

Inbjudan till teckning av aktier i Tre Kronor
Property Investment AB (publ)

VIKTIG INFORMATION

Allmänt

Referenser till "Tre Kronor" eller "Bolaget" i detta prospekt avser Tre Kronor Property Investment AB (publ), organisationsnummer 559106-4760. Vid hänvisningar till "Koncernen" i detta prospekt avses den koncern i vilken Tre Kronor är moderbolag. Vid hänvisningar till "Prospektet", avses föreliggande prospekt som upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige att teckna aktier i Tre Kronor ("Nyemissionen" eller "Erbjudandet") i enlighet med villkoren i Prospektet.

Detta Prospekt har upprättats av Tre Kronor i enlighet med lagen (1991:980) om handel om finansiella instrument samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 (inbegripet förordning (EU) nr 486/2012) om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG (inbegripet direktiv 2010/73/EU). Prospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att uppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Informationen i Prospektet avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för offentliggörandet av Prospektet. Det lämnas ingen försäkring om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Informationen i Prospektet lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte. Siffrorna som presenteras i Prospektet har i vissa fall avrundats. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor om inget annat anges. Med undantag där det uttryckligen anges att så har skett har ingen information i Prospektet granskats av eller reviderats av Tre Kronors revisor.

Tillämplig lag, tvister och översättning

Prospektet har upprättats i enlighet med svensk lagstiftning. Prospektet och Erbjudandet ska regleras och tolkas i enlighet med svensk lag. Tvist rörande, eller som uppkommer i anledning av, Erbjudandet eller innehållet i Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans. Prospektet är endast tillgängligt på svenska. Observera att en investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan bli tvungen att bekosta en översättning av Prospektet.

Information till aktieägare utanför Sverige samt till banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer med hemvist utanför Sverige

Tre Kronor har inte vidtagit och kommer inte vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Inga betalda tecknade aktier ("BTA") eller nya aktier ("värdepapper") får erbjudas, tecknas, säljas, distribueras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA (inkluderat District of Columbia) ("USA") förutom i enlighet med tillämpliga undantag från registreringskraven i United States Securities Act från 1933 med tillägg. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Kanada, Australien, Japan, Hongkong, Schweiz, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt ("Begränsade jurisdiktioner"). Prospektet, anmälningssedeln och annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet får följaktligen inte, och kommer inte, distribueras i eller postas till någon jurisdiktion där Erbjudandet eller distribution av Prospektet kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i en Begränsad jurisdiktion eller något land där detta skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle strida mot lag eller annan föreskrift. Teckning eller förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Om någon försöker acceptera Erbjudandet som ett resultat av att direkt eller indirekt ha överträtt dessa restriktioner kan accepten komma att lämnas utan avseende.

Banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i framförallt Begränsade jurisdiktioner, får inte vidarebefordra Prospektet, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till personer i Begränsade jurisdiktioner. Ingen information i Prospektet utgör ett erbjudande att förvärva eller en uppmaning att sälja värdepapper i framförallt Begränsade jurisdiktioner eller någon annan jurisdiktion, i vilken ett sådant

erbjudande eller uppmaning skulle vara oförenlig med lag eller annan föreskrift. Oaktat det föregående förbehåller sig Tre Kronor rätten att tillåta att Erbjudandet accepteras av personer som inte är bosatta i Sverige om Tre Kronor, efter egen bedömning, bedömer att transaktionen ifråga kan genomföras i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Finansiell rådgivare

DNB Bank ASA, filial Sverige är emissionsinstitut. Catella Corporate Finance Stockholm AB ("Catella") är finansiell rådgivare i samband med förvärv av GSS-Portföljen och Nyemissionen. Catella Bank S.A. är tillsammans med ABG Sundal Collier AB Joint Bookrunners till Bolaget i samband med genomförandet av Erbjudandet. Samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget, varför Catella friskriver sig från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investeringsbeslut eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i Prospektet.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Tre Kronors verksamhet och den marknad som Tre Kronor är verksamt på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

I branschpublikationer eller rapporter anges vanligen att information som återges där har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men riktighet och fullständigheten i sådan information kan inte garanteras. Varken Tre Kronor eller Catella har verifierat informationen eller korrektheten i den bransch- och marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör från branschpublikationer eller rapporter. Såvitt Bolaget känner till och enligt de slutsatser Bolaget kan dra från annan information som publicerats av dessa tredje parter har inga omständigheter utelämnats som skulle leda till att den återgivna informationen är oriktig eller missvisande.

Framtidsinriktad information och resultatprognos

Prospektet kan innehålla framtidsinriktad information. Sådan framtidsinriktad information är ingen garanti för framtida förhållande och är föremål för oföranklade risker och osäkerhetsfaktorer.

Ord som "förutses", "uppskattar", "förväntas", "föreslås", "avses", "planeras", "bedöms", "kan", "kommer" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framtidsinriktad information. Den framtidsinriktade informationen innefattar bland annat uttalanden om Tre Kronors framtida affärsverksamhet efter att, och till följd av, att Erbjudandet har genomförts. Denna framtidsinriktade information speglar Tre Kronors förväntningar, baserade på den information som för närvarande finns tillgänglig för Tre Kronor, och dessa förväntningar och avsikter bygger på ett antal antaganden och är föremål för risker och osäkerhetsmoment som kan vara eller är utanför Tre Kronors kontroll, inkluderande men inte begränsat till effekter av förändringar i den ekonomiska konjunkturen, räntenivåer, fluktuationer i produktion, fluktuationer i reservberäkningar, utvinning, valuta, licenser, konkurrens, relationer till anställda, naturkatastrofer och potentiellt behov av ökade investeringar. Faktiska resultat kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen.

All framtidsinriktad information baseras uteslutande på förhållanden som råder vid tidpunkten då den lämnas och Tre Kronor har ingen skyldighet (och fransäger sig uttryckligen sådan skyldighet) att uppdatera eller ändra sådan framtidsinriktad information, vare sig som en följd av ny information, nya förhållanden eller något annat, med undantag för vad som följer av tillämpliga lagar och regler. Därtill presenterar Bolaget intjäningsförmåga och proformaavsnitten "Proformaavsnitt" och "Aktuell intjäningsförmåga efter förvärvet" som ska läsas tillsammans med antaganden som gjorts och som inte utgör någon garanti för att utfallet kommer att inträffa.

Erbjudandet i korthet

Styrelsen i Tre Kronor har, med stöd i bemyndigande från årsstämman som hölls den 3 april 2018, beslutat att genomföra en nyemission av högst 3 271 029 aktier och lägst 3 037 384 aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid teckning av det lägsta möjliga antalet aktier tillförs Bolaget cirka 325 Mkr före emissionskostnader. Vid full teckning tillförs Bolaget cirka 350 Mkr före emissionskostnader, vilket även motsvarar det totala värdet av Erbjudandet.

Viktiga datum

Teckningsperiod: Från och med den 27 september 2018 till och med den 18 oktober 2018

Övrig information

Handelsplats: Nasdaq Stockholm First North
Kortnamn (ticker): 3KR
ISIN-kod aktie: SE0010169516

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 28 februari 2019
Årsredovisning 12 mars 2019
Årsstämma 23 april 2019

INNEHÅLL

VIKTIG INFORMATION.....	2	UTVALD HISTORISK FINANSIELL	
INNEHÅLL.....	3	INFORMATION	60
SAMMANFATTNING.....	4	KOMMENTAR TILL FINANSIELL	
RISKFAKTORER	25	INFORMATION	65
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I TRE		KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN	
KRONOR PROPERTY INVESTMENT AB		FINANSIELL INFORMATION.....	66
(PUBL)	32	AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH	
BAKGRUND OCH MOTIV	33	ÄGARFÖRHÅLLANDEN.....	69
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	34	STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	
MARKNADSÖVERSIKT	37	OCH REVISOR.....	73
VERKSAMHETSBESKRIVNING	40	BOLAGSORDNING	80
BOLAGET FÖRE FÖRVÄRVET	42	LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG	
BOLAGET EFTER FÖRVÄRVET.....	47	INFORMATION	82
PROFORMAREDOVISNING	52	VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	88
REVISORSRAPPORT AVSEENDE		FASTIGHETSFÖRTECKNING.....	90
PROFORMAREDOVISNING	55	VÄRDERINGSINTYG	93
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER		ORDLISTA OCH DEFINITIONER SAMT	
FÖRVÄRVET	56	FÖRKORTNINGAR	95
REVISORSRAPPORT AVSEENDE AKTUELL		ADRESSER	96
INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER			
FÖRVÄRVET	58		

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen ställs upp efter informationskrav i form av ett antal "punkter" som ska innehålla viss information. Dessa punkter är numrerade i avsnitt A – E (A.1 – E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som ska ingå i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte behöver ingå, kan det finnas luckor i numreringen av punkterna. Även om en viss punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent kan det förekomma att det inte finns någon relevant information att ange beträffande sådan punkt. I sådant fall innehåller sammanfattningen en kort beskrivning av aktuell punkt tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	Introduktion och varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i sådana värdepapper.
A.2	Samtycke till finansiella mellanhänders användning av Prospektet	Ej tillämplig. Bolaget använder inga finansiella mellanhänder för återförsäljning eller slutlig placering av aktier efter offentliggörande av Prospektet.

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.1	Firma och handelsbeteckning	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Tre Kronor Property Investment AB, organisationsnummer 559106-4760.
B.2	Emittentens säte och bolagsform	Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige och bedriver verksamheten enligt svensk lagstiftning.
B.3	Beskrivning av emittentens verksamhet	<p>Tre Kronor Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag med fokus på välbelägna fastigheter i Norden med hög andel livsmedel och samhällsservice. Bolagets affärsidé är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter inom segmenten defensiv handel och samhällsfastigheter.</p> <p>Bolagets målsättning är att skapa ett diversifierat fastighetsbestånd inom handel och samhällsservice som genererar starka kassaflöden och skapar en stabil avkastning till våra aktieägare över tid. Bolagets hyresgäster finns primärt inom livsmedelshandel och samhällsservice och stora hyresgäster är bland annat Systembolaget, ICA, Coop samt</p>

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

		Arbetsförmedlingen, Polismyndigheten och Försäkringskassan ifrån statlig och kommunal verksamhet.
B.4a	Trender och tendenser	<p>Under 2017 växte Sveriges BNP med 2,3 procent, vilket är något långsammare än de 3,3 procent BNP växte med under 2016. Den expansiva penningpolitiken ligger till grund för fortsatt stark konsumtion och investeringar. Det lågränteläge Sverige befinner sig i har stimulerat den inhemska konsumtionen samtidigt som den svenska kronan har försvagats och ökat svensk export. Under fjärde kvartalet 2017 ökade exporten kraftigt medan konsumtion och investeringar bidrog mindre än väntat till den svenska tillväxten.</p> <p>Både arbetskraftsdeltagandet och sysselsättningsgraden ligger på historiskt höga nivåer men förutspås dämpas något under de kommande åren till följd av att befolkningstillväxten bland personer i arbetsför ålder bromsas in och att arbetskraftsdeltagandet och sysselsättningsgraden för många grupper redan befinner sig på mycket höga nivåer. Arbetslösheten uppgick i april 2018 till 6,8 procent.</p> <p>Sveriges inflation ligger fortsatt under det penningpolitiska målet om två procent. Sedan slutet av 2016 har inflationen, mätt som KPIF, stigit och stundtals överskridit inflationsmålet. Bland annat har stigande energipriser och tjänstepriser bidragit till inflationen samtidigt som en svagare krona ökat priserna på importerade varor.</p> <p>Svensk BNP-tillväxt och det låga ränteläget har under flera års tid drivit upp transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden samtidigt som direktavkastningskraven successivt rört sig nedåt. Transaktionsvolymen för kommersiella fastigheter på rullande tolv månaders basis uppgick per 30 juni 2018 till 134 miljarder kronor, att jämföra med 170 miljarder kronor för motsvarande period föregående år.</p> <p>Den nedåtgående trenden beror bland annat på en ökad selektivitet bland investerare där direktavkastningskraven stigit för mindre attraktiva objekt. Den generella hyrestillväxten väntas mattas av i takt med att sysselsättningsgraden saktar ner och den ekonomiska tillväxten stabiliseras. Utländska investerare nettoinvesterar för första gången sedan 2008 medan större svenska institutioner är allt mer selektiva och har börjat avyttra, trots detta väntas svenska institutioner behöva nettoinvestera cirka 10 miljarder kronor per år till följd av inflödet av pensionskapital.</p> <p>Norges BNP växte med 1,9 procent under 2017, vilket är att jämföra med 1,0 procent under 2015. BNP väntas växa med 2,5 procent under 2018 och 2,1 procent under 2019. Olje- och gasindustrin, som utgör cirka 20–25 procent av norsk BNP, har en stark inverkan på norsk konsumtion och ekonomi. Oljeprisets positiva utveckling sedan 2016 har bidragit till den norska tillväxten. Den norska privatkonsumtionen förväntas bli fortsatt stark genom det rådande lågränteläget och den positiva löneutvecklingen.</p> <p>Både arbetskraftsdeltagandet och sysselsättningsgraden ligger på höga nivåer men förutspås dämpas något under de kommande åren till följd av att befolkningstillväxten bland personer i arbetsför ålder bromsas in och att arbetskraftsdeltagandet och</p>

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

		<p>sysselsättningsgraden för många grupper redan befinner sig på mycket höga nivåer. Arbetslösheten uppgick i april 2018 till 3,7 procent och minskar som effekt av investeringar i olje- och gassektorn och ökad konsumtion.</p> <p>Den norska inflationen har sedan 2001 legat runt två procent och väntas sjunka något under 2018. Det norska finansdepartementet meddelade i mars 2018 att inflationsmålet justeras ned från 2,5 procent till 2,0 procent. Den norska styrräntan ligger på 0,5 procent och väntas under de kommande fyra åren öka med 1,25 procentenheter.</p> <p>Antalet transaktioner över 50 miljoner NOK uppgick till det högsta antalet någonsin, 255 stycken, vilket är att jämföra med 200 stycken under 2016 och 185 stycken 2015. Den sammanlagda transaktionsvolymen uppgick till 81 miljarder NOK, en ökning om 8 miljarder NOK jämfört med 2016. 2017 års transaktionsvolym placerar sig efter rekordåret 2015 med knappt 120 miljarder NOK i transaktionsvolym. Kontorsfastigheter motsvarade 61 procent av transaktionsvolymen följt av handel med 17 procent och logistik med 10 procent.</p> <p>Direktavkastningskraven har fortsatt sjunkit och skillnaden mellan lägen är på låga nivåer. Investeringsklubbar eller syndikat är den mest aktiva investerarkategorin och utgjorde under 2017 cirka 15 procent av antalet transaktioner. Internationella investerare utgjorde sju procent av antalet transaktioner men 15 procent av transaktionsvolymen, vilket kan förklaras av svenska Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av DNB:s huvudkontor för fyra miljarder NOK.</p>
B.5	Beskrivning av Koncernen och Bolagets plats i Koncernen	Per dagen för Prospektet är Tre Kronor moderbolag till 26 direkt eller indirekt ägda dotterbolag.
B.6	Större aktieägare, kontroll över Bolaget och anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll	I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktiga innehav (så kallad flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier för aktier listade på reglerad marknad. Tre Kronors aktie är ej listad på en reglerad marknad utan på en MTF. Nedan visas Bolagets största aktieägare med innehav motsvarande minst fem procent av aktierna eller rösterna enligt information inhämtad från Euroclear per den 24 augusti 2018.

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

		Största aktieägare i Tre Kronor Property Investment AB¹⁾			
		Namn	Antal aktier	Andel av aktiekapital	Andel av röster
		Catella Bank S.A ²⁾	3 719 667	70%	70%
		Försäkringsbolaget Avanza Pension ²⁾	540 586	10%	10%
		AB Rolf	121 746	2%	2%
		Nordnet Pensionsförsäkringar	85 530	2%	2%
		Ålands Ömsesidiga Förs.bolag	85 246	2%	2%
		Synskadades Stifelse	56 250	1%	1%
		Gålostiftelsen	56 250	1%	1%
		Erna & Victor Hasselblads Stiftelse	55 000	1%	1%
		UBS Switzerland	45 000	1%	1%
		John Henrik Fredrik Fåhraeus	39 339	1%	1%
		Totalt 10 största aktieägare	4 765 275	90%	90%
		Övriga aktieägare	524 025	10%	10%
		Totalt samtliga aktieägare	5 289 300	100%	100%
		¹⁾ Den 30 augusti 2018 har 18 911 aktier emitterats vid en kvittningsemission. Totalt antal aktier uppgick den 30 augusti till 5 308 211 aktier. För kunders räkning.			
		²⁾ För kunders räkning.			
B.7	Utvald finansiell information i sammandrag	<p>Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Tre Kronors årsredovisning för 2017 och delårsrapporten för första halvåret 2018. Delårsrapporten för perioden 2018-01-01 -2018-06-30 har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor. Årsredovisningen för 2017 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och reviderats av Bolagets revisor. Finansiella nyckeltal har varken reviderats eller granskats av Tre Kronors revisor, såvida inget annat anges.</p> <p>Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (alternativa nyckeltal). Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. Tre Kronors uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Tre Kronors nyckeltal som inte definieras enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte beaktas separat från, eller som ett substitut för Tre Kronors finansiella information som upprättats enligt IFRS.</p> <p>Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnitten <i>Kommentarer till finansiell information, Kapitalstruktur och annan finansiell information</i> samt Tre Kronors årsredovisning för 2017 och delårsrapport för första halvåret 2018. Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge är genomförda efter 2018-06-30 och ingår därför ej i delårsrapporten för första halvåret 2018.</p>			

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Tkr</i>	<i>2018-01-01 – 2018-06-30</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31¹⁾</i>
<i>Hysesintäkter</i>	39 739	15 436
<i>Driftkostnader</i>	-11 917	-9 247
<i>Central administration</i>	-5 840	
<i>Övriga externa kostnader</i>		-18 000
<i>Rörelseresultat</i>	21 982	-11 811
<i>Avskrivningar balanserade utgifter</i>	-444	
<i>Värdeförändring förvaltningsfastigheter</i>	0	82 721
<i>Resultat före finansiella poster</i>	21 538	70 910
<i>Finansnetto</i>	-8 754	-5 256
<i>Resultat före skatt</i>	12 784	65 654
<i>Aktuell skatt</i>	0	168
<i>Uppskjuten skatt</i>	-283	-15 596
<i>Årets resultat efter skatt</i>	12 501	50 226

1) Verksamheten startade 2017-10-18. Avser perioden 2017-03-27-2017-12-31.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Tkr</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-12-30</i>
<i>Tillgångar</i>		
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	905 467	905 300
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	4 171	5 959
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	909 638	911 259
<i>Hyses- och kundfordringar</i>	339	174
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	543	5
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	0	272
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	882	451
<i>Likvida medel</i>	50 331	54 097
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	51 213	54 548
<i>Summa tillgångar</i>	960 851	965 807
<i>Eget kapital och skulder</i>		
<i>Aktiekapital</i>	3 555	3 555
<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	343 058	343 058
<i>Balanserat resultat inklusive årets resultat</i>	55 617	50 226
<i>Summa eget kapital</i>	402 230	396 839
<i>Avsättningar</i>		
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	15 820	15 596
<i>Tilläggsköpeskilling</i>	30 000	
<i>Summa avsättningar</i>	45 820	15 596
<i>Långfristiga skulder</i>		
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	494 250	494 250
<i>Summa långfristiga skulder</i>	494 250	494 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
<i>Leverantörsskulder</i>	2 323	3 197
<i>Aktuella skatteskulder</i>	1 341	2 621

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

Övriga skulder	1 272	36 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 615	16 551
Summa kortfristiga skulder	18 551	59 122
Summa eget kapital och skulder	960 851	965 807

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

<i>Tkr</i>	2018-01-01 – 2018-06-30	2017-01-01 – 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat innan finansiella poster	21 983	70 910
Poster som inte ingår i kassaflödet	-7 411	-82 720
Pantbrev	0	-1 088
Betalt finansnetto	0	-10 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	14 571	-22 948
Förändringar i rörelsekapital		
Förändringar i kortfristiga fordringar	-430	7 840
Förändring kortfristiga skulder	-7 064	-1 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	7 077	-16 738
Investeringsverksamheten		
Investeringar i dotterbolag	-4 252	-258 988
Lösen lån i förvärvade dotterbolag	686	-511 041
Investeringar i fastigheter	-167	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 733	-770 029
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	346 613
Upptagna lån	0	494 250
Lämnad aktieutdelning	-7 110	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 110	840 863
Årets kassaflöde	-3 766	54 096
Likvida medel vid periodens början	54 097	-
Likvida medel vid periodens slut	50 331	54 096

1) Verksamheten startade 2017-10-18. Avser perioden 2017-03-27-2017-12-31.

UTESTÅENDE SKULD

Information om utestående skuld per 2018-06-30

Belopp i SEK	Belopp	Löptid	Uppläggnings-avgift, %	Uppläggnings-avgift	Periodiserad kostnad räntetak ¹⁾	Marginal
Banklån 1	444 250 000	2022-10-13	0,50%	2 221 250	0,30%	2,25%
Banklån 2	50 000 000	2023-01-18	5%	2 500 000		5,50%
Summa	494 250 000					

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

1) Bolaget har ingått räntetakavtal med Danske Bank med lösenpris om 1,0000% för SEK 450 miljoner som löper från 2018-01-01 till och med 2022-09-30.

I Bolagets delårsrapport per den 30 juni 2018 uppgår kostnader för central administration till 5,84 Mkr av vilka cirka 1,5 Mkr är uppstartskostnader som uppstod i samband med Bolaget bildades och förvärvade fastigheter under föregående år.

NYCKELTAL

	2018-01-01 - 2018-06-30	2017-01-01 - 2017-12-31 ¹⁾
Fastighetsrelaterade		
Fastigheternas verkliga värde, MSEK ³⁾	905	905
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²⁾	92%	92%
Överskottsgrad, % ²⁾	70%	71%
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, % ²⁾	3,1%	12,7%
Soliditet, % ²⁾	41,9%	41,1%
Belåningsgrad, % ²⁾	54,6%	54,6%
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	2,9	neg
Genomsnittlig räntebindning, år ²⁾	3,9	4,4
Genomsnittlig kreditbindning, år ²⁾	4,3	4,8
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr ³⁾	3,5	14,1
Eget kapital per aktie, kr ²⁾	113	112
Börskurs per aktie, kr ²⁾	113,5	101
Antal utestående aktier, st ²⁾	3 555 000	3 555 000

1) Verksamheten startade 2017-10-18. Avser perioden 2017-03-27-2017-12-31.

2) Alternativt nyckeltal, ej reviderat, se definition nedan.

3) IFRS-nyckeltal, reviderat vad avser räkenskapsår 2017.

Not: Genomsnittlig räntebindning och Genomsnittlig kreditbindning är beräknade utifrån Information om utestående skuld per 2018-06-30. Nyckeltalen ovan är urtaget från halvårsrapporten för första halvåret 2018 och därmed ej reviderade av Bolagets revisor. Inga nyckeltal redovisades i årsredovisningen 2017.

DEFINITIONER NYCKELTAL

Antal utestående aktier

Nyckeltalet visar det faktiska antalet utestående aktier vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två. För 2017 räknas eget kapital som summan av utgående balans. Nyckeltalet visar den avkastning som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i Tre Kronor samt på det ackumulerade resultatet, och syftar till att ge investerare och bedömare en bättre förståelse för avkastning och resultat.

Belåningsgrad

Räntebärande och andra skulder med säkerhet i fastigheter dividerat med

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Nyckeltalet belyser Tre Kronors finansiella risk och därmed även dess finansiella stabilitet.

Börskurs per aktie

Nyckeltalet visar aktiens slutkurs sista affärsdag i respektive period.

Eget kapital per aktie

Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Nyckeltalet presenteras som ett mått utvisande det egna kapitalets fördelning per aktie, och ger investerare och bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång. Nyckeltalet syftar till att visa fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad och därmed en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbeståndet och därmed i Tre Kronor.

Förvaltningsresultat

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto. Nyckeltalet belyser Tre Kronors intjäningsförmåga, och ger en kompletterande bild av Tre Kronors resultat från verksamheten.

Genomsnittligt antal aktier

Nyckeltalet visar antalet utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden, således det genomsnittliga antalet aktier.

Genomsnittlig räntebindning

Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder. Nyckeltalet belyser Tre Kronors finansiella risk.

Genomsnittlig kreditbindning

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder. Nyckeltalet belyser Tre Kronors finansiella frisk.

Hyresintäkter

Nyckeltalet visar periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

Resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster, exklusive realiserade värdeförändringar plus finansiella

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden. Nyckeltalet är ett mått på Tre Kronors förmåga att täcka räntekostnaderna.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång. Nyckeltalet utvisar hur mycket av Tre Kronors tillgångar som är finansierade med egna medel, och är därmed ett mått på Tre Kronors stabilitet.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott (Hyresintäkter minus Driftkostnader) dividerat med periodens hyresintäkter. Nyckeltalet belyser hur stor del av Tre Kronors hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader, och ger en kompletterande bild av Tre Kronors resultat från verksamheten.

FASTIGHETSINFORMATION

	2018-01-01 - 2018-06-30	2017-01-01 - 2017-12-31 ¹⁾
Hyresvärde, MSEK ²⁾	85	85
Uthyrbar yta, kvm ³⁾	78 927	79 071
WAULT, år ⁴⁾	2,8	3,0

1) Verksamheten startade 2017-10-18. Avser perioden 2017-03-27-2017-12-31.

2) Avser utgående hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

3) Avser totalytan som är tillgänglig för uthyrning.

4) Avser hyresavtalens återstående löptid räknat på tidpunkt för hyrestidens slut. Hyresavtal för bostäder och garage/parkering är exkluderade.

Bolaget redovisar ekonomisk uthyrningsgrad och hyresvärde för att ge en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbeståndet och därmed även i Bolaget. Detta är vanligt förekommande i branschen och ger investerare och bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag. Tre Kronor redovisar även WAULT, vilket är vanligt förekommande i branschen och som anger hyresavtalens återstående löptid. Detta bedöms ge investerare en bättre förståelse för Bolagets förfallostruktur och när i tiden risker och möjligheter uppstår vid omförhandling av hyresavtal.

B.8 Utvald proforma-redovisning

Syftet med proformaredovisningen

Den 20 september 2018 har Tre Kronor tecknat avtal med AEVS Vattenslang AB om förvärv av 50 stycken fastigheter med 43 matbutiker i Sverige, GSS-Portföljen, till ett överenskommet värde av 903 Mkr beaktat en värdering av uppskjuten skatteskuld om cirka 73 Mkr. Förvärven kommer ske i bolagsform.

Vid ett förvärv av ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning och affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan föregående nämnda

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv. Tre Kronors Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och planerat förvärv av GSS-Portföljen är klassificerade som tillgångsförvärv. Därav redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärven. Detta innebär att värdeförändringar påverkar skatterabatten vid efterföljande värderingar.

En extern värdering kommer att göras i samband med tillträdet av GSS-Portföljen och marknadsvärdet på GSS-Portföljen beräknas av Bolaget uppgå till lägst 903 Mkr. I proformaredovisningen i detta avsnitt har GSS-Portföljen antagits marknadsvärderas till 903 Mkr och en latent skatteskuld har bokats upp i balansräkningen. Köpeskillingen för aktier i dotterbolag ska erläggas på tillträdesdagen 7 november 2018. Antalet bolag som förvärvas på tillträdesdagen uppgår till åtta stycken där varje bolag äger en eller flera fastigheter. Köpeskillingen för aktier och andelar i de förvärvade bolagen uppgår till cirka 113 Mkr där skillnaden mellan GSS-Portföljens värde och köpeskillingen förklaras av lösen av låneskulder hänförliga till de förvärvade bolagen. Förvärvet av GSS-Portföljen finansieras av likviden från Nyemissionen om högst 350 Mkr och lägst 325 Mkr före avdrag för emissionskostnader och genom nya kreditfaciliteter om 541,5 Mkr.

Dessa transaktioner kommer att få en direkt påverkan på Tre Kronors framtida resultat, finansiella ställning och kassaflöden. Mot bakgrund av genomförda Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och planerat förvärv av GSS-Portföljen presenteras nedan en proformabalansräkning per den 30 juni 2018 som om händelserna ovan skett per den 30 juni 2018.

I proformaredovisningen upprättas endast en proformabalansräkning och inte en proformaresultaträkning. Bolaget gör bedömningen att en proformaresultaträkning ej kan upprättas på ett tillförlitligt och meningsfullt sätt. Detta med bakgrund i att merparten av de fastighetsägande bolagen som ingår i GSS-Portföljen saknar relevant finansiell historik. Det innebär att marknadsvärdesförändringar för historiska perioder inte kan redovisas.

Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta och är avsedd att beskriva en hypotetisk situation. Tre Kronor presenterar proformaredovisningen enbart för illustrationsändamål och den ska inte ses som en indikation på den faktiska finansiella ställningen som skulle ha gällt om ovanstående händelser skett vid angivna datum. Den ska heller inte anses indikera Tre Kronors finansiella ställning i framtiden.

Under innevarande år har fastighetsvärderingar skett av fastigheterna Tre Kronor förvärvade under 2017 och ägde 31 december 2017.

Grunder för proformaredovisningen

Proformaredovisningen har sin utgångspunkt i Tre Kronors oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2018, samt internt upprättade finansiella rapporter för Fastighetsbeståndet som inte har granskats av Bolagets revisorer. Tre Kronor tillämpar IFRS, såsom de antagits av EU. Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och förvärv

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

av GSS-Portföljen internt upprättade finansiella rapporter tillhandahållna av Tre Kronor är upprättade enligt årsredovisningslagen. Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Tre Kronors redovisningsprinciper såsom de beskrivs i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Vid upprättande av proformaredovisningen har Tre Kronor genomfört en analys av huruvida det föreligger någon väsentlig skillnad mellan de redovisningsprinciper som Tre Kronor tillämpar enligt IFRS och de som Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och GSS-Portföljen tillämpar enligt årsredovisningslagen. De väsentliga skillnader som har identifierats redovisas som proformajusteringar i proformaredovisningen. Vidare har proformajusteringar gjorts för att reflektera påverkan av förvärvet sommaren 2018 i Sverige och Norge, förvärv av GSS-Portföljen samt riktad nyemission juli 2018 om 185,5 Mkr, kvittningsemissioner om cirka 2,2 Mkr, Nyemissionen om högst 350 Mkr och lägst 325 Mkr samt upptagande av nya kreditfaciliteter om cirka 245 Mkr sommaren 2018 och 541,5 Mkr i samband med förvärv av GSS-Portföljen.

Information om proformaredovisningen har granskats av Bolagets revisorer, se "Revisors rapport avseende proformaredovisning".

Proformabalansräkning per den 30 juni 2018

	Tre Kronor före förvärv 2018-06-30 ¹⁾	Förvärv sommaren 2018 i Norge och Sverige ²⁾	Tre Kronor efter förvärv sommaren 2018 i Norge och Sverige	Förvärv GSS- Portföljen ³⁾	Summan av justeringar	Tre Kronor efter förvärv	Noter
MKR							
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
Förvaltningsfastigheter	942	463	1 405	903	1 366	2 308	4)
Övriga anläggningstillgångar	4	2	6	-	2	6	
Summa anläggningstillgångar	947	464	1 411	903	1 367	2 314	
Omsättningstillgångar							
Kortfristiga fordringar	1	0	1	-	0	1	
Likvida medel	50	6	56	42	47	97	5)
Summa omsättningstillgångar	51	6	57	42	48	99	
SUMMA TILLGÅNGAR	998	470	1 468	945	1 415	2 413	
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Eget kapital	431	196	627	368	564	995	6)
Avsättningar	30	-	30	-	-	30	7)
Uppskjuten skatteskuld	24	17	41	16	33	57	8)
Långfristiga skulder	494	245	739	542	786	1 281	9)
Kortfristiga skulder	19	12	30	19	31	49	10)
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	998	470	1 468	945	1 415	2 413	

1) Baserad på Bolagets delårsrapport per den 30 juni 2018. Delårsrapporten har ej granskats av Bolagets

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

		<p>revisor. Under innevarande år har fastighetsvärdering skett daterad 2018-09-10 av fastigheterna Tre Kronor ägde 31 december 2017. Detta innebär att posten Förvaltningsfastigheter har ökat med SEK 36,9 miljoner, Uppskjuten skatteskuld har ökat med 22 procent av SEK 36,9 miljoner och Eget kapital har ökat med 78 procent av SEK 36,9 miljoner.</p> <p>2) Baserad på Fastighetsportföljens ej översiktligt granskade internt upprättade finansiella rapporter per planerad tillträdesdag samt beräknad extra kassa efter genomförd riktad emission i juli 2018. Växelkurs NOK/SEK 1,1 har använts (d.v.s. för 10 norska kronor erhålls 11 svenska kronor).</p> <p>3) Baserad på Fastighetsportföljens ej översiktligt granskade internt upprättade finansiella rapporter per planerad tillträdesdag samt beräknad extra kassa efter Nyemissionen.</p> <p>4) Verkligt värde justering hänförligt till Förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde är baserat på en fastighetsvärdering genomförd av Newsec Advice AB med värdetidpunkt 2018-09-10 i Sverige och av Newsec AS i Norge med värdetidpunkt 2018-08-06. Förvärvet är ett tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt redovisas på differensen mellan tillgångsförvärv och extern marknadsvärdering.</p> <p>5) Baserat på SEK 325 miljoner i emissionsvolym. Baserat på likvida medel 2018-06-30 samt beräknad extra kassa efter Förvärv sommaren 2018 i Norge och Sverige och förvärv av GSS-Portföljen. Kassen är reducerad med initiala kostnader för förvärv av GSS-Portföljen om cirka 30 Mkr fördelat enligt följande: emissionskostnader (cirka 8,5 Mkr) och transaktionskostnader (cirka 21,5 Mkr varav totalt 16 Mkr är till Catella Corporate Finance Stockholm AB och Catella Property Asset Management AB för transaktionsrådgivning). I transaktionskostnader ingår uppläggningsavgift på banklån, bedömd kostnad för nya pantbrev, legala kostnader, och kostnader för övriga due diligence konsulter.</p> <p>6) Eget kapital för Tre Kronor före förvärv justerat för ny värdering i Sverige daterad 2018-09-11 efter delårsrapport 30 juni 2018 motsvarande 78 procent av SEK 36,9 miljoner.</p> <p>7) Avsättning för Tilläggsköpeskilling enligt delårsrapport 30 juni 2018.</p> <p>8) Baserad på uppskjuten skatt redovisad i delårsrapport 30 juni 2018 samt uppskjuten skatt på beräknade differenser mellan värde vid tillgångsförvärv och extern värdering med tillträden av förvaltningsfastigheter</p> <p>9) Lån redovisade i delårsrapport 30 juni 2018 och lån som har tagits och förväntas tas upp i samband med tillträden av förvaltningsfastigheter.</p> <p>10) Kortfristiga skulder redovisade i delårsrapport 30 juni 2018 och kortfristiga skulder som förväntas tas över i samband med tillträden av förvaltningsfastigheter.</p>
<p>B.9</p>	<p>Intjäningsförmåga</p>	<p>Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga proforma för Tre Kronor efter genomförda Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och efter planerat förvärv av GSS-Portföljen.</p> <p>Intjäningsförmågan är inte en prognos utan endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Den bedömda, aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer. Tre Kronors resultat påverkas även av värdeförändringar i fastighetsbeståndet och derivat samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.</p> <p>Information om intjäningsförmågan har granskats av Bolagets revisorer, se "Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga efter förvärven".</p>

Följande information har utgjort underlag för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis inklusive tillägg samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 juni 2018 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Fastighetskostnader baseras på rullande tolv månadersperiod för Tre Kronors fastighetsbestånd per den 30 juni 2018 och för förvärven på rullande tolv månadersperiod per den 30 juni 2018 vad avser driftkostnader samt en bedömning av långsiktiga årliga underhållskostnader.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde per den 30 juni 2018.
- Administration har beräknats utifrån faktiska kostnader för administration under de senaste tolv månaderna för Tre Kronor samt en uppskattning av tillkommande kostnader från förvärven.
- Finansnettot baseras på genomsnittlig räntenivå (inklusive kostnad för derivat) och räntebärande skulder för Tre Kronor per den 30 juni 2018 med tillägg för bedömd finansieringskostnad för förvärven, vilken baseras på en genomsnittlig räntenivå om 3,2 procent. Avskrivningar av de aktiverade utgifterna för kapitalanskaffning har ej inkluderats.
- Intjäningsförmågan för den norska verksamheten har räknats om till valutakursen 1,1 NOK/SEK (d.v.s. för 10 norska kronor erhålls 11 svenska kronor).
- I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende aktuell intjäningsförmåga efter förvärven av Fastighetsportföljen för Tre Kronor.

Aktuell intjäningsförmåga per den 30 juni 2018

MKR	Tre Kronor före förvärv 2018-06-30	Förvärv sommaren 2018 i		Tre Kronor efter förvärv sommaren 2018 i	
		Norge och Sverige	Norge och Sverige	Förvärv GSS- Portföljen	Tre Kronor efter förvärv
Hyresvärde	86	39	125	69	194
Vakanser	-7	-2	-8	-2	-10
Hyresintäkter¹⁾	79	37	116	68	184
Driftskostnader ²⁾	-15	-3	-18	-10	-28
Underhålls- kostnader ³⁾	-6	-1	-7	-4	-11
Fastighetsskatt	-4	-1	-4	-3	-7
Fastighets- administration	-0	-0	-1	-0	-1
Driftnetto	54	32	87	51	137
Administration	-9	-3	-12	-5	-17
Finansnetto	-15	-9	-24	-17	-41
Förvaltningsresultat	31	20	51	29	80

1) Exklusive temporära hyresrabatter.

2) Normaliserat för extraordinära händelser såsom den långa kalla och snörika vintern som inträffade under perioden 2017 H2 - 2018 H1.

		<p>3) Exklusive akuta underhållsåtgärder för förvävsobjekt Deje 1:53 i Forshaga (tak och ventilation), totalt cirka SEK 700 000.</p> <p>Totalt antal aktier före Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och före Nyemissionen var 3 555 000 stycken och beräknat förvaltningsresultat var 31 Mkr eller 8,8 kr/aktie.</p> <p>Totalt antal aktier efter Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge men före Nyemissionen är 5 308 211 stycken och beräknat förvaltningsresultat är 51 Mkr eller 9,6 kr/aktie.</p> <p>Totalt antal aktier efter Nyemissionen beräknas vara högst 8 579 240 stycken och beräknat förvaltningsresultat är cirka 80 Mkr eller 9,3 kr/aktie. Tre Kronor har dock en extra kassa minst cirka 39 Mkr efter emissionen vilket motsvarar cirka 367 000 aktier. Kassen planeras främst att användas för justeringar i befintligt bestånd. Justerat för kassen blir efter Nyemissionen justerat beräknat förvaltningsresultat lägst 9,7 kr/aktie.</p>
B.10	Revisors- anmärkning	Ej tillämplig. Revisorsanmärkning saknas.
B.11	Otillräckligt rörelsekapital	<p>Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Tre Kronors möjlighet att fullgöra sina förpliktelser inom en tolv månaders horisont. Med anledning av förvärvet av GSS-Portföljen kommer Tre Kronors rörelsekapital ej att vara tillräckligt. Förvärvet av GSS-Portföljen planeras att tillträdas den 7 november 2018 och Tre Kronor ska erlagga köpeskillingen på tillträdesdagen. Nyemissionen genomförs för att möjliggöra förvärvet av GSS-Portföljen och hela emissionslikviden kommer att användas till förvärvet. Minst 325 Mkr måste tillföras genom Emissionen för att en brist inte ska uppkomma.</p> <p>Genom den planerade Nyemissionen om högst 350 och lägst 325 Mkr före avdrag för emissionskostnader samt nya kreditfaciliteter om 541,5 Mkr förväntas rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna att täckas.</p> <p>Om Nyemissionen ej genomförs eller beviljade krediter inte betalas ut saknas tillräckligt rörelsekapital. Tre Kronor kan dock ej heller i sådant fall fullfölja förvärvet av GSS-Portföljen, eftersom förvärvsavtalet är villkorat av att Nyemissionen genomförs.</p> <p>Om Tre Kronor inte skulle lyckas erhålla finansiering och därmed inte har tillräcklig finansiering för att genomföra förvärvet av GSS-Portföljen efter att Nyemissionen är genomförd kan Bolaget dock komma att drabbas av rättsliga sanktioner på grund av avtalsbrott, eftersom förvärvsavtalet är bindande.</p>

AVSNITT C – VÄRDEPAPPEREN

C.1	Värdepapper som erbjuds	Aktier med ISIN-kod SE0010169516 och kortnamn 3KR utgivna av Tre Kronor Property Investment AB (publ).
C.2	Valuta	Bolagets aktier är denominerade i SEK.
C.3	Totalt antal aktier i Bolaget	Per dagen för Prospektet finns 5 308 211 utestående aktier i Bolaget. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Varje aktie har ett kvotvärde om en (1) krona.
C.4	Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	<p>Samtliga aktier i Bolaget har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som är förenade med Bolagets aktier, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag.</p> <p>Varje aktie berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämman. Varje aktieägare är berättigad till det antal röster som motsvarar aktieägarens totala innehav av aktier i Bolaget.</p> <p>Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt att teckna sådana aktier i förhållande till det antal aktier som de innehade före emissionen.</p> <p>Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till vinstutdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till vinstutdelning tillkommer den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som ägare av aktier i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken. Vinstutdelningen utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nå genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende vinstutdelningsbeloppet under en period som begränsas i tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller vinstutdelningsbeloppet Bolaget. Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.</p>
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Ej tillämpligt. Bolagets aktier är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	Ansökan om upptagande till handel på reglerad marknad	Ej tillämpligt. Bolagets aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North som är en oreglerad marknadsplats. Efter att Bolagsverket har registrerat de nyemitterade aktierna som ges ut i Nyemissionen kommer dessa att handlas på Nasdaq Stockholm First North.
C.7	Utdelning och utdelningspolicy	Bolagets målsättning är att leverera utdelning om åtta (8) kronor per aktie per år, motsvarande två (2) kronor per aktie och kvartal från och med andra kvartalet 2018. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till

		Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Under räkenskapsåren som slutade den 31 december 2017 har ingen utdelning till aktieägarna lämnats.
--	--	---

AVSNITT D – RISKER

D.1	Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet	<p>Koncernen är föremål för risker som helt eller delvis är utanför Koncernens kontroll och som påverkar eller kan komma att påverka Koncernens verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Koncernens framtida</p> <p>Makroekonomiska risker – Makroekonomiska faktorer såsom tillväxt i BNP, inflation och eventuell deflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt möjligheter att erhålla finansiering, arbetslöshet och befolkningsstruktur påverkar Tre Kronors verksamhet. Negativa förändringar av dessa faktorer riskerar att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Konkurrens – Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i fastighetsbranschen och att anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Om Bolaget inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Fastigheternas värdeförändring – Värdeförändringar i Koncernens fastigheter kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att enstaka fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Om någon av ovan dessa risker skulle förverkligas kan det få en omedelbar och väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling – Det finns risk att Tre Kronor inte kan erbjuda de lösningar hyresgästerna efterfrågar och i konkurrens inte ha tillräckliga resurser att behålla eller attrahera hyresgäster, vilket kan få väsentlig negativ inverkan på Tre Kronors verksamhet, resultat och finansiella ställning. Felaktiga val av entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar kan få negativ påverkan på Bolagets fastighetsutveckling. Ny-, till- och ombyggnationer innefattar arbetsmiljörisker där olyckor och negativ miljöpåverkan kan påverka Tre Kronor negativt. Om Tre Kronor fattar felaktiga beslut avseende utvecklingen av Koncernens fastigheter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Tre Kronors verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Förvaltningsavtal med Catella Property Asset Management, avtalet om ekonomisk förvaltning med Newsec Asset Management AB och andra väsentliga avtal – Om förvaltningsavtalet med Catella Property Asset Management, eller andra avtal som är viktiga för Tre Kronors verksamhet, sägs upp, kan det, för det fall att personer i Bolagets ledning lämnar, innebära en</p>
-----	---	--

AVSNITT D – RISKER

väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förvärv och avyttringar – Genomförda förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag kan få negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga och/eller ekonomiska antaganden inte stämmer och/eller oförutsedda miljökrav och skattekrav uppkommer. Vid avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag är Bolaget beroende av en likvid fastighetsmarknad, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, exempelvis makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och finansieringsförutsättningar, förändringar i nationella eller internationella ekonomiska villkor och förändringar i lagar, regelverk eller skattepolicies. Utöver förmågan att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter kan en illikvid fastighetsmarknad få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förvärv av HIG Norwegian Retail AS – Det finns risk att de underskott som medföljer HIG Norwegian Retail AS vid ett förvärv inte kommer att kunna utnyttjas i full utsträckning. Om inte köpeskillingen för aktierna i HIG Norwegian Retail AS har justerats korrekt i förhållande till denna risk kan Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning komma att påverkas negativt för det fall och i den utsträckning underskottsavdragen inte kan utnyttjas. Bolagets förvärv av HIG Norwegian Retail AS sker i norska NOK. Bolaget är således exponerat mot fluktuationer i den norska valutan vilka kan påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

Hyresintäkter – Hyresintäkter från Bolagets hyresgäster kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar, minskade ytbehov, ökande vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. GSS-Portföljen innehåller ett antal hyresavtal och ett flertal är uppsagda av hyresgäst och/eller hyresvärden för villkorsändring. Om Tre Kronor drabbas av lägre hyresintäkter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetskostnader – Tre Kronor kan åsamkas ökade fastighetskostnader i form av bland annat driftkostnader, taxebundna kostnader, kostnader för fastighetsadministration, försäkringskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Oförutsedda fastighetskostnader kan vara av väsentlig betydelse för Bolaget, ha negativ inverkan på Koncernens fastigheters attraktionskraft, kräva betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minska uthyrningsgraden och hyresintäkterna, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Tre Kronors verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Legala risker – Det finns risk att Bolaget inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

AVSNITT D – RISKER

Tvister – Tre Kronor är exponerat för risker relaterade till tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden, vilka kan leda till att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden som i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk – Krav kan komma att riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka möjligheten att använda fastigheterna samt få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Renomméförsämring – Om Tre Kronors renommé skulle försämrats eller om Tre Kronor blir föremål för negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för Tre Kronor, vilket kan få en negativ inverkan på Tre Kronors möjligheter att uppnå sitt tillväxtmål samt på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning i övrigt.

Försäkringsrisker – Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger Koncernens försäkringsskydd kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Organisatorisk risk – Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare. Försämrad möjlighet för Bolaget att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, kan få en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Skattelagstiftning – Förändringar i skattelagstiftning kan öka Tre Kronors skattebelastning vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Tre Kronors verksamhet, resultat och finansiella ställning. Tre Kronor har exempelvis betydande räntekostnader och om någon begränsning i avdragsrätten för räntekostnader införs i Sverige kan Bolagets skattebelastning komma att öka avsevärt. Tre Kronors rätt till avdrag för skattemässiga underskott kan begränsas eller falla bort till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt nuvarande regler, till följd av ändrade ägarförhållanden. Om Tre Kronor misslyckas att korrekt tolka och uppfylla de skatteregler som gäller för Bolaget och dess verksamhet, särskilt med hänsyn till gränsdragningen mellan fastighetsförvaltning och handel med fastigheter, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Tre Kronors verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditet och refinansiering – Om Tre Kronor i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Tre Kronor inte har tillräcklig likviditet

AVSNITT D – RISKER

		<p>för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Tre Kronor oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Tre Kronors verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Ränterisk – Om oförutsedda ränteförändringar påverkar Tre Kronors kassaflöde negativt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Tre Kronors verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p>
D.3	Huvudsakliga risker avseende värdepapperen	<p>Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Tre Kronors aktier sjunker avsevärt och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Tre Kronors aktier.</p> <p>Priset på aktien - Det finns risk för att en aktiv och likvid handel i Bolagets aktier inte kommer att utvecklas och därmed en risk för att aktieägare inte kommer att kunna avyttra sina aktier eller endast kan avyttra sina aktier med förlust. Priset på aktierna kan även komma att bli föremål för avsevärda fluktuationer. Framför allt kan priset på aktierna påverkas av förändringar i utbud och efterfrågan, fluktuationer i verkligt eller prognostiserat resultat, förmåga att nå upp till aktieanalytikens vinstförväntningar, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, förändringar av lagar och regelverk samt andra faktorer. Dessutom kan den generella volatiliteten på aktiemarknaden leda till att priset på aktierna pressas ned även om det inte finns något skäl till detta mot bakgrund av Koncernens verksamhets- eller vinstpotential. En investering i Bolagets aktier bör föregås av en noggrann analys av koncernen, av dess konkurrenter och omvärld samt av generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag.</p> <p>Handel – Priset på Tre Kronors aktier kan även falla under teckningskursen i Erbjudandet och det föreligger risk för att det inte kommer finnas tillräcklig likviditet i aktierna, vilket skulle kunna medföra svårigheter för enskilda innehavare av sådana instrument att avyttra dessa vid önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var tillfredställande. En allmän nedgång på aktiemarknaden eller en snabb avmattning i konjunkturen skulle även kunna påverka Bolagets aktiekurs negativt, utan att detta har orsakats av Bolaget.</p> <p>Framtida utdelning – Framtida vinstutdelningar och storleken på sådana vinstutdelningar är bland annat beroende av koncernens framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden och rörelsekapitalbehov. Förändringar i nämnda faktorer kan leda till att vinstutdelningen minskar eller att ingen vinstutdelning lämnas.</p> <p>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 spåda ut investerarens aktieinnehav och väsentligt påverka priset på Bolagets aktier negativt. Riktade emissioner, utan företrädesrätt för</p>

AVSNITT D – RISKER

		<p>befintliga ägare, kan vidare minska ägarandelen och inflytande för innehavare av aktier liksom vinst per aktie och substansvärde per aktie.</p> <p>Valutarisk för utländska investerare – Investerare som har en annan referensvaluta än svenska kronor kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på SEK i förhållande till respektive investerares referensvaluta. Dessutom kan sådana investerare drabbas av extra transaktionskostnader för att växla SEK till annan valuta.</p>
--	--	---

AVSNITT E – ERBJUDANDET

E.1	Emissionsintäkter och emissionskostnader	Tre Kronor förväntas erhålla en nettolikvid uppgående till lägst cirka 317 och högst 341 Mkr från Nyemissionen efter avdrag för totala emissionskostnader om cirka 8,5 Mkr, inklusive arvoden till Catella Bank S.A. och ABG Sundal Collier AB.
E.2a	Motiv och användning av emissionslikvid	<p>Tre Kronor har ingått ett aktieöverlåtelseavtal om förvärv av AEVS Grocery Stores Sweden AB från AEVS Vattenslang AB, varigenom en fastighetsportfölj avseende fastigheter i Sverige indirekt förvärvas. Förvärvet är villkorat av att Bolaget tillförs minst 325 Mkr före emissionskostnader genom nyemission av aktier. Nyemissionen genomförs för att möjliggöra förvärvet. Minst 325 Mkr måste tillföras genom Emissionen för en brist inte ska uppkomma.</p> <p>För att säkerställa finansieringen av förvärvet har styrelsen i Tre Kronor beslutat att genomföra Nyemissionen. Nyemissionen bedöms tillföra Bolaget högst 350 Mkr och lägst 325 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionslikviden kommer att användas för att delfinansiera förvärvet.</p>
E.3	Erbjudandets former och villkor	<p>Erbjudandet</p> <p>Erbjudandet omfattar högst 3 271 029 aktier och lägst 3 037 384 aktier och riktar sig till allmänheten i Sverige. De nya aktierna emitteras till en teckningskurs om 107 kronor per aktie. Teckningskursen har bestämts till ett beräknat marknadsvärde för aktien med avdrag för sedvanlig rabatt i syfte att säkerställa nyemissionens genomförande.</p> <p>Anmälan</p> <p>Anmälan om förvärv av aktier kommer endast att ske i jämna 100-tal och omfatta lägst 100 aktier. Anmälan om förvärv av aktier ska ske under perioden 27 september–18 oktober 2018. Styrelsen i Tre Kronor förbehåller sig rätten att förlänga teckningsperioden. Anmälan om förvärv av aktier kan göras till Catella Bank eller ABG Sundal Collier enligt respektive banks instruktioner.</p> <p>Tilldelning</p> <p>Beslut om tilldelning av aktier fattas av styrelsen för Tre Kronor. I händelse av överteckning kan tilldelning av aktier komma att ske till ett lägre antal än anmälan avser. För att komma ifråga för tilldelning, se respektive banks villkor på anmälningssedel.</p> <p>Besked om tilldelning och betalning</p>

AVSNITT E – ERBJUDANDET

		<p>Tilldelning beräknas ske omkring den 24 oktober 2018. Snarast därefter kommer tilldelning att meddelas genom avräkningsnota via respektive bank.</p> <p>Registrering och redovisning av BTA samt aktier</p> <p>Efter erlagd betalning kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA avseende nya aktier bokats in på tecknarens VP-konto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. De nya aktierna kommer att bokföras som BTA på kontot till dess att registrering av Nyemissionen har skett hos Bolagsverket. Registrering beräknas ske hos Bolagsverket under vecka 44 2018 och omvandling av BTA till aktier beräknas ske under vecka 45 2018. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna omvandling.</p>
E.4	Intressen och intressekonflikter	<p>Det förekommer inga familjeband mellan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Det föreligger inte några intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har ekonomiska intressen i form av innehav av aktier i Bolaget.</p> <p>DNB Bank ASA, filial Sverige är emissionsinstitut. Catella Corporate Finance Stockholm AB ("Catella") är finansiell rådgivare i samband med förvärv av GSS-Portföljen och Nyemissionen. Catella Bank S.A. är tillsammans med ABG Sundal Collier AB Joint Bookrunners till Bolaget i samband med genomförandet av Erbjudandet. Advokatfirman Glimstedt är legal rådgivare till Tre Kronor i samband med förvärv av GSS-Portföljen och Nyemissionen. Catella och Advokatfirman Glimstedt erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster till Bolaget. Utöver vad som anges ovan har Catella eller Advokatfirman Glimstedt inga ekonomiska eller andra intressen i Nyemissionen eller vid upprättandet av Prospektet.</p> <p>Bolaget bedömer att det inte föreligger några intressekonflikter med anledning av ovan.</p>
E.5	Säljande aktieägare/Lock up-avtal	Ej tillämplig; Erbjudandet omfattar nyemitterade stamaktier. Det föreligger inga lock-up avtal vid datumet för Prospektet.
E.6	Utspännings-effekt	Aktieägare som väljer att inte delta i Nyemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med högst 3 271 029 nya aktier, motsvarande högst 38,1 procent av kapitalet och högst 38,1 procent av rösterna i Bolaget. Utspänningseffekten är beräknad på basis av antalet nya aktier respektive röster i Nyemissionen dividerat med totalt antal aktier respektive röster i Bolaget efter Nyemissionen.
E.7	Kostnader som åläggs investerare	Ej tillämplig; Bolaget ålägger inte investerare några kostnader i samband med Nyemissionen.

RISKFAKTORER

En investering i Tre Kronor är förknippad med risker av varierande slag. Investerare bör noga överväga alla risker som anges nedan och all övrig information i Prospektet innan ett investeringsbeslut avseende Bolagets aktier fattas. Om någon av nedanstående risker förverkligas kan det få till följd att Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt i väsentlig grad. I sådana fall kan Bolagets aktiekurs falla och investerare kan då komma att förlora delar av eller hela sin investering. De risker som beskrivs nedan är inte de enda risker som påverkar Koncernen och investerare i Bolaget. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Koncernen eller som för närvarande, baserat på Bolagets riskanalys, anses vara oväsentliga, kan ha en betydande negativ inverkan på Koncernens rörelse och väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Den ordning i vilken riskerna presenteras är inte avsedd att indikera sannolikheten för att de ska inträffa eller dessas allvar eller betydelse. Utöver detta avsnitt ska investerare beakta den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet.

Prospektet innehåller framåtblickande uttalanden som grundas på antaganden och uppskattningar och som omfattas av risker och osäkerhetsfaktorer. Koncernens verkliga resultat skulle kunna skilja sig väsentligt från det som förutses i dessa framåtblickande uttalanden, till följd av många faktorer, bland annat riskerna som beskrivs nedan och i andra avsnitt i Prospektet.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET OCH DESS VERKSAMHET

Makroekonomiska risker

Tre Kronors verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer vilka ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i BNP, inflation och eventuell deflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt möjligheter att erhålla finansiering, arbetslöshet och befolkningsstruktur. En svag konjunkturutveckling påverkar exempelvis efterfrågan på lokaler negativt vilket i sin tur kan leda till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräkning i Bolagets befintliga hyresavtal. Dessutom skulle risken att Bolagets hyresgäster får betalningsproblem och blir föremål för konkurs öka vilket skulle innebära en omedelbar och negativ effekt på Bolagets kassaflöde. En begränsad tillgång till kapital på grund av exempelvis generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Tre Kronor acceptabla villkor) hämmar Bolagets möjligheter att bedriva affärsverksamhet. Allmänna ekonomiska nedgångar kan även påverka marknadsvärdena på Koncernens fastigheter. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Tre Kronor utvecklar och förvaltar fastigheter, primärt handelsfastigheter (dagligvaruhandel), i en bransch som är konkurrensutsatt. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i fastighetsbranschen och att anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar. Vidare kan Bolagets konkurrenter ha större resurser och kapacitet för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt, vara bättre på att behålla kompetent personal och reagera på förändringar i hyresgästers behov. Om Tre Kronor inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle kunna minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastigheternas värdeförändring

Marknadsvärdet på Tre Kronors fastighetsbestånd är beroende av ett antal olika faktorer. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att

avtalade villkor och åtaganden i Koncernens kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas löpande över resultaträkningen. Om någon av ovan nämnda risker skulle förverkligas kan det få en omedelbar och väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetsförvaltningen

Avtal förhandlas inte sällan med professionella aktörer som förväntar sig ett professionellt bemötande från Bolagets sida. Om Bolaget inte iakttar ett professionellt bemötande kan det påverka Bolagets möjlighet att långsiktigt bedriva en lönsam förvaltningsenhet och därmed påverka både Tre Kronors resultat och anseende. En del av fastighetsförvaltningen består i att vara lyhörd för hyresgästernas behov och i dialog försöka utveckla relationen och erbjuda hyresgästerna vad de efterfrågar. Det finns risk att Bolaget inte kan erbjuda de lösningar hyresgästen efterfrågar och i konkurrens inte ha tillräckliga resurser att behålla eller attrahera hyresgäster, vilket kan få väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förvaltningsavtal med Catella Property Asset Management samt andra väsentliga avtal

Det finns en osäkerhet om koncernens förvaltningskapacitet för det fall att förvaltningsavtalet med Catella Property Asset Management inte förnyas efter dess löptid. Koncernen är dessutom beroende av tjänster och produkter från vissa konsulter, underleverantörer och andra tjänsteleverantörer för att framgångsrikt genomföra sin affärsplan. Om förvaltningsavtalet med Catella Property Asset Management, eller andra avtal som är väsentliga för Tre Kronors verksamhet, sägs upp, kan det innebära en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetsutveckling

Koncernens fastighetsutveckling genomförs i form av ny-, till- och ombyggnationer som ska leda till högre tillväxt och högre lönsamhet. Varje utvecklingsbeslut innefattar antaganden om framtida avkastning på genomförd investering där bland annat hyresnivå, vakanser, räntenivåer och finansieringsmöjligheter är parametrar som beaktas. Även hyresgästernas önskemål är föremål för antaganden och bedömningar. Beslut baserade på felaktiga antaganden eller förändrade förutsättningar under perioden för investeringen kan resultera i för låg eller negativ avkastning samt negativ påverkan på framtida tillväxt. Ny-, till- och ombyggnationer är utsatta för produktionsrisker. Felaktiga val av entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar kan få negativ påverkan på Bolagets fastighetsutveckling. Ny-, till- och ombyggnationer innefattar arbetsmiljörisker där olyckor och negativ miljöpåverkan kan påverka Tre Kronor negativt. Om Tre Kronor fattar felaktiga beslut avseende Koncernens fastigheter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Tre Kronors verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till förvärv

En naturlig del av Tre Kronors verksamhet utgörs av förvärv av fastigheter eller fastighetsägande bolag. Möjligheten att verkställa övergripande förvärvsstrategier kan begränsas av yttre faktorer såsom konkurrens, efterfrågan på attraktiva objekt, möjlighet till finansiering, konjunkurläge och prisnivåer på investeringsobjekt. Effekten kan då bli att strategin inte efterlevs eller att det ekonomiska resultatet av genomförda transaktioner påverkar Tre Kronor negativt. Genomförda förvärv kan få negativ inverkan på Tre Kronors verksamhet om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga och/eller de ekonomiska antagandena inte stämmer och/eller oförutsedda miljökrav och skattekrav uppkommer. Felbedömer Tre Kronor någon av dessa effekter kan det negativt påverka Bolagets verksamhet och lönsamhet samt värdet på Tre Kronors fastighetsbestånd. Vid integration av verksamhet och personal i samband med förvärv kan prognostiserade positiva effekter utebli och processer kan ta längre tid samt ta mer resurser i anspråk än vad Bolaget förutsatt. Om Tre Kronor inom någon eller några av de ovan beskrivna riskerna gör felbedömningar kan det få en väsentlig negativ inverkan på Tre Kronors verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förvärv av HIG Norwegian Retail AS

Det finns risk att de underskott som medföljer HIG Norwegian Retail AS vid ett förvärv inte kommer att kunna utnyttjas i full utsträckning. Om inte köpeskillingen för aktierna i HIG Norwegian Retail AS har justerats korrekt i förhållande till denna risk kan Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning komma att påverkas negativt för det fall och i den utsträckning underskottsavdragen inte kan utnyttjas.

Bolaget är ett svenskt aktiebolag vars resultat och finansiella ställning redovisas i svenska SEK. Bolagets förvärv av HIG Norwegian Retail AS sker i norska NOK. Bolaget är således exponerat mot fluktuationer i den norska valutan vilka kan påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

RISKER RELATERADE TILL AVYTTRING

Koncernen kan från tid till annan komma att avyttra fastigheter, bland annat för att optimera och anpassa sitt fastighetsbestånd till marknadens behov. Koncernen kan dessutom komma att avyttra fastigheter för att finansiera investeringar såsom exempelvis köp av nya fastigheter eller ny-, till- och ombyggnationer. Koncernen är därvid beroende av en likvid fastighetsmarknad, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, exempelvis makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och finansieringsförutsättningar, förändringar i nationella eller internationella ekonomiska villkor och förändringar i lagar, regelverk eller skattepolicies. Utöver förmågan att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter kan en illikvid fastighetsmarknad få en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Hysesintäkter

Hysesintäkter utgör Bolagets huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drifts- och underhållskostnader samt kapital och administrationskostnader. En minskning av hyresintäkterna kan härledas till hyresnivåer, kundförluster eller vakanser. Hyresintäkterna kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknings, minskade ytbehov, ökande vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Vid fastighetsutveckling kompenseras ofta en kvalitetshöjning med en höjning av hyresnivån. Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidsplaner inte hålls kan det innebära risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalsenliga hyresintäkter inte täcker uppkommen kostnad. GSS-Portföljen innehåller ett antal hyresavtal och ett flertal är uppsagda av hyresgäst och/eller hyresvärden för villkorsändring. Om Tre Kronor drabbas av lägre hyresintäkter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetskostnader

Tre Kronors fastighetskostnader består av driftkostnader, taxebundna kostnader, kostnader för fastighetsadministration, försäkringskostnader samt tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Driftkostnader utgörs exempelvis av kostnader för underhåll och reparationer, bland annat som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav, och om Tre Kronor inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Exempelvis utfärdar Boverket kontinuerligt nya föreskrifter om konstruktioner, säkerhet och övervakningar av hissar samt föreskrifter och rekommendationer om tillgänglighet. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader. Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar, och Tre Kronor kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget, har en negativ inverkan på Koncernens fastigheters attraktionskraft, kräver betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minskar uthyrningsgraden och hyresintäkterna, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolagets möjlighet att påverka

kostnaderna för tomträttsavgälder och fastighetsskatt är begränsad. Tomträtterna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka resultatet.

Legala risker

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns risk att Bolaget 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 Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tvister

Bolaget är inte inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna föranleda att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande uppkommer. Det finns däremot risk för att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Tre Kronor blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden. Dessutom kan Tre Kronor, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken (1998:808) är den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som har bidragit till en föroreningskada eller allvarlig miljöskada (verksamhetsutövaren) primärt ansvarig för avhjälpande som ska ske enligt nämnda lag. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta avhjälpande av en förorenad eller miljöskadad fastighet är den som har förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig för avhjälpande. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådant krav kan påverka Bolagets möjlighet att använda fastigheten samt få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Renomméförsämring

Tre Kronors förmåga att attrahera och behålla hyresgäster är till viss del beroende av dess renommé och Bolagets verksamhet är följaktligen känslig för risker relaterade till renomméskador. Tre Kronors renommé kan exempelvis påverkas negativt av rykten, negativ publicitet eller andra faktorer som skulle kunna leda till att Tre Kronor inte längre anses vara en kompetent och seriös marknadsaktör. Om Tre Kronors renommé skulle försämrats eller om Tre Kronor blir föremål för negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för Tre Kronor, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets möjligheter att uppnå sitt tillväxtmål samt på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning i övrigt.

Försäkringsrisker

Koncernens försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för kompensation av skador relaterade till exempelvis Koncernens fastigheter. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Koncernen att försäkra sig mot. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom risk att Bolagets försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Organisatorisk risk

Organisatoriska risker kan härledas till personberoende, kompetensbrist eller risker kopplade till bristfälliga rutiner och intern kontroll. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare. Försämrad möjlighet för Bolaget att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, kan få en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Vidare kan Bolaget lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslost beteende från bolagets personal eller andra företrädare.

Fastigheter som förvaltnings- eller handelsobjekt

Tre Kronors verksamhet bedrivs genom ett antal dotterbolag med skatterättslig hemvist i Sverige och i Norge. Verksamheten innefattar förvaltning, utveckling samt förvärv och avyttringar av fastigheter. Då transaktioner av fastigheter är en del av verksamheten finns risk att särskilda skatteregler gäller i de fall fastigheterna i vissa bolag utgör lagertillgångar istället för kapitaltillgångar. Den skattemässiga klassificeringen av andelar i dotterbolag som antingen kapital- respektive lagertillgångar har betydelse bland annat vad gäller eventuell beskattning av mottagna utdelningar och vinst vid försäljning av andelar, samt påverkar förutsättningarna för att utväxla koncernbidrag. Gränsdragningen mellan fastighetsförvaltning och handel med fastigheter kommer inte till uttryck i lagar och regler utan får istället bedömas med ledning av den domstolspraxis som finns på området. Det viktigaste kriteriet för om handel med fastigheter föreligger synes utifrån praxis vara antalet fastighetsförsäljningar och om tiden för innehavet av fastigheterna och avsikten med förvärv och försäljningar har haft betydelse. Av förarbetena till lagstiftningen framgår att antalet fastighetstransaktioner måste ses i relation till företagets storlek, vilket innebär att utrymmet för att förvärva och avyttra fastigheter, utan att det anses vara fråga om handel med fastigheter, är större hos exempelvis börsnoterade fastighetsförvaltande bolag.

Om Bolagets tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämpning av desamma är felaktig; om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en enhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller statliga tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om någon myndighet med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta. Som en konsekvens kan även Koncernens skattemässiga underskott komma att reduceras.

Om Tre Kronor misslyckas att korrekt tolka och uppfylla de skatteregler som gäller för Bolaget och dess verksamhet kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Klassificering

Tre Kronor genomför löpande investeringar i sina fastigheter genom ny-, till- och ombyggnationer. Dessa fastighetsinvesteringar klassificeras skattemässigt utifrån ett direktavdrag- och avskrivningsperspektiv. Då dessa klassificeringar baseras på tolkning av gällande skattelagstiftning och praxis kan de komma att ifrågasättas. Skattelagstiftningen kan även vara föremål för förändringar. Skulle Skatteverket med framgång hävda att Tre Kronor gjort fel i sin klassificering eller om skattelagstiftningen förändras kan det leda till en ökad skattebelastning inklusive skattetillägg och ränta och kostnad för Bolaget. Dessutom kan de skattemässiga underskotten komma att minska. Om dessa risker förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditet och refinansiering

Tre Kronors verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Det finns risk att Bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering eller att befintlig finansiering inte förnyas vid utgången av dess löptid eller att sådan endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Tre Kronor oförmånliga villkor. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För att säkerställa Tre Kronors behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Tre Kronor är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat Bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt. Bolagets kreditavtal exponerar även Tre Kronor för motpartsrisiker. En nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan därutöver leda till att Tre Kronors tillgång till finansiering begränsas. Om Tre Kronor i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Tre Kronor inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Tre Kronor oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Tre Kronors verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Finansieringsavtalen är till rörlig ränta och är direkt utsatta för ränterisk. Intäkter och kostnader kan påverkas av ränteförändringar vilket påverkar kassaflödet via räntenettot negativt. Om oförutsedda ränteförändringar påverkar Tre Kronors kassaflöde negativt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AKTIER

Priset på aktien

Eftersom en aktie både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en aktieägare kan komma att få tillbaka investerat kapital. Det finns dessutom risk för att en aktiv och likvid handel i Bolagets aktier inte kommer att utvecklas och därmed risk för att aktieägare inte kommer att kunna avyttra sina aktier eller endast kan avyttra sina aktier med förlust. Priset på aktierna kan även komma att bli föremål för avsevärda fluktuationer. Framför allt kan priset på aktierna påverkas av förändringar i utbud och efterfrågan, fluktuationer i verkligt eller prognostiserat resultat, förmåga att nå upp till aktieanalytikens vinstförväntningar, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, förändringar av lagar och regelverk samt andra faktorer. Dessutom kan den generella volatiliteten på aktiemarknaden leda till att priset på aktierna pressas ned.

En investering i Bolagets aktier bör föregås av en noggrann analys av koncernen, av dess konkurrenter och omvärld samt av generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag.

Handel i aktier

Det finns en risk att tillfredställande likviditet inte upprätthålls för aktierna. Priset på Tre Kronors aktier kan fluktuera under perioden instrumenten handlas med (och vad avser de nyemitterade aktierna, även efter att Nyemissionen har genomförts), vilket skulle kunna bidra till att prisbilden för dessa instrument blir inkorrekt eller missvisande. Priset på Tre Kronors aktier kan även falla under teckningskursen i Erbjudandet och det föreligger risk för att det inte kommer finnas tillräcklig likviditet i aktierna, vilket skulle kunna medföra svårigheter för enskilda innehavare av sådana instrument att avyttra dessa vid önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var tillfredställande. En allmän nedgång på aktiemarknaden eller en snabb avmattning i konjunkturen skulle även kunna påverka Bolagets aktiekurs negativt, utan att detta har orsakats av Bolaget.

Framtida utdelning

Framtida vinstutdelningar och storleken på sådana vinstutdelningar är bland annat beroende av koncernens 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.

Valutarisk för utländska investerare

Bolagets aktier är noterade i SEK och all utdelning hänförlig till aktierna kommer att betalas ut i SEK. Investerare som har en annan referensvaluta än SEK kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på SEK i förhållande till respektive investerarens referensvaluta. Dessutom kan sådana investerare drabbas av extra transaktionskostnader för att växla SEK till annan valuta.

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I TRE KRONOR PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)

Styrelsen i Tre Kronor har, med stöd i bemyndigande från årsstämman som hölls den 3 april 2018, beslutat att genomföra en nyemission av högst 3 271 029 aktier och lägst 3 037 384 aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Nyemissionen kommer att riktas till allmänheten i Sverige inklusive Tre Kronors befintliga aktieägare. Emissionen syftar till att möjliggöra en expansion av Bolagets verksamhet och att kunna finansiera förvärvet av GSS-Portföljen. Motivet till den riktade nyemissionen till allmänheten är att säkerställa att Tre Kronor tillförs kapital för att kunna genomföra förvärvet. Syftet med beslutet om en riktad nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är huvudsakligen att tillvarata möjligheten att, på attraktiva villkor, till en begränsad kostnad och kort tid, anskaffa kapital för tillväxt, och därmed främja Tre Kronors möjligheter att skapa ytterligare värde för alla aktieägare.

Härmed inbjuds investerare att teckna upp till 3 271 029 nyemitterade aktier i Tre Kronor i enlighet med villkoren i Erbjudandet, motsvarande högst cirka 38,1 procent av aktierna och rösterna i Bolaget räknat efter full anslutning till Erbjudandet. Teckningskurs är 107 kronor per aktie, vilket innebär att Tre Kronor vid full teckning i Erbjudandet tillförs högst cirka 350 Mkr före emissionskostnader om omkring 8,5 Mkr. Teckningskursen har bestämts till ett beräknat marknadsvärde för aktien med avdrag för sedvanlig rabatt i syfte att säkerställa nyemissionens genomförande.

Vid full teckning i Nyemissionen kommer Bolaget att tillföras högst 350 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Antalet aktier i Bolaget kommer att öka med högst 3 271 029 och lägst 3 037 384 aktier, vilket motsvarar en ökning från nuvarande 5 308 211 aktier i Bolaget till totalt högst 8 579 240 och lägst 8 345 595 aktier, vilket motsvarar en utspädningseffekt om högst cirka 38,1 procent. Aktiekapitalet kommer vid full teckning i Nyemissionen att öka med 3 271 029 kronor från 5 308 211 kronor till totalt 8 579 240 kronor.

Stockholm den 26 september 2018

Tre Kronor Property Investment AB (publ)

Styrelsen

BAKGRUND OCH MOTIV

Tre Kronor är ett nytt svenskt fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Sverige och Norge med fokus på välbelägna handelsfastigheter med hög andel dagligvaror och samhällsservice. Tre Kronor skapades under 2017 av Catella Corporate Finance Stockholm AB och tillfördes nya aktieägare vid en nyemission som avslutades i oktober 2017. Därefter förvärvade bolaget 72 stycken handelsfastigheter belägna i företrädesvis södra och mellersta Sverige. Under sommaren 2018 har Tre Kronor förvärvat 17 fastigheter i Sverige och Norge från flera olika säljare.

Fastigheternas marknadsvärde med värdetidpunkten per den 10 september 2018 uppgick till 1 025 miljoner kronor.

Den 20 september 2018 tecknade Tre Kronor avtal om att förvärva 43 fastigheter belägna i södra och mellersta Sverige från AEVS Vattenslang AB, ett bolag som förvaltas av Brunswick Real Estate ("GSS-Portföljen"). Med anledning av förvärvet av GSS-Portföljen kommer Tre Kronors rörelsekapital ej att vara tillräckligt. Förvärvet är villkorat av att Tre Kronor genom att Nyemissionen framgångsrikt genomförs kan finansiera förvärvet. Tillträde planeras ske den 7 november 2018 och Tre Kronor ska erlagga köpeskillingen på tillträdesdagen. Nyemissionen genomförs för att möjliggöra förvärvet av GSS-Portföljen och hela emissionslikviden kommer att användas till detta förvärv.

Förvärvet är av strategisk vikt för Tre Kronors fortsatta tillväxt och lönsamhet. De huvudsakliga motiven för förvärvet är:

- Stordriftsfördelar och kostnadssynergier i förvaltningen,
- Ökad geografisk diversifiering,
- Förbättrad hyresgästsmix och
- Synergier avseende central- och fastighetsadministration

Styrelsen för Tre Kronor är ansvarig för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Bolagets styrelse vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I det fall information har inhämtats från tredje man har informationen återgivits korrekt och ingen information har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Stockholm den 26 september 2018

Tre Kronor Property Investment AB (publ)

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

ERBJUDANDET

Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige inklusive Tre Kronors befintliga aktieägare. Erbjudandet omfattar högst 3 271 029 aktier och lägst 3 037 384 aktier. Detta innebär att mindre än 3 037 384 aktier och mer än 3 271 029 aktier inte kommer att kunna emitteras inom ramen för erbjudandet. Någon utökning av erbjudandet förekommer inte. Vid teckning av det lägsta möjliga antalet aktier tillförs Bolaget cirka 325 Mkr före emissionskostnader. Vid full teckning tillförs Bolaget cirka 350 Mkr före emissionskostnader. Emissionskostnaderna förväntas uppgå till omkring 8,5 Mkr.

TECKNINGSKURS

De nya aktierna emitteras till en teckningskurs om 107 kronor per aktie.

ANMÄLAN

Anmälan om teckning av aktier ska ske i jämna 100-tal och ska omfatta lägst 100 aktier. Om total teckning i Erbjudandet överstiger maximalt antal akter inom Erbjudandet kan tilldelningen komma att bli lägre.

Anmälan om teckning av nya aktier ska ske under perioden från och med den 27 september 2018 till och med den 18 oktober 2018. Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förändring av anmälningsperioden kommer att offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande senast den 18 oktober 2018. Om flera anmälningar inges av samma tecknare kommer endast den först registrerade per kontotyp att beaktas. För sent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Tillägg eller ändringar kan resultera i att anmälningssedeln inte beaktas. Anmälan om teckning av aktier kan göras till Catella Bank eller ABG Sundal Collier enligt respektive banks instruktioner. Anmälningsedel och Prospekt kan erhållas i pappersformat hos Bolaget eller Catella Bank,

och elektroniskt på Bolagets hemsida enligt nedan: (www.3krproperty.se)

Anmälan om teckning av aktier ska ske i jämna 100-tal och ska omfatta lägst 100 aktier.

Anmälan via Catella Bank

Anmälan om teckning av aktier kan göras till Catella Bank från och med den 27 september 2018 till och med den 18 oktober 2018 kl. 17.00. Courtage utgår enligt prislista.

Catella Bank Filial,
Att: Emission
Box 2015, SE-103 11 Stockholm
E-post: emission@catella.se

Anmälan via ABG Sundal Collier

Kunder hos ABG Sundal Collier kan anmäla sig för teckning från och med den 27 september 2018 till och med den 18 oktober 2018 kl. 23.59 enligt separat instruktion. Inget courtage utgår.

TILLDELNING

Beslut om tilldelning av aktier fattas av styrelsen för Bolaget. I händelse av överteckning kan tilldelning av aktier komma att ske till ett lägre antal än anmälan avser. För att komma ifråga för tilldelning, se respektive banks villkor på anmälningsedel.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I NYEMISSIONEN

Teckningsresultatet i Nyemissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande från Tre Kronor omkring den 24 oktober 2018 eller annat datum som meddelas.

BETALDA TECKNADE AKTIER (BTA)

Efter teckning och erlagd betalning kommer Euroclear att sända ut en VP-avi som bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens konto. De nya aktierna kommer att bokföras som BTA på kontot till dess att registrering av Nyemissionen

har skett hos Bolagsverket. Registrering beräknas ske hos Bolagsverket under vecka 44 2018 och omvandling av BTA till aktier beräknas ske under vecka 45 2018. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna omvandling.

RÄTT TILL UTDELNING

De nya aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket och aktierna har införts i aktieboken hos Euroclear.

NID-NUMMER OCH LEI-KOD

Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier ("NID-nummer") är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt MiFID II har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer inte anges kan DNB Bank ASA, filial Sverige ("DNB") vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du har enbart svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta ditt bankkontor. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier ("LEI") är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får DNB inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga. Tecknare som behöver skaffa en LEI-kod för att kunna teckna aktier i Bolaget kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden behöver anges i anmälningssedeln. Via denna länk hittar du godkända institutioner för det globala LEI-systemet: (www.gleif.org/en/about-lei/how-to-get-an-lei-find-lei-issuing-organizations). Mer

information om LEI-kraven finns bland annat på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se).

ÖVRIG INFORMATION OCH HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

Bolaget äger inte rätt att avbryta Erbjudandet enligt detta Prospekt. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya aktierna kommer Tre Kronor att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. En teckning av nya aktier är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

DNB är så kallat emissionsinstitut för Nyemissionen, vilket innebär att DNB bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Nyemissionen. Att DNB är emissionsinstitut innebär inte i sig att DNB betraktar tecknaren som kund hos DNB. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos DNB om DNB har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har ett existerande kundförhållande till banken. Följden av att DNB inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen. Den som tecknar sig i Nyemissionen kommer att lämna personuppgifter till DNB.

Personuppgifter som lämnas till DNB kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning

som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i DNB. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka DNB samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av DNB kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av DNB genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

MARKNADSÖVERSIKT

Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader vilka Tre Kronor är verksamma på. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Tre Kronor har återgett sådan information korrekt i Prospektet. Även om Bolaget anser dessa källor som tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje part varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

SVERIGES EKONOMI

Under 2017 växte Sveriges BNP med 2,3 procent, vilket är något långsammare än de 3,3 procent BNP växte med under 2016. Den expansiva penningpolitiken ligger till grund för fortsatt stark konsumtion och investeringar. Det lågränteläge Sverige befinner sig i har stimulerat den inhemska konsumtionen samtidigt som den svenska kronan har försvagats och ökat svensk export. Under fjärde kvartalet 2017 ökade exporten kraftigt medan konsumtion och investeringar bidrog mindre än väntat till den svenska tillväxten.

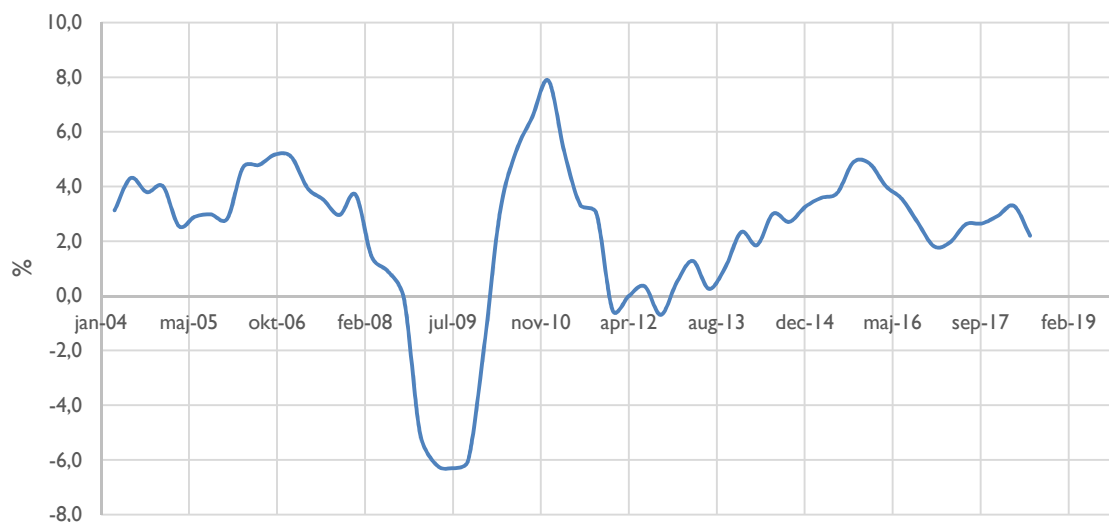
Både arbetskraftsdeltagandet och sysselsättningsgraden ligger på historiskt höga nivåer men förutspås dämpas något under de

kommande åren till följd av att befolkningstillväxten bland personer i arbetsför ålder bromsas in och att arbetskraftsdeltagandet och sysselsättningsgraden för många grupper redan befinner sig på mycket höga nivåer. Arbetslösheten uppgick i april 2018 till 6,8 procent.

Sveriges inflation ligger fortsatt under det penningpolitiska målet om två procent. Sedan slutet av 2016 har inflationen, mätt som KPIF, stigit och stundtals överskridit inflationsmålet. Bland annat har stigande energipriser och tjänstepriser bidragit till inflationen samtidigt som en svagare krona ökat priserna på importerade varor.

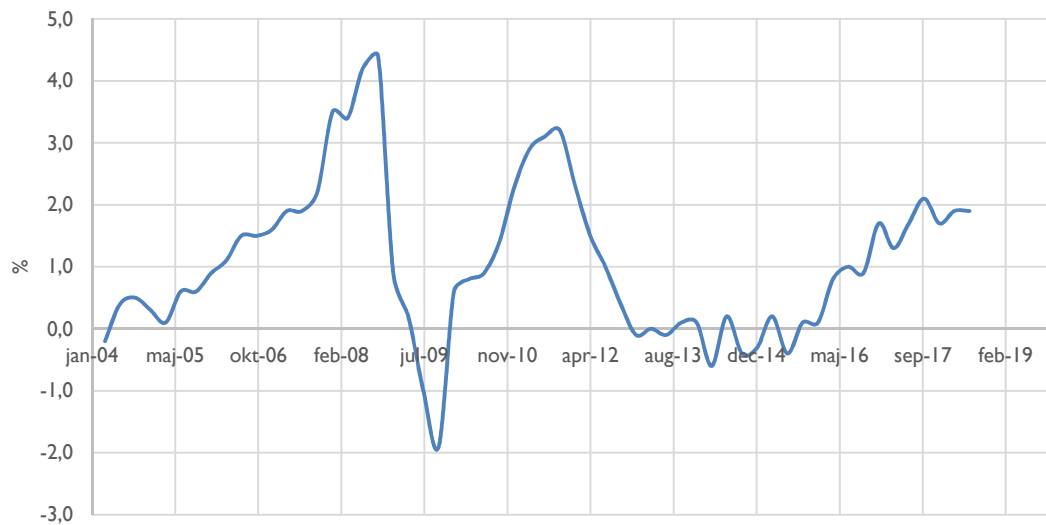
Not: Riksbanken och SCB

BNP-tillväxt (år/år, %)



Not: SCB

KPI inflation (år/år, %)



Not: SCB

Svensk fastighetsmarknad

Svensk BNP-tillväxt och det låga ränteläget har under flera års tid drivit upp transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden samtidigt som direktavkastningskraven successivt rört sig nedåt. Transaktionsvolymen på rullande tolv månaders basis uppgick per 30 juni 2018 till 134 miljarder kronor, att jämföra med 170 miljarder kronor för motsvarande period föregående år.

Den nedåtgående trenden beror bland annat på

en ökad selektivitet bland investerare där direktavkastningskraven stigit för mindre attraktiva objekt. Den generella hyrestillväxten väntas mattas av i takt med att sysselsättningsgraden saktar ner och den ekonomiska tillväxten stabiliseras. Utländska investerare nettoinvesterar för första gången sedan 2008 medan större svenska institutioner är allt mer selektiva och har börjat avyttra, trots detta väntas svenska institutioner behöva nettoinvestera cirka 10 miljarder kronor per år till följd av inflödet av pensionskapital.

Transaktionsvolym, rullande 12 månader



Not: Catella Research

Handelsfastigheter i Sverige

Marknaden för handelsfastigheter såg en stor ökning under 2014–2016 men har sedan dess successivt minskat i transaktionsvolym. I motsats har transaktionsvolymerna för handel utanför större svenska städer ökat. Jämfört med övriga fastighetssegment så är andelen internationella investerare stor, 31 procent, en andel som ökat under 2017 från 23 procent föregående år. De mest aktiva investerarna är internationella fonder samt handelsfokuserade svenska investerare huvudsakligen backade av institutionellt kapital. Den växande e-handeln har påverkat investerares syn på handelsfastigheter men investerare tenderar att fokusera på livsmedelsfokuserade handelsfastigheter.

Not: Catella Research

NORGES EKONOMI

Norges BNP växte med 1,9 procent under 2017, vilket är att jämföra med 1,0 procent under 2015. BNP väntas växa med 2,5 procent under 2018 och 2,1 procent under 2019. Olje- och gasindustrin, som utgör cirka 20–25 procent av norskt BNP, har en stark inverkan på norsk konsumtion och ekonomi. Oljeprisets positiva utveckling sedan 2016 har bidragit till den norska tillväxten. Den norska privatkonsumtionen förväntas bli fortsatt stark genom det rådande lågränteläget och den positiva löneutvecklingen.

Både arbetskraftsdeltagandet och sysselsättningsgraden ligger på höga nivåer men förutspås dämpas något under de kommande åren till följd av att befolkningstillväxten bland personer i arbetsför ålder bromsas in och att arbetskraftsdeltagandet och sysselsättningsgraden för många grupper redan befinner sig på mycket höga nivåer. Arbetslösheten uppgick i april 2018 till 3,7 procent och minskar som effekt av investeringar i olje- och gasssektorn och ökad konsumtion.

Den norska inflationen har sedan 2001 legat runt två procent och väntas sjunka något under 2018. Det norska finansdepartementet meddelade i

mars 2018 att inflationsmålet justeras ner från 2,5 procent till 2,0 procent. Den norska styrräntan ligger på 0,5 procent och väntas under de kommande fyra åren öka med 1,25 procentenheter.

Not: OECD, SSB, Pangea Research

Norsk fastighetsmarknad

Antalet transaktioner över 50 miljoner NOK uppgick till det högsta antalet någonsin, 255 stycken, vilket är att jämföra med 200 stycken under 2016 och 185 stycken 2015. Den sammanlagda transaktionsvolymen uppgick till 81 miljarder NOK, en ökning om 8 miljarder NOK jämfört med 2016. 2017 års transaktionsvolym placerar sig efter rekordåret 2015 med knappt 120 miljarder NOK i transaktionsvolym. Kontorsfastigheter motsvarade 61 procent av transaktionsvolymen följt av handel med 17 procent och logistik med 10 procent.

Direktavkastningskraven har fortsatt sjunkit och skillnaden mellan lägen är på låga nivåer. Investeringsklubbar eller syndikat är den mest aktiva investerarkategorin och utgjorde under 2017 cirka 15 procent av antalet transaktioner. Internationella investerare utgjorde sju procent av antalet transaktioner men 15 procent av transaktionsvolymen, vilket kan förklaras av svenska Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av DNB:s huvudkontor för fyra miljarder NOK.

Not: Colliers

Handelsfastigheter i Norge

Transaktionsvolymen för handelsfastigheter ökade med sina 13,5 miljarder NOK under 2017 jämfört med 2016. Under 2017 genomfördes inga större transaktioner, vilket tyder på flertalet mindre objekt till fastighetsvärde. Norge är ett av de länder med högst andel köpcentrum per capita, vilket påverkats av den växande e-handeln. Det är huvudsakligen köpcentrum i små och medelstora städer som inte lyckats anpassa utbudet till att möta både konsumtion och upplevelse som påverkats.

Not: Colliers

VERKSAMHETSBEKRIVNING

VERKSAMHETSHISTORIK

2017 Tre Kronor skapades under 2017 av Catella Corporate Finance Stockholm AB och tillfördes nya aktieägare vid en nyemission som avslutades i oktober 2017. Därefter förvärvade bolaget 72 stycken handelsfastigheter belägna i företrädesvis södra och mellersta Sverige från fastighetsbolaget Arwidsro, f.d. Granen RE 1 AB. Michael Johansson tillsattes i samband med etableringen av Bolaget som dess vd. Bolagets aktie listades på Nasdaq Stockholm First North i november 2017.

2018 Under sommaren 2018 har Tre Kronor förvärvat 17 fastigheter i Sverige och Norge från flera olika säljare. Den 15 juni 2018 tecknades en avsiktsförklaring att förvärva GSS-Portföljen och den 26 september 2018 beslutade styrelsen att genomföra Nyemissionen för att finansiera förvärvet.

AFFÄRSIDÉ

Bolagets affärsidé är att äga, förvalta och utveckla välbelägna kommersiella fastigheter med hög andel livsmedel och samhällsservice i Norden. Bolaget ska vara en aktiv fastighetsägare som därmed utgör ett stöd till hyresgästernas verksamhet och skapar värde både för hyresgäster och aktieägare.

VISION

Nordens ledande fastighetsbolag med fokus på defensiv handel.

AFFÄRSMODELL

Genom en framåtriktad och aktiv förvaltning, lönsam fastighetsutveckling och transaktioner skapar Tre Kronor ekonomisk tillväxt. Förutsättningen för en långsiktig och lönsam verksamhet är nöjda hyresgäster och engagerade och stimulerade medarbetare.

MÅL OCH STRATEGIER

Verksamhetsmål

- Hög andel hyresgäster inom segmenten dagligvaruhandel och samhällsservice
- Livsmedelsbutiker med stark lokal marknadsposition
- Fastigheter på orter med stabil demografisk utveckling

Finansiella och riskbegränsande mål

- Avkastning på inbetalt eget kapital överstigande 10 procent per år
- Minst 8 procents utdelning på insatt eget kapital per år motsvarande minst 2 kronor per aktier per kvartal

VERKSAMHETSSTRATEGI

Genom att vara en aktiv fastighetsägare och förvaltare skapas värde i befintligt bestånd. Befintligt bestånd renodlas och utökas successivt genom transaktioner i Norden vilka uppfyller kriterier om bland annat storlek, hyresgästmix med fokus på defensiv handel, ortsstorlek och hyresgästers ställning på den lokala marknaden.

FÖRVALTNING

Tre Kronor tar hand om fastigheterna och hyresgästerna på ett framåtriktat sätt, där förädling och utveckling ska bidra till optimering av värdet och kundnöjdheten. Bolaget har en tät dialog med hyresgäster för att sätta sig in i deras utvecklingsplaner. Potentialen framåt ligger i att, som en synlig och aktiv fastighetsägare, vara ett stöd till hyresgästers verksamhet, vilket bygger värde både för dem och Tre Kronors aktieägare. Bolaget bedömer att det finns ytterligare förvaltningspotential och möjlighet till värdetillväxt genom fortsatt förädling såsom förlängning av hyresavtal och ökande hyresintäkter. Vägledande i arbetet med fastigheterna är att hålla den centrala

administrationen till ett minimum.

FASTIGHETSUTVECKLING

Som del av den framåtriktade förvaltningen vill Tre Kronor växa tillsammans med hyresgästerna genom om-, till- eller nybyggnation, liksom energibesparande åtgärder. Detta leder till ett förädlat bestånd med ökad attraktion och avkastning.

TRANSAKTIONER

Med god underliggande intjäningsförmåga kan strategiska kompletterande förvärv genomföras där Bolaget, genom noggranna marknads- och fastighetsanalyser, bedömer att förvärven bidrar till att uppnå synergieffekter och god avkastning. Fastigheter som ligger utanför strategiska inriktning eller inte är förvaltningsmässigt tillika avkastningsmässigt tillfredställande är föremål för eventuell avyttring.

ORGANISATION

Bolaget har sitt huvudkontor i Stockholm där vd, teknisk chef och fastighetschef är baserade. Ekonomischef, CFO, teknisk chef, fastighetschef och kommersiell förvaltare är inhyrda på konsultbasis, vilket är i linje med Bolagets

ambition att hålla kostnader för central administration på en låg och förutsägbar nivå. Bolags- och fastighetsförvaltning är utlagda på externa leverantörer.

Affärsområden

Bolagets verksamhet är uppdelad i två affärsområden utifrån geografi. Affärsområdena består av affärsområde Sverige och affärsområde Norge.

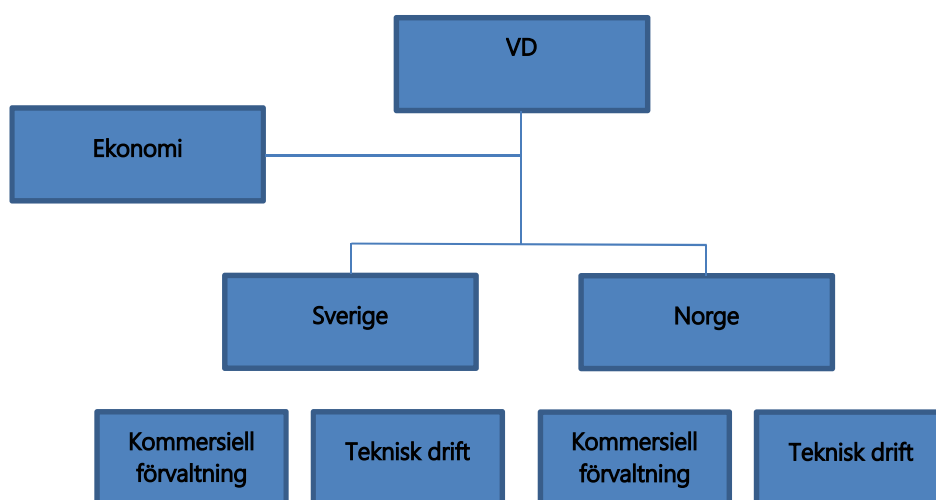
Koncerngemensamma funktioner

Moderbolagets verksamhet utgörs av koncerngemensamma funktioner såsom IT, ekonomi och finans, HR, hyresadministration, kommunikation och IR.

Medarbetare

Tre Kronor bygger sin organisation på motiverade, ansvarstagande och proaktiva medarbetare. I syfte att begränsa administrationskostnaderna och skapa en förutsägbarhet i kostnaden för densamma är majoriteten av Tre Kronors medarbetare arbetande på konsultbasis. Per den 31 augusti 2018 arbetar sex personer på Tre Kronor, varav en person är anställd. Antalet kvinnor uppgår till två medarbetare. Medelåldern är 47 år. Merparten av medarbetarna arbetar med den löpande förvaltningen, transaktioner och fastighetsutveckling.

Organisationsdiagram



BOLAGET FÖRE FÖRVÄRVET

I detta avsnitt (Bolaget före förvärvet) presenteras Tre Kronors fastighetsportfölj inklusive Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge. Nyckeltal i detta avsnitt inkluderar Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge som tillträtts 30 augusti 2018, 31 augusti 2018 och planeras att tillträdas 1 oktober 2018. Nyckeltal för fastighetsbeståndet presenteras per den 30 juni 2018.

Tre Kronors fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter med tyngdpunkt i dagligvaruhandeln. Under sommaren 2018 förvärvade Tre Kronor en norsk fastighetsportfölj om 13 fastigheter i Norge och 4 fastigheter i Sverige med en total uthyrbar area om 33 590 kvm. Tre Kronor har fastigheter belägna i mindre städer i 71 kommuner i Sverige och 11 kommuner i Norge. De största kommunerna sätt till uthyrbar area är Motala i Sverige, Tinn i Norge och Vänersborg i Sverige.

Fastighetsbeståndet inklusive Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge bestod per den 30 juni 2018 av 89 fastigheter, med en total uthyrbar area om 112 438 kvm. Kontrakterade hyresintäkter uppgick till cirka 116 Mkr och bedömt hyresvärde till cirka 125 Mkr per 30 juni 2018. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent.

Sverige

Tre Kronors svenska fastighetsbestånd består av 76 fastigheter fördelat över södra och mellersta Sverige i totalt 71 kommuner. Den uthyrbara arean uppgår till 88 071 kvm och den ekonomiska uthyrningsgraden är 93 procent. Hyresintäkterna uppgår till 87 Mkr och hyresvärdet till 94 Mkr, motsvarande 1 066 kr/kvm. De största kommunerna sett till uthyrbar area är Motala, Vänersborg, Karlshamn, Falun och Hallstahammar.

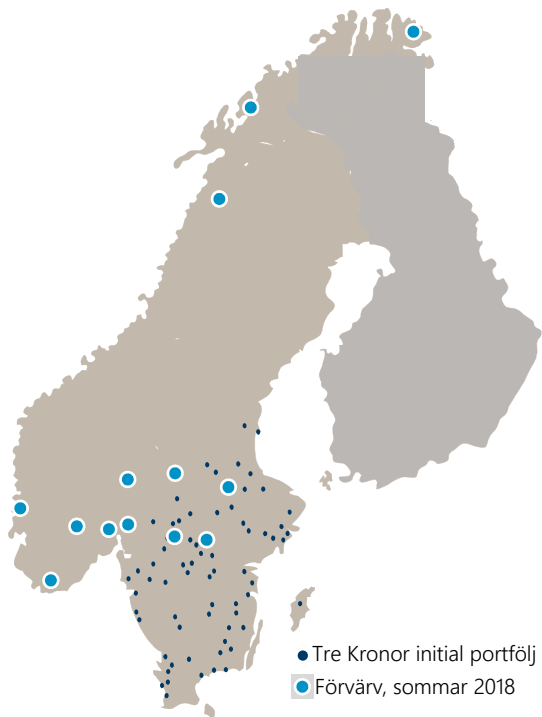
Norge

Tre Kronors norska fastighetsbestånd består av 13 fastigheter fördelat i mindre orter i 11 kommuner i norra och södra Norge. Den uthyrbara arean i Norge uppgår till 24 367 kvm, vilket motsvarar 22 procent av hela Tre Kronors

fastighetsbestånd. Hyresintäkterna uppgår till 29 Mkr per 30 juni 2018. Den ekonomiska uthyrningsgraden är 95 procent och det totala hyresvärdet uppgår till 31 Mkr, motsvarande 1 266 kr/kvm. De största kommunerna sätt till uthyrbar area är Tinn, Bergen och Nesodden.

Not. Omräkningskurs 1 NOK = 1,10 SEK har använts. Alla siffror är per 30 juni 2018.

Översikt kommuner inklusive Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge



Uthyrbar area, 10 största kommunerna, per 30 juni 2018



- Motala (Sverige), 4,6 %
- Tinn (Norge), 4,2 %
- Vänersborg (Sverige), 3,8 %
- Karlshamn (Sverige), 3,6 %
- Bergen (Norge), 3,5 %
- Falun (Sverige), 3,1 %
- Nesodden (Norge), 3,1 %
- Hallstahammar (Sverige), 3,0 %
- Gotland (Sverige), 2,9 %
- Malung-Sälén (Sverige), 2,7 %
- Övrigt (Sverige), 54,7 %
- Övrigt (Norge), 10,9 %

Fastighetsbestånd, inklusive Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge, per den 30 juni 2018

Land	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk	
					uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr
Sverige	76	88 071	94	1 066	93	87
Norge	13	24 367	31	1 266	95	29
<i>Totalt per 2018-06-30</i>	89	112 438	125	1 110	93	116

HYRESGÄSTER

Hyresintäkter från segmentet dagligvaruhandel stod för 67 procent av de totala intäkterna för Tre Kronors fastighetsbestånd per 30 juni 2018. De största hyresgästerna utgörs av väletablerade marknadsaktörer inom defensiv handel, bland annat Systembolaget, Norsk butikkdrift AS och Ica. Systembolaget är den enskilt största hyresgästen med 56 hyreskontrakt och cirka 27 procent av hyresintäkterna för beståndet. Livsmedelsbutiken Coop i Norge (Norsk butikkdrift AS) är den näst största hyresgästen och utgör cirka 13 procent

av hyresintäkterna och har hyreskontrakt med en genomsnittlig återstående löptid om 9,0 år¹⁾. Hyresintäkter inom segmentet statlig och privat samhällsservice, vilket bland annat innefattar Arbetsförmedlingen, Polismyndigheten och Försäkringskassan utgör cirka 13 procent av de totala hyresintäkterna. Före förvärv beräknas den genomsnittliga återstående löptid för hela beståndet uppgå till 3,8 år¹⁾.

1) Beräknad genom volymviktning baserat på hyresintäkter, starttid 31 augusti 2018. Avser endast kontrakt med angiven slutlig löptid.

Not. Omräkningskurs 1 NOK = 1,10 SEK

Hyresgästkategori, inklusive Förvärv sommaren 2018 i Norge och Sverige men före förvärv av GSS-Portföljen, per 30 juni 2018

	Antal kontrakt	Area, kvm	Hyresintäkter, Tkr	Andel av Hyresintäkter, %	Genomsnittlig återstående löptid, år ¹⁾
Dagligvaruhandel					
Systembolaget	56	27 690	31 264	26,9	2,9
Norsk butikkdrift AS	9	9 262	14 614	12,6	9,0
Ica	13	13 865	13 653	11,7	2,4
Dagab Inköp & Logistik ²⁾	4	8 079	7 432	6,4	2,5
Coop	3	2 162	3 162	2,7	3,8
Apotek	9	1 909	2 360	2,0	1,8
NorgesGruppen	2	1 991	1 787	1,5	5,7
AS Vinmonopolet	2	482	416	0,4	2,2
Dagligvaruhandel - övrigt	6	2 648	3 329	2,9	2,1
Summa dagligvaruhandel	104	68 088	78 016	67,0	4,0
Statlig och privat samhällsservice					
Kommun	16	5 572	7 257	6,2	4,1
Arbetsförmedlingen	3	1 700	2 757	2,4	0,9
Försäkringskassan	2	1 077	1 478	1,3	1,8
Utbildningstjänster	11	1 449	1 377	1,2	2,9
Tullverket	3	971	1 257	1,1	1,3
Polismyndigheten	1	1 356	767	0,7	2,1
Posten Norge AS	2	216	168	0,1	3,1
Postnord	1	0	47	0,0	0,7
Summa statlig och privat samhällsservice	39	12 341	15 107	13,0	2,8
Övrigt					
Friskvård	9	3 703	4 223	3,6	6,9
Bank	9	1 081	1 664	1,4	2,4
Vårdtjänster	4	764	1 372	1,2	2,7
Bostäder	21	1 183	1 220	1,0	0,0
Restaurang	5	1 006	1 155	1,0	2,5
Skönhetsvård	7	520	635	0,5	3,6
Parkeringsplats/garage	56	0	267	0,2	0,4
Övrigt - Handel	32	6 791	6 912	6,2	4,6
Övrigt - Kontor	31	5 237	5 328	4,6	3,3
Övrigt	11	756	511	0,4	2,5
Summa övrigt	185	21 041	23 287	20,0	4,0
Totalt	328	101 470	116 411	100,0	3,8

1) Beräknad genom volymviktning baserat på hyresintäkter, starttid 31 augusti 2018. Avser endast kontrakt med angiven slutlig löptid.

2) Ansvarar för Axfood-koncernens sortiment, inköp och logistik.

Not. Omräkningskurs 1 NOK = 1,10 SEK har använts.

Fastighetsbestånd, urval, före förvärvet av GSS-Portföljen



Buntmakaren 10, Motala, Sverige



Deje 5:13, Forshaga, Sverige



Tynnered 27:2, Göteborg, Sverige



Løvåsveien 20, Bergen, Norge



Raufossveien 223, Gjøvik, Norge



Olsvikskjenet 155/157, Bergen, Norge



Östra via 1:62, Örebro, Sverige



Bagaren 6, Norrtälje, Sverige

BOLAGET EFTER FÖRVÄRVET

I detta avsnitt (Bolaget efter förvärvet) presenteras Tre Kronors fastighetsportfölj inklusive Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och planerat förvärv av GSS-Portföljen. Nyckeltal i detta avsnitt inkluderar Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge som tillträtts 30 augusti 2018, 31 augusti 2018 och planeras att tillträdas 1 oktober 2018 och GSS-Portföljen som planeras tillträdas 7 november 2018. Nyckeltal för fastighetsbeståndet presenteras per den 30 juni 2018.

Tre Kronor kommer efter förvärv av GSS-Portföljen, äga och förvalta ett fastighetsbestånd bestående av totalt 132 fastigheter, motsvarande en uthyrbar area om 181 225 kvm. Förvärvet utgörs av en portfölj om 43 förvaltningsobjekt fördelat i mindre orter över södra och mellersta Sverige med en uthyrbar area om 68 787 kvm. GSS-Portföljens hyresintäkter uppgår till 68 Mkr, vilket motsvarar 37 procent av Tre Kronors totala hyresintäkter efter förvärv. Förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde uppgår till totalt 2 308 Mkr och kontrakterade hyresintäkter till cirka 184 Mkr. Bedömt hyresvärde är cirka 194 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95 procent. Det totala fastighetsbeståndet har god geografisk spridning och är beläget i små orter i 96 kommuner i Sverige och 11 kommuner i Norge. De största kommunerna sätt till uthyrbar area är Gotland, Vänersborg och Norrköping i Sverige.

Sverige

Tre Kronors svenska fastighetsbestånd efter förvärv består av 119 fastigheter fördelat över södra och mellersta Sverige i totalt 96 kommuner. Den uthyrbara arean uppgår till 156 858 kvm. Hyresintäkterna uppgår till cirka 155 Mkr och hyresvärdet till cirka 163 Mkr, motsvarande cirka 1 041 kr/kvm. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95 procent.

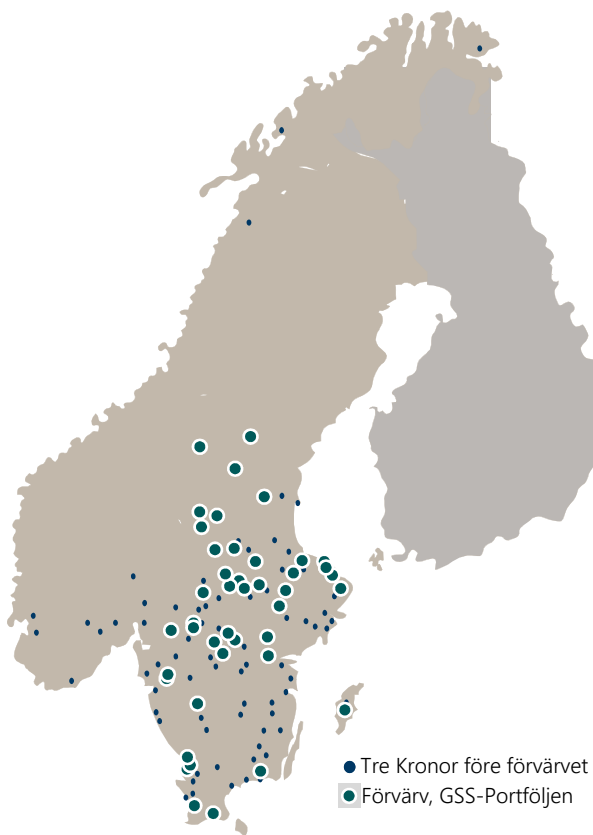
Norge

Tre Kronors norska fastighetsbestånd består av 13 fastigheter fördelat i mindre orter i 11 kommuner i norra och södra Norge. Den

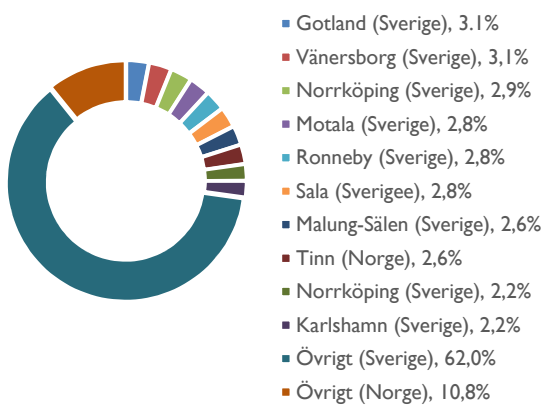
uthyrbara arean i Norge uppgår till 24 367 kvm, vilket motsvarar 22 procent av hela Tre Kronors fastighetsbestånd. Hyresintäkterna uppgår till 29 Mkr per 30 juni 2018. Den ekonomiska uthyrningsgraden är 95 procent och det totala hyresvärdet uppgår till 31 Mkr, motsvarande 1 266 kr/kvm. De största kommunerna sätt till uthyrbar area är Tinn, Bergen och Nesodden.

Not. Omräkningskurs 1 NOK = 1,10 SEK.

Översikt kommuner inklusive Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och inklusive GSS-Portföljen



Uthyrbar area, 10 största kommunerna, inklusive Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och inklusive GSS-Portföljen



Fastighetsbestånd, inklusive Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och inklusive GSS-Portföljen

Land	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde, Tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr
Sverige	76	88 071	93 909	1 066	93	87 093
Norge	13	24 367	30 858	1 266	95	29 318
<i>Total per 2018-06-30</i>	89	112 438	124 767	1 110	93	116 411
Sverige (GSS-Portföljen)	43	68 787	69 320	1 008	98	67 772
<i>Totalt, efter förvärv av GSS-Portföljen¹⁾</i>	132	181 225	194 086	1 071	95	184 183

¹⁾ För mer information se avsnittet Aktuell intjäningsförmåga efter förvärvet.

HYRESGÄSTER

Hyresintäkter från segmentet dagligvaruhandel står för 78 procent av de totala intäkterna för Tre Kronors fastighetsbestånd efter förvärvet. De största hyresgästerna utgörs av väletablerade marknadsaktörer inom defensiv handel, bland annat Ica, Coop och Systembolaget. Ica och Coop i Sverige och Norge står tillsammans för cirka 48 procent av hyresintäkterna, motsvarande cirka 48 procent av den uthyrbara arean. Ica är den enskilt största hyresgästen sett till hyresintäkter (cirka 23 procent) och har hyreskontrakt med en genomsnittlig återstående

löptid om 3,0 år¹⁾. Hyresgäster inom segmentet statlig och kommunal verksamhet, vilket bland annat innefattar Arbetsförmedlingen, Polismyndigheten och Försäkringskassan utgör cirka 8 procent av de totala hyresintäkterna. Efter förvärv beräknas den genomsnittliga återstående löptid för hela beståndet uppgå till 3,9 år²⁾.

²⁾ Beräknad genom volymviktning baserat på hyresintäkter, starttid 31 augusti 2018. Avser endast kontrakt med angiven slutlig löptid.

Not. Omräkningskurs 1 NOK = 1,10 SEK.

Hyresgästkategori, inklusive Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och inklusive GSS-Portföljen

	Antal kontrakt	Area, kvm	Hyresintäkter, Tkr	Andel av hyresintäkter, %	Genomsnittlig återstående löptid, år ¹⁾
Dagligvaruhandel					
Ica	30	38 805	42 114	22,9	3,0
Coop	28	32 881	31 718	17,2	4,8
Systembolaget	57	27 690	31 274	17,0	2,9
Norsk butikkdrift AS	9	9 262	14 614	7,9	9,0
Dagab Inköp & Logistik ²⁾	4	8 079	7 432	4,0	2,5
Axfood	2	5 280	6 260	3,4	5,7
Apotek	11	2 280	2 754	1,5	1,8
NorgesGruppen	2	1 991	1 787	1,0	5,7
AS Vinmonopolet	2	482	416	0,2	2,2
Dagligvaruhandel - övrigt	9	4 100	4 664	2,5	2,2
Summa dagligvaruhandel	154	130 850	143 033	77,7	4,1
Statlig och privat samhällsservice					
Kommun	18	5 856	7 566	4,1	4,1
Arbetsförmedlingen	3	1 700	2 757	1,5	0,9
Försäkringskassan	2	1 077	1 478	0,8	1,8
Utbildningstjänster	11	1 449	1 377	0,7	2,9
Tullverket	3	971	1 257	0,7	1,3
Polismyndigheten	1	1 356	767	0,4	2,1
Posten Norge AS	2	216	168	0,1	3,1
PostNord	1	0	47	0,0	0,7
Summa statlig och privat samhällsservice	41	12 625	15 416	8,4	2,8
Övrigt					
Friskvård	10	3 923	4 337	2,4	6,7
Bank	13	1 349	2 030	1,1	2,2
Restaurang	8	1 493	1 689	0,9	2,1
Bostäder	23	1 513	1 415	0,8	0,0
Vårdtjänster	4	764	1 372	0,7	2,7
Skönhetsvård	8	520	635	0,3	3,6
Parkeringsplats/garage	56	0	267	0,1	0,4
Övrigt - Handel	37	7 768	7 612	4,1	4,3
Övrigt - Kontor	32	5 482	5 586	3,0	3,3
Övrigt	18	1 337	790	0,4	2,7
Summa övrigt	209	24 149	25 733	14,0	3,7
Totalt	404	167 624	184 183	100	3,9

1) Beräknad genom volymviktning baserat på hyresintäkter, starttid 31 augusti 2018. Avser endast kontrakt med angiven slutlig löptid.

2) Ansvarar för Axfood-koncernens sortiment, inköp och logistik.

Not. Omräkningskurs 1 NOK = 1,10 SEK har använts. För mer information se avsnittet Aktuell intjäningsförmåga efter förvärvet.

Fastighetsbestånd, urval, förvärvet GSS-Portföljen



Borren 13, Båstad, Sverige



Björnen 2, Bräcke, Sverige



Mejeriet 1, Hallsberg, Sverige



Silverkronan 7, Gullspång, Sverige



Hov 46:1, Heby, Sverige



Göken 5, Hemse, Sverige



Östra Torp 1:247, Karlstad, Sverige



Rabatten 4, Laholm, Sverige

PROFORMAREDOVISNING

SYFTET MED PROFORMAREDOVISNINGEN

Den 20 september 2018 har Tre Kronor tecknat avtal med AEVS Vattenslang AB om förvärv av 50 stycken fastigheter med 43 matbutiker i Sverige, GSS-Portföljen, till ett överenskommet värde av 903 Mkr beaktat en värdering av uppskjuten skatteskuld om cirka 73 Mkr. Förvärven kommer ske i bolagsform.

Vid ett förvärv av ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning och affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan föregående nämnda komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv. Tre Kronors Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och planerat förvärv av GSS-Portföljen är klassificerade som tillgångsförvärv. Därav redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärven. Detta innebär att värdeförändringar påverkar skatterabatten vid efterföljande värderingar.

En extern värdering kommer att göras i samband med tillträdet av GSS-Portföljen och marknadsvärdet på GSS-Portföljen beräknas av Bolaget uppgå till lägst 903 Mkr. I proformaredovisningen i detta avsnitt har GSS-Portföljen antagits marknadsvärderas till 903 Mkr och en latent skatteskuld har bokats upp i balansräkningen. Köpeskillingen för aktier i dotterbolag ska erläggas på tillträdesdagen 7 november 2018. Antalet bolag som förvärvas på tillträdesdagen uppgår till åtta stycken där varje bolag äger en eller flera fastigheter. Köpeskillingen för aktier och andelar i de förvärvade bolagen uppgår till cirka 113 Mkr där skillnaden mellan GSS-Portföljens värde och

köpeskillingen förklaras av lösen av låneskulder hänförliga till de förvärvade bolagen. Förvärvet av GSS-Portföljen finansieras av likviden från Nyemissionen om högst 350 Mkr och lägst 325 Mkr före avdrag för emissionskostnader och genom nya kreditfaciliteter om 541,5 Mkr.

Dessa transaktioner kommer att få en direkt påverkan på Tre Kronors framtida resultat, finansiella ställning och kassaflöden. Mot bakgrund av genomförda Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och planerat förvärv av GSS-Portföljen presenteras nedan en proformabalansräkning per den 30 juni 2018 som om händelserna ovan skett per den 30 juni 2018.

I proformaredovisningen upprättas endast en proformabalansräkning och inte en proformaresultaträkning. Bolaget gör bedömningen att en proformaresultaträkning ej kan upprättas på ett tillförlitligt och meningsfullt sätt. Detta med bakgrund i att merparten av de fastighetsägande bolagen som ingår i GSS-Portföljen saknar relevant finansiell historik. Det innebär att marknadsvärdesförändringar för historiska perioder inte kan redovisas.

Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta och är avsedd att beskriva en hypotetisk situation. Tre Kronor presenterar proformaredovisningen enbart för illustrationsändamål och den ska inte ses som en indikation på den faktiska finansiella ställningen som skulle ha gällt om ovanstående händelser skett vid angivna datum. Den ska heller inte anses indikera Tre Kronors finansiella ställning i framtiden.

Under innevarande år har fastighetsvärderingar skett av fastigheterna Tre Kronor förvärvade under 2017 och ägde 31 december 2017.

GRUNDER FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Proformaredovisningen har sin utgångspunkt i Tre Kronors oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2018, samt internt

upprättade finansiella rapporter för Fastighetsbeståndet som inte har granskats av Bolagets revisorer. Tre Kronor tillämpar IFRS, såsom de antagits av EU. Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och förvärv av GSS-Portföljen internt upprättade finansiella rapporter tillhandahållna av Tre Kronor är upprättade enligt årsredovisningslagen. Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Tre Kronors redovisningsprinciper såsom de beskrivs i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Vid upprättande av proformaredovisningen har Tre Kronor genomfört en analys av huruvida det föreligger någon väsentlig skillnad mellan de redovisningsprinciper som Tre Kronor tillämpar enligt IFRS och de som Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och GSS-Portföljen tillämpar

enligt årsredovisningslagen. De väsentliga skillnader som har identifierats redovisas som proformajusteringar i proformaredovisningen. Vidare har proformajusteringar gjorts för att reflektera påverkan av förvärvet sommaren 2018 i Sverige och Norge, förvärv av GSS-Portföljen samt riktad nyemission juli 2018 om 185,5 Mkr, kvittningsemissioner om cirka 2,2 Mkr, Nyemissionen om högst 350 Mkr och lägst 325 Mkr samt upptagande av nya kreditfaciliteter om cirka 245 Mkr sommaren 2018 och 541,5 Mkr i samband med förvärv av GSS-Portföljen.

Information om proformaredovisningen har granskats av Bolagets revisorer, se "*Revisors rapport avseende proformaredovisning*".

Proformabalansräkning per den 30 juni 2018

MKR	Tre Kronor före förvärv 2018-06-30 ¹⁾	Förvärv sommaren 2018 i Norge och Sverige ²⁾	Tre Kronor efter förvärv sommaren 2018 i Norge och Sverige	Förvärv GSS- Portföljen ³⁾	Summan av justeringar	Tre Kronor efter förvärv	Noter
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
Förvaltningsfastigheter	942	463	1 405	903	1 366	2 308	4)
Övriga anläggningstillgångar	4	2	6	-	2	6	
Summa anläggningstillgångar	947	464	1 411	903	1 367	2 314	
Omsättningstillgångar							
Kortfristiga fordringar	1	0	1	-	0	1	
Likvida medel	50	6	56	42	47	97	5)
Summa omsättningstillgångar	51	6	57	42	48	99	
SUMMA TILLGÅNGAR	998	470	1 468	945	1 415	2 413	
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Eget kapital	431	196	627	368	564	995	6)
Avsättningar	30	-	30	-	-	30	7)
Uppskjuten skatteskuld	24	17	41	16	33	57	8)
Långfristiga skulder	494	245	739	542	786	1 281	9)
Kortfristiga skulder	19	12	30	19	31	49	10)
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	998	470	1 468	945	1 415	2 413	

1) Baserad på Bolagets delårsrapport per den 30 juni 2018. Delårsrapporten har ej granskats av Bolagets revisor. Under innevarande år har fastighetsvärdering skett daterad 2018-09-10 av fastigheterna Tre Kronor ägde 31 december 2017. Detta innebär att posten Förvaltningsfastigheter har ökat med SEK 36,9 miljoner, Uppskjuten skatteskuld har ökat med 22 procent av SEK 36,9 miljoner och Eget kapital har ökat med 78 procent av SEK 36,9 miljoner.

2) Baserad på Fastighetsportföljens ej översiktligt granskade internt upprättade finansiella rapporter per planerad tillträdesdag samt beräknad extra kassa efter genomförd riktad emission i juli 2018. Växelkurs NOK/SEK 1,1 har använts (d.v.s. för 10 norska kronor erhålls 11 svenska kronor).

3) Baserad på Fastighetsportföljens ej översiktligt granskade internt upprättade finansiella rapporter per planerad tillträdesdag samt beräknad extra kassa efter Nyemissionen.

4) Verkligt värde justering hänförligt till Förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde är baserat på en fastighetsvärdering genomförd av Newsec Advice AB med värdetidpunkt 2018-09-10 i Sverige och av Newsec AS i Norge med värdetidpunkt 2018-08-06. Förvärvet är ett tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt redovisas på differensen mellan tillgångsförvärv och extern marknadsvärdering.

5) Baserat på SEK 325 miljoner i emissionsvolym. Baserat på likvida medel 2018-06-30 samt beräknad extra kassa efter Förvärv sommaren 2018 i Norge och Sverige och förvärv av GSS-Portföljen. Kassen är reducerad med initiala kostnader för förvärv av GSS-Portföljen om cirka 30 Mkr fördelat enligt följande: emissionskostnader (cirka 8,5 Mkr) och transaktionskostnader (cirka 21,5 Mkr varav totalt 16 Mkr är till Catella Corporate Finance Stockholm AB och Catella Property Asset Management AB för transaktionsrådgivning). I transaktionskostnader ingår uppläggningsavgift på banklån, bedömd kostnad för nya pantbrev, legala kostnader, och kostnader för övriga due diligence konsulter.

6) Eget kapital för Tre Kronor före förvärv justerat för ny värdering i Sverige daterad 2018-09-11 efter delårsrapport 30 juni 2018 motsvarande 78 procent av SEK 36,9 miljoner.

7) Avsättning för Tilläggsköpeskilling enligt delårsrapport 30 juni 2018.

8) Baserad på uppskjuten skatt redovisad i delårsrapport 30 juni 2018 samt uppskjuten skatt på beräknade differenser mellan värde vid tillgångsförvärv och extern värdering med tillträden av förvaltningsfastigheter.

9) Lån redovisade i delårsrapport 30 juni 2018 och lån som har tagits och förväntas tas upp i samband med tillträden av förvaltningsfastigheter.

10) Kortfristiga skulder redovisade i delårsrapport 30 juni 2018 och kortfristiga skulder som förväntas tas över i samband med tillträden av förvaltningsfastigheter.

REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING

Revisorsrapport avseende proformaredovisning

Till styrelsen i Tre Kronor Property Investment AB (Publ), org nr 559106-4760

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 52-54 i Tre Kronor Property Investment AB (Publ) prospekt per den 26 september 2018.

Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta och är avsedd att beskriva en hypotetisk situation. Tre Kronor presenterar proformaredovisningen enbart för illustrationsändamål och den ska inte ses som en indikation på den faktiska finansiella ställningen som skulle ha gällt om ovanstående händelser skett vid angivna datum. Den ska heller inte anses indikera Tre Kronors finansiella ställning i framtiden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p.7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Tre Kronor Property Investment AB (Publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på s. 52-54 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på s. 52-54 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Göteborg den 26 september 2018

Mazars SE/Revisionsbyrå AB
David Johansson
Auktoriserad revisor

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER FÖRVÄRVET

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ ÅRSBASIS

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga proforma för Tre Kronor efter genomförda Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och efter planerat förvärv av GSS-Portföljen.

Intjäningsförmågan är inte en prognos utan endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Den bedömda, aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer. Tre Kronors resultat påverkas även av värdeförändringar i fastighetsbeståndet och derivat samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Information om intjäningsförmågan har granskats av Bolagets revisorer, se *"Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga efter förvärven"*.

Följande information har utgjort underlag för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis inklusive tillägg samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 juni 2018 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Fastighetskostnader baseras på rullande tolv månadersperiod för Tre Kronors fastighetsbestånd per den 30 juni 2018 och för förvärven på rullande tolv månadersperiod per den 30 juni 2018 vad avser driftkostnader samt en bedömning av långsiktiga årliga underhållskostnader.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde per den 30 juni 2018.
- Administration har beräknats utifrån faktiska kostnader för administration under de senaste

tolv månaderna för Tre Kronor samt en uppskattning av tillkommande kostnader från förvärven.

- Finansnettot baseras på genomsnittlig räntenivå (inklusive periodiserad kostnad för derivat) och räntebärande skulder för Tre Kronor per den 30 juni 2018 med tillägg för bedömd finansieringskostnad för förvärven, vilken baseras på en genomsnittlig räntenivå om 3,0 procent. Avskrivningar av de aktiverade utgifterna för kapitalanskaffning har ej inkluderats.
- Intjäningsförmågan för den norska verksamheten har räknats om till valutakursen 1,1 NOK/SEK (d.v.s. för 10 norska kronor erhålls 11 svenska kronor).
I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende aktuell intjäningsförmåga efter förvärven av Fastighetsportföljen för Tre Kronor.

Aktuell intjäningsförmåga per den 30 juni 2018

MKR	Tre Kronor före förvärv 2018-06-30	Förvärv sommaren 2018 i Norge och Sverige	Tre Kronor efter förvärv sommaren 2018 i Norge och Sverige	Förvärv GSS- Portföljen	Tre Kronor efter förvärv
Hyresvärde	86	39	125	69	194
Vakanser	-7	-2	-8	-2	-10
Hyresintäkter¹⁾	79	37	116	68	184
Driftskostnader ²⁾	-15	-3	-18	-10	-28
Underhållskostnader ³⁾	-6	-1	-7	-4	-11
Fastighetskatt	-4	-1	-4	-3	-7
Fastighetsadministration	-0	-0	-1	-0	-1
Driftnetto	54	32	87	51	137
Administration	-9	-3	-12	-5	-17
Finansnetto	-15	-9	-24	-17	-41
Förvaltningsresultat	31	20	51	29	80

1) Exklusive temporära hyresrabatter.

2) Normaliserat för extraordinära händelser såsom den långa kalla och snörika vintern som inträffade under perioden 2017 H2 - 2018 H1.

3) Exklusive akuta underhållsåtgärder för förvävsobjekt Deje 1:53 i Forshaga (tak och ventilation), totalt cirka SEK 700 000 .

REVISORSRAPPORT AVSEENDE AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER FÖRVÄRVET

Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga efter förvärvet

Till styrelsen i Tre Kronor Property Investment AB (Publ), org nr 559106-4760

Vi har utfört en revision av hur den aktuella intjäningsförmåga som framgår på s. 56-57 i Tre Kronor Property Investment AB (Publ) prospekt per den 26 september 2018.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta aktuell intjäningsförmåga och fastställa de väsentliga antaganden som aktuell intjäningsförmåga är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p.13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna eller lämna inte heller något uttalande avseende möjligheten för Tre Kronor Property Investment AB (Publ) att uppnå aktuell intjäningsförmåga eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av aktuell intjäningsförmåga. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av aktuell intjäningsförmåga utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Tre Kronor Property Investment AB (Publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av aktuell intjäningsförmåga jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget. Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att aktuell intjäningsförmåga har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s. 56-57. Då aktuell intjäningsförmåga och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i aktuell intjäningsförmåga. Avvikelseerna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har aktuell intjäningsförmåga sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s. 56-57 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Göteborg den 26 september 2018

Mazars SEF Revisionsbyrå AB
David Johansson
Auktoriserad revisor

OREVIDERADE NYCKELTAL¹⁾ BASERADE PÅ DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN OCH PROFORMABALANSRÄKNINGEN

För att beskriva effekten av de genomförda Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och förvärvet av GSS-Portföljen på Tre Kronors nyckeltal presenteras nedan utvalda nyckeltal baserade på den aktuella intjäningsförmågan och proformabalansräkning per den 30 juni 2018.

MKR	Tre Kronor	Förvärv	Tre Kronor	Förvärv	Tre Kronor
	före förvärv 2018-06-30	sommaren 2018 i Sverige och Norge	efter Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge	GSS- Portföljen	efter förvärv
Överskottsgrad, % ²⁾	68,6	86,7	74,4	75,0	74,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,3	95,4	93,3	97,8	94,9
Belåningsgrad, %	52,4	52,9	52,6	60,0	55,5
WAULT, år	2,5	6,6	3,8	4,1	3,9

1) För definitioner av nyckeltal hänvisas till avsnitt "Utvald historisk finansiell information" under rubriken "Definitioner av nyckeltal". Wault är starttid 31 augusti 2018.

2) Överskottsgrad i denna tabell beräknas som driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

Totalt antal aktier före Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och före Nyemissionen var 3 555 000 stycken och beräknat förvaltningsresultat var 31 Mkr eller 8,8 kr/aktie.

Totalt antal aktier efter Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge men före Nyemissionen är 5 308 211 stycken och beräknat förvaltningsresultat är 51 Mkr eller 9,6 kr/aktie.

Totalt antal aktier efter Nyemissionen beräknas vara högst 8 579 240 stycken och beräknat förvaltningsresultat är cirka 80 Mkr eller 9,3 kr/aktie. Tre Kronor har dock en extra kassa om minst cirka 39 Mkr efter emissionen vilket motsvarar cirka 367 000 aktier. Kassen planeras främst att användas för justeringar i befintligt bestånd. Justerat för kassen blir efter Nyemissionen justerat beräknat förvaltningsresultat lägst 9,7 kr/aktie.

OREVIDERAD KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan följer en sammanställning av den teoretiska effekten på Tre Kronors förvaltningsresultat efter Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge samt GSS-Portföljen vid en enskild isolerad händelse enligt nedan.

MKR	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Hyresintäkter	+/- 5 procent	+9,2 / -9,2
Fastighetskostnader	+/- 5 procent	-2,3 / +2,3
Räntekostnader	+/- 1 procent	-12,8 / +12,8

UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Tre Kronors årsredovisning för 2017 och delårsrapporten för första halvåret 2018. Delårsrapporten för perioden 2018-01-01 -2018-06-30 har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor. Årsredovisningen för 2017 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och reviderats av Bolagets revisor. Finansiella nyckeltal har varken reviderats eller granskats av Tre Kronors revisor.

Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (alternativa nyckeltal). Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. Tre Kronors uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Tre Kronors nyckeltal som inte definieras enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte beaktas separat från, eller som ett substitut för Tre Kronors finansiella information som upprättats enligt IFRS.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnitten *Kommentarer till finansiell information, Kapitalstruktur och annan finansiell information* samt Tre Kronors årsredovisning för 2018 och delårsrapport för första halvåret 2018. Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge är genomförda efter 2018-06-30 och ingår därför ej i delårsrapporten för första halvåret 2018.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	2018-01-01 -2018-06-30	2017-01-01 -2017-12-31 ¹⁾
Hysesintäkter	39 739	15 436
Driftkostnader	-11 917	-9 247
Central administration	-5 840	
Övriga externa kostnader		-18 000
Rörelseresultat	21 982	-11 811
Avskrivningar balanserade utgifter	-444	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0	82 721
Resultat före finansiella poster	21 538	70 910
Finansnetto	-8 754	-5 256
Resultat före skatt	12 784	65 654
Aktuell skatt	0	168
Uppskjuten skatt	-283	-15 596
Årets resultat efter skatt	12 501	50 226

1) Verksamheten startade 2017-10-18. Avser perioden 2017-03-27 - 2017-12-31.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	2018-06-30	2017-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	905 467	905 300
Immateriella anläggningstillgångar	4 171	5 959
Summa anläggningstillgångar	909 638	911 259
Hyses- och kundfordringar	339	174
Övriga kortfristiga fordringar	543	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	272
Summa kortfristiga fordringar	882	451
Likvida medel	50 331	54 097
Summa omsättningstillgångar	51 213	54 548
Summa tillgångar	960 851	965 807
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	3 555	3 555
Övrigt tillskjutet kapital	343 058	343 058
Balanserat resultat inklusive årets resultat	55 617	50 226
Summa eget kapital	402 230	396 839
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	15 820	15 596
Tilläggsköpeskilling	30 000	
Summa avsättningar	45 820	15 596
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	494 250	494 250
Summa långfristiga skulder	494 250	494 250
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	2 323	3 197
Aktuella skatteskulder	1 341	2 621
Övriga skulder	1 272	36 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 615	16 551
Summa kortfristiga skulder	18 551	59 122
Summa eget kapital och skulder	960 851	965 807

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 - 2018-06-30	2017-01-01 - 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat innan finansiella poster	21 983	70 910
Poster som inte ingår i kassaflödet	-7 411	-82 720
Pantbrev	0	-1 088
Betalt finansnetto	0	-10 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	14 571	-22 948
Förändringar i rörelsekapital		
Förändringar i kortfristiga fordringar	-430	7 840
Förändring kortfristiga skulder	-7 064	-1 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	7 077	-16 738
Investeringsverksamheten		
Investeringar i dotterbolag	-4 252	-258 988
Lösen lån i förvärvade dotterbolag	686	-511 041
Investeringar i fastigheter	-167	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 733	-770 029
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	346 613
Upptagna lån	0	494 250
Lämnad aktieutdelning	-7 110	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 110	840 863
Årets kassaflöde	-3 766	54 096
Likvida medel vid årets början	54 097	-
Likvida medel vid årets slut	50 331	54 096

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Redogörelse för förändringar i eget kapital, Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	-	-	-	-
Bolagets bildande	500			500
Nyemission	3 555	343 058		346 613
Nedsättning aktiekapital	-500			-500
Årets resultat			50 226	50 226
Utgående eget kapital 2017-12-31				396 839

UTESTÅENDE SKULD

Information om utestående skuld per 2018-06-30

Belopp i SEK	Belopp	Löptid	Uppläggningsavgift, %	Uppläggningsavgift	Periodiserad kostnad räntetak ¹⁾	Marginal
Banklån 1	444 250 000	2022-10-13	0,50%	2 221 250	0,30%	2,25%
Banklån 2	50 000 000	2023-01-18	5%	2 500 000		5,50%
Summa	494 250 000					

1) Bolaget har ingått räntetakavtal med Danske Bank med lösenpris om 1,0000% för SEK 450 miljoner som löper från 2018-01-01 till och med 2022-09-30.

I Bolagets delårsrapport per den 30 juni 2018 uppgår kostnader för central administration till 5,84 Mkr av vilka cirka 1,5 Mkr är uppstartskostnader som uppstod i samband med Bolaget bildades och förvärvade fastigheter under föregående år.

NYCKELTAL

Tre Kronor presenterar nedan nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS eller reviderade av Bolagets revisorer, såvida inget annat anges. Tre Kronor anser att dessa nyckeltal ger bedömare av Bolaget värdefull och kompletterade information avseende finansiell ställning och resultatutveckling.

Tre Kronor redovisar nedan de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat och överskottsgrad då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare och ger en kompletterande bild av Bolagets resultat från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat. De alternativa nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar Bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar Bolagets förmåga att betala sina räntekostnader. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. Tre Kronor redovisar även avkastning på eget kapital och eget kapital per aktie då dessa nyckeltal visar på Bolagets resultat och lönsamhet, hur det egna kapitalet är fördelat per aktie och Bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden samt att genomföra utdelning till aktieägarna. Dessa alternativa nyckeltal kompletterar bilden av Bolagets finansiella utveckling och ger investerare och bedömare en bättre förståelse för avkastning och resultat. Annat nyckeltal som redovisas är genomsnittlig ränte- och kreditbindningstid som belyser Tre Kronors finansiella risk

Nyckeltal

	2018-01-01 - 2018-06-30	2017-01-01 - 2017-12-31 ¹⁾
Fastighetsrelaterade		
Fastigheternas verkliga värde, MSEK ³⁾	905	905
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²⁾	92%	92%
Överskottsgrad, % ²⁾	70%	71%
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, % ²⁾	3,1%	12,7%
Soliditet, % ²⁾	41,9%	41,1%
Belåningsgrad, % ²⁾	54,6%	54,6%
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	2,9	neg
Genomsnittlig räntebindning, år ²⁾	3,9	4,4
Genomsnittlig kreditbindning, år ²⁾	4,3	4,8

Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr ³⁾	3,5	14,1
Eget kapital per aktie, kr ²⁾	113	112
Börskurs per aktie, kr ²⁾	113,5	101
Antal utestående aktier, st ²⁾	3 555 000	3 555 000

1) Verksamheten startade 2017-10-18. Avser perioden 2017-03-27-2017-12-31.

2) Alternativt nyckeltal, ej reviderat, se nedan för definition och ovan under "Nyckeltal" för särskilt motivering.

3) IFRS-nyckeltal, reviderat vad avser räkenskapsår 2017.

Not: Genomsnittlig räntebindning och Genomsnittlig kreditbindning är beräknade utifrån Information om utestående skuld per 2018-06-30. Nyckeltalen ovan är urtaget från halvårsrapporten för första halvåret 2018 och därmed ej reviderade av Bolagets revisor. Inga nyckeltal redovisades i årsredovisningen 2017.

DEFINITIONER NYCKELTAL

Antal utestående aktier

Nyckeltalet visar det faktiska antalet utestående aktier vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två. För 2017 räknas eget kapital som summan av utgående balans. Nyckeltalet visar den avkastning som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i Tre Kronor samt på det ackumulerade resultatet, och syftar till att ge investerare och bedömare en bättre förståelse för avkastning och resultat.

Belåningsgrad

Räntebärande och andra skulder med säkerhet i fastigheter dividerat med fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Nyckeltalet belyser Tre Kronors finansiella risk och därmed även dess finansiella stabilitet.

Börskurs per aktie

Nyckeltalet visar aktiens slutkurs sista affärsdag i respektive period.

Eget kapital per aktie

Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Nyckeltalet presenteras som ett mått utvisande det egna kapitalets fördelning per aktie, och ger investerare och bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång. Nyckeltalet syftar till att visa fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad och därmed en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbeståndet och därmed i Tre Kronor.

Förvaltningsresultat

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto. Nyckeltalet belyser Tre Kronors intjäningsförmåga, och ger en kompletterande bild av Tre Kronors resultat från verksamheten.

Genomsnittligt antal aktier

Nyckeltalet visar antalet utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden, således det genomsnittliga antalet aktier.

Genomsnittlig räntebindning

Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder. Nyckeltalet belyser Tre Kronors finansiella risk.

Genomsnittlig kreditbindning

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder. Nyckeltalet belyser Tre Kronors finansiella frisk.

Hyresintäkter

Nyckeltalet visar periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

Resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader

underperioden. Nyckeltalet är ett mått på Tre Kronors förmåga att täcka räntekostnaderna.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång. Nyckeltalet utvisar hur mycket av Tre Kronors tillgångar som är finansierade med egna medel, och är därmed ett mått på Tre Kronors stabilitet.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott (Hyresintäkter minus Driftkostnader) dividerat med periodens hyresintäkter. Nyckeltalet belyser hur stor del av Tre Kronors hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader, och ger en kompletterande bild av Tre Kronors resultat från verksamheten.

FASTIGHETSINFORMATION

	2018-01-01 - 2018-06-30	2017-01-01 - 2017-12-31 ¹⁾
Hyresvärde, MSEK ²⁾	85	85
Uthyrbar yta, kvm ³⁾	78 927	79 071
WAULT, år ⁴⁾	2,8	3,0

1) Verksamheten startade 2017-10-18. Avser perioden 2017-03-27-2017-12-31.

2) Avser utgående hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

3) Avser totalytan som är tillgänglig för uthyrning.

4) Avser hyresavtalens återstående löptid räknat på tidpunkt för hyrestidens slut. Hyresavtal för bostäder och garage/parkering är exkluderade.

Bolaget redovisar ekonomisk uthyrningsgrad och hyresvärde för att ge en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbeståndet och därmed även i Bolaget. Detta är vanligt förekommande i branschen och ger investerare och bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag. Tre Kronor redovisar även WAULT, vilket är vanligt förekommande i branschen och som anger hyresavtalens återstående löptid. Detta bedöms ge investerare en bättre förståelse för Bolagets förfallostruktur och när i tiden risker och möjligheter uppstår vid omförhandling av hyresavtal.

KOMMENTAR TILL FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen avser perioden 1 januari – 30 juni 2018 samt räkenskapsåret 2017. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

Tre Kronor Property Investment AB (publ) uppstod som legal enhet år 2017, då bolaget skapades och tillfördes nya aktieägare vid en nyemission som avslutades i oktober 2017. Därefter förvärvade bolaget 72 stycken handelsfastigheter belägna i företrädesvis södra och mellersta Sverige. Till följd av avsaknad av tidigare verksamhetshistorik kan inte någon jämförelse göras för utvecklingen perioderna emellan. Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge är genomförda efter 2018-06-30 och ingår därför ej i delårsrapporten för första halvåret 2018.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden 1 januari till 30 juni 2018 uppgick till 39,7 Mkr, vilket kan jämföras med 15,4 Mkr för räkenskapsåret 2017. Den uthyrbara arean under 2017 uppgick till 79 071 kvm, vilket kan jämföras med 78 927 kvm per första halvåret 2018.

Fastighetskostnader

Driftkostnader uppgick till sammanlagt 11,9 Mkr under 1 januari – 30 juni 2018. För räkenskapsåret 2017 uppgick driftkostnader till sammanlagt 9,2 Mkr. Central administration under 1 januari – 30 juni 2018 uppgick till -5,8 Mkr, en kostnadspost som inte specificerades enskilt i årsredovisningen för 2017. Övriga externa kostnader en post som enbart specificerades i årsredovisningen 2017 uppgick till 18 Mkr.

Värdeförändringar

Resultatet för perioden 1 januari till 30 juni 2018 påverkades inte av några orealiserade värdeförändringar, vilket kan jämföras med 82,7 Mkr i orealiserade värdeförändringar för fastigheterna för räkenskapsåret 2017. Under innevarande år har inga fastighetsvärderingar

skett. Detta kommer att ske andra halvåret 2018.

Finansnetto

Finansnetto för perioden 1 januari till 30 juni 2018 uppgick till totalt 8,8 Mkr. Finansiella kostnader för räkenskapsåret 2017 uppgick till 5,3 Mkr, och bestod av orealiserade värdeförändringar på kortfristiga derivatinstrument, finansiella kostnader och övriga räntekostnader och liknande resultatposter.

Skatt

Aktuell skatt för räkenskapsåret 2017 uppgick till 167 tkr. Ingen aktuell skatt finns för perioden 1 januari till 30 juni 2018. Uppskjuten skatt för räkenskapsåret 2017 uppgick till 15,6 Mkr och för perioden 1 januari till 30 juni 2018 till 283 tkr.

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden 1 januari till 30 juni 2018 uppgick till 14,6 Mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten för samma period uppgick till -3,7 Mkr och bestod bland annat av investeringar i dotterbolag om -4,3 Mkr och investeringar i fastigheter om -0,2 Mkr. Därutöver förekom det en aktieutdelning om 7,1 Mkr under perioden. Kassaflödet för räkenskapsåret 2017 påverkas av bildandet av den legala enheten Tre Kronor och förvärvet av 72 stycken fastigheter. Kassaflödet från den löpande verksamheten, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten uppgick till -16,7 Mkr, -770, 0 Mkr respektive 840,9 Mkr.

Fastighetsbestånd

Per den 31 december 2017 bestod fastighetsbeståndet av 72 fastigheter med en uthyrbar area om 79 071 kvm. Per den 30 juni 2018 bestod fastighetsbeståndet av 72 fastigheter med en uthyrbar area om 78 927 kvm.

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

NETTOSKULDSÄTTNING

Tre Kronor finansieras genom eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. De räntebärande skulderna består av skulder till kreditinstitut. De totala kreditavtalen uppgår till 723,4 Mkr per den 4 september 2018. Tre Kronors belåningsgrad uppgår till 53 procent per den 4 september 2018.

Nedanstående tabeller avser Tre Kronors egna kapital, exklusive balanserade vinstmedel, och skuldsättning per den 4 september 2018. I tabellen nedan är icke räntebärande skulder, uppskjuten skatt och derivat ej inkluderade.

MKR 4 september 2018	
Kortfristiga skulder	
Mot säkerhet ¹⁾	0
Blancokrediter	0
Summa kortfristiga skulder	0
Långfristiga skulder²⁾	
Mot säkerhet ¹⁾	723
Blancokrediter	0
Summa långfristiga skulder	723
Eget kapital	
Aktiekapital	5
Tillskjutet kapital	563
Summa	568

MKR	4 september 2018
A Kassa	0
B Likvida medel	103
C Lätt realiserbara värdepapper	0
D Likviditet (A)+(B)+(C)	103
E Kortfristiga fordringar	3
F Kortfristiga bankskulder	0
G Kortfristig del av långfristiga skulder	0
H Andra kortfristiga skulder	23
I Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	23
J Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	-83
K Långfristiga banklån	723
L Emitterade obligationer	0
M Andra långfristiga skulder	0
N Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	723
O Nettoskuldsättning (J)+(N)	640

1) Skulder mot säkerhet har sina säkerheter främst i pantbrevssäkerhet, pant i aktier i dotterbolag samt pant i interna fordringar med vidhäftande pantbrevssäkerhet.

2) I posten inkluderas skulder som förfaller inom 12 månader där Bolaget avser att refinansiera skulden och bedömer att refinansiering kan ske på marknadsmässiga villkor.

RÖRELSEKAPITAL OCH KAPITALBEHOV

Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Tre Kronors möjlighet att fullgöra sina förpliktelser inom en tolv månaders horisont. Med anledning av förvärvet av GSS-Portföljen kommer Tre Kronors rörelsekapital ej att vara tillräckligt. Förvärvet av GSS-Portföljen planeras att tillträdas den 7 november 2018 och Tre Kronor ska erlægga köpeskillingen på tillträdesdagen. Nyemissionen genomförs för att möjliggöra förvärvet av GSS-Portföljen och hela emissionslikviden kommer att användas till förvärvet. Minst 325 Mkr måste tillföras genom Emissionen för att en brist inte ska uppkomma.

Genom den planerade Nyemissionen om högst 350 och lägst 325 Mkr före avdrag för emissionskostnader samt nya kreditfaciliteter om 541,5 Mkr förväntas rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna att täckas.

Om Nyemissionen ej genomförs eller beviljade krediter inte betalas ut saknas tillräckligt rörelsekapital. Tre Kronor kan dock ej heller i sådant fall fullfölja förvärvet av GSS-Portföljen, eftersom förvärvsavtalet är villkorat av att Nyemissionen genomförs.

Om Tre Kronor inte skulle lyckas erhålla finansiering och därmed inte har tillräcklig finansiering för att genomföra förvärvet av GSS-Portföljen efter att Nyemissionen är genomförd kan Bolaget dock komma att drabbas av rättsliga sanktioner på grund av avtalsbrott, eftersom förvärvsavtalet är bindande.

FÖRVÄRV, FÖRSÄLJNING OCH INVESTERINGAR

Tre Kronor bildades 2017. I samband med bildande förvärvade Bolaget fastigheter för cirka 896 Mkr och gjorde inga investeringar i dessa fastigheter under 2017. Inga fastigheter avyttrades under 2017. Under perioden 1 januari 2018 – 31 augusti 2018 har Tre Kronor pågående investeringar om 4 Mkr i befintliga fastigheter och 17 fastigheter har förvärvats för cirka 463 Mkr.

UPPSKJUTEN SKATT OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

Den uppskjutna nettoskatteskulden uppgick per den 31 december 2017 till 15,6 Mkr, och beräknas utifrån uppskjuten skatteskuld minus uppskjuten skattefordran. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 19,2 Mkr brutto, varav 18,9 Mkr hänförliga till temporära skillnader och 0,3 Mkr av övriga uppskjutna skatteskulder. Beräkningen av de temporära skillnaderna baseras på skillnaden mellan nettopriset för de förvärvade tillgångarna om cirka 820 Mkr och den nya värderingen cirka 905 Mkr multiplicerat med 22 procent skattesats som är den bokförda uppskjutna skatten i IFRS.

FINANSPOLICY OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Bolagets ledning ansvarar för säkerställandet av tillgång till likviditet och långsiktig finansiering liksom optimering av Bolagets ränte- och kreditrisker. Bolagets finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av Koncernens befintliga och framtida behov av finansiering, likviditet samt önskad ränterisk.

KAPITALSTRUKTUR

Tre Kronor bedriver kapitalintensiv verksamhet där tillgången på kapital är en grundförutsättning. Tillgångarna består i huvudsak av fastigheter som finansieras via eget kapital, räntebärande skulder och övrigt kapital. Hur stor andel respektive del utgör beror på stabiliteten i Bolaget, fastighetstyperna, riskaversionen hänförlig till såväl ägare som kreditgivare samt ägarnas avkastningskrav. Faktorer som konjunktur, skattesituation och hyresavtalens konstruktion påverkar också. Per den 31 december 2017 finansierades 41,1 procent av den totala balansomslutningen på 966 Mkr via eget kapital, 51,2 procent genom räntebärande skulder och 7,7 procent av övrigt kapital.

Uttaga pantbrev i fastighetsbeståndet, per den 31 december 2017, uppgick till 514,5 Mkr. Cirka 90 procent av den totala kreditvolymen har säkerhet i form av pantbrev i fastigheter.

Därutöver har Bolaget lämnat säkerhet i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen. I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, kovenanter, i syfte att begränsa risken för Bolagets kreditgivare.

I samband med Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge har pantbrev om NOK 165 miljoner tillkommit för norska fastigheter och SEK 17,6 miljoner för svenska fastigheter.

Bolagets finansiella kovenanter per 31 augusti 2018 från externa långgivare inkluderar att på koncernnivå uppfylla följande:

- Räntetäckningsgrad eller ICR om lägst 2,0 gånger.
- Soliditet om lägst 25 procent.
- En kassa om minst 20 Mkr.
- LTV ska inte överstiga 70 procent.

Därutöver ska belåningsgraden för lån med första prioritet (senior) aldrig överstiga 59 procent per fastighet och om dessa överstiger 50 procent ska lånet amorteras med 2 procent per år.

Från och med 1 september 2019 ska kassan ej understiga 30 Mkr.

HANTERING AV LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

Bolagets ledning styr och begränsar de finansiella riskerna. Goda kontakter med banker och kapitalmarknad och framförhållning vid likviditets- och refinansieringsbehov skapar förtroende gentemot finansiärer och marknaden. Genom att utnyttja flera finansieringskällor, bland annat bank- och kapitalmarknadsfinansiering, sprids riskerna.

HANTERING AV RÄNTERISK

Tre Kronor har genom räntesäkring hanterat ränterisken. Genom en diversifierad förfallostruktur och räntebindning minskar Tre Kronor risken att påtagligt påverkas av enskilda ränteförändringar. Tre Kronor har möjlighet att hantera ränterisken med derivat och swap-avtal.

HANTERING AV KREDITRISK

Tre Kronor begränsar ledningens möjligheter att ingå avtal över vissa tillåtna avtalsvolymmer. Bolaget har över tid minskat enskilda motparters andel av hyresintäkterna.

HYRESFÖRLUSTER OCH VAKANSER

För att minska risken för betalningsinställelse garanteras i vissa fall hyresgästens förpliktelse av ett moderbolags- eller en bankgaranti. Lokal närvaro med god kompetens om respektive ort ger goda förutsättningar för långvariga hyresgästrelationer. Ett relativt stort och diversifierat fastighetsbestånd, med ett stort antal hyresgäster, minskar risken för påtagligt lägre hyresintäkter om någon ort skulle möta ekonomiska motgångar. Risken för omfattande omförhandlingar hanteras genom en jämn löptidsfördelning av hyresavtalen. Majoriteten av hyresavtalen omfattas av en indexkompensation beroende på löptid.

TENDENSER UNDER 2018

Tre Kronor bedömer att marknadsutvecklingen på Bolagets marknader har varit fortsatt positiv under 2018, både vad gäller makroekonomiska faktorer såväl som hyresutveckling. Den goda svenska ekonomin är positiv för Tre Kronors fortsatta utveckling och befolkningstillväxten och urbaniseringstrenden på majoriteten av de orter Bolaget är verksamt är fortsatt gynnsam.

Bolaget bedömer att de genomförda Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge och förvärvet av GSS-Portföljen är strategiskt viktiga affärer för Tre Kronors fortsatta utveckling. Förvärvet möjliggör till exempel stordriftsfördelar, bland annat genom förvaltningssynergier, ökad diversifiering av hyresgästbas, förbättrad position inom dagligvaruhandeln, samt synergier avseende central- och fastighetsadministration.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 31 AUGUSTI 2018

Den 20 september 2018 offentliggjorde Tre Kronor att Bolaget ingått avtal om att förvärva GSS-Portföljen.

Utöver detta har det inte skett några väsentliga förändringar i Tre Kronors finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 juni 2018.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan följer en sammanställning av den teoretiska effekten på Tre Kronors förvaltningsresultat efter Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge men exklusive GSS-Portföljen vid en enskild isolerad händelse enligt nedan.

	<i>MKR</i>	<i>Förändring</i>	<i>Effekt på förvaltningsresultat</i>
<i>Hyresintäkter</i>		+/- 5 procent	+5,8 / -5,8
<i>Fastighetskostnader</i>		+/- 5 procent	-1,5 / +1,5
<i>Räntekostnader</i>		+/- 1 procent	-7,4 / +7,4

NYA RÄNTEAVDRAGSBEGRÄNSNINGSGREGLER

Den 1 januari 2019 träder nya ränteavdragsbegränsningsregler i kraft (Prop. 2017/18:245 - Nya skatteregler för företagssektorn). I korthet innebär reglerna att ett företags negativa räntenetto blir föremål för en avdragsbegränsning och storleken på ränteavdraget ska beräknas baserat på företagets skattemässiga EBITDA. Vidare kommer bolagsskatten i ett första steg att sänkas till 21,4 % jämfört med idag gällande 22 %. Den andra sänkningen av bolagsskatten kommer att gälla fr.o.m. 2021 och då uppgå till 20,6 %.

Med nuvarande bolags- och finansieringsstruktur kommer gränsen för när räntekostnader ej får dras av inte överskridas. De nya reglerna får därför, under dessa förutsättningar, ingen negativ effekt för Tre Kronor. Den minskade bolagsskattesatsen leder däremot till en något positiv effekt för de bolag som är i skatteposition. Vid en högre räntesats om ca 0,5 procentenheter kommer Tre Kronor drabbas av en ökad skattekostnad jämfört med idag p.g.a. att del av räntekostnaderna inte kommer vara skattemässigt avdragsgilla.

AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Enligt Tre Kronors bolagsordning som antogs vid extra bolagsstämma den 6 oktober 2017 ska aktiekapitalet vara lägst 3 000 000 kronor och högst 12 000 000 kronor, fördelat på lägst 3 000 000 och högst 12 000 000 aktier. Bolaget har ett aktieslag och det registrerade aktiekapitalet uppgår före Nyemissionens genomförande till 5 308 211 kr fördelat på 5 308 211 aktier. Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst. Aktieägarna får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av de ägda och företrädna aktierna utan begränsning i rösträtten. Samtliga aktier i Bolaget har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som är förenade med Bolagets aktier, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Aktier regleras av svensk rätt. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Tre Kronors bolagsordning innehåller ett avstämningsförbehåll och aktierna är anslutna till Euroclear, vilket innebär att Euroclear administrerar aktieboken och registrerar aktierna i Bolaget på person. Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier eller kommer att utfärdas för de aktier som emitteras i Nyemissionen. Tre Kronors aktier har ISIN-kod SE0010169516 och handlas sedan 10 november 2017 under kortnamnet (ticker) 3KR på Nasdaq Stockholm First North. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem och är denominerade i svenska kronor. Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret. Det finns inga utestående konvertibla eller utbytbara värdepapper förenade med rätt till teckning av aktier i Tre Kronor.

NYEMISSION

Med stöd av bemyndigande från bolagsstämma den 3 april 2018, avser styrelsen i Tre Kronor att i samband med Erbjudandet besluta om en riktad nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt av högst 3 271 029 och lägst 3 037 384 aktier. Genom nyemissionen kan Bolagets aktiekapital ökas med högst 3 271 029 kr och lägst 3 037 384 kr genom utgivandet av högst 3 271 029 och lägst 3 037 384 aktier, vilket motsvarar en utspädningseffekt om högst 38,1 procent. Likvid som erhålls från Nyemissionen planeras att användas till förvärvet av GSS-Portföljen och investeringar i befintlig portfölj.

PERSONER MED INSYNSTÄLLNING

Utöver de personer som ingår i styrelsen, ledningen, den huvudansvariga revisorn samt ett antal anställda/uppdragstagare i Tre Kronor som har en befattning som normalt kan antas medföra tillgång till icke offentliggjord kurspåverkande information finns inga personer som är anmälningsskyldiga enligt lag (2000:1087) om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument.

ÄGARSTRUKTURER

Nedan visas Bolagets största aktieägare med innehav motsvarande minst fem procent av aktierna eller rösterna enligt information inhämtad från Euroclear per den 24 augusti 2018.

Största aktieägare i Tre Kronor Property Investment AB¹⁾

Namn	Antal aktier	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Catella Bank S.A ²⁾	3 719 667	70%	70%
Försäkringsbolaget Avanza Pension ²⁾	540 586	10%	10%
AB Rolf	121 746	2%	2%
Nordnet Pensionsförsäkringar	85 530	2%	2%
Ålands Ömsesidiga Förs.bolag	85 246	2%	2%
Synskadades Stifelse	56 250	1%	1%
Gålostiftelsen	56 250	1%	1%
Erna & Victor Hasselblads Stiftelse	55 000	1%	1%
UBS Switzerland	45 000	1%	1%
John Henrik Fredrik Fåhraeus	39 339	1%	1%
Totalt 10 största aktieägare	4 765 275	90%	90%
Övriga aktieägare	524 025	10%	10%
Totalt samtliga aktieägare	5 289 300	100%	100%

¹⁾ Den 30 augusti 2018 har 18 911 aktier emitterats vid en kvittningsemission. Totalt antal aktier uppgick den 30 augusti till 5 308 211 aktier. För kunders räkning.

²⁾ För kunders räkning.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Förändring av aktiekapitalet	Aktiekapitalet	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde
2017-03-20	Bildande av Bolaget	50 000	50 000	50 000	50 000	1
2017-07-03	Beslutad nyemission	450 000	500 000	450 000	500 000	1
2017-10-06	Beslutad nyemission	3 555 000	4 055 000	3 555 000	4 055 000	1
2017-10-06	Beslutad minskning av aktiekapitalet ¹⁾	-500 000	3 555 000	-500 000	3 555 000	1
2018-07-12	Beslutad nyemission	1 734 300	5 289 300	1 734 300	5 289 300	1
2018-08-30	Kvittningsemissioner	18 911	5 308 211	18 911	5 308 211	1
2018-10 ²⁾	Nyemissionen	3 271 029	8 579 240	3 271 029	8 579 240	1

1) Beslutad minskning av aktiekapitalet med indragning av aktier till ett kvotvärde om 1 kr.

2) Aktiekapitalet efter att Nyemissionen genomförts.

INCITAMENTSPROGRAM

Per datumet för Prospektets offentliggörande finns det inga incitamentsprogram i Bolaget.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt Tre Kronors styrelse känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

UTDELNINGSPOLICY

Tre Kronors utdelningspolicy är att dela ut 8 kronor per aktie årligen fördelat över en gång per kvartal.

KURSUTVECKLING

Diagrammet intill visar stamaktiens kursutveckling på First North sedan 10 november 2017. Kursen uppgick till 112 kronor den 4 september 2018.

Kursutveckling Tre Kronor Property Investment AB (publ)



Tabell över kursutvecklingen för Tre Kronor Property Investment AB (publ)

DATUM	KR/AKTIE
10/11/2017	102,5
29/12/2017	101,0
31/01/2018	100,0
28/02/2018	102,0
29/03/2018	109,0
30/04/2018	109,0
31/05/2018	113,0
29/06/2018	113,5
31/07/2018	112,5
31/08/2018	112,0
04/09/2018	112,0

FÖRETRÄDESRÄTT TILL NYA AKTIER

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inget hinder i Bolagets bolagsordning avseende möjligheter att, i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

ÖVRIG INFORMATION

Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställda avstämningsdagarna för utdelning är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningar utbetalas normalt till aktieägarna genom

Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nå genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Bolaget betalar utdelning i kronor. Varken aktiebolagslagen (2005:551) eller Tre Kronors bolagsordning föreskriver några restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till övriga aktieägare med hemvist i Sverige. Betalningar till aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt. Aktieägare har rätt till framtida utdelning förutsatt att beslut fattas därom. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation.

LEGALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring fattas av aktieägarna vid bolagsstämman. Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring får endast fattas under förutsättning att det efter värdeöverföringen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Bundet eget kapital innefattar bland annat Bolagets aktiekapital och reservfond. Utöver kravet på full täckning för Bolagets bundna egna kapital får vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring endast fattas under förutsättning att vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till: (a) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och (b) Bolagets och, i förekommande fall, Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den så kallade försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt. Enligt aktiebolagslagen (2005:551) har minoritetsaktieägare som tillsammans representerar minst tio (10) procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget rätt att begära vinstutdelning (till samtliga aktieägare) från Bolagets vinst. Efter en sådan begäran måste årsstämman besluta att dela ut det som återstår av vinsten enligt den av årsstämman fastställda balansräkningen för det aktuella året med avdrag för: (a) balanserad förlust som överstiger fria fonder, (b) belopp som enligt lag eller bolagsordningen ska avsättas till bundet eget kapital och (c) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem (5) procent av Bolagets egna kapital. Dessutom får bolagsstämman inte fatta beslut om vinstutdelning om det inte finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital eller om det inte skulle vara förenligt med den ovan beskrivna försiktighetsregeln.

LIKVIDITETSGARANT

Bolaget har ingått ett likviditetsgarantiavtal med Erik Penser Bank AB (publ) ("**Penser**"). Syftet med likviditetsgarantin är att främja en god likviditet i Bolagets aktier samt säkerställa en låg spread mellan köp- och säljkurs i den löpande handeln. Som likviditetsgarant har Penser åtagit sig att säkerställa en köp- respektive säljvolym motsvarande 15 000 kronor vardera i orderboken med en spread mellan köp- och säljkurs om maximalt 4,0 procent. Priser ska kvoterats minst 85 procent av handelsdagen. Likviditetsgarantiavtalet löper tills vidare med tre månaders uppsägningstid.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSEN

Enligt Tre Kronors bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsen består för närvarande av fyra styrelseledamöter. Styrelsemedlemmarna är valda av årsstämman den 3 april 2018 för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Av nedanstående tabell framgår uppgifter om styrelsemedlemmar, deras födelseår, året de först valdes in, ledamöternas befattning och deras aktieinnehav i Bolaget per dagen för Prospektet. Nedanstående upplysningar om styrelsemedlemmarnas aktieinnehav i Bolaget omfattar även närståendes innehav.

Namn	Födelseår	Ledamot		Aktieinnehav i
		sedan	Befattning (direkt/indirekt)	Bolaget
Bernt-Olof Gustafsson	1960	2017	Styrelse- ordförande	2 500
Mats Larsson	1958	2017	Styrelse- ledamot	10 000
Magnus Ros	1967	2018	Styrelse- ledamot	–
Cecilia Widebäck West	1957	2018	Styrelse- ledamot	–

Bernt-Olof Gustafsson (1960)

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot och ordförande sedan 2017.

Direkt innehav i Bolaget: -

Indirekt innehav i Bolaget: 2 500 via Rexad AB.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i NCM Development AB, Stadsbyggnadsbolaget i Sverige AB, LIGNERO AB och Täby Strandängar AB. Styrelseledamot i Samtrygg AB, Samtrygg Group AB (publ), Rexad AB, NSCSBB Björknäs 1:871 AB, Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 2 AB och NSCSBB Holding AB. Styrelsesuppleant i Constellator Fastighetsanalys Aktiebolag och Marola redovisning AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot, ordförande och verkställande direktör i KF Fastigheter Holding 1 AB, Vinne 10 AB, Vinne 4 AB och Coop Projekt & Drift AB, Vinne 7 AB. Styrelseledamot och ordförande i Fastighetsaktiebolaget Kvarnholmen, Stockholms Dykeriaktiebolag, Kvarnaktiebolaget Juvel, KF Supermarketfastigheter Aktiebolag, Bopec Progress Aktiebolag, Handelsboden Simrishamn Fabriken 1 AB (publ), Trophi Bäckebo 1 AB, Exploatering Holding AB, KF Stormarknadsfastigheter Aktiebolag, KFF Utveckling Holding AB, Valbo Volymhandel AB, Lund Välten 10 AB, Tegelhagen Förvaltning AB, Lund Årdret 3 AB, KF Sicklaön 13:2 i Nacka AB, Bromma Blocks Centrumhandel AB, Trophi Bäckebo Centrumhandel AB, Linköping Elit 1 AB, Nyköping Stenbäret 7 AB, KF Fastigheter Mälardalen AB, Huddinge Buxbom 1 AB, KFF SverigeFastigheter AB, Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB, Trafikflyget 5 i Stockholm AB, Trafikflyget 7 i Stockholm AB, KF Fastigheter Syd AB, Norra Backaplan Bostads AB, KF Rösunda i Nacka AB, SHF Valbo Ön 32:2 AB, Sjötelegraf AB, Trophi Weibullsholm AB, Destination Slussen AB, Coop Utvecklingsfastigheter AB, Eat and Sleep Sverige AB, Mjölby Jerikodal 16 AB, KF Fastigheter Väst AB, KFF Markutveckling AB, KF Besmanet 3 i Täby AB, Trafikflyget 9 i Stockholm AB, Garaget 1 i Eskilstuna AB, Lysstickan AB, Coop Butiksfastigheter AB, Handelsbodarna i Sverige Fastighets AB, Handelsboden Örebro Rävgräva 4:4 AB (publ), Västerås Kungsängen 13 AB, Nyköping Utmålet 10 AB, Södertälje Rosenlund 1:28 AB, Gasklockan 10 i Örebro AB, Sigtuna Märsta 1:238 AB, Brogård 1:4 i Upplands-Bro AB, Brogård 1:84 i Upplands-Bro AB, Ferdinand 9 i Stockholm AB, Turbinen Ålsta 2:85 AB, Kongahälla Shopping AB, Nygård 2:17 i Upplands-Bro AB, SHF Valbo Ön 31:2 AB, Retreal NSF 2 Stockholm Holding AB, Fröfabriken Fastighetsförädling AB, Trophi Centrumfastigheter 2 AB, Fastighetsaktiebolaget Hermius 3, Fastighetsaktiebolaget Hermius 1, Trophi Centrumfastigheter 1 AB, Trophi Arninge 3 AB, Fastighetsaktiebolaget Hermius 5,

Fastighetsaktiebolaget Hermius 6,
Fastighetsaktiebolaget Hermius 7,
Fastighetsaktiebolaget Hermius 8, Trophi
Boländerna AB, ESCF II Sweden Jägersro AB,
Trophi Arninge 2 AB, Fastighetsaktiebolaget
Hermius 9, Fastighetsaktiebolaget Hermius 10,
Trophi Arninge 1 AB, Trophi Tuna Park AB och
Fastighetsaktiebolaget Gruvab AB.
Styrelseledamot och verkställande direktör i
Coop Butiksutveckling AB. Styrelseledamot i
ESCF Fastighets Valbo Köpcentrum AB, Kilen 7
Solberga Aktiebolag, Solberga Handelscenter
Aktiebolag, Destination Slussen
Projektutveckling AB, Bro Markutveckling AB,
SHF Valbo Ön 31:3 AB och Kungens Kurva
Skärholmen Fastighetsägare Ekonomisk
förening. Verkställande direktör i Coop Sverige
Distributionsfastigheter Aktiebolag, KF
Fastigheter AB och Coop Sverige Fastigheter
Aktiebolag. Extern firmatecknare i
Holmenkvarnen 4 AB och Holmenkvarnen 3 AB.

Delägare: Rexad AB, Stadsbyggnadsbolaget i
Sverige AB och NCM Development AB.

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjörsexamen
från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.
Bernt-Olof har över 30 års erfarenhet av
fastighetsförvaltning, transaktioner och
finansiering.

Mats Larsson (1958)

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot
sedan 2017.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 10 000 aktier via
Larister Invest Aktiebolag.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot, ordförande
och verkställande direktör i Storbutiken i
Lindhagen AB. Styrelseledamot och
verkställande direktör i Larister Invest
Aktiebolag.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren):
Styrelseledamot i Market24 AB.
Styrelsesuppleant i Peasta Invest Aktiebolag.

Delägare: Storbutiken i Lindhagen AB och
Larister Invest Aktiebolag.

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: Gymnasieekonom,
företagsledarutbildning på IFL samt interna ICA
utbildningar. Mats har över 30 års erfarenhet av
dagligvaruhandeln och fastighetsbranschen
varav mer än 20 år inom ICA både i butik och
centralt, samt har varit styrelseledamot i ICA
Handlarnas förbund under tio år.

Magnus Ros (1967)

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot
sedan 2018.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och
verkställande direktör i Magnus Ros
Affärsutveckling AB. Verkställande direktör i
Arlanda Development Company AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren):
Bolagsman i Wb.me of Sweden Handelsbolag.

Delägare: Magnus Ros Affärsutveckling AB.

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: ADB (Systems
Sciences and Programming) vid Växjö Högskola,
flertalet traineetjänster. Magnus har över 20 års
erfarenhet av livsmedelshandel och etablering
från ICA, KF Fastigheter, Axfood och
Bergendahls.

Cecilia Widebäck West (1957)

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot
sedan 2018.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Ordförande i
Bostadsrättsföreningen Hyveln 129.
Styrelseledamot i Action Aid Sverige.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): –

Delägare: –

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: Master of Business
Administration, The Wharton School, University

of Pennsylvania, Philadelphia, USA.
Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm. Cecilia har över 30 års erfarenhet på ledande befattningar med fokus på stora kunder och finansiering på SEB. Under sin tid på SEB var Cecilia hållbarhetschef i sju år.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

I tabellen nedan visas uppgifter om namn, födelseår, nuvarande befattning, det år personen blev en ledande befattningshavare samt respektive befattningshavares aktieinnehav i Bolaget per dagen för Prospektet. Nedanstående upplysningar om ledande befattningshavares aktieinnehav i Bolaget omfattar närståendes innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Namn	Ledande befattningshavare		Befattning	Aktieinnehav i Bolaget (direkt/indirekt)
	Födelse-år	-havare sedan		
Michael Johansson	1965	2017	VD	10 000
Marcus Kruus	1975	2017	Fastighetschef	1 900
Jan Koskela	1961	2017	Interim CFO	–
Mika Saukkila	1964	2018	Teknisk chef	–

Michael Johansson (1965)

Uppdrag i Bolaget: VD sedan 2017.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 10 000 aktier genom Gilvert Development AB.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Gilvert Development AB och 3KR Alva 9 AB. Styrelseledamot i Takbalken AB, 3KR Alva 1 AB, Månviolen Fastighets AB, Broräcket AB, Plåtskruven AB, 3KR Alva 8 AB, 3KR Alva 7 AB och 3KR PROPERTY HOLDING AB, HIG Norwegian Retail AS, business registration no. 915 648 037, Port 1 Norway AS, business registration no 990 611 904, Butikkbygg Sørøst AS, registration no 890 195 822, Vikaveien 10 Eiendom AS, registration no 990 195 862, Jernbanegaten 17 Eiendom AS, registration no 990 195 897, Havnegaten Eiendom AS, registration no 990 195 927, Kapellveien 2 AS,

registration no 890 673 562, Handelshuset Rjukan AS, registration no 959 842 353.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot, ordförande och verkställande direktör i Fastica Holding AB. Styrelseledamot i Ancore Gnejsen AB, Fastica Bro AB, Fastica Sol AB, Fastica Vår AB, Fastica 10 AB, Fastica 12 AB, Fastica 30 Aktiebolag, Fastica 29 Aktiebolag, Fastica 28 AB, Fastica 27 AB, Secore Kiruna AB, Fastica 24 AB, Fastica 22 AB, Fastica 21 AB, Secore Katrineholm AB, Fastica 34 AB, Kundvagnen Kolven AB, Fastica 32 AB, Fastica 33 AB, Lantmännen Livsmedelsfastigheter i Svedala AB, Fastica 36 AB, Ancore 35 AB, Fastica 41 AB, Fastica 89 AB, Fastica 55 AB, Fastica 40 AB, Secore Gällivare AB, Ancore 38 AB, Fastica 43 AB, Fastica 53 AB, Secore Klippan AB, Fastica 95 AB, Fastica 62 AB, Fastica 65 AB, Fastica 64 AB, Fastica 63 AB, Fastica 56 AB, Secore Älvsbyn AB, Fastica 57 AB, Fastica 59 AB, Fastica 60 AB, Fastica 58 AB, Fastica 102 AB, Secore Örkeljunga AB, Fastica 68 AB, Secore Piteå AB, Fastica 73 AB, Fastica 71 AB, Fastica 72 AB, Fastica 69 AB, Fastica 70 AB, Långeberga Logistik AB, ICA Långeberga Holding AB, Ancore 74 AB, Ancore 78 AB, Fastica 75 AB, Fastica 77 AB, Fastica 76 AB, Fastica 79 AB, Fastica 80 AB, Ancore 81 AB, Ancore 82 AB, Ancore 83 AB, Ancore 84 AB, Ancore 85 AB, Ancore 86 AB, Ancore 87 AB, Fastica 88 AB, Fastica 96 AB, Fastica 90 AB, Secore Vellinge AB, Fastica 93 AB, Fastica 94 AB, Fastica 91 AB, Postgården 1 AB, Fastighetsaktiebolaget Postgården AB, Postgården 2 AB, Postgården 3 AB, Secore Perstorp AB, Secore Hedemora AB, Secore Sölvesborg AB, Secore Motala AB, Secore Bromölla AB, Secore Österbybruk AB, Secore Eksjö AB, Secore Kristinehamn AB, Secore Simrishamn AB, Secore Alunda AB, Secore Västerås AB, Secore Hässleholm AB, Fastica 114 AB, Fastica 113 AB, Mårtenssons Fastighet i Skåne AB, Fastica 117 AB, Fastica 116 AB, Fastica 98 AB, Fastica 100 AB, Fastica 99 AB, Fastica 120 AB, Fastica 118 AB, Fastica 121 AB, Fastica 119 AB, Fastica 122 AB, Postgården 3 Ekonomisk förening, Postgården 1 Ekonomisk förening och Postgården 2 Ekonomisk förening. Verkställande direktör i ICA Fastigheter AB.

Delägare: Gilvert Development AB.

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjörsexamen från Lunds tekniska högskola. Michael har över 25 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, transaktioner och finansiering.

Marcus Kruus (1975)

Uppdrag i Bolaget: Fastighetschef sedan 2018.

Direkt innehav i Bolaget: 1 900 aktier.

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Aquilion AB. Styrelseledamot i REM Real Estate AB. Verkställande direktör i CTV Properties AB (publ).

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot i Hyresbostäder 4 Dresden AB.

Delägare: Aquilion AB och REM Real Estate AB.

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska Högskola samt MBA-examen från Handelshögskolan i Göteborg. Marcus har över 15 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen med en bred kompetensbakgrund inom affärsutveckling, finansiering, transaktioner och förvaltning.

Jan Koskela (1961)

Uppdrag i Bolaget: Interim CFO sedan 2017.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot, ordförande och verkställande direktör i Jan Koskela Konsult AB. Styrelseledamot i Handelsbodarna i Sverige Fastighets AB, Handelsboden Örebro Rävgräva 4:4 AB (publ), Bro Mälarstrand AB, Tegelhagen Holding AB och CTV Properties AB (publ). Styrelsesuppleant i Fastighetsaktiebolaget Kvarnholmen, Coop Sverige Distributionsfastigheter Aktiebolag, Fastigheter Holding 1 AB, Kvarnaktiebolaget Juvel, Vinne 10 AB, Vinne 4 AB, KFF Exploatering Holding AB, KF Stormarknadsfastigheter Aktiebolag, KFF Utveckling Holding AB, Vinne 6 AB, Tegelhagen Förvaltning AB, Ljusta Projektutveckling AB, KF Sicklaön 13:2 i Nacka AB, KFF SverigeFastigheter

AB, KF Fastigheter Syd AB, KF Rösunda i Nacka AB, Sjötelegraf AB, Destination Slussen AB, KF Fastigheter Väst AB, KFF Markutveckling AB, Coop Butiksfastigheter AB, Vinne 7 AB, Sjötelegraf AB, Sjötelegrafens Kontorshotell AB, Brogård 1:4 i Upplands-Bro AB, Brogård 1:84 i Upplands-Bro AB, Ferdinand 9 i Stockholm AB, KF Fastigheter Holding 2 AB, Fröfabriken Fastighetsförädling AB, KFF Bostadsutveckling i Göteborg AB, Vinne 17 AB, KF Fastigheter Bostad AB, KFF Kungens Kurva 6 AB, KFF Kungens Kurva 5 AB, KFF Bostadsutveckling Kungens Kurva AB, KFF Kungens Kurva 4 AB, KFF Kungens Kurva 3 AB, KFF Kungens Kurva Holding AB, KFF Kungens Kurva 2 AB, Tegelhagen Holding 4 AB, Tegelhagen Holding 3 AB, Tegelhagen Holding 2 AB, Tegelhagen Holding 1 AB, Tegelhagen Holding 5 AB, Tegelhagen Holding 6 AB, Bro Mälarstrand 16 AB, Bro Mälarstrand 17 AB, Bro Mälarstrand 18 AB, Bro Mälarstrand 32 AB, Bro Mälarstrand 23 AB, Bro Mälarstrand 27 AB, Bro Mälarstrand 29 AB, Bro Mälarstrand 31 AB, Bro Mälarstrand 35 AB, Bro Mälarstrand 38 AB, Bro Mälarstrand 37 AB, Bro Mälarstrand 36 AB, Bro Mälarstrand 19 AB, Bro Mälarstrand 34 AB, Bro Mälarstrand 46 AB, Bro Mälarstrand 43 AB, Bro Mälarstrand 42 AB, Bro Mälarstrand 45 AB, Bro Mälarstrand 47 AB, Bro Mälarstrand 48 AB, Bro Mälarstrand 49 AB, Bro Mälarstrand 1 AB, Bro Mälarstrand 7 AB, Bro Mälarstrand 2 AB, Bro Mälarstrand 4 AB, Bro Mälarstrand 5 AB, Bro Mälarstrand 6 AB, Bro Mälarstrand 13 AB, Bro Mälarstrand 8 AB, Bro Mälarstrand 24 AB, Bro Mälarstrand 25 AB, Bro Mälarstrand 26 AB, Bro Mälarstrand 28 AB, Bro Mälarstrand 30 AB, Bro Mälarstrand 14 AB, Bro Mälarstrand 33 AB, Bro Mälarstrand 10 AB, Bro Mälarstrand 3 AB, Bro Mälarstrand 20 AB, Bro Mälarstrand 21 AB, Bro Mälarstrand 11 AB, Bro Mälarstrand 12 AB, Bro Mälarstrand 15 AB, Bro Mälarstrand 22 AB, Bro Mälarstrand 40 AB, Bro Mälarstrand 41 AB, Bro Mälarstrand 44 AB, Bro Mälarstrand 39 AB, Bro Mälarstrand 50 AB, Tegelhagen Holding 9 AB, Tegelhagen Holding 8 AB, Tegelhagen Holding 7 AB, Bro Mälarstrand 9 AB och Brogård 1:39 AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot i Handelsboden Simrishamn Fabriken 1 AB (publ), Linköping Elit 1 AB, Nyköping Stenbäret 7 AB, Mjölby Jerikodal 16 AB, Nyköping Utmålet 10 AB och Södertälje

Rosenlund 1:28 AB, Styrelsesuppleant i Stockholms Dykeriaktiebolag, Supermarketfastigheter Aktiebolag, Bopec Progress Aktiebolag, Backafastigheten 170:1 AB, KF Fastigheter Mälardalen AB, Huddinge Buxbom 1 AB, Norra Backaplan Bostads AB, Coop Utvecklingsfastigheter AB, Coop Projekt & Drift AB, Eat and Sleep Sverige AB, KF Besmanet 3 i Täby AB, Garaget 1 i Eskilstuna AB, Lysstickan AB, Gasklockan 10 i Örebro AB, Turbinen Ålsta 2:85 AB, Nygård 2:17 i Upplands-Bro AB, Retreal NSF 2 Stockholm Holding AB, Bro Mälarstrand AB, Tegelhagen Holding AB, Årby Centrum 1 AB, Trophi Arninge 3 AB, Trophi Arninge 2 AB, Fastighets AB Partille Port 5, Halmstad Järn 7 AB, Fastighetsaktiebolaget Gruvab AB, NSF II Retreal Tumba Bryggaren AB, NSF II Retreal Trelleborg Ståstorp AB och NSF II Retreal Motala Linden AB.

Delägare: Jan Koskela Konsult AB.

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: Kandidatexamen från Karlstads universitet. Jan har över 30 års erfarenhet från finansbranschen.

Mika Saukkila (1964)

Uppdrag i Bolaget: Teknisk chef sedan 2018.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i BSS Entreprenad AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): –

Delägare: –

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: Bygg och anläggning vid Jakobsbergsskolan. 30 års erfarenhet inom bygg och fastighetsverksamhet. Mika har varit verksam för bland andra Fortum Värme, Veolia, Telia och Fortifikationsverket.

Bolagsstyrning

Bolagets bolagsstyrning utgår från svensk lagstiftning, särskilt aktiebolagslagen (2005:551), Bolagets bolagsordning samt First Norths regelverk. Bolaget tillämpar inte Svensk Kod för

Bolagsstyrning då Bolagets aktie inte handlas på en reglerad marknadsplats.

Vid årsstämman den 3 april 2018 beslutades om följande principer för utseende av valberedningen.

Valberedningen ska ha tre ledamöter, varav en ska utses till ordförande. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen, men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Styrelsens ordförande ges i uppdrag att, med utgångspunkt från Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning per den sista bankdagen vid tredje kvartalets utgång, kontakta de tre största aktieägarna i Bolaget, vilka sedan äger rätt att utse en ledamot var till valberedningen.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska dock inte vara valberedningens ordförande. Om någon av de tre största aktieägarna avstår sin rätt att utse ledamot till valberedningen ska nästa aktieägare i storlek beredas tillfälle att utse ledamot till valberedningen. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras på Bolagets webbplats så snart de utsetts, dock senast sex månader före årsstämman.

Om ledamot utsetts av viss ägare ska ägarens namn anges. Ledamot ska lämna valberedningen om aktieägaren som utsett denne ledamot inte längre är en av de tre största

aktieägarna, varefter ny aktieägare i storleksmässig turordning ska erbjudas att utse ledamot. Om ej särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast mindre förändringar i röstetal ägt rum.

Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen. Förändringar i valberedningen ska offentliggöras omedelbart. Valberedningen ska inför årsstämma lämna förslag till (i) val av ordförande vid årsstämma, (ii) val av styrelseordförande och övriga ledamöter till bolagets styrelse, (iii) styrelsearvode för styrelseordförande samt ledamöter, (iv) val av, samt arvode till, revisor, (v) beslut av principer för utseende av ny valberedning.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress c/o Catella AB, Box 5894, 102 40 Stockholm.

Ingen styrelsemedlem eller medlem av ledningsgruppen har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterade mål. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit inblandad i konkurs, likvidation (avser inte frivillig likvidation) eller konkursförvaltning under de senaste fem åren. Inga anklagelser eller sanktioner i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar), rörande dessa personers förmåga att ingå som medlem av ett företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett företag, har riktats mot någon styrelsemedlem eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren. Under de senaste fem åren har ingen styrelsemedlem eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål eller ålagts näringsförbud. Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning. Vidare har ingen av

ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande. Ingen av personerna har förbundit att avyttra sitt innehav av värdepapper i Bolaget inom en viss tid. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav. Därtill bedriver Jan Koskela även konsultverksamhet mot andra uppdragstagare än Bolaget. Det förekommer inga familjeband mellan styrelsemedlemmar eller ledande befattningshavare.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman utser styrelsen och antar principer för ersättning till ledande befattningshavare. Bolaget har inga kommittéer för revisions- och ersättningsfrågor.

Ersättning till styrelseledamöter

Vid årsstämman den 3 april 2018 beslutades att arvode till styrelseledamöterna ska utgå med 100 000 kronor till ordföranden och med 25 000 kronor till envar av övriga ledamöter. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter att de avgått som ledamöter i styrelsen. För innevarande mandatperiod beräknas den totala ersättningen till styrelseledamöter uppgå till 175 000 kronor, fördelat enligt följande tabell.

<i>Namn</i>	<i>Befattning</i>	<i>Ersättning (kr)</i>
<i>Bernt-Olof Gustafsson</i>	Styrelseordförande	100 000
<i>Mats Larsson</i>	Ledamot	25 000
<i>Magnus Ros</i>	Ledamot	25 000
<i>Cecilia Widebäck West</i>	Ledamot	25 000
Totalt (SEK)		175 000

Under räkenskapsåret 2017 uppgick den totala ersättningen till styrelseledamöter till 125 000 kronor, fördelat enligt följande tabell.

<i>Namn</i>	<i>Befattning</i>	<i>Ersättning (kr)</i>
<i>Bernt-Olof Gustafsson</i>	Styrelseordförande	100 000
<i>Mats Larsson</i>	Ledamot	25 000
<i>Jyrki Konsala</i>	Ledamot	0
<i>Totalt (SEK)</i>		125 000

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Koncernledningen består av VD, CFO, fastighetschef och teknisk chef. Vid årsstämman den 3 april 2018 beslutades om följande riktlinjer för ersättning till VD att gälla fram till årsstämman 2019. Grundlönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. För anställningsavtalet ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag utgår inte. Styrelsen ska ha rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Nedanstående tabell visar ersättningar från Bolaget och dess dotterbolag till den verkställande direktören som betalats ut under räkenskapsåret 2017. Övriga ledande befattningshavare är konsulter och omfattas av förvaltningsavtalet med Catella Property Asset Management.

<i>Befattning</i>	<i>Grundlön</i>	<i>Rörlig ersättning</i>	<i>Förmåner</i>	<i>Arbetsgivaravgifter</i>
<i>Verkställande direktör¹⁾</i>	480 000	-	-	151 000
<i>Totalt (SEK)</i>	480 000	-	-	151 000

¹⁾ Ersättning till övriga ledande befattningshavare är del av ersättning till Catella Property Asset Management AB. För mer information om förvaltningsavtal mellan Tre Kronor och Catella Property Asset Management AB se kapitel "Legala frågor och övrig information" avsnitt "Väsentliga avtal".

REVISION

Enligt Tre Kronors bolagsordning ska Bolaget ha en revisor med eller utan revisorssuppleant. Bolagets revisor utses av årsstämman för en period om ett år. Innevarande period inleddes vid årsstämman den 3 april 2018 och nästa val sker i samband med årsstämman 2019. Bolagets revisor är David Johansson (född 1979). David Johansson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare) och varit Bolagets revisor under den period som täcks av den historiska finansiella informationen i Prospektet. David Johanssons kontorsadress är c/o Mazars Set Revisionsbyrå AB, 111 83 Stockholm.

BOLAGSORDNING

BOLAGSORDNING

§ 1 Firma

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

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 3 Verksamhet

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

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

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

§ 5 Styrelse

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

§ 6 Revisor

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

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

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

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

§ 8 Anmälan till bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift av aktieboken som avses i 7 kap 28 §

tredje stycket aktiebolagslagen (2005:551) avseende förhållandena fem dagar före stämman, dels anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9 Öppnande av stämma

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

§ 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

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

- 9) Val av styrelse och suppleanter samt revisionsbolag eller revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

§12 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på

avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

VISS GRUNDINFORMATION AVSEENDE TRE KRONOR

Uppgifter om Tre Kronor

<i>Bolagsform</i>	Publikt aktieföretag
<i>Organisationsnummer</i>	559106-4760
<i>Bildat</i>	Den 20 mars 2017, registrerat den 27 mars 2017
<i>Säte och huvudkontor</i>	Stockholms kommun
<i>Adress</i>	c/o Catella AB, Box 5894, 102 40 Stockholm
<i>Firma</i>	Tre Kronor Property Investment AB
<i>Verksamhet</i>	Bolaget skall direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet

10, Bergen, Løvåsveien 20, Drammen, Eliesongate 4, Gjøvik, Raufossvegen 223, Halden, Braveien 55, Mandal, Halseveien 32, Bergen, Olsvikskjenet 155/157 och Askøy, Storetraet med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om NOK 330 000 000. Köpeskillingen för aktierna uppgick till NOK 63 277 000. Aktierna tillika fastigheterna tillträdde den 31 augusti 2018. Förvärvet finansierades genom en riktad nyemission av aktier som beslutades av styrelsen den 10 juli 2018, med stöd i bemyndigande från årsstämman den 3 april 2018, samt banklån om NOK 165 000 000 och SEK 30 000 000 i junior finansiering.

VÄSENTLIGA AVTAL

Avtal om fastighets- och företagsförvärv

Koncernen utvecklar regelbundet sitt fastighetsbestånd genom förvärv och avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag. I det följande redovisas i kronologisk ordning de förvärv och avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag som styrelsen bedömer ha varit av större betydelse för Koncernen under de senaste två åren. Redovisade förvärv och avyttringar har enligt styrelsens bedömning varit av affärsmässig karaktär och ingångna överlåtelseavtal har innehållit för branschen sedvanliga garantier och villkor. Eventuella justeringar i nedan angivna preliminära köpeskillingar har reglerats med kontanta medel. Under den redovisade perioden har inga garantikrav av större betydelse framställts mot bolag inom Koncernen.

Förvärv av fastigheter i Norge

3KR Property Holding AB har förvärvat samtliga aktier i HIG Norwegian Retail AS med underliggande dotterbolag Port 1 Norway AS, Butikkbygg Sørøst AS, Vikaveien 10 Eiendom AS, Jernbanegaten 17 Eiendom AS, Havnegaten Eiendom AS, Kapellveien 2 AS och Handelshuset Rjukan AS och därigenom indirekt fastigheterna Tinn, Storgata 16, Tinn, Storgata 17, Båtsfjord, Havnegaten 2, 4 och 8, Saltdal, Jernbanegatan 17, Nesodden, Kapellveien 2, Sørreisa, Vikaveien

Förvärv av fastigheter från Arwidsro (f.d Granen RE 1 AB)

Tre Kronor har av Arwidsro (f.d. Granen RE 1 AB) förvärvat samtliga aktier i Granen Alva 1 AB med underliggande dotterbolag 3 KR Alva 7 AB, Plåtskruven AB, Takbalken AB, Broräcket AB, Månviolen Fastighets AB, 3KR Alva 8 AB, Fastighetsbolaget Hammartorget 5-7 KB, Gävle 10 KB, Buntmakaren i Motala KB, Malörten i Vänersborg KB och Tärnan 25 KB och indirekt 72 fastigheter med ett sammanlagt underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 896 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 245,6 Mkr. Tillträde till aktierna tillika fastigheterna skedde den 18 oktober 2017. Dessförinnan transporterades aktieöverlåtelseavtalet till Tre Kronors dotterbolag 3KR Property Holding AB som tillträdde aktierna. Förvärvet finansierades dels genom en nyemission av aktier om och dels genom banklån hos Danske Bank A/S, Sverige Filial och Catella Bank.

Pågående avtalsförhandlingar

Den 20 september 2018 har Tre Kronor tecknat avtal med AEVS Vattenslang AB om förvärv av fastigheter i Sverige (GSS-Portföljen) till ett värde av 903 Mkr beaktat en värdering av uppskjuten skatteskuld om 73 Mkr. Förvärven kommer ske i bolagsform. Köpeskillingen för aktier i dotterbolag ska erläggas på

tillträdesdagen 7 november 2018. Antalet bolag som förvärfvas på tillträdesdagen uppgår till åtta stycken där varje bolag äger en eller flera fastigheter. Köpeskillingen för aktier och andelar i de förvärvade bolagen uppgår till cirka 113 Mkr där skillnaden mellan GSS-Portföljens värde och köpeskillingen förklaras av lösen av låneskulder hänförliga till de förvärvade bolagen. I GSS-Portföljen har ett antal hyresavtal sagts upp för villkorsändring. Baserat på utfallet i förhandlingen kan fastighetsvärdet komma att reduceras med upp till SEK 35 miljoner. Säljaren har till och med 31 mars 2019 på sig att slutföra förhandlingen och avräkning mellan AEVS Vattenslang AB och Tre Kronor sker 30 juni 2019. Förvärvet av GSS-Portföljen finansieras av likviden från Nyemissionen om högst 350 och lägst 325 Mkr före avdrag för emissionskostnader och genom nya kreditfaciliteter om 541,5 Mkr.

Entreprenad och projektutvecklingsavtal

Investeringar i ny-, till- och ombyggnation är en central del i Bolagets tillväxtstrategi. Mot bakgrund av fastighetsspecifika förutsättningar och investeringsmål omfattar Koncernens ingångna entreprenadavtal främst totalentreprenader. Koncernens entreprenadavtal har ingåtts på för marknaden sedvanliga villkor med tillämpning av standardiserade branschvillkor. Med undantag för de ny-, till- och ombyggnationer som redogörs för nedan, bedöms inga enskilda ny-, till- och ombyggnationer omfatta rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Koncernen.

Hyresavtal

Koncernen är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantagna av väsentlig betydelse för Koncernens verksamhet och lönsamhet. Hyresavtalen har en varierande löptid. Uppsägningstiden för Bolagets mest väsentliga hyresavtal varierar mellan 4 till 124 månader per 31 augusti 2018.⁴

4) För mer information angående Koncernens väsentliga hyresavtal hänvisas till avsnittet "Bolaget efter förvärvet" - *Hyresgäster* i Prospektet.

Finansieringsavtal

Generell information

Koncernens låneavtal har ingåtts dels av Bolaget, dels av dess direkt och indirekt ägda dotterbolag, i huvudsakligt syfte att finansiera fastighetsförvärv, entreprenadprojekt, allmänna affärsändamål samt för att refinansiera lån. Koncernens kreditgivare enligt ingångna låneavtal är Danske Bank A/S, Sverige Filial och Avida Finans AB. Koncernens kreditportfölj består i sin helhet av bankfinansiering. Koncernens kreditvolym har underliggande säkerheter i form av pantbrev i fastigheter. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 3,8 år. Samtliga banklån är Stibor-baserade. Moderbolagsborgen har ingåtts av Bolaget i förekommande fall. Pantsättningar och borgensförbindelser har i huvudsak ingåtts som säkerhet för generella skuldförbindelser gentemot respektive kreditgivare och är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Bolaget har per 31 augusti 2018 utestående räntebärande skulder om 723 Mkr med en genomsnittlig ränta om 3,2 procent.

Låneavtal med Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial ("Danske Bank")

Bolaget, 3KR Property Holding AB, Broräcket 10 AB, Buntmakaren 10 i Motala KB, Fastighetsbolaget Hammartorget 5-7 KB, Gävle 10 KB, Granen Alva 1 AB, Malörten 1 i Vänersborg KB, Månviolen Fastighets AB, Plåtskruven AB, Takbalken AB och Tärnan 25 KB har ingått ett kreditfacilitetsavtal med Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial avseende ett periodlån om 486 Mkr. Lånet är fördelat på två trancher varvid 444,25 Mkr har tagits upp. Låneavtalet har ingåtts i huvudsakligt syfte att refinansiera tidigare lån. Som säkerhet för förpliktelseerna under låneavtalet har pantbrev i fastigheter och aktier i fastighetsägande bolag pantförskrivits. Utöver detta har Bolaget ingått moderbolagsborgen som säkerhet för dotterbolagens förpliktelser under låneavtalet. Till Danske Bank har Koncernen ett åtagande att löpande ha tillgänglig likviditet om minst 20 Mkr. I övrig innehåller avtalet sedvanliga åtaganden. Per den 31 augusti 2018 var den utestående skulden 444,25 Mkr. Lånet förfaller till betalning den 13 oktober 2022.

Låneavtal med Avida Finans AB.

Bolaget har ingått ett låneavtal med Avida Finans AB avseende ett periodlån. Som säkerhet för förpliktelse under låneavtalet har aktier i dotterbolag pantförskrivits. Avtalet innehåller sedvanliga åtaganden. Per den 18 september 2018 var den utestående skulden 80 Mkr. Lånet förfaller till betalning fem år och tre månader efter den 11 juli 2018 alternativt tre månader efter den 13 oktober 2022 då nuvarande bankfinansiering med första prioritet förfaller till betalning.

Förvaltningsavtal

Bolaget har ingått ett förvaltningsavtal med Catella Property Asset Management avseende förvaltning av Koncernen, varigenom Catella Property Asset Management åtar sig att, antingen i egen regi eller genom underentreprenör, ombesörja alternativt tillhandahålla ekonomisk och teknisk förvaltning för Tre Kronor, innefattande bland annat asset management, marknadsbearbetning, uthyrning, omförhandling av hyresavtal, administration, ansvar för och upphandling av tillsyn, skötsel samt avhjälpande av fel och planerat underhåll samt framtagande av förslag till årlig budget och affärsplan. För avtalat uppdrag är Catella Property Asset Management berättigad till en ersättning om 2 609 184 kronor per år om den totala bruttohyran är 79 Mkr. Om bruttohyran överstiger (understiger) 79 Mkr ska den årliga ersättningen ökas (minskas) med 4,1 procent av differensen. Till detta tillkommer en årlig fast ersättning för faktiskt kostnad för teknisk förvaltning om högst SEK 1 750 000 kronor.

Vid eventuella förvärv av dotterbolag eller fastigheter ska Tre Kronor initiera en diskussion med Catella Property Asset Management om att utöka avtalets tillämplighet men är ej bunden vid att anlita Catella Property Asset Management förvaltning av nya dotterbolag eller fastigheter.

Upphandling av förvaltningstjänster pågår för Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge.

Rådgivning vid förvärv

Tre Kronor har ett avtal med Catella Corporate Finance Stockholm AB och Catella Property Asset Management AB för rådgivning i samband

med identifiering av nya förvärv, genomförande av due diligence, och finansiering. Sammantaget erhåller Catella Corporate Finance Stockholm AB och Catella Property Asset Management en provisionsbaserad ersättning motsvarande 1,0 procent av underliggande fastighetsvärde beroende på antal fastigheter och storlek, 1,25 procent av skuldfinansieringen och 2,5 procent av rest eget kapital. Totalt arvode för rådgivning i samband med förvärvet av GSS-Portföljen till Catella Corporate Finance Stockholm AB och Catella Property Asset Management AB är begränsad till 16 Mkr. Avtalet löper med en månads löpande uppsägningstid.

Emissionskostnader

Emissionskostnader för Nyemissionen uppgår totalt till omkring 8,5 Mkr, inklusive arvoden till Catella Bank S.A. och ABG Sundal Collier AB.

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.

FÖRSÄKRINGAR

Koncernens försäkringsskydd omfattar sedvanliga verksamhets- och fastighetsförsäkringar. Bolaget anser att dess försäkringsskydd inom Koncernen överensstämmer med försäkringsskyddet för andra bolag inom fastighetsbranschen.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Bolaget är innehavare av firmanamnet "Tre Kronor Property Investment AB" samt registrerad ägare till domännamnet "3krproperty.se". I övrigt innehar Bolaget inte några immateriella rättigheter som bedöms vara av väsentlig betydelse.

MILJÖ

Såvitt styrelsen känner till följer Bolaget gällande miljökrav och lagar och innehar erforderliga tillstånd med avseende bedriven verksamhet. Styrelsen känner vidare inte till att några miljöproblem uppkommit eller kan förväntas

uppkomma avseende verksamheten som väsentligt påverkar Koncernen.

TVISTER

Bolaget varken är eller har varit part till några rättsliga förfaranden under innevarande räkenskapsår som har haft, eller skulle kunna ha, en väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat eller finansiella ställning.

TRANSAKTIONER OCH AVTAL MED NÄRSTÅENDE

Sedan Bolagets bildande har inga transaktioner med närstående ägt rum. Inget bolag inom Koncernen har lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till, eller till förmån för någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i något av bolagen i Koncernen.

INFORMATION FRÅN TREDJE MAN

Intyg om fastighetsvärdering har på Bolagets begäran inhämtats från oberoende sakkunniga värderingsmän genom Newsec Advice AB och Newsec AS. Newsec Advice AB och Newsec AS har samtyckt till att fastighetsvärderingen tagits in i Prospektet i den form och det sammanhang som framgår därav. Revisorsrapport avseende proformaredovisning samt revisorsrapport avseende sammandrag av historisk finansiell information har inhämtats från Mazars Set Revisionsbyrå på Bolagets begäran. Mazars Set Revisionsbyrå har samtyckt till att tillhandahållen information tagits in i Prospektet i den form och det sammanhang som framgår därav.

Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna

informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Bolaget känner till några väsentliga intressen i Bolaget. Bolaget eller Bolagets revisor har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som tagits fram av tredje man, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Prospektet intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke. Viss finansiell information i Prospektet har avrundats, varför vissa tabeller ej summerar korrekt.

RÅDGIVARES INTRESSEN

Catella är finansiell rådgivare till Bolaget i samband med förvärv av GSS-Portföljen och Nyemissionen. Advokatfirman Glimstedt är legal rådgivare till Bolaget i samband med förvärv av GSS-Portföljen och Nyemissionen. Catella och Advokatfirman Glimstedt erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster till Bolaget. Utöver vad som anges ovan har Catella eller Advokatfirman Glimstedt inga ekonomiska eller andra intressen i Nyemissionen eller vid upprättandet av Prospektet. Catella har rätt till en i förväg överenskommen ersättning för sina tjänster i samband med Erbjudandet. Advokatfirman Glimstedt erhåller löpande ersättning för utförda tjänster. Utöver detta finns det inget ekonomiskt eller annat relevant intresse i Erbjudandet.

CERTIFIED ADVISER

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

FULLSTÄNDIG KONCERNSTRUKTUR

<i>Bolag, organisationsnummer, säte</i>	<i>Antal aktier/andelar</i>	<i>Andel i %</i>
Tre Kronor Property Investment AB (publ), 559106-4760, Stockholm	3 555 000	-
3Kr Property Holding AB, 559116-6474, Stockholm	50 000	100
HIG Norwegian Retail AS, 915 648 037, Trondheim	30 000	100
Port 1 Norway AS, no 990 611 904, Trondheim	268 460	100
<i>Butikkbygg Sørøst AS, no 890 195 822, Trondheim</i>	100	100
<i>Vikaveien 10 Eiendom AS, no 990 195 862, Trondheim</i>	100	100
<i>Havnegaten Eiendom AS, no 990 195 927, Trondheim</i>	100	100
<i>Jernbanegaten 17 Eiendom AS, no 990 195 897, Trondheim</i>	100	100
<i>Kapellveien 2 AS, no 890 673 562, Trondheim</i>	10 015	100
<i>Handelshuset Rjukan AS, no 959 842 353, Trondheim</i>	50	100
3 KR Alva 1 AB, 556715-8414, Stockholm	1 000	100
<i>3 KR Alva 7 AB, 559105-8440, Stockholm</i>	1 000	100
<i>Plåtskruven AB, 559015-3630, Stockholm</i>	1 000	100
<i>Takbalken AB, 556289-4005, Stockholm</i>	1 000	100
<i>Broräcket AB, 559000-0765, Stockholm</i>	500	100
<i>Månviolen Fastighets AB, 556833-0459, Stockholm</i>	50 000	100
<i>3KR Alva 9 AB, 559164-7275</i>	500	100
<i>Bromsaren AB, 559024-8992, Falun</i>	500	100
<i>3KR Alva 8 AB, 559039-8177, Stockholm</i>	1 000	100
<i>Fastighetsbolaget Hammartorget 5-7 KB¹, 969675-4614, Karlstad</i>	-	99
<i>Gävle 10 KB¹, 969675-1479, Gävle</i>	-	99
<i>Buntmakaren i Motala KB¹, 969675-3442, Motala</i>	-	99
<i>Malörten i Vänersborg KB¹, 969675-1842, Vänersborg</i>	-	99
<i>Tärnan 25 KB¹, 969675-1529, Visby</i>	-	99
<i>Östra Via 1:62 i Örebro KB¹, 969691-2212, Karlstad</i>	-	99

¹⁾ Ägs till 1 procent av 3 KR ALVA 7 AB.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Följande handlingar som tidigare har publicerats ska införlivas via hänvisning och utgöra en del av Prospektet:

<i>Information</i>	<i>Sidor</i>	<i>Dokument</i>
<i>Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2017.</i>	Resultaträkningar på sidorna 11 och 14, balansräkningar på sidorna 12 och 15, rapport över förändringar i eget kapital på sidorna 12 och 15, kassaflödesanalyser på sidorna 13 och 16, redovisningsprinciper och noter på sidorna 17-34 och revisionsberättelse på sidorna 36-37.	Årsredovisning för Tre Kronor Property Investment AB för räkenskapsåret 2017.
<i>Koncernens finansiella information för perioden 1 januari 2018 – 30 juni 2018.</i>	Resultaträkningar på sidorna 10 och 13, rapport över förändringar i eget kapital på sid 11, balansräkningar på sidorna 11 och 14, kassaflödesanalyser på sidorna 12 och 15. Delårsrapporten är ej granskad av Bolagets revisor.	Delårsrapport för Tre Kronor Property Investment AB för perioden 1 januari 2018 – 30 juni 2018.

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas hos Tre Kronor Property Investment AB, c/o Catella AB, Box 5894, 102 40 Stockholm, under ordinarie kontorstid:

- Bolagets bolagsordning och stiftelseurkund,
- Värderingsintyg avseende Bolagets fastighetsbestånd som utfärdats av oberoende sakkunnig,
- Bolagets delårsrapport för perioden januari-juni 2018,
- Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2017,
- Dotterbolagens årsredovisningar för räkenskapsåret 2017, samt
- Prospektet.

Bolagsordning, reviderad års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017 samt delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2018 hålls även tillgängliga via Bolagets hemsida, www.3krproperty.se.

VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

I nedanstående avsnitt sammanfattas vissa svenska skatteregler som kan komma att aktualiseras av Erbjudandet. Sammanfattningen vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller utgör lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga om aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag och investeringsfonder. Innehavare av aktier rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

BESKATTNING VID AVYTTRING AV AKTIER

Fysiska personer

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalvinster på noterade aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommit samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter utom andelar i sådana investeringsfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

Aktiebolag beskattas för alla inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som anges ovan. Avdrag för kapitalförluster på aktier medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och båda begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler.

BESKATTNING AV UTDELNING

För fysiska personer och dödsbon beskattas utdelning på noterade aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För aktiebolag beskattas utdelning med bolagsskatt om 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler. Preliminär skatt avseende utdelning innehålls av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att eventuell källskatt innehålls.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt om 30 procent på utdelning från svenska aktiebolag. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Kupongskatten innehålls vid utdelningstillfället av Euroclear, eller för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehålls vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt annars innehållits med för stort belopp, kan återbetalning begäras skriftligen hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarätter. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i det land där de har sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

<i>Fastighet</i>	<i>Kommun</i>	<i>Land</i>	<i>Area, kvm</i>	<i>Portfölj</i>
<i>Agen 17:5</i>	Degerfors	Sverige	1 202	Befintlig portfölj
<i>Apan 2</i>	Ronneby	Sverige	894	Befintlig portfölj
<i>Arkitekten 4</i>	Hultsfred	Sverige	460	Befintlig portfölj
<i>Bagaren 6</i>	Norrtälje	Sverige	1 592	Befintlig portfölj
<i>Barnängen Västra 2</i>	Eksjö	Sverige	1 367	Befintlig portfölj
<i>Bjursnäs 1:257</i>	Laxå	Sverige	618	Befintlig portfölj
<i>Brännmästaren 1</i>	Bromölla	Sverige	508	Befintlig portfölj
<i>Bryggaren 6</i>	Arvika	Sverige	2 265	Befintlig portfölj
<i>Buntmakaren 10</i>	Motala	Sverige	5 119	Befintlig portfölj
<i>Centrum 4</i>	Hagfors	Sverige	565	Befintlig portfölj
<i>Dalen 19</i>	Uppvidinge	Sverige	465	Befintlig portfölj
<i>Djurgårdsplatån 4</i>	Kristinehamn	Sverige	640	Befintlig portfölj
<i>Eldsboda 1:126</i>	Hallstahammar	Sverige	3 409	Befintlig portfölj
<i>Falken 6</i>	Laholm	Sverige	951	Befintlig portfölj
<i>Foss 2:91</i>	Munkedal	Sverige	450	Befintlig portfölj
<i>Fridhem 23:1</i>	Hudiksvall	Sverige	826	Befintlig portfölj
<i>Glada Änkan 1</i>	Stockholm	Sverige	1 021	Befintlig portfölj
<i>Gravarne 3:31</i>	Sotenäs	Sverige	934	Befintlig portfölj
<i>Grundet 1</i>	Valdemarsvik	Sverige	2 274	Befintlig portfölj
<i>Grönberg 1:211</i>	Grums	Sverige	494	Befintlig portfölj
<i>Grönsiskan 10</i>	Vimmerby	Sverige	1 228	Befintlig portfölj
<i>Gudarp 3:10</i>	Tranemo	Sverige	538	Befintlig portfölj
<i>Gävle 10</i>	Karlshamn	Sverige	4 008	Befintlig portfölj
<i>Hallsta 30:2</i>	Norrtälje	Sverige	579	Befintlig portfölj
<i>Hemse Göken 7</i>	Gotland	Sverige	631	Befintlig portfölj
<i>Hertigen 1</i>	Söderköping	Sverige	700	Befintlig portfölj
<i>Hjärtat 3</i>	Klippan	Sverige	480	Befintlig portfölj
<i>Hotellet 8 & 9</i>	Vadstena	Sverige	867	Befintlig portfölj
<i>Hyttan 7</i>	Säffle	Sverige	520	Befintlig portfölj
<i>Härden 3</i>	Lessebo	Sverige	1 015	Befintlig portfölj
<i>Högsby 1:158</i>	Högsby	Sverige	266	Befintlig portfölj
<i>Ingeborgbo 65:1</i>	Avesta	Sverige	1 662	Befintlig portfölj
<i>Katedern 2</i>	Västervik	Sverige	430	Befintlig portfölj
<i>Konstbacken Östra 18</i>	Ljusnarsberg	Sverige	440	Befintlig portfölj
<i>Konstsmeden 4</i>	Rättvik	Sverige	1 683	Befintlig portfölj
<i>Kooperatören 1</i>	Osby	Sverige	937	Befintlig portfölj
<i>Kronan 5</i>	Mellerud	Sverige	713	Befintlig portfölj
<i>Kräftan 2</i>	Sävsjö	Sverige	551	Befintlig portfölj
<i>Kyndeln 2</i>	Tyresö	Sverige	391	Befintlig portfölj
<i>Liljan 8</i>	Emmaboda	Sverige	450	Befintlig portfölj
<i>Lärkan 2</i>	Vara	Sverige	438	Befintlig portfölj
<i>Lärkträdet 1</i>	Mariestad	Sverige	986	Befintlig portfölj
<i>Malörten 1</i>	Vänersborg	Sverige	4 297	Befintlig portfölj
<i>Mercurius 7</i>	Askersund	Sverige	436	Befintlig portfölj
<i>Mörmon 5:61</i>	Hammarö	Sverige	499	Befintlig portfölj
<i>Närlunda 4:67</i>	Skövde	Sverige	867	Befintlig portfölj
<i>Orren 10</i>	Filipstad	Sverige	1 171	Befintlig portfölj
<i>Orsa Kyrkby 24:11</i>	Orsa	Sverige	1 130	Befintlig portfölj
<i>Othem Concordia 1</i>	Gotland	Sverige	767	Befintlig portfölj
<i>Plåtslagaren 15</i>	Töreboda	Sverige	505	Befintlig portfölj
<i>Ribby 2:184</i>	Haninge	Sverige	506	Befintlig portfölj

Fastighet	Kommun	Land	Area, kvm	Portfölj
Rostbrännaren 7	Sandviken	Sverige	1 087	Befintlig portfölj
Rådhuset 27	Sala	Sverige	2 124	Befintlig portfölj
Sannerud 1:860	Kil	Sverige	510	Befintlig portfölj
Sippan 10	Södertälje	Sverige	1 265	Befintlig portfölj
Siskan 10	Tingsryd	Sverige	416	Befintlig portfölj
Snickaren 24	Eskilstuna	Sverige	580	Befintlig portfölj
Stinsen 7	Forshaga	Sverige	546	Befintlig portfölj
Söbacken 3:2, 3:3, 5:1	Stenungsund	Sverige	1 598	Befintlig portfölj
Södra Svalöv 9:170 (byggnad på ofri grund)	Svalöv	Sverige	390	Befintlig portfölj
Tierp 25:4	Tierp	Sverige	1 027	Befintlig portfölj
Tigern 6 & 7	Gislaved	Sverige	1 716	Befintlig portfölj
Tre Kronor 15	Örkelljunga	Sverige	563	Befintlig portfölj
Tullen 7	Strängnäs	Sverige	935	Befintlig portfölj
Tynnered 27:2	Göteborg	Sverige	1 383	Befintlig portfölj
Tälle 24:6	Ljusdal	Sverige	1 556	Befintlig portfölj
Utby 39:10	Göteborg	Sverige	580	Befintlig portfölj
Vallda-Backa 1:159	Kungsbacka	Sverige	1 091	Befintlig portfölj
Vildanden 10	Landskrona	Sverige	731	Befintlig portfölj
Vinstorp 37:1	Lomma	Sverige	787	Befintlig portfölj
Visby Tärnan 25	Gotland	Sverige	1 819	Befintlig portfölj
Värmaren 6-7	Fagersta	Sverige	2 399	Befintlig portfölj
Braveien 55	Halden	Norge	2 378	Förvärv sommaren 2018
Bromsaren 7	Falun	Sverige	3 524	Förvärv sommaren 2018
Deje 5:13	Forshaga	Sverige	974	Förvärv sommaren 2018
Eliesonsgate 4	Drammen	Norge	1 938	Förvärv sommaren 2018
Fisken 5	Malung-Sälen	Sverige	3 002	Förvärv sommaren 2018
Halseveien 32	Mandal	Norge	571	Förvärv sommaren 2018
Havnegaten 2-4	Båtsfjord	Norge	1 351	Förvärv sommaren 2018
Jernbanegaten 17	Saltdal	Norge	2 484	Förvärv sommaren 2018
Kapellveien 2	Nesodden	Norge	3 477	Förvärv sommaren 2018
Løvsveien 20	Bergen	Norge	2 756	Förvärv sommaren 2018
Olsvikskjenet 155/157	Bergen	Norge	1 189	Förvärv sommaren 2018
Raufossveien 223	Gjøvik	Norge	1 133	Förvärv sommaren 2018
Storetræet	Askøy	Norge	854	Förvärv sommaren 2018
Storgata 16-18	Tinn	Norge	3 134	Förvärv sommaren 2018
Storgata 17	Tinn	Norge	1 607	Förvärv sommaren 2018
Vikaveien 10	Sørreisa	Norge	1 495	Förvärv sommaren 2018
Östra Via 1:62	Örebro	Sverige	1 723	Förvärv sommaren 2018
Abrahamslund 7	Ystad	Sverige	2 239	GSS-Portfölj
Alfta Kyrkby 26:10	Ovanåker	Sverige	1 308	GSS-Portfölj
Björnen 2	Bräcke	Sverige	1 452	GSS-Portfölj
Borren 13	Båstad	Sverige	2 662	GSS-Portfölj
Byggmästaren 6	Vansbro	Sverige	1 445	GSS-Portfölj
Eken 9	Säter	Sverige	1 282	GSS-Portfölj
Fjugesta 25:10	Lekeberg	Sverige	709	GSS-Portfölj
Funäsdalen 30:30	Härjedalen	Sverige	850	GSS-Portfölj
Hallsta 30:7	Norrälje	Sverige	1 100	GSS-Portfölj
Hemse Göken 8	Gotland	Sverige	2 359	GSS-Portfölj
Hermodsdal 9	Malmö	Sverige	1 712	GSS-Portfölj
Hov 46:7	Heby	Sverige	620	GSS-Portfölj
Kvarnbacka 3:84	Västerås	Sverige	1 125	GSS-Portfölj
Kålfjärilen 2	Norrköping	Sverige	5 324	GSS-Portfölj
Linjalen 13	Katrineholm	Sverige	1 582	GSS-Portfölj
Länsmannen 20	Halmstad	Sverige	372	GSS-Portfölj

Fastighet	Kommun	Land	Area, kvm	Portfölj
Lärkan 5	Forshaga	Sverige	1 358	GSS-Portfölj
Löparen 8	Sala	Sverige	2 925	GSS-Portfölj
Mejeriet 1	Hallsberg	Sverige	2 000	GSS-Portfölj
Myggan 2	Årjäng	Sverige	3 364	GSS-Portfölj
Pilen 14	Karlsborg	Sverige	850	GSS-Portfölj
Posten 13	Smedjebacken	Sverige	1 792	GSS-Portfölj
Rabatten 4	Laholm	Sverige	1 090	GSS-Portfölj
Sandarna 8	Härjedalen	Sverige	1 250	GSS-Portfölj
Silverkronan 7	Gullspång	Sverige	1 215	GSS-Portfölj
Skogen 20:1	Gagnef	Sverige	1 507	GSS-Portfölj
Spiken 22	Norberg	Sverige	1 240	GSS-Portfölj
Stenskvättan 4 5,6	Trollhättan	Sverige	3 576	GSS-Portfölj
Sunnansjö 18:7	Ludvika	Sverige	346	GSS-Portfölj
Svea 7	Orsa	Sverige	1 302	GSS-Portfölj
Såningsmannen 4	Hagfors	Sverige	1 803	GSS-Portfölj
Söderbärke Kyrkby 12:11	Smedjebacken	Sverige	916	GSS-Portfölj
Tapprännan 3	Vänersborg	Sverige	1 240	GSS-Portfölj
Tierp 75:5	Tierp	Sverige	1 120	GSS-Portfölj
Tranemo 2:225	Tranemo	Sverige	2 110	GSS-Portfölj
Täppan 2	Norrtälje	Sverige	802	GSS-Portfölj
Viktor 26	Ronneby	Sverige	4 212	GSS-Portfölj
Öraberget 11:86	Ludvika	Sverige	1 100	GSS-Portfölj
Öregrund 4:123	Östhammar	Sverige	922	GSS-Portfölj
Östhammar 25:1	Östhammar	Sverige	1 082	GSS-Portfölj
Östra Årnäs 9:23	Malung-Sälen	Sverige	606	GSS-Portfölj
Östra Sälen 1:8	Malung-Sälen	Sverige	1 134	GSS-Portfölj
Östra Torp 1:247	Karlstad	Sverige	1 784	GSS-Portfölj
Totalt			181 225	

Not till Fastighetsförteckning


Exakt landområde för fastigheterna i Norge är följande:

land no. 23, title no. 300, 368, 384 and ½ of 23/385, together with its existing buildings and facilities in the municipality of Bergen,
land no. 110, title no. 423 s.no.1, together with its existing buildings and facilities in the municipality of Drammen,
land no. 69, title no. 53, together with its existing buildings and facilities in the municipality of Gjøvik,
land no. 141, title no. 343, together with its existing buildings and facilities in the municipality of Halden,
land no. 52, title no. 157, together with its existing buildings and facilities in the municipality of Mandal,
land no. 142, title no. 37, and land no 142, title no 38, s.no 32 and 33 together with its existing buildings and facilities in the municipality of Bergen,
land no. 125, title no. 74 and land no 125, title no 258, snr 2, together with its existing buildings and facilities in the municipality of Tinn,
land no. 2, title no. 47,61,63 and 64, together with its existing buildings and facilities in the municipality of Båtsfjord,
land no. 43, title no. 510, 511, 702, 730, 731, 758, and 1242, together with its existing buildings and facilities in the municipality of Saltdal,
land no. 2, title no. 928, 1403 and 1407 together with its existing buildings and facilities in the municipality of Nesodden,
land no. 16, title no. 574, together with its existing buildings and facilities in the municipality of Sørreisa, och
leasehold to land no 10, title no. 482, s.no. 1 and 14, together with its existing buildings and facilities in the municipality of Askøy.

Fastigheterna i fastighetsförteckningen utgör förvaltningsobjekt för Tre Kronor. I tillägg till fastigheterna ovan ingår följande fastigheter i GSS-Portföljen: Busken 1 i Laholm (parkeringsplats i anslutning till Rabatten 4 i Laholm), Grossbol 1:302 i Forshaga (liten markyta i anslutning till Lärkan 5 i Forshaga), Hemse Göken 5 på Gotland (parkeringsplats i anslutning till Hemse Göken 8), Lagaholm 3:15 i Laholm (parkeringsplats i anslutning till Rabatten 4 i Laholm), Tre Länkar 14 i Vansbro (mark i Vansbro),

VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintyg för Tre Kronor fastigheter i Sverige och i Norge och återfinns nedan.



SAMMANFATTNING AV VÄRDERING

På uppdrag av Tre Kronor Property Investment (publ) har Newsec genomfört en marknadsvärdering av fastighetsportföljen – Tre Kronor. Fastighetsportföljen omfattar 76 värderingsobjekt.

Fastighetsportföljen är värderad med värdetidpunkt 10 september 2018. Fastigheterna innehas med äganderätt, förutom Stockholm Glada Änkan 1 och Göteborg Tynnered 27:2 som utgör tomträtt och Svalöv Södra Svalöv 9:170 som utgör byggnad på ofri grund.

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

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

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

Besiktning av ett urval av fastigheter har skett under våren och sommaren 2017 samt sommaren 2018. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS anvisningar. Värderingen är utförd av auktoriserad värderare, via RICS.

På begäran får vi härmed intyga att enligt den bedömning som gjorts av Newsec utgör marknadsvärdet av den ovan angivna fastigheten **1 025 000 000 (en miljard tjugofem miljoner)** kronor.

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

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

Stockholm/ Göteborg den 10 september 2018
NEWSEC ADVICE AB



Anders Rydstern, MRICS
Regional Director Valuation & Advisory



Linus Åhs
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Newsec Advice AB
Box 7795
SE-103 96 Stockholm

SAMMENDRAG AV VERDIVURDERINGEN

På oppdrag for Tre Kronor Property Investment AB har Newsec gjennomført en markedsvurdering av eiendomsporteføljen Tre Kronor. Eiendomsporteføljen omfatter 13 eiendommer.

Porteføljen er vurdert med verddivurderingstidspunktet 06.08.2018. Alle eiendommene i porteføljen står på selveiertomt.

Verdivurderingen baserer seg på kontantstrømsanalyse, noe som innebærer at eiendommens verdi baserer seg på nåverdien av estimerte kontantstrømmer og restverdi over en beregningsperiode på fem til femten år, avhengig av kontraktslengder. Forutsetningene for beregningen av fremtidige kontantstrømmer baserer seg på en analyse av:

- Nåværende leier og kostnader
- Markedets/nærområdets fremtidige utvikling
- Eiendommens beliggenhet og posisjon i sitt markedssegment
- Faktiske avtalevilkår i eksisterende leieavtaler
- Markedsmessige avtalevilkår etter endt leieperiode
- Drifts- og vedlikeholdskostnader på de aktuelle eiendommene opp mot sammenlignbare eiendommer

Ut ifra analysen ender vi opp med en nettoleie i beregningsperioden og en restverdi ved utløp av beregningsperioden, denne kontantstrømmen neddiskonteres så med en beregnet neddiskonteringsrente. Markedsparameterne som anvendes i vurderingen reflekterer Newsecs vurdering av hvordan potensielle kjøpere ville ha regnet på eiendommen.

Befaring av et utvalg av eiendommene ble utført i juli/august 2018. Verdivurderingsmetodikken, innhenting av underlagsinformasjon og arbeidet generelt baserer seg i hovedsak på RICS retningslinjer. Newsec AS er RICS autorisert verddivurderer.

Vi erklærer ved dette at, ifølge Newsecs vurdering, markedsverdien av overnevnte eiendommer utgjør NOK 345.400.000 (trehundre og førtifem millioner, firehundretusen kroner).



Verdsettelsen følger IVSC (International Valuation Standard Council) retningslinjer for verdsettelse.

Newsec AS plikter å gjøre sine vurderinger etter beste evne og overbevisning, og vil basere sine vurderinger på modeller og antakelser som er kjent i markedet. Newsec AS kan ikke ta ansvar for feil eller mangler i informasjonsgrunnet, eller eventuelle misforståelser som kan oppstå.

Oppdragsgiver plikter å sette seg grundig inn i innleverte vurderinger, og gi tilbakemeldinger dersom feil eller misforståelser har oppstått.

Oslo, 14.09.2018

Newsec AS

Martin Nyberg, REV
Direktør Advice



Jon H. Dahlberg Årstad, MRICS
Adm. Direktør

ORDLISTA OCH DEFINITIONER SAMT FÖRKORTNINGAR

<i>Definition eller förkortning</i>	<i>Förklaring</i>
ABG Sundal Collier	avser ABG Sundal Collier AB, org.nr 556538-8674.
Befintlig portfölj	avser de 72 fastigheter som Tre Kronor ägde innan genomförda Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge samt de planerade förvärvet av GSS-Portföljen.
Bolaget eller Tre Kronor	avser Tre Kronor Property Investment AB (publ) med organisationsnummer 559106-4760.
BTA	avser betald tecknad aktie.
Catella	avser Catella Corporate Finance Stockholm AB, org.nr 559054-4234.
Catella Bank	avser Catella Bank S.A., a Luxembourg registered credit institution, registry code B29962, address Parc d'Activités Capellen 38 rue Pafebruch, L-8308, Capellen Luxembourg.
Catella Property Asset Management	avser Catella Property Asset Management AB, org.nr 559104-6551.
Emissionsinstitut	avser DNB Bank ASA, filial Sverige.
Erbjudandet	avser det erbjudande att teckna sig för nyemitterade aktier i Bolaget som framgår av Prospektet.
Euroclear	avser Euroclear Sweden AB med organisationsnummer 556112-8074.
Fastighetsbeståndet	avser det fastighetsbestånd vilket Bolaget avser finansiera bland annat genom Nyemissionen.
First North	avser marknadsplatsen Nasdaq Stockholm First North.
FNCA	avser FNCA Sweden AB.
Förvärv sommaren 2018 i Sverige och Norge	avser de 17 fastigheter som förvärvades i Sverige och Norge under sommaren 2018 av Tre Kronor.
GSS-Portföljen	avser de 43 förvaltningsobjekten som planeras att förvärfas från AEVS Vattenslang AB.
ICR	avser EBITDA (resultat före räntekostnader, skatter, avskrivning och amortering och externa rådgivningskostnader i samband med förvärv av nya bolag och före förändringar i marknadsvärden – för koncernen Tre Kronor) dividerat med räntekostnader exklusive kostnader för räntesäkring.
Koncernen	avser den koncern i vilken Bolaget är moderbolag.
LTV	avser räntebärande skuld (senior och junior) dividerat med marknadsvärdet på bolagets fastigheter ("LTV").
Nyemissionen	avser den nyemission av aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare som avses med Erbjudandet.
Prospekt eller Prospektet	avser föreliggande prospekt som upprättats med anledning av Erbjudandet.
Regulation S	avser vad som anges ovan i avsnittet "Viktig information".
Securities Act	avser vad som anges ovan i avsnittet "Viktig Information".
SEK	avser svenska kronor.
Soliditet	avser eget kapital beräknade dividerat med totala tillgångar beräknade enligt GAAP.
kr, Tkr, Mkr	avser svenska kronor, tusen svenska kronor respektive miljoner svenska kronor.

ADRESSER

Emittent

Tre Kronor Property Investment AB (publ)
Postadress:
c/o Catella AB
Box 5894
102 40 Stockholm
Telefon: 08-463 33 10

Bokrunners

Catella Bank Filial
Besöksadress:
Birger Jarlsgatan 6
Postadress:
Box 2015
102 43 Stockholm
Telefon: 08-614 25 00

ABG Sundal Collier AB
Besöksadress:
Regeringsgatan 65
Postadress:
Box 7269
103 89 Stockholm
Telefon: 08-566 286 00

Legal rådgivare

Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB
Besöksadress:
Strandvägen 7A, Stockholm
Postadress:
Box 5244
102 45 Stockholm
Telefon: 08-566 119 00

Finansiell rådgivare

Catella Corporate Finance Stockholm AB
Besöksadress:
Birger Jarlsgatan 6
Postadress:
Box 5130
102 43 Stockholm
Telefon: 08-463 33 10

Certified adviser

FNCA Sweden AB
Besöksadress:
Humlegårdsgatan 5
Postadress:
Box 5807
102 48 Stockholm
Telefon: 08-528 00 399

Likviditetsgarant

Erik Penser Bank AB (publ)
Besöksadress:
Apelbergsgatan 27
Postadress:
Box 7405
103 91 Stockholm
Telefon: 08-463 80 00

Emissionsinstitut

DNB Bank ASA, filial Sverige
Besöks- och postadress:
Regeringsgatan 59
105 88 Stockholm
Telefon: 08-473 41 00

Revisor

Mazars Set Revisionsbyrå
David Johansson
Besöksadress:
Mäster Samuelsgatan 56
Postadress:
c/o Mazars Set Revision AB
Box 1317
111 83 Stockholm
Telefon: 08-796 37 00

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Besöksadress:
Klarabergsviadukten 63
Postadress:
Box 191
101 23 Stockholm
Telefon: 08-402 90 00