



INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I TRIBONA AB (PUBL)



VISSA DEFINITIONER

"Tribona" eller **"Bolaget"** avser i detta prospekt (**"Prospektet"**) Tribona AB (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag med org. nr. 556870-4646).

"Koncernen" avser den koncern i vilken för närvarande Tribona AB (publ) är moderbolag.

"Nyemissionen" avser det erbjudande att teckna sig för nyemitterade aktier i Bolaget som framgår av Prospektet.

"Euroclear" avser Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm.

"Koden" avser Svensk kod för bolagsstyrning.

"Stockholmsbörsen" eller **"NASDAQ OMX Stockholm"** avser NASDAQ OMX Stockholm AB eller den börs som NASDAQ OMX Stockholm AB bedriver, beroende på sammanhanget.

"tkr", "mkr" och "mdkr" avser tusen svenska kronor, miljoner svenska kronor respektive miljarder svenska kronor. Samtliga belopp som anges i Prospektet avser svenska kronor om inte annat explicit anges.

"Swedbank" eller **"Swedbank Corporate Finance"** avser Swedbank AB (publ).

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt har upprättats av styrelsen för Tribona med anledning av att årsstämman beslutat om nyemission av aktier med företrädesrätt för bolagets aktieägare. Prospektet har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv nr 2003/71/EG samt kommissionen delegerade förordning (EU) nr 486/2012 av den 30 mars 2012 om ändring av förordning (EG) nr 809/2004.

Prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet kommer att finnas tillgängligt på Tribonas hemsida www.tribona.se, Swedbanks hemsida www.swedbank.se/prospekt och Finansinspektionens hemsida www.fi.se.

Erbjudande att förvärva aktier eller distributionen av Prospektet kan strida mot lag i vissa jurisdiktioner. Prospektet får inte användas i samband med ett erbjudande till någon person eller vid uppmaning till någon person till anbud i en jurisdiktion där ett sådant erbjudande eller uppmanande att lämna anbud inte är tillåtet eller till en person som det skulle strida mot lag att erbjuda eller uppmana att lämna sådant anbud till. Teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller aktier får inte erbjudas, försälas, återförsälas, överföras eller levereras, direkt eller indirekt, i eller till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA eller annan jurisdiktion där det skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder eller om det skulle strida mot regler i sådant land. Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller aktier har registrerats, och kommer inte att registreras, enligt United States Securities Act of 1933 enligt dess senaste lydelse och får därför inte utbjudas till försäljning, vidareöverlåtas, utnyttjas, levereras eller överföras direkt eller indirekt, inom eller till USA vid någon tidpunkt. Anmälan om eller förvärv av aktier i strid med de begränsningar som beskrivs ovan kan vara ogiltig och lämnas utan avseende.

Tvist som uppkommer med anledning av innehållet i detta prospekt eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt av svensk domstol. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på detta prospekt.

Swedbank AB (publ) har agerat finansiell rådgivare och MAQS Advokatbyrå Stockholm AB har agerat legal rådgivare till Bolaget i samband med nyemissionen.

Prospektet inklusive de handlingar som är införlivade genom hänvisning (se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning och dokument tillgängliga för granskning") samt eventuella tillägg till Prospektet, innehåller uttalanden om framtidsutsikter, vilka är lämnade av Bolagets styrelse och baserade på styrelsens kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget, marknadsförhållanden och i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Ingenting i Prospektet ska ses som en utfästelse eller garanti, oavsett om det avser förfluten tid eller framtiden. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Tribona, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Varken offentliggörandet av Prospektet eller några köp eller försäljningar av aktier som gjorts med anledning av Prospektet ska, under några omständigheter, underförstått anses innebära att det inte förekommit någon förändring i Tribonas affärsverksamhet sedan dagen för Prospektet eller att informationen i Prospektet är korrekt för tiden efter nämnda dag. I det fall information har hämtats från tredje part har Tribona försäkrat att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Tribona känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna.

Siffrorna i detta Prospekt har i vissa fall avrundats, varför vissa tabeller inte alltid summerar korrekt.

Sammanfattning	2	Kapitalstruktur och annan finansiell information.....	40
Risikfaktorer	8	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer.....	43
Inbjudan till teckning	13	Bolagsstyrning.....	45
Bakgrund och motiv	14	Aktiekapital och ägarförhållanden	47
Villkor och anvisningar	15	Legala frågor och kompletterande information	48
Marknadsöversikt	19	Skattefrågor i Sverige	49
Verksamhetsbeskrivning	24	Skattefrågor i Norge	51
Fastighetsbestånd	28	Handlingar införlivade genom hänvisning och dokument tillgängliga för granskning.....	53
Fastighetsvärdering	30	Adresser.....	54
Utvald finansiell information.....	34		
Kommentarer till utvald finansiell information.....	37		

NYEMISSIONEN I SAMMANDRAG

Den som på avstämningsdagen den 5 maj 2014 var registrerad aktieägare har företrädesrätt i Nyemissionen. Varje befintlig aktie i Tribona berättigar till en (1) teckningsrätt. Fyra (4) teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny aktie. I den utsträckning nya aktier inte tecknas med företrädesrätt ska dessa erbjudas dem som också tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, *pro rata* i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning. I sista hand ska nya aktier erbjudas andra som tecknat aktier utan stöd av teckningsrätter.

Teckningskurs

Teckningskursen är 30 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

Viktiga datum

Avstämningsdag för rätt till deltagande i Nyemissionen	5 maj 2014
Teckningstid	8 maj 2014 – 22 maj 2014
Handel med teckningsrätter	8 maj 2014 – 19 maj 2014
Handel med BTA	8 maj 2014 – 2 juni 2014

Övrigt

Kortnamn

Aktier	TRI
Teckningsrätter	TRI TR
BTA	TRI BTA

ISIN-koder

Aktier	SE0005126885
Teckningsrätter	SE0005907052
BTA	SE0005907060

Finansiell kalender

Delårsrapport andra kvartalet 10 juli 2014

Delårsrapport tredje kvartalet 16 oktober 2014

Handlingar införlivade via hänvisning

Följande handlingar vilka tidigare har publicerats införlivas via hänvisning och utgör en del av Prospektet:

1. Bolagets delårsrapporter för perioderna januari till mars 2014 och 2013
2. 2013 års reviderade årsredovisning för Tribona, inklusive revisionsberättelse.
3. 2012 års reviderade årsredovisning för Tribona, inklusive revisionsberättelse.
4. 2011 års reviderade årsredovisning för Tribona, inklusive revisionsberättelse.

Samtlig historisk finansiell information för 2013, 2012 och 2011 har granskats av revisor. Bolagets delårsrapport för perioden januari till mars 2014 har ej granskats av revisor.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, finns det luckor i numreringen av punkterna.

Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Varning om » att denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till prospektet, » att varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av prospektet i dess helhet från investerarens sida, » att om yrkande avseende uppgifterna i prospektet anförts vid domstol, den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds, och att civilrättsligt ansvar endast kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, 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 när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	<i>Samtycke och finansiella mellanhänder</i>	Ej tillämplig. Erbjudandet omfattas inte av finansiella mellanhänder.

AVSNITT B – EMITTENT

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Tribona AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556870-4646.
B.2	<i>Säte och bolagsform</i>	Tribona AB är ett publikt aktiebolag med sitt säte i Lund, Sverige. Bolaget har bildats i Sverige och bedriver sin verksamhet i enlighet med den svenska Aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	Tribona är ett fastighetsbolag specialiserat på logistikfastigheter i Sverige. Bolaget grundades i mars 2006 och noterades på Oslo Börs i juni 2007 under namnet Northern Logistic Property ASA. Under 2013 bytte Bolaget namn till Tribona ASA. Den 13 maj 2013 avnoterades Bolaget från Oslo Börs och noterades på NASDAQ OMX Stockholm. Inför att Bolagets aktier i maj 2013 upptogs till handel på NASDAQ OMX Stockholm och Tribona ASAs aktier avnoterades från Oslo Börs, fusionerades Tribona ASA med sitt helägda dotterbolag Tribona AB, med Tribona AB som övertagande bolag. Tribona AB (publ) är också det namn och den handelsbeteckning som Bolaget noterades under på NASDAQ OMX Stockholm. Under de senaste tre åren har Tribona AB utvecklats från att vara ett norskt finansiellt bolag till ett svenskt fastighetsbolag med bred kompetens. Bolaget är det enda börsnoterade fastighetsbolaget i Norden med renodlad inriktning på lager- och logistikfastigheter. Per sista mars 2014 omfattade beståndet 22 fastigheter med en lokalarea om totalt cirka 711 000 kvm. Tribona eftersträvar en långsiktig hyresstruktur med stabila hyresgäster för att säkra ett jämnt kassaflöde och vill vara ett lokalt närvarande fastighetsbolag med nära kontakt till sina kunder och fastigheter.

B.4a	<i>Tendenser i Koncernens bransch</i>	Det globala konjunkturläget är fortsatt svagt vilket även påverkat Sverige i form av försämrade BNP-tillväxt och högre arbetslöshet. Även de statsfinansiella skuldproblemen i Europa finns kvar som ett orosmoln på de finansiella marknaderna. Osäkerheten kring den ekonomiska utvecklingen påverkar alla företag och leder till att dessa agerar med större försiktighet vad gäller investeringar och expansionsplaner. Tribonas bedömning är att detta under 2013 och i inledningen av 2014 negativt har påverkat antal förfrågningar på nybyggnadsprojekt. Däremot har det varit fortsatt bra efterfrågan på logistikfastigheter. Uthyrningsmarknaden för Tribonas fastigheter har varit stabil under 2013 och inledningen av 2014. Resultatet i den löpande förvaltningen av fastighetsbeståndet baseras på långa hyresavtal med stabila hyresgäster vilket gör att denna del av verksamheten påverkas mindre av det aktuella konjunkturläget.																																										
B.5	<i>Koncern</i>	Tribona AB är moderbolaget i Koncernen. Samtliga dotterbolag, med undantag för ett danskt och ett norskt bolag, är belägna i Sverige och bedriver verksamhet inom Koncernens verksamhetsområden på olika orter i Sverige. Det danska bolaget bedriver motsvarande verksamhet i Danmark. Det norska bolaget bedriver ingen verksamhet.																																										
B.6	<i>Större aktieägare</i>	I nedanstående tabell redovisas Tribona AB:s tio största aktieägare per den 31 december 2013. Redovisad andel avser såväl kapital som röster. <table data-bbox="488 904 1449 1305"> <tr> <th>Aktieägare</th><th>Antal aktier</th><th>% andel</th></tr> <tr> <td>Klövern AB</td><td>11 614 399</td><td>29,84</td></tr> <tr> <td>Länsförsäkringar Fastighetsfond</td><td>3 460 561</td><td>8,89</td></tr> <tr> <td>JP Morgan Bank</td><td>3 238 808</td><td>8,32</td></tr> <tr> <td>Skagen Vekst Verdipapirfondet</td><td>2 728 689</td><td>7,01</td></tr> <tr> <td>Ilmarinen Mutual Pension Insurance</td><td>900 000</td><td>2,31</td></tr> <tr> <td>Verdipapirf Norge Verdi</td><td>703 527</td><td>1,81</td></tr> <tr> <td>Andra AP-Fonden</td><td>577 926</td><td>1,48</td></tr> <tr> <td>Alfred Berg Fastighetsfond Norden</td><td>490 031</td><td>1,26</td></tr> <tr> <td>Riksbankens Jubileumsfond</td><td>450 000</td><td>1,16</td></tr> <tr> <td>10 största</td><td>24 970 941</td><td>64,15</td></tr> <tr> <td>VPS Kunder, DNB Bank¹⁾</td><td>6 268 561</td><td>16,10</td></tr> <tr> <td>Övriga</td><td>7 686 139</td><td>19,75</td></tr> <tr> <td>Summa</td><td>38 925 641</td><td>100,00</td></tr> </table> 1) Tidigare VPS-registrerade aktier ersattes med depåbevis utfärdade av DNB Bank i samband med att det tidigare moderbolaget Tribona ASA fusionerades med Tribona AB (publ). Dessa depåbevis byts mot aktier först när aktieägaren vidtar erforderliga åtgärder. Antal aktieägare uppgår till 1 807 per 31 december 2013 Källa: Euroclear	Aktieägare	Antal aktier	% andel	Klövern AB	11 614 399	29,84	Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 460 561	8,89	JP Morgan Bank	3 238 808	8,32	Skagen Vekst Verdipapirfondet	2 728 689	7,01	Ilmarinen Mutual Pension Insurance	900 000	2,31	Verdipapirf Norge Verdi	703 527	1,81	Andra AP-Fonden	577 926	1,48	Alfred Berg Fastighetsfond Norden	490 031	1,26	Riksbankens Jubileumsfond	450 000	1,16	10 största	24 970 941	64,15	VPS Kunder, DNB Bank ¹⁾	6 268 561	16,10	Övriga	7 686 139	19,75	Summa	38 925 641	100,00
Aktieägare	Antal aktier	% andel																																										
Klövern AB	11 614 399	29,84																																										
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 460 561	8,89																																										
JP Morgan Bank	3 238 808	8,32																																										
Skagen Vekst Verdipapirfondet	2 728 689	7,01																																										
Ilmarinen Mutual Pension Insurance	900 000	2,31																																										
Verdipapirf Norge Verdi	703 527	1,81																																										
Andra AP-Fonden	577 926	1,48																																										
Alfred Berg Fastighetsfond Norden	490 031	1,26																																										
Riksbankens Jubileumsfond	450 000	1,16																																										
10 största	24 970 941	64,15																																										
VPS Kunder, DNB Bank ¹⁾	6 268 561	16,10																																										
Övriga	7 686 139	19,75																																										
Summa	38 925 641	100,00																																										

B.7

Utvald historisk
finansiell information

UTDRAG UR RESULTATRÄKNINGAR

mkr	2014 Q1	2013 Q1	2013	2012	2011
Hyresintäkter	107	125	468	487	466
Underhålls- & fastighetskostnader	-17	-14	-58	-49	-51
Driftnetto	90	112	410	438	415
Administrativa kostnader och avskrivningar	-6	-9	-32	-30	-38
Resultat före finansnetto (EBIT)	84	102	377	408	378
Finansnetto	-49	-58	-220	-176	-208
Realiserade omräkningsdifferenser	0	0	16	0	0
Förvaltningsresultat	35	45	174	232	170
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-146	-9	-86	-13	21
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	1	0	3
Värdeförändringar räntederivat	-69	13	64	5	-48
Resultat före skatt	-180	48	152	224	146
Skatt	28	-13	-58	-40	-109
Periodens resultat	-152	35	94	184	37
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental)	38 926	38 926	38 926	35 622	34 961
Antal utestående aktier (tusental)	38 926	38 926	38 926	38 926	34 961
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	-3,9	0,9	2,4	5,2	1,1
Resultat per aktie (kr)	-3,9	0,9	2,4	4,7	1,1

UTDRAG UR BALANSRÄKNINGAR

mkr	2014 Q1	2013 Q1	2013	2012	2011
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	0	3	0	4	1
Förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt	5 452	6 267	5 574	6 272	6 170
Uppskjuten skattefordran	41	47	28	58	70
Räntederivat	2	12	5	0	0
Summa anläggningstillgångar	5 496	6 330	5 607	6 334	6 241
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar och övriga fordringar	18	36	20	14	9
Kassa och bank	234	162	269	369	340
Summa omsättningstillgångar	253	199	290	383	349
Summa tillgångar	5 748	6 529	5 897	6 717	6 590
Eget kapital					
Summa eget kapital	1 785	1 890	1 941	1 838	1 589
Skulder					
Långfristiga skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	3 404	3 992	3 438	428	3 904
Deposition från hyresgäster	17	15	16	15	16
Räntederivat	151	179	87	227	188
Uppskjuten skatteskuld	141	163	153	153	154
Summa långfristiga skulder	3 714	4 348	3 693	824	4 261
Kortfristiga räntebärande skulder	67	90	74	3 829	519
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	182	200	189	195	221
Summa kortfristiga skulder	249	290	262	4 056	740
Summa skulder	3 963	4 638	3 956	4 879	5 002
Summa eget kapital och skulder	5 748	6 529	5 897	6 717	6 590

	Utvald historisk finansiell information, forts	UTDRAG UR KASSAFLÖDESANALYSER <table><tr><th>mkr</th><th>2014 Q1</th><th>2013 Q1</th><th>2013</th><th>2012</th><th>2011</th></tr><tr><td>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</td><td>25</td><td>58</td><td>169</td><td>225</td><td>160</td></tr><tr><td>Kassaflöde från den löpande verksamheten</td><td>29</td><td>40</td><td>124</td><td>225</td><td>175</td></tr><tr><td>Kassaflöde från investeringsverksamheten</td><td>-23</td><td>-14</td><td>556</td><td>-120</td><td>-77</td></tr><tr><td>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</td><td>-41</td><td>-225</td><td>-810</td><td>-70</td><td>-89</td></tr><tr><td>Periodens kassaflöde</td><td>-35</td><td>-198</td><td>-130</td><td>35</td><td>9</td></tr><tr><td>Likvida medel vid periodens ingång</td><td>269</td><td>369</td><td>369</td><td>340</td><td>331</td></tr><tr><td>Likvida medel vid periodens utgång</td><td>234</td><td>162</td><td>269</td><td>369</td><td>340</td></tr></table>	mkr	2014 Q1	2013 Q1	2013	2012	2011	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	25	58	169	225	160	Kassaflöde från den löpande verksamheten	29	40	124	225	175	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23	-14	556	-120	-77	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41	-225	-810	-70	-89	Periodens kassaflöde	-35	-198	-130	35	9	Likvida medel vid periodens ingång	269	369	369	340	331	Likvida medel vid periodens utgång	234	162	269	369	340																																																																																																																																				
mkr	2014 Q1	2013 Q1	2013	2012	2011																																																																																																																																																																																	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	25	58	169	225	160																																																																																																																																																																																	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29	40	124	225	175																																																																																																																																																																																	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23	-14	556	-120	-77																																																																																																																																																																																	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41	-225	-810	-70	-89																																																																																																																																																																																	
Periodens kassaflöde	-35	-198	-130	35	9																																																																																																																																																																																	
Likvida medel vid periodens ingång	269	369	369	340	331																																																																																																																																																																																	
Likvida medel vid periodens utgång	234	162	269	369	340																																																																																																																																																																																	
		NYCKELTAL <table><tr><th>mkr</th><th>2014 Q1</th><th>2013 Q1</th><th>2013</th><th>2012</th><th>2011</th></tr><tr><td colspan="6">Finansiella</td></tr><tr><td>Avkastning på eget kapital</td><td>-5,6%</td><td>9,4%</td><td>4,8%</td><td>10,8%</td><td>2,3%</td></tr><tr><td>Avkastning på eget kapital före skatt och värdeförändring</td><td>8,8%</td><td>12,4%</td><td>9,0%</td><td>13,5%</td><td>10,7%</td></tr><tr><td>Avkastning på eget kapital före skatt</td><td>-4,3%</td><td>11,1%</td><td>7,8%</td><td>13,1%</td><td>9,1%</td></tr><tr><td>Soliditet</td><td>31,1%</td><td>29,0%</td><td>32,9%</td><td>27,4%</td><td>24,1%</td></tr><tr><td>Räntetäckningsgrad, ggr</td><td>1,7</td><td>2,2</td><td>1,9</td><td>2,3</td><td>1,8</td></tr><tr><td>Belåningsgrad brutto fastigheter</td><td>64,0%</td><td>65,1%</td><td>63,4%</td><td>67,9%</td><td>71,8%</td></tr><tr><td>Skuldsättning, ggr</td><td>2,0</td><td>2,2</td><td>1,8</td><td>2,3</td><td>2,8</td></tr><tr><td colspan="6">Aktierelaterade</td></tr><tr><td>Resultat per aktie, kr</td><td>-3,9</td><td>0,9</td><td>2,4</td><td>4,7</td><td>1,1</td></tr><tr><td>Resultat före skatt per aktie, kr</td><td>-4,6</td><td>1,3</td><td>3,9</td><td>5,8</td><td>4,2</td></tr><tr><td>Förvaltningsresultat per aktie, kr</td><td>0,9</td><td>1,2</td><td>4,5</td><td>5,9</td><td>4,9</td></tr><tr><td>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital per aktie, kr</td><td>0,6</td><td>5,8</td><td>4,3</td><td>5,8</td><td>4,6</td></tr><tr><td>Eget kapital per aktie, kr</td><td>45,9</td><td>48,6</td><td>49,9</td><td>47,2</td><td>45,4</td></tr><tr><td>Börskurs per aktie, kr</td><td>39,1</td><td>33,4</td><td>39,3</td><td>25,7 NOK</td><td>20,7 NOK</td></tr><tr><td>Utdelning per aktie, kr</td><td></td><td>-</td><td>0,5</td><td>0,7 NOK</td><td>0,65 NOK</td></tr><tr><td>Antal aktier vid periodens slut, tusental</td><td>38 926</td><td>38 926</td><td>38 926</td><td>38 926</td><td>34 961</td></tr><tr><td>Genomsnittligt antal aktier, tusental</td><td>38 926</td><td>38 926</td><td>38 926</td><td>35 622</td><td>34 961</td></tr><tr><td colspan="6">Fastighetsrelaterade</td></tr><tr><td>Antal fastigheter</td><td>22</td><td>20</td><td>22</td><td>20</td><td>20</td></tr><tr><td>Marknadsvärde fastigheter (inklusive pågående projekt)</td><td>5 452</td><td>6 267</td><td>5 574</td><td>6 272</td><td>6 170</td></tr><tr><td>Direktavkastning</td><td>6,9%</td><td>7,0%</td><td>6,9%</td><td>7,0%</td><td>6,8%</td></tr><tr><td>Uthyrbar area, kvm</td><td>710 878</td><td>734 315</td><td>710 878</td><td>734 315</td><td>711 365</td></tr><tr><td>Hyresintäkter, kr per kvm</td><td>625,6</td><td>681,5</td><td>669</td><td>633</td><td>656</td></tr><tr><td>Driftnetto, kr per kvm</td><td>539,8</td><td>609,2</td><td>588,8</td><td>596</td><td>584</td></tr><tr><td>Överskottsgrad</td><td>84,0%</td><td>89,1%</td><td>87,60%</td><td>89,9%</td><td>89,0%</td></tr><tr><td>Återstående löptid hyresavtal, år</td><td>6,1</td><td>6</td><td>6,2</td><td>6,5</td><td>6,2</td></tr><tr><td>Ekonomisk uthyrningsgrad</td><td>90,7%</td><td>97,7%</td><td>91,4%</td><td>97,4%</td><td>98,0%</td></tr><tr><td>Ytmässig uthyrningsgrad</td><td>87,3%</td><td>96,4%</td><td>88,0%</td><td>96,0%</td><td>96,8%</td></tr></table>	mkr	2014 Q1	2013 Q1	2013	2012	2011	Finansiella						Avkastning på eget kapital	-5,6%	9,4%	4,8%	10,8%	2,3%	Avkastning på eget kapital före skatt och värdeförändring	8,8%	12,4%	9,0%	13,5%	10,7%	Avkastning på eget kapital före skatt	-4,3%	11,1%	7,8%	13,1%	9,1%	Soliditet	31,1%	29,0%	32,9%	27,4%	24,1%	Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,2	1,9	2,3	1,8	Belåningsgrad brutto fastigheter	64,0%	65,1%	63,4%	67,9%	71,8%	Skuldsättning, ggr	2,0	2,2	1,8	2,3	2,8	Aktierelaterade						Resultat per aktie, kr	-3,9	0,9	2,4	4,7	1,1	Resultat före skatt per aktie, kr	-4,6	1,3	3,9	5,8	4,2	Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,9	1,2	4,5	5,9	4,9	Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	0,6	5,8	4,3	5,8	4,6	Eget kapital per aktie, kr	45,9	48,6	49,9	47,2	45,4	Börskurs per aktie, kr	39,1	33,4	39,3	25,7 NOK	20,7 NOK	Utdelning per aktie, kr		-	0,5	0,7 NOK	0,65 NOK	Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 926	38 926	38 926	38 926	34 961	Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 926	38 926	38 926	35 622	34 961	Fastighetsrelaterade						Antal fastigheter	22	20	22	20	20	Marknadsvärde fastigheter (inklusive pågående projekt)	5 452	6 267	5 574	6 272	6 170	Direktavkastning	6,9%	7,0%	6,9%	7,0%	6,8%	Uthyrbar area, kvm	710 878	734 315	710 878	734 315	711 365	Hyresintäkter, kr per kvm	625,6	681,5	669	633	656	Driftnetto, kr per kvm	539,8	609,2	588,8	596	584	Överskottsgrad	84,0%	89,1%	87,60%	89,9%	89,0%	Återstående löptid hyresavtal, år	6,1	6	6,2	6,5	6,2	Ekonomisk uthyrningsgrad	90,7%	97,7%	91,4%	97,4%	98,0%	Ytmässig uthyrningsgrad	87,3%	96,4%	88,0%	96,0%	96,8%
mkr	2014 Q1	2013 Q1	2013	2012	2011																																																																																																																																																																																	
Finansiella																																																																																																																																																																																						
Avkastning på eget kapital	-5,6%	9,4%	4,8%	10,8%	2,3%																																																																																																																																																																																	
Avkastning på eget kapital före skatt och värdeförändring	8,8%	12,4%	9,0%	13,5%	10,7%																																																																																																																																																																																	
Avkastning på eget kapital före skatt	-4,3%	11,1%	7,8%	13,1%	9,1%																																																																																																																																																																																	
Soliditet	31,1%	29,0%	32,9%	27,4%	24,1%																																																																																																																																																																																	
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,2	1,9	2,3	1,8																																																																																																																																																																																	
Belåningsgrad brutto fastigheter	64,0%	65,1%	63,4%	67,9%	71,8%																																																																																																																																																																																	
Skuldsättning, ggr	2,0	2,2	1,8	2,3	2,8																																																																																																																																																																																	
Aktierelaterade																																																																																																																																																																																						
Resultat per aktie, kr	-3,9	0,9	2,4	4,7	1,1																																																																																																																																																																																	
Resultat före skatt per aktie, kr	-4,6	1,3	3,9	5,8	4,2																																																																																																																																																																																	
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,9	1,2	4,5	5,9	4,9																																																																																																																																																																																	
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	0,6	5,8	4,3	5,8	4,6																																																																																																																																																																																	
Eget kapital per aktie, kr	45,9	48,6	49,9	47,2	45,4																																																																																																																																																																																	
Börskurs per aktie, kr	39,1	33,4	39,3	25,7 NOK	20,7 NOK																																																																																																																																																																																	
Utdelning per aktie, kr		-	0,5	0,7 NOK	0,65 NOK																																																																																																																																																																																	
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 926	38 926	38 926	38 926	34 961																																																																																																																																																																																	
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 926	38 926	38 926	35 622	34 961																																																																																																																																																																																	
Fastighetsrelaterade																																																																																																																																																																																						
Antal fastigheter	22	20	22	20	20																																																																																																																																																																																	
Marknadsvärde fastigheter (inklusive pågående projekt)	5 452	6 267	5 574	6 272	6 170																																																																																																																																																																																	
Direktavkastning	6,9%	7,0%	6,9%	7,0%	6,8%																																																																																																																																																																																	
Uthyrbar area, kvm	710 878	734 315	710 878	734 315	711 365																																																																																																																																																																																	
Hyresintäkter, kr per kvm	625,6	681,5	669	633	656																																																																																																																																																																																	
Driftnetto, kr per kvm	539,8	609,2	588,8	596	584																																																																																																																																																																																	
Överskottsgrad	84,0%	89,1%	87,60%	89,9%	89,0%																																																																																																																																																																																	
Återstående löptid hyresavtal, år	6,1	6	6,2	6,5	6,2																																																																																																																																																																																	
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,7%	97,7%	91,4%	97,4%	98,0%																																																																																																																																																																																	
Ytmässig uthyrningsgrad	87,3%	96,4%	88,0%	96,0%	96,8%																																																																																																																																																																																	
B.8	Utvald proforma-redovisning	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte proformaredovisning.																																																																																																																																																																																				
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte någon resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat.																																																																																																																																																																																				
B.10	Revisions-anmärkning	Ej tillämplig. Revisionsanmärkningar saknas.																																																																																																																																																																																				
B.11	Tillräckligt rörelsekapital	Det är Tribonas uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven den närmaste tolv månadersperioden.																																																																																																																																																																																				

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Aktierna i Tribona AB (publ) , ISIN-kod SE0005126885
C.2	<i>Denominering</i>	Aktierna i Tribona är denominerade i svenska kronor.
C.3	<i>Antal emitterade aktier och nominellt värde per aktie</i>	Bolagets aktiekapital uppgår till SEK 622 810,256 fördelat på 38 925 641 aktier, vardera med ett kvotvärde om SEK 0,016 per aktie.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperna</i>	Varje aktie berättigar till en röst på bolagsstämma och medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclear försorg. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken.
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtelsen</i>	Ej tillämplig. Det föreligger inga inskränkningar att fritt överlåta aktier i Bolaget.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Tribona ABs aktier är upptagna till handel på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap där även de erbjudna aktierna kommer att handlas.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Tribonas målsättning är att lämna utdelning på 20 procent av det årliga resultatet. Hänsyn skall dock tas till investeringsbehov och kapitalstruktur.

AVSNITT D – RISKER

D.1	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för Koncernen och dess branscher</i>	Innan en investerare beslutar sig för att förvärva aktier i Tribona är det viktigt att beakta de risker som bedöms vara av betydelse för Bolagets och aktiens framtida utveckling. Ett fastighetsbolags resultat påverkas i hög grad av förändringar i dess hyresintäkter. Framtida hyresintäkter styrs av uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästers betalningsförmåga. Det finns inga garantier för att Bolagets hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Tribona redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, lika med marknadsvärde, vilket medför att värdeförändringar i fastighetsbeståndet direkt påverkar Bolagets resultat- och balansräkning. Tribonas verksamhet finansieras till stor del av upplåning från kreditinstitut. Som en följd av detta är Tribona exponerat för refinansierings- och ränterisker. Genom att Tribona använder olika derivat för att hantera sina ränterisker blir Bolaget även exponerat för risken att värdet på dessa förändras.
D.3	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperna</i>	Låg likviditet i aktien kan medföra svårigheter att avyttra aktien vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om Likviditeten i aktien var god. Därtill bör det noteras att aktiehandel alltid är förknippat med risk och prissättningen av aktien är beroende av faktorer som Tribona inte råder över, bland annat aktiemarknadens förväntningar och utveckling samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. En aktieinvestering kan sjunka i värde och det finns inte några garantier att en investerare kommer att få tillbaka satsat kapital eller något kapital alls.

AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Vid fullteckning motsvarar emissionslikviden cirka 292 miljoner kronor. De sammanlagda kostnaderna för emissionen beräknas uppgå till cirka 3 mkr.
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Tribona är ett fastighetsbolag inriktat på logistikfastigheter som är noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Verksamheten startades 2006 som Northern Logistic Property och drevs under 2007–2013 som ett norskt bolag noterat på Oslo Börs. Bolagets portfölj består av 22 fastigheter, varav 21 i Sverige och en i Danmark, och den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 711 000 kvm. Kunderna utgörs bland annat av livsmedelsföretag som Ica, Netto, Menigo, Martin & Servera, Pågen och Mat.se, tredjepartslogistikföretag som DHL, m4-gruppen, PostNord och DSV samt blandkunder som Pictura, Norrpartner och Nordic Ink/Nordic Feel. Bolaget har som målsättning att på sikt växa från knappt sex mdkr i samlat fastighetsvärde till 10–12 mdkr. Strategin är att till största del växa genom förvärv men även genom utveckling av befintligt fastighetsbestånd och nybyggnation. Bolaget har under slutet av 2013 förvärvat fastigheter i Norrköping, Värnamo och Växjö. I syfte att nå målet och realisera strategin genomför bolaget nu en nyemission.
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	Den som på avstämningsdagen den 5 maj 2014 är registrerad som aktieägare i Tribona äger företrädesrätt att teckna nya aktier <i>pro rata</i> i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen. För detta ändamål erhåller den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Tribona en (1) teckningsrätt i Tribona för varje innehavd aktie. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna aktier, varvid fyra (4) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny aktie. I den utsträckning nya aktier inte tecknats med företrädesrätt ska dessa erbjudas de som också tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, <i>pro rata</i> i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning. I sista hand ska nya aktier erbjudas andra som tecknat utan stöd av teckningsrätter. Aktieägare som väljer att inte delta i Nyemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med cirka 20 procent, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.
E.4	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	Inga intressekonflikter föreligger inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller hos andra personer i ledande befattningar i Tribona. Det finns inte heller några andra fysiska eller juridiska personer med koppling till emissionen som har ekonomiska eller andra relevanta intressen i Bolaget. Swedbank Corporate Finance är finansiell rådgivare och MAQS Law Firm Advokatbyrå är juridisk rådgivare till Tribona i samband med Nyemissionen.
E.5	<i>Lock-up-avtal</i>	Ej tillämplig. Det förekommer inte några lock-up-avtal.
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	Bolagets aktieägare har rätt att teckna en (1) ny aktie för fyra (4) befintliga aktier till en teckningskurs om 30 kronor per aktie. Nyemissionen omfattar högst 9 731 410 aktier, envar aktie med kvotvärde om 0,016 kronor, innebärande att Tribonas aktiekapital ökas med högst 155 702,56 kronor samt att Tribona tillförs högst cirka 292 mkr före emissionskostnader ¹⁾ . Under förutsättning att Nyemissionen fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital efter Nyemissionen att uppgå till 778 512,82 kronor fördelat på 48 657 051 aktier. De erbjudna aktierna i Nyemissionen motsvarar cirka 20 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget efter fullt genomförd nyemission.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investeraren</i>	Ej tillämplig. Inga kostnader åläggs investerare som deltar i nyemissionen. Vid handel med teckningsrätter och BTA utgår dock normalt courtage enligt tillämpliga villkor för värdepappershandel.

1) Tribona uppskattar att emissionskostnaderna uppgår till cirka 3 mkr. Efter avdrag för emissionskostnader kommer Bolaget att tillföras ett belopp om högst cirka 289 mkr.

RISKFAKTORER

En investering i aktier är alltid förenat med risker. Innan en investering görs i Tribonas aktier bör all information i Prospektet noga övervägas och i synnerhet de specifika faktorer som anges nedan. Ett antal faktorer utanför Tribonas kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Tribona inte kan påverka genom sitt agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Tribonas verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan medföra att värdet på Tribonas aktier minskar och att en aktieägare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Vid en bedömning av Tribonas framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan om möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Tribonas verksamhet. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i prospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Nedan beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms ha betydelse för Tribonas framtida utveckling. Riskerna är ej rangordnade och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som Tribona för närvarande inte känner till kan också komma att utvecklas till viktiga faktorer som påverkar Tribonas verksamhet och framtida utveckling.

Potentiella investerare bör noggrant överväga nedanstående riskfaktorer liksom övrig information i Prospektet innan beslut fattas om förvärv av aktier.

RISKER RELATERADE TILL VERKSAMHETEN

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxt, sysselsättning och inflation. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden, och påverkar därmed produktionstakt för nya lokaler, vakansgrad och hyresnivåer. Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnettot. Räntekostnaden är en av Tribonas större kostnadsposter. På längre sikt kan förändringar i räntan få en väsentlig påverkan på Tribonas resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Tribonas fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Samtliga ovanstående faktorer kan ha en negativ effekt på Tribonas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan därmed komma att utvecklas på olika sätt. Det kan inte garanteras att inte efterfrågan sjunker på samtliga, eller de flesta, geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Tribonas finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresintäkter för kommersiella lokaler styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan på marknaden. Tribonas hyresintäkter kommer att påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga.

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Tribonas resultat negativt. Risker för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Per den 31 december 2013 representerar Tribonas fem största hyresgäster 88 procent av hyresintäkterna. Det finns inga garantier för att Tribonas större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. För uthyrda lokaler i beståndet uppgår den genomsnitt-

liga kvarvarande kontraktstiden vid utgången av 2013 till cirka 6,5 år. Beroendet av enskilda hyresgäster är väsentligt.

Hyreskontrakt med löptider som är tre år eller längre kommer normalt helt eller delvis vara bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Om inflationen ökar mer än vad Tribona kompenseras för genom sådan indexering, kan Tribonas resultat påverkas negativt. Det finns vidare ingen garanti för att Tribona alltid kommer att kunna teckna hyreskontrakt som helt eller delvis kompenseras för inflationen.

Tribona är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. I vissa hyreskontrakt kommer hyresgästens förpliktelser att garanterats av moderbolag, hyresdeponering eller genom bankgaranti. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Tribonas resultat kunna påverkas negativt.

Drift- och underhållskostnader

I förekommande fall kommer det i Tribonas fastighetsförvaltning att ingå att Tribona helt eller delvis ansvarar för drift- och underhållskostnader. I driftkostnader ingår till exempel taxebundna kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Beträffande el är kostnaden i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt, eller hyresökning genom omförhandlingar av hyreskontrakt, kan Tribonas resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt.

Värdeförändring i fastigheter

Tribonas möjligheter att generera positiva värdeförändringar påverkas bland annat av hur väl Tribona lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyres- och skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering samt avkastningskraven betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskraven styrs av den riskfria räntan och fastigheternas unika risk. Avkastningskraven påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar. Förändringar i fastig-

heternas marknadsvärde kan påverka Tribonas resultat negativt. I och med att Tribona redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, innebär detta att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Detta medför att värdeförändringar i Tribonas fastighetsbestånd direkt påverkar Tribonas resultat- och balansräkning. Fastigheternas värde är svårbedömt i en marknad med låg omsättning.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Tribonas räntekostnad. Räntekostnaden är en av Tribonas större kostnadsposter. Räntekostnaden påverkas främst av den, vid var tid, aktuella nivån för marknadsräntor men även av de strategier som Tribona väljer avseende bindningstiden av räntorna. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflations-takten, där prissättningen av obligationer och certifikat bestäms av utbud och efterfrågan. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta, vilket utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån förväntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid, vilket väsentligen kan påverka Tribonas resultat och finansiella ställning.

Värdeförändringar räntederivat/finansiella instrument

Tribona använder sig av finansiella instrument, i form av räntederivat. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivaten utgör ett skydd mot högre räntenivåer, men innebär också att marknadsvärdet på Tribonas räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket får en negativ effekt på Tribonas finansiella ställning och resultat.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Tribonas långfristiga finansiering kommer att utgöras av kreditfaciliteter från flera svenska och utländska affärsbanker.

Det kan inte garanteras att ytterligare kapital kan anskaffas på gynnsamma villkor för Tribona eller dess aktieägare, vare sig gällande eget kapital via nyemission eller refinansiering av utestående lån samt upptagande av nya skulder i Tribona, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Tribonas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Valutarisk

En mindre del av Tribonas tillgångar, skulder, intäkter och utgifter är noterade i andra valutor än svenska kronor, främst i DKK. Tribona är därmed exponerat för valutarisk vid omräkning av balansposter som noterats i utländska valutor till Tribonas redovisningsvaluta svenska kronor.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Tribonas finansiella motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Tribona. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Inga garantier kan ges för att Tribonas framtida finansiella motparter kommer att kunna uppfylla sina åtaganden.

Framtida kapitalbehov

Tribonas verksamhet finansieras genom eget kapital och lån hos externa kreditgivare. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt i vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital som krävs för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån.

Om intäkter från fastighetsuthyrning inte täcker Tribonas kapitalbehov skulle Tribona kunna behöva söka ytterligare finansiering. Tillgången på sådan finansiering beror på ett antal faktorer såsom marknadsvillkor, den allmänna tillgången till krediter samt bankernas finansiella ställning. Härvid kan det uppstå en situation där det blir svårt för Tribona att erhålla upplåning till acceptabla villkor eller överhuvudtaget. Om Tribona inte kan uppbringa tillräcklig finansiering för att tillgodose sina kapitalkrav eller om Tribona brutit mot något villkor för sin finansiering kan Tribona behöva öka sitt egna kapital. Sådan ytterligare finansiering via aktiekapitalsökning kan medföra en utspädning av nuvarande aktieägares innehav.

Konkurrens

Tribona verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Tribona kan tvingas att göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrens-situation, vilket väsentligen skulle kunna påverka Tribonas resultat negativt.

Transaktioner och projektutveckling

Att köpa och sälja fastigheter ingår som en del av Tribonas verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Risker utgör, till exempel bortfall av hyresgäster, finansiering, miljöförhållanden samt tekniska problem. Det finns inga garantier för att framtida fastigheter som tillkommer genom eventuella förvärv påverkar Tribonas resultat positivt.

Projekt- och investeringsverksamheten innebär väsentliga risker då den ofta avser stora värden. Riskerna består bland annat i att prisnivåer kan höjas eller att brist på entreprenörer kan uppstå. Inga garantier kan ges för att en eller flera av riskerna får en väsentlig negativ effekt på Tribonas verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat.

Tekniska risker

Fastighetsverksamhet är förknippat med teknisk risk. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om tekniska problem uppstår kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Tribonas resultat och finansiella ställning negativt.

Organisationsrisk

Koncernen har en relativt liten organisation, vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Verksamhetens framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Tribona skulle kortsiktigt kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.

Koncernen hade nio anställda per 31 december 2013, vilkas kunskap, erfarenhet och engagemang är viktiga för Tribonas framtida utveckling. Tribona skulle påverkas negativt om ett flertal av dess anställda samtidigt skulle lämna bolaget. De åtgärder som vidtas för att förhindra att så sker kan visa sig vara ineffektiva och det finns ingen garanti att även i framtiden kunna behålla befattningshavare eller annan kvalificerad personal eller rekrytera ny kvalificerad personal.

Operationell risk

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott i verksamheten. Det kan inte uteslutas att brister i operationell säkerhet skulle kunna påverka Tribonas verksamhet negativt.

Etablering på nya marknader samt inom nya segment

Även om Tribona genomför en noggrann affärsmässig analys inför varje investering, kan eventuella etableringar på nya marknader såväl geografiskt som branschmässigt medföra oförutsedda kostnader, vilket kan ha en negativ inverkan på Tribonas resultat.

Naturkatastrofer och andra olyckor

Naturkatastrofer såsom översvämningar, stormar och bränder kan åsamka skador på de fastigheter som Tribona äger samt på den infrastruktur som Tribona är beroende av, vilket skulle kunna påverka Bolagets finansiella ställning och resultat negativt.

Legala risker

Nya lagar och regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar och regler som är tillämpliga på Tribonas verksamhet eller kundernas verksamhet kan innebära ökade kostnader och/eller påverka Tribonas verksamhet negativt.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som bidragit till förorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Tribona för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Tribonas resultat negativt.

Tribona har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet, men bedömer att vare sig befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter i fastigheterna föranleder några miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka Tribonas ställning. Det går dock inte att utesluta att eventuella framtida miljörisker kan påverka Tribonas verksamhet eller finansiella ställning negativt.

Skatterisker

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för Tribonas verksamhet. Det framstår som osannolikt att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på pålagornas och bidragens storlek och förekomst. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet och de kommunala systemen som påverkar fastighetsägandet. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Tribonas resultat negativt.

En förändring av skattelagstiftningen eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Tribonas framtida skattesituation förändras negativt. Det kan heller inte uteslutas att skattemyndigheterna kan komma att underkänna vissa eller samtliga av Tribona yrkade underskottsavdrag. Ökad skattebörda, minskade bidrag och övriga, för Tribona, negativa förändringar av statens och kommunernas reglering avseende ägande, drift och uthyrning av fastigheter kan ha en negativ effekt på Tribonas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Twister

Det kan inte uteslutas att Tribona i samband med till exempel hyres- och entreprenadavtal kan komma att bli inblandad i framtida tvister. Negativa utslag på sådana tvister kan få en negativ effekt på Tribonas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA

Likviditet i aktien

Aktierna i Tribona handlas på NASDAQ OMX Stockholm. Utöver handel med aktierna kommer teckningsrätter och betalda tecknade aktier att vara föremål för handel under en begränsad tid i samband med nyemissionens genomförande. Det kan inte garanteras att likviditeten i aktierna, teckningsrätter och betalda tecknade aktier kommer att vara tillfredsställande, vilket innebär att det finns en risk för att dessa värdepapper inte omsätts dagligen och att avståndet mellan köp- och säljkurs kan vara stort. Om likviditeten är begränsad kan detta medföra svårigheter för innehavare av dessa värdepapper att förändra sitt innehav.

Bolagets aktiekurs

Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktieinvestering både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka satsat kapital. Investeringar i Tribonas aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering man kan göra på lång sikt med kapital som man kan undvara.

Framtida utdelning

Innehavare av Bolagets aktier har rätt till framtida utdelningar. Eventuella framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är beroende av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer. Det finns inte heller någon garanti för att utdelning sker enligt Tribonas vid var tid gällande utdelningspolicy. Villkoren i befintliga och framtida kreditavtal kan också förhindra att utdelning sker.

Utspädning

Aktieägare som helt eller delvis väljer att inte utnyttja sina teckningsrätter i nyemissionen kommer att få sin röstandel och sin andel av Tribonas aktiekapital utspädd, innebärande att aktieägarens relativa röststyrka vid bolagsstämma försvagas samt att aktieägarens andel i Tribonas tillgångar och resultat minskar. Utspädningseffekten för aktieägare som väljer att inte delta i nyemissionen uppgår till högst cirka 20 procent av rösterna och kapitalet i Bolaget.



INBJUDAN TILL TECKNING

Styrelsen för Tribona beslutade den 20 mars 2014 att föreslå årsstämman att besluta om en nyemission med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Syftet med emissionen är att skapa förutsättningar för Bolaget att nå tidigare kommunicerat tillväxtnål att växa fastighetsportföljen från knappt sex mdkr i samlat fastighetsvärde till 10–12 mdkr. Årsstämman fattade den 22 april 2014 beslut att genomföra nyemission med företrädesrätt för Bolagets aktieägare i enlighet med styrelsens förslag.

Bolagets aktieägare har rätt att teckna en (1) ny aktie för fyra (4) befintliga aktier till en teckningskurs om 30 kronor per aktie. Nyemissionen omfattar högst 9 731 410 aktier, envar aktie med kvotvärde om 0,016 kronor, innebärande att Tribonas aktiekapital ökas med högst 155 702,56 kronor samt att Tribona tillförs högst cirka 292 mkr före emissionskostnader¹⁾. Under förutsättning att Nyemissionen fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital efter Nyemissionen att uppgå till 778 512,82 kronor fördelat på 48 657 051 aktier. De erbjudna aktierna i Nyemissionen motsvarar cirka 20 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget efter fullt genomförd nyemission.

AVSIKTSFÖRKLARING

Tribonas största aktieägare Klövern AB som representerar 29,84 procent av aktiekapitalet och rösterna i Tribona, har meddelat sin avsikt att teckna aktier motsvarande sin *pro rata*-andel i Nyemissionen. Klövern AB har av Aktiemarknadsnämnden erhållit dispens från budpliktsbud.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i detta Prospekt, vilket är upprättat av styrelsen för Tribona med anledning av Nyemissionen.

Härmed inbjuds aktieägarna i Tribona att med företrädesrätt teckna nya aktier i Tribona i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Stockholm den 5 maj 2014

Tribona AB (publ)

Styrelsen

1) Tribona uppskattar att emissionskostnaderna uppgår till cirka 3 mkr. Efter avdrag för emissionskostnader kommer Bolaget att tillföras ett belopp om högst cirka 289 mkr.

BAKGRUND OCH MOTIV

Tribona är ett fastighetsbolag inriktat på logistikfastigheter som är noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Verksamheten startades 2006 som Northern Logistic Property och drevs mellan 2007 och 2013 som ett norskt bolag noterat på Oslo Börs. Bolagets portfölj består av 22 fastigheter, varav 21 i Sverige och en i Danmark, och den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 711 000 kvm. Kunderna utgörs bland annat av livsmedelsföretag som Ica, Netto, Menigo, Martin & Servera, Pågen och Mat.se, tredjepartslogistikföretag som DHL, m4-gruppen, PostNord och DSV samt blandkunder som Pictura, Norrpartner och Nordic Ink/Nordic Feel.

Bolaget har som målsättning att på sikt växa från knappt sex mdkr i samlat fastighetsvärde till 10–12 mdkr. Strategin är att till största del växa genom förvärv men även utveckling av befintligt fastighetsbestånd och nybyggnation. Bolaget har under slutet av 2013 förvärvat fastigheter i Norrköping, Värnamo och Växjö.

I syfte att nå målet och realisera strategin genomför bolaget nu en nyemission.

Styrelsen för Tribona är ansvarig för innehållet i detta prospekt. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 5 maj 2014

Tribona AB (publ)

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

FÖRETRÄDESRÄTT OCH TECKNINGSRÄTTER

Den som på avstämningsdagen den 5 maj 2014 är registrerad som aktieägare i Tribona äger företrädesrätt att teckna nya aktier *pro rata* i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen.

För detta ändamål erhåller den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Tribona en (1) teckningsrätt i Tribona för varje innehavd aktie. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna aktier, varvid fyra (4) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny aktie. I den utsträckning nya aktier inte tecknats med företrädesrätt ska dessa erbjudas de som också tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, *pro rata* i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning. I sista hand ska nya aktier erbjudas andra som tecknat utan stöd av teckningsrätter.

Aktieägare som väljer att inte delta i Nyemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med cirka 20 procent, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

TECKNINGSKURS

De nya aktierna i Tribona emitteras till en teckningskurs om 30 kronor per ny aktie. Courtage utgår ej.

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka aktieägare som äger rätt att erhålla teckningsrätter är den 5 maj 2014. Aktierna handlas exklusive rätt till deltagande i Nyemissionen från och med den 30 april 2014. Sista dag för handel inklusive rätt till deltagande i Nyemissionen var den 29 april 2014.

TECKNINGSTID

Teckning av nya aktier ska ske under tiden från och med den 8 maj 2014 till och med den 22 maj 2014. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningstiden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande senast den 22 maj 2014.

EMISSIONSREDOVISNING TILL DIREKTREGISTERADE AKTIEÄGARE

Prospektet och förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Tribonas räkning förda aktieboken dock med undantag för sådana som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal nya aktier som kan tecknas. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut. Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

FÖRVALTARREGISTERADE INNEHAV

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med teckningsrätter äger rum på NASDAQ OMX Stockholm under perioden från och med den 8 maj 2014 till och med 19 maj 2014. Swedbank och andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0005907052.

Om en aktieägare inte utnyttjar några eller alla sina teckningsrätter genom betalning senast den 22 maj 2014 eller inte säljer sina teckningsrätter senast den 19 maj 2014, kommer sådan aktieägarers outnyttjade teckningsrätter att förfalla utan värde och innehavaren kommer inte att erhålla någon kompensation.

AKTIEÄGARE BOSATTA I VISSA OBEHÖRIGA JURISDIKTIONER

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta eller medborgare i länder utanför EES kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder. Med anledning härav kommer aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i till exempel USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland och Sydafrika inte erhålla Prospektet. De kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

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.

OFFENTLIGGÖRANDE AV TECKNINGRESULTATET I NYEMISSIONEN

Teckningsresultatet i Nyemissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande från Tribona omkring den 27 maj 2014.

TECKNING AV AKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under perioden från och med den 8 maj 2014 till och med den 22 maj 2014. Efter teckningstidens utgång blir utnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer, utan avisering från Euroclear, att bokas bort från innehavarens VP-konto. För att inte värdet av erhållna teckningsrätter ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- » utnyttja teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 22 maj 2014; eller
- » sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 19 maj 2014.

En teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter är oåterkalllig och aktieägare kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter sker genom kontant betalning, antingen genom att använda den förtryckta bankgiroavin eller därför avsedd anmälningssedel, med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

- » Bankgiroavin används om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas.
- » Anmälningssedeln används om teckningsrätter har köpts eller överförts från annat VP-konto eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning.

Betalning för tecknade nya aktier ska göras samtidigt som insändandet av anmälningssedeln. Anmälningssedel kan erhållas från Tribona (hemsida: www.tribona.se) och Swedbank (hemsida: www.swedbank.se/prospekt, telefon: 08-585 925 89, e-post: emissioner@swedbank.se). Betalning ska ske senast den 22 maj 2014.

Direktregistrerade tecknare ej bosatta i Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige samt inte är föremål för de restriktioner som beskrivs i "Viktig information" och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin kan betala i svenska kronor via SWIFT i enlighet med följande:

Tribona AB
c/o Swedbank Emissioner E676
105 34 Stockholm, Sverige
SWIFT: SWEDSESS
IBAN-nummer: SE 29 8000 0821 4992 4974 2868
Kontonamn: Tribona

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen "Issue Tribona" anges. Anmälningssedel och betalning ska vara Swedbank, Emissioner E676, 105 34 Stockholm, Sverige tillhanda senast den 22 maj 2014.

TECKNING AV FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Depåkunder hos förvaltare som önskar teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter anmäler sig för teckning i enlighet med instruktion från sin förvaltare.

BETALDA TECKNADE AKTIER (BTA)

Efter erlagd betalning och teckning kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens VP-konto. De nya aktierna kommer att bokföras som BTA på VP-kontot till dess att registrering av Nyemissionen skett hos Bolagsverket. Registrering av nya aktier tecknade med stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 2 juni 2014. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning.

Handel med BTA

Handel med BTA på NASDAQ OMX Stockholm beräknas ske under perioden från och med den 8 maj 2014 till och med den 2 juni 2014. Swedbank och övriga värdepappersinstitut står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA. ISIN-koden för BTA är SE0005907060.

TECKNING AV AKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Direktregistrerade aktieägares teckning

Anmälan om teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på därför avsedd anmälningssedel. Endast en anmälan per förvar får inges. Om flera anmälningssedlar inges kommer endast den anmälningssedel som först kommit Swedbank tillhanda att beaktas. Anmälningssedlar kan erhållas från Tribona (hemsida: www.tribona.se) och Swedbank (hemsida: www.swedbank.se/prospekt, telefon: 08-585 925 89, e-post: emissioner@swedbank.se).

Anmälningssedeln ska skickas till Swedbank, Emissioner E676, 105 34 Stockholm, Sverige, och måste vara Swedbank tillhanda senast den 22 maj 2014.

Förvaltarregistrerade aktieägares teckning

Depåkunder hos förvaltare som önskar teckna nya aktier utan stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från sin/sina respektive förvaltare.

Tilldelning

Om inte samtliga nya aktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen besluta om tilldelningen av nya aktier utan stöd av teckningsrätter. Tilldelning inom ramen för Nyemissionens högsta belopp ske enligt följande:

- » I första hand ska tilldelning ske till dem som även tecknat nya aktier med stöd av teckningsrätter och som anmält sitt intresse för teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter. För det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut på grund av övertäckning, ska tilldelning ske *pro rata* i förhållande till det antal nya aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter per förvar och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
- » Tilldelning vid teckning utan stöd av teckningsrätt ska i andra hand ske till andra som tecknat aktier utan stöd av teckningsrätter och, i den mån tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut, i förhållande till hur många var och en anmält för teckning, och i den mån så inte kan ske, genom lottning.

Som bekräftelse på tilldelning av nya aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter kommer avräkningsnota att skickas till tecknaren omkring den 28 maj 2014. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya aktier ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren. Efter att dels betalning av tecknade och tilldelade nya aktier skett, dels de nya aktierna har registrerats hos Bolagsverket kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftar inbokningen av de nya aktierna på tecknarens VP-konto. Registrering av nya aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter hos Bolagsverket förväntas ske omkring den 11 juni 2014.

ÖVRIG INFORMATION

Bolaget äger inte rätt att avbryta Nyemissionen.

För det fallet att ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya aktierna kommer Tribona att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

De nya aktierna kommer att tas upp till handel vid NASDAQ OMX Stockholm i samband med genomförandet av Nyemissionen. Handel i nya aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter beräknas påbörjas omkring den 4 juni 2014.

En teckning av nya aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, 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.

Swedbank är så kallat emissionsinstitut för Nyemissionen, det vill säga bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Nyemissionen. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att Swedbank betraktar tecknaren som kund hos Swedbank. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos Swedbank om Swedbank har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har tecknat sig via bankens kontor, Internetbanken eller Telefonbanken. Följden av att Swedbank 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 Swedbank. Personuppgifter som lämnas till bolag i Swedbankkoncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i koncernen. 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 bolag i Swedbankkoncernen samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Swedbanks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning av Euroclear.

BESKATTNING

För information rörande beskattning, se avsnittet "Skattefrågor i Sverige".



MARKNADSÖVERSIKT

Tribona är specialiserade på moderna och strategiskt belägna logistikfastigheter i Sverige. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheterna så att hyresgästerna kan bedriva effektiv lager- och logistikverksamhet. Beståndet består idag av 22 fastigheter, 21 i Sverige och en i Danmark, med en sammanlagd uthyrningsbar yta på cirka 711 000 kvm. Nedan följer en översiktlig beskrivning av marknaden där Tribona är verksamt. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Tribona har återgett sådan information korrekt i detta Prospekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av den tredje part varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

EKONOMISK UTVECKLING

Ökningen i Sveriges BNP har varit svag under 2013 med en tillväxt om 1,5 procent vilket var i linje med tillväxten under 2012 som uppgick till 1,3 procent. Under det fjärde kvartalet 2013 ökade dock Sveriges BNP snabbast i Europa, med en ökning om 1,7 procent jämfört med tredje kvartalet 2013, vilket indikerar en vändning i konjunkturen. Export och konsumtion ökade snabbare under fjärde kvartalet 2013 jämfört med föregående kvartal, men den höga tillväxten var delvis en följd av höga lagerinvesteringar och leveranser av försvarsmateriel till försvaret. För 2014 bedöms BNP-tillväxten tillta och Konjunkturinstitutet bedömer att den kommer att uppgå till 2,6 procent med en fortsatt låg inflation.

Den globala ekonomiska utvecklingen förväntas bli starkare framöver vilket även bedöms påverka efterfrågan på svenska exportvaror positivt. Detta förväntas i sin tur leda till en återhämtning inom industrin. En starkt inhemsk och global efterfrågan och ett ökat resursutnyttjande förväntas bidra till ökade investeringar i näringslivet. Industrins kapacitetsutnyttjande är fortsatt lågt, men förväntas stiga från den lägstanivå som nåddes under slutet av 2012. Det högre framtida kapacitetsutnyttjandet indikerar ett ökat behov av ersättningsinvesteringar samtidigt som även industriproduktionen förväntas öka under 2014.

EKONOMISKA NYCKELDATA, SVERIGE

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014P
BNP, kalenderkorrigerad ¹⁾	2,7	-0,5	-4,9	6,3	3,7	1,3	1,5	2,6
Inflation, KPI %	2,2	3,4	-0,5	1,2	3,0	0,9	0,0	0,1
Arbetslöshet, %	6,1	6,2	8,3	8,6	7,8	8,0	8,0	7,9
Sysselsättning ¹⁾	2,4	0,9	-2,1	1,1	2,3	0,7	1,0	0,9
Reporänta ²⁾	4,00	2,00	0,25	1,25	1,75	1,00	0,75	0,75
10-årig stadsobligationsränta, Sverige	4,17	3,89	3,25	2,89	2,61	1,59	2,10	2,41
10-årig stadsobligationsränta, Tyskland	4,23	3,99	3,26	2,77	2,65	1,56	1,62	1,88
EUR/SEK	9,25	9,61	10,62	9,54	9,03	8,71	8,57	8,79

1) Årlig procentuell förändring

2) Vid årets slut

Källa: Riksbanken, SCB, Konjunkturinstitutet

FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

Trots den tidigare svaga tillväxten i den svenska ekonomin har fastighetsmarknaden till stora delar varit motståndskraftig och fortsätter att attrahera kapital. Långsiktigt har också fastigheter visat sig vara en god investering.¹⁾

Den svenska fastighetsmarknaden är bland de större i Europa och den största i Norden. Mätt i transaktionsvolym var svensk fastighetsmarknad den fjärde största i Europa under 2011, efter länder som Storbritannien, Tyskland och Frankrike.²⁾ Mellan 2005 och 2008 ökade transaktionsvolymen och uppgick under dessa år till mellan 120–160 mdkr per år. I samband med finanskrisen 2008–2009 avstannade marknaden på grund av en ökad riskaversion från investerare kombinerat med kraftigt försämrade finansieringsmöjligheter. Volymen för 2008 hjälptes upp av en enskild stor transaktion, AP Fastigheters förvärv av Vasakronan från Svenska Staten för cirka 41 mdkr.³⁾

Efter finanskrisen ökade transaktionsvolymen kraftigt under 2010, och marknaden har varit fortsatt stabil under 2011 och 2012.⁴⁾ För 2013 inledde transaktionsmarknaden svagt och volymen under det första kvartalet uppgick till endast 18 mdkr, vilket är under genomsnittet för det första kvartalet som uppgår till cirka 20 mdkr.⁵⁾ Under det andra kvartalet 2013 tilltog dock aktiviteten på transaktionsmarknaden, vilket även fortsatte under det tredje kvartalet 2013. Det sista kvartalet 2013 uppvisade något lägre transaktionsvolym än förväntat och uppgick till cirka 30 mdkr. För helåret 2013 var transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden cirka 99 mdkr, vilket är i linje med genomsnittet under den senaste 15-årsperioden.⁶⁾

Fastighetsinvesteringar i Sverige domineras helt av inhemska aktörer, och sedan 2009 har utländska investerare endast utgjort cirka 12 procent av den totala investerade volymen. För dessa investerare kan det vara svårt att konkurrera med inhemska aktörer såsom institutioner samt publika och privata fastighetsbolag som redan är aktiva på den svenska transaktionsmarknaden.⁷⁾

Under det fjärde kvartalet 2013 genomfördes endast fem transaktioner av utländska investerare, men andelen utländska investeringar uppgick trots detta till 19 procent av den totala transaktionsvolymen. Andelen utländska investeringar förväntas dock inte öka väsentligt på kort sikt.⁸⁾

De investerarkategorier som utgjorde den största andelen av den totala investeringsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under det fjärde kvartalet 2013 var publika och privata fastighetsbolag som båda utgjorde cirka 26 till 27 procent. Därefter följde institutionella investerare på cirka 21 procent. På försäljningssidan dominerade privata fastighetsbolag under samma period med en försäljningsvolym motsvarande mer än 50 procent av den totala försäljningsvolymen.⁹⁾

De största nettoköparna under det fjärde kvartalet 2013 var privata fastighetsbolag följt av publika fastighetsbolag.

Den geografiska fördelningen på fastighetsinvesteringar är koncentrerad till Storstockholmsområdet, och har sedan 2007 utgjort minst 40 procent av investeringsvolymen. Under 2013 har dock andelen sjunkit kraftigt och uppgick endast till 27 procent. Huvudstadsregionen är trots detta den största regionen mätt i transaktionsvolym.¹⁰⁾



1) NAI Svefa

2) Savills

3) Savills

4) Savills

5) Avser genomsnitt av transaktionsvolymen för första kvartalet under perioden 1999 till 2013

6) DTZ, Investment Market Update, Sweden Q4 2013

7) DTZ, Investment Market Update, Sweden Q4 2013

8) DTZ, Investment Market Update, Sweden Q4 2013

9) DTZ, Investment Market Update, Sweden Q4 2013

10) DTZ, Investment Market Update, Sweden Q4 2013

FASTIGHETSMARKNADEN FÖR LOGISTIKFASTIGHETER

Logistikfastigheter är ett segment på fastighetsmarknaden, vilket också brukar benämnas industri- och lagerfastigheter. Logistikfastigheter används främst för lagring, lastning och distribution av varor medan industrifastigheter främst används för verksamheter med produktion.¹⁾

En bra logistikfastighet kännetecknas av egenskaper som takhöjd, golvet bärighet, lång spännvidd på byggnaden, det vill säga få bärande pelare, bra tillgång till portar och markområden runt byggnaden för in och urlastning samt tillgång till kontor – gärna placerade ovanför portar för att inte ta lagerutrymme i anspråk.

Den svenska logistikmarknaden ligger i ett attraktivt läge. Sverige är det enda land där distribution kan nå alla större städer i norra Europa och kustregionerna i Polen, Tyskland, Baltikum och västra Ryssland inom 24 timmar.²⁾

Trender på marknaden för logistikfastigheter

Det finns flera olika trender som påverkar utveckling och tillväxt av marknaden för logistikfastigheter:

- » Stadsutveckling – städerna vill i allt större utsträckning använda attraktiva lägen för bostäder och till viss del kontor. Allt färre städer vill ha tunga transporter i stadskärnan och därför flyttas lägena för logistikfastigheter från havet och hamnar till nära de större transportlederna som till exempel E4:an.

- » Centrallager – På grund av de ökade marknadshyrorna i attraktiva lägen minskar butiker sina egna lager vilket gynnar framväxten av större centrallager. Många företag väljer att omdisponera sin lagerstruktur från mindre och spridda lager till centrala lager i bra logistiklägen. De fasta lokalkostnaderna kan minska för större anläggningar på grund av storskalighet i produktionen och de rörliga transportkostnaderna kan också bli lägre när transporterna koncentreras till en logistikanläggning.
- » E-handels utveckling – Den kraftigt ökande e-handeln är gynnsam för utvecklingen av logistikfastigheter. Konsumenternas köpbeteende ändras och kläder, livsmedel, elektronik, underhållning med mera handlas via nätet i allt större utsträckning. E-handelsföretagen får ett allt större behov av lager vilket är gynnsamt för fastighetslogistikmarknadens utveckling. Tillväxten för e-handeln i Sverige fram till Q3 2013 var 17 procent för jämförbar period 2012.³⁾
- » Det blir allt vanligare att företag väljer att lägga ut sin lagerhantering på tredjepartslogistikföretag. Det innebär att dessa aktörer ansvarar för lager, paketering, distribution med mera. Dessa företag efterfrågar i regel stora och effektiva fastigheter för att få en god lönsamhet och flexibilitet gentemot sina kunder.



1) NAI Svefa

2) Invest in Sweden Agency-Logistics, HUI Research

3) Invest in Sweden Agency-Logistics, HUI Research

Bra logistiklägen

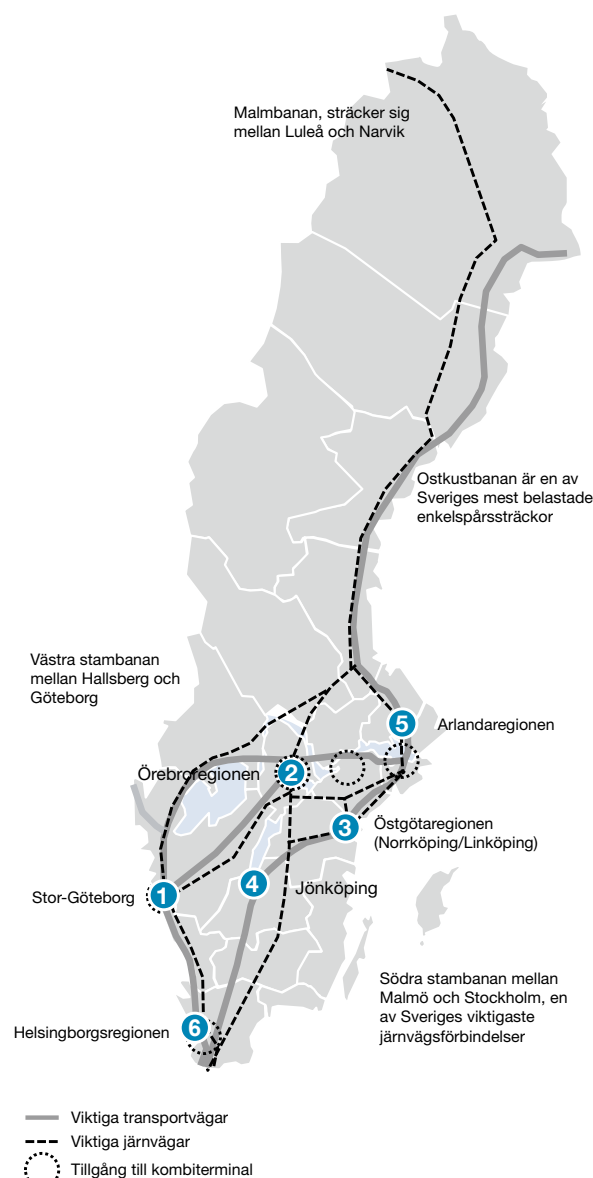
Logistikaktörer söker sig till lägen i närhet till större städer med god befolkningstillväxt och bra kommunikationer. Facktidningen Intelligent Logistik upprättar årligen en lista som rangordnar Sveriges bästa logistiklägen. Klassificeringen görs utifrån sex olika kriterier;

- 1) Geografiskt läge, med närhet till Sveriges demografiska tyngdpunkt
- 2) Allsidighet, tillgänglighet och hållbarhet i logistisk infrastruktur. (Vägar, järnvägar, hamnar, fraktflyg och kombiterminaler).
- 3) Volymen av tillkommande logistikyta de senaste fem åren.

- 4) Samlat utbud av logistikservice, relevant akademisk utbildning och tillgång till arbetskraft.
- 5) Samarbetsklimat, affärsklimat och nätverk inom regionen.
- 6) Pris och tillgång till färdigplanerad mark för nyetableringar.

I bedömningen ges punkterna 1–3 en större vikt än punkterna 4–6. För 2014 ser listan över de sex mest attraktiva logistiklägena ut enligt nedan.

SVERIGES SEX FRÄMSTA LOGISTIKORTER OCH LOGISTIKKARTA



1 Stor-Göteborg inklusive Varberg

- » Nordens största hamn, med oceangående direktanlöp och 26 pendlar för järnvägsgods
- » Fordonskluster i världsklass, mycket god infrastruktur, spetsutbildningar i logistik vid Chalmers och Handelshögskolan

2 Örebroregionen (Örebro, Hallsberg, Kumla, Arboga, Askersund)

- » Nära Sveriges demografiska mittpunkt i Hallsbergs kommun
- » Välutbyggt väg- och järnvägsnät samt tillgång till en av Sveriges största fraktflygplatser
- » Posten har beslutat att börja bygga den nya brevterminalen i Hallsberg

3 Östgötaregionen (Norrköping, Linköping, Mjölby)

- » Optimalt demografiskt läge med bra järnvägs- och motorvägstandard
- » Nyligen utbyggd containerhamn i Norrköping
- » Ledande logistikutbildning och forskning vid Linköpings universitet

4 Jönköpingsregionen (Jönköping, Nässjö, Vaggeryd)

- » Stora, nyttillkommande logistiketableringar under flera år
- » Järnvägspendel från Göteborg gör det lätt att ta hit importgods
- » Logistik- och supplyforskning vid Internationella Handelshögskolan i Jönköping

5 Arlandaregionen

- » Stora logistiketableringar i Rosersberg och Arlandastad
- » Närhet till Sveriges största fraktflygplats
- » En kommande kombiterminal här kan stärka Stockholms ställning

6 Helsingborgsregionen

- » Geografiskt välplacerat som port till Östersjön
- » I regionen finns väl utvecklade väg- och tågnät, broförbindelse till Danmark, stora hamnar, färjetrafik över Östersjön, Malmö/Sturups flygplats och Kastrup

Transaktionsmarknaden

Transaktionsvolymen för logistik- och industrifastigheter var fortsatt relativt god under 2013, men något lägre i jämförelse med 2012 trots en bättre finansieringsmarknad. Den totala transaktionsvolymen omfattade cirka 10,8 mdkr för 2013, vilket motsvarar cirka 12,5 procent av den totala transaktionsmarknaden. Transaktionsvolymen för renodlade logistikfastigheter var cirka 7,3 mdkr under 2013 vilket var i linje med 2012, men betydligt högre än under perioden 2008 till 2011.¹⁾

I termer av total transaktionsvolym utgjorde Storstockholmsområdet den största delen följt av Södra Sverige, Mälardalen och Göteborgsregionen. De bästa logistikfastigheterna i attraktiva lägen säljs med yielder ned mot cirka 6,5 procent. Mindre logistikfastigheter i sekundära lägen säljs på yielder om cirka sju till åtta procent. Under 2013 har det även blivit allt tydligare att sekundära logistikfastigheter på mindre attraktiva orter har blivit svårare att sälja som ett resultat av den utmanande bankfinansieringsmarknaden, vilket har bidragit till de högre yielderna.²⁾

Logistikfastigheter som tillgångsslag karaktäriseras av:

- » Stabila kassaflöden med välkända hyresgäster
- » Generellt långa hyresavtal
- » Hög uthyrningsgrad
- » Stabila fastighetsvärden

Hyresnivå

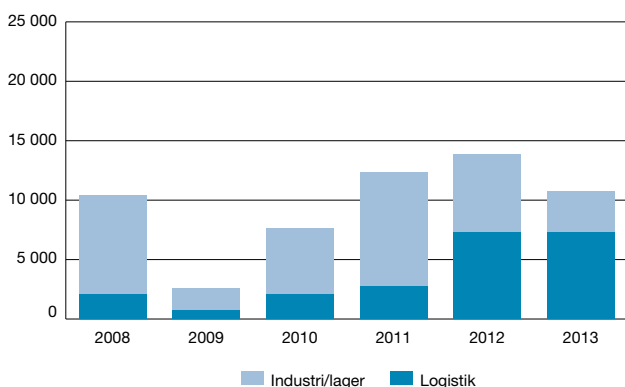
Hyresnivån för logistik- och lagerfastigheter varierar beroende på läge, ort och kvalitet. Marknadshyran för moderna logistikfastigheter på attraktiva logistikorter varierar mellan 400–1 000 kr/kvm, exklusive hyrestillägg. Det finns en viss skillnad i hur hyressättningen fungerar för moderna nybyggda logistik- och lagerfastigheter och äldre fastigheter av samma slag. Hyressättningen för moderna fastigheter med långa kontrakt bestäms indirekt av investerarens avkastningskrav i förhållande till produktionskostnaden, medan hyressättningen för äldre fastigheter traditionellt bestäms av utbud/efterfrågan.³⁾

I Sverige utvecklas logistikfastigheter sällan i spekulationssyfte utan färdigt kontrakt, till skillnad från övriga Europa där logistikfastigheter utvecklas i spekulationssyfte i lika hög utsträckning som kontorsfastigheter. Detta gör att moderna logistikfastigheter i Sverige generellt sett har låg vakans.

Kravet för nybyggnation i Sverige är i regel 10–15 års (stigande) hyreskontrakt och en storlek på minst 10 000 kvm. Därmed är den befintliga stocken av moderna logistikfastigheter med få undantag uthyrda på långa kontrakt.

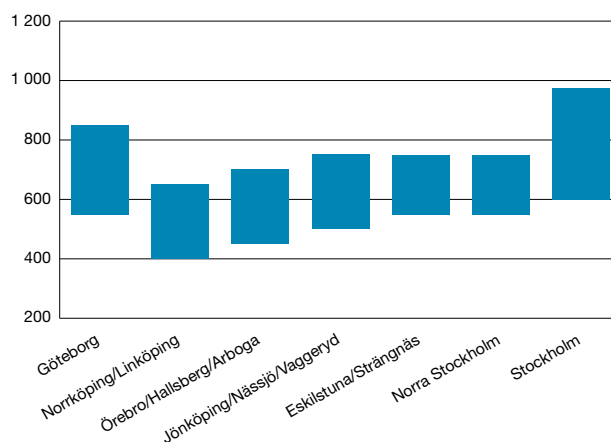
Hyresmarknaden i Sverige och Norden återhämtar sig snabbt jämfört med andra länder. I exempelvis Storbritannien och Central-europa finns stora vakanta ytor som utvecklats i spekulationssyfte och som aldrig blivit uthyrda.

TRANSAKTIONSVOLYM, LOGISTIKFASTIGHETER



Källa: Pangea

HYRESNIVÅER 2013: KLASS-A LOGISTIKFASTIGHETER KR/KVM



Källa: Savills

1) Pangea

2) Pangea

3) Pangea, Savills

VERKSAMHETSBESKRIVNING

OM TRIBONA

Tribona är ett fastighetsbolag specialiserat på logistikfastigheter i Sverige. Bolaget grundades i mars 2006 och noterades på Oslo Börs i juni 2007 under namnet Northern Logistic Property ASA. Under 2013 bytte Bolaget namn till Tribona ASA. Den 13 maj 2013 avnoterades Bolaget från Oslo Börs och noterades på NASDAQ OMX Stockholm. Inför att Bolagets aktier i maj 2013 upptogs till handel på NASDAQ OMX Stockholm och Tribona ASAs aktier avnoterades från Oslo Börs, fusionerades Tribona ASA med sitt helägda dotterbolag Tribona AB, med Tribona AB som övertagande bolag. Tribona AB (publ) är också det namn och den handelsbeteckning som Bolaget noterades under på NASDAQ OMX Stockholm.

Under de senaste tre åren har Tribona AB utvecklats från att vara ett norskt finansiellt bolag till ett svenskt fastighetsbolag med bred kompetens. Bolaget är det enda börsnoterade fastighetsbolaget i Norden med renodlad inriktning på lager- och logistikfastigheter. Per sista mars 2014 omfattade beståndet 22 fastigheter med en lokalarea om totalt cirka 711 000 kvm. Tribona eftersträvar en långsiktig hyresstruktur med stabila hyresgäster för att säkra ett jämnt kassaflöde och vill vara ett lokalt närvarande fastighetsbolag med nära kontakt till sina kunder och fastigheter.



HISTORIK**2006**

- » Northern Logistic Property (NLP) grundas
- » En riktad nyemission om 900 MNOK genomförs
- » Förvärv av Kundvagnenbolagen

2007

- » En riktad nyemission om 110 MNOK genomförs
- » NLPs aktier registreras på Norges OTC-lista
- » En riktad nyemission om 396 MNOK genomförs för att finansiera ytterligare förvärv
- » NLP listas på Oslo Börs
- » Förvärv av fastighet i Haninge, Stockholm
- » Förvärv av DSV:s fastighet i Brändby, Köpenhamn

2008

- » Avtal med Brinova sluts för att expandera fastigheten i Haninge, Stockholm
- » Köpeavtal för att förvärva fem fastigheter i Sverige från Kungsliden

2009

- » Portföljen bestående av fem fastigheter, förvärvad 2008, säljs tillbaka till Kungsliden
- » Nyemission om 100 MNOK genomförs

2010

- » Organisationen i Lund byggs upp för att kunna möta efterfrågan inom fastighetsutvecklingen i Sverige
- » NLP får ny vd, Peter Strand

2011

- » Verksamheten i Oslo stängs ned och flyttas till Lund där organisationen och förvaltningen utvecklas
- » Försäljning av kontorsfastighet i Kungälv på 2 500 kvm för att renodla verksamheten
- » Nybyggnation om 10 000 kvm i Västerås med tillhörande långt hyreskontrakt färdigställs i december
- » Obligationslån på ursprungsbelopp 360 mkr slutamorteras
- » Lämnar utdelning på 0,50 NOK per aktie

2012

- » Nybyggnation om 23 000 kvm i Helsingborg med tillhörande långt hyreskontrakt färdigställs i december
- » Säljer hela innehavet av egna aktier, 464 197 stycken, vilket ger 14 mkr i likviditet
- » Genomför en riktad nyemission om 91 MNOK
- » Lämnar utdelning på 0,65 NOK per aktie, och föreslår utdelning på 0,70 NOK per aktie under 2013
- » Undersöker möjligheterna för eventuell notering på Stockholmsbörsen

2013

- » Slutför refinansieringen av samtliga lån
- » Bolagsnamn ändras till Tribona ASA
- » Bolaget avnoteras från Oslo Börs och noteras på NASDAQ OMX Stockholm
- » Tre fastigheter belägna i Värnamo, Växjö respektive Norrköping förvärvas och fastigheten Kolven säljs
- » Per Johansson tillträder som ny VD för Tribona

Q1 2014

- » Tioårigt kontrakt avseende cirka 5 100 kvm tecknas med XL Bygg Stenvalls AB för fastigheten i Umeå

VISION, MISSION, AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGIER

Verksamheten i Bolaget bedrivs utifrån fastställda riktlinjer som ska styra arbetet och skapa en gemensam grundsyn inom organisationen. Riktlinjerna uttrycks i form av vision, mission, affärsidé och strategier.

Vision

Bolaget vill bli ledande inom logistikfastigheter med en attraktiv totalekonomi för sina hyresgäster. Bolaget ska genom förvaltning, förvärv, nyetableringar och försäljning generera en långsiktig och stabil avkastning för sina aktieägare. Med ledande menar Bolaget som det enda renodlade noterade bolaget i Norden med inriktning på logistikfastigheter. Det skapar en tydlighet gentemot Bolagets olika intressenter som kunder, affärspartners och aktieägare. Med attraktiv totalekonomi avses betydelsen av att vara proaktiva gentemot kunder och föreslå åtgärder för att minska kundens totalkostnad samtidigt som Tribona kan öka sina intäkter. Exempelvis är det inte ovanligt att mediakostnader, som till exempel el och värme, utgör så mycket som 25 procent av den totala hyreskostnaden.

I dialog med kunden kan Tribona genomföra energibesparande investeringar som väsentligt minskar kostnaderna. Med långsiktig och stabil avkastning menar Bolaget att skapa en fastighetsportfölj med stabila hyresgäster och långsiktiga hyreskontrakt. Det ger förutsättningar att få en stabil avkastning på kapitalet.

Mission

Bolaget ska i nära samarbete med sina hyresgäster leverera värde och skapa långsiktiga förutsättningar för hyresgästerna att bedriva effektiv lager- och logistikverksamhet i Bolagets fastigheter. Bolaget ska också erbjuda en utvecklande arbetsmiljö för sina medarbetare och sträva mot att bedriva sin verksamhet med stor hänsyn till miljön.

Affärsidé

Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik i Sverige. Bolagets fokus kommer att vara logistikfastigheter i den nordiska triangeln, det vill säga strategiskt belägna fastigheter nära motorvägar och järnvägar i ett område från Stockholm till Göteborg och Öresundsregionen. Tribona är ett offensivt bolag med fokus på långsiktigt ägande, förvaltning och utveckling av fastigheter inom detta område.

STRATEGIER

Investeringsstrategi

- » Prioritera investeringar av tidsenliga fastigheter i södra Sverige
- » Utveckla befintlig fastighetsportfölj
- » Fokusera på nybyggnadsprojekt
- » Sälja vid strategisk tidpunkt

Förvaltningsstrategi

- » Utnyttja synergier genom en fastighetsportfölj om minst 10–12 mdkr på lång sikt
- » Fokusera på långa hyresavtal
- » Stort kundfokus med egna kompetenta och engagerade medarbetare

Vinstgenerering

- » Stabil omsättning och kassaflöde från hyresintäkter som drivs av en attraktiv hyresstruktur med solida hyresgäster med KPI-justerade hyror
- » Ökad omsättning genom värdeskapande investeringar i den existerande portföljen samt utveckling av portföljen.
- » Bolaget skall på lång sikt generera en avkastning på eget kapital om minst 10–14 procent.

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Gällande utdelning skall hänsyn tas till investeringsbehov och kapitalstruktur. Med nuvarande tillväxtplaner är målsättningen att lämna utdelning om 20 procent av det årliga resultatet. Under 2013 lämnades en utdelning om 0,70 NOK per aktie och styrelsens förslag är att 2014 lämna en utdelning om 0,50 kronor.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Koncernen har per 31 mars 2014 totalt tio anställda. Koncernens operativa organisation framgår av organisationsschema nedan.

Tribona har i samband med förvandlingen från ett norskt finansbolag till ett svenskt fastighetsbolag förändrat sin organisation. Företaget har rekryterat medarbetare med lång erfarenhet från fastighetsbranschen och därmed kan företaget i egen regi sköta kundkontakter, fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling på ett effektivt sätt. Tribona har nu successivt skapat en stabil plattform som ger möjlighet att nå sitt tillväxtmål om att fördubbla värdet på fastighetsbeståndet genom utveckling, nybyggnation och förvärv.

	2013	2012	2011
Anställda	9	10	10

Stabil organisation med stor kunskap

Tribona är ett fastighetsbolag som verkar nära sina kunder. Gedigen erfarenhet av att driva förvaltning och god kunskap om hyresgästernas affär är nödvändigt för att bedriva en nära verksamhet med nöjda kunder. Bland Tribonas medarbetare, som främst kommer från olika positioner inom fastighets- och byggbranschen, finns en gedigen samlad kompetens inom fastighetsförvaltning såväl som hög teknisk kompetens. Organisationen omfattar bland annat tekniska förvaltare, byggansvariga samt uthyrningsansvarig. Eftersom Tribona utgörs av en relativt liten organisation, samarbetar bolaget med olika partners vid behov av kompletterande expertis. Det kan röra sig om experter inom exempelvis miljöanpassning eller tekniska standarder. Underhåll och den dagliga driften sköts av utvalda samarbetspartners på den specifika orten.

Ständig utveckling för hög kompetens och nöjda medarbetare

Tribonas medarbetare är väl insatta i gällande krav och beslut från relevanta myndigheter för att kunna bedriva en säker verksamhet. För att säkerställa att Tribona håller en hög standard och har nöjda medarbetare som känner att de utvecklas, är kompetensutveckling en viktig punkt vid de årliga utvecklingssamtal och uppföljningssamtal som genomförs med medarbetarna. Lämpliga kompetensutvecklande åtgärder bestäms då gemensamt mellan medarbetare och närmaste chef. För att vara uppdaterade i aktuella frågor som rör marknaden och verksamheten deltar Tribona också vid seminarier och mässor runt om i Sverige.

Operativ organisation

VD

VD leder Koncernen och har gentemot styrelsen högsta ansvaret för dess verksamhet. VD ingår i företagets ledningsgrupp.

Ekonomichef

Ekonomichefen ansvarar för Koncernens ekonomiavdelning och ingår i företagets ledningsgrupp. Ekonomiavdelningens huvudsakliga uppgift är att verka som stöd- och ledningsfunktion åt VD, samt andra avdelningar i Koncernen med ansvar för dess ekonomiska rapportering och styrning samt inköp och administration.

Fastighetschef

Fastighetschefen ansvarar för fastighetsavdelningen och ingår i företagets ledningsgrupp. Fastighetsavdelningens huvudsakliga uppgifter är att ansvara för uthyrning, drift och underhåll samt om- och nybyggnation av Koncernens fastigheter.

Affärsutvecklare

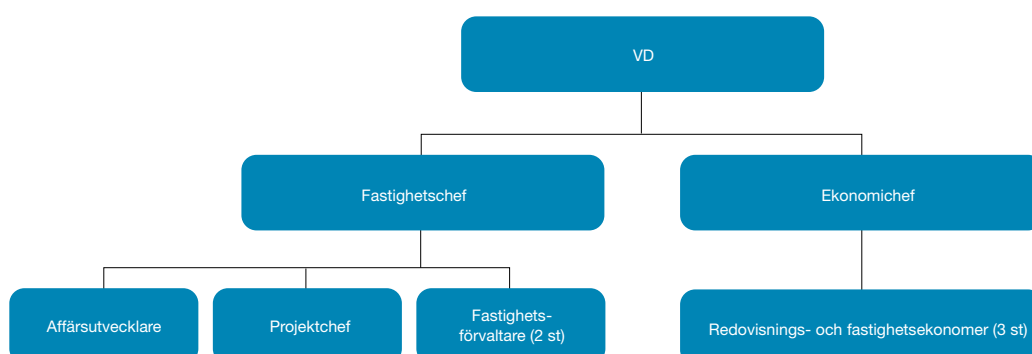
Affärsutvecklaren har till uppgift att säkerställa att Koncernen har en långsiktig uthyrning med stabila kunder, vilket innefattar både att bibehålla existerande kunder och finna nya.

Projektsansvarig

Projektsansvariges primära uppgift är att ansvara för större om- och nybyggnationer, samt att budget och tidplan för dessa projekt efterföljes.

Fastighetsförvaltare

Fastighetsförvaltarna har till uppgift att löpande se efter hela fastighetsbeståndet, vilket inkluderar samtlig upphandling av det planerade underhållet till direktkontakt med fastigheternas hyresgäster.



FASTIGHETSBESTÅND

I följande avsnitt redovisas uppgifter om Koncernens fastighetsportfölj. Balansposter och uppgift om area samt uthyrningsgrad redovisas med värden per 31 mars 2014.

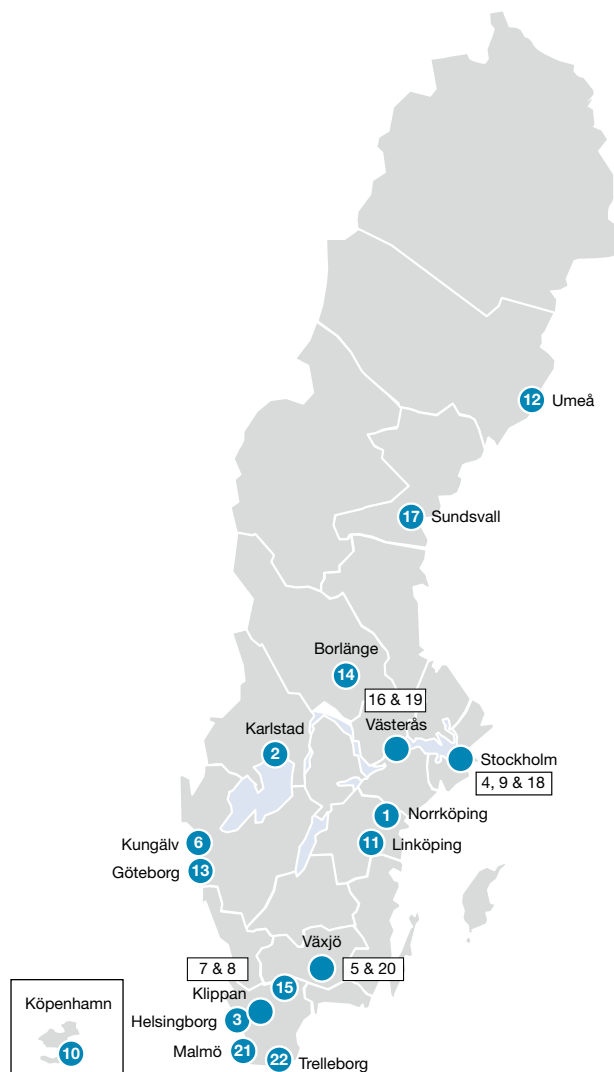
Bolagets fastighetsbestånd omfattade den 31 mars 2014 22 logistikfastigheter, 21 i Sverige och en i Danmark, med en total uthyrbar area om cirka 710 878 kvm. Fastigheternas marknadsvärde uppgick per samma datum till 5 452 mkr. Hyresintäkterna för helåret 2013 uppgick till 468 mkr.

Vid utgången av mars 2014 hade Bolaget en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,7 procent. Hyresvärdet för de vakanta lokalerna var per samma tidpunkt cirka 39,6 mkr. Beståndet i sammanfattning visas i nedanstående tabeller.

Med överskottsgrad avses periodens driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt. Direktavkastning är beräknad som periodens driftsnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittliga värde under året exklusive pågående projekt.

Fastighetsbeståndet fördelar sig på 17 olika orter. I Storstockholmsområdet äger Koncernen tre fastigheter. På tre orter, Klippan, Växjö och Västerås, äger Bolaget två fastigheter. I övrigt innehas en fastighet per ort. Huvuddelen av beståndet ligger i södra Sverige. Den danska fastigheten ligger i Brøndby kommun i västra Köpenhamnsområdet.

I förteckningen nedan redovisas fastighetsbeståndet med uppgift om tomtarea, uthyrningsbar area och största hyresgäster.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Nr	Fastighet	Plats	Fastighetsareal	Uthyrningsbar yta	Största hyresgäster
1	Adaptern 1	Norrköping	81 109	28 429	Martin&Servera
2	Bleket 2	Karlstad	42 376	22 605	Pictura
3	Bunkagården mellersta 2	Helsingborg	71 221	28 250	PostNord
4	Frukthallen 3	Stockholm	19 739	22 200	Mat.se, Lagerstore
5	Fröträdet 1	Växjö	188 515	68 580	Alwex Lager & Logistik
6	Fördelaren 1	Kungälv	210 633	51 500	ICA
7	Hammaren 1	Klippan	36 981	18 456	DHL
8	Hammaren 2	Klippan	60 244	32 550	DHL
9	Jordbromalm 4:41	Haninge	45 639	32 898	PostNord
10	Kornmarksvej 1	Köpenhamn	98 574	47 181	DSV
11	Mappen 3	Linköping	70 070	28 500	Netto
12	Mätaren 6	Umeå	57 881	25 684	Norrlandsägg
13	Partille 11:24	Partille	33 489	19 600	Menigo
14	Planeraren 2	Borlänge	58 791	32 758	ICA
15	Rockan 2	Värnamo	53 194	9 729	DHL
16	Saltängen 2	Västerås	232 686	104 726	ICA
17	Skäns prästbord 2:4	Sundsvall	57 017	24 600	Menigo, Norrpartner
18	Slammertorp 3:3	Järfälla	48 064	17 545	ICA
19	Korsberga 1	Västerås	24 088	10 100	m4-gruppen
20	Smeden 1	Växjö	32 708	8 210	DHL
21	Tägarp 16:17	Burlöv	83 676	52 485	Menigo, ICA
22	Terminalen 1	Trelleborg	136 638	24 292	Metso
Summa:			1 743 333	710 878	

HYRESINTÄKTER

Fastighetsbeståndets totala hyresintäkter uppgick under 2013 till 468 mkr.

Per 31 mars 2014 var cirka 135 087 kvm av lokalerna vakanta vilket ger en ytmässig uthyrningsgrad om cirka 87,3 procent. Hyresvärdet för vakanta lokaler var vid utgången av året cirka 39,6 mkr.

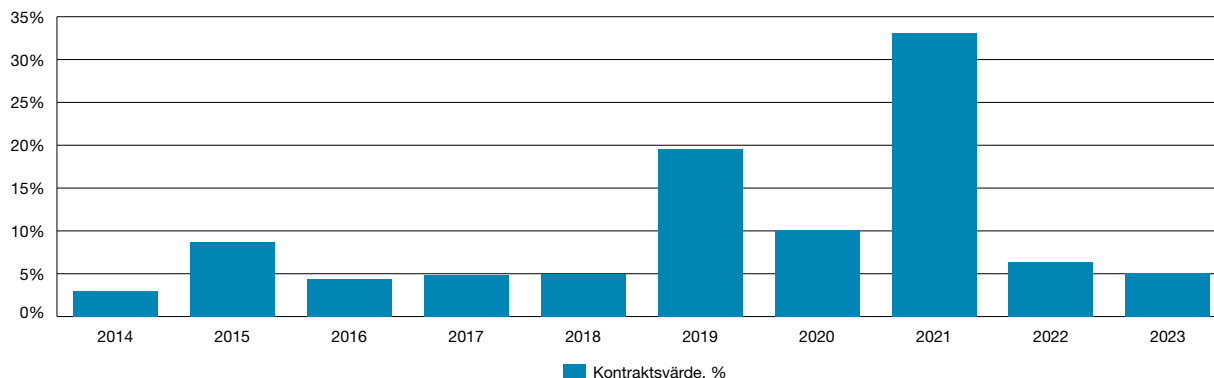
HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Gemensamt för Tribonas hyresgäster är att de är stabila och solida företag som har ett långsiktigt perspektiv för sin verksamhet. Största hyresgäst är livsmedelskedjan ICA, som via sitt dotter-

bolag ICA Fastigheter Sverige AB hyr cirka 210 000 kvm. Tribona äger de flesta logistikfastigheter som ICA hyr, vilket inkluderar den stora knutpunkten i Västerås. Andra stora hyresgäster är mat-, dryck- och restaurangleverantören Menigo som hyr cirka 66 000 kvm, logistikföretaget PostNord med cirka 61 000 kvm, logistikföretaget DHL med cirka 69 000 kvm och logistikföretaget DSV med cirka 48 000 kvm.

Per 31 mars 2014 hade Tribona 79 aktiva kontrakt som genererade intäkter. För uthyrda lokaler i beståndet uppgår den genomsnittliga kvarvarande kontraktstiden vid utgången av första kvartalet till cirka 6,1 år.

FÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2014 KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER, ANDEL PER ÅR



FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens fastighetsbestånd bestod per 2014-03-31 av 22 fastigheter, varav 21 i Sverige och en i Danmark. Per 2014-03-31 uppgick det samlade marknadsvärdet på fastighetsportföljen till 5 452 mkr (inklusive pågående arbeten).

I slutet av varje kvartal låter Tribona AB externvärdera bolagets samtliga fastigheter. Per 2014-03-31 har fastighetsbeståndet värderats av två oberoende värderingsinstitut Newsec Advice AB¹⁾ och DTZ Egeskov & Lindquist A/S ("DTZ")²⁾. Newsec Advice AB har värderat de svenska fastigheterna och DTZ har värderat fastigheten i Danmark. Värderarna har fått information i form av aktuella hyreslistor, information om uthyrningsbar och vakant lokalaarea, nya projekt samt pågående och planerade investeringar.

Värderingsinstituten Newsec Advice AB och DTZ har inte några väsentliga intressen i Tribona och har samtyckt till att respektive värdeintyg tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

KASSAFLÖDESANALYS

Samtliga värderingar grundar sig på en kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämt restvärde under kalkylperioden. I värderingarna har en tjugoårig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- » Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- » Marknadens/närområdets framtida utveckling
- » Fastigheternas förutsättningar och position på fastighetsmarknaden
- » Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- » Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- » Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Alla bedömningar baseras på fastighetsvärderarens expertis som kompletteras med marknadsundersökningar, besök på fastigheterna liksom makroekonomiska och branschmässiga faktorer.



1) Adress: Kungsportsavenyn 21, 411 36 Göteborg

2) Adress: Kornmarksvej 1, 2605 Brøndby, Danmark

NEWSEC

Marknadsvärdering

Syfte/uppdragsgivare

Av Tribona AB, genom Christian Berglund, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av Tribonas svenska fastighetsbestånd. Sammanlagt omfattar uppdraget 21 värderingsobjekt. Värdetidpunkt är den 31 mars 2014.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalsslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Tribona, kontraktsuppgifter och erfarenhet. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

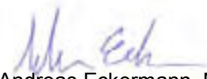
Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, vid värdetidpunkten 31 mars 2014, till **5 175 000 000 kronor (fem miljarder etthundrasjuttiofem miljoner kronor)**.

Glöteborg 2014-04-08

Newsec Advice AB


Andreas Eckermann, MRICS

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE




Henrik Roderhult, MRICS
Värderare


Anders Rydstern, MRICS
Regional Director



Silkegade 8
DK-1113 Copenhagen K
Tel.: +45 33 14 50 70
Banegårdspladsen 20A
DK-8000 Aarhus C
Tel.: +45 87 31 50 70
info@dtz.dk | www.dtz.dk

Valuation Certificate

Kornmarksvej 1, 2605 Brøndby, Denmark

We have been instructed by Tribona AB, Christian Berglund, to carry out a valuation of the above property as per the valuation date 31st March 2014.

We have utilised the traditional approach in valuing the property which, in Denmark, is to apply a capitalisation rate to the property's fully let net receivable income to produce a capital value. This "fully let net receivable income" comprises the current passing rent on the areas under tenancies plus the Market Rent on vacant areas, less the landlord's annual non-recoverable costs (these can include maintenance, administration, taxes etc).

To this sum are added the cash deposits payable by the tenants (refunded by the vendor on completion of the purchase and which the landlord is entitled to use in his financing of the purchase). From this total figure, essential works and initial voids are deducted together with adjustments for over/under renting to produce a revised capital value.

In this respect, rents in Denmark are generally increased only by reference to indexation and adjustment to market levels may only be made where the difference between the passing rent and the estimated market rent is about 12% or more. Where the difference is below this we have adopted the passing rent as the basis of valuation. For DSV, the original contract was on the basis of such a yearly increase, however, a subsequent agreement was signed in January 2012 where, amongst other things, it was agreed that DSV would vacate the property in end-September 2014 and set rents were agreed for 2013 and part-2014 (DKK25.333.333).

With regard to the tenancy patterns, it is the common approach in Denmark to make void assumptions in the valuation only for those units that stand vacant at the valuation date, or those that are known to become vacant on a specific date. As we are aware that there are a number of parties appearing seriously interested in talking part or all of the property, we have at the valuation date estimated a total marketing period of 12 months. As DSV is vacating in September 2014, only six months (October-April) are included in our valuation as an actual vacancy period.

In Denmark, the freeholder is entitled to cash sums from the tenants in the form of security deposits, which are indexed every year along with the rents. The freeholder is entitled to use this in connection with the financing of the purchase of the property but the entire sums must be refunded to the various tenants when they vacate. To counter balance this, it is anticipated that the new incoming tenant will also pay a cash deposit so the owner is always in possession of this cash balance. In this case a total of DKK 13.359.288 is currently held.

It is market practice in Denmark to include such tenant's deposit as part of the Market Value reflecting how this is dealt with in the deed of sale when properties are sold. The Market Value reported therefore reflects the cash deposit held by the owner.

Our valuation, based on the traditional method of valuation, therefore takes into account matters including the specific pros and cons of this property, rents and cost levels agreed between the Landlord and the Tenant, the current market condition and the likely possibility of re-letting the whole or part, the rental levels of similar properties in the area/market rent including the general outlook for logistics properties in this area.

Using valuations carried out using the traditional method of valuation, we capitalise the net rent as of the valuation date and the valuation does not therefore operate with time in the same way that a cash flow would.





The valuation has been prepared in accordance with the appropriate sections of the Valuation Practice Statements ("VPS") contained within the RICS Valuation and Professional Standards, (the "Red Book").

Our opinion of the Market Value of the above property, including deposit sum, as of the valuation date 31st March 2014, including a six months vacancy period, and subject to the assumptions and comments contained in the original report dated 27th March 2014 is in the region of:

DKK 271.400.000
(Two Hundred and Seventy One Million Four Hundred Thousand Danish Kroner)

The values presented above are presented without transfer costs.

Kind regards
DTZ Egeskov & Lindquist A/S

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Janne Nielsen".

Janne Lykke Nielsen MRICS
Senior Advisor
Valuation & Advisory

Tel. (direct): +45 27 83 84 38
e-mail: Janne.Nielsen@dtz.dk

Date: 11th April 2014

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011 är hämtad ur Tribonas reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsperioderna januari till mars 2014 respektive 2013 är hämtad ur Tribonas oreviderade delårsrapporter.

Tribonas transaktioner ska bokföringsmässigt anses ingå i Bolaget per ikraftträdandedagen av fusionen. Eftersom det råder full kontinuitet mellan bolagens räkenskaper, så återspeglar här angiven historisk finansiell information även Bolagets.

Avsnittet bör läsas tillsammans med "Kommentarer till utvald finansiell information".

UTDRAG UR RESULTATRÄKNINGAR

mkr	2014 Q1	2013 Q1	2013	2012	2011
Hysesintäkter	107	125	468	487	466
Underhålls- & fastighetskostnader	-17	-14	-58	-49	-51
Driftnetto	90	112	410	438	415
Administrativa kostnader och avskrivningar	-6	-9	-32	-30	-38
Resultat före finansnetto (EBIT)	84	102	377	408	378
Finansnetto	-49	-58	-220	-176	-208
Realiserade omräkningsdifferenser	0	0	16	0	0
Förvaltningsresultat	35	45	174	232	170
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-146	-9	-86	-13	21
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	1	0	3
Värdeförändringar räntederivat	-69	13	64	5	-48
Resultat före skatt	-180	48	152	224	146
Skatt	28	-13	-58	-40	-109
Periodens resultat	-152	35	94	184	37
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental)	38 926	38 926	38 926	35 622	34 961
Antal utestående aktier (tusental)	38 926	38 926	38 926	38 926	34 961
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	-3,9	0,9	2,4	5,2	1,1
Resultat per aktie (kr)	-3,9	0,9	2,4	4,7	1,1

UTDRAG UR BALANSRÄKNINGAR

mkr	2014 Q1	2013 Q1	2013	2012	2011
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	0	3	0	4	1
Förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt	5 452	6 267	5 574	6 272	6 170
Uppskjuten skattefordran	41	47	28	58	70
Räntederivat	2	12	5	0	0
Summa anläggningstillgångar	5 496	6 330	5 607	6 334	6 241
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar och övriga fordringar	18	36	20	14	9
Kassa och bank	234	162	269	369	340
Summa omsättningstillgångar	253	199	290	383	349
Summa tillgångar	5 748	6 529	5 897	6 717	6 590
Eget kapital					
Summa eget kapital	1 785	1 890	1 941	1 838	1 589
Skulder					
Långfristiga skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	3 404	3 992	3 438	428	3 904
Deposition från hyresgäster	17	15	16	15	16
Räntederivat	151	179	87	227	188
Uppskjuten skatteskuld	141	163	153	153	154
Summa långfristiga skulder	3 714	4 348	3 693	824	4 261
Kortfristiga räntebärande skulder	67	90	74	3 829	519
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	182	200	189	195	221
Summa kortfristiga skulder	249	290	262	4 056	740
Summa skulder	3 963	4 638	3 956	4 879	5 002
Summa eget kapital och skulder	5 748	6 529	5 897	6 717	6 590

UTDRAG UR KASSAFLÖDESANALYSER

mkr	2014 Q1	2013 Q1	2013	2012	2011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	25	58	169	225	160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29	40	124	225	175
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23	-14	556	-120	-77
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41	-225	-810	-70	-89
Periodens kassaflöde	-35	-198	-130	35	9
Likvida medel vid periodens ingång	269	369	369	340	331
Likvida medel vid periodens utgång	234	162	269	369	340

NYCKELTAL

mkr	2014 Q1	2013 Q1	2013	2012	2011
Finansiella					
Avkastning på eget kapital	-5,6%	9,4%	4,8%	10,8%	2,3%
Avkastning på eget kapital före skatt och värdeförändring	8,8%	12,4%	9,0%	13,5%	10,7%
Avkastning på eget kapital före skatt	-4,3%	11,1%	7,8%	13,1%	9,1%
Soliditet	31,1%	29,0%	32,9%	27,4%	24,1%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,2	1,9	2,3	1,8
Belåningsgrad brutto fastigheter	64,0%	65,1%	63,4%	67,9%	71,8%
Skuldsättning, ggr	2,0	2,2	1,8	2,3	2,8
Aktierelaterade					
Resultat per aktie, kr	-3,9	0,9	2,4	4,7	1,1
Resultat före skatt per aktie, kr	-4,6	1,3	3,9	5,8	4,2
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,9	1,2	4,5	5,9	4,9
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	0,6	5,8	4,3	5,8	4,6
Eget kapital per aktie, kr	45,9	48,6	49,9	47,2	45,4
Börskurs per aktie, kr	39,1	33,4	39,3	25,7 NOK	20,7 NOK
Utdelning per aktie, kr	-	-	0,50	0,70 NOK	0,65 NOK
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 926	38 926	38 926	38 926	34 961
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 926	38 926	38 926	35 622	34 961
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter	22	20	22	20	20
Marknadsvärde fastigheter (inklusive pågående projekt)	5 452	6 267	5 574	6272	6170
Direktavkastning	6,9%	7,0%	6,9%	7,0%	6,8%
Uthyrbar area, kvm	710 878	734 315	710 878	734 315	711 365
Hysesintäkter, kr per kvm	6 256	681,5	669	633	656
Driftnetto, kr per kvm	539,8	609,2	588,8	596	584
Överskottsgrad	84,0%	89,1%	87,60%	89,9%	89,0%
Återstående löptid hyresavtal, år	6,1	6	6,2	6,5	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,7%	97,7%	91,4%	97,4%	98,0%
Ytmässig uthyrningsgrad	87,3%	96,4%	88,0%	96,0%	96,8%

DEFINITIONER NYCKELTAL

Finansiella*Avkastning på eget kapital*

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital före skatt och värdejustering

Periodens resultat före värdeförändringar (EBVAT) delat på genomsnittligt eget kapital

Avkastning på eget kapital före skatt

Periodens resultat före skatt efter värdeförändringar delat på genomsnittligt eget kapital

Soliditet

Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till summa tillgångar per slutdatum för perioden

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före värdeförändringar (EBVAT) efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader (eventuella låneomkostnader och valutakursförluster exkluderas)

Belåningsgrad brutto fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med marknadsvärde på fastigheter

Belåningsgrad netto fastigheter

Räntebärande skulder inklusive likvida medel dividerat med marknadsvärde på fastigheter

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital per slutdatum för perioden

Aktierelaterade*Eget kapital per aktie*

Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till antal utestående aktier per slutdatum för perioden

Börskurs per aktie

Aktiekurs vid periodens utgång

Genomsnittligt antal aktier, tusental

Det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier i perioden

Fastighetsrelaterade*Marknadsvärde fastigheter, mkr (inkl pågående projekt)*

Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde exklusive pågående projekt

Överskottsgrad

Periodens driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt

Återstående löptid hyresavtal, år

Återstående kontraktsvärde dividerat med årlig kontrakterad hyresintäkt

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktsvärde vid rapporteringstillfället dividerat med hyresvärdet

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång

KOMMENTARER TILL UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna januari till mars 2014 och januari till mars 2013 samt räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011. Informationen ska läsas tillsammans med avsnittet Utvald finansiell information.

Tribonas transaktioner ska bokföringsmässigt anses ingå i Bolaget per ikraftträdandedagen av fusionen. Eftersom det råder full kontinuitet mellan bolagens räkenskaper, så är all historisk finansiell information i här lämnade kommentarer angivna som Bolagets.

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODERNA JANUARI-MARS 2014 OCH JANUARI-MARS 2013

I detta avsnitt görs en jämförelse av olika ingående poster i Bolagets resultaträkning mellan perioderna januari till mars 2014 och januari till mars 2013. Inom parentes angivna värden avser utfall för perioden januari till mars 2013.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till -152,4 mkr (35,1) motsvarande -3,9 kr per aktie (0,9). Driftnettot har försvagats under de tre första månaderna 2014 jämfört med samma period 2013 vilket främst beror på försäljning av fastigheten Kolven.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 107,3 mkr (125,4) inklusive utdebiterade mediakostnader och fastighetsskatt. De lägre hyresintäkterna jämfört med föregående år beror främst på försäljning av fastigheten Kolven som frånträdde den 15 augusti och ökad vakans i Växjö och Umeå. Dock har förvärv av fastigheter med tillträde i december 2013 påverkat positivt.

Underhålls- och fastighetskostnader

Under perioden uppgick de fastighetsrelaterade kostnaderna, inklusive fastighetsskatt och planerat underhåll till 17,2 mkr (13,6). Den ökade kostnaden är framförallt relaterad till mediakostnader för vakanta ytor.

Driftnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 90,1 mkr (111,7). Det försvagade driftnettot förklaras av såväl minskade intäkter som ökade underhålls- och fastighetskostnader hänförliga till de faktorer som beskrivs ovan.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick under perioden till 6,2 mkr (9,5). De lägre kostnaderna under perioden är framförallt relaterade till engångskostnader som uppstod i samband med börsbytet 2013, samt lägre ersättning till VD och styrelse 2014.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -49,3 mkr (-57,8). Det lägre finansnettot beror till stor del på väsentligt lägre belåning efter refinansieringen i februari 2013 samt att föregående period påverkades av engångskostnader på ca 10 mkr kopplat till förtida lösen av lån. Dessa positiva effekter har motverkats av högre marginal på de i februari 2013 ingångna låneavtalen. I perioden har aktiverade låneomkostnader påverkat med -2,2 mkr.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 34,6 mkr (44,5).

Värdeförändringar

Periodens realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -145,9 mkr (-9,4) vilket motsvarar ca 2,5 %. De negativa värdejusteringarna av fastigheter är till viss del kopplat till nuvarande vakanta ytor samt kommande kända avflyttningar på grund av att uthyrningsprocesserna tar längre tid än tidigare bedömt. Värdeförändring har även skett som ett resultat av marknadsjustering av externa värderare. Periodens realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -68,9 mkr (30,5). Detta hänför sig till en nedgång i de långa marknadsräntorna. För att anpassa oss efter hur andra företag i branschen redovisar sina räntederivat redovisar Tribona numera tidigare hedgekvalificerade derivat direkt i resultaträkningen. Effekten av denna förändring har i perioden blivit att tidigare säkringsredovisade derivat har återförts till resultaträkningen och påverkats realiserade värdeförändringar med -1,3 mkr efter skatt.

Skatt

Periodens skatt uppgick till 27,8 mkr (-13,2). Den positiva skatteeffekten under de tre första månaderna 2014 beror främst på en positiv skatteeffekt på räntederivat under samma period samt realiserade värdeförändringar av fastigheter.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2013-2012

I detta avsnitt görs en jämförelse av olika ingående poster i Bolagets resultaträkning mellan åren 2013 och 2012. Inom parentes angivna värden avser utfall 2012.

Resultat

Resultatet för 2013 uppgick till 93,8 mkr (184,2), motsvarande 2,4 kr per aktie (5,2). Det svagare resultatet är främst hänförligt till försäljningen av fastigheten Kolven under 2013 och ett högre finansnetto till följd av refinansieringen.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för 2013 uppgick till 467,9 mkr (487,1). Försäljningen av Kolven samt utflyttningar i Växjö och Umeå minskar hyresintäkterna vilket delvis kompenseras av ökade hyresintäkter av inflyttning till vårt nybyggnadsprojekt i Helsingborg samt högre vidarefakturerad mediakostnad och fastighetsskatt.

Underhålls- och fastighetskostnader

Fastighetsrelaterade kostnader, inklusive fastighetsskatt och planerat underhåll för helåret uppgick till 58,2 mkr (49,1). Den

ökade kostnaden är relaterad till högre mediakostnader och fastighetskatt i uthyrda lokaler, som även ökat hyresintäkterna, samt högre mediakostnader för vakanta ytor.

Driftsnetto

Driftsnettot för 2013 uppgick till 409,7 mkr (438,0). Det försärgade driftsnettot förklaras av såväl minskade intäkter som ökade underhålls- och fastighetskostnader hänförliga till de faktorer som beskrivs ovan.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna för 2013 uppgick till 32,4 mkr (30,2). De ökade administrationskostnaderna beror till största delen på engångseffekter kopplat till borsbytet under första halvåret på ca 3,0 mkr.

Finansnetto

Finansnettot under 2013 uppgår till -219,6 mkr (-176,2). Periodens finansnetto påverkas negativt av de nya låneavtalens högre marginal. Den högre marginalen kompenseras delvis av en lägre belåning, lägre räntenivå för ej räntesäkrade lånevolymer samt en lägre genomsnittlig säkringsränta. Perioden har påverkats av löpande avskrivning på aktiverade lånekostnader med -8,2 mkr.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -86,4 mkr (-12,2). Den negativa värdeförändringen beror bland annat på att utfallet för KPI justering för hyreskontrakten för 2014 blev något lägre än tidigare antagna en procent vilket kompenseras av värdeförändringar för förvärven.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till 58,1 mkr (39,7). Den ökade skattekostnaden beror främst på förändring i skattesatsen på uppskjuten skatt under 2012 vilket innebar en lägre skattekostnad under samma år.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2012-2011

I detta avsnitt görs en jämförelse av olika ingående poster i Bolagets resultaträkning mellan åren 2012 och 2011. Inom parentes angivna värden avser utfall 2011.

Resultat

Resultat efter skatt för 2012 uppgick till 184,2 mkr (37,0) motsvarande 5,2 SEK per aktie (1,1). Både driftsnetto och finansnetto har förbättrats från 2011 till 2012. Därtill har administrationskostnaderna minskat. Sammantaget har detta bidragit till ett förbättrat resultat före värdeförändringar (EBVAT) med 61,5 mkr. Värdeförändringar på fastigheter och räntederivat har tillsammans bidragit till resultatförbättringen med 16,7 mkr. Resterande del av resultatförbättringen kommer av en lägre skattekostnad.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter under 2012 uppgick till 487,1 mkr (466,3), vilket motsvarar en genomsnittlig årlig hyresnivå på 663 SEK per kvm (656) inklusive utdebiterade mediakostnader och

fastighetsskatt. Ökningen av de ackumulerade hyresintäkterna på 4,5 % från föregående år beror i huvudsak på justering av hyresnivån 2012 relaterat till konsumentprisindex som ökade med 2,57 procent samt inflyttning till ett färdigställt nybyggnadsprojekt på fastigheten Korsberga 1 i Västerås.

Den genomsnittliga uthyrningsgraden beräknat på area, uppgick vid utgången av 2012 till 96,0 procent. Detta är en liten nedgång från 96,8 procent vid ingången av året. Uthyrningsgrad definieras här som andel uthyrd area i förhållande till total uthyrbar area.

Underhålls- och fastighetskostnader

Fastighetsrelaterade kostnader, inklusive fastighetsskatt och planerat underhåll uppgick för helåret 2012 till 49,1 mkr (51,0). Kostnadsminskningen för helåret är en följd av lägre snöröjningskostnader tack vare den milda vintern och lägre underhållskostnader under 2012.

Driftsnetto

Driftsnettot för 2012 uppgick till 438,0 mkr (415,3). Driftsnettoförbättringen på 22,7 mkr är ett resultat av såväl högre hyresintäkter som lägre fastighetskostnader under 2012 än under 2011.

Administrationskostnader och avskrivning

Administrationskostnaderna uppgick till 30,2 mkr (37,5) under 2012. Anledningen till helårets väsentligt lägre administrationskostnader är att avvecklingen av Oslokontoret och insourcing av resurser som skedde under 2011 avslutades under 2012.

Administrationskostnaderna under senare delen av 2012 är påverkade av engångseffekter kopplat till den av styrelsen beslutade utredning gällande byte av noteringsplats från Oslo till Stockholm. Dessa engångskostnader uppgår till ca 1,7 mkr och omfattar både avgift från Stockholmsbörsen samt diverse konsultkostnader för utredning av metod och konsekvenser av detta eventuella borsbyte.

Posten avskrivning avser enbart avskrivning på inventarier och uppgår för helåret 2012 till 0,8 mkr (0,5).

Finansnetto

Finansnettot under 2012 uppgick till -176,2 mkr (-207,6). Det förbättrade finansnettot beror på lägre belåning, lägre räntesäkringsnivå, förlängning av befintliga räntesäkringar samt en högre exponering mot den rörliga räntan som under året varit lägre än den genomsnittliga räntan föregående år. Under 2012 har den genomsnittliga räntekostnaden uppgått till 4,1 procent.

Värdeförändringar fastigheter

För att bedöma fastigheternas marknadsvärde har Bolaget valt att använda externa värderingar som grund. De externa värderingarna görs varje kvartal och omfattar Bolagets totala fastighetsbestånd. Fastigheternas marknadsvärde fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS vilket innebär att eventuella värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Pågående nyanläggningar rapporteras tillsammans med förvaltningsfastigheterna i balansräkningen och bokförs till anskaffningsvärde och värdejustering sker vid projektets slutförande.

Marknadsvärdet på Bolagets förvaltningsfastigheter uppgick till 6 263,9 mkr per 31 december 2012, vilket innebar en realiserad värdeförändring under helåret med –13,0 mkr. Värdeförändringen har påverkats negativt av lägre KPI justering än tidigare förväntat samt positivt av färdigställandet av ett nybyggnadsprojekt på fastigheten Bunkagården Mellersta 2 i Helsingborg.

Värdeförändringar räntederivat

Bolaget använder sig av räntederivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivaten omfattade totalt 2 882,6 mkr vid 2012 års utgång, vilket motsvarade 67,7 procent av de räntebärande skulderna, att jämföra med 3 203,7 mkr vid utgången av 2011, vilket då motsvarade 72,4 procent av de räntebärande skulderna. Under 2012 uppgick värdeförändringen för räntederivaten till 5,3 mkr. Det verkliga värdet vid utgången av 2012 var –226,8 mkr. Under 2011 uppgick värdeförändringen för räntederivaten till –48,2 mkr. Det verkliga värdet vid slutet av 2011 uppgick till –201,1 mkr.

Skatt

Skattekostnaden för 2012 uppgick till –39,7 mkr (–108,8). Effekten av den förändrade bolagsskatten i Sverige från 26,3 procent till 22 procent som träder i kraft 2013, har påverkat den uppskjutna skatten och därmed årets skattekostnad med +25,9 mkr.

KASSAFLÖDEN

Jämförelse mellan perioderna januari till mars 2014 och januari till mars 2013

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital uppgick under kvartalet till 24,6 mkr (58,2). Det lägre kassaflödet hänför sig till lägre driftsnetto på grund av försäljning av fastigheten Kolven i slutet av 2013 samt avflyttningar i Växjö och

Umeå. Detta kompenserades delvis av förvärv av tre fastigheter med tillträde i december 2013. Även betald inkomstskatt har i perioden påverkat negativt. Investeringsaktiviteter har netto påverkat periodens kassaflöde med –23,1 mkr (–13,8) vilket avser investeringar i befintliga fastigheter i främst Partille, Växjö och Stockholm. Kassaflödet från finansieringsaktiviteter under kvartalet motsvarar nettoutbetalningar om 40,8 mkr (224,7) där totala beloppet avser amorteringar på befintliga lån. Behållningen av likvida medel, exklusive outnyttjad checkräkningskredit, uppgick till 234,4 mkr (162,4) vid utgången av perioden.

Jämförelse mellan 2013–2012

Under 2013 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 124 mkr (219) och periodens kassaflöde till –130 mkr (29). Det negativa kassaflödet beror till stor del på att Bolaget amorterat ner långfristiga skulder. Kassaflödet från investeringar uppgick till 556 mkr (–120). Förändringen av kassaflöde från investeringsverksamheten beror på ökad försäljning av fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –810 mkr.

Jämförelse mellan 2012–2011

Under 2012 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 219 mkr (175), ökningen beror på förbättrat driftnetto samt minskade räntor. Periodens kassaflöde uppgick till 29 mkr (9), vilket beror på att kassaflödet från den löpande verksamheten förbättrades samt att Bolaget genomförde en emission. Kassaflödet från investeringar uppgick till –120 mkr (–77), vilket beror på ökade investeringar i befintliga fastigheter jämfört med föregående år. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –70 mkr (–89), förbättringen förklaras av att Bolaget emitterade nya aktier även då Bolaget ökade amorteringstakten jämfört med 2011.

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

KAPITALSTRUKTUR

Koncernens verksamhet finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder avgörs dels av vald finansiell risknivå och dels av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån på rimliga villkor. Målet för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastning på eget kapital, skapa möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering, säkerställa utrymme för investeringar samt upprätthålla flexibilitet vid försäljningar.

Koncernens mål för kapitalstrukturen är en långsiktig belåningsgrad som uppgår till 60 procent av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2014 till 1 785 mkr. Koncernens långfristiga skulder uppgick per 31 mars 2014 till 3 725 mkr varav 3 476 mkr utgjorde räntebärande skulder och de kortfristiga skulderna uppgick till 257 mkr varav 75 mkr utgjorde räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om totalt 491 mkr bestod av låneomkostnader, upplupen ränta, räntederivat, uppskjuten skatteskuld, deposition från hyresgäster samt leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder. Soliditeten uppgick per 31 mars 2014 till 31,1 procent. Tabellerna nedan visar Koncernens nettoskudsättning samt eget kapital och skudsättning per 31 mars 2014.

NETTOSKULDSÄTTNING

per 31 mars 2014, mkr	
(A) Kassa	234
(B) Andra likvida medel	–
(C) Kortfristiga placeringar	–
(D) Likviditet (A) + (B) + (C)	234
(E) Kortfristiga fordringar	18
(F) Kortfristiga banklån	–
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	75
(H) Andra kortfristiga skulder	182
(I) Kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	257
(J) Kortfristig skudsättning (I) – (E) – (D)	5
(K) Långfristiga banklån	3 416
(L) Utestående obligationslån	–
(M) Andra långfristiga skulder	309
(N) Långfristig skudsättning (K) + (L) + (M)	3 725
(O) Nettoskudsättning (J) + (N)	3 731

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

per 31 mars 2014, mkr	
Summa kortfristiga skulder	75
mot borgen	–
mot säkerhet ¹⁾	75
blancokrediter	–
Summa långfristiga skulder	3 416
mot borgen	–
mot säkerhet ¹⁾	3 416
blancokrediter	–
Summa eget kapital	1 785
aktiekapital	1
övrigt tillskjutet kapital	1 589
reserver	–18
balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	213
minoritetsintresse	–

1) Säkerhet är lämnad i form av pantbrev i fastigheter och pantförskrivning av aktier.

Not: Aktiverade låneomkostnader vid periodens utgång uppgick till 20,0 mkr och består av sedvanliga kostnader i samband med refinansiering.

KREDITAVTAL

Per 31 mars 2014 utgörs finansieringen av låneavtal med fem banker till ett nominellt värde om 4 016 mkr samt 181 miljoner danska kronor. Kreditgivare är Aareal Bank AG, Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba), Swedbank, Sparbanken Öresund och Handelsbanken.

RÄNTE- OCH LÅNESTRUKTUR

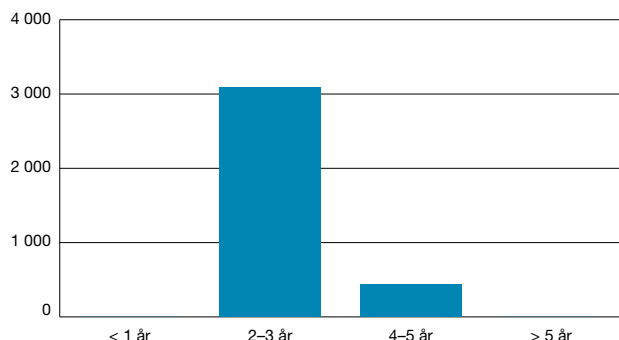
Vid utgången av mars 2014 var genomsnittlig förfallotid för Koncernens samlade lån cirka 2,2 år.

Koncernens låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att Koncernen kan förändra sin kapitalstruktur utan kostnad för ränteskillnadsersättning. En rörlig ränta medför dock inte den långsiktiga förutsägbarhet som Koncernen eftersträvar. För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Koncernen olika typer av räntederivat.

Koncernens räntesäkring via räntederivat omfattade per 31 mars 2014 sammanlagt 2 882,6 mkr, vilket motsvarade 82,6 procent av koncernens räntebärande skulder. Räntederivatens genomsnittliga kvarstående löptid var per 31 mars 2014 6,1 år.

De finansiella derivatens värdeförändringar redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i Koncernens resultaträkning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Derivatens värde påverkas av den allmänna räntenivån och derivatens återstående löptid. Skulle det allmänna ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta att derivatens värde förändras. Marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar i ett nedåtgående ränteläge och ökar i ett uppåtgående ränteläge.

LÅNESTRUKTUR



INVESTERINGAR

I tabellen nedan sammanfattas Tribonas sammanlagda fastighetsinvesteringar för helåren 2013, 2012 och 2011 samt perioden januari till mars 2014.

mkr	Q1 2014	2013	2012	2011
Förvärv av fastigheter	0	288	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	23	65	120	87

Pågående och beslutade investeringar

Tribona har beslutade investeringar om cirka 50 mkr som avser investeringar i befintliga fastigheter i Sverige. Investeringarna finansieras med Bolagets kassa samt kassaflödet från den löpande verksamheten.

Perioden 1 januari till 31 mars 2014

Investeringar under perioden mellan 1 januari och 31 mars 2014 hänför sig främst till projekt i Växjö, Partille och Stockholm.

2013

Under 2013 genomfördes ett antal projekt i befintliga fastigheter, totalt investerades 65,0 mkr.

Under året avyttrades fastigheten Kolven i Helsingborg för 931 mkr. Tre fastigheter förvärvades belägna i Norrköping, Växjö och Värnamo för ett sammanlagt fastighetsvärde om 255 mkr.

2012

Under 2012 genomfördes ett antal projekt i befintliga fastigheter, totalt investerades 120,0 mkr. Den största investeringen utgörs av ett nybyggnadsprojekt för PostNord i Helsingborg som påbörjades i januari och färdigställdes i december. Projektet omfattade en utveckling av fastigheten Bunkagården Mellersta 2 där den uthyrningsbara arean utökats från 5 300 kvm till 28 250 kvm.

2011

Under 2011 genomfördes ett antal projekt i befintliga fastigheter, totalt investerades 87,0 mkr. Den största investeringen utgörs av ett nybyggnadsprojekt i Västerås. I april 2011 förvärvades en obebyggd tomt, Korsberga 1, om cirka 24 000 kvm från Västerås kommun. På fastigheten har uppförts en modern logistikbyggnad som färdigställdes i december 2011. Byggnaden har en uthyrningsbar area om 10 100 kvm och är uthyrd till M4-Gruppen på ett elvaårigt hyreskontrakt.

I slutet av juni 2011 såldes en kontorsfastighet i Kungälv, Fördelaren 2, med en uthyrningsbar area om 2 500 kvm och som inte passade in i koncernens fastighetsportfölj. Fastigheten såldes för 8,0 mkr, med en realisationsvinst före skatt på 3,0 mkr.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tribonas materiella anläggningstillgångar uppgick per 31 mars 2014 till 5 452 mkr. Av totala materiella anläggningstillgångar utgjorde förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt 5 452 mkr.

FINANSPOLICY

Koncernens finansverksamhet styrs av den finanspolicy som har tagits fram. Finanspolicyens syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med Koncernens finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas. Finanspolicyn fungerar som en vägledning för finansfunktionen och avser att säkerställa optimala lösningar för finansiering, likviditet och kapitalstruktur. Ansvaret för Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ledning. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av Koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen genomförs en årlig översyn av finanspolicyn för att förbättra och anpassa den efter Koncernens aktuella situation.

RÖRELSEKAPITAL

Det är Bolagets styrelses uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden efter Prospektets godkännande. Med rörelsekapital avses här Tribonas möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning. Tribonas löpande verksamhet binder begränsat med rörelsekapital eftersom Tribona erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

PANTBREV

Summan uttagna pantbrev i Koncernens fastighetsbestånd per 31 mars 2014 uppgick till 3 274 mkr.

TRENDER OCH TENDENSER

Det globala konjunkturläget är fortsatt svagt vilket även påverkat Sverige i form av försämrad BNP-tillväxt och högre arbetslöshet. Även de statsfinansiella skuldproblemen i Europa finns kvar som ett orosmoln på de finansiella marknaderna. Osäkerheten kring den ekonomiska utvecklingen påverkar alla företag och leder till att dessa agerar med större försiktighet vad gäller investeringar och expansionsplaner. Tribonas bedömning är att detta under 2013 och i inledningen av 2014 negativt har påverkat antal förfrågningar på nybyggnadsprojekt. Däremot har det varit fortsatt bra efterfrågan på logistikfastigheter.

Uthyrningsmarknaden för Tribonas fastigheter har varit stabil under 2013 och inledningen av 2014. Resultatet i den löpande förvaltningen av fastighetsbeståndet baseras på långa hyresavtal med stabila hyresgäster vilket gör att denna del av verksamheten påverkas mindre av det aktuella konjunkturläget.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER 31 MARS 2014

Per den 5 maj 2014 offentliggjorde Tribona förlängning av kontrakt med ICA på 137 484 kvm i Västerås och Borlänge. Bolaget har förlängt befintliga hyresavtal avseende fastigheten Saltängen 2 i Västerås till och med 30 september 2022 och avseende fastigheten Planeraren 2 i Borlänge till och med 31 mars 2021.

Utöver ovanstående händelse har det inte inträffat några väsentliga förändringar av Tribonas finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan delårsrapporten för perioden januari – mars 2013 som offentliggjordes den 22 april 2014.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

STYRELSE

Enligt Bolagets bolagsordning skall styrelsen bestå av tre till sju ledamöter valda av bolagsstämman. Styrelsen består för närvarande av fem ledamöter, valda av en extra bolagsstämma 2013 för tiden intill slutet av årsstämman 2013. Med undantag för det aktieinnehav Rutger Arnhult representerar genom Tribonas större aktieägare, Klövern AB, äger ingen av styrelseledamöterna några aktier i Tribona AB. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare nås på Bolagets adress Tribona AB, Emdalavägen 10, 223 69 Lund.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska även utse verk-

ställande direktör samt granska att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsen utses av årsstämman.

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") skall mer än hälften av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning ("Bolagsledning"). Samtliga styrelseledamöter bedöms, bland annat mot bakgrund av de kriterier som anges i Koden, vara oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagsledning.

De tidigare uppdrag som styrelseledamöterna har haft, för vilka redovisas nedan under rubriken Styrelseledamöter, avser en period om de senaste fem åren.

I tabellen nedan förtecknas styrelseledamöterna med uppgift om födelseår, år för inval i styrelsen, befattning, oberoende gentemot Bolaget, Bolagsledningen och huvudägare, samt deras aktieinnehav i Bolaget per den 31 december 2013.

Namn	Födelseår	Styrelse sedan	Befattning	Oberoende gentemot Bolaget och bolagsledning	Oberoende gentemot huvudägare	Innehav i Bolaget
Mats-Olof Ljungqvist	1951	2012	Ordförande och ordförande i Bolagets ersättningskommitté	Ja	Ja	0 aktier
Rutger Arnhult	1967	2013	Vice ordförande	Ja	Nej	0 aktier ¹⁾
Patrik Essehorn	1967	2013	Ledamot	Ja	Nej	0 aktier
Malin Rylander Leijon	1970	2013	Ledamot	Ja	Ja	0 aktier
Christina Källenfors	1966	2013	Ledamot	Ja	Ja	0 aktier

1) Rutger Arnhult är VD i Klövern AB, vilka ägde 11 614 399 aktier per 31 december 2013.

STYRELSELEDAMÖTER

Mats-Olof Ljungqvist

Född 1951.

Styrelseordförande sedan maj 2012 och ordförande i ersättningskommittén.

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Ljungqvist är senior konsult på Omeo Financial Consulting AB. Han har bred erfarenhet av både noterade och icke-noterade bolag som del av ledningsgrupp och styrelsemedlem.

Ljungqvist har varit ekonomichef för Apoteksbolaget AB och Carnegie Investment Bank AB, samt VD för Aragon AB.

Han är styrelseledamot i Svegro AB och Didner & Gerge Fond-bolag AB samt styrelseordförande i Brunnberg & Forshed AB.

Ljungqvist är civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm (1975), där han även undervisat under åtta år. Han har även studerat arkitektur vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Ljungqvist äger inga aktier i Tribona AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning.

Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

Rutger Arnhult

Född 1967.

Vice styrelseordförande sedan juni 2013.

Styrelseledamot sedan april 2013.

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Arnhult är VD i Klövern AB.

Han har bred erfarenhet både som styrelseordförande och ledamot i flera fastighetsbolag. Han har även varit VD i Corem Property Group AB. Arnhult är styrelseordförande i M2 Capital Management AB och styrelseledamot i Corem Proper Group AB, Klövern AB, Arnica Holding samt M2 Asset Management AB.

Arnhult representerar Klövern ABs 11 451 399 aktier i Tribona AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Patrik Essehorn

Född 1967.

Styrelseledamot sedan juni 2013.

Essehorn är advokat och delägare på MAQS Advokatbyrå Stockholm AB. Han har en bred erfarenhet av bland annat fastighets-transaktioner, kapitalmarknadsfrågor samt börsrätt. Han har uppdrag som styrelseordförande i Corem Property Group AB. Essehorn är Jur.kand.

Essehorn äger inga aktier i Tribona AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning.

Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Malin Rylander Leijon

Född 1970.

Styrelseledamot sedan juni 2013.

Rylander Leijon är CFO Group på Länsförsäkringar AB. Tidigare erfarenhet som chef för Ekonomi & Control vid Länsförsäkringar Liv och revisor vid SET Revisionsbyrå. Rylander Leijon är styrelseledamot i Pearls for Girls Sweden AB.

Rylander Leijon har studerat förvaltningslinjen med inriktning nationalekonomi vid Uppsala universitet.

Rylander Leijon äger inga aktier i Tribona AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning.

Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

Christina Källenfors

Född 1966.

Styrelseledamot sedan juni 2013.

Källenfors har bred erfarenhet av bland annat transaktioner, bank och finans samt börsrelaterade frågor både som advokat och som bolagsjurist i börsnoterade bolag. Källenfors är styrelseordförande i Väst Bygg Gruppen AB. Hon har tidigare varit styrelseledamot i Henvålens Fjällgård AB. Källenfors är Jur.kand. (LL.M.)

Källenfors äger inga aktier i Tribona AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning.

Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

I tabellen nedan förtecknas medlemmarna i Ledningen med uppgifter om namn, födelseår, befattning, det år som personen blev medlem i Ledningen samt aktieinnehav per den 28 februari 2013.

Namn	Födelseår	Medlem sedan	Befattning	Innehav i ledningen bolaget
Per Johansson	1960	2013	VD	Äger inga aktier
Tommy Åstrand	1968	2011	CFO	10 000 aktier
Christian Berglund	1970	2007	Fastighetschef	9 500 aktier

Per Johansson

Född 1960.

VD sedan oktober 2013.

Johansson (1960) är VD för Tribona sedan oktober 2013.

Huvudsaklig utbildning: Johansson är gymnasieekonom.

Tidigare uppdrag/befattningar: Före Tribona var han regionchef på Klövern AB och satt med i ledningsgruppen.

Han har tidigare varit VD för Dagon AB som var ett börsnoterat fastighetsbolag.

Innehav i Bolaget: Johansson äger inga aktier i Tribona AB.

Tommy Åstrand

Född 1968.

Ekonomichef/CFO sedan augusti 2011.

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom från Lunds Universitet i Sverige.

Tidigare uppdrag/befattningar: Före Tribona var han under perioden 2008–2011 CFO på E.ON Värme Sverige AB. Åstrand har en bred erfarenhet inom finans efter tio år hos E.ON med olika befattningar som CFO, chef för Back Office, ekonomichef och business controller. Han har även arbetat som revisor hos revisionsbolaget PWC i fem år. Inom den senaste femårsperioden har Åstrand tidigare varit styrelseledamot i E.ON Gashandel Sverige AB, SAKAB AB och SAKAB Sellbergs AB. Han har även varit verksam som enskild näringsidkare med firma M.T.Å Konsult.

Innehav i Bolaget: 10 000 aktier.

Christian Berglund

Född 1970

Fastighetschef sedan september 2007.

Övriga uppdrag/befattningar: Inga.

Huvudsaklig utbildning: Ingenjör vid Lunds Tekniska Högskola.

Tidigare uppdrag/befattningar: Före Tribona var han regionchef hos Dalkia FM, ett förvaltningsföretag i fastighetsbranschen. Han har tidigare haft befattningar inom svenska bolag som Skanska och Drott och har en bred erfarenhet inom fastighetsbranschen.

Innehav i Bolaget: 9 500 aktier.

HANDEL OCH VANDEL

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare.

Det föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter. Under de fem senaste åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Under de fem senaste åren har ingen av styrelseledamöterna eller någon ledande befattningshavare varit utsatta för anklagelser eller sanktioner av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) och ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har av domstol förbjudits att agera som styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller på annat sätt idka näringsverksamhet.

REVISORER

Ernst & Young AB är vald till Tribonas revisionsbyrå från och med årsstämman 2013. Ansvarig revisor är Mikael Ikonen, auktoriserad revisor, medlem i FAR SRS, född 1963.

BOLAGSSTYRNING

Tribona har tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning (nedan kallad Koden) från och med den 21 maj 2013 då aktien noterades på NASDAQ OMX Stockholm. Dess bolagsstyrning styrs huvudsakligen av aktiebolagslagen och annan svensk lagstiftning, av NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter och av Koden. Koden är tillämplig för alla svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Svensk kod för bolagsstyrning baseras på principen att företag skall följa denna eller förklara varför företaget valt att göra avvikelser. Varje avvikelse från Koden framgår av relevant avsnitt. Tribonas styrelse är ansvarig för implementering av en ändamålsenlig bolagsstyrning i Tribona.

Tribonas principer för bolagsstyrning skall säkerställa en ansvarsfull och lämplig rollfördelning mellan styrelsen och ledningen, tillsammans med en adekvat kontroll av Koncernens verksamhet.

BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ, vid vilken aktieägarna kan utöva sitt inflytande i Bolaget. Utöver årsstämman kan extra bolagsstämmor sammanställas. Bolagets årsstämma hålls normalt i Lund, Malmö eller Stockholm före juni månads utgång varje kalenderår.

Enligt Bolagets bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens Industri.

Rätt att delta vid bolagsstämma

Aktieägare som fem vardagar före bolagsstämma är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken, och som gör en anmälan till Bolaget enligt kallelse, är berättigade att delta på bolagsstämman och att rösta för samtliga innehavda aktier.

Aktieägare får delta vid bolagsstämma personligen eller genom ombud, och får medföra högst två biträden.

Aktieägars initiativrätt

Aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid bolagsstämma ska begära detta skriftligen hos styrelsen. Begäran måste normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

Enligt Bolagets bolagsordning ska Tribona ha en valberedning vars medlemmar väljs på bolagsstämman. Valberedning ska som främst bestå av ledamöter som ska vara aktieägare eller representanter för aktieägare. Årsstämman 2013 beslutade att valberedningen ska bestå av representanter för de röstmässigt största aktieägarna per den 30 september 2013. Om någon av dessa avstår från att utse en representant ska följande aktieägare i storleksordning tillfrågas tills tre representanter har utsetts.

Valberedningen skall på bolagsstämman presentera sina rekommendationer för valet av och ersättningen till styrelsen och styrelsesuppleanter samt val och arvodering av revisor. Valberedningen arbete skall utföras i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning.

STYRELSENS ANSVAR OCH ARBETE

Styrelsens uppgifter regleras i aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning och Koden. Därutöver regleras styrelsens arbete av en av styrelsen årligen fastställd arbetsordning. Denna arbetsordning reglerar även arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsen, styrelsens ordförande och Bolagets VD, samt innehåller ekonomiska rapporteringsrutiner för VD:n. Styrelsen fastställer även instruktioner för styrelsens utskott.

Styrelsens uppgifter inbegriper fastställande av strategier, affärsplaner, budget, delårsrapporter, årsbokslut samt antagande av policies och riktlinjer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten på den ekonomiska rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera verksamheten mot av styrelsen fastställda mål och riktlinjer. Slutligen beslutar styrelsen om betydande investeringar och förändringar i Bolagets organisation och verksamhet. Ordföranden skall i nära samarbete med VD följa upp Bolagets utveckling samt förbereda och leda styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelseledamöterna utvärderar sitt arbete varje år och fortlöpande får den information som krävs för att utföra sitt arbete effektivt. Styrelseordföranden företräder Bolaget gentemot dess aktieägare.

STYRELSENS UTSKOTT OCH DESS ARBETE

Enligt aktiebolagslagen och Koden ska styrelsen i bolag som är noterade på en reglerad marknad ha två utskott; ersättningsutskott och revisionsutskott. Styrelsen kan dock besluta att utskottens uppgifter kan fullgöras av hela styrelsen. Bolaget har beslutat att revisionsutskottets arbetsuppgifter ska fullgöras av hela styrelsen samt att ersättningsutskottet ska bestå av styrelseordförande och vice styrelseordförande med styrelseordförande som ordförande.

Revisionsutskottet ska övervaka Bolagets finansiella rapportering, med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt biträda vid upprättandet av förslag till val revisor.

Ersättningsutskottet ska bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, följa och utvärdera pågående och under året beslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i Bolaget.

Ersättning till ledamöter i styrelsen och dess utskott

På årsstämman 2013 beslutades att för styrelseledamöter under perioden 18 april 2013 till datum för årsstämman utgår arvode om 47 tkr till styrelseordförande och 19 tkr vardera till övriga styrelseledamöter.

Arbetsgivaravgifter hänförliga till utbetald ersättning till styrelse uppgår 2013 till 248 tkr.

Det finns inga lån eller ställda säkerheter till ledande befattningshavare, styrelseledamöter eller närstående parter.

Styrelseledamot	Total ersättning för räkenskapsåret 2013, tkr
Mats-Olof Ljungquist, ordförande	250
Rutger Arnhult – vice styrelseordförande	100
Christina Källenfors	100
Patrik Essehörn	100
Malin Rylander Leijon	100
Övriga ledande befattningshavare	3 316

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**Riktlinjer för ersättning till VD och ledande befattningshavare**

Enligt aktiebolagslagen skall styrelsen för beslut på årsstämman lägga fram förslag till riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare. Styrelsen föreslår riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Bolaget erbjuder en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Ledande befattningshavare är för närvarande befattningarna VD, CFO och fastighetschef.

Kompensationen till bolagsledningen består av fast lön, rörlig ersättning, pension och övriga förmåner. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet och omprövas årligen. Fördelningen mellan fast lön och rörlig ersättning ska stå i proportion till befattningshavarens ansvar och befogenhet. Den rörliga ersättningen ska alltid vara i förväg begränsad till ett maximalt belopp och vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier. VD:s rörliga lön baseras på individuella mål som fastställs av styrelsen. Sådana mål kan exempelvis vara kopplade till resultat, omsättning och/eller kassaflöde. För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga lönen baseras på individuella mål och/eller utfallet i det egna ansvarsområdet.

Bolagets pensionsvillkor är marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar.

Befattningshavare som ingår som ledamot eller suppleant i koncernbolags styrelse erhåller ingen särskild styrelseersättning för det arbete.

Ersättning till ledande befattningshavare

I följande tabell redovisas ersättning och förmåner utbetalda till ledande befattningshavare under 2013:

Befattning	Fast lön	Rörlig lön	Pensioner	Arbetsgivaravgifter	Övrigt	Summa tkr
VD, Per Johansson ¹⁾	312	–	109	98	12	530
Tidigare VD ²⁾	2 731	2 020	956	1 493	96	7 296
Övriga ledande befattningshavare	1 801	391	308	689	126	3 316

1) Avser perioden 17 oktober till 31 december 2013

2) Avgående VD, avser perioden 1 januari till 17 oktober 2013

Ledande befattningshavare deltar i Bolagets incitamentsprogram (se avsnittet "Incitamentsprogram" i avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden").

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEINFORMATION

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 622 810 kronor vid tidpunkten för detta prospekt, och är fördelat på 38 925 641 utestående aktier med ett kvotvärde om 0,016 kronor per aktie. Aktiens ISIN-kod är SE0005126885. Aktierna i Tribona har emitterats enligt svensk rätt, är fritt överlåtbara och denominerade i svenska kronor.

Enligt den nuvarande bolagsordningen ska Tribonas aktiekapital vara lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor fördelat på minst 31 250 000 och högst 125 000 000 aktier. Bolaget har endast ett aktieslag.

Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet och det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden avseende Bolagets aktier.

VISSA RÄTTIGHETER KNUTNA TILL AKTIERNA

Rösträtt, företrädesrätt till nya aktier m.m.

På bolagsstämma medför varje aktie en röst. Varje aktieägare har rätt att rösta för det fulla antal aktier som denne innehar i Bolaget. Om Bolaget genom kontant- eller kvittningsemission ger ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler, har aktieägarna företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier de tidigare äger.

Rätt till utdelning och utskiftning i samband med likvidation

Alla aktier medför lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman. Eventuell utbetalning ombesörjs av Euroclear, eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Om aktieägare inte kan nås kvarstår dennes fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Ändring i aktieägarnas rättigheter

För att ändra i aktieägarnas rättigheter krävs beslut på bolagsstämma. Villkoren för att genomföra sådana ändringar i Bolaget är inte mer långtgående än vad som krävs enligt lag.

Aktiekapitalets utveckling

Bolagets aktier är utgivna i svenska kronor. I tabellen nedan sammanfattas den historiska utvecklingen av Bolagets aktiekapital.

År	Händelse	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital, kr	Aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2011	Bildande	5 000	5 000	500 000	500 000	100
2012	Split	31 245 000	31 250 000	0	500 000	0,016
2013	Nyemission	7 675 641	38 925 641	122 810,256	622 810,256	0,016

ANSLUTNING TILL EUROCLEAR

Bolaget och dess aktier är anslutna till det elektroniska värdepapperssystemet, VPC-systemet, med Euroclear som central värdepappersförvarare. Euroclear för också Bolagets aktiebok. Inga aktiebrev är utfärdade för aktierna. Euroclear har adress Box 191, 101 23 Stockholm.

AKTIEÄGARE

Tribona AB:s 10 största aktieägare per 31 december 2013.

Aktieägare	Antal aktier	% andel
Klövern AB	11 614 399	29,84
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 460 561	8,89
JP Morgan Bank	3 238 808	8,32
Skagen Vekst Verdipapirfondet	2 728 689	7,01
Ilmarinen Mutual Pension Insurance	900 000	2,31
Verdipapir Norge Verdi	703 527	1,81
Andra AP-Fonden	577 926	1,48
Alfred Berg Fastighetsfond Norden	490 031	1,26
Riksbankens Jubileumsfond	450 000	1,16
10 största	24 970 941	64,15
VPS Kunder, DNB Bank ¹⁾	6 268 561	16,10
Övriga	7 686 139	19,75
Summa	38 925 641	100,00

1) Tidigare VPS-registrerade aktier ersattes med depåbevis utfärdade av DNB Bank i samband med att det tidigare moderbolaget Tribona ASA fusionerades med Tribona AB (publ).

Källa: Euroclear

Antal aktieägare uppgick till 1 807 per 31 december 2013.

Dessa depåbevis byts mot aktier först när aktieägaren vidtar erforderliga åtgärder.

AKTIEÄGARAVTAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal mellan Bolagets ägare. Det förekommer inte heller, såvitt styrelsen känner till, några överenskommelser om överlåtelsebegränsningar under viss tid (s.k. lock up- avtal).

INCITAMENTSPROGRAM

Bolagsledningen samt samtliga medarbetare i Tribona har ett långsiktigt incitamentsprogram kopplat till börskursens utveckling. Maximal ersättning per anställd enligt detta incitamentsprogram kan uppgå till sju månadslöner. Avstämningsperiod för detta program är maj-juni 2014.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

ALLMÄN BOLAGSINFORMATION

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat den 17 oktober 2011 och registrerades vid Bolagsverket den 3 november 2011. Bolagets organisationsnummer är 556870-4646 och nuvarande firma, Tribona AB, registrerades den 7 september 2012. Verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets verksamhetsföremål framgår av bolagsordningens §3.

VÄSENTLIGA AVTAL

Hyresavtal

Bolaget tecknar som en naturlig del av den löpande verksamheten hyresavtal med sina kunder. Bolaget är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantagna av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet. Hyresavtalen har en varierande löptid. Uppsägningstiden varierar men understiger normalt inte nio månader.

Kreditfaciliteter

Bolagets verksamhet finansieras med eget kapital och lånefinansiering via banker. Skulderna utgörs huvudsakligen av räntebärande skulder med en genomsnittlig kvarstående löptid om 2,2 år. Som säkerhet för lån har Bolaget lämnat pantbrev i fastigheter, aktier och borgen.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga villkorsbestämmelser om "change of control" (kontrollägarskifte) samt så kallade covenants avseende nivåer på soliditet, räntetekningsgrad och belåningsgrad.

Större åtagande

Bolaget har i ett överlåtelseavtal avseende två fastigheter åtagit sig att genomföra en investering om totalt 22 mkr under 2014.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har inte varit inblandat i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som bolaget är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Transaktioner med närstående

Inga närstående transaktioner har skett under 2013. Under 2012 sålde Tribona 35 000 av sina aktier till anställda i bolaget. CFO Tommy Åstrand köpte 10 000 aktier, fastighetschef Christian Berglund 5 000 aktier samt ytterligare en anställd som ej var insynsperson köpte 20 000 aktier.

Omstrukturering

Koncernen grundades 2006 då bolaget Northern Logistic Property (NLP) registrerades. Bolaget noterades på Oslo Börs 2007. NLP

bytte namn till Tribona ASA i februari 2013. Under våren 2013 fusionerades Tribona ASA och dotterbolaget Tribona AB, varmed Tribona AB övergick till att vara Koncernens moderbolag. Den 13 maj 2013 avnoterades bolaget från Oslo Börs för att istället noteras på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap per den 21 maj.

Väsentliga händelser

Det har inte skett några väsentliga förändringar i Tribonas finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan 31 december 2013.

Legal struktur

Bolaget är moderbolag i Koncernen. De viktigaste dotterbolagen framgår av nedanstående tabell. Samtliga bolag ägs, direkt eller indirekt, till 100 procent av moderbolaget.

ÖVRIGT

Kostnader i samband med emissionen

De sammanlagda kostnaderna för emissionen beräknas uppgå till cirka 3 mkr.

Rådgivares intressen

Swedbank är finansiell rådgivare till Bolaget samt agerar emissionsinstitut i samband med nyemissionen. Swedbank är därutöver långivare till Tribona. MAQS Advokatbyrå Stockholm AB är legal rådgivare till Bolaget i samband med nyemissionen. Rådgivare erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med förestående nyemission. Utöver vad som anges ovan har Swedbank och MAQS Advokatbyrå Stockholm AB inga ekonomiska eller andra intressen i Nyemissionen.

Bolagsnamn	Org. Nr	Ägare
Tribona AB	556870-4646	
Tribona Holding I AB	556707-7580	Tribona AB
Tribona Holding II AB	556706-9660	Tribona AB
Tribona Holding III AB	556731-8497	Tribona AB
Tribona Holding IV AB	556750-7891	Tribona AB
Tribona Service AB	556750-7917	Tribona AB
NLP Holding Danmark AS	991 742 328	Tribona AB
Tribona Holding 5 AB	556877-4243	Tribona Holding 1 AB
Tribona Holding 6 AB	556877-4250	Tribona Holding 1 AB
Tribona Holding 8 AB	556905-3951	Tribona Holding 1 AB
Tribona Holding 9 AB	556912-0313	Tribona Holding 1 AB
Tribona Holding 11 AB	556914-7522	Tribona Holding 1 AB
Tribona Projekt 1 AB	556912-0321	Tribona AB
Tribona Projekt 2 AB	556912-0297	Tribona AB
Tribona Projekt 3 AB	556912-0305	Tribona AB
Tribona Projekt 5 AB	556946-3473	Tribona AB
Tribona Projekt 6 AB	556946-3481	Tribona AB
Tribona Projekt 7 AB	556946-3457	Tribona AB
Tribona Projekt 8 AB	556946-3465	Tribona AB

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av nyemissionen för aktieägare samt för innehavare av teckningsrätter och BTA som är obegränsat skattskyldiga i Sverige (om inte annat anges). Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information för den tid då aktier, teckningsrätter respektive BTA är upptagna till handel på NASDAQ OMX Stockholm. Sammanfattningen behandlar inte:

- » situationer då värdepapper innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- » situationer då värdepapper innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- » situationer då värdepapper förvaras på ett investeringsspar-konto,
- » de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar värdepapper i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- » utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- » utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av företag. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på aktieägarens speciella situation. Varje aktieägare och innehavare av teckningsrätter och BTA bör därför rådfråga oberoende skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som nyemissionen kan medföra i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

ALLMÄNT I SVERIGE

Fysiska personer

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

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier och andra delägarätter beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. BTA anses därvid inte vara av samma slag och sort som de befintliga aktierna i Bolaget förrän beslutet om nyemissionen registrerats hos Bolagsverket. Vid försäljning av aktier i Bolaget får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförlust på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter i Bolaget (t ex teckningsrätter och BTA) får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på andra marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

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

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som beskrivits ovan.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier och andra delägarätter medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den samma år dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt eller som skulle ha haft det om inte något av företagets bokföringsskyldighet upphör. Kapitalförlust på aktier och andra delägarätter som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

UTNYTTJANDE OCH AVYTTRING AV TECKNINGSRÄTTER

Utnyttjande av teckningsrätter

Om aktieägare i Bolaget utnyttjar erhållna teckningsrätter för förvärv av nya aktier utlöses ingen beskattning.

Avyttring av teckningsrätter

Aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i nyemissionen kan avyttra sina teckningsrätter. Teckningsrätterna kommer att vara föremål för handel på NASDAQ OMX Stockholm under en begränsad tid i samband med emissionens genomförande. Vid avyttring av teckningsrätter ska skattepliktig kapitalvinst beräknas. Teckningsrätter som grundas på aktieinnehav i Bolaget anses anskaffade för noll SEK. Schablonmetoden får inte användas för att bestämma omkostnadsbeloppet i detta fall. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter ska således tas upp till beskattning. Omkostnadsbeloppet för de ursprungliga aktierna påverkas inte. En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för noll SEK. Eftersom teckningsrätter förvärvade på nu angivet sätt anses anskaffade för noll SEK, uppkommer därvid varken en kapitalvinst eller en kapitalförlust.

För den som köper eller på liknande sätt förvärvar teckningsrätter i Bolaget utgör vederlaget omkostnadsbelopp för dessa. Utnyttjande av teckningsrätter för teckning av aktier utlöser ingen beskattning. En andel av teckningsrätternas omkostnadsbelopp ska medräknas vid beräkning av aktiernas omkostnadsbelopp. Avyttras istället teckningsrätterna utlöses kapitalvinstbeskattning. Omkostnadsbeloppet för teckningsrätter beräknas enligt genomsnittsmetoden. Schablonmetoden får användas för marknadsnoterade teckningsrätter förvärvade på nu angivet sätt. En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för noll SEK.

Avyttring av BTA

En avyttring av BTA föranleder kapitalvinstbeskattning enligt ovan.

Utländska aktieägare

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

Aktieägare och innehavare av andra delägarätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige – och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige – kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier eller andra delägarätter. Aktieägare respektive innehavare av andra delägarätter kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel blir dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier och andra delägarätter i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

SKATTEFRÅGOR I NORGE

Nedan följer en sammanfattning av vissa norska skattefrågor som rör köp, innehav och avyttring av aktier. Sammanfattningen är baserad på gällande norska lagar, regler och föreskrifter vid tidpunkten för nyemissionen, och är föremål för eventuella lagändringar efter detta datum. Sådana ändringar kan möjligen göras med retroaktiv verkan.

Sammanfattningen är avsedd endast som generell information och är inte avsedd att vara en uttömmande beskrivning av alla norska skattefrågor relevanta vid beslut att förvärva, äga eller avyttra aktierna. Aktieägare som önskar utreda sin skattesituation bör konferera och förlita sig på egna skatterådgivare. Aktieägare bosatta i andra jurisdiktioner än Norge bör konferera och förlita sig på lokala skatterådgivare avseende skattesituationen i deras hemland.

Sammanfattningen gäller endast aktieägare som är så kallade "beneficial owners", verkliga ägare, av aktierna.

Med referenser nedan till norska eller utländska aktieägare eller bolag avses skattemässig bosättning snarare än nationalitet.

FYSISKA PERSONER

Skatt på utdelning

Utdelning från ett svenskt aktiebolag till fysiska personer som är obegränsat skatteskyldiga i Norge, beskattas som allmän inkomst i Norge med en skattesats på 27 procent.

Norska fysiska personer kan ha rätt till avdrag från skattepliktig inkomst i form av utdelning. Avdraget beräknas aktie-för-aktie och avdraget för varje aktie motsvarar kostnaden för aktien multiplicerad med en riskfri ränta (genomsnittlig ränta för 3 månader statligt fond utbyte). Avdraget beräknas för varje kalenderår och fördelas enbart på aktieägare som innehar aktier vid utgången av det aktuella kalenderåret. Norska fysiska personer som överlåter aktier har således inte rätt till avdrag under avyttringsåret. Avdrag som överstiger utdelning på aktierna under ett år, kan sparas och dras av vid beräkning av den skattepliktiga utdelningen på samma aktie ett senare år. Dessutom kan ett oanvänt avdrag läggas till kostnaden för aktien och ingå i underlaget för avdragsberäkningen på samma aktie efterföljande år.

För norska fysiska personer som äger mindre än 10 procent av aktierna i Bolaget innehålls 15 procent svensk kupongskatt på utdelningen. Den svenska kupongskatten är avdragsgill på den norska utdelningsskatten, så att effektiv skatt i Norge och Sverige maximalt blir 27 procent (inklusive eventuella avdrag som nämnt ovan).

Kapitalvinstbeskattning

Försäljning, inlösen eller annan disponering av aktier betraktas som avyttring i Norge. En norsk fysisk persons kapitalvinst eller kapitalförlust på avyttring av aktier är skattepliktig och avdragsgill i Norge. Sådant kapitalvinst och kapitalförlust medräknas eller dras av vid beräkningen av allmän inkomst under avyttringsåret. Allmän inkomst beskattas med en skattesats på 27 procent. Kapitalvinst beskattas och kapitalförlust är avdragsgill, oavsett ägandets varighet och antalet aktier som avyttras.

Kapitalvinst beräknas som erhållen ersättning minus självkostnadspriset för aktien, inklusive eventuella förvärvs- eller avyttringskostnader. Norska fysiska personers kapitalvinst kan vara delvis avdragsgill vid beräkningen av skattepliktig inkomst, förutsatt att vinsten inte använts för att minska skattepliktig inkomst från utdelning, se ovan. Avdraget för varje aktie är lika med kostnaden för aktien multiplicerat med en bestämd riskfri ränta. Avdraget beräknas för varje kalenderår och fördelas enbart till norska fysiska personer som äger aktier vid utgången av det aktuella kalenderåret. Norska fysiska personer som överlåter aktier har således inte rätt till avdrag under avyttringsåret. Det oanvända avdraget kan endast dras av för att minska en skattepliktig vinst på samma aktie, och inte för att öka eller generera en avdragsgill förlust. Vidare kan oanvänt avdrag inte kvittas mot vinster från avyttringen av andra aktier.

Om aktieägaren innehar aktier som förvärvats vid olika tidpunkter, anses de aktier som förvärvats först vara de första som avyttrats, först in och först ut-metod.

Särskilda regler gäller för norska fysiska personer som upphör att ha skattemässig hemvist i Norge.

Förmögenhetsskatt

Norska fysiska personers aktieinnehav ingår vid beräkningen av norsk förmögenhetsskatt. Noterade aktier värderas till 100 procent av sitt noterade värde per 1 januari i taxeringsåret (året efter inkomståret). Gällande marginalförmögenhetsskatt uppgår till 1 procent.

Arvs- och gåvoskatt

Från och med 1 januari 2014 avskaffades den norska arvs- och gåvoskatten. En arvtagare/gåvotagare ("mottagaren") övertar emellertid det skattemässiga anskaffningsvärdet på aktier enligt kontinuitetsprincipen. Följaktligen kommer en värdeuppgång att beskattas hos mottagaren vid en framtida försäljning. Gåvor till andra än arvtagare (enligt lag eller testamente) kan emellertid tillgodoräkna sig marknadsvärdet på de erhållna aktierna vid gåvotillfället som anskaffningsvärde.

AKTIEBOLAG

Skatt på utdelning

Utdelning från ett aktiebolag som har skattemässig hemvist inom EES, till aktieägare som är aktiebolag eller liknande enheter och som har skattemässig hemvist i Norge, omfattas av *Fritaksmetoden*.

Tre procent av inkomster från utdelning som omfattas av Fritaksmetoden ska uppges som allmän inkomst och beskattas med en schablonskattesats på 27 procent. Sålunda beskattas för närvarande Bolagets utdelningar till ett norskt aktiebolag med en effektiv skattesats på 0,81 procent.

För norska aktiebolag som har ägt mindre än 10 procent av Bolaget under en kortare period än ett år, så innehålls 15 procent svensk kupongskatt. Aktiebolag har som regel inte rätt till skatteavdrag på norsk skatt för eventuell källskatt påfört på utdelningen som distribueras i jurisdiktionen där det utländska företaget har skattemässig hemvist.

Kapitalvinstbeskattning

Ett norskt aktiebolags kapitalvinst eller kapitalförlust från avyttringen av aktier i ett svenskt aktiebolag omfattas av Fritaksmetoden. Sålunda beskattas inte sådan kapitalvinst och kapitalförlusten är inte avdragsgill.

Särskilda regler gäller för norska aktiebolag som upphör att ha skattemässig hemvist i Norge.

**UTNYTTJANDE OCH AVYTTRING AV
TECKNINGSRÄTTER****Utnyttjande av teckningsrätter**

Ett utnyttjande av teckningsrätter för förvärv av nya aktier utlöser ingen beskattning. Vid ett utnyttjande av teckningsrätter ska ett eventuellt ingångsvärde för dessa räknas till anskaffningsvärdet för aktierna.

Fysiska personer

Försäljning, inlösen, förfall eller annan disponering av teckningsrätter betraktas som avyttring i Norge. En norsk fysisk persons kapitalvinst eller kapitalförlust på avyttring av teckningsrätter är skattepliktig och avdragsgill i Norge.

Aktiebolag

Ett norskt aktiebolags kapitalvinst eller kapitalförlust från avyttringen av teckningsrätter till aktier i ett svenskt aktiebolag omfattas av Fritaksmetoden på samma sätt som för den underliggande aktien. Sålunda beskattas inte sådan kapitalvinst och kapitalförlusten är inte avdragsgill.

Avyttring av Betalda Tecknade Aktier (BTA)

En avyttring av BTA föranleder beskattning enligt ovan.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING OCH DOKUMENT TILLGÄNGLIGA FÖR GRANSKNING

Följande handlingar vilka tidigare har publicerats införlivas via hänvisning och utgör en del av Prospektet:

1. 2013 års reviderade årsredovisning för Tribona AB, inklusive revisionsberättelse (s. 26–63).
2. 2012 års reviderade årsredovisning för Tribona AB, inklusive revisionsberättelse (s. 26–69).
3. 2011 års reviderade årsredovisning för Tribona AB, inklusive revisionsberättelse (s. 24–69).
4. Delårsrapport januari–mars 2014.
5. Bolagets bolagsordning.

Samtlig historisk finansiell information för 2013, 2012 och 2011 har granskats av revisor. Hänvisningen till historisk finansiell information för 2013, 2012 och 2011 avser endast historisk finansiell information inklusive förvaltningsberättelse, bokslutskommentarer, noter och revisionsberättelse. De sidor som inte införlivas ovan är inte relevanta eller återges på annan plats i prospektet. Delårsrapporten har inte granskats av Bolagets revisor.

Föreliggande prospekt och de handlingar som införlivats genom hänvisning enligt ovan kommer under prospektets giltighetstid att finnas tillgängliga för inspektion i pappersform på Bolagets kontor, Emdalavägen 10, 223 69 Lund.

Information som införlivats genom hänvisning enligt ovan ska läsas som en del av detta prospekt.

ADRESSER

TRIBONA AB (PUBL)

Emdalavägen 10
223 69 Lund
Telefon: 0727-43 45 44
www.tribona.se

FINANSIELL RÅDGIVARE

Swedbank
Regeringsgatan 13
105 34 Stockholm

LEGALA RÅDGIVARE

MAQS Advokatbyrå Stockholm AB
Mäster Samuelsgatan 20
103 86 Stockholm

REVISORER

Ernst & Young AB
Jakobsbergsgatan 24
111 44 Stockholm

Denna sida är avsiktligt blank.

Denna sida är avsiktligt blank.

Tribona är ett fastighetsbolag med säte i Lund, vars affärsidé är att äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik i Sverige. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar 22 fastigheter varav 21 i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 711 000 m². Samtliga fastigheter är strategiskt belägna vid logistiska knutpunkter i närheten av de viktiga trafikströmmarna, det vill säga Europavägar och järnvägar, främst i den så kallade nordiska triangeln.

Tribona grundades 2006 som Northern Logistic Property (NLP). Bolaget noterades på Oslobörsen 2007. Sedan den 21 maj 2013 finns bolaget på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.

TRIBONA

Emdalavägen 10, 223 69 Lund, Sverige
www.tribona.se

