Samhällsfastigheter	5	33
Dagligvaror*	-	15
Övrigt**	115	289
<b>Totalt</b>	<b>142</b>	<b>409</b>

\* Dagligvaror inkl. matbutiker, Systembolagetbutiker och apotek. Catellas uppskattning.

\*\* Övrigt, kontor och andra handelsfastigheter.

Not. Inkluderade institutioner är AP-Fonderna (API-AP4), Alecta, Skandia, AMF, Folksam, AFA och Kåpan.

## NYTT FASTIGHETSSEGMENT FÖR LÅNGSIKTIGA INVESTERARE

Utländska investerare stod för en stor andel av transaktionsvolymen inom segmentet livsmedelsfastigheter fram till 2008. Detta inkluderar högt belånade strukturer såsom portföljtransaktionen med Teri Property. År 2005 förvärvade ING en portfölj med 129 livsmedelsfastigheter från Coop för SEK 4,2 miljarder. Privata svenska aktörer gjorde också stora investeringar i lokala livsmedelsfastigheter

Efter finanskrisen inträffade en strukturell förändring, vilket attraherade opportunistiska investerare till livsmedelsfastigheter. Areim och Möller & Partners förvärvade en portfölj bestående av 30 livsmedelsfastigheter från Teri Property för SEK 910 miljoner. Sveafastigheter förvärvade en portfölj bestående av 32 livsmedelsfastigheter från CBRE för SEK 400 miljoner.

Lokala institutioner har sedan 2010 ökat andelen allokerat kapital till defensiv detaljhandel. Alecta etablerade Ancore, AP3 etablerade

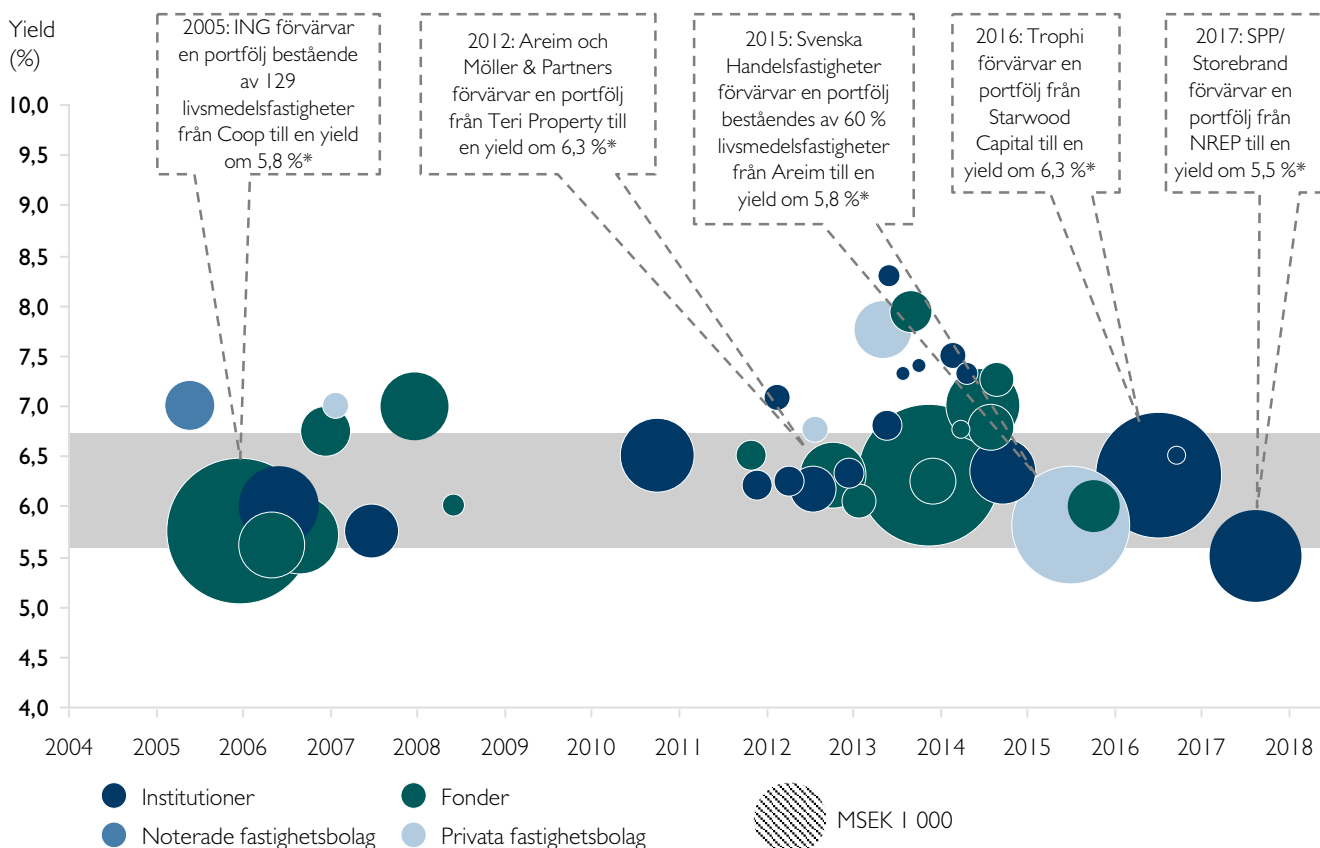
Trophii, API etablerade Secore, AMF etablerade Ankkurikadun Kiinteistö. Kåpan, AP4 och Länsförsäkringar investerade i Svenska Handelsfastigheter. Nyligen har Storebrand/SPP förvärvat en större portfölj inom dagligvaruhandel från NREP.

## DEFENSIV DETALJHANDEL FORTSATT ATTRAKTIVT

Då institutionella investerare har ökat kapitalallokeringen till fastigheter har nya segment såsom social infrastruktur, bostäder och defensiv detaljhandel skapats för att möjliggöra allokering av det nya kapitalet. Defensiv detaljhandel har sett små förändringar i direktavkastningskraven ("Yield") sedan inflödet av institutionellt kapital och det är ett bra läge att gå in på marknaden eftersom priserna fortfarande anses vara attraktiva.

I diagrammet nedan visas större transaktioner av livsmedelsfastigheter som ifyllda cirklar med yield (driftnetto dividerat med fastighetsvärde) på y-axeln, tid på x-axeln och med ifyllda cirklas areor proportionella mot transaktionens värde.

Nedan presenteras en sammanfattning över jämförbara transaktioner



# KAPITALSTRUKTUR OCH FINANSIERING

## KAPITALSTRUKTUR EFTER EMISSIONEN

Bolaget genomförde en aktieemission om SEK 355,5 miljoner i oktober 2017 som tillsammans med banklån om SEK 494,25 miljoner möjliggjorde för Bolaget att dels finansiera förvärvet av Förvärvsobjektet och indirekt Fastigheterna, dels tillförde Bolaget rörelsekapital för att framgent förvalta Fastigheterna.

Banklån har tillhandahållits av Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial ("Danske Bank") om SEK 444,25 miljoner och Catella Bank S.A. ("Catella Bank") om SEK 50 miljoner.

Samtliga aktier som fanns före emissionen drogs in i samband med emissionen. Efter emissionen fanns därmed 3,555 miljoner aktier som alla betalt SEK 100 per aktie för.

## KREDITAVTAL

Gruppen hade per den 18 oktober 2017 räntebärande skulder till kreditinstitut om SEK 494,25 miljoner, motsvarande en belåningsgrad ("LTV") om knappt 55 %. Den genomsnittliga räntan på låneportföljen uppgick till 2,6 % och den genomsnittliga räntebindningstiden till 5,0 år. Samtliga banklån är Stibor-baserade.

Gruppens kreditfacilitetsavtal med bankerna innehåller i varierande grad sedvanliga åtaganden. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat räntetäckningsgrad, belåningsgrad, ställande av lån och krediter och därutöver sedvanliga så kallade negativklausuler. Till Catella Bank har Bolaget även ett åtagande avseende kvoten av hyresintäkter minskat med vissa kostnadsposter ("EBITDA") dividerat med total räntebärande skuld. Till Danske Bank har Gruppen ett åtagande att löpande ha tillgänglig likviditet om minst SEK 20 miljoner. Härutöver har Gruppen informationsåtaganden mot bankerna. Gruppen har även lämnat borgensåtaganden och ställt pant i aktier och fastigheter till långvarna.

I tabellen till höger redovisas mer detaljer om kreditfacilitetsavtalen som Bolaget ingått med Danske Bank och Catella Bank inklusive kreditmarginaler, löptider, räntesäkring, amortering, viktiga kovenanter och säkerheter. Bankskulden från Danske Bank har tagits upp av varje fastighetsägande bolag i Gruppen och är i utgångsläget amorteringsfri. Bankskulden från Catella Bank har tagits upp av Bolaget.

## FINANSIERING I SAMBAND MED FÖRVÄRV AV FASTIGHETERNA 2018-10-18

Inbetalt eget kapital och bankskuld	MSEK
Inbetalt eget kapital	355,5
Upptagen bankskuld från Catella Bank	50,0
Upptagen bankskuld från Danske Bank	444,25
<b>Total finansiering</b>	<b>849,75</b>

## ÖVERSIKT ÖVER GRUPPENS KREDITAVTAL

	Bankskuld från Danske Bank	Bankskuld från Catella Bank
Låntagare	Tre Kronor Property Investment AB (publ) genom var och en av de fastighetsägande bolagen	Tre Kronor Property Investment AB (publ)
Lånebelopp	MSEK 444,25 + MSEK 41,75 <sup>1)</sup>	MSEK 50
Marginal	225 baspunkter	550 baspunkter
STIBOR	STIBOR 3m, golv 0 %	STIBOR 3m, golv 0 %
Löptid	5 år (förfaller 2022-10-13)	5,25 år (förfaller 2023-01-18)
Räntesäkring	Bolaget har räntesäkrat via räntetakavtal med Danske Bank med lösenpris om 1,0000 % för SEK 450 miljoner som löper från 2018-01-01 till och med 2022-09-30.	
Amortering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0 % per år om LTV är högst 50 %</li> <li>• 2 % per år om LTV &gt; 50 %</li> </ul>	0 % <sup>2)</sup>
Kovenanter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LTV &lt; 59 %</li> <li>• Eget kapital / Totala tillgångar &gt; 25 %</li> <li>• EBITDA / Finansnetto &gt; 2,0</li> <li>• Minimum MSEK 20 i tillgänglig likviditet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LTV &lt; 75 %</li> <li>• EBITDA / Finansnetto &gt; 2,25</li> <li>• EBITDA / Total skuld &gt; 8,0 %</li> </ul>
Säkerhet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Panträtt med bästa förmånsrätt i Fastigheterna och aktierna i de fastighetsägande bolagen</li> <li>• Borgensåtagande</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Panträtt i aktierna i Mellanbolaget</li> </ul>

<sup>1)</sup> CAPEX-facilitet som kan nyttjas över femårsperiod i samband med investeringar.

<sup>2)</sup> Om EBITDA/Finansnetto understiger 2,75 ska belopp motsvarande gapet för att uppfylla detta reserveras tills villkoret har uppfyllts två kvartal på rad.

Not: Bankskuld från Danske Bank kan lösas utan kostnad från och med år 2019-01-01. Bankskuld från Catella Bank kan lösas utan kostnad 15 månader före lånet förfaller 2023-01-18.

# FINANSIELL INFORMATION

## FINANSIERING TILLÄGGSKÖPEKILLING

Gruppen har idag likvida medel för att betala Säljaren Tilläggsköpekilling om högst SEK 30 miljoner år 2019 för det fall samtliga pågående uthyrningar genomförs.

## TILLTRÄDESBALANSRÄKNING

Nedan presenteras tillträdesbalansräkning för Gruppen vid tidpunkten för tillträdet av Förvävsobjektet (2017-10-18).

Tillträdesbalansräkningen har översiktligt granskats av Bolagets revisor (se Bilaga B. Revisorsyttrande avseende översiktlig granskning av tillträdesbalansräkningen).

### Gruppens konsoliderade balansräkning<sup>1)</sup> efter omvärdering av fastigheterna (SEK)

Tillgångar		Eget kapital	
Marknadsvärde fastigheterna <sup>2)</sup>	905 300 000	Eget kapital	386 171 120
Andra tillgångar	191 456		
Kassa	61 591 535	Reservationer	
		Uppskjuten skatt <sup>3)</sup>	18 952 023
		Maximal tilläggsköpekilling	30 000 000
		<b>Skulder</b>	
		Seniorlån	444 250 000
		Juniorlån	50 000 000
		Ej räntebärande skulder	37 709 848
	<b>967 082 991</b>		<b>967 082 991</b>

1) Balansräkningen har upprättats utifrån preliminär tillträdesbalansräkning för Fastigheterna.

2) Transaktionskostnader är inkluderade i marknadsvärdet för Fastigheterna enligt Gruppens redovisningsprinciper.

3) Gruppens fastighetsinvestering är klassificerad som ett tillgångsförvärv. Därav redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärven, utan eventuell rabatt minskar istället Fastigheternas anskaffningsvärde. Detta innebär att värdeförändringen påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Not. Vid utgången av 2016 hade Förvävsobjektet ett direktinnehav uppgående till 60 stycken fastigheter. Av dessa förvävade Bolaget, genom Mellanbolaget, 51 stycken. Resterande 21 stycken fastigheter ingående i transaktionen ägdes vid utgången av 2016 av övriga bolag inom Säljarens koncern.

## RÖRELSEKAPITAL

Bolaget är av uppfattningen att befintligt rörelsekapital tillgodoser det aktuella kapitalbehovet för den närmaste tolv månadersperioden. Rörelsekapital avser tillgång till likvida medel som ger Gruppen möjlighet att fullgöra sina betalningsförpliktelser.

## NETTOSKULDSÄTTNINGSTABELL

Nedan presenteras nettoskuldsättning för Gruppen vid tidpunkten för tillträdet av Förvävsobjektet (2017-10-18).

Nettoskuldsettingstabellen har översiktligt granskats av Bolagets revisor (se Bilaga B. Revisorsyttrande avseende översiktlig granskning av tillträdesbalansräkningen).

### Nettoskuldsettingstabell (SEK)

#### Likviditet

A. Kassa	-
B. Likvida medel	61 591 535
C. Lätt realiserbara tillgångar	-
D. Summa likviditet (A)+(B)+(C)	61 591 535

E. Kortfristiga fordringar	191 456
----------------------------	---------

#### Kortfristiga skulder

F. Kortfristiga bankkulder	-
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	-
H. Andra kortfristiga skulder	37 709 848
I. Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	37 901 305

J. Kortfristig nettoskuldsetting	-23 881 687
----------------------------------	-------------

#### Långfristiga skulder

K. Långfristiga banklån	-
L. Emitterade obligationer	-
M. Andra långfristiga skulder	494 250 000
N. Summa långfristiga skulder	494 250 000
O. Nettoskuldsetting (J)+(N)	470 368 313

#### KAPITALISERINGSTABELL

Nedan presenteras Gruppens eget kapital och skulder vid tidpunkten för tillträdet av Förvärvsobjektet (2017-10-18).

<b>Kapitaliseringstabell</b>	
	SEK
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>37 709 848</b>
Ej räntebärande skulder	37 709 848
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>543 202 023</b>
Mot borgen och säkerhet	494 250 000
Uppskjuten skatt	18 952 023
Tilläggsköpeskilling	30 000 000
<b>Summa eget kapital</b>	<b>386 171 120</b>
Aktiekapital	346 612 500
Periodens resultat	39 558 620



## BAKGRUND TILL AVSAKNAD AV FINANSIELL HISTORIK

Gruppen förvärvade Fastigheterna, Förvävsobjektet och Dotterbolagen den 18 oktober 2017. Före förvärvet av Förvävsobjektet hade en omfattande omstrukturering av Dotterbolagen ägt rum och fastigheter sålts ut ur Förvävsobjektet och sålts och köpts av Dotterbolagen. För att beskriva Gruppens intjäningsförmåga beskrivs därför Fastigheternas och Bolagets intjäningsförmåga baserat på de antaganden som gjorts inför att Fastigheterna förvärvades den 18 oktober 2017.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader ("Fastighetskostnader", se kapitel 14, Definitioner), räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Belopp har uppräknats till helårssiffror, det vill säga intäkter och kostnader har räknats om för att motsvara en period om tolv månader.

### Fastigheternas intjäningsförmåga

Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis<sup>1)</sup> är baserat på nedan beskrivna antaganden och redovisas i tabellen till höger.

Hyresintäkter – Kontrakterade hyresintäkter för 2017 redovisas till cirka SEK 80 miljoner, inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt, taxebundna kostnader och hyresvärde från temporära vakanser som omfattas av Tilläggsköpeskilling.<sup>1)</sup>

Fastighetsskatt – Fastighetsskatten beräknas ligga i linje med utfall för 2016 och uppgå till cirka SEK 3,6 miljoner, varav fastighetsägaren erhåller cirka SEK 2,9 miljoner genom att fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna som ett hyrestillägg.

Kostnader – Kostnaderna har beräknats utifrån byggnadernas och tekniska systems ålder och skick samt gränsdragningslista enligt hyresavtal.

- Fastighetsskötsel – Kostnaden för fastighetsskötsel har uppskattats till cirka SEK 27 per kvadratmeter i genomsnitt och inkluderar löpande fastighetsskötsel och enklare reparationer. Kostnadsbedömningen ligger i linje med utfall för 2016 med justering av extraordinära poster. Bolaget har tillsammans med Catella Asset Management gjort en samlad bedömning för en normaliserad kostnadsnivå, vilket anses uppgå till SEK 27 per kvadratmeter. Bedömningen baseras på genomgång av historiska kostnader för Portföljen, kostnadsnivåer hos liknande bestånd och erhållna offerter.

Driftnetto på helårsbasis baserat på uppgifter per den 2017-10-18			
	Area	kSEK	SEK/kvm
Hyresintäkter			
Bashyra inklusive index	71 031 kvm	72 056	1 014
Fastighetsskatt		2 949	
Övriga tillägg		3 303	
Pågående förhandlingar <sup>2)</sup>	2 502 kvm	1 950	779
<b>Hyresintäkter</b>	<b>73 533 kvm</b>	<b>80 258</b>	<b>1 091</b>
<b>Outhyrt</b>	<b>5 454 kvm</b>	<b>3 884</b>	<b>712</b>
<b>Vakans</b>	<b>5 454 kvm</b>	<b>3 884</b>	<b>712</b>
<b>Hyresvärde</b>	<b>78 987 kvm</b>	<b>84 143</b>	<b>1 065</b>
Vakans		-3 884	-5%
El		-5 803	-73
Värme		-2 249	-28
VA		-841	-11
<b>Mediakostnader</b>		<b>-8 893</b>	<b>-113</b>
Fastighetsskötsel		-2 118	-27
Övriga kostnader		-3 378	-43
Planerat underhåll <sup>3)</sup>		-3 159	-40
Löpande underhåll		-2 765	-35
<b>Övriga driftkostnader</b>		<b>-11 419</b>	<b>-145</b>
Fastighetsskatt		-3 572	-45
Försäkring		-216	-3
Tomträttsavgäld		-238	-3
<b>Totala kostnader</b>		<b>-24 339</b>	<b>-308</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>55 919</b>	<b>708</b>

<sup>1)</sup> Med helårsbasis avses att intäkter och kostnader har räknats om till årsvärden. Om, till exempel, ett hyresavtal har en hyra motsvarande SEK 1 000 per kvadratmeter och år per 2017-10-18 och avser en yta om 100 kvadratmeter och löper till och med 2017-12-31, redovisas denna som en intäkt om SEK 100 000 på helårsbasis.

<sup>2)</sup> Säljaren har pågående förhandlingar med hyresgästerna som förväntas underteckna hyresavtal inom kort. Köpeskillingen relaterad till dessa förhandlingar (högst SEK 30 miljoner) kommer att betalas ut när dessa hyresavtal har undertecknats med högst SEK 15 miljoner den 2 januari 2019 och resterande del den 28 december 2019. Redovisat kassaflödet hänförligt till temporära vakanser som omfattas av pågående förhandlingar hanteras genom avräkning mot Tilläggsköpeskilling.

<sup>3)</sup> Kostnader för planerat underhåll är baserade på detaljerade rapporter från tekniska konsulter. Engångskostnad för budgeterat extra initialt underhåll är ej inkluderad.

Not. Bolaget har antagit kostnader för Fastigheterna baserat på utvärdering genomförda av tekniska konsulter, teknisk status av Fastigheterna, historiskt utfall samt utifrån och erfarenhet av liknande fastighetsportföljer.

Antagandena som visas är indikativa och baserade på uppskattningar gjorda av Bolaget, utifrån rimliga antaganden stödda av objektiv information. Uppskattningarna är avhängiga av risk, osäkerhet och andra faktorer som kan leda till att faktiska händelser avsevärt skiljer sig från den förutsedda utvecklingen. Observera att antaganden som visas inte är reviderade. Observera att historiska ekonomiska siffror inte innebär en förutsägelse för framtida intäkter och vinst. Investerarens avkastning beror även på skatter och respektive investerarens skattesituation, inklusive om investerare är ett företag eller en privatperson. Avkastningen kan även påverkas av ändringar i skatteregler. För mer information, se kapitel 2, Riskfaktorer.

- Övriga kostnader – Övriga kostnader är baserade på beräkningar och historiska kostnader för markskötsel inkl. snöröjning, besiktningar, och övriga skötselkostnader. Kostnadsbedömningen ligger i linje med utfall för 2016 med justering av extraordinära poster. Kostnader hänförliga till markskötsel och snöröjning har verifierats av konsultfirman Driftspartner Sverige AB.
- Underhåll – Kostnaden för felavhjälpande och planerat underhåll har bedömts över tid vara  $40+35=75$  SEK per kvadratmeter. Fastighetskonsultfirman Densia AB har, efter genomförd teknisk statusbesiktning av Fastigheterna, avgett ett utlåtande avseende en kvalitativ och kvantitativ uppskattning av det planerade underhållsbehovet de närmaste tio åren. Bolagets bedömning av kostnader hänförliga till planerat underhåll baseras på Densia AB:s utlåtande. Bolagets bedömning av kostnaden för löpande underhåll har baserats på uppskattningar som bygger på byggnadernas och tekniska systems ålder och skick och ledningens erfarenhet av skötsel av liknande fastigheter. Uppskattningar bygger vidare på att de åtgärdsbehov som upptäcks genom den tekniska statusbesiktningen åtgärdas, vilket förväntas föranleda stabilitet och förutsebarhet av löpande underhållsbehov över tid.
- Försäkring – Kostnad för fastighetsförsäkring har antagits till SEK 3 per kvadratmeter. Bedömda uppgående försäkringspremier ligger i linje med utfall för 2016.
- Tomträttsavgäld – Kostnad för tomträttsavgäld är beräknad tomträttsavgäld för fastigheter upplåtna med tomträtt. Bedömd uppgående kostnad för tomträttsavgäld ligger i linje med utfall för 2016.
- Fastigheternas administrationskostnader ingår inte i driftnettokalkylen, utan inkluderas i administrationskostnaderna för Bolaget.

Antagandena som visas är indikativa och baserade på uppskattningar gjorda av Bolaget, utifrån rimliga antaganden stödda av objektiv information. Uppskattningarna är avhängiga av risk, osäkerhet och andra faktorer som kan leda till att faktiska händelser avsevärt skiljer sig från den förutsedda utvecklingen. Observera att antaganden som visas inte är reviderade. Observera att historiska ekonomiska siffror inte innebär en förutsägelse för framtida intäkter och vinst. Investerares avkastning beror även på skatter och respektive investerares skattesituation, inklusive om investerare är ett företag eller en privatperson. Avkastningen kan även påverkas av ändringar i skattereglerna. För mer information, se kapitel 2, Riskfaktorer.

**Bolagets intjäningsförmåga**

Bolagets aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis<sup>1)</sup> redovisas i tabellen till höger. Bolaget förvärvade, genom Mellanbolaget, Fastigheterna den 18 oktober 2017 och har tidigare inte bedrivit någon verksamhet. Avsnittet är baserat på Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga (framåtblickande) samt nedan angivna antaganden och tillträdesbalansräkningen som upprättades vid förvärvet av Förvärvsobjektet.

**Administrationskostnader** utgörs till största delen av ersättning till Catella Asset Management och ersättning till Vd och uppgår sammantaget till cirka SEK 7,8 miljoner, inklusive externa bokföringstjänster, uthyrningstjänster, redovisning, och styrelsearvodering (för mer information om avtalsenlig ersättning till Catella Asset Management och Vd, se kapitel 12, Legala frågor och övrig information).

**Årlig listningskostnad** är beräknad årlig kostnad för att vara listad på Nasdaq Stockholm First North.

**Finansieringskostnad** är uppskattad initial räntekostnad givet Bolagets kapitalstruktur och nuvarande referensräntenivå (för mer information, se kapitel 8, Kapitalstruktur och finansiering).

**Amortering** görs ej givet Bolagets nuvarande belåningsgrad för seniorskulden understigande 50 % av fastighetsvärdet (för mer information, se kapitel 8, Kapitalstruktur och finansiering).

**Skatt** är beräknad skatt år 2017 givet Bolagets intäkter och kostnader samt den rådande skattelagstiftningen.

**Bolagets intjäningsförmåga på helårsbasis baserat på uppgifter per den 2017-10-18**

	kSEK
Hyresintäkter	80 258
Fastighetskostnader	-24 339
<b>Driftnetto</b>	<b>55 919</b>
Catella Asset Management, Vd <sup>2)</sup>	-4 989
Ekonomisk förvaltning	-1 750
Övriga kostnader <sup>3)</sup>	-1 050
<b>Totala administrationskostnader</b>	<b>-7 789</b>
Beräknad årlig kostnad för listning på Nasdaq	-675
<b>EBITDA</b>	<b>47 455</b>
Räntenetto	-13 856
Amortering	-
Skatt <sup>4)</sup>	-
<b>Intjäningsförmåga</b>	<b>33 599</b>

<sup>1)</sup> Med helårsbasis avses att intäkter, kostnader och övriga ovan redovisade kassaflödespåverkande poster har räknats om till årsvärden. Om, till exempel, ett hyresavtal har en hyra motsvarande SEK 1 000 per kvadratmeter och år per 2017-10-18 och avser en yta om 100 kvadratmeter och löper till och med 2017-12-31, redovisas denna som en intäkt om SEK 100 000 på helårsbasis.

<sup>2)</sup> Administrationskostnader för Bolaget avser den initiala Portföljen. Kostnader relaterade till uppstart, köp- eller säljrådgivning är inte inkluderade. Baserat på hyresintäkter exklusive pågående uthyrningar om SEK 79 miljoner.

<sup>3)</sup> Arvode till styrelseledamöter, uthyrningskonsulter, redovisning och värdering.

<sup>4)</sup> Bolaget beräknas betala inkomstskatt från och med år 2019.

Antagandena som visas är indikativa och baserade på uppskattningar gjorda av Bolaget, utifrån rimliga antaganden stödda av objektiv information. Uppskattningarna är avhängiga av risk, osäkerhet och andra faktorer som kan leda till att faktiska händelser avsevärt skiljer sig från den förutsedda utvecklingen. Observera att antaganden som visas inte är reviderade. Observera att historiska ekonomiska siffror inte innebär en förutsägelse för framtida intäkter och vinst. Investerares avkastning beror även på skatter och respektive investerares skattesituation, inklusive om investerare är ett företag eller en privatperson. Avkastningen kan även påverkas av ändringar i skatteregler. För mer information, se kapitel 2, Riskfaktorer.

## FINANSIELL KALENDER

Bolaget planerar att i februari 2018 publicera årsredovisning och kalla till årsstämma. Utdelningar planeras att betalas kvartalsvis. Första utdelning planeras att betalas ut i april 2018.

Enligt Bolagets policy planeras utdelningarna till investerare uppgå till cirka 8 % per år på initialt inbetalt eget kapital om SEK 355,5 miljoner från och med andra kvartalet 2018.

Utdelningarna är beroende av Gruppens tillgängliga likviditet och utdelningsbara medel och kan komma att vara föremål för långivares samtycke och Gruppens uppfyllande av kovenanter enligt låneavtal. Bolagets utdelningspolicy fastställs av årsstämman efter förslag från styrelsen.

## Bolagets finansiella kalender

Preliminärt datum	Framtida händelse
<b>År 2018</b>	
9 februari	Bokslutskommuniké
20 februari	Årsredovisning
20 februari	Kallelse till årsstämma
2 april	Årsstämma
<b>9 april</b>	<b>Föreslagen dag för betalning av utdelning<sup>1)</sup></b>
10 juli	Halvårsrapport
<b>13 juli</b>	<b>Föreslagen dag för betalning av utdelning<sup>1)</sup></b>
<b>15 oktober</b>	<b>Föreslagen dag för betalning av utdelning<sup>1)</sup></b>
<b>År 2019</b>	
<b>15 januari</b>	<b>Föreslagen dag för betalning av utdelning<sup>1)</sup></b>
28 februari	Bokslutskommuniké
10 mars	Årsredovisning
25 mars	Kallelse till årsstämma
<b>9 april</b>	<b>Föreslagen dag för betalning av utdelning<sup>1)</sup></b>
22 april	Årsstämma

<sup>1)</sup> Avstämningsdag tre bankdagar före likviddag.

## STYRELSE OCH LEDNING

Styrelsens uppgifter och ansvar följer av svensk lag och inkluderar den övergripande förvaltningen samt kontrollen av Bolaget. Styrelsen valdes vid extra bolagsstämma den 6 oktober 2017, med tillträde den 19 oktober 2017, och består av representanter från Bolagets aktieägare.

### STYRELSE



#### Bernt-Olof Gustafsson, styrelseordförande

**Född:** 1960

**Uppdrag i Bolaget:** Styrelseordförande sedan 2017-10-19.

**Innehav i Bolaget:** 2 500 aktier.

**Pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Nordic Center Management Development AB, Stadsbyggnadsbolaget i Sverige AB och Täby Strandängar AB. Styrelseledamot i Samtrygg AB, Samtrygg Group AB (publ), Rexad AB, Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 2 AB och NSCSBB Holding AB. Styrelsesuppleant i Constellator Fastighetsanalys Aktiebolag och Marola redovisning AB.

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:** Styrelseledamot i samtliga dotterbolag till KF Fastigheter AB.

**Bakgrund:** Ägare och vd på Rexad AB. Ägare och senior rådgivare på NCM Development AB. Styrelseledamot på Samtrygg Group AB. Tidigare ledande positioner inkluderar vd på KF Fastigheter AB. Över 30 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, transaktioner och finansiering.

**Utbildning:** Ingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.



#### Mats Larsson, ordinarie styrelseledamot

**Född:** 1958

**Uppdrag i Bolaget:** Styrelseledamot i Bolaget sedan 2017-10-19.

**Innehav i Bolaget:** 10 000 aktier.

**Pågående uppdrag:** Styrelseordförande och vd i Storbutiken i Lindhagen AB. Styrelseledamot och vd i Larister Invest Aktiebolag.

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:** Styrelseledamot på ICA Handlarnas Förbund AB, styrelseledamot på Market Online Sverige AB.

**Bakgrund:** Arbetslivserfarenhet: Idag ansvarig för Maxi ICA Stormarknad Lindhagen. Mer än 30 års erfarenhet av dagligvaruhandeln och fastighetsbranschen varav mer än 20 år inom ICA både i butik och centralt. Styrelseledamot i ICA Handlarnas förbund under tio år.

**Utbildning:** Gymnasieekonom, företagsledarutbildning på IFL och interna ICA utbildningar.



#### Jyrki Konsala, ordinarie styrelseledamot

**Född:** 1962

**Uppdrag i Bolaget:** Styrelseledamot i Bolaget sedan 2017-10-19.

**Innehav i Bolaget:** 0 aktier.

**Pågående uppdrag:** –

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:** KS Leasehold Sarl, KS Freehold Sarl, HV Properties Sarl, HV Freehold Sarl, Cityhold Propco 8 Sarl, Cityhold Propco 7 Sarl, Cityhold Propco 6 Sarl, Cityhold Peak Participations Sarl, Cityhold Peak Sarl, Cityhold Participations Sarl, Kiinteistö Oy Mäntsälän Logistiikkakeskus.

**Bakgrund:** Mer än 25 års erfarenhet av fastighetsbranschen varav cirka 15 år inom investment och asset management. Ansvarig för förvaltning av "Temple-portföljen" med 259 livsmedelsfastigheter under 2011–2016.

**Utbildning:** Magisterexamen från Helsinki University of Technology.

## LEDNING

---



### Michael Johansson, Vd

**Född:** 1965

**Uppdrag i Bolaget:** Vd sedan 2017-10-18.

**Innehav i Bolaget:** 10 000 aktier.

**Pågående uppdrag:** Styrelseledamot i samtliga Dotterbolag, Styrelseledamot och vd på Gilvert Development AB.

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:** Styrelseledamot i samtliga cirka 65 dotterbolag till ICA Fastigheter Sverige AB inklusive JV bolaget i Långeberga Logistik AB.

**Bakgrund:** Arbetslivserfarenhet: Vd på konsultbolaget Gilvert Development AB. Tidigare ledande positioner inkluderar vd för ICA Fastigheter Sverige AB och vd för bolag inom Skanska-koncernen. Över 25 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, transaktioner och finansiering.

**Utbildning:** Civilekonomexamen från Lunds tekniska högskola.

---



### Iiro Nurkkala, CFO

**Född:** 1979

**Uppdrag i Bolaget:** CFO sedan 2017-10-19 (Konsult via Catella Asset Management).

**Innehav i Bolaget:** 0 aktier.

**Pågående uppdrag:** vd i CTV Properties AB (publ). Styrelseledamot i Kiinteistö Oy Mäntsälän Logistiikkakeskus, Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänkorventien Koke, Kiinteistö Oy Vantaan Teknikontien Leko 7, Kiinteistö Oy Vantaan Teknikontien Make, Kiinteistö Oy Vantaan Teknikontien Mako. Därutöver mindre tidskrävande styrelseuppdrag i ett 60-tal finska bolag.

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:** Styrelseledamot i Kiinteistö Oy Tuusulan Tuotantotie 3, Kiinteistö Oy Enontie 2, HoldCo Oy Tuusulan Tuotantotie 3, HoldCo Oy Enontie 2.

**Bakgrund:** Arbetat på Catella Asset Management sedan 2011.

Ansvar över regelverk, rapportering till investerare och övergripande finansiell administration. Assistant Manager in Financial Services på KPMG under åren 2009–2011.

Arbetsuppgifterna inkluderade intern och extern revision av banker, försäkringsbolag och övriga finansiella institutioner. Innan dess innehades rollen som Senior Associate på PWC innefattande kontakt med kunder från ett flertal branscher.

**Utbildning:** Magisterexamen i redovisning och affärsjuridik från Helsinki School of Economics.

---



### Anna D Johansson, ekonomichef

**Född:** 1978

**Uppdrag i Bolaget:** Ekonomichef i Bolaget sedan 2017-10-18 (Konsult via Newsec Asset Management AB).

**Innehav i Bolaget:** 0 aktier.

**Pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Knipplabo.

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:** –

**Bakgrund:** Arbetat på Newsec Asset Management AB sedan 2008. Nuvarande befattning Key Account Financial Manager, vilket innebär ansvar för ett antal fastighetsägande kunder samt bemanning, ledning och fördelning av arbetsuppgifter inom ekonomiteam. Bred kompetens inom redovisning (legal, IFRS), koncernredovisning, beskattning, transaktionsredovisning, budget/prognos. Innan dess befattning som Senior Accountant på Schenker AB (2002–2007) med ansvar för bolagsredovisning och rapportering, både legalt och IFRS.

**Utbildning:** Civilekonomexamen från Handelshögskolan/Göteborgs Universitet.

---

### REVISORER

Vid extra bolagsstämma den 3 april 2017 valdes David Johansson, född 1979, till Bolagets revisor. David Johansson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). Revisorn är vald intill slutet av årsstämman 2018.

### ÖVRIG INFORMATION

Under de senaste fem åren har ingen i Bolagets ledning eller Bolagets styrelse varit inblandad i dömts i bedrägerirelaterade mål, varit representant i ett bolag som försatts i konkurs eller tvångslikvidation, anklagats av en myndighet eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och är offentligt reglerad eller fått näringsförbud.

Styrelsen ska bestå av 3–5 personer och består i dagsläget av tre personer. Samtliga styrelseledamöter, förutom Jyrki Konsala, är oberoende från Catella-koncernen. Jyrki Konsala är oberoende i förhållande till större aktieägare, men inte oberoende i förhållande till leverantören Catella Asset Management. Bernt-Olof Gustafsson och Mats Larsson är oberoende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

Det har konstaterats att det inte föreligger några intressekonflikter mellan styrelseledamöternas eller ledande befattningshavares privata intressen och dessa personers förpliktelser gentemot Bolaget. Ingen av personerna har träffat någon överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, som medfört att personen i fråga erhållit sin position. Ingen av personerna har förbundit sig att avyttra sitt innehav av värdepapper i Bolaget inom en viss tid. Det föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöter, personer i ledningen eller Bolagets revisor.

Förändringar i avtal och andra frågor som rör Vd och eller Catella Asset Management kommer att behandlas av Bolagets oberoende styrelseledamöter.

# AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

## AKTIEN

Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor och har utgivits i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets aktie är registrerad i avstämningsregister, som förs av Euroclear Sweden AB. Bolaget är ett aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen.

### Aktiekapital

Aktiekapitalet i Bolaget uppgår till SEK 3 555 000 fördelat på 3 555 000 aktier, som vardera berättigar till en röst på bolagsstämma. Kvotvärdet per aktie uppgår till SEK 1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. För mer info, se bilagd bolagsordning.

Aktierna i Bolaget är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier.

### Emissionen

Den 6 oktober 2017 genomfördes Emissionen vilken tillförde Bolaget kapital om SEK 355 500 000 fördelat på 3 555 000 aktier till en teckningskurs om SEK 100 per aktie. Samtidigt fattade Bolaget beslut om minskning av aktiekapitalet med indragning av 500 000 aktier tillhörande Aveca AB, org. nr. 556646-6313, till ett kvotvärde om SEK 1 per aktie. Aveca AB, ett bolag närstående till rådgivaren Catella, finansierade bildandet av Bolaget med SEK 50 000 motsvarande 50 000 aktier och sedan med ytterligare SEK 450 000 motsvarande 450 000 aktier i syfte att göra Bolaget publikt, vilket var en förutsättning för att genomföra Emissionen. Samtidigt som Emissionen registrerades gjordes en indragning av de 500 000 aktierna som Aveca AB tidigare tecknat mot ett vederlag om SEK 500 000 eller SEK 1 krona per aktie.

## Aktieägare i Tre Kronor Property Investment AB (publ) 2017-10-27

	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Avanza Bank AB <sup>1)</sup>	613 000	17,2 %
Stena Metall Ltd	130 400	3,7 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	118 000	3,3 %
Gustaf Mannerson	100 000	2,8 %
Henry & Gerda Dunkers Donationsfond	100 000	2,8 %
Lindeblad Technology AB	100 000	2,8 %
Rolf Nilsson AB	75 000	2,1 %
Gälöstiftelsen	56 250	1,6 %
Synskadades Stiftelse	56 250	1,6 %
Erna och Victor Hasselblads Stiftelse	55 000	1,5 %
Breddens Livs AB	55 000	1,5 %
<b>Största aktieägarna</b>	<b>1 458 900</b>	<b>41,0 %</b>
Övriga aktieägare	2 096 100	59,0 %
<b>Totalt</b>	<b>3 555 000</b>	<b>100,0 %</b>

1) För kunders räkning.

### Aktiekapitalets utveckling

Datum	Aktivitet	Förändring av aktiekapital (SEK)	Totalt aktiekapital (SEK)
2017-03-20	Bildande av Bolaget	+50 000	50 000
2017-07-03	Beslutad nyemission	+450 000	500 000
2017-10-06	Beslutad nyemission	+355 500 000	356 000 000
2017-10-06	Beslutad minskning av aktiekapitalet med indragning av aktier till ett kvotvärde om SEK 1	-500 000	355 500 000



## LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

### ALLMÄNT

Bolaget är ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 559106-4760. Bolaget bildades den 20 mars 2017 och den nu gällande bolagsordningen antogs vid extra bolagsstämma den 6 oktober 2017. Bolaget har sitt säte i Stockholm med adress c/o Catella AB, Box 5894, 102 40 Stockholm. Bolaget ska direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget regleras av aktiebolagslagen (2005:551).

### VÄSENTLIGA AVTAL

#### Aktieöverlåtelseavtalet

Bolaget har den 20 april 2017 ingått ett aktieöverlåtelseavtal med Säljaren om förvärv av samtliga aktier i Förvärvsobjektet och därmed indirekt förvärv av Dotterbolagen och Fastigheterna.

Aktieöverlåtelseavtalet har ingåtts på för branschen sedvanliga villkor, innefattandes sedvanliga säljgarantier beträffande ägande- och dispositionsrätt avseende aktierna i Förvärvsobjektet och Dotterbolagen, Förvärvsobjektets och Dotterbolagens ekonomiska ställning, samt sedvanliga säljgarantier avseende bland annat Fastigheterna och tillhörande hyresavtal, skatt, miljö, tvister, anställda och försäkringar. Säljarens ansvar är begränsat till ett maximalt belopp om cirka SEK 204 miljoner (25 % av det avtalade fastighetsvärdet). Säljarnas garantitid är 12 månader från tillträdesdagen beträffande säljgarantierna och tre månader beträffande skattegarantierna (efter att ett slutligt, icke överklagbart, beslut avseende ifrågavarande skatt föreligger). I enlighet med aktieöverlåtelseavtalet äger Säljaren, enligt vissa närmare angivna förutsättningar i avtalet och senare ingånget tilläggsavtal, rätt till Tilläggsköpeskilling för aktierna (uppgående till sammanlagt högst SEK 30 miljoner) om vissa vakanta ytor på Fastigheterna upplåts efter tillträdesdagen.

Tillträde till aktier i Förvärvsobjektet och indirekt Dotterbolaget samt Fastigheterna har skett den 18 oktober 2017 i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet. Inför tillträdet transporterades aktieöverlåtelseavtalet på Mellanbolaget som således tillträdde aktierna i Förvärvsobjektet i enlighet med villkoren i aktieöverlåtelseavtalet. I enlighet med aktieöverlåtelseavtalet betalade Mellanbolaget på tillträdesdagen köpeskilling för aktierna samt tillsåg att Förvärvsobjektets och Dotterbolagens concern- och bankskulder återbetalades. Mellanbolaget finansierade köpeskillingen samt lösen av skulderna genom eget kapital (som tillfördes genom Emissionen och lånades/tillskötts Mellanbolaget inför tillträdet) samt genom lån hos Danske Bank och Catella Bank.

#### Hyresavtal

Av väsentlig betydelse för Gruppens verksamhet och lönsamhet är de hyresavtal som Förvärvsobjektet och Dotterbolagen tecknat med hyresgästerna. För vidare information se kapitel 5, Verksamhet.

#### Förvaltningsavtal

Bolaget har ingått ett förvaltningsavtal med Catella Asset Management avseende förvaltning av Gruppen, varigenom Catella Asset Management åtar sig att, antingen i egen regi eller genom underentreprenör, ombesörja alternativt tillhandahålla kommersiell förvaltning och koordinering av teknisk förvaltning för Gruppen, innefattande bland annat asset management, marknadsbearbetning, uthyrning, omförhandling av hyresavtal, administration, ansvar för och upphandling av tillsyn, skötsel samt avhjälpande av fel och planerat underhåll samt framtagande av förslag till årlig budget och affärsplan. För avtalat uppdrag är Catella Asset Management berättigad till en ersättning om SEK 2 609 184 per år om den totala bruttohyran är SEK 79 miljoner. Om bruttohyran överstiger (understiger) SEK 79 miljoner ska den årliga ersättningen ökas (minskas) med 4,1 % av differensen. Till detta tillkommer en årlig fast ersättning om högst SEK 1 750 000 avseende teknisk förvaltning. Därtill tillkommer engångsersättningar om SEK 1 500 000 och SEK 250 000 hänförliga till uppstartskostnader. Vid eventuella förvärv eller överlåtelser av dotterbolag eller fastigheter ska den Fasta Ersättningen justeras pro rata i förhållande till förändringen av total uthyrningsbar yta, jämte en provisionsbaserad ersättning om 0,5–1,5 % av transaktionsvärdet vid förvärv och 0,5 % av transaktionsvärdet vid avyttring. Avtalstiden för förvaltningsavtalet löper till den 30 juni 2022. Uppsägning ska ske skriftligen med iakttagande av nio månaders uppsägningstid. Har uppsägning inte skett i rätt tid förlängs avtalet och förvaltningsperioden på oförändrade villkor med tre år åt gången.

#### Kreditavtal

Bolaget har ingått externa låneavtal för att finansiera förvärvet av Förvärvsobjektet. För vidare information se kapitel 8, Kapitalstruktur och finansiering.

#### Anställningsavtal för Vd

Bolaget har ingått anställningsavtal med Michael Johansson. Avtalet avser utförande av tjänster som vd. Bolaget belastas därmed med en kostnad om SEK 631 000 per år. Uppsägning ska ske minst sex månader före avtalstidens utgång, i annat fall är anställningsavtalet förlängt tillsvidare med samma uppsägningstid.

#### Övriga väsentliga avtal

Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är Bolaget inte beroende av något enskilt avtal av större betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

### TVISTER

Bolaget är inte part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har eller nyligen haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle uppstå.

### RÅDGIVARES INTRESSEN

Catella har agerat finansiell rådgivare och Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB ("Glimstedt") legal rådgivare i samband med Emissionen och upptagandet av Bolagets aktier på First North. Catella och Glimstedt har vidare, i olika omfattning, tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Emissionen. Catella och Glimstedt har erhållit ersättning för sådan rådgivning.

Från tid till annan har Catella och Glimstedt tillhandahållit, och kommer att tillhandahålla, tjänster inom ordinarie verksamhet och i samband med andra transaktioner till Gruppen för vilka de erhållit och kan förväntas erhålla arvoden och andra ersättningar.

### FÖRSÄKRINGAR

Enligt styrelsens bedömning har Gruppen ett fullgott försäkringsskydd med hänsyn till Gruppens nuvarande verksamhet och omfattning.

### INCITAMENTSPROGRAM

Det finns inga utestående incitaments- eller optionsprogram i Bolaget.

### IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Bolaget innehar inte några immateriella rättigheter.

### TRANSAKTIONER OCH AVTAL MED NÄRSTÅENDE

Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Bolaget har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktioner genomförda av Bolaget som har varit eller är icke affärsmässig, till sin karaktär eller sina villkor. Inget bolag inom Gruppen har lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till, eller till förmån för, någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i något av bolagen i Gruppen.

### REDOVISNING

Gruppen kommer att upprätta koncernredovisning enligt redovisningsregelverket IFRS. De enskilda bolagen i Gruppen kommer att upprätta årsredovisning i enlighet med Allmänna råd (BFNAR 2016:10) och vägledning om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förvärvsobjektet har tidigare upprättat årsredovisning i enlighet med Allmänna råd (BFNAR 2016:10) och vägledning om årsredovisning i mindre företag (K2). Förvärvsobjektet och Dotterbolagen ingick i en koncern där Granen Handelsfastigheter AB (publ) upprättade koncernredovisning enligt redovisningsregelverket IFRS.

### MILJÖFRÅGOR

All fastighetsförvaltande verksamhet innebär miljörisiker och regleras genom lagstiftning. Såvitt styrelsen känner till följer Bolaget gällande miljökrav och lagar och innehar erforderliga tillstånd avseende bedriven verksamhet.

### CERTIFIED ADVISER PÅ FIRST NORTH

Alla bolag vars aktier handlas på First North har en Certified Adviser som övervakar att Bolaget lever upp till First Norths regelverk för informationsgivning till marknaden och investerare. FNCA Sweden AB ("FNCA") är Certified Adviser för Bolaget. FNCA äger vid Bolagsbeskrivningens avgivande inga aktier i Bolaget.

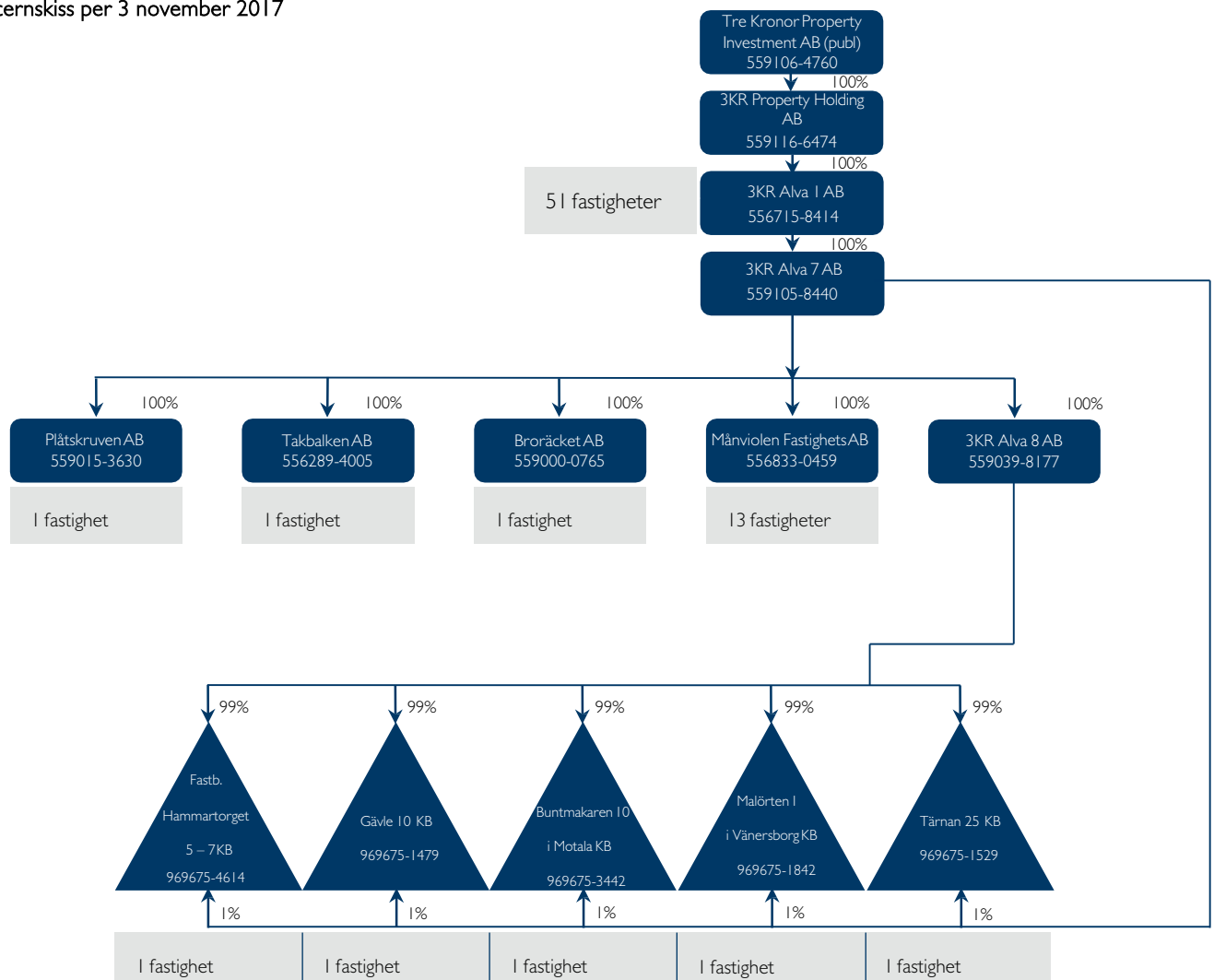
## KONCERNSTRUKTUR

Tre Kronor Property Investment AB (publ), org. nr. 559106-4760 äger samtliga aktier i 3KR Property Holding AB, org. nr. 559116-6474, som i sin tur äger samtliga aktier i 3KR Alva 1 AB, org. nr. 556715-8414.

3KR Alva 1 AB äger samtliga aktier i 3KR Alva 7 AB, org. nr. 559105-8440, som i sin tur äger samtliga aktier i Plåtskruven AB, org. nr. 559015-3630, Takbalken AB, org. nr. 556289-4005, Broräcket AB, org. nr. 559000-0765, Månviolen Fastighets AB, org. nr. 556833-0459 och 3KR Alva 8 AB, org. nr. 559039-8177.

3KR Alva 7 AB äger vidare 1 % och 3KR Alva 8 AB äger 99 % av samtliga andelar i Fastighetsbolaget Hammartorget 5-7 KB, org. nr. 969675-4614, Gävle 10 KB, org. nr. 969675-1479, Buntmakaren 10 i Motala KB, org. nr. 969675-3442, Malörten 1 i Vänersborg KB, org. nr. 969675-1842 och Tärnan 25 KB, org. nr. 969675-1529.

### Koncernskiss per 3 november 2017



# SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

## SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som, om inget annat anges, avser fysiska personer och aktiebolag, som är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende aktierna i Bolaget från och med det att aktierna har upptagits till handel på First North.

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 lagertillgångar i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst respektive avdragsförbud för kapitalförlust som kan bli tillämpliga då aktieägares aktier i 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. Varje aktieägare bör rådfråga kvalificerad skatterådgivare om de skattekonsekvenser som en investering i Bolagets aktier kan medföra för denne, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och dubbelbeskattningsavtal.

## FYSISKA PERSONER

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelning och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 %.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningskostnader och omkostnadsbeloppet (anskaffningskostnaden). Vid vinstberäkningen används den så kallade genomsnittsmetoden. Enligt denna metod ska omkostnadsbeloppet för en aktie utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort. För marknadsnoterade aktier kan istället den så kallade schablonmetoden användas. Schablonmetoden innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 % av försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 % mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och mot kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 % av underskott som inte överstiger SEK 100 000 och med 21 % av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 %. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden AB eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Fysiska personer och dödsbon kan vara innehavare av den särskilda sparformen Investeringsparkonto (ISK). På ISK får investeraren förvara; pengar, finansiella instrument som är upptagna till handel på en reglerad marknad, finansiella instrument som handlas på en handelsplattform samt fondandelar. I det fall att aktien listas på First North kommer den att kunna förvaras på ett ISK. Inom ISK beskattas inte utdelningar, ränteintäkter eller kapitalvinster och kapitalförluster är inte avdragsgilla mot kapitalvinster. I inkomstslaget kapital redovisar den skattskyldige istället en schablonintäkt. Schablonintäkten för investeringsparkonto ska beräknas genom att kapitalunderlaget multipliceras med statslåneräntan (per 30 november året innan beskattningsåret) ökad med 0,75 procentenheter. Regeringen har aviserat en höjning till 1,0 procentenheter i höstbudgeten 2017. Höjningen införs enligt förslaget den 1 januari 2018. Som lägst ska schablonintäkten beräknas till 1,25 % av kapitalunderlaget. Kapitalunderlaget beräknas som ett genomsnitt av värdet på tillgångarna inom ISK över året och tas fram kvartalsvis. Schablonintäkten beskattas med 30 %.

#### AKTIEBOLAG

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstlaget näringsverksamhet med 22 %. Kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan tidsbegränsning. Särskilda regler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

#### KAPITALFÖRSÄKRING

Aktien kan förvaras i en kapitalförsäkring. Både fysiska personer och juridiska personer kan äga en kapitalförsäkring. Inom en kapitalförsäkring beskattas inte utdelningar, ränteintäkter eller kapitalvinster och kapitalförluster är inte avdragsgilla mot kapitalvinster. Den skattskyldige betalar istället en avkastningsskatt.

Avkastningsskatten är 30 % av skatteunderlaget. Skatteunderlaget är i sin tur en viss procentandel av försäkringens kapitalunderlag. Kapitalunderlaget är värdet på försäkringen vid ingången av kalenderåret ökat med de premier som har betalats in till försäkringen under året. De premier som har betalats under andra halvåret (1 juli–31 december) ska bara räknas med till hälften. Skatteunderlaget räknas fram genom att multiplicera kapitalunderlaget med statslåneräntan per den 30 november året före inkomståret plus 0,75 procentenheter. Regeringen har aviserat en höjning till 1,0 procentenheter i höstbudgeten 2017. Höjningen införs enligt förslaget den 1 januari 2018. Den räntesats som kapitalunderlaget ska multipliceras med måste alltid vara minst 1,25 %.

#### AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 %. Kupongskatten är dock i allmänhet reducerad genom dubbelbeskattningsavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden AB eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår när avyttringen sker eller under de föregående tio åren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige.

Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

## DEFINITIONER

<b>Bolaget</b>	Tre Kronor Property Investment AB (publ), org. nr. SE 559106-4760	<b>Hyresintäkterna</b>	Kontrakterad hyra inklusive hyrestillägg för fastighetskatt, övriga tillägg och hyresvärde från pågående uthyrningsarbete kopplat till Tilläggsköpeskillingen
<b>Bolagsbeskrivning</b>	Beskrivning av Bolaget som tagits fram i samband med ansökan om listning på First North	<b>KPI</b>	Konsumentprisindex, publicerat av Statistiska Centralbyrån (totalindex med 1980 som basår)
<b>Catella</b>	Catella Corporate Finance Stockholm AB, org. nr. SE 559054-4234	<b>LTV</b>	Räntebärande skuld dividerat med Fastighetsvärde (på engelska: loan to value)
<b>Catella Asset Management</b>	Catella Asset Management Oy, org. nr. FI 2214836-4	<b>Mellanbolaget</b>	3KR Property Holding AB, org. nr. SE 559116-6474
<b>Catella Bank</b>	Catella Bank S.A., org. nr. LU B 29962	<b>Portföljen</b>	72 stycken fastigheter i 68 kommuner. Total uthyrningsbar area uppgår till 78 987 kvadratmeter
<b>Danske Bank</b>	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial org. nr. 516401-9811	<b>Säljaren</b>	Granen RE I AB, org. nr. SE 556690-7548
<b>Dotterbolagen</b>	<p><b>Följande aktiebolag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3KR Alva 7 AB, org. nr. SE 559105-8440, som i sin tur äger 100 % av följande bolag:</li> <li>▪ Plåtskruven AB, org. nr. SE 559015-3630,</li> <li>▪ Takbalken AB, org. nr. SE 556289-4005,</li> <li>▪ Broräcket AB, org. nr. SE 559000-0765,</li> <li>▪ Månviolen Fastighets AB, org. nr. SE 556833-0459,</li> <li>▪ 3KR Alva 8 AB, org. nr. SE 559039-8177,</li> </ul> <p>som i sin tur äger 99 % av följande kommanditbolag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fastighetsbolaget Hammartorget 5-7 KB, org. nr. SE 969675-4614,</li> <li>▪ Gävle 10 KB, org. nr. SE 969675-1479,</li> <li>▪ Buntmakaren 10 i Motala KB, org. nr. SE 969675-3442,</li> <li>▪ Malörten 1 i Vänersborg KB, org. nr. SE 969675-1842,</li> <li>▪ Tärnan 25 KB, org. nr. SE 969675-1529</li> </ul> <p>(3KR Alva 7 AB äger 1 % av ovanstående kommanditbolag)</p>	<b>Tilläggsköpeskillingen</b>	Säljaren har pågående förhandlingar med hyresgäster som förväntas underteckna hyresavtal inom kort. Köpeskillingen relaterad till dessa förhandlingar (högst SEK 30 miljoner) kommer att betalas ut när dessa hyresavtal har undertecknats med högst SEK 15 miljoner den 2 januari 2019 och resterande del den 28 december 2019. Redovisat kassaflöde hänförligt till temporära vakanser som omfattas av pågående förhandlingar hanteras genom avräkning mot tilläggsköpeskillig
<b>Driftnetto</b>	Hyresintäkter minskat med Fastighetskostnader	<b>Vd</b>	Michael Johansson tillträdde den 18 oktober 2017 enligt avtal
<b>EBITDA</b>	Hyresintäkter minskat med följande kostnadsposter:  Fastighetskostnader samt förvaltningskostnader och administrationskostnader och årlig kostnad för listning på First North; Initialt även totala uppstartskostnader, övriga finansieringskostnader, kostnad för upptagande av nya pantbrev, initial kostnad för listning på Nasdaq First North	<b>Yield</b>	Initial direktavkastning beräknad som driftnetto dividerat med fastighetsvärde
<b>Emissionen</b>	Emission om 3 555 000 stamaktier motsvarande SEK 355,5 miljoner i emissionslikvid före avgifter i Bolaget, vilken genomfördes i oktober 2017		
<b>Fastigheterna</b>	se "Portföljen"		
<b>Fastighetskostnader</b>	El, värme, VA, fastighetskötsel, övriga kostnader, planerat underhåll, löpande underhåll, extra initialt underhåll, fastighetsskatt, försäkring, tomträttsavgäld		
<b>Fastighetsvärdet</b>	SEK 905 miljoner med värdetidpunkt 31 augusti 2017		
<b>First North</b>	Nasdaq Stockholm First North		
<b>FNCA</b>	FNCA Sweden AB, Bolagets Certified Adviser		
<b>Förvaltarna</b>	se "Vd" och "Catella Asset Management"		
<b>Förvävsobjektet</b>	Granen Alva I AB, efter namnändring 3KR Alva I AB, org. nr. SE 556715-8414		
<b>Glimstedt</b>	Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB, org. nr. SE 969734-9604		
<b>Gruppen</b>	Bolaget, Mellanbolaget, Förvävsobjektet och Dotterbolagen		
<b>Hyresgästerna</b>	Hyresgäster i Fastigheterna		

# BILAGA A. BOLAGETS BOLAGSORDNING

org.nr 559106-4760

## **BOLAGSORDNING**

### **§ 1 Firma**

Bolagets firma är Tre Kronor Property Investment AB. Bolaget är publikt (publ).

### **§ 2 Styrelsens säte**

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### **§ 3 Verksamhet**

Bolaget ska direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet.

### **§ 4 Aktiekapital och antal aktier**

Aktiekapitalet utgör lägst 3 000 000 kronor och högst 12 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 3 000 000 stycken och högst 12 000 000 stycken.

### **§ 5 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av 3-5 ledamöter med högst 2 suppleanter.

### **§ 6 Revisor**

För granskning av aktiebolagets årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en revisor med eller utan revisorssuppleant.

### **§ 7 Kallelse till bolagsstämma**

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordning kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Upplysning om att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

### **§ 8 Anmälan till bolagsstämma**

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift av aktieboken som avses i 7 kap 28 § tredje stycket aktiebolagslagen (2005:551) avseende förhållandena fem dagar före stämman, dels anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag,

2017100900038

2017100900039

midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

### **§ 9 Öppnande av stämma**

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämmen och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

### **§ 10 Årsstämma**

Årsstämma hålls årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3) Godkännande av dagordning.
- 4) Val av en eller två justeringspersoner.
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
- 6) Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
- 7) Beslut om:
  - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
  - b) dispositioner av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
  - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer.
- 8) Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.
- 9) Val av styrelse och suppleanter samt revisionsbolag eller revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

### **§ 11 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

### **§12 Avstämningsförbehåll**

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och 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 framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).



# BILAGA B. REVISORSYTTRANDE AVSEENDE ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV TILLTRÄDESBALANSRÄKNING



Till företagsledningen för Tre Kronor Property Investment AB,

## **Revisorsyttrande avseende översiktlig granskning av tillträdesbalansräkning.**

Tre Kronor Property Investment AB (publ)  
Org.nr 559106-4760

### *Inledning*

Jag har utfört en översiktlig granskning av tillträdesbalansräkningen och nettoskultsättningen för Gruppen per 2017-10-18, vilka framgår på sidan 23 i bolagsbeskrivningen. Det skall noteras att tillträdesbalansräkningen och nettoskultsättningen baseras på preliminära oreviderade tillträdesbalansräkningar i de förvärvade bolagen. Det är företagsledningen som har ansvaret för att upprätta och presentera tillträdesbalansräkning och nettoskultsättningen för gruppen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om tillträdesbalansräkningen grundad på min översiktliga granskning.

### *Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning*

Jag har utfört min 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 revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten 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 min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att tillträdesbalansräkning eller nettoskultsättningen inte, i allt väsentligt, är upprättad enligt god redovisningssed och är sammanställd på ett korrekt sätt enligt de grunder som överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Göteborg den 2 november 2017

Mazars SET Revisionsbyrå

A blue ink signature of David Johansson, written over the name and title.

David Johansson  
Auktoriserad Revisor

