

SOLNABERG

PROPERTY

SOLNABERG PROPERTY AB (PUBL)
BOLAGSBESKRIVNING
NASDAQ STOCKHOLM FIRST NORTH
OKTOBER 2016



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 Solnaberg Property AB (publ) vid kommande listning på Nasdaq First North (förutsatt att kraven för listning uppfylls).



SOLNABERG
PROPERTY

Bolagsbeskrivningen är daterad den 10 oktober 2016.

Catella Corporate Finance Stockholm HB
Finansiell rådgivare och Arrangör

Catella Bank Filial
Bookrunner

FNCA Sweden AB
Certified Adviser



Innehåll

- Definitioner
- Viktig information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	13
3.	Transaktionens struktur	15
4.	Bolaget och dess förvaltning	19
5.	Fastigheten	27
6.	Hyresgästerna	33
7.	Finansiering	37
8.	Finansiell information	41
9.	Marknadsbeskrivning	51
10.	Legala frågor och övrig information	55
11.	Skattefrågor i Sverige	57

Bilaga

- A. Bolagets bolagsordning

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké	2017-03-02
Årsstämma 2017	2017-05-10
Halvårsrapport 2017	2017-08-23

Information om aktien

Antal stamaktier i Bolaget	3 760 000
ISIN-kod	SE0009155211
Kortnamn	SOLNA

Urval av definitioner

Bolaget	Solnaberg Property AB (publ), org. nr SE 559042-2464
Catella	Catella Corporate Finance Stockholm HB, org. nr SE 969751-9628
Emissionen	Emission om 3 760 000 stamaktier i Bolaget, motsvarande 376 miljoner kronor i eget kapital, vilken genomfördes i slutet av september 2016
Fastigheten	Solna Bladet 3
FNCA	FNCA Sweden AB, org. nr SE 559024-4876, Bolagets Certified Adviser
Förvävsobjektet	CMNRE Bladet 3 PropCo AB, org. nr SE 556755-1337

Definitioner

Arrangör	Catella Corporate Finance Stockholm HB, org. nr SE 969751-9628	KPI	Konsumentprisindex, publicerat av Statistiska Centralbyrån (totalindex med 1980 som basår)
Avdrag för latent skatt	5,5 % av skillnaden mellan Fastighetsvärde och Skattemässigt värde	Penningtvättslagen	Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
Bolaget	Solnaber Property AB (publ), org. nr SE 559042-2464	LTV	Belåningsgrad (<i>på engelska: loan to value</i>)
Bolagsbeskrivning	Beskrivning av Bolaget som tagits fram i samband med ansökan om listning på First North	Nettoavkastning	Driftnetto dividerat med Nettopris
Bookrunner	Catella Bank Filial, org. nr SE 516401-9910	Nettoavkastning projekt	EBITDA dividerat med Total projektkostnad
Catella	Catella Corporate Finance Stockholm HB, org. nr SE 969751-9628	Nettopris	Fastighetsvärdet minskat med Avdrag för latent skatt
Catella Asset Management	Catella Asset Management Oy, org. nr FIN 2214836-4	Ottobock	Aktiv Ortopedteknik i Stockholm AB, Org. nr SE 556755-1337
Driftnetto	Hyresintäkter minskat med Fastighetskostnader	Skattemässigt värde	Beräknas i kalkylen uppgå till cirka 664 miljoner kronor
EBITDA	Hyresintäkter minskat med Ägarkostnader	Säljaren	CMNRE Bladet 3 HoldCo AB, org. nr SE 556966-2074, med CapMan Nordic Real Estate Investment Sarl som moderbolag.
EBITDA-avkastning	EBITDA dividerat med Fastighetsvärdet	Total projektkostnad	Nettopris ökat med förvärvskostnader, extra kassa och transaktionskostnader
Emissionen	Emission om 3 760 000 stamaktier i Bolaget, motsvarande 376 miljoner kronor i eget kapital, vilken genomfördes i slutet av september 2016	VD	Torbjörn Wiberg
Fastigheten	Solna Bladet 3	Wilfast	Wilfast Förvaltning AB, org. nr SE 556438-8774
Fastighetskostnader	Taxebundnakostnader, fastighetsskötsel och drift, reparationer, felavhjälpanande underhåll, planerat underhåll, VAT kostnad, fastighetsförsäkring och fastighetsskatt	Ägarkostnader	Fastighetskostnader samt administrationskostnader, totala uppstartskostnader, bankens uppläggningskostnad och andra bankkostnader, kostnad för upptagande av nya pantbrev, arvode till Catella för listning på First North 2016 samt årlig listningskostnad
Fastighetsvärdet	858 miljoner kronor		
First North	Nasdaq Stockholm First North		
FNCA	FNCA Sweden AB, org. nr SE 559024-4876, Bolagets Certified Adviser		
Förvaltarna	se "Catella Asset Management", "VD" och "Wilfast"		
Förvävsobjektet	CMNRE Bladet 3 PropCo AB, org. nr SE 556755-1337		
Glimstedt	Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB, org. nr SE 969734-9604		
Gruppen	Bolaget och Förvävsobjektet		
Hyresgästerna	se "If Skadeförsäkring", "Ottobock" samt "Säljaren"		
Hyresintäkter	Kontrakterad hyra inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt och mediakostnader, som vidaredebiteras eller bärs direkt av hyresgäster genom egna abonnemang		
If Skadeförsäkring	If Skadeförsäkring AB (publ), org. nr SE 516401-8102		
Initial direktavkastning	Driftnetto dividerat med Fastighetsvärdet		
IRR	Internränta (<i>på engelska: internal rate of return</i>), genomsnittlig årlig avkastning på insatt eget kapital		

Viktig information

Allmänt

Bolagsbeskrivningen har tagits fram i syfte att tillhandahålla information om Bolaget, Gruppen och dess verksamhet i samband med ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på First North.

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 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 revisorer.

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 Nasdaq First Norths regler och inte av de lagar och krav, som gäller för handel på en reglerad marknad.

En placering i ett bolag som handlas på 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 First North har en Certified Adviser, som övervakar att reglerna efterlevs.

Nasdaq Stockholm godkänner ansökan om upptagande till handel på First North.



1. Riskfaktorer

- Definitioner
- Viktig information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	13
3.	Transaktionens struktur	15
4.	Bolaget och dess förvaltning	19
5.	Fastigheten	27
6.	Hyresgästerna	33
7.	Finansiering	37
8.	Finansiell information	41
9.	Marknadsbeskrivning	51
10.	Legala frågor och övrig information	55
11.	Skattefrågor i Sverige	57

Bilaga

- A. Bolagets bolagsordning

Riskfaktorer

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 framtiden.

KONJUNKTURUTVECKLING M.M.

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 därmed 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 konkurrens-situation. Detta skulle kunna påverka Gruppens resultat och ställning negativt.

BEROENDET AV HYRESGÄSTER M.M

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 Fastighetens hyresgäster är villiga att betala 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 inga lokaler i Fastigheten är uthyrda eller då en stor del av Fastighetens lokaler är vakant, varvid Fastigheten inte genererar några intäkter eller 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 (KPI), det vill säga är helt eller delvis inflationsjusterade. 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 alltid 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 lokalerna. Gruppen är särskilt beroende av större hyresgäster vilket huvudsakligen utgörs av If Skadeförsäkring i detta fall.

Bristande betalningsförmåga hos Hyresgästerna

Fastigheten hyrs ut till ett mindre antal hyresgäster. Hyresgästernas förmåga att betala hyra är viktiga. Om någon av Hyresgästerna hamnar på obestånd, och till följd därav inte har möjlighet att fullfölja sina 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 DRIFTSKOSTNADER

Avkastningen från Fastigheten är, vid sidan av de hyresintäkter som Fastigheten genererar, till stor del beroende dels av de kostnader, som driften av Fastigheten föranleder, dels av de underhållsbehov i Fastigheten, som måste beaktas.

Större kostnadsposter för driften av Fastigheten 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 ingen garanti för att Bolaget i framtida hyresavtal 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.

VÄRDEFÖRÄNDRING 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 intäcks- och kostnadsposter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

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

OPERATIV RISK

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

NYCKELAKTÖRER

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 nyckelaktörers kunskap, erfarenhet och engagemang. Försämrade möjlighet för Bolaget att behålla och engagera kvalificerad ledningspersonal och andra aktörer 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 resultat och ställning negativt. Förändringar av skatte-lagstiftningen, såsom förändrade möjligheter till skatte-mässiga avskrivningar, förändrade möjligheter till avdragsrätt för räntekostnader eller förändrade möjligheter att utnyttja underskottsavdrag, kan påverka Gruppens resultat och ställning negativt.

BRISTER I FASTIGHETEN OCH FÖRVÄRVSOBJEKTET

Det finns tekniska och juridiska risker relaterade till Fastigheten, liksom skatterisker relaterade till Förvärvsobjektet. Dessa risker, så länge som de avser tiden före Bolagets förvärv av Förvärvsobjektet, hanteras till stor del genom de garantier, som Bolaget erhållit i samband med förvärvet av Förvärvsobjektet.

Bolagets möjligheter att göra garantierna gällande är beroende av Säljarens möjligheter att fullgöra sina åtaganden enligt förvärvsavtalet.

Förvärvsavtalet innehåller sedvanliga friskrivningar och ansvarsbegränsningar. I syfte att identifiera riskerna med förvärvet har Bolaget, tillsammans med sina rådgivare, inför förvärvet genomfört en due diligence undersökning av juridiska, tekniska, miljömässiga och ekonomiska aspekter relaterade till Fastigheten och Förvärvsobjektet.

Miljörisk

Fastigheten kan vara förorenad. Om det skulle förekomma okända föroreningar på Fastigheten finns det en risk att Förvärvsobjektet blir skadeståndsskyldigt eller tvingas betala kostnader för att sanera Fastigheten. Det primära ansvaret för sådana föroreningar ligger dock på den som orsakat föroreningarna.

VERKSAMHETSRIK

Bolaget har nyligen bildats i syfte att genomföra förvärvet av Förvärvsobjektet och Fastigheten samt bedriva den verksamhet, som beskrivs i Bolagsbeskrivningen.

Även om Förvaltarna har många års erfarenhet saknar Bolaget verksamhetshistorik. I ett initialt skede är Gruppen beroende av Förvaltarna för genomförandet av sin affärsplan och för bedrivandet av sin verksamhet.

Även om förvaltningsavtalen, med några undantag, inte kan sägas upp av Förvaltarna 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.

FINANSIELL RISK

Finansiell risk inkluderar, men är inte begränsad till, risken att inte erhålla den önskade belåningsgraden, risken att inte uppfylla låneförpliktelser, risken för höjda räntesatser, risken för förändringar av verkligt värde och risken för ändringar i lagar och regler om skatter och avgifter.

Ränterisk

Förändringar i räntenivåer på Gruppens skulder kan komma att påverka Gruppens resultat och ställning negativt.

Refinansieringsrisk

När Gruppens lån förfaller till betalning kommer Gruppen att vara tvungen att refinansiera dessa lån. Gruppens möjlighet att framgångsrikt refinansiera sina lån är beroende av de allmänna förutsättningarna som gäller på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Av detta följer att Gruppen kanske inte kan få tillgång till finansiering på förmånliga villkor, eller inte få tillgång till finansiering överhuvudtaget.

I samband med att skulderna refinansieras kommer Gruppen även att vara exponerad för ränterisker på Gruppens räntebärande kort- och långfristiga skulder. Förändringar i räntesatser på Gruppens lån kommer även att påverka Gruppens resultat och ställning.

En oförmåga för Gruppen att refinansiera sina lån på förmånliga villkor, eller en oförmåga att överhuvudtaget refinansiera sina lån, kan få en avsevärd negativ effekt på Gruppens resultat och ställning.

Likviditetsrisk

Brist på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden kan påverka Gruppens resultat och 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. Även om Bolaget bedömer att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande lagar och förordningar så finns det risk att en myndighet kan komma att tolka lagarna/förordningarna på ett annat sätt.

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 Nasdaq Stockholm First North

Det kan inte garanteras att någon aktiv handel med aktierna kommer att ske. Därmed finns det ingen garanti för att en likvid marknad för aktierna kommer att uppstå eller bibehållas. Investering i aktierna är därför endast lämplig för investerare som kan bära riskerna kopplade till bristande likviditet i aktierna.

Aktiens utveckling

Vid listning på First North kommer prissättningen på Bolagets aktie att påverkas av faktorer såsom Gruppens resultat och ställning, förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster, aktiemarknadens riskpremie, likviditeten i aktien, utvecklingen inom Gruppens 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 investerarens 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 Nasdaq Stockholm First North i det fall att de Gruppen ej följer Nasdaq 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.



2. Bakgrund och motiv

- Definitioner
- Viktig information

1.	Risikfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	13
3.	Transaktionens struktur	15
4.	Bolaget och dess förvaltning	19
5.	Fastigheten	27
6.	Hyresgästerna	33
7.	Finansiering	37
8.	Finansiell information	41
9.	Marknadsbeskrivning	51
10.	Legala frågor och övrig information	55
11.	Skattefrågor i Sverige	57

Bilaga

- A. Bolagets bolagsordning

Bakgrund och motiv

Bakgrund till ansökan om listning

Bolaget har under september 2016 genomfört en kapitalresning i syfte att finansiera ett förvärvet av Förvärvsobjektet och indirekt Fastigheten. Den 30 september 2016 uppfyllde Bolaget sina åtaganden och förpliktelser enligt det sedan tidigare ingångna aktieöverlåtelseavtalet med Säljaren och tillträdde samtliga aktier i Förvärvsobjektet, som är ägare av Fastigheten. Köpeskillingen för aktierna i Förvärvsobjektet är baserad på Fastighetsvärdet om 858 miljoner kronor. Köpet av Förvärvsobjektet finansierades dels genom Emissionen om 376 miljoner kronor och dels genom banklån om 500 miljoner kronor.

Beslut om nyemission av aktier

Den 28 september 2016 fattade Bolaget beslut om Emissionen på extra bolagsstämma samt beslut om minskning av aktiekapitalet om 500 000 kronor samt indragning av Bolagets aktier.

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 Nasdaq Stockholm 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.

Bolagsinformation

Solnaber Property AB (publ), org. nr. 559042-2464
c/o Wilfast Förvaltning AB
Stora Badhusgatan 28A, 411 21 Göteborg
Hemsida: www.solnaberproperty.se

Handelsinformation

KORTNAMN
SOLNA

ISIN-KOD
SE0009155211

CERTIFIED ADVISER
FNCA Sweden AB
Humlegårdsgatan 5, 102 48 Stockholm

LIKVIDITETSGARANT
Erik Penser Bank
Apelbergsgatan 27, 111 37 Stockholm

REVISOR
Acrevi Revision KB
Gunnar Johansson
Prinsgatan 12, 413 05 Göteborg

Christian Krüger Pontus Kågerman Magnus Ryd
Styrelsen i Solnaber Property AB (publ)

3. Transaktionens struktur

- Definitioner
- Viktig information

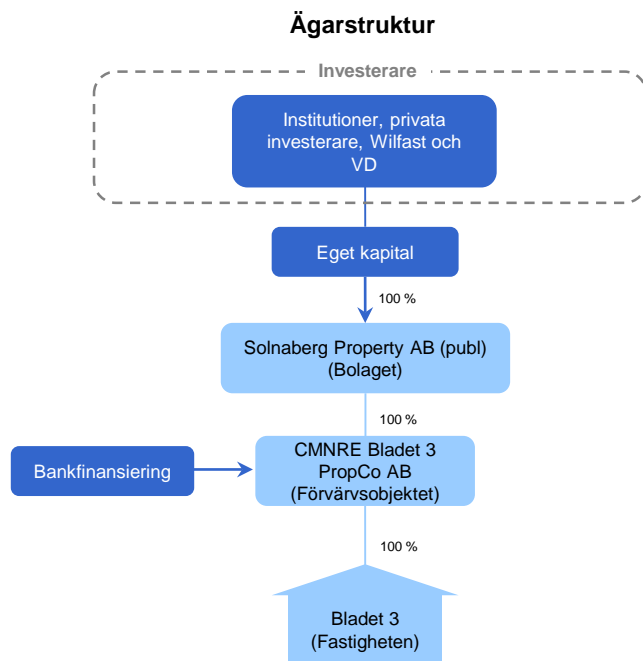
1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	13
3.	Transaktionens struktur	15
4.	Bolaget och dess förvaltning	19
5.	Fastigheten	27
6.	Hyresgästerna	33
7.	Finansiering	37
8.	Finansiell information	41
9.	Marknadsbeskrivning	51
10.	Legala frågor och övrig information	55
11.	Skattefrågor i Sverige	57

Bilaga

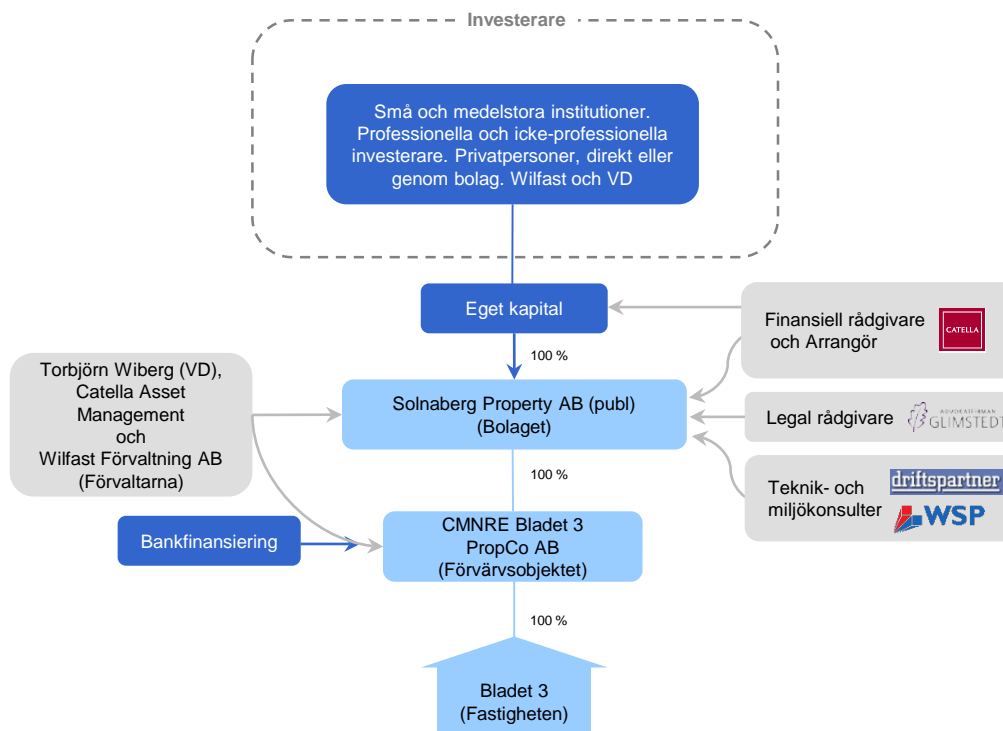
- A. Bolagets bolagsordning







Transaktionsstruktur

- Ett nybildat aktiebolag, Solnaberg Property AB (publ), förvärvade fastigheten Solna Bladet 3 genom förvärv av 100 procent av aktierna i det fastighetsägande bolaget CMNRE Bladet 3 PropCo AB.
- Förvärvet finansierades genom upptagande av banklån samt genom en nyemission av aktier riktad till professionella investerare bestående av små och medelstora institutioner såsom stiftelser och pensionskassor, samt till privata investerare, direkt eller genom bolag.
- Bolaget och Förvärvsobjektet har tecknade avtal med en extern VD och förvaltare, Förvaltarna, avseende fastighetsförvaltning och bolagsförvaltning.
- I september 2016 ansökte Bolaget om listning av Bolagets aktier på First North.



Parter och rådgivare i transaktionen



Part	Aktör	Beskrivning
Bolaget	Solnaberg Property AB (publ)	Ett nybildat aktiebolag som förvärvat det fastighetsägande bolaget CMNRE Bladet 3 PropCo AB.
Förvävsobjektet	CMNRE Bladet 3 PropCo AB	Bolaget som äger fastigheten Solna Bladet 3.
Fastigheten	Solna Bladet 3	På Fastigheten, som är belägen i Bergshamra, Solna, finns fyra kontorsbyggnader, byggnaderna A, B, C och D.
Finansiell rådgivare, Arrangör och Bookrunner		Catella agerade finansiell rådgivare och Arrangör i etableringen och kapitaliseringen av Bolaget. Catella Bank Filial var Bookrunner och reste eget kapital till Bolaget. Investeraarna är främst små och medelstora institutioner, pensionsfonder, stiftelser, privatpersoner och familjeägda bolag.
Förvaltarna	Torbjörn Wiberg  	VD är Torbjörn Wiberg, Wilfast ansvarar för förvaltningen. Tillsammans ansvarar och utför de all fastighets- och bolagsförvaltning. Catella Asset Mangement ansvarar initialt för teknisk förvaltning vilken vid årsskiftet 2016/2017 överlämnas till Wilfast.
Legal rådgivare		Advokatfirman Glimstedt agerade Bolagets legala rådgivare. Glimstedt är en av Sveriges främsta advokatbyråer med erfarenhet från liknande transaktioner.
Teknik- och miljökonserter	 	WSP Sverige AB har tidigare genomfört due diligence inom teknik och miljö åt tidigare ägare. I samband med Bolagets förvärv av Förvävsobjektet lämnade de ett utlåtande om Fastighetens byggtekniska skick. Driftspartner Sverige AB har upprättat en rapport i vilken Driftspartner Sverige AB beräknar taxebundna kostnader för Fastigheten baserat på byggnadernas tekniska system och befintliga driftsavtal.



4. Bolagets förvaltning

- Definitioner
- Viktig information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	13
3.	Transaktionens struktur	15
4.	Bolaget och dess förvaltning	19
5.	Fastigheten	27
6.	Hyresgästerna	33
7.	Finansiering	37
8.	Finansiell information	41
9.	Marknadsbeskrivning	51
10.	Legala frågor och övrig information	55
11.	Skattefrågor i Sverige	57

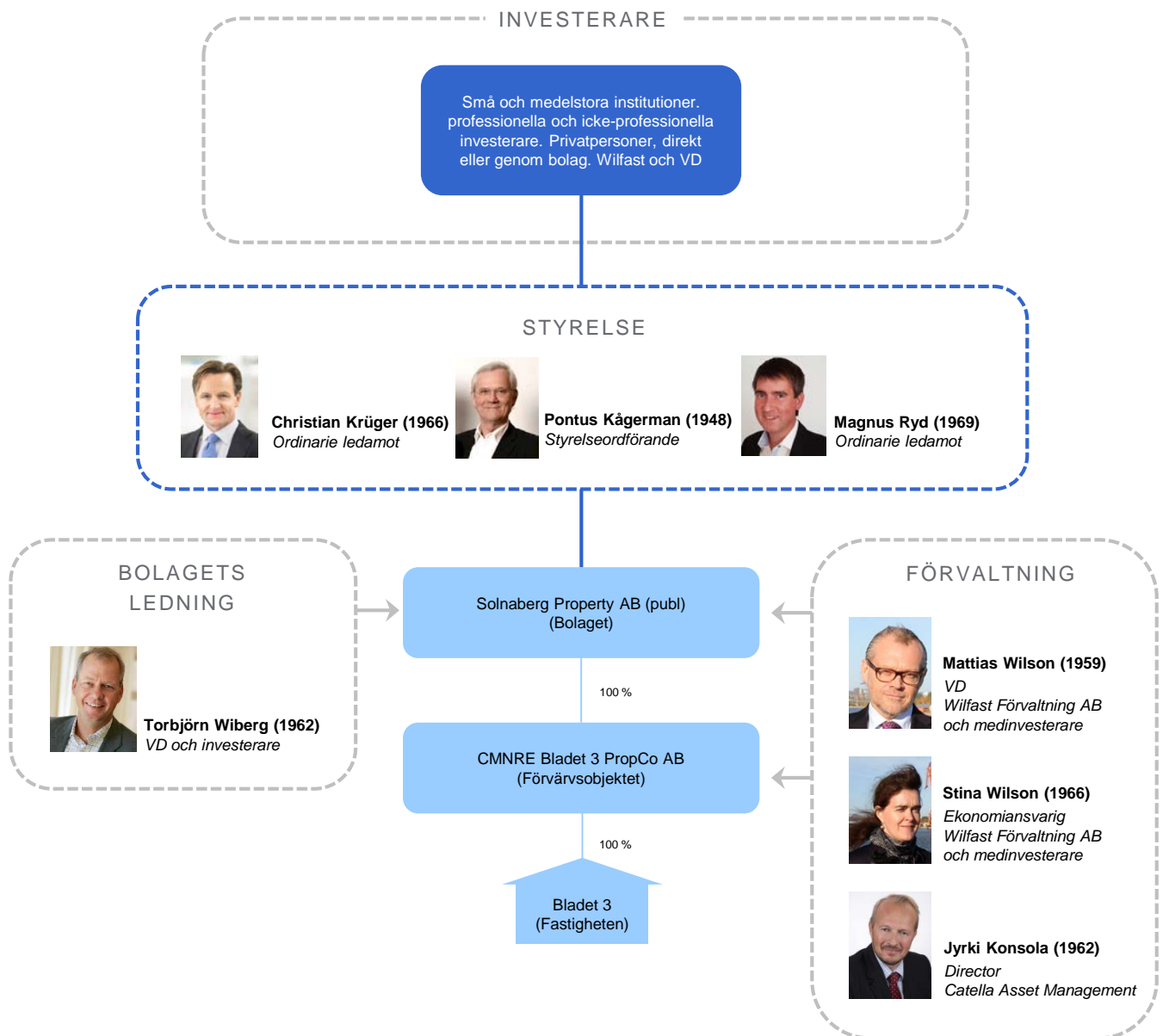
Bilaga

- A. Bolagets bolagsordning

Ledning och organisation

Bolagets organisation består av personer och bolag med mångårig erfarenhet och gedigen kunskap om bolagsförvaltning, fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning.

Dessa personer och bolag består av Bolagets VD, Torbjörn Wiberg, Bolagets och Förvärsobjektets Förvaltare, Wilfast samt Catella Asset Management.



Styrelse

Styrelsens uppgifter och ansvar följer av svensk lag och inkluderar den övergripande förvaltningen samt kontrollen av Bolaget. Styrelsen valdes vid extra bolagsstämma 28 september 2016 och består av representanter från Bolagets aktieägare. 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 offentligrättsligt reglerad eller fått näringsförbud. Samtliga av styrelsens medlemmar ska anses oberoende i förhållande till Gruppen, Bolagets ledning och större aktieägare i Bolaget.

STYRELSEORDFÖRANDE



Pontus Kågerman (1948), Styrelseordförande

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseordförande sedan 2016.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Klockarbäcken Property Investment AB, Link PropCo AB, Link Prop Investment AB (publ), Torslanda Property Investment AB (publ), Gothenburg PVH AB, Klockarbäcken Fastighets AB. Styrelseledamot i Pontus Kågerman Advokat AB, Cellbes Real Estate AB, Haléns Real Estate AB, Trylon AB, Glenthorne AB, SF Well Co AB, Tundra Fonder AB.

Innehav i Bolaget: 30 000 aktier.

Utbildning och tidigare uppdrag: Jur. kand. vid Stockholms Universitet, 1978, Yale Law School, 1978, Fil.kand. vid Stockholms Universitet 1970, 150 poäng i national- och företagsekonomi, Delägare, Advokatfirman Glimstedt, 2008–, delägare, Kilpatrick Stockton, 2001–2008, delägare, Lagerlöf & Leman Advokatbyrå, 1987–2001, biträdande jurist, Lagerlöf & Leman Advokatbyrå, 1980–1987, tingsnotarie, Södra Roslags tingsrätt, 1980.

ORDINARIE STYRELSELEDAMOT



Christian Krüger (1966), Styrelseledamot

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2016.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i LMK Venture Partners AB. Styrelseledamot i Computer Innovation i Växjö AB (publ), Episurf Medical AB, CloudofSweden AB (publ), MVI Fund I AB, Svevik Industri AB. Styrelsesuppleant i Krueger Liljefors Konsult AB.

Innehav i Bolaget: Totalt har LMK bolagen 300 000 aktier.

Utbildning och tidigare uppdrag: Civilekonom med finansiell inriktning vid Lunds Universitet. Aktiechef, Pareto Securities AB 2012–2014 och Öhman Fondkommission AB 2008–2011, Privatkundsmäklarchef, Öhman Fondkommission AB 2004–2008, Kontorschef, Öhman Fondkommission i Malmö 2000–2003, Aktiemäklare, Matteus Fondkommission AB 1995–2000.

ORDINARIE STYRELSELEDAMOT



Magnus Ryd (1969), Styrelseledamot

Uppdrag i Bolagets styrelse:
Styrelseledamot sedan 2016.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i NRD Förvaltning AB, Levande Filter i Sverige AB, Levande Filter Sundsvall International AB, Araslöv Holding AB, BREAK A NEW GROUND AB. Styrelseledamot i Araslöv Invest AB (samt styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till Araslöv Invest AB), Norretull Fastigheter AB, Glasjånster för Glasbranschföreningen Aktiebolag, Ryds Bilglas AB, Förvaltnings Aktiebolaget Rydgruppen, RBG Holding AB, Pamica AB.

Innehav i Bolaget: 150 000 aktier genom Ryds Glas Sverige AB..

Utbildning och tidigare uppdrag:

Civilingenjörsexamen i Maskinteknik vid Kungliga Tekniska Högskolan. Styrelseordförande i Ryds Glas & Aluminium AB och flertalet lokala bolag inom Ryds Bilglas och Ryds Glas. Styrelseledamot i flertalet lokala bolag inom Ryds Bilglas och Ryds Glas. Styrelsesuppleant i flertalet lokala bolag inom Ryds Bilglas och Ryds Glas.

REVISORER

Vid extra bolagsstämma den 30 augusti 2016 valdes revisionsbolaget Acrevi Revision Kommanditbolag till Bolagets revisor med Gunnar Johansson som huvudansvarig revisor.

Nyckelpersoner

BOLAGETS OCH FASTIGHETENS LEDNING

Bolagets VD, Torbjörn Wiberg, har mångårig erfarenhet avseende bolagsledning och bolagsförvaltning som VD för Folksam Fastigheter (tidigare Gyllenforsen) och Diligentia AB. Torbjörn Wiberg har även, genom posterna som

strategi-, analys- och fastighetschef för Diligentia och Skandia, omfattande kunskap om bolags- och fastighetsförvaltning samt om Stockholms fastighetsmarknad. Bolagets VD arbetar på konsultbasis under anställningsliknande förhållanden.



Torbjörn Wiberg (1962), VD

Uppdrag i Bolaget:

Verkställande direktör sedan 2016.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Nordic Airport Properties AB, Arlanda Development Company AB, TreDoffice AB, Landvetter Logistik Park 1 Holding AB, Logistic Arlanda Holding AB, Sky City Arlanda Holding AB, Landvetter Hotell Holding AB, Landvetter Retail Holding AB, Landvetter Office Holding AB, Landvetter Logistic Park 2 Holding AB, Cargo City Arlanda Holding AB, Office Landvetter AB, Retail 1 Landvetter AB, Logistic 2 Landvetter AB, Hotell 1 Landvetter AB, Office Arlanda AB, Cargo City 1 AB, Logistic City 1 AB, Tor Viking Kommanditdelägaren AB, Tor Viking Komplementären AB, Tor Viking Real Estate Holding AB, Tor Viking Sturup AB, Logistic 4 Landvetter AB. Styrelseledamot i Wiberg Property Advice AB, Logistic Landvetter AB, Landvetter Logistik Center AB, Landvetter Logistik Center 2 AB, Swedish Airport Infrastructure AB. Verkställande direktör i Swedavia Real Estate AB.

Innehav i Bolaget: 4 000 aktier privat och genom familj.

Utbildning och tidigare uppdrag:

Master of Science, Kungliga Tekniska Högskolan samt Inf OHS i Halmstad. Styrelseordförande i Fastighets AB Lergodset, Fastighets Aktiebolaget Malax, Aktiebolaget Hotelinvest, Fastighets AB Vårängen, Renmarken Komplementär Aktiebolag, Gyllenforsen Förvaltning AB, Godsfinkan Hammarby AB, Fastighets AB Kungsbrohus, Fastighets AB Rörstrand 32, Fastighets AB Pällan, Arlanda Development Company AB, Niterka Skotten 8 AB, Arlov Vårdbostäder AB, Litreb Fastigheter AB, Litreb I AB, Litreb II AB, Trumman Häggvik AB, Fastighets AB Hökfågeln, Ymerplan AB, Löten Vårdbostäder AB, Destination Slussen AB, Äldreboendet Solbacka AB, Destination Slussen Projektutveckling AB, Hökfågeln Holding AB, Fastighets AB Valkyrian, Konsumentkooperationens pensionsstiftelse Fastighet Stockholm AB, Folksam Fastighet Holding AB, Fastighets AB Jäsby, Fastighets AB Gudingan.

FÖRVALTNING

Wilfast grundades 1992 och är en väletablerad fastighetsförvaltare och investeringspartner på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget har gedigen erfarenhet av fastighetsutveckling samt tillgångsförvaltning och har tidigare framgångsrikt förvaltat liknande fastigheter. Utöver detta har Wilfast god erfarenhet av fastighetsadministration, finansiering, förvärv och försäljning. Wilfast agerar även som

medinvestorare i fastigheter som företaget har under sin förvaltning. Utöver Fastigheten förvaltar Wilfast för närvarande cirka 864 000 kvadratmeter åt både svenska och utländska fastighetsägare, fastighetsfonder och noterade fastighetsbolag.

Catella Asset Management ansvarar för teknisk förvaltning initialt och kommer successivt överlämna till Wilfast vid årsskiftet 2016/2017.



WILFAST
FÖRVALTNING AB

Wilfasts centrala organisation



Mattias Wilson (1959)
VD, Wilfast Förvaltning AB

Arbetslivserfarenhet: Grundare av Wilfast Förvaltning AB 1992. 30 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, transaktioner och finansiering.

Utbildning: Examen i byggt teknik samt en MBA från Handelshögskolan i Göteborg.



Stina Wilson (1966)
Ekonomiansvarig, Wilfast Förvaltning AB

Arbetslivserfarenhet: Delägare i Wilfast Förvaltning AB sedan 1992. Mer än 20 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, transaktioner och finansiering.

Utbildning: Civilekonom, Göteborgs universitet.

Wilfasts innehav i Bolaget: 25 000 aktier.



Catella Asset Management



Jyrki Konsala (1962)
Director, Catella Asset Management Oy

Arbetslivserfarenhet: Mer än 25 års erfarenhet av fastighetsbranschen varav cirka 15 år inom investment- och asset management.

Utbildning: Master of Science, Helsinki University of Technology.

Innehav i Bolaget: 0 aktier.

Aktien och ägande

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 3 760 000 kronor fördelat på 3 760 000 aktier, som vardera berättigar till en röst på bolagsstämma. Kvotvärdet per aktie uppgår till 1 krona. 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 28 september 2016 genomfördes Emissionen vilken tillförde Bolaget kapital om 376 000 000 kronor fördelat på 3 760 000 aktier till en teckningskurs om 100 kronor per aktie.

Aktieägare i Solnaberg Property AB (publ) 2016-09-30

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Nordnet Bank AB ¹⁾	432 000	11,5%
Danica Pension ¹⁾	372 901	9,9%
EOJ 1933 AB	262 500	7,0%
Catella Bank S.A. Lux ¹⁾	245 413	6,5%
LMK Venture Partners AB	200 000	5,3%
Ryds Glas Sverige AB	150 000	4,0%
Stena Metall Ltd. Qormi Zug Branch	112 500	3,0%
Sveriges Socialdemokratiska Arbetareparti	75 000	2,0%
Bengt Johansson	60 000	1,6%
Asara Holding Ltd	51 400	1,4%
Totalt 10 största aktieägarna	1 961 714	52,2%
Övriga aktieägare	1 798 286	47,8%
Totalt	3 760 000	100,0%

¹⁾ För kunders räkning.



5. Fastigheten

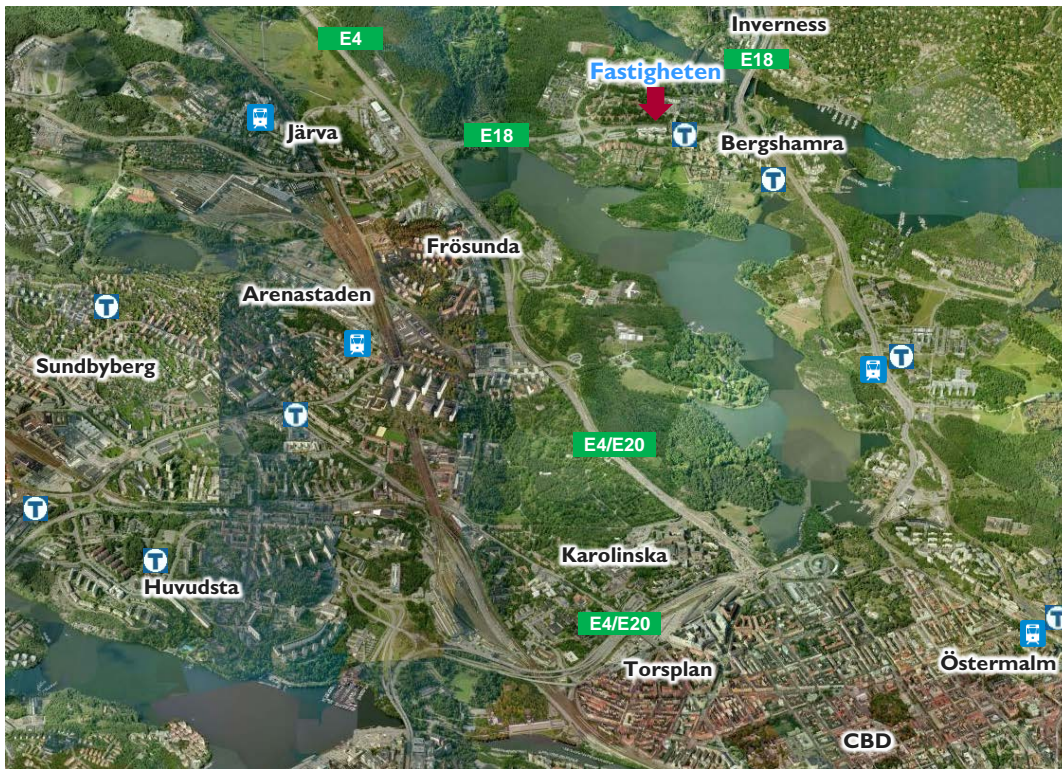
- Definitioner
- Viktig information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	13
3.	Transaktionens struktur	15
4.	Bolaget och dess förvaltning	19
5.	Fastigheten	27
6.	Hyresgästerna	33
7.	Finansiering	37
8.	Finansiell information	41
9.	Marknadsbeskrivning	51
10.	Legala frågor och övrig information	55
11.	Skattefrågor i Sverige	57

Bilaga

- A. Bolagets bolagsordning

Läge och kommunikationer



STRATEGISKT LÄGE

Fastigheten ligger i Bergshamra, en stadsdel i östra Solna. Bergshamra är beläget vid korsningen av de två stora trafiklederna Bergshamravägen/E18 och Norrtäljevägen, knappt fem kilometer norr om centrala Stockholm. Stadsdelen har cirka 8 000 invånare och har ett centrum med service och handel mindre än 300 meter från Fastigheten.

Fastighetens strategiska läge gör den mycket lättillgänglig både med bil och kollektivtrafik. Fastigheten är belägen intill E18, vilken ger direkt tillgång till centrala Stockholm i söder, övriga Solna i väst och Arlanda i norr. Fastigheten har även utmärkt tillgång till kollektivtrafik med både tunnelbana och busslinjer i anslutning till Fastigheten.

Närmaste tunnelbanestation, Bergshamra station, är belägen på mindre än 300 meters avstånd från Fastigheten och resan till Stockholms centralstation tar 12 minuter. Från närmsta busshållplats går det även regelbundet bussar mot Universitetet, Danderyds sjukhus samt Brommaplan.

SOLNA – EN TILLVÄXTKOMMUN

Solna stad är en av Stockholms snabbast växande kommuner. Kommunens starka tillväxt har följts av en lika expansiv utveckling av flera nya bostads- och kontorsområden. Till ytan är Solna en av landets minsta kommuner, men befolkningsmässigt är den landets 28:e största, med en befolkning som idag uppgår till cirka 76 000 invånare.

Sedan 2008 har kommunens befolkning ökat med cirka 13 procent, medan motsvarande ökning för riket har varit knappt 5 procent. Solna kännetecknas av närhet till centrala Stockholm, det väl utbyggda kollektivtrafiknätet och goda vägförbindelser vilket är attraktivt för både boende och företag.

Företagsklimatet i Solna är mycket gott och under 2015 fanns det cirka 9 000 företag och 78 000 arbetande personer i kommunen. 2015 valdes Solna stad till Sveriges företagsvänligaste kommun för åttonde året i rad.

Byggnaderna

FLEXIBEL KONTORSFASTIGHET

Fastigheten är en äganderätt och omfattar fyra sammanbyggda kontorsbyggnader varav, en sträcker sig över Bergshamravägen/E18. Total uthyrbar area för byggnaderna är cirka 31 325 kvadratmeter och Fastigheten inrymmer förutom kontorslokaler även lager och övriga ytor.

Under markplan finns det ett fullt uthyrt garage med cirka 165 platser. På Fastigheten finns cirka 220 parkeringsplatser utomhus och ytterligare cirka 40 parkeringsplatser kommer att tillskapas på Fastigheten under 2016 och 2017.

Idag utgör huvuddelen av Fastigheten If Skadeförsäkrings huvudkontor, vilka har varit etablerade i byggnaden sedan 1986 (tidigare som Skandia). Övriga hyresgäster är Ottobock, som hyr lokaler för kontor och mottagning, ICA Banken, som hyr mindre ytor för dataförvaring (datorhall), samt Stokab och Net4Mobility, som har fibernät respektive antenner på Fastigheten.

INVESTERINGAR

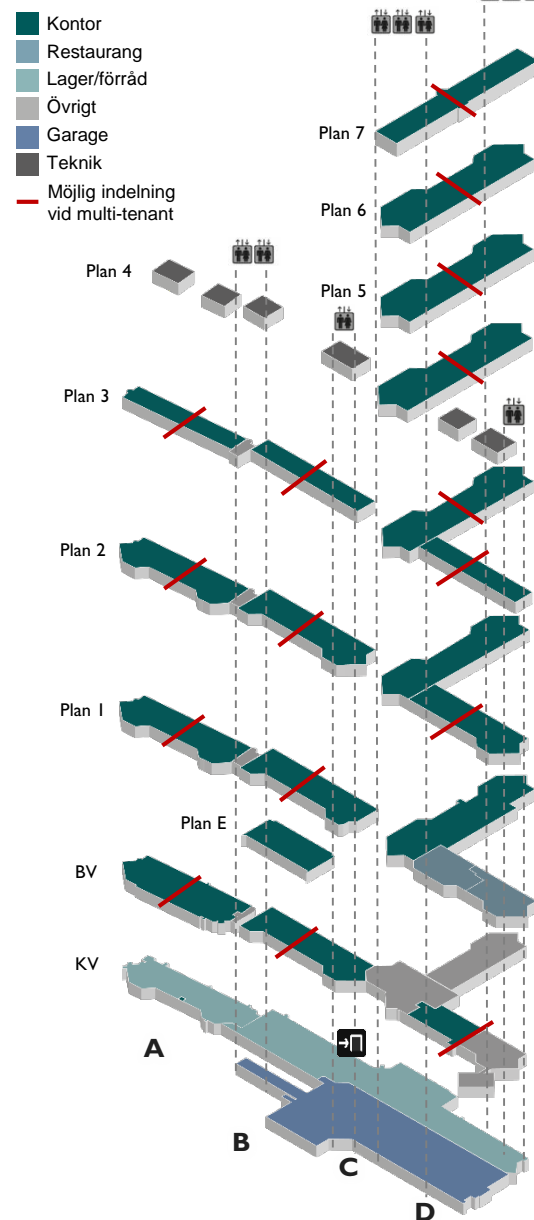
Byggnaderna på Fastigheten uppfördes 1986 och har renoverats löpande. Mellan 2011 och 2014 genomfördes flera större renoveringar av byggnadernas interiör samt tekniska system, vilka uppgick till cirka 100 miljoner kronor.

Renoveringarna omfattade bland annat konvertering av samtliga kontorsplan till öppna planlösningar för att kunna hantera ett större antal anställda. Dessutom anpassades ventilations- och kontrollsystemen, där kontrollsystemen kontrollerar kyla, värme och luftflöde.

Under 2010 genomfördes en investering om cirka 5 miljoner kronor avseende ett konferenscenter i byggnad B, vilket mestadels bekostades av hyresgästen If Skadeförsäkring. Övriga större investeringar avser renovering av fyra hissar i byggnad C under 2014 samt ny fasadbelysning för Byggnad C under samma år.

Utöver tillskapande av ytterligare parkeringsplatser inkluderar pågående projekt: installation av värmepump, ytterligare finjustering av ventilationssystemet och en större uppgradering av grönytorna kring Fastigheten.

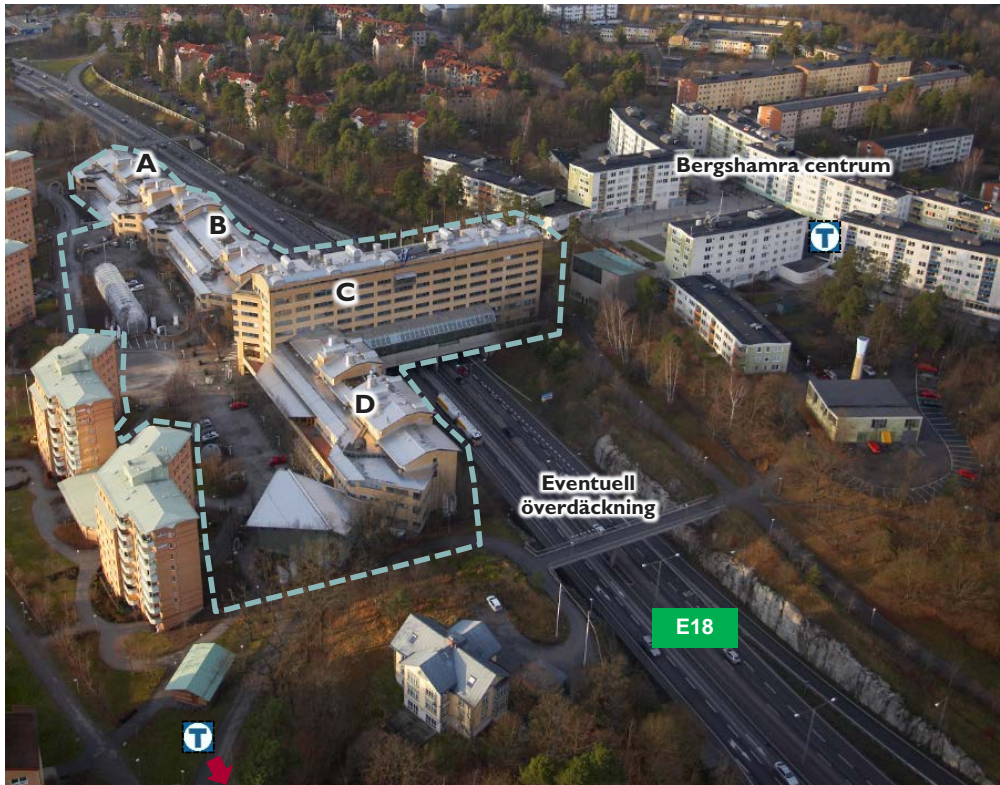
Byggnad A, B, C och D



Uthyrningsbar area vid förändrad användning av Fastigheten

	Nuvarande uthyrning, kvm	Flera hyresgäster, kvm	Antal hyresgäster	Bedömd förändring, kvm
Totalt	31 325	29 623	32	-1 702

Källa: uppmätning daterad mars 2014



Byggnadsteknisk information


Byggnad A, B, C och D	
Byggnadskonstruktion	
Byggnadsår	1986.
Renoveringar	2011–2014 Konvertering till öppet kontorslandskap, ventilations- och kontrollsystemsarbete. 2014 Renovering av fyra hissar samt ny fasadbelysning. 2015–2016 Installation av värmepump och tillskapande av ytterligare parkeringsplatser. 2016–2017 Hyresgästanpassningar i byggnad A för Ottobock.
Våningar	5–8 våningar.
Hissar	10 stycken varav en används som varuhiss.
Grund och stomme	Betongplatta på mark med förstärkta fundament för bärande stomme i stål och betong samt prefabricerade bjälklag.
Fasad	Utfackningselement och skalmur av tegel med undantag av utbyggnad på byggnad D vilken är täckt med träpanel.
Tak	Plåt.
Teknisk försörjning	
Värme	Fjärrvärme.
Kyla	Fjärrkyla.
Ventilation	FTX.
Elektricitet	Högspänningsverk med tre transformatorer av vilken endast en används efter ombyggnation 2015.

Värderingsintyg

VÄRDERINGSINTYG

Newsec Advice AB genomförde under hösten 2016 en värdering av Fastigheten med 31 december 2016 som värdetidpunkt med anledning av If Skadeförsäkrings förnyade hyresavtal.

Nedan följer ett utdrag ur den externvärdering som genomfördes av Anders Rydstern, Newsec Advice AB.

BLADET 3,		NEWSEC
7.7 Känslighetsanalys		
Förändring av	Värdepåverkan Mkr	
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	31,6	
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	50,1	
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	34,1	
8 SLUTBEDÖMNING		
Marknadsvärdet för fastigheten Solna Bladet 3 vid värdetidpunkten 31 december 2016 bedöms till 857 000 000 kr (857 Mkr) efter avdrag om 17 Mkr för återstående investeringar per värdetidpunkten.		
Marknadsvärdet för fastigheten Solna Bladet 3 vid värdetidpunkten 31 december 2016 bedöms till 875 000 000 kr (875 Mkr) med bortseende från avdrag om 17 Mkr för återstående investeringar per värdetidpunkten.		
Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.		
Stockholm, 2016-08-25 NEWSEC ADVICE AB		
		
Anders Rydstern, MRICS Av RICS auktoriserad fastighetsvärderare Regional Director, Valuation & Advisory		
DOCUMENT 1 V77R_002	NEWSEC	22

Närområdets utveckling



BERGSHAMRASTRATEGIN

I dagsläget planerar Solna stad en överdäckning av Bergshamravägen, öster om Fastigheten, en investering som väntas uppgå till cirka 500 miljoner kronor. Syftet med överdäckningen är att möjliggöra en planerad bebyggelse om 1 000 nya bostäder och verksamhetslokaler i området. Den föreslagna överdäckningen möjliggör ett sammanhängande grönstråk från Bergshamra torg och hela vägen ner till Tivoliparken. Det möjliggör även bostadsbebyggelse utmed en ny gata mellan södra och norra Bergshamra kallad Bergshamragatan, vilken har förutsättningar att bli en stadsgata med bostadsbebyggelse och verksamhetslokaler.

Tvårbanan har föreslagits att förlängas mot Danderyd, där både sjukhus och tunnelbana är lokaliserade. Nuvarande utlåtande föreslår en dragning längs de två nordligaste körfälten på Bergshamravägen. Ett stationsläge föreslås öster om Fastigheten, mellan de två tunnelbaneuppgångarna i Bergshamra.

På sikt kan det även bli aktuellt med ytterligare en tunnelbanelinje. Avseende den nya tunnelbanelinjen från Odenplan till Arenastaden som överenskommit mellan staten, Stockholms läns landsting och Solna stad har en utredning om en förlängning via Bergshamra mot Danderyds sjukhus aviserats.



Ett promenadvänligt Bergshamra

- Tvärbana
- Tunnelbana
- Gata med blandtrafik (streckat = förnyelse)

Ett grönt Bergshamra

- Lekplats
- Ny parkdel
- Park/natur
- Torg/mötesplats

Ett livskraftigt Bergshamra

- Lokaler i gatuplan
- Nya bostäder
- Nya kontor

6. Hyresgästerna

- Definitioner
- Viktig information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	13
3.	Transaktionens struktur	15
4.	Bolaget och dess förvaltning	19
5.	Fastigheten	27
6.	Hyresgästerna	33
7.	Finansiering	37
8.	Finansiell information	41
9.	Marknadsbeskrivning	51
10.	Legala frågor och övrig information	55
11.	Skattefrågor i Sverige	57

Bilaga

- A. Bolagets bolagsordning

Hyresgästerna

Fastighetens största hyresgäst är If Skadeförsäkring, som har haft sitt huvudkontor i byggnaderna sedan 1986 (tidigare som Skandia). If Skadeförsäkring hyr nästan 26 000 kvadratmeter kontorslokaler och cirka 300 parkerings- och garageplatser. Hyresintäkterna från If Skadeförsäkrings tre hyresavtal motsvarar 82 procent av Fastighetens totala hyresintäkter. Hyresavtalen avseende parkering och garage löper till 31 december 2017 och hyresavtalet avseende lokalerna löper till 31 december 2024.

Näst största hyresgäst är Ottobock, som hyr mer än 2 000 kvadratmeter lokaler för kontor och mottagning i byggnad A och närmare 300 parkeringsplatser till och med 31 december 2023. Hyresgästen bildades 1967 och är Nordens ledande bolag inom ortopedtekniska produkter och tjänster. Det familjeägda moderbolaget Ottobock Healthcare grundades i Tyskland för knappt hundra år sedan och har idag 6 000 anställda fördelade på 49 marknader världen över och en årlig omsättning på 870 miljoner euro.

Hyresavtalet med ICA avser 945 kvadratmeter lageryta för dataförvaring (datorhall) för ICA Bankens verksamhet i byggnad B.

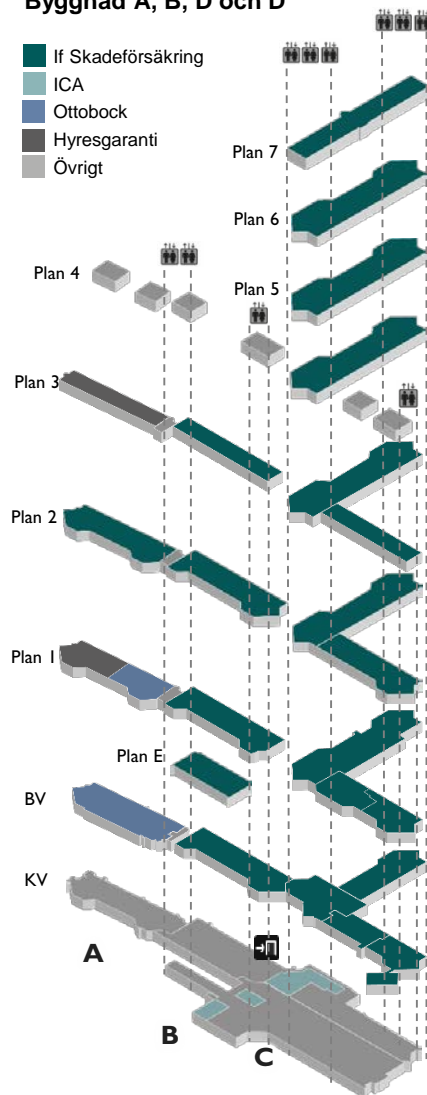
Övriga hyresgäster är Stokab och Net4Mobility, som hyr mindre ytor för fibernät respektive antenner på Fastigheten.

Bolaget kommer att få en hyresgaranti från Säljaren som löper under tre år. Hyresgarantin täcker 1 419 kvadratmeter och utgörs av 1 800 kronor per kvadratmeter i ersättning för bashyra plus 266 kronor per kvadratmeter i tillägg.

HSB Bladets förhyrning av nio parkeringsplatser upphör den 30 september 2016 i syfte att frigöra ytan för planerad ombyggnad under ett års tid.

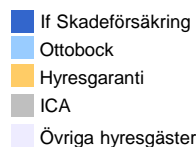
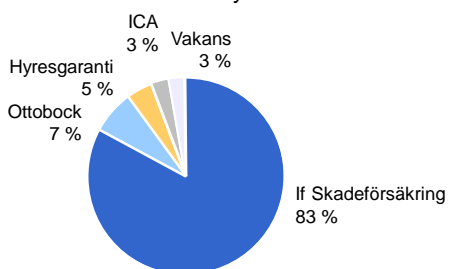
För mer information om Hyresgästerna, se efterföljande sidor.

Byggnad A, B, D och D



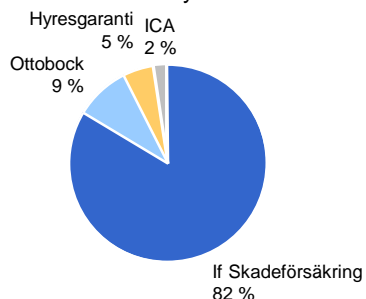
Uthyrbar area per hyresgäst

Andel av den totala uthyrbara arean



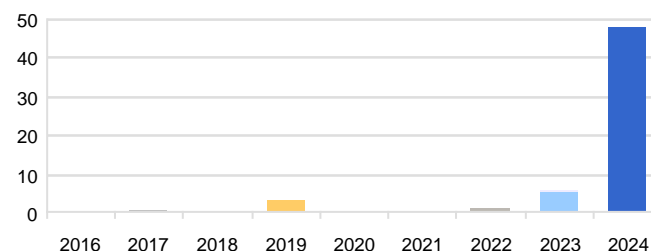
Hyresintäkt per hyresgäst

Andel av den totala hyresintäkten



Förfallostruktur

mkr



If Skadeförsäkring



BOLAGET

Historia

1999

Företaget bildades när svenska Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt och norska Storebrand ASA:s skadeförsäkringsverksamheter fusionerades.

2004

Sampo plc förvärvade Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, Storebrand ASA och Varmas Mutual Pension Insurance Companys aktier i If Skadeförsäkring vilket innebär att If Skadeförsäkring sedan dess är helägt av Sampokoncernen.

1999

2001

2003

2005

2007

2002

2002 tog VD Torbjörn Magnusson över rodret och samma år etableras företaget på de baltiska marknaderna.

2006

If Skadeförsäkring expanderade globalt och styrelseordförande i Sampo menade samma år att förvärvet av If Skadeförsäkring var bästa förvärvet någonsin i Norden.

Verksamhet

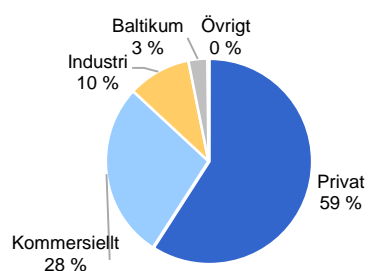
If Skadeförsäkring är ett nordiskt försäkringsbolag som erbjuder försäkringslösningar för både privatpersoner och företag. Försäkringsbolaget har cirka 3,6 miljoner kunder och har en marknadsandel om cirka 20 procent i Norden. Bolaget är verksamt i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Baltikum samt har filialkontor i Frankrike, Holland, Storbritannien och Tyskland. Bolaget har cirka 6 700 anställda, varav 2 200 i Sverige.

If Skadeförsäkring ägs av Sampo plc, en av Finlands största pensionsförvaltare, vilka även är storägare i bland annat Nordea Bank AB med cirka 21 procents innehav.

Verksamhetens nyckeltal 2012–2015

mkr	2012	2013	2014	2015
Nettointäkter	37 973	38 977	40 568	40 629
Rörelseresultat	4 998	5 200	5 352	5 753
Årets resultat	5 883	6 472	6 741	6 763
Totala tillgångar	123 422	125 186	130 174	125 323
Totalt eget kapital	23 264	25 948	27 140	26 337
Kassa och motsvarande	2 243	2 211	2 643	3 382

Nettointäkter per affärsområde 2015



Strategi och framtida utveckling

If Skadeförsäkrings strategiska fokus på kundnöjdhet, kreditvärdighet och kostnadseffektivitet är essentiellt för företagets framtida utveckling.

Genom att utnyttja fördelarna med en nordisk gränsöverskridande organisation kan företaget använda standardiserade arbetsprocesser, vilket betyder lägre kostnader i jämförelse med konkurrenterna. Strategin är att stärka marknadspositionen genom framförallt organisk tillväxt och selektiva förvärv i både Norden och Baltikum.

I If Skadeförsäkrings årsredovisning presenterar företaget ett antal konkreta finansiella mål inför framtiden. Organisationen vill bland annat i det långa loppet uppnå en combined ratio, summan av skade- och driftskostnadsprocent, under 95 procent och skapa en avkastning på eget kapital om åtminstone 17,5 procent.

För framtida utveckling kommer If Skadeförsäkring att fortsätta fokusera på digitala lösningar. If Skadeförsäkring är marknadsledande i Norden beträffande digitalisering och ambitionen är att förbli det genom en konstant utveckling. Genom utvecklingen av företagets hemsida, utbudet av digital service samt användning av analys av stora datamängder, väntas företaget kunna nå sina framtida mål.

Källa: If Skadeförsäkring

Övriga större hyresgäster

ottobock.

Aktiv Ortopedteknik i Stockholm AB

Ottobock Scandinavia Group är ett ledande varumärke på den ortopedtekniska marknaden. Tillsammans med dotterbolagen, Otto Bock Scandinavia AB och Respecta Oy, tillhandahåller företaget proteser, ortoser, rullstolar och ortopediska tjänster till kunder och slutanvändare via fler än 30 egna center över hela Sverige och Finland.

Ottobock Scandinavia Group har över 630 anställda och en årlig omsättning på cirka 110 miljoner euro.

Moderbolaget, Ottobock Healthcare, är verksamt på 50 marknader över hela världen med en årlig omsättning på cirka 870 miljoner euro.

Hyresavtalet gäller Aktiv Ortopedteknik i Stockholm AB, som utgör en del av Ottobock Scandinavia Group. Hyresavtalets avser både kontor och mottagning i byggnad A. Ottobock har enligt ett särskilt upprättat hyresavtal rätt till uppställning av 28 personbilar på Fastigheten.



ICA Fastigheter Sverige AB

ICA Fastigheter Sverige AB är ett av Nordens största fastighetsbolag inom detaljhandel. Syftet med företaget är att säkra ICA Gruppens långsiktiga behov av rätt lokal på rätt plats.

ICA Fastigheter Sverige AB äger exempelvis tillsammans med Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt, Ancore Fastigheter AB. Affärsidéns går ut på att förvärva, utveckla, förvalta och i vissa fall sälja fastigheter och marknadsplatser i anslutning till befintliga eller planerade ICA-butiker.

ICA Fastigheter har verksamheter i Sverige och Norge. Hyresavtalet avser en datahall i källaren på byggnad B.

7. Finansiering

- Definitioner
- Viktig information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	13
3.	Transaktionens struktur	15
4.	Bolaget och dess förvaltning	19
5.	Fastigheten	27
6.	Hyresgästerna	33
7.	Finansiering	37
8.	Finansiell information	41
9.	Marknadsbeskrivning	51
10.	Legala frågor och övrig information	55
11.	Skattefrågor i Sverige	57

Bilaga

- A. Bolagets bolagsordning

Eget kapital

Emissionen om 376 miljoner kronor, som genomfördes i september 2016, tillsammans med banklån om 500 miljoner kronor kapitaliserar Bolaget och finansierar förvärvet av Förvärvsobjektet och indirekt Fastigheten.

Alla beräkningar och uppskattningar är baserade på aktuell information, vilken antas vara korrekt vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningen.

Catella kan inte garantera riktigheten i uträkningar eller kvaliteten på de siffror och de antaganden som ligger till grund för uträkningarna. En del antaganden kommer eller kan komma att ändras av styrelsen i Bolaget, vilket innebär att uträkningarna inte längre kommer att vara korrekta.

Investering

	tkr
Fastighetsvärde	858 000
Avdrag för latent skatt	-10 693
Nettopris	847 307
Förvärvskostnad	4 290
Total fastighetsinvestering	851 597

Användning

	tkr
Total fastighetsinvestering	851 597
Extra kassa	3 696
Tillgångar	855 293
Kostnader i samband med kapitalresning och listning	20 707
Total projektkostnad	876 000

Finansiering

	tkr
Nytt eget kapital	376 000
Skuld	500 000
Total projektfinansiering	876 000

Antagandena som visas är baserade på uppskattningar gjorda av Catella, 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 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.

Skuldfinansiering

Bolaget erhöill offerter från ett flertal nordiska banker och valde efter utvärdering att gå vidare med en av dessa. Lånebeloppet uppgår till 500 miljoner kronor. Förvävsobjektet är låntagare.

Bolaget genomför en amortering om cirka 0,5 procent årligen under de första fem åren. Amorteringen är inget krav från bank utan är frivillig. Skuldfinansieringen har bästa förmånsrätt i form av förstahandspant i Fastigheten.

Efter tillträdet togs ytterligare pantbrev om 122 miljoner kronor ut i Fastigheten, vilket resulterar i sammanlagda pantbrev om 500 miljoner kronor.

Bolaget avser säkra räntan genom en ränteswap.

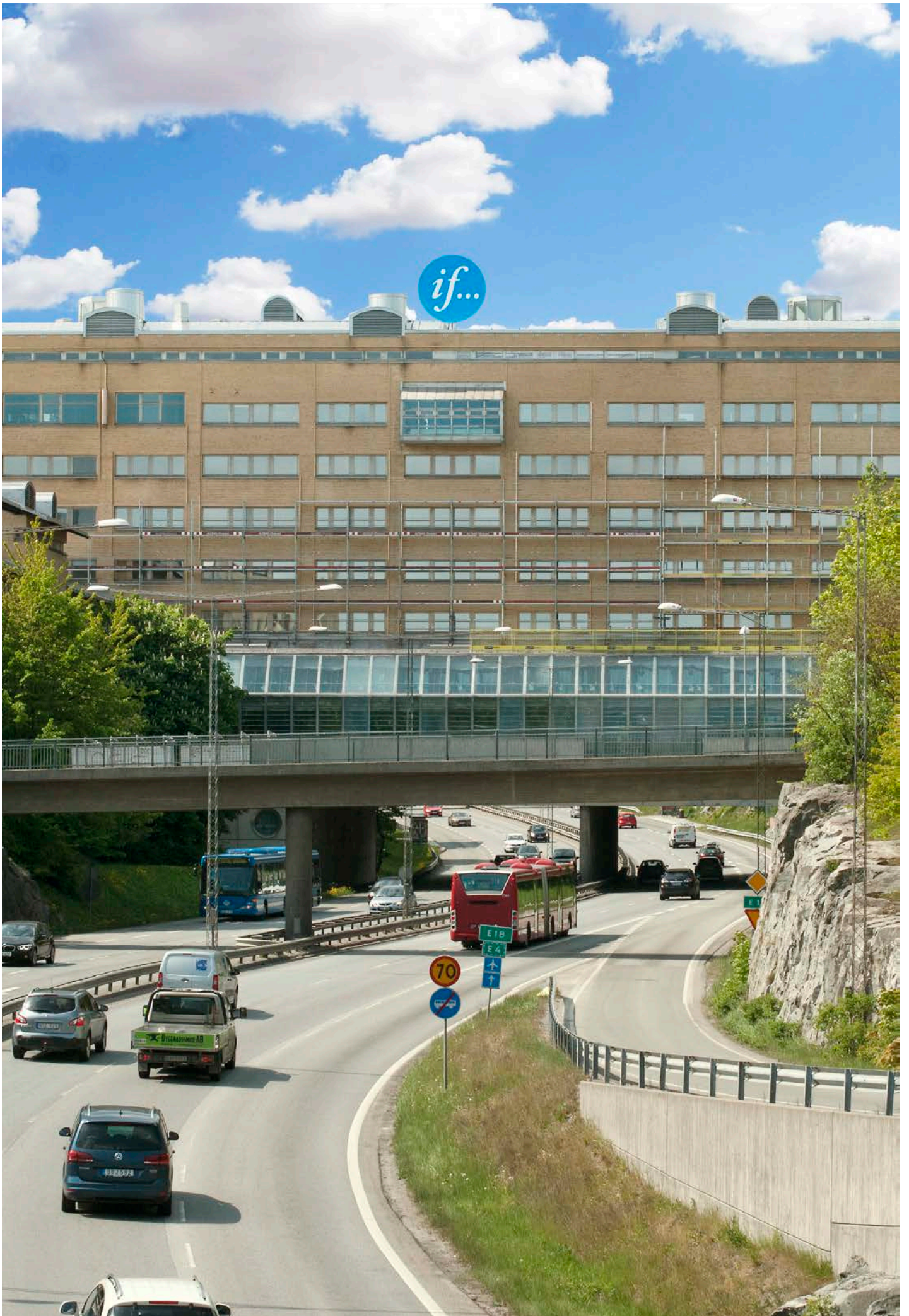
Kreditvillkor

Låntagare	CMNRE Bladet 3 PropCo AB
Lånesumma	500 miljoner kronor
Belåningsgrad¹⁾	57–58 %
Kapitalbindning	5 år
Ränta	Cirka 150 bps + Stibor 90 dagar
Räntebindning	Fast 5 år på cirka 75 procent av skuldbeloppet
Amortering	Amortering om cirka 0,5 % per år under år 1–5
Säkerhet	Pantbrev med bästa förmånsrätt i Fastigheten, aktiepant samt borgensåtagande från Bolaget
Kovenanter²⁾	<ul style="list-style-type: none"> Ingen aktieägare äger mer än 49,9 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget Belåningsgraden ska understiga 60 procent annars ökar räntemarginalen med 30 baspunkter Om belåningsgraden överstiger 65 procent får bolaget ej dela ut och banken tar kassaflödet (s.k. "cash sweep") Räntetäckningsgrad (s.k. "ICR") ska överstiga 140 procent Förvävsobjektet ska ha minst 30 procent eget kapital

¹⁾ Baserat på Fastighetsvärdet.

²⁾ Baseras på erhållet signerat Term Sheet.

Affärsplanen är baserad på kreditvillkor från en nordisk bank. Avkastning och nyckeltal kan komma att ändras om underliggande marknadsräntor förändras från det datum då Bolagsbeskrivningen är daterad.



8. Finansiell information

- Definitioner
- Viktig information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	13
3.	Transaktionens struktur	15
4.	Bolaget och dess förvaltning	19
5.	Fastigheten	27
6.	Hyresgästerna	33
7.	Finansiering	37
8.	Finansiell information	41
9.	Marknadsbeskrivning	51
10.	Legala frågor och övrig information	55
11.	Skattefrågor i Sverige	57

Bilaga

- A. Bolagets bolagsordning

Finansiella nyckeltal

Tabellerna till höger sammanfattar nyckeltalen för Bolaget.

Utdelning till investerare uppskattas till 8,0 procent årligen från och med sommaren 2017, räknat på totalt eget kapital om 376 miljoner kronor. Utdelning kommer därefter att betalas ut varje kvartal om bolagsstämman så beslutar. Utdelningarna är beroende av Bolagets likviditet och kan komma att bli föremål för bankens förtida godkännande om bankens kovenanter bryts.

Nyckeltalen avseende IRR är beräknade på affärsplanens basscenario om förlängda avtal på oförändrade villkor.

Nyckeltal

	mkr
Total fastighetsinvestering	851,6
Extra kassa	3,7
Övriga uppstartskostnader	20,7
Total projektkostnad	876,0

	mkr
Nytt eget kapital	376,0
Skuld	500,0
Total projektfinansiering	876,0

	%
Initial direktavkastning (2017)	5,7
Uppskattad EBITDA-avkastning (2015)	5,7
Uppskattad IRR (efter skatt, 8 år) ¹⁾	10,2
Uppskattad IRR (efter skatt, 10 år) ¹⁾	10,0
Uppskattad IRR (efter skatt, 12 år) ¹⁾	10,0
Uppskattad årlig aktieutdelning från kvartal 2 2017	8,0

¹⁾ Beräknade nyckeltal baserade på affärsplanens basscenario.

Antagandena som visas är baserade på uppskattningar gjorda av Catella, 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 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.

Fastighetens avkastningsförmåga

Driftnettokalkyl 2017P

	tkr	kr/kvm
Intäkter		
Bashyra inkl. index	54 186	1 730
Tillägg – fastighetsskatt	3 430	109
Tillägg – taxebundna kostnader	528	17
Intäkter	58 144	1 856
Kostnader		
<i>Taxebundna kostnader</i>		
Värme	-663	-21
Kyla	-273	-9
Ei	-1 327	-42
Vatten och avlopp	-158	-5
Taxebundna kostnader¹⁾	-2 421	-77
<i>Övriga drift- och underhållskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och drift inkl. reparationer	-997	-32
Felavhjälpande underhåll	-480	-15
Planerat underhåll	-960	-31
Momskostnad	-1 171	-37
Övriga drift- och underhållskostnader	-3 609	-115
Försäkring	-158	-5
Fastighetsskatt	-3 430	-109
Kostnader	-9 619	-307
DRIFTNETTO	48 526	1 549

¹⁾ Under 2016–2018 förväntas engångskostnader utfalla till följd av intrimning av energisystem. För detta erhålls kompensation från Säljaren. Både engångskostnader och kompensation har exkluderats i tabellen ovan.

²⁾ Catella har i affärsplanen beräknat kostnader för Fastigheten baserat på:

- Hyresavtalens gränsdagningslistor.
- Catellas, Driftspartners och WSP:s analys av vad det kostar att förvalta Fastigheten.

ANTAGANDEN

Fastighetens kassaflöde på helårsbelopp är baserat på nedan beskrivna antaganden.

Hyresintäkter – Kontrakterade hyresintäkterna för 2017 beräknas till cirka 58,1 miljoner kronor inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt och taxebundna kostnader. Vid beräkning av index har KPI för oktober 2016 antagits öka med 0,6 procent jämfört med oktober 2015 vilket motsvarar ett indextal om 316,10.

Fastighetsskatt – Fastighetsskatt är 3,4 miljoner kronor, varav fastighetsägaren erhåller 3,4 miljoner kronor genom att fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna som ett hyrestillägg.

Kostnader²⁾ – Kostnaderna har beräknats utifrån byggnadernas och tekniska systems ålder, skick, gränsdragningslista enligt hyresavtal och historiskt utfall.

- Fastighetsskötsel – Kostnaden för fastighetsskötsel har uppskattats till cirka 32 kronor per kvadratmeter i genomsnitt och inkluderar löpande fastighetsskötsel och enklare reparationer. Hyresgästen If Skadeförsäkring sköter bevakning och avfallshantering. Gemensamma ytor saknas.
- Underhåll – Kostnaden för felavhjälpande och planerat underhåll har bedömts över tid vara 15+31=46 kronor per kvadratmeter.
- Momskostnad – If Skadeförsäkring är ej en momspliktig hyresgäst och för de poster där moms utgår på fakturor blir momsen därmed en kostnad för fastighetsägaren.
- Försäkring – Kostnad för fastighetsförsäkring har av Catella antagits till 5 kronor per kvadratmeter.
- Fastighetens administrationskostnader ingår inte i driftnettokalkylen utan inkluderas i administrationskostnaderna för Bolaget.

Antagandena som visas är baserade på uppskattningar gjorda av Catella, 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 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.

Bolagets avkastningsförmåga

ANTAGANDEN

Bolagets kassaflöde från rörelsen har uppräknats till helårs-siffror.

Administration och listning

Administrationskostnader inkluderar fastighetsförvaltning, företagsledning, styrelsearvoden och revisionskostnader. Kostnaderna antas i kalkyler följa den uppskattade förändringen i KPI från år 2016 och framåt.

Listningskostnaderna uppskattas till cirka 572 000 kronor det år som listningen genomförs och cirka 600 000 kronor per år framöver.

Finansieringskostnad, bolagsskatt och kassaflöde

Finansieringskostnaden är beräknad till cirka 8 miljoner kronor per år och förväntas vara förutsägbar de kommande fem åren.

Bolaget planerar att genomföra en amortering om cirka 0,5 procent årligen under de första fem åren. Amorteringen är dock inget krav från bank utan är frivillig och beslutad av Bolaget.

Bolaget planerar att öka de skattemässiga avskrivningarna genom att dela upp Fastighetens skattemässiga värde i komponenter. Bolaget förväntas därmed inte betala någon bolagsskatt de första åren.¹⁾

Bolagets utdelningsförmåga år 2017 beräknas till cirka 36,4 miljoner kronor. Utdelningsnivån i affärsplanen är 8 procent eller cirka 30 miljoner kronor per år med start sommaren 2017.

¹⁾ Kalkyl baserad på analys och offert erhållen från CauseyWestling.

Bolagets EBITDA 2017

	tkr
Hyresintäkter	58 144
Driftskostnader	-9 619
Driftnetto	48 526
Administration	-1 070
Årlig listningskostnad ²⁾	-572
EBITDA	46 884

²⁾ Inkluderar årlig avgift till Nasdaq First North, årlig avgift till Euroclear, löpande arvode till Bolagets Certified Advisor, löpande arvode till Bolagets likviditetsgarant samt löpande kostnad för hemsida.

Bolagets utdelningsförmåga 2017

	tkr
EBITDA ³⁾	46 884
Räntenetto	-8 000
Amortering	-2 500
Skatt	-
KASSAFLÖDE TILL ÄGARNA	36 384

³⁾ Under 2016–2018 förväntas engångskostnader utfalla till följd av intrimning av energisystem. För detta erhålls kompensation från Säljaren. Både engångskostnader och kompensation har exkluderats i tabellen ovan.

Antagandena som visas är baserade på uppskattningar gjorda av Catella, 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 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.

Utdelningskapacitet

BERÄKNAD UTDELNINGSKAPACITET ENLIGT AFFÄRSPLANEN

Catella har i affärsplanen antagit att bankräntan ökar efter år 5 på grund av stigande marknadsräntor. Efter det att Bolaget har betalat fastighets- och administrationskostnader samt skatt, ränta och amortering återstår kontanta medel, som i princip är utdelningsbara.

Om räntan skulle vara oförändrad på cirka 1,6 procent blir utdelningskapaciteten år 2022 knappt 12 procent.

Enligt grundscenariot, då räntan ökar med 160 baspunkter till cirka 3,2 procent, blir utdelningskapaciteten år 2022 cirka 10 procent.

Skulle räntan öka med 160 baspunkter, till 4,8 procent, blir utdelningskapaciteten år 2022 cirka 8 procent.

I affärsplanen används en del av denna teoretisk möjliga utdelningskapacitet till att bygga upp Bolagets kassa.

I tabellen till höger ses även hur utdelningskapaciteten förändras med olika inflationsantaganden (gråa siffror). Inflationen har mindre påverkan än räntan, men dessa två variabler förväntas samvariera. I affärsplanen har därför Catella antagit både en högre ränta (3,2 procent mot 1,6 procent) och högre inflationen (2,0 procent mot 0,6 procent) efter år 5 jämfört med vad som antagits i början av kalkylperioden.

Teoretiskt möjlig utdelning år 2022 av fritt kassaflöde i % av insatt eget kapital¹⁾

		Inflation år 2022		
		1,0%	2,0%	3,0%
Ränta år 2022 (förändring i baspunkter mot scenario i affärsplanen)	4,8% (+160 bps)	7,6%	7,9%	8,3%
	3,2% (0 bps)	9,5%	9,8%	10,1%
	1,6% (-160 bps)	11,3%	11,6%	12,0%

¹⁾ Enligt affärsplanen. Beräknade nyckeltal beror ej på scenario.

 Av Catella antagen inflation och räntenivå i affärsplanen.

Affärsplanens basscenario: Förlängda avtal på oförändrade villkor

Nedan presenteras Bolagets affärsplans basscenario i vilket befintliga hyresavtal förlängs på oförändrade villkor.

Nyckelantaganden:

- Uppskattad vakans vid exit uppgår till 5 procent.
- Exit yield uppgår till 5,7 procent år 12 vilket är samma som initialt vid förvärvet.

Bolagets kassaflöde

- Amorteringstakten är 0,5 procent per år under år 1–5.
- Utdelning löper med 8,0 procent per år på insatt eget kapital.

Bolagets balansräkning

- Det uppskattade fastighetsvärdet baseras på hyresnivåer i befintliga hyresavtal.
- Amortering och kassauppbyggnad bidrar till en sjunkande nettoskuld och utrymme att genomföra hyresgästanpassningar och investeringar i Fastigheten.

Basscenario förlängda avtal på oförändrade villkor

	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P
Kassaflöde (mkr)														
Hyresintäkter	13	58	59	60	61	62	63	64	66	67	68	69	71	72
Fastighetskostnader	-2	-11	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12
Driftnetto	11	47	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Administrationskostnader	-0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Årlig noteringskostnad	-0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
EBTIDA	11	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
Räntenetto	-2	-8	-8	-8	-8	-8	-14	-14	-14	-14	-14	-13	-13	-13
Amortering	-	-3	-3	-3	-3	-3	-	-	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde före skatt	9	35	37	38	39	40	37	38	39	40	41	42	44	45
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-3	-7	-7	-7	-8	-8	-8
Kassaflöde efter skatt	9	35	37	38	39	40	37	35	32	33	34	35	36	37
Capex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utdelning ¹⁾	-	-23	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30

	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P
Värdejusterad balansräkning (mkr)														
Kassa	7	20	27	34	43	52	59	64	66	69	73	78	83	90
Fastighetsvärde ²⁾	848	846	852	862	875	889	893	897	902	907	917	934	946	963
Förlustavdrag	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa tillgångar	858	866	879	897	918	941	952	961	968	976	990	1 011	1 029	1 052
Banklån	500	498	495	493	490	488	488	488	488	488	488	488	488	488
Värdejusterat eget kapital	358	368	384	404	428	454	464	474	481	489	503	524	541	565
Summa skulder + eget kapital	858	866	879	897	918	941	952	961	968	976	990	1 011	1 029	1 052
Andel värdejusterat eget kapital	42%	43%	44%	45%	47%	48%	49%	49%	50%	50%	51%	52%	53%	54%
Värdejusterad LTV netto	57%	55%	53%	51%	49%	46%	45%	44%	43%	43%	42%	41%	39%	38%

¹⁾ Utdelningsdag för de kvartalsvisa utdelningarna beslutas på bolagsstämman och sker normalt cirka 2–3 veckor efter ett kvartals utgång.

²⁾ Bedömt fastighetsvärde minus avdrag för latent skatt och mäklarkostnader. Fastighetsvärdet påverkas av befintliga hyreskontrakt, uppskattningar av justeringar i framtida hyresnivåer, vakansgrad, exit vakansgrad, investeringsbehov (capex) och exit yield.

Antagandena som visas är baserade på uppskattningar gjorda av Catella, 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 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.

Affärsplanens alternativa scenario: If Skadeförsäkring avflyttar år 2025

If Skadeförsäkring har nyligen förlängt sitt hyresavtal och kontinuerligt investerat i Fastigheten.
If Skadeförsäkring bedöms vara en långsiktig hyresgäst.

Nedan presenteras Bolagets affärsplans alternativa scenario i vilket If Skadeförsäkring avflyttar år 2025.

Nyckelantaganden:

- Vakanta lokaler hyrs ut under en treårsperiod.
- Hyresgästanpassningar genomförs till en kostnad om 5 000 kr/kvm. Hyresnivån ökas i kalkylen med cirka 200 kronor per kvadratmeter¹⁾.
- Långsiktig vakans bedöms till 5 procent.
- Exit yield uppgår till 6,0 procent år 12.

Bolagets kassaflöde

- Amorteringstakten är 0,5 procent per år under år 1–5.
- Utdelning löper med 8,0 procent per år på insatt eget kapital.

Bolagets balansräkning

- Det uppskattade fastighetsvärdet baseras på hyresnivåer i befintliga hyresavtal med en omsättningsvakans i det alternativa scenariot där If Skadeförsäkring avflyttar efter nuvarande hyresavtal.
- Amortering och kassauppbyggnad bidrar till en sjunkande nettoskuld och utrymme att genomföra hyresgästanpassningar och investeringar i Fastigheten.

Alternativt scenario: If Skadeförsäkring avflyttar år 2025

Kassaflöde (mkr)	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P
Hysesintäkter	13	58	59	60	61	62	63	64	66	40	57	69	70	72
Fastighetskostnader	-2	-11	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12
Driftnetto	11	47	49	50	51	52	53	54	55	29	45	57	58	59
Administrationskostnader	-0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Årlig noteringskostnad	-0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
EBTIDA	11	46	47	48	49	50	51	52	53	27	43	55	56	57
Räntenetto	-2	-8	-8	-8	-8	-8	-14	-14	-13	-12	-13	-13	-14	-14
Amortering	-	-3	-3	-3	-3	-3	-	-	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde före skatt	9	35	37	38	39	40	37	38	40	15	30	42	42	44
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-3	-7	-2	-5	-8	-8	-8
Kassaflöde efter skatt	9	35	37	38	39	40	37	35	33	14	25	34	35	36
Capex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-60	-30	-23	-	-
Utdelning ²⁾	-	-23	-30	-30	-30	-30	-30	-	-	-	-	-30	-30	-30

Värdejusterad balansräkning (mkr)	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P
Kassa	7	20	27	34	43	52	59	95	127	81	76	58	62	68
Fastighetsvärde ³⁾	848	846	852	862	875	889	893	618	561	731	830	922	939	956
Förlustavdrag	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa tillgångar	858	866	879	897	918	941	952	712	688	812	906	980	1 001	1 024
Banklån	500	498	495	493	490	488	488	488	488	488	488	488	488	488
Värdejusterat eget kapital	358	368	384	404	428	454	464	225	201	325	418	492	514	536
Summa skulder + eget kapital	858	866	879	897	918	941	952	712	688	812	906	980	1 001	1 024
Andel värdejusterat eget kapital	42%	43%	44%	45%	47%	48%	49%	32%	29%	40%	46%	50%	51%	52%
Värdejusterad LTV netto	57%	55%	53%	51%	49%	46%	45%	55%	52%	50%	45%	44%	42%	41%

¹⁾ Om hänsyn tas till momskostnaden som kan förväntas utgå motsvarar detta en ökning med cirka 150 kr/kvm i fasta priser.

²⁾ Utdelningsdag för de kvartalsvisa utdelningarna beslutas på bolagsstämman och sker normalt cirka 2–3 veckor efter ett kvartals utgång.

³⁾ Bedömt fastighetsvärde minus avdrag för latent skatt och mäklarkostnader. Fastighetsvärdet påverkas av befintliga hyreskontrakt, uppskattningar av justeringar i framtida hyresnivåer, vakansgrad, exit vakansgrad, investeringsbehov (capex) och exit yield.

Antagandena som visas är baserade på uppskattningar gjorda av Catella, 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 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.

Känslighetsanalys

Nedan redovisas en fördjupad känslighetsanalys där även räntan år 6–12 varierar tillsammans med Fastighetens värde år 12 (exit yield).

BASSCENARIO

Förlängda avtal på oförändrade villkor

Nyckelantaganden

- Befintliga hyresavtal förlängs på oförändrade villkor.
- Uppskattad vakans vid exit uppgår till 5,0 procent.
- Exit yield uppgår till 5,7 procent år 12.

IRR vid försäljning år 12

		Exit yield år 12				
		6,7%	6,2%	5,7%	5,2%	4,7%
Ränta år 6–12	3,2 %	8,2%	9,1%	10,0%	10,9%	11,9%
	3,7 %	8,0%	8,9%	9,8%	10,8%	11,8%
	4,2 %	7,9%	8,7%	9,7%	10,6%	11,7%
	4,7 %	7,7%	8,6%	9,5%	10,5%	11,6%
	5,2 %	7,5%	8,4%	9,3%	10,4%	11,5%

Av Catella antagen exit yield och räntenivå i basscenario.

Känslighetsanalysen indikerar en beräknad IRR år 12 (år 2028) om cirka 7,5 procent om exit yield ökar till 6,7 procent och räntenivåerna¹⁾ stiger till 5,2 procent vid refinansiering år 6 (år 2021).

Med en exit yield om 4,7 procent och räntenivåer om 3,2 procent vid refinansiering år 6, förväntas IRR uppgå till 11,9 procent.

Med räntenivåer om 3,2 procent väntas IRR variera mellan 8,2 procent och 11,9 procent beroende på exit yield.

¹⁾ Total genomsnittlig ränta.

Antagandena som visas är baserade på uppskattningar gjorda av Catella, 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 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.

Känslighetsanalys

Nedan redovisas en fördjupad känslighetsanalys där även räntan år 6–12 varierar tillsammans med Fastighetens värde år 12 (exit yield).

ALTERNATIVT SCENARIO

If Skadeförsäkring avflyttar år 2025

Nyckelantaganden

- Vakanta lokaler hyrs ut under en treårsperiod och långsiktig vakans uppskattas till 5,0 procent.
- Hyresgästpassningar genomförs till en kostnad om 5 000 kronor per kvadratmeter.
- Exit yield uppskattas till 6,0 procent år 12.

IRR vid försäljning år 12

		Exit yield år 12				
		7,0%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%
Ränta år 6–12	3,2 %	5,5%	6,5%	7,6%	8,6%	9,8%
	3,7 %	5,3%	6,3%	7,4%	8,5%	9,6%
	4,2 %	5,1%	6,1%	7,2%	8,3%	9,5%
	4,7 %	4,9%	5,9%	7,0%	8,2%	9,4%
	5,2 %	4,6%	5,7%	6,8%	8,0%	9,2%

Av Catella antagen exit yield och räntenivå i alternativt scenario.

Känslighetsanalysen indikerar en beräknad IRR år 12 (år 2027) om 4,6 procent om exit yield ökar till 7,0 procent och räntenivåerna¹⁾ stiger till 5,2 procent vid refinansiering år 6 (år 2021).

Med en exit yield om 5,0 procent och räntenivåer om 3,2 procent vid refinansiering år 6, förväntas IRR uppgå till 9,8 procent.

Med räntenivåer om 3,2 procent väntas IRR variera mellan 5,5 procent och 9,8 procent beroende på exit yield.

¹⁾ Total genomsnittlig ränta.

Antagandena som visas är baserade på uppskattningar gjorda av Catella, 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 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.



9. Marknadsbeskrivning

- Definitioner
- Viktig information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	13
3.	Transaktionens struktur	15
4.	Bolaget och dess förvaltning	19
5.	Fastigheten	27
6.	Hyresgästerna	33
7.	Finansiering	37
8.	Finansiell information	41
9.	Marknadsbeskrivning	51
10.	Legala frågor och övrig information	55
11.	Skattefrågor i Sverige	57

Bilaga

- A. Bolagets bolagsordning

Svensk ekonomi och fastighetsmarknad

Svensk ekonomi

Svenskt BNP växte med 4,2 procent under första kvartalet 2016 och förväntas att fortsätta växa med en genomsnittlig takt om 2 procent per år under perioden 2016–2020.

Tillväxttakten är hög i jämförelse med både USA och den genomsnittliga tillväxten för de utvecklade ekonomierna.

Svensk ekonomi drivs av konsumtion och investeringar, huvudsakligen inom bostadssektorn, vilka kan komma att stimuleras ytterligare vid en fortsatt lågräntemiljö.

Nettoexporten kommer fortsatt vara en mindre bidragande faktor till svensk tillväxt eftersom både global tillväxt och tillväxten inom euroområdet är fortsatt svag.

Stockholmsregionen har varit den enskilt starkaste tillväxtmotorn under perioden 2001–2013 med 0,9 procent av den genomsnittliga årliga tillväxten om 1,9 procent. En bidragande faktor till regionens starka tillväxt är den genomsnittliga befolkningsökningen om 1,4 procent per år jämfört med rikets årliga genomsnitt om 0,7 procent. Till 2050 förväntas befolkningen i Storstockholm att öka med cirka 40 procent, vilket kan jämföras med cirka 25–30 procent i landet som helhet.

Svensk fastighetsmarknad

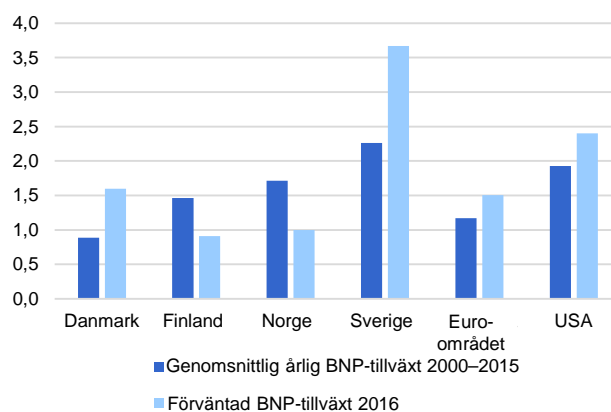
Den starka tillväxten, lågränteklimat och god tillgång till finansiering har drivit ned direktavkastningskraven på fastighetsmarknaden där både genomsnittliga direktavkastningskrav och spreadar mellan A-, B- och C-lägen är på historiskt låga nivåer.

Den rullande tolv månaders transaktionsvolymen har successivt minskat sedan augusti 2015 för att stabilisera sig under första kvartalet 2016. Under våren har flera stora portföljtransaktioner och Castellums förvärv av Norrporten bidragit till ökad volym. Justerat för Norrportenaffären har det varit en fortsatt nedåtgående trend men med avtagande takt.

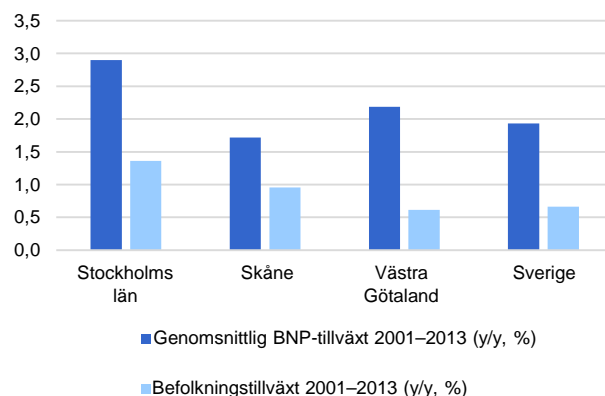
Sjunkande börspremier för de noterade fastighetsbolagen kan komma att skapa ytterligare förvärvsmöjligheter för institutionella aktörer, som förväntas fortsätta söka förvärv i storstadsregionerna och med fokus på primärlägen.

Svensk BNP-tillväxt står sig stark internationellt

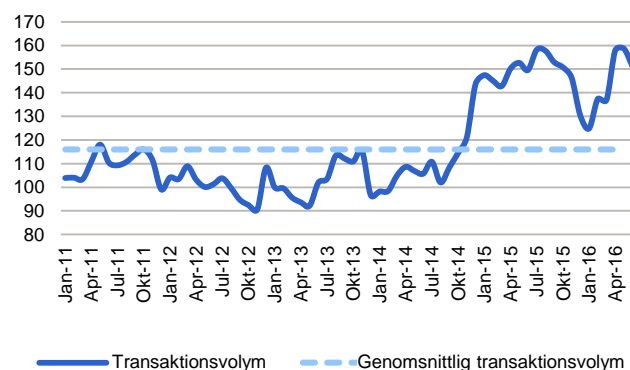
Genomsnittlig årlig BNP-tillväxt (%)



BNP-tillväxt / Befolkningstillväxt (y/y, %)



Transaktionsvolym, rullande 12 månader (mdkr)



Kontorsmarknaden i Stockholm

Stockholms kontorsmarknad

I Stockholms närförortsområden finns drygt tre miljoner kvadratmeter kontorsytor och i innerstaden, inklusive CBD, finns det drygt sex miljoner kvadratmeter kontorsytor. Den genomsnittliga vakansen i närförortsområdena är cirka 10 procent. I Östra Solna (Hagastaden, Frösunda, Arena-staden och Bergshamra) ligger vakansen i genomsnitt på 11 procent.

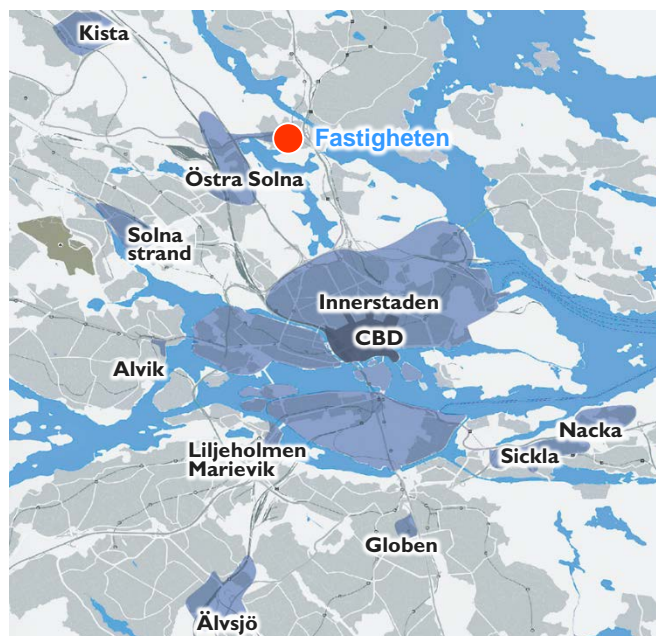
Av Stockholms kontorsyta utanför innerstaden ligger 70 procent i norrförort. De största kontorsområdena är Kista, Östra Solna och Sundbyberg (Sundbyberg centrum, Solna Strand och Solna Business Park).

Kontorsområdena i norrförort har redan väletablerade kommunikationer som förväntas att stärkas ytterligare med kommande infrastruktur.

Östra Solna

Solna är Sveriges mest företagsvänliga kommun och har så varit åtta år i rad enligt Svenskt Näringslivs årliga mätning. I tillägg har Solna även en stark befolkningstillväxt, 35 procentig ökning under perioden 2000–2015, vilket kan jämföras med Stockholms läns 22 procent och rikets 11 procent.

Kontorsmarknaden i Östra Solna präglas av huvudkontor för väletablerade storbolag, såsom SAS, If Skadeförsäkringar, JM, Vattenfall, och nyinflyttade aktörer, såsom SEB och Telia.



Bergshamra

Bergshamra består till stor del av bostäder med tillhörande närlivs och servicefunktioner. Med goda väg- och spårbundna kommunikationer har bland annat If Skadeförsäkring, DHL och Meda valt att lägga sina huvudkontor i Bergshamra.

Fastighetsägare och hyresgäster i närområdet

Ägare	Hyresgäst
1 Schröder Real Estate	DHL
2 Magnolia	Meda, BabyBjörn
3 Oscar Properties	Bostadsutveckling
Fastigheten	If Skadeförsäkring



Källa: Catella, SCB, Solna stad

Kontorsmarknaden i Stockholm

Stark korrelation

BNP-tillväxten är en avgörande faktor för utvecklingen på Stockholms kontorsmarknad, och sedan mitten av 1980-talet har det varit ett starkt samband mellan BNP-tillväxt och kontorshyrestillväxt. Kontorshyrestillväxten i Stockholm city och Sveriges BNP-tillväxt har under dessa cirka 30 år haft en korrelationskoefficient på 0,65, vilket visar på ett direktverkande och mycket starkt samband. Sambandet blir dessutom allt starkare i och med att kontorsbundenheten i ekonomin har ökat betydligt under perioden och fortsätter att öka.

Hyresnivåer

Kontorsefterfrågan är också mycket koncentrerad. Endast fyra kommuner i Stockholmsregionen, Stockholm, Solna, Danderyd och Sigtuna, har en positiv inpendling, det vill säga en större dag- än nattbefolkning. Inpendlingen till Sigtuna drivs av Arlanda. Inpendlingen till Solna och Danderyd drivs av ett stort och dynamiskt näringsliv med huvudkontor till flera av landets största företag samt två av regionens största sjukhus.

Hyrorna i Stockholms närförorter är i genomsnitt 2 300 kronor per kvadratmeter. I områdena i Östra Solna ligger hyrorna i genomsnitt på 2 200 kronor per kvadratmeter.

Den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsområdet leder till att svagt presterande kontorsfastigheter i lägen med bostadspotential jämnas med marken för att ersättas av bostäder. Det minskande utbudet har resulterat i att hyresnivåerna stigit och vakansgraden minskar för den totala kontorsstocken, speciellt för mindre attraktiva lokaler.

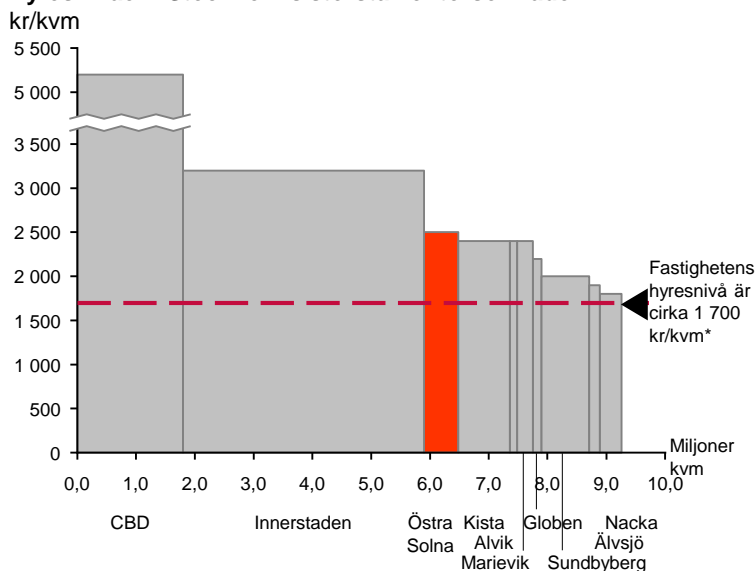
De två starkaste hyresområdena i norrförort är Arenastaden i Östra Solna, med marknadshyror runt 2 100–2 600 kronor per kvadratmeter, och Kista, med marknadshyror runt 1 600–2 500 kronor per kvadratmeter.

Bergshamra har marknadshyror mellan 1 900–2 400 kronor per kvadratmeter, vilket är högst i Östra Solna efter Arenastaden.

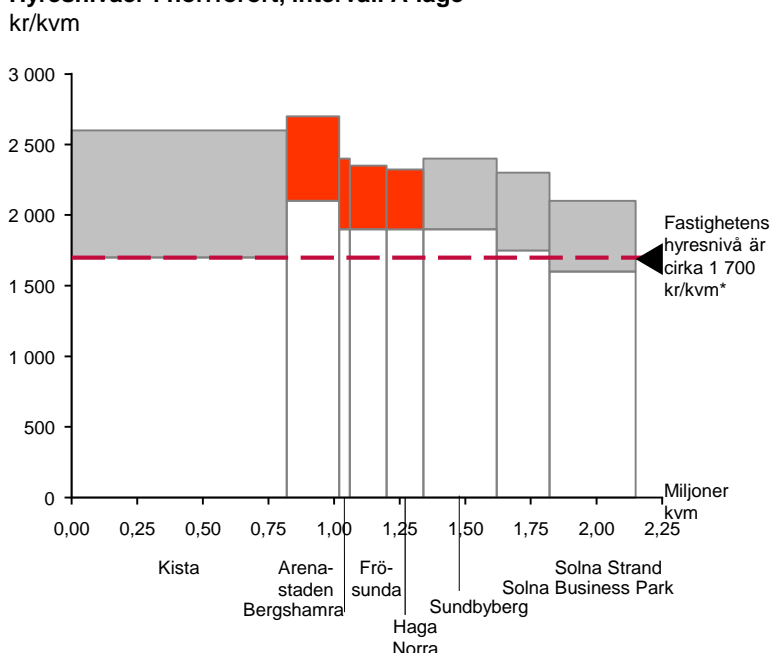
Transaktionsmarknaden

Transaktionsvolymen för kontorsfastigheter i Stockholms CBD och innerstad har varit cirka 10 miljarder kronor per år under perioden 2011–2015, men under första halvåret 2016

Hyresnivåer i Stockholms största kontorsområden



Hyresnivåer i norrförort, intervall A-läge



har närförortslägen en allt större del av transaktionsvolymen jämfört med CBD och innerstaden.

Med transaktioner som Fabeges avyttring av Vattenfalls huvudkontor i Arenastaden och Mengus förvärv av SAS huvudkontor i Frösundavik har Solnas andel av transaktionsvolymen för Stockholms län uppgått till cirka 20 procent under första halvan av 2016, vilket kan jämföras med 2015 års helårssiffra om cirka 10 procent.

* Bashyra på kontorsarean är cirka 1 750 kr/kvm och kostnad för ej avdragsgill moms till följd av att If Skadeförsäkring ej bedriver momspliktig verksamhet är cirka 50 kr/kvm.

Källa: Catella

10. Legala frågor och övrig information

- Definitioner
- Viktig information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	13
3.	Transaktionens struktur	15
4.	Bolaget och dess förvaltning	19
5.	Fastigheten	27
6.	Hyresgästerna	33
7.	Finansiering	37
8.	Finansiell information	41
9.	Marknadsbeskrivning	51
10.	Legala frågor och övrig information	55
11.	Skattefrågor i Sverige	57

Bilaga

- A. Bolagets bolagsordning

Legala frågor och övrig information

ALLMÄNT

Bolaget är ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 559042-2464. Bolaget bildades 7 april 2015 och den nu gällande bolagsordningen antogs vid extra bolagsstämma den 28 september 2016. Bolaget har sitt säte i Stockholm med adress c/o Wilfast Förvaltning AB, Stora Badhusgatan 28A, 411 21 Göteborg. Bolaget ska, direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget regleras av aktiebolagslagen (2005:551).

VÄSENTLIGA AVTAL

Hyresavtal

Av väsentlig betydelse för Gruppens verksamhet och lönsamhet är hyresavtalet som Förvärvsobjektet tecknat med If Skadeförsäkring. För vidare information, se avsnitt 6 "Hyresgästerna".

Kreditavtal

Bolaget har ingått ett externt låneavtal för att finansiera förvärvet av Förvärvsobjektet. För vidare information, se avsnitt 7 "Finansiering".

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 som nyligen har haft, betydande effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte 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 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.

FÖRSÅKRINGAR

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 via närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktioner genomförda av Gruppen, som inte har varit, eller som inte är, affärsmässig till sin karaktär eller enligt 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 upprätta framtida delårsrapporter och årsredovisningar enligt redovisningsregelverket K3.

MILJÖFRÅGOR

All fastighetsförvaltande verksamhet innebär miljörisiker. Såvitt styrelsen känner till följer Gruppen gällande miljökrav och lagar och innehar Gruppen erforderliga tillstånd avseende bedriven verksamhet. Det förekommer förhöjda värden av radon i två av byggnaderna på Fastigheten. De förhöjda värdena förekommer inte i utrymmen där människor befinner sig och de förhöjda värdena bedöms inte vara av väsentlig betydelse. Såvitt styrelsen känner till har inga andra miljöproblem uppkommit eller kan förväntas uppkomma avseende verksamheten.

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 är Certified Adviser för Bolaget. FNCA äger vid Bolagsbeskrivningens avgivande inga aktier i Bolaget.

KONCERNSTRUKTUR

Dotterbolaget i koncernen är bildat och har sin verksamhet i Sverige. Ägarandel och röstetal uppgår till 100 procent. *Moderbolag* Solnaberg Property AB (publ), 559042-2464, *Dotterbolag* CMNRE Bladet 3 PropCo AB, 556755-1337

11. Skattefrågor i Sverige

- Definitioner
- Viktig information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	13
3.	Transaktionens struktur	15
4.	Bolaget och dess förvaltning	19
5.	Fastigheten	27
6.	Hyresgästerna	33
7.	Finansiering	37
8.	Finansiell information	41
9.	Marknadsbeskrivning	51
10.	Legala frågor och övrig information	55
11.	Skattefrågor i Sverige	57

Bilaga

- A. Bolagets bolagsordning

Skattefrågor i Sverige

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas 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 allmän 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 Emissionen 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 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningskostnader, och omkostnadsbeloppet (anskaffningskostnaden).

Vid vinstberäkningen används den så kallade genomsnittsmetoden. Enligt den metoden ska omkostnadsbeloppet för en aktie utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort.

För marknadsnoterade aktier kan den så kallade schablonmetoden användas. Schablonmetoden innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent 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 procent 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. Skattereduktionen medges med 30 procent av underskott, som inte överstiger 100 000 kronor, och med 21 procent av resterande underskott. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden AB eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Fysiska personer och dödsbon får vara innehavare av den särskilda sparformen Investeringssparkonto (ISK). På ISK får investeraren förvara pengar, finansiella instrument som är upptagna till handel på en marknad, finansiella instrument som handlas på en handelsplattform samt fondandelar. Bolaget har för avsikt att ansöka om att Bolagets aktier ska tas upp till handel på First North, som är en handelsplattform. I det fall att aktien tas upp till handel 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 investeringssparkonto beräknas genom att kapitalunderlaget multipliceras med statslåneräntan (30 november året innan beskattningsåret) ökad med 0,75 procentenheter. Som lägst ska dock schablonintäkten beräknas till 1,25 procent av kapitalunderlaget. Kapitalunderlaget beräknas som ett genomsnitt av värdet på tillgångarna inom ISK över året och tas fram kvartalsvis. Schablonintäkten beskattas med 30 procent.

AKTIEBOLAG

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent.

Kapitalförluster på aktier får endast dras av mot 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, förutsatt att 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 företagets bokföringsskyldighet upphör). Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett 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

Bolagets aktier kan ägas av 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 procent av skatteunderlaget.

Skatteunderlaget är 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 den 30 november året före inkomståret plus 0,75 procentenheter. Den räntesats som kapitalunderlaget ska multipliceras med måste dock alltid vara minst 1,25 procent.

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 sett 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

Förvärvserbudande, som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent, men den är i allmänhet reducerad genom dubbelbeskattningsavtal. I Sverige verkställer normalt sett 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 sett inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är 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 i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

Bilaga A. Bolagets bolagsordning

- Definitioner
- Viktig information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	13
3.	Transaktionens struktur	15
4.	Bolaget och dess förvaltning	19
5.	Fastigheten	27
6.	Hyresgästerna	33
7.	Finansiering	37
8.	Finansiell information	41
9.	Marknadsbeskrivning	51
10.	Legala frågor och övrig information	55
11.	Skattefrågor i Sverige	57

Bilaga

A. **Bolagets bolagsordning**

org.nr 559042-2464

BOLAGSORDNING

§ 1 Firma

Bolagets firma är Solnaberg Property AB (publ). Bolaget är publikt

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 3 Verksamhet

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

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 3.500.000 kronor och högst 14.000.000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 3.500.000 stycken och högst 14.000.000 stycken.

§ 6 Styrelse och revisorer

Styrelsen består av 3 - 5 ledamöter med högst 2 suppleanter.

Bolaget ska ha 1-2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

§ 8 Öppnande av stämma

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

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

§ 10 Årsstämma

Årsstämma ska hållas 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 justeringsmän.
- 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; och
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör, om sådan har utsetts.
- 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 0101--1231.

§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 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).

