

CATENA Q4



Bokslutskommuniké januari – december 2017

- ▶ Hyresintäkterna ökade med 13 procent till 892,0 Mkr (786,6).
- ▶ Driftsöverskottet ökade med 16 procent till 671,2 Mkr (578,1).
- ▶ Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent till 440,1 Mkr (316,0).
- ▶ Årets resultat ökade till 634,7 Mkr (338,4), motsvarande ett resultat per aktie om 16,08 kr (10,20), varav värdeförändringar ingår med 318,5 Mkr (70,6).
- ▶ Substansvärde per aktie Epra Nav ökade till 149,85 kr (135,76).
- ▶ Styrelsen föreslår en utdelning på 4,50 kronor per aktie (3,50).

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

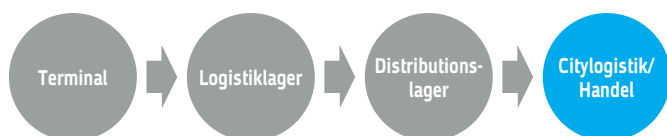
- ▶ Catena har förvärvat och tillträtt åtta fastigheter till ett fastighetsvärde om cirka 1,2 Mdkr.
- ▶ Catena har vunnit pris för årets logistiketablering 2017 med sin fastighet i Ängelholm med Boozt som hyresgäst.



Smarta lösningar för logistik i och nära staden

I tidigare rapporter har vi redogjort för logistikkedjans tre första delar. Även om kombinationer av olika slags logistik-anläggningar är vanliga, på samma fastighet eller till och med i samma hus, och så kallat omnilager är ett begrepp som växer, så har varje del i kedjan en specifik funktion.

Några av dagens och inte minst morgondagens större logistikutmaningar ligger i att försörja handel och konsumenter med varor av olika slag den sista sträckan. Dessa mottagare som har allt större krav på snabbare leveranser med högre tidsprecision befinner sig i växande tätorter, som planerats i en annan tid och inte kan svälja hur mycket och hur tung trafik som helst. Utmaningarna samlas under begreppet "Last Mile Distribution".



Citylogistik för hållbara och frekventa leveranser

Vissa distributionslager är speciellt anpassade för täta, snabba och korta transporter av snabbrikliga konsumtionsvaror till detaljhandeln. Detta benämns Citylogistik.

Citylogistiken är oftast placerad i tätorternas utkanter eller centralt på kostnadseffektiva, men för ändamålet funktionella ytor. De är utrustade för att kunna sätta samman mindre kollar av olika produkter från olika leverantörer/transportörer för omedelbara och frekventa leveranser så att varorna snabbt kan finnas tillgängliga i de butiker där efterfrågan finns. På så sätt kan butikerna, som ofta är belägna på dyra lägen, minimera lagerytor, binda mindre kapital och spara kostnader. Dessutom uppstår den största miljöpåverkan i en logistikkedja oftast i den sista delen av transporten fram till kund, med illa anpassade fordon och där fyllnadsgraden är som lägst. I många större svenska städer är trafiksituationen ansträngd vilket förutom en ineffektiv logistik också ökar miljöbelastning, trängsel och därmed irritation.

I många kommuner har det framgångsrikt initierats lager och terminaler strax utanför stadskärnan där varor, till såväl kommunala som privata verksamheter, kan levereras på ett sätt som utgår ifrån mottagare istället för avsändare. Detta möjliggör transporter med en mer träffsäker ruttplanering, flexibilitet i storlek på fordon och högre fyllnadsgrader. Sammantaget innebär dessa lösningar för citylogistik mer kostnads- och miljöeffektiva logistiklösningar. Catena arbetar idag tillsammans med flera kommuner och företag för att utveckla denna typ av citylogistiklösningar. Ett exempel är den anläggning som Catena för närvarande uppför åt Svensk Cater i Sunnanå utanför Malmö.

E-lager

E-lager är ett distributionslager som är specialiserat på att betjäna den växande e-handeln. Ett sådant har ofta automatiserade system för plockning och packning av gods innan leverans direkt till slutkund eller till de utlämningsställen där slutkunden kan hämta sina varor. Olika branscher och affärsmodeller skapar olika typer av flöden för e-handel. Exempelvis har dagligvaror på nätet stora krav på att vara nära konsumenten för att hantera kylkedjan och samtidigt få en effektiv distribution. De är därmed centralt placerade i tätorter. Andra branscher såsom bygghandel kan täcka ett större område och därmed centraliseras i högre utsträckning. Precision i tid är fortsatt viktigt men tål ofta en något längre ledtid.

Under året har Catena byggt ut E-city i Ängelholm samt anläggningarna för citylogistik i bland annat Malmö, Helsingborg och Göteborg. Det går även att kombinera e-handel och butikspåfyllnad i en och samma anläggning och på så sätt skapa en enhet som stödjer omnikanal på ett rationellt sätt.

Framtidens lösningar redan idag

Under 2017 initierade Catena en citylogistiklösning tillsammans med Fabege, Ragn-Sells och Servistik i Arenastaden utanför Stockholm. Målet är att det gemensamma bolaget Urban Services ska skapa en gemensam citylogistik för alla inkommande och utgående transporter i Arenastaden där det i nuläget finns nästan 4 000 boende och 30 000 arbetsplatser med över en miljon besökare per månad. Totalt beräknas antalet leveranser i området uppgå till cirka 400 000 per år, och ambitionen är att kunna minska dessa till 100 000 per år.

En gemensam logistiklösning är en framtidslösning och har potential att skapa stor kundnytta och samtidigt kostnads- och miljöbesparingar i flera delar av logistikflödet. Det är samtidigt en helt ny typ lösning och samarbetsform vilket innebär att en framgångsrik implementering är beroende av både gränsöverskridande samarbeten med informationsutbyte och ömsesidigt gynnsamma affärsmodeller.



E-City Engelholm, Norra Varalöv 31:11, Ängelholm

Koncernen i siffror

	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	233,4	199,7	892,0	786,6
Driftsöverskott, Mkr	170,3	148,2	671,2	578,1
Överskottsgrad, %	73,0	74,2	75,2	73,5
Förvaltningsresultat, Mkr	107,1	81,3	440,1	316,0
Periodens/årets resultat, Mkr	103,7	165,8	634,7	338,4
Resultat per aktie, kr	2,89	4,68	16,08	10,20
Soliditet, %	32,3	31,6	32,3	31,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	93,0	94,7	93,0

► Kontrollerad tillväxt med starka kassaflöden

”Fjärde kvartalets resultat bekräftar den positiva trend vi sett under året. Samtidigt har vi stärkt våra positioner i Malmö, Göteborg och Stockholmsområdet. Med förbättrad uthyrningsgrad får vi ett ökat förvaltningsresultat och fortsätter generera ett starkt kassaflöde. Det gör att vi kan växa vidare med nya projekt för att utveckla vår portfölj.”

Ett resultat att bygga vidare på

Jag kan glädjande nog konstatera att Catena levererar även under 2017. Vi lyckades under året fortsatt förbättra vår uthyrningsgrad, från 93 procent för 2016 till 94,7 procent för utgången 2017. Högre uthyrningsgrader, tillsammans med bland annat energiförbättrande åtgärder i våra fastigheter, ökade driftsöverskottet. Tillsammans med en förbättrad finansieringsstruktur innebär det att vi kan redovisa ett starkare förvaltningsresultat. Ju längre ned i resultaträkningen vi kommer desto bättre ser det ut. Hyresintäkterna för helåret är upp 13 procent, driftsöverskottet upp 16 procent och förvaltningsresultatet upp 39 procent. Detta är enligt plan och en förutsättning för att vi skall kunna fortsätta växa och utveckla vår portfölj av moderna logistikfastigheter. Under året upptogs Catena i EPRA, vilket har attraherat nya internationella investerare.

Utveckling av portföljen

Catena har ett uttalat mål att växa genom projekt och förvärv. Prioriterat är en aktiv projektutveckling där vi står väl rustade genom starka finanser och en markreserv om 1,7 miljoner kvadratmeter. Påbörjade projekt löper enligt plan. Boozt Fashions lokaler i E-City Engelholm är färdigställda där fortsatt utveckling av lagerautomation rullar vidare. I vårt livsmedelskluster i Arlov utanför Malmö har Mathem och

Espresso House flyttat in. Livsmedelslogistik är ett område vi fortsätter att utveckla. Det senaste tillskottet är Svensk Cater som kommer att flytta in i de lokaler vi håller på att bygga åt dem i Malmö på logistikposition Sunnanå som är ett av våra större utvecklingsområden.

Vi växer också genom förvärv när attraktiva objekt på strategiska lägen erbjuds. Det är oftast det snabbaste sättet att växa och stärka våra positioner på utvalda orter. Ett stort och viktigt förvärv under fjärde kvartalet var de fem logistikfastigheter i Stockholmsregionen som vi förvärvade av Kilenkryssat med en samlad uthyrningsbar yta om cirka 91 500 kvadratmeter. Affären finansierades genom såväl en riktad nyemission som genom lån och egen kassa. Förvärvet stärker vår position i Stockholm/Mälardalen och ger oss nya hyresgäster och långa hyresavtal som genererar bra kassaflöden. De byggrätter som följer med fastigheterna om cirka 150 000 kvadratmeter ger oss också goda möjligheter till nyproduktion vilket är prioriterat i vår tillväxtstrategi. Under kvartalet förvärvade vi också tre fastigheter i Göteborg. På så sätt stärker vi vår position i Backaområdet där vi redan äger tre fastigheter. Vi etablerar oss i Mölndal som vi identifierat som en bra logistikposition och vi breddar vår kundbas i Göteborg med fyra nya starka kunder. Utöver detta har vi under året förvärvat tidigare samägda utvecklingsfastigheter på bästa logistikläge i Malmö och Helsingborg.

En logistik i förändring

Under 2017 ökade vi vårt fastighetsbestånd med 22 procent efter investeringar och förvärv. Vi växer kontrollerat och lönsamt samtidigt som vi förnyar vår fastighetsportfölj som får mer rationella ytor och positionerar Catena inom attraktiva områden som citylogistik, e-handel, omnilager och terminaler.

2017 var året då den digitala handeln, i absoluta tal, växte snabbare än den traditionella butikshandeln i Sverige. Inte minst Black Friday, Cyber Monday och den därpå följande julhandeln stakade ut framtiden där uppåt 40 procent av handeln var digital. E-handel av dagligvaror och uteätande spås också en stark tillväxt de närmaste åren. Jag ser framför mig att vi fortsätter med nyproduktion i strategiska lägen och jobbar vidare med om- och tillbyggnader. På så sätt kan vi bredda vårt kunderbjudande, öka våra intäkter, minska kostnader och förbättra vårt resultat. Genom att fortsatt vara pålästa, nyfikna och lyhörda kommer vi att vara med och driva framtidens logistiklösningar.

Helsingborg, Februari 2018

Benny Thögersen



Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under året ökade med 13 procent till 892,0 Mkr (786,6). Ökningen beror framförallt på förvärv och uthyrning av vakanta ytor.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 68 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalsstiden uppgår till drygt 5 år.

Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2018	174	106,7	10
2019	79	100,0	9
2020	73	135,3	13
2021	33	164,6	16
2022	17	73,9	7
2023	20	112,4	11
2024+	47	358,5	34
Totalt	443	1 051,4	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -220,8 Mkr (-208,5) beroende på ett större fastighetsbestånd men även ett ökat underhåll av fastigheterna. Effekten av den ökade uthyrningen har lett till att mediakostnaderna för fastigheterna minskat. Detta då hyresgäster tar över mediakostnader, som för vakanta lokaler ligger hos hyresvärden.

Det förekommer säsongsvariationer inom drift och underhåll av fastigheter. Vintrar med mycket kyla och snö innebär högre kostnader för värme och snöröjning. En varm sommar kan innebära ökade kostnader för nedkyllning. Dessa variationer, som påverkar mest under vinter och sommarmånaderna, uppvägs till viss del av en förändring av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -213,2 Mkr under året (-244,3). Catena har gjort en större omläggning och för-

längning av 2 266 Mkr av koncernens swapavtal som totalt omfattar en volym om 4 458 Mkr. Befintliga swappar med ett negativt verkligt värde, inklusive upplupna kupongräntor, om 276,6 Mkr har stängts per 23 mars 2017. Omläggningen har gjorts värdenutral, vilket innebär att kostnaden för stängningen av de gamla swapparna samt upplupna kupongräntor inte påverkat likviditeten under perioden utan kommer i stället ersättas banken som ett tillägg till gällande swapränta under de nya swapparnas löptid. Som en engångseffekt, beroende på ej erlagd upplupen kupongränta för stängda swapavtal, har första kvartalets räntekostnader påverkats positivt med 16,6 Mkr. Motsvarande kostnad återfinns som del av årets realiserade värdeförändring derivat.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 124,1 Mkr till 440,1 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 39 procent. De största anledningarna till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat bestånd och en ökad uthyrningsgrad. Andra betydande effekter, som kan beskrivas som av engångskaraktär, är utöver tidigare nämnda omläggning av swapavtal även dekonsolideringseffekten av Tribona redovisat som intressebolag. Den senare påverkade motsvarande period 2016 negativt med 12 Mkr.

Årets resultat är 634,7 Mkr, vilket är 296,3 Mkr högre än föregående år. Det högre resultatet beror till stor del på värdeförändringar från förvaltningsfastigheter om 377,4 Mkr (148,1) och att värdeförändringar av derivat påverkat resultatet positivt med 25,8 Mkr (-38,1). Årets positiva värdeförändring från fastigheter och derivat motverkas delvis av upplösning av goodwill från Tribonaförvärvet med -76,6 Mkr (-38,9).

Den 18 maj 2017 meddelades skiljedom i prövning av tvist angående inlösen av aktier i Tribona AB. Skiljedomen innebär en ökad köpeskilling för aktierna om sammanlagt 8,1 Mkr inklusive arvoden. Eftersom förvärvsanalysen avseende Tribona är stängd redovisas denna extra köpeskilling som kostnad under Värdeförändring goodwill med mera i koncernresultaträkningen.

De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Regioner

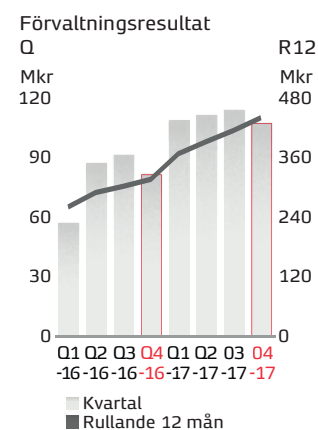
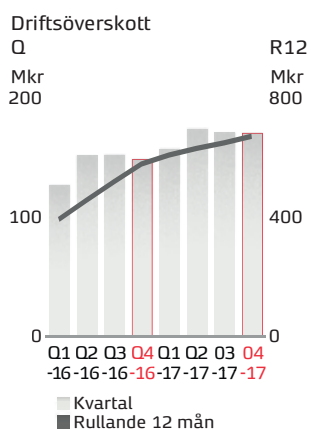
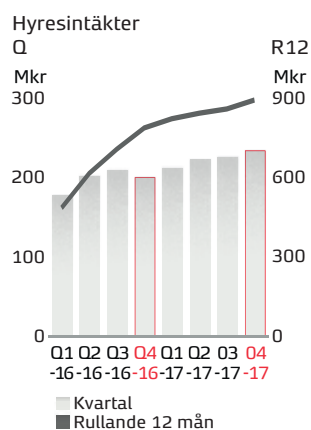
Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hyresintäkter				
Göteborg	35,5	32,1	130,3	126,3
Helsingborg	41,7	29,6	146,1	115,5
Jönköping	22,1	22,6	93,9	86,5
Malmö	39,7	27,2	145,0	117,5
Stockholm	94,4	88,2	376,7	340,8
Totalt	233,4	199,7	892,0	786,6

Regioner

Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Driftsöverskott				
Göteborg	29,8	27,0	111,2	103,6
Helsingborg	27,3	21,8	100,9	85,7
Jönköping	14,2	14,3	67,4	59,1
Malmö	25,4	13,3	93,0	64,9
Stockholm	73,6	71,8	298,7	264,8
Totalt	170,3	148,2	671,2	578,1

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hysesintäkter	233,4	199,7	892,0	786,6
Fastighetskostnader	-63,1	-51,5	-220,8	-208,5
Driftsöverskott	170,3	148,2	671,2	578,1
Central administration	-8,4	-6,9	-30,9	-33,0
Övriga rörelseintäkter	0,6	4,2	1,7	10,3
Övriga rörelsekostnader	-0,7	-6,3	-1,1	-6,7
Andel i resultat från intresseföretag	1,3	1,9	8,3	-6,0
Finansiella intäkter	0,6	1,3	4,1	17,6
Finansiella kostnader	-56,6	-61,1	-213,2	-244,3
Förvaltningsresultat	107,1	81,3	440,1	316,0
Realiserade värdoförändringar från förvaltningsfastigheter	-	4,7	86,3	9,8
Orealiserade värdoförändringar från förvaltningsfastigheter	20,6	9,9	291,1	138,3
Värdoförändring goodwill m.m.	-	-	-84,7	-38,9
Värdoförändringar derivat	2,6	104,5	25,8	-38,6
Resultat före skatt	130,3	200,4	758,6	386,6
Periodens skatt	-26,6	-34,6	-123,9	-48,2
Periodens/Årets resultat	103,7	165,8	634,7	338,4
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	4,5	-0,8	4,2	7,3
Periodens/Årets totalresultat	108,2	165,0	638,9	345,7
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	108,2	165,0	579,5	345,7
Periodens/Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-	-	59,4	-
Nyckeltal				
Eget kapital, kr per aktie	122,86	109,13	122,86	109,13
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	149,85	135,76	149,85	135,76
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	2,89	4,68	16,08	10,20
Antal utestående aktier, miljoner	37,4	35,7	37,4	35,7



Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Resultat före skatt	758,6	386,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-337,0	-90,7
Betald skatt	-2,9	-1,6
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	418,7	294,3
Förändring av rörelsefordringar	26,2	-99,0
Förändring av rörelseskulder	-41,0	94,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	403,9	289,5
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-632,0	-827,8
Avyttring av verksamheter	174,3	462,2
Förvärv av minoritetsandel	-71,6	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-520,3	-574,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	140,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,6	-0,4
Förändring av finansiella tillgångar	238,7	222,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-811,5	-578,1
Nyemission	-	323,0
Förändring av lån	481,8	9,2
Utbetald utdelning	-125,1	-99,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	356,7	232,5
Årets kassaflöde	-50,9	-56,1
Likvida medel vid årets början	145,5	201,5
Kursdifferens i likvida medel	0,2	0,1
Likvida medel vid årets slut	94,8	145,5

Rapport över finansiell ställning

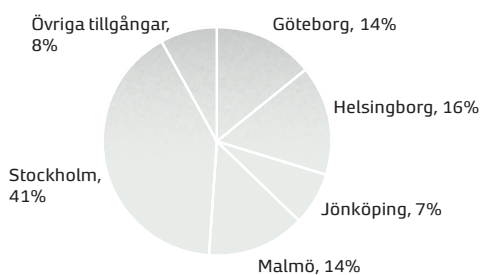
Mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	503,0	613,5
Förvaltningsfastigheter	13 131,1	10 786,4
Materiella anläggningstillgångar	2,0	2,3
Finansiella anläggningstillgångar	241,6	88,2
Uppskjuten skattefordran	136,2	135,6
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	137,9	573,4
Likvida medel	94,8	145,5
Summa tillgångar	14 246,6	12 344,9
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 596,5	3 899,9
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	4,4
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 251,5	2 788,0
Uppskjuten skatteskuld	1 203,5	1 125,7
Övriga långfristiga skulder	535,9	517,5
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 316,7	3 669,2
Övriga kortfristiga skulder	342,5	340,2
Summa eget kapital och skulder	14 246,6	12 344,9

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 124,4 Mkr till 418,7 Mkr (294,3). Kassaflödet har påverkats av såväl betydande förvärv som försäljningar.

Kassautflödet för årets 18 förvärvade dotterföretag, inklusive de fyra tidigare joint venture ägda företagen, uppgår till 632,0 Mkr.

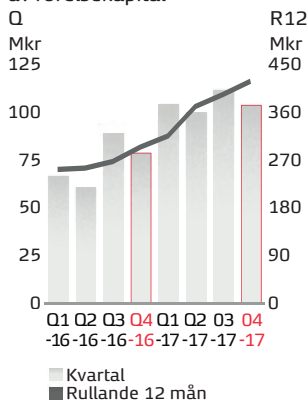
Likvida medel vid årets slut uppgick till 94,8 Mkr (145,5).

Fördelning av tillgångar

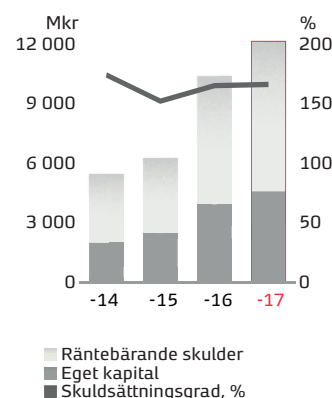


Totala tillgångar, 14 246,6 Mkr

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Kapitalstruktur



Förändring i eget kapital

Mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Ingående balans	3 904,3	2 477,8
Lämnad utdelning aktieägare	-125,1	-99,7
Nyemission*)	250,0	1 180,5
Omräkningsdifferens	4,2	7,3
Förvärv av minoritetsandel	-63,8	-
Transaktioner med minoritetsägare	-7,8	-
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	59,4	-
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	575,3	338,4
Utgående balans	4 596,5	3 904,3
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	4 596,5	3 899,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	4,4

*) Nyemission om 250 Mkr har använts för kvittning av förvärvsskulder.

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 7 568,2 Mkr (6 457,2) och låneramen uppgick till 7 996,3 Mkr per den 31 december 2017.

Räntebindning

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2018	2 673,6	2,4	35,3
2019	77,0	0,4	1,1
2020	282,0	1,4	3,7
2021	769,7	4,4	10,2
2022	500,0	3,8	6,6
2023	500,0	3,2	6,6
2024	500,0	2,9	6,6
2025	1 122,0	3,9	14,8
2026	1 143,9	4,2	15,1
Totalt	7 568,2	3,2	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2017-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2018	1 361,9	1 261,9	100,0
2019	2 857,4	2 529,3	328,1
2020	3 098,3	3 098,3	-
2021	612,7	612,7	-
>2022	66,0	66,0	-
Totalt	7 996,3	7 568,2	428,1

Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 5,5 Mdkr. Räntebindning uppgår i snitt till 4,1 år.

Under året har slutlig del av den förskjutna köpeskilling avseende försäljningen av projektet Haga Norra i Solna om 300 Mkr erhållits. Samtidigt har förvärvskrediten avseende Tribona, också 300 Mkr, lösts.

Obligationsfinansiering

Catenas utestående säkerställda (via pantbrev i fastigheter) obligationsfinansiering uppgår till 878 Mkr och är i sin helhet finansierad via Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF).

SFF emitterar obligationer på den svenska kapitalmarknaden via ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. SFF ägs till lika delar av Catena, Diös, Fabège, Platzer och Wihlborgs.

Catena har under året tecknat nya finansieringsavtal om 555 Mkr via SFF.

Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivaten marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -445,5 Mkr (-464,5). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 63 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2021	2,7	191,7
2013	2021	2,8	56,0
2013	2021	2,8	22,0
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
2017	2025	2,4	561,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2026	2,7	572,0
2017	2026	2,7	572,0
Totalt			4 535,6

Räntesäkringar via räntecap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2013	2018	2,0	248,3
Totalt			248,3



Tågarp 16:17, Burlöv

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	10 786,4	94
Förvärv*)	1 960,6	18
Investeringar i befintliga fastigheter	502,2	
Försäljningar	-419,9	-3
Omräkningsdifferens med mera	10,7	
Orealiserade värdeförändringar	291,1	
Totalt förvaltningsfastigheter	13 131,1	109

*) Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under året förvärvat fastigheter till ett värde om 1 960,6 Mkr och sålt fastigheter för 419,9 Mkr.

Utöver detta har löpande investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 502,2 Mkr. Det största pågående projektet är på fastigheten Solsten 1:102 i Härryda där Catena uppför en terminal till Bring på 11 200 kvm. På fastigheten har även en utbyggnad av Oriolas höglager nyligen färdigställts.

I fastigheten Tågarp 16:17 i Burlöv har det före detta ICAlagret omvandlats till moderna logistikanläggningar för Espresso House och MatHem, ett arbete som nu har slutförts.

Arbetet i E-City Engelholm, där 58 000 kvm är färdigbyggt, fortgår med projektering av nya etapper.

Även arbetet med Stockholmsfastigheten Nattskiftet 11, som byggts om i etapper de senaste åren, fortgår och Catena arbetar nu med att färdigställa lokaler till Västberga Åkeri och Grönsakshallen Sorunda.

Fastighetsvärdering

Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under året till 291,1 Mkr. Samtidigt har goodwill om 76,6 Mkr lösts upp över resultaträkningen med en bedömning att förväntade samordningseffekter från Tribonaförvärvet nu materialiserats i höjda fastighetsvärden. Förvärvsanalysen avseende Tribona är nu stängd, med en något reducerad goodwill

och motsvarande reduktion av uppskjuten skatt som effekt.

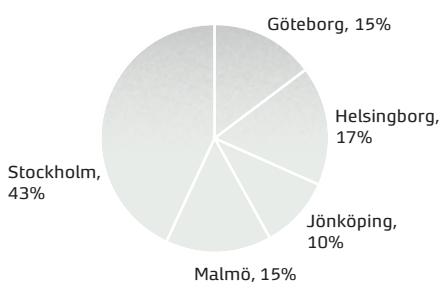
I och med dessa förändringar består resterande goodwill enbart av vad som är kopplat till redovisad uppskjuten skatt i fastigheterna i det rörelseförvärvade Tribonabeståndet. En detaljerad samanställning över förvärvet kommer att presenteras i Catenas årsredovisning.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under vintern har 4,2 Mkr av fastighetsbeståndet värderats externt.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2016 sidan 50-51.

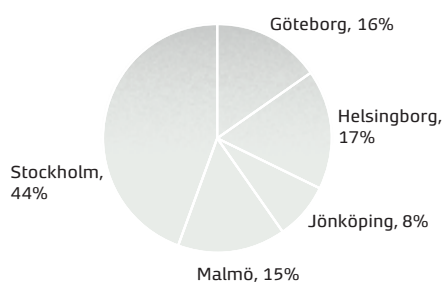
En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller understiger detta intervall justeras det verkliga värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.

Hyresvärde per region



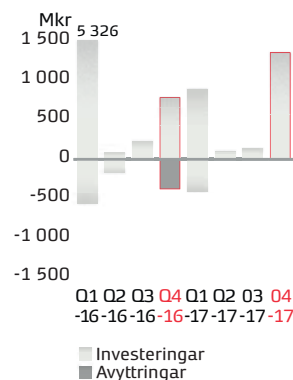
Hyresvärde, 1 109,9 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 13 131,1 Mkr

Investeringar och avyttringar



Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hysesvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	15	224,9	2 035,2	165,4	98	162,0	85
Helsingborg	24	347,8	2 216,4	187,2	92	171,6	69
Jönköping	12	209,6	1 071,8	114,2	88	100,6	72
Malmö	18	211,0	1 993,2	166,6	98	162,6	64
Stockholm	40	668,3	5 814,5	476,5	95	454,6	79
Totalt	109	1 661,6	13 131,1	1 109,9	95	1 051,4	75

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hysesintäkt/år, Mkr
Sunnanå 5:16	17-01-10	Malmö	Burlöv	Mark	9,3	0,1
Vångagärdet 20	17-02-01	Helsingborg	Helsingborg	25 690	101,5	8,0
Kärra 1:23	17-03-08	Helsingborg	Ängelholm	Mark	3,5	0,1
Morup 5	17-03-29	Malmö	Malmö	24 931	89,1	15,0
Sunnanå 12:51 ^{*)}	17-03-30	Malmö	Burlöv	16 940	300,0	18,7
Sunnanå 12:52 ^{*)}	17-03-30	Malmö	Burlöv	Mark	120,0	0,0
Plantehuset 2 ^{*)}	17-03-30	Helsingborg	Helsingborg	4 694	60,0	3,2
Plantehuset 3 ^{*)}	17-03-30	Helsingborg	Helsingborg	Mark	80,0	0,0
Del av Björrod 1:3 mfl	17-07-31	Göteborg	Härryda	Mark	15,3	0,0
Mappen 4	17-08-16	Stockholm	Linköping	Mark	6,7	0,0
Backa 23:2	17-12-01	Göteborg	Göteborg	3 984	71,5	5,3
Generatoren 11	17-12-01	Göteborg	Möln dal	1 995	29,0	2,8
Klarinetten 1	17-12-01	Göteborg	Möln dal	3 667	58,0	5,3
Källstalöt 1:6 & 1:7	17-12-15	Stockholm	Eskilstuna	32 200	309,2	17,9
Stenvreten 8:33	17-12-15	Stockholm	Enköping	10 873	269,2	15,4
Rosersberg 11:81	17-12-15	Stockholm	Sigtuna	22 605	255,3	15,4
Rosersberg 11:116	17-12-15	Stockholm	Sigtuna	10 171	177,7	9,7
Statorn 31	17-12-15	Stockholm	Norrköping	15 708	92,6	7,0
Totalt				173 458	2 047,9	123,9

*) Catena har under första kvartalet förvärvat resterande andel av fyra tidigare joint venture ägda fastigheter. Vid omvandling till helägda bolag sker i koncernen först en försäljning av joint venture andelen som gett en reavinst om 68,1 Mkr då bolagen haft en högre värdering vid försäljningstillfället än tidigare. Två av fastigheterna är projektfastigheter, vilket gjort att dessa varit svåra att värdera.

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Regulatorn 2 ^{*)}	17-02-23	Stockholm	Huddinge	45 203	365,0	10,0
Ädelmetallen 1	17-03-15	Jönköping	Jönköping	20 757	96,0	8,2
Boländerna 22:9	17-07-01	Stockholm	Uppsala	3 546	5,0	0,0
Totalt				69 506	466,0	18,2

*) Catena har under första kvartalet avyttrat 50 procent av fastigheten Regulatorn 2. Resterande 50 procent har omvandlats till en joint venture-andel. Vid omvandling till joint venture skedde i koncernen först en försäljning av 100 procent vilket genererade en reavinst om 10 Mkr.



Solsten 1:102, Härryda

Fortsättning Fastighetsbeståndet

Aktuella fastigheter i urval

Källstalöt 1:6 & 1:7, Eskilstuna

Fastigheten är belägen i Eskilstuna och är en av de fastigheter som Catena förvärvade från Kilenkrysset. Fastigheten är på 32 200 kvadratmeter och har Volvo som enda hyresgäst. Fastigheten har även en byggbar mark på cirka 75 000 kvadratmeter.



Sunnanåområdet, Burlöv

Utanför Malmö uppför Catena ett 8 500 kvadratmeter stort distributionslager till Svensk Cater. Inflyttning beräknas till hösten 2018 och är den andra fastigheten som Catena bygger på området. Catena arbetar för fullt med att utveckla området ytterligare med nya hyresgäster på det totalt 360 000 kvadratmeter stora området.

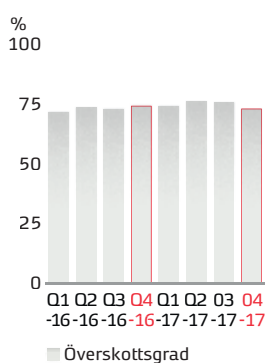


Lagret 1, Nässjö

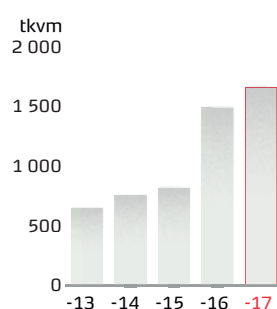
I fastigheten Lagret 1 i Nässjö har Intersport flyttat in sitt centrallager. I samband med det har ett automatiserat system för plockning och packning monterats. Fastigheten är 24 400 kvadratmeter och ligger utmed stambanan i direkt anslutning till kombiterminalen. Catena har ytterligare en fastighet på området och en markreserv med plats för fler hyresgäster.



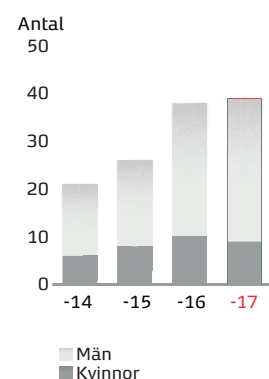
Överskottsgrad



Logistikyta



Personal koncernen



Aktuell Intjäningsförmåga

Mkr	2017 31 dec	2017 30 sep
Hysesintäkter	1 042,6	939,7
Fastighetskostnader	-260,6	-234,9
Driftsöverskott	782,0	704,8
Central administration	-32,0	-31,2
Andel i resultat från intresseföretag	8,0	9,0
Finansnetto	-230,5	-210,8
Förvaltningsresultat	527,5	471,8
Periodens skatt	-116,0	-103,8
Periodens resultat	411,5	368,0
Nyckeltal		
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	11,00	10,30
Antal utestående aktier, miljoner	37,4	35,7

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår, kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt som negativt i förhållande till normalår, som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Catenas resultaträkning påverkas även av värdeförändringar och förändringar i fastighets-

beståndet samt av värdeförändringar avseende derivatinstrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftsöverskottet baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd. De finansiella kostnaderna baseras på Catenas genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell låneskuld med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Direktavkastning

	2017 31 dec
EPRA NIY (initial direktavkastning)	6,3%
EPRA "topped-up" NIY (normaliserad direktavkastning)	6,7%

Catena presenterar här direktavkastning i form av "Net Initial Yield (NIY)" och "topped-up" Net Initial Yield i enlighet med EPRA:s definitioner. Båda nyckeltalen beräknas utifrån Förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för ägd andel av förvaltningsfastigheter i joint ventures och efter avdrag för utvecklingsmark och ännu ej färdigställda projekt. Net initial yield (NIY) baseras på kontrakterad årshyra för fastigheter i egen portfölj samt vår andel av kontrakterad årshyra i fastigheter ägda i joint ventures

efter avdrag för instegsrabatter. Från dessa årshyror görs avdrag för förväntade drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration. Det på detta sätt beräknade driftsöverskottet skiljer sig från "Aktuell intjäningsförmåga" framförallt genom att kontrakterad årshyra och kostnader för ännu ej färdigställda projekt ej räknas med. I beräkningen av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.



Lagret 4, Nässjö

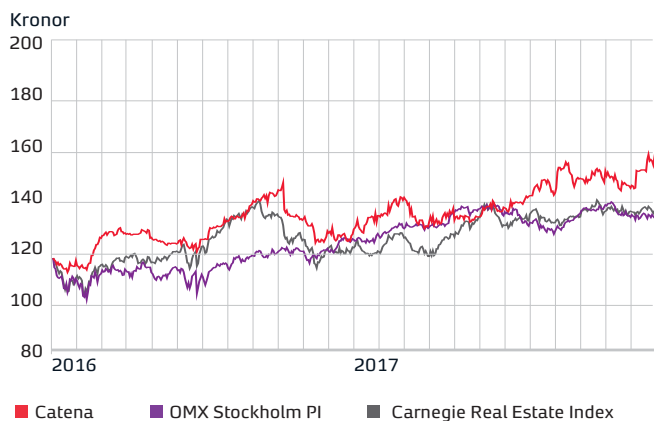
► Aktie och ägare

Catena aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 29 december 2017 var 155,50 kronor mot öppningskursen den 2 januari 2017 som var 128,50 kronor, vilket innebär en ökning under året med 21 procent. Under året har Catena-aktien som högst noterats i 158,50 kronor och som lägst i 124,25 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per den 31 december 2017 har Catena 14 678 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 37 413 523 stycken.

Kursutveckling 2015-10-01 – 2017-12-31



Ägarstruktur per 2018-01-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	30,0
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	10,6
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 348	9,0
SFU Sverige AB	1 810	4,8
Kilen 134 Strängnäs AB	1 678	4,5
Handelsbankens Fonder	1 295	3,5
Nordea Investment Funds	1 014	2,7
Citi Switz AG AS Agent For Clients	905	2,4
Skagen M2 Verdipapirfondet	571	1,5
RBC Investor Services Bank S.A.	570	1,5
BPSS LDN/TR Property Investment TRU	520	1,4
JP Morgan Bank Luxembourg S. A.	475	1,3
SEB Investment Management	433	1,2
Övriga aktieägare	9 603	25,6
Totalt	37 414	100,0

Utdelningspolicy

Catena ska långsiktigt utdela minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt.

Finansiell rapportering

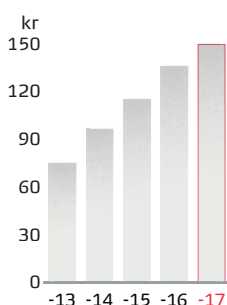
2018-04-26	Årsstämma 2018
2018-04-26	Delårsrapport januari - mars 2018
2018-07-10	Delårsrapport april - juni 2018
2018-10-26	Delårsrapport juli - september 2018
2019-02-15	Bokslutskommuniké 2018
2019-04-25	Årsstämma 2019
2019-04-25	Delårsrapport januari - mars 2019

Kontakt

Benny Thøgersen, Verkställande direktör
 benny.thogersen@catenafastigheter.se
 telefon 0706-608 350

Peter Andersson, Vice VD, CFO
 peter.andersson@catenafastigheter.se
 telefon 042-449 22 44

Substansvärde, EPRA NAV



Backa 23:2, Göteborg

► Moderbolagets räkningar

Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Nettoomsättning	44,0	47,6
Kostnad för utförda tjänster	-73,8	-70,0
Rörelseresultat	-29,8	-22,4
Finansiella intäkter och kostnader		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	137,6	101,0
Resultat från andelar i koncernbolag	49,4	226,6
Räntekostnader och liknande kostnader	-259,7	-321,8
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-102,5	-16,6
Bokslutsdispositioner	-17,1	-0,1
Skatt på årets resultat	-45,2	-14,3
Årets totalresultat	-164,8	-31,0

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning, moderbolaget

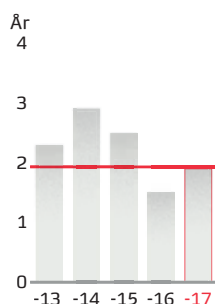
Mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	2,0	2,3
Finansiella anläggningstillgångar	3 263,3	3 252,6
Uppskjuten skattefordran	96,8	39,4
Långfristiga fordringar	2,3	4,1
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	5 201,9	3 983,1
Fordringar på intresseföretag	0,2	92,7
Kortfristiga fordringar	5,9	6,6
Likvida medel	38,7	113,7
Summa tillgångar	8 611,1	7 494,5
Eget kapital, avsättningar och skulder		
Eget kapital	2 128,9	2 168,9
Obeskattade reserver	17,2	0,1
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	439,2	177,9
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	439,0	316,8
Skulder till koncernföretag	5 534,9	4 740,3
Skulder till intresseföretag	6,1	46,4
Övriga kortfristiga skulder	45,8	44,1
Summa eget kapital och skulder	8 611,1	7 494,5



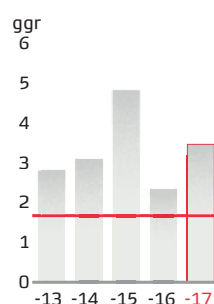
Solsten 1:102, Härryda

Finansiella mål

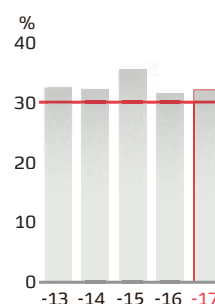
Genomsnittlig kapitalbindning



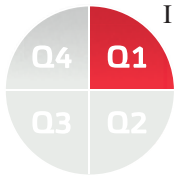
Räntetäckningsgrad



Soliditet



Väsentliga händelser under året



I början på året deltog Catena i en säkerställd, via pantbrev i fastigheter, obligation via SFF om totalt 234 Mkr med terminalen Drivremmen 1 i Stockholm. 170 Mkr löper till 2020-04-20 med en fast årlig nominell ränta om 1,42 och 64 mkr med en löptid till 2020-03-09 med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 1 procent med en effektiv marginal om 1,1 procent.

Under februari tecknade Catena avtal och frånträdde 50 procent av Catena Regulatorn AB med fastigheten Regulatorn 2 i Huddinge. Regulatorn 2 har en uthyrningsbar yta om 45 000 kvm med en årlig hyresintäkt om 32 Mkr. Fastigheten, som på sikt inte lämpar sig för logistikverksamhet, kommer utvecklas tillsammans med den nye ägaren, WA Huddinge AB, som kommer arbeta med att ta fram en ny detaljplan för området. Underliggande fastighetsvärde för hela fastigheten var 365 Mkr och köpeskillingen för 50 procent av aktierna uppgick till 77 Mkr.

Catena har den 15 mars tecknat avtal och frånträtt fastigheten Ädelmetallen 1 i Jönköping med en uthyrningsbar yta om 21 000 kvadratmeter, och som vid försäljningstillfället var på väg att tomställas. Köpeskillning och underliggande fastighetsvärde uppgick till cirka 96 Mkr.

Under mars gjorde Catena en större, värdeneutral, omläggning och förlängning av cirka 2,3 Mdkr av bolagets swapavtal, vilket innebar lägre ränta över en längre period. Den vägda genomsnittliga räntan i swappportföljen sänks med cirka 0,3 procent från 2,6 till 2,3 procent.

Fastigheten Morup 5 i Malmö förvärvades och tillträdde i slutet av mars via en bolagsaffär till ett underliggande värde om 89 Mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 25 000 kvadratmeter och en årlig hyresintäkt om 15 Mkr med Bring som säljare och största hyresgäst. Köpeskillingen uppgick till 22 Mkr och finansierades via egen kassa.

Den 30 mars förvärvade Catena resterande del av fyra delägda bolag från Peab för ett totalt underliggande fastighetsvärde om 560 Mkr. Köpeskillning för resterande andel om 50 procent för samtliga bolag och fastigheter uppgick till 104 Mkr. Läs mer om fastigheterna som ingick i affären på sidan 9.

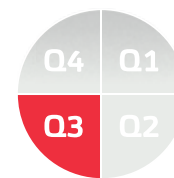


Under april beslutade Catena att investera 106 Mkr i fastigheten Sunnanå 12:52 i Burlöv utanför Malmö med byggstart under hösten 2017. Investeringen består av ett 8 500 kvadratmeter stort distributionslager, där hyresavtal tecknats med Svensk Cater AB på tio år, och beräknas ge ett driftsöverskott om cirka 7 Mkr på årsbasis. Inflyttning sker hösten 2018.

Vid årsstämman 2017 utsågs tidigare VD Gustaf Hermelin till ny styrelseordförande för Catena. Samtidigt utsågs dåvarande vice VD Benny Thöggersen till ny VD och som ny vice VD utsågs CFO Peter Andersson. Samtliga tillträdde sina nya tjänster i samband med årsstämman den 27 april 2017. På stämman utsågs även ny ansvarig revisor, Mats Åkerlund.

Under maj har Catena inlett ett samarbete, som en av fyra ägare till det nybildade bolaget Urban Services i Solna, med syfte att erbjuda logistik- och servicetjänster åt främst fastighetsägare, hyresgäster samt bygg- och anläggningsentreprenörer i den expansiva Arenastaden i Solna.

Catena har den 4 maj via SFF deltagit i säkerställd, via pantbrev i fastigheter, obligation om totalt 244 Mkr med terminalerna Burlöv Sunnanå 12:52 och Eskilstuna Ekeby 2:2. Ökningen har skett i SFF:s lån nr 105 som löper med kupong om Stibor 3 månader plus 1,00 procent. Emissionen har emitterats till en effektiv ränta om Stibor 3 månader plus 0,94 procent. Lånet löper till 2020-03-09.



Catena har tecknat avtal med Falvir AB att förvärva resterande 40 procent av Queenswall AB och tillträdde 1 oktober 2017. Köpeskillingen uppgår till drygt 70 Mkr. Underliggande fastighetsvärde för färdigställda byggnader samt kvarvarande utvecklingsbar mark uppgår till 498 Mkr. Catena förvärvade övriga 60 procent av bolaget i juli 2015. Bolaget äger idag 205 000 kvadratmeter mark utmed E6:an söder om Ängelholm där det färdigställts 58 000 kvadratmeter logistikyta anpassad för e-handel.



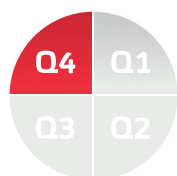
Plantehuset 2, Helsingborg

Under augusti har Catena förvärvat Mappen 4 i Linköping från Linköpings kommun. På den 22 000 kvadratmeter stora marken kommer Catena uppföra ett distributionslager om cirka 6 000 kvadratmeter med både kyl- och fryslager samt kontor. Investeringen uppgår till 80 Mkr och Bring blir första hyresgästen med 2 400 kvadratmeter och flyttar in under sommaren 2018. Ytterligare förhandlingar med hyresgäster pågår och fullt uthyrd uppgår hyresvärdet på årsbasis till cirka 7 Mkr.

Catena har den 31 augusti tecknat ett 7-årigt hyreskontrakt om 30 400 nybyggda kvadratmeter med Nowaste Logistics AB. Investeringen uppgår till 220 Mkr. Fastigheten beräknas kunna tas i bruk den 1 september 2018. Årshyran uppgår till cirka 18 Mkr. Catena äger ett markområde om cirka 270 000 kvadratmeter mark på Tostarp Industriområde utanför Helsingborg. Här finns möjlighet för nybyggnation av logistikyta om cirka 105 000 kvadratmeter och den nya byggnaden åt Nowaste kommer att ligga mitt i ett logistikkluster på bästa skyltläge intill E6:an.

Den 19 september har Catena tecknat ett 10-årigt hyreskontrakt om 3 400 kvadratmeter med Cramo AB. Catena kommer att investera 82 Mkr i en helt ny anläggning som kommer att uppföras på Björrods industriområde i Härryda kommun. Fastigheten beräknas kunna tas i bruk under våren 2018 och innefattar lager, kontor och verkstad samt uppställningsplats om 34 000 kvadratmeter för Cramos verksamhet. Årshyran uppgår till 6 Mkr.

Erik Paulsson, styrelsemedlem i Catena sedan 2013, har under september meddelat styrelsens ordförande att han kommer lämna sitt uppdrag i styrelsen vid årsstämman den 26 april 2018. Valberedningen kommer nu, i sedvanlig ordning, föreslå val av eventuell ersättare inför årsstämman 2018.



Catena har den 2 oktober lämnat ett erbjudande till aktieägarna i Klockarbäcken Property Investment AB (publ) att förvärva samtliga aktier i Klockarbäcken. Catena erbjöd aktieägarna i Klockarbäcken att som betalning för aktierna i Klockarbäcken erhålla nyemitterade aktier i Catena. Budvärdet motsvarade 110 kronor per aktie i

Klockarbäcken. Den 18 oktober förlängde Catena acceptperioden för erbjudandet. Den 9 november beslutade Catena att återkalla erbjudandet då samtliga fullföljdsvilkor inte uppfyllts vid den förlängda acceptfristens utgång.

I mitten av oktober vann Catena första pris i Intelligent Logistiks tävling ”Årets Logistiketablering 2017”. Priset gick till logistikfastigheten Norra Varalöv 31:11 med Boozt Fashion som hyresgäst. Fastigheten är en del av e-handelsklustret E-City Engelholm som Catena uppför i Ängelholm.

Den 1 december förvärvade och tillträdde Catena tre fastigheter i Göteborg till ett fastighetsvärde om 158,5 Mkr. Fastigheten Backa 23:2 ligger granne med Catenas övriga fastigheter i Hisings Backa, ett område väl beläget utmed E6:an. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 4 000 kvadratmeter. Generatorm 11 och Klarinetten 1 ligger i Mölndal och har tillsammans en uthyrningsbar yta om cirka 12 000 kvadratmeter. Fastigheterna har ett hyresvärde om drygt 13 Mkr och är fullt uthyrda med kontrakt som varar till 2021-2023, vilket ger en kvarvarande genomsnittlig hyresavtalstid om 5,3 år.

I mitten av december förvärvade och tillträdde Catena fem logistikfastigheter till ett värde av 1,1 Mdkr från Kilenkrysset. Köpeskillingen betalades delvis via 1 678 017 nyemitterade Catena-aktier och Kilenkrysset blev därmed en av de fem största aktieägarna i Catena. Fastigheterna är samtliga belägna i Stockholmregionen med en uthyrningsbar yta om cirka 91 500 kvadratmeter, ett hyresvärde om drygt 57 Mkr och en kvarvarande genomsnittlig hyresavtalstid på 9,6 år. På fastigheterna finns ytterligare byggbar mark i storleksordningen om cirka 150 000 kvadratmeter.

Den 29 december offentliggjorde Catena att man ökat antal aktier och röster i Catena AB på grund av en riktad nyemission. Det totala antalet aktier i Catena ökade med 1 678 017 aktier och röster. Catenas registrerade aktiekapital per den 29 december 2017 uppgår till 164 619 501,20 kronor fördelat på 37 413 523 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag och varje aktie berättigar till en (1) röst vid bolagsstämma i Catena.



Rosersberg 11:81, Sigtuna

Övrigt

Marknadsutsikter

Över tiden drivs marknaden för logistikfastigheter av ökade godsflöden och en växande detaljhandel, inte minst e-handel. Efterfrågan på Catenas väl placerade och för sin uppgift väl anpassade och miljöeffektiva logistiktytor förväntas därför under början av 2018 att vara fortsatt god.

Tillgången på moderna och strategiskt belägna logistiklokaler, gärna intill kombiterminaler, är begränsad. Detta gör att vi räknar med fortsatt god uthyrningsgrad i våra fastigheter framöver. Även tillgången på för ändamålet planlagd byggbar mark är begränsad inom vissa geografiska områden, vilket ger förutsättningar för en ökad hyresnivå. Detta ger därmed goda förutsättningar att realisera nyproduktion på våra befintliga exploateringsmarker.

Avslutade avtalsförhandlingar visar också på stabila hyresnivåer i vårt existerande bestånd. Dessutom räknar vi, som en följd av ökad yteffektivitet, med ökade hyresintäkter per kvadratmeter för vårt nyare bestånd av större byggnader och i nybyggnationer.

Detta tillsammans med tillgången på kapital till låga räntnivåer, gör att transaktionsmarknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter är positiv. Pågående skatteutredningsförslag kan dock ha en viss hämmande effekt på transaktioner på kort sikt.

Trots detta ser vi goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren.

Catenas hållbarhetsarbete

Hållbarhet är ett av Catenas fyra prioriterade strategiska områden. Fokus i hållbarhetsarbetet är att vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för mer hållbar logistik samt att minska fastigheternas miljöpåverkan och att vara en attraktiv arbetsgivare. Catena har dagliga kontakter med många intressenter och ett forum är exempelvis Catenas årliga konferens, Logistiktrender. Läs gärna mer om Catenas hållbarhetsarbete på sidan 30-37 i årsredovisningen för 2016.

Närstående

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB, AB Elmsäters i Enhörna och Dina el Midani Architect avseende konsulttjänster.

Kvartalsöversikt

	2017 kv 4	2017 kv 3	2017 kv 2	2017 kv 1	2016 kv 4	2016 kv 3	2016 kv 2	2016 kv 1
Hysesintäkter, Mkr	233,4	225,0	222,1	211,5	199,7	208,9	201,2	176,8
Driftsöverskott, Mkr	170,3	170,6	173,6	156,7	148,2	152,0	151,3	126,6
Överskottsgrad, %	73,0	75,8	78,2	74,1	74,2	72,8	75,2	71,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	93,4	92,8	94,0	93,0	92,0	91,7	85,6
Förvaltningsresultat, Mkr	107,1	113,7	110,9	108,4	81,3	91,0	86,8	56,9
Periodens resultat, Mkr	103,7	194,8	159,9	176,3	165,8	69,3	63,4	39,9
Avkastning på eget kapital, %	2,3	4,6	3,9	4,4	4,5	2,1	1,9	1,4
Soliditet, %	32,3	32,9	32,3	32,1	31,6	28,2	28,0	28,4
Börskurs vid periodens slut, kr	155,50	146,50	135,50	132,00	128,50	142,00	123,00	125,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	2,89	3,11	2,79	2,91	2,22	2,65	1,81	2,15
Resultat per aktie, kr	2,89	4,40	3,86	4,94	4,68	2,07	1,90	1,29
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	149,85	143,73	141,08	139,18	135,76	132,76	130,13	128,83

Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal^{1,2)}

Definitioner

	2017 jan-dec	2016 jan-dec	
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, Mkr	892,0	786,6	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	671,2	578,1	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.
Överskottsgrad, %	75,2	73,5	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hyresvärde, Mkr	1 109,9	925,7	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	93,0	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	57,6	59,9	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 661,6	1 490,9	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
Finansiella			
Förvaltningsresultat, Mkr	440,1	316,0	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	758,6	386,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	634,7	338,4	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	14 246,6	12 344,9	
Avkastning på eget kapital, %	14,9	10,6	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	7,1	6,9	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,3	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,6	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Räntebindning, år	4,1	3,5	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	1,9	1,5	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	32,3	31,6	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill, %	33,4	33,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill.
Aktierelaterade			
Börskurs vid periodens slut, kr	155,50	128,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	11,70	8,87	
Eget kapital per aktie, kr	122,86	109,13	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	12,30	9,53	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	16,08	10,20	
Substansvärde per aktie Epra Nav (inklusive goodwill), kr	163,29	149,84	Eget kapital per aktie med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen samt goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknat per aktie.
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	149,85	135,76	Eget kapital per aktie med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, beräknat per aktie.
Antal utestående aktier, miljoner	37,4	35,7	
P/E-tal	10	13	Aktiekurs vid årets slut i förhållande till periodens/årets resultat per aktie.

¹⁾ För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2016 s. 128-129

²⁾ På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Catena AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering: RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering för koncernen och enligt årsredovisningslagen för moderbolaget. De tillämpade redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen från föregående år. Inga av de IFRS och IFRIC-tolkningar som gäller från första januari 2017, bedöms ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Från den 1 januari 2018 tillämpar Catena IFRS 9 "Finansiella instrument" och IFRS 15 "Intäkter från avtal med kunder". Avseende IFRS 9 kommer koncernen inte att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler. Varken klassificering och värdering eller nya nedskrivningsmodellen bedöms ge någon effekt på koncernens finansiella ställning och resultat. Avseende IFRS 15 som reglerar hur redovisning av intäkter ska ske så har Catena utvärderat koncernens kontrakt och intäktsredovisningen kommer inte att påverkas vid en övergång till IFRS 15. Catena har valt att göra övergången till IFRS 15 med framåtriktad tillämpning med upplysningar. Implementeringen innebär ingen retroaktiv justering i eget kapital men kan innebära tillkommande upplysningar.

Denna rapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas finansiella risker beskrivs i Årsredovisningen 2016 i not 20 på sidorna 90-91. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Styrelsen och verkställande direktören intygar att denna rapport ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och de företag som ingår i koncernen står inför.

Solna 15 februari 2018

Catena AB

Styrelsen



Kontakt

Region Göteborg, Johan Franzén, tel 042-449 22 60 Mail: johan.franzen@catenafastigheter.se

Region Helsingborg, Göran Jönsson, tel 042-449 22 66 Mail: goran.jonsson@catenafastigheter.se

Region Jönköping, Christian Berglund, tel 0702-17 83 88 Mail: christian.berglund@catenafastigheter.se

Region Malmö, Christian Berglund, tel 0702-17 83 88 Mail: christian.berglund@catenafastigheter.se

Region Stockholm, Maths Carreman, tel 0730-70 22 12 Mail: maths.carreman@catenafastigheter.se

► Catena i korthet

Catena är ett ledande fastighetsbolag inom logistik, som erbjuder företag och tredjepartsoperatörer anpassade, kostnads-effektiva och hållbara logistikanläggningar på strategiska lägen i anslutning till landets godsflöden. På så sätt skapar bolaget ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling av verksamheten och utdelning till aktieägarna.

Vision

Catena länkar Skandinaviens godsflöden.

Godsflödena till och från Skandinavien utnyttjar idag separat eller kombinerat sjöfart, flyg, järnväg och landsväg för att samla och lagra godset på utvalda logistik-punkter, varifrån godset kan distribueras vidare till butik och/eller slutförbrukare. På dessa platser, varifrån storstadsregionerna i Skandinavien också lätt kan nås, utvecklar, förvaltar och hyr Catena ut moderna och ändamålsenliga logistikanläggningar.

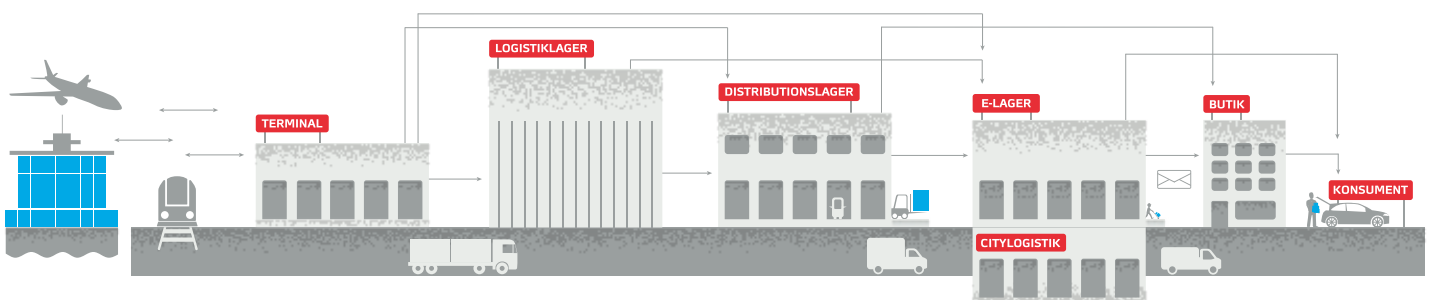
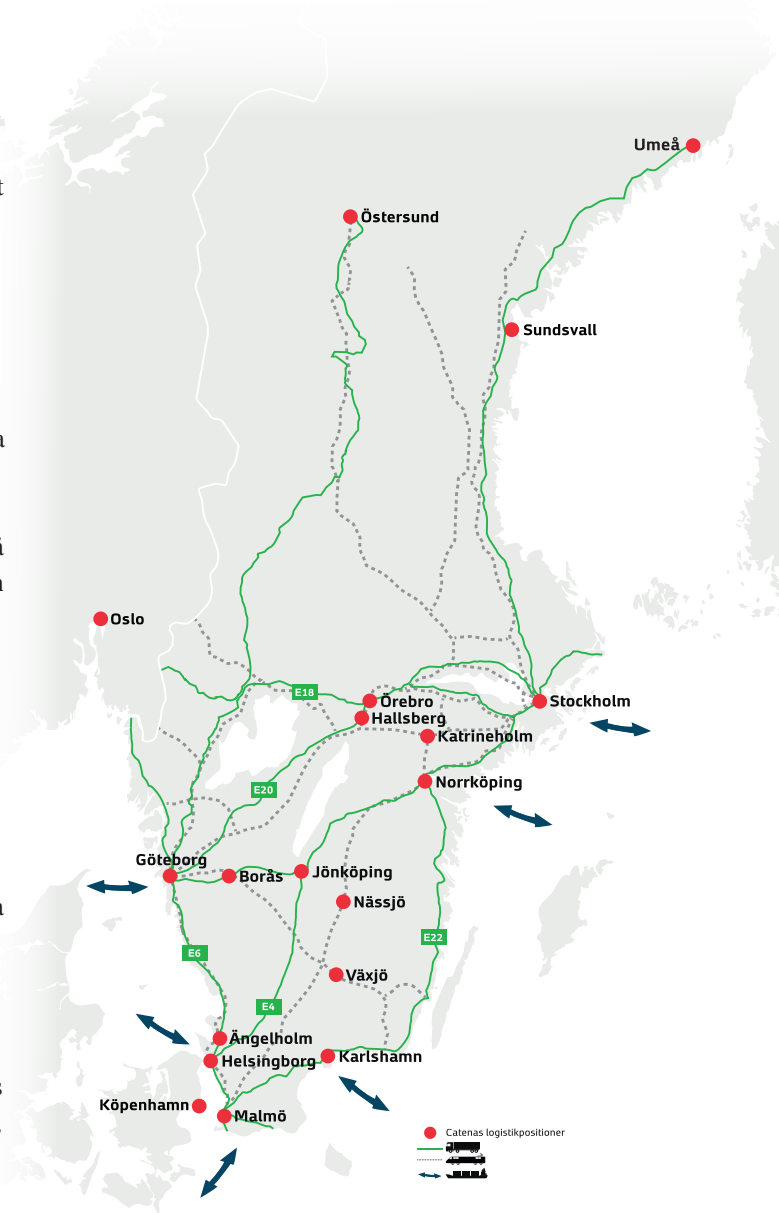
Affärsidé

Catena ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.

I Sverige, med sina långa avstånd, är transporterens effektivitet en viktig faktor för företagens lönsamhet. Catenas vision är att länka Skandinaviens godsflöden genom att utveckla och erbjuda strategiskt belägna kostnads- och miljöeffektiva logistikanläggningar som kan försörja växande storstadsregioner med varor.

Kunderbudandet

Logistikanläggningar är ett samlingsbegrepp för byggnader vars uppgift är att samla, lagra och distribuera varor. Varan, volymen, tidsaspekten och framförallt uppgiften ställer olika krav på logistiklokalen. Därför erbjuder Catena olika typer av lokaler.



CATENA

Catena äger, utvecklar aktivt och förvaltar effektivt välbelägna logistikfastigheter. Det övergripande målet är att uppvisa ett starkt kassaflöde för att möjliggöra en stabil utveckling samt utdelning till aktieägarna. Catena AB är noterat på Nasdaq Stockholm.

Huvudkontor
Catena AB (publ)
Box 5003
250 05 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00

Bud/besöksadress:
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg

Regionkontor
Catena AB/Göteborg
Fibervägen 2
435 33 Mölnlycke
Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB/Helsingborg
Se Huvudkontor

Catena AB/Jönköping
Se Catena AB/Malmö
Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB/Malmö
Lagervägen 4
232 37 Arlöv
Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB/Stockholm
Östra Längdgatan 1
611 35 Nyköping
Tel vxl 042-449 22 00