



---

**CATENA**

**Presentation på extra stämman  
den 23 september 2013**

---



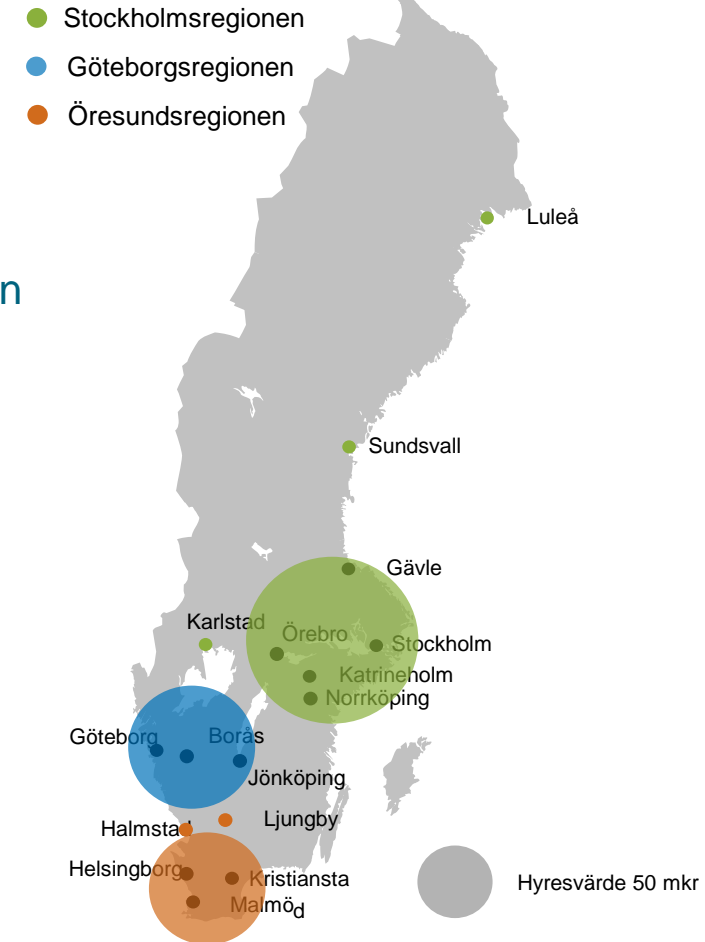
# Affären i sammandrag

- Den 20 augusti 2013 undertecknade Catena ett villkorat avtal om förvärv av Brinova Logistik AB som äger ett 40-tal logistik- och lagerfastigheter
- Överenskommet fastighetsvärde 3 828 mkr
- Köpeskilling aktier 1 145 mkr
- Avtalet villkorades av att extra bolagsstämma i Catena fattar beslut om en riktad emission om 13 630 952 aktier till Brinova Fastigheter AB i utbyte mot den revers som erläggs som betalning för aktierna
- Teckningskurs 84,00 kr baserat på snittkurs 15 dagar före affärens offentliggörande
- Affären stärker Catenas möjligheter att genomföra en exploatering i egen regi av utvecklingsfastigheten i Solna samt stärker förutsättningarna för en attraktiv utdelningspolitik

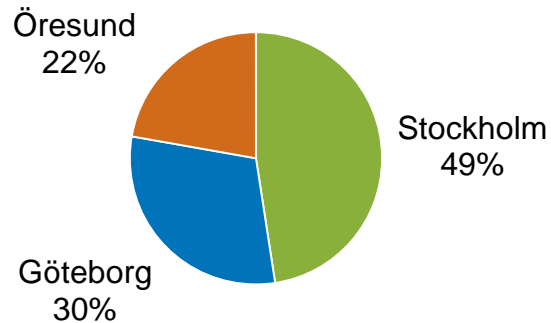


# Förvärvade fastigheter

- 44 logistik- och lagerfastigheter
- Uthyrbar area om cirka 650 000 kvm, varav 91 % logistik/lager
- Hyresvärde om cirka 396 mkr
- Hyresintäkter om cirka 346 mkr
- Största hyresgäster är DHL, PostNord och Axel Johnson Gruppen
- Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgår till drygt fem år



### Hyresvärde per region



### Fastighetsvärde per region

	Mkr	%
Stockholmsregionen	1 882	49
Göteborgsregionen	1 143	30
Öresundsregionen	803	21
<b>Totalt</b>	<b>3 828</b>	<b>100</b>



# Finansiell information

Koncernbalansräkning Mkr	Brinova Logistik AB Preliminär tillträdesbalans 2013-09-30
-----------------------------	------------------------------------------------------------------

Fastigheter	3 828
Övriga tillgångar	133
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 961</b>

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

Beräkning av köpeskilling Mkr
----------------------------------

Eget kapital	1 008
Omvärdering av uppskjutna skatteskulder	137
<b>Köpeskilling/substansvärde</b>	<b>1 145</b>

- Köpeskilling 1 145 mkr
- Banklån cirka 2 654 mkr
- Aktuell genomsnittlig ränta cirka 3,2 procent
- Kapital- och räntebindning 2,1 år respektive 3,1 år



# Proformabalansräkning

<b>Balansräkning</b>		
<b>Mkr</b>	<b>2013-06-30</b>	<b>Proforma efter affär</b>
Fastigheter	885	4 713
Övriga tillgångar	64	197
<b>Summa tillgångar</b>	<b>949</b>	<b>4 910</b>
Eget kapital	501	1 630
Uppskjutna skatteskulder	114	232
Räntebärande skulder	306	2 960
Ej räntebärande skulder	28	88
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>949</b>	<b>4 910</b>

<b>Nyckeltal</b>	<b>Catena 2013-06-30</b>	<b>Catena efter affär</b>
Antal aktier, miljoner	11,6	25,2
Eget kapital per aktie, kr	43,3	64,4
Soliditet, %	52,9	33,2



# Effekter på intjäningsförmåga

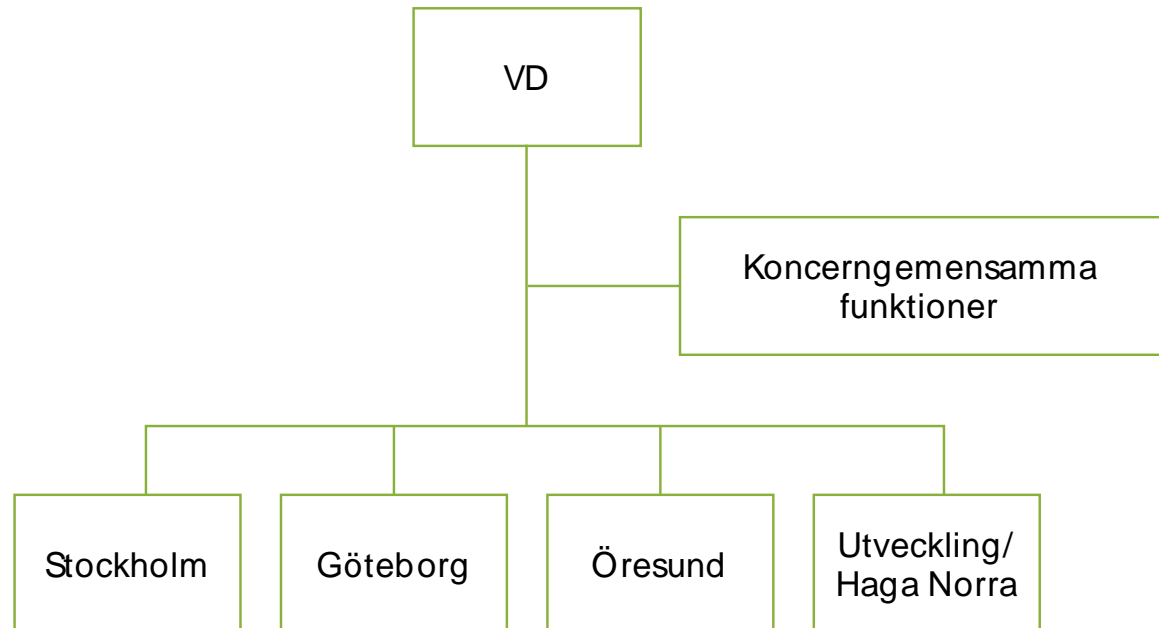
<b>Intjäningsförmåga på årsbasis</b>	<b>Catena</b>	<b>Catena</b>
<b>Mkr</b>	<b>före affär</b>	<b>efter affär</b>
Hysesintäkter	27	373
Fastighetskostnader	-3	-80
<b>Driftöverskott för administrationskostnader</b>	<b>23</b>	<b>293</b>
Administrationskostnader	-6	-40
Finansnetto	-6	-92
<b>Förvaltningsresultat före skatt</b>	<b>11</b>	<b>161</b>
Bedömd aktuell skatt	-2	-26
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>135</b>
<i>Kr per aktie</i>	<i>0,7</i>	<i>5,4</i>

*Intjäningsförmågan är en teoretisk ögonblicksbild av intäkter och kostnader på årsbasis vid en given tidpunkt och ska inte betraktas som en prognos*



# Organisation

- Gustaf Hermelin ny VD
- Antal anställda cirka 20



# Ägarstruktur

<b>Baserat på ägarbilden den 31 juli 2013</b>	<b>Antal aktier tusental</b>	<b>Kapital %</b>
Brinova	13 631	54,1
CLS Holdings plc	3 469	13,8
Fabege	3 469	13,8
Catella Fonder	1 401	5,6
Livsförsäkrings AB Skandia	277	1,10
Banque Carnegie Luxembourg SA	189	0,75
CBNY-DFA-INT SML CAP V	100	0,40
Mellon US Tax Exempt Account	64	0,25
Swedbank Robur Fonder	60	0,24
Handelsbanken Fonder	57	0,23
Övriga aktieägare	2 477	9,8
<b>Totalt</b>	<b>25 195</b>	<b>100,0</b>

