

# CATENA Q1



## Delårsrapport januari – mars 2016

- Hyresintäkterna ökade med 54 procent till 176,8 Mkr (114,6).
- Driftsöverskottet ökade med 48 procent till 126,6 Mkr (85,8).
- Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 56,9 Mkr (55,9).
- Periodens resultat minskade till 39,9 Mkr (68,4), motsvarande ett resultat per aktie om 1,30 kronor (2,67), varav värdeförändringar på derivat ingår med -72,9 Mkr (-39,9) och värdeförändringar på fastigheter ingår med 23,4 Mkr (71,7).
- Substansvärde per aktie Epra Nav ökade till 144,90 kr (96,90).

## Väsentliga händelser under första kvartalet

- Förvärvet av Tribona har genomförts och Tribona rapporteras som dotterbolag från och med 26 januari.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Försäljning av fastigheten Partille 11:24 i Partille till ett fastighetsvärde om 186 Mkr.



## Industriell utveckling av en ny terminal i Katrineholm

Som ett led i vår expansion började Catena i slutet av 2015 att uppföra en 10 000 kvadratmeter stor terminal på fastigheten Sothönan 3 i Katrineholm. Terminalen är designad som en volymterminal, primärt avsedd för industriellt volymgods. Sådant gods kräver i allmänhet inte fullt tempererade ytor. Med hänsyn till det tillänkta godsets normalt omfattande volym och karaktär behöver lokalerna heller inte utrustas med någon komplext sammansatt inredning eller utökad stölskydd. Istället är terminalen kostnadseffektiv och optimerad för sitt specifika ändamål. Lokalerna är utformade för effektiv korttidslagring och inredningen är gjord för att underlätta hanteringen av det volymgods som många gånger såväl ankommer som lämnar terminalen samma dag. Den transporteffektiva lokaliseringen intill kombiterminalen vid järnvägen ökar också lokalernas attraktivitet för företag som till exempel en av hyresgästerna Van Dieren Logistics med sina regelbundna leveranser från södra Europa. Dessutom uppskattar bolaget den flexibilitet som Catena kan erbjuda, eftersom Van Dieren Logistics sannolikt kommer att behöva ökade ytor i takt med att verksamheten utvecklas. Fastigheten har också försetts med den konceptfasad som Catena avser att, i takt med att fastigheterna utvecklas, införa på de logistiklokaler som opereras av Catena.

Terminalen som började byggas först efter att ett första kontrakt, för en del av fastigheten, tecknats med Van Dieren Logistics, stod färdig under våren 2016. Den nybyggda terminalen är i linje med Catenas ökade satsning på industriell utveckling av, för specifika logistikuppgifter, anpassade lokaler. Terminalen är belägen inom ett område med 75 000 kvadratmeter mark som ingår i Catenas projektportfölj med utvecklingsbar mark på strategiska logistiklägen i södra och mellersta Sverige. En projektportfölj som mer än fördubblats efter förvärvet av Tribona.



Nybyggnation av terminalen Sothönan 3, Katrineholm, en del av Catenas fastighetsutveckling.



Catenas nya konceptfasad, här på Sothönan 3.

## Koncernen i siffror

	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	176,8	114,6	464,2
Driftsöverskott, Mkr	126,6	85,8	351,3
Förvaltningsresultat, Mkr	56,9	55,9	259,3
Periodens resultat, Mkr	39,9	68,4	571,5
Resultat per aktie, kr	1,3	2,7	22,3
Överskottsgrad, %	71,6	74,9	75,7
Soliditet, %	28,4	32,6	35,7
Uthyrningsgrad, %	85,6	95,8	95,5

## Ett dubbelt så stort Catena skapar möjligheter

**Integrationen av det nyförvärvade Tribona går enligt plan. Efter sammanslagningen har ytan på vårt fastighetsbestånd ökat från dryga 0,8 till 1,5 miljoner kvadratmeter. Vårt fastighetsvärde har ökat från dryga 5 till dryga 10 miljarder kronor. Antalet medarbetare har ökat från 25 till 34 och nu delar vi upp verksamheten i fem regioner mot tidigare tre, i syfte att komma närmare våra kunder och fastigheter.**

Trots att Tribona inte har konsoliderats förrän den 26 januari samt att engångskostnader och omklassificeringar har påverkat resultaträkningen med cirka 20 Mkr, kan det nya sammanslagna Catena redovisa ett förbättrat förvaltningsresultat jämfört med första kvartalet 2015. Förvaltningsresultatet har även påverkats av den lägre uthyrningsgraden i ”Tribona-portföljen”. Till detta kommer att räntekostnaderna är något högre än normalt, på grund av förvärvskrediter. Detta sammantaget gör att resultaträkningen inte ger en rättvisande bild av verksamheten. Vi noterar dock, tack vare dubblingen av vårt bestånd, en stark tillväxt av driftöverskottet, detta uppgick för kvartalet till 127 Mkr, vilket kan jämföras med 86 Mkr för motsvarande period 2015. Likt våra branschkollegor påverkas vår resultaträkning av värdeförändringen på derivatportföljen. Värdeförändringen, om minus 73 Mkr, är en följd av lägre långräntor under kvartalet. Detta påverkar dock inte vårt kassaflöde.

När det gäller nyproduktion så har DHL flyttat in i sin nya terminal i Malmö. Vår första volymterminal i Katrineholm är just färdigställd och slutbesiktigad. Vi är igång med en första etapp om ett 14 000 kvadratmeter stort lager i vårt e-handelskluster i Ängelholm. Vi har dessutom upphandlat entreprenader och står i begrepp att sätta spaden i jorden för etapp två omfattande ett 43 000 kvadratmeter stort lager till e-handelsföretaget Boozt. Under april börjar vi också att bygga vår andra volymterminal i direkt anslutning till kombiterminalen i Nässjö.

Efter senaste årets framgångsrika uthyrningsarbete då merparten av våra fastigheter varit fyllda är vi efter sammanslagningen åter i en situation med relativt hög vakans. Jag ser det som en fantastisk möjlighet att, utifrån befintlig balansräkning, öka intäkter och vid uthyrning sänka kostnader genom att hyresgästen då tar över driftskostnader för bland annat el och uppvärmning. Initialt uppgår vår vakans till drygt 220 000 kvadratmeter. Tack vare god efterfrågan vågar vi ha ambitionen att halvera denna till nästa sommar. Uppgiften för året kan därför i all enkelhet uttryckas enligt följande: ”Uthyrning och ett fortsatt aktivt arbete med balansräkningen.” Det senare innebär bland annat ett fortsatt arbete med refinansiering av ”Tribona-portföljen”. Men också att sälja av äldre omoderna lågavkastande enheter, som den vi just sålt i Partille, och ersätta dessa med nya moderna och energisnåla logistikfastigheter.

Helsingborg, april 2016  
Gustaf Hermelin



# Delårsrapport januari – mars 2016

## Intäkter och resultat

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 54 procent till 176,8 Mkr (114,6), främst tack vare förvärvet av Tribona och färdigställda projekt.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 59 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtals-tiden uppgår till cirka 5 år.

### Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2017	178	108,1	14
2018	38	84,9	11
2019	42	128,2	17
2020	29	87,9	11
2021	7	87,3	11
2022	8	60,6	8
2023+	39	216,6	28
<b>Totalt</b>	<b>341</b>	<b>773,6</b>	<b>100</b>

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 74 procent till -50,2 Mkr (-28,8) till största delen beroende på ett betydligt större fastighetsbestånd och en större vakans vilket medför att en större andel av mediakostnaderna ligger på hyresvärden.

### Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -54,6 Mkr (-24,1) och ökningen är en effekt av förvärvet av Tribona. Till följd av förvärvet har den genomsnittliga räntan ökat med 1 procentenhet på den nu totalt sett ökade belåningen, vilket resulterat i ökade räntekostnader. I finansiella kostnader ingår även poster av engångskaraktär om cirka 2 Mkr som har tillkommit med anledning av förvärvet.

### Resultat

Förvaltningsresultatet har trots att det belastats av betydande belopp av engångskaraktär ökat med 2 procent till 56,9 Mkr (55,9). Kostnader om cirka 20 Mkr består av ett större antal enskilda poster, varav den största är omvärdering av årets ingående innehav i Tribona, som i samband med upprättande av förvärvsanalysen för det nu helägda innehavet resulterat i en kostnad om 12 Mkr i Andelar i resultat från intresseföretag.

Periodens resultat har minskat med 28,5 Mkr till 39,9 Mkr framförallt på grund av negativ värdeförändring på derivat till följd av att de långa marknadsräntorna sjunkit under perioden. Denna negativa värdeförändring uppvägs delvis av en positiv värdeförändring i förvaltningsfastigheter. De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Den positiva uppskjutna skatten är till stor del en effekt av den skattefria bolagsförsäljningen av Fastigheten Preppen HB (Högsbo 21:2).

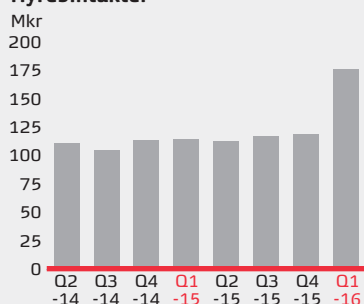
### Regioner

Mkr	2016	2015	2015
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>			
Göteborg	31,6	27,1	108,9
Helsingborg	28,1	15,5	73,4
Jönköping	20,2	11,1	52,9
Malmö	21,6	5,6	22,3
Stockholm	75,3	49,1	194,9
Projekt Solna	-	6,2	11,8
<b>Totalt</b>	<b>176,8</b>	<b>114,6</b>	<b>464,2</b>
<b>Driftsöverskott</b>			
Göteborg	24,7	19,3	79,9
Helsingborg	21,9	11,0	50,7
Jönköping	13,9	8,2	41,4
Malmö	8,7	4,0	16,5
Stockholm	57,4	37,9	153,2
Projekt Solna	-	5,4	9,6
<b>Totalt</b>	<b>126,6</b>	<b>85,8</b>	<b>351,3</b>

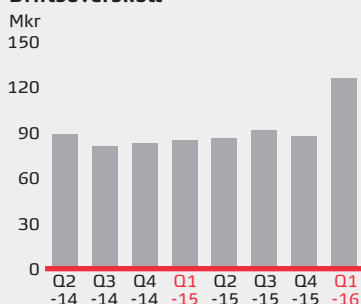
### Närstående

I periodens resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB avseende konsulttjänster samt räntekostnader till Backahill AB.

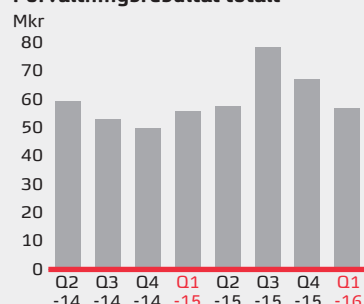
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat totalt



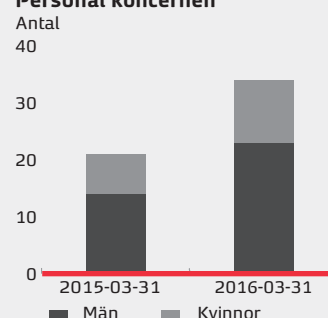
## Rapport över totalresultat

Mkr	2016	2015	2015	Rullande
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	12 mån
Hysesintäkter	176,8	114,6	464,2	526,4
Fastighetskostnader	-50,2	-28,8	-112,9	-134,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>126,6</b>	<b>85,8</b>	<b>351,3</b>	<b>392,1</b>
Central administration	-7,1	-7,0	-26,7	-26,8
Övriga rörelseintäkter	0,5	0,7	23,1	22,9
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-	-13,7	-13,8
Andel i resultat från intresseföretag	-10,8	0,1	12,4	1,5
Finansiella intäkter	2,4	0,4	7,2	9,2
Finansiella kostnader	-54,6	-24,1	-94,3	-124,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>56,9</b>	<b>55,9</b>	<b>259,3</b>	<b>260,3</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	102,2	102,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	23,4	71,7	198,3	150,0
Värdeförändringar derivat	-72,9	-39,9	30,5	-2,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>7,4</b>	<b>87,7</b>	<b>590,3</b>	<b>510,0</b>
Aktuell skatt	-	-	-3,9	-3,9
Uppskjuten skatt	32,5	-19,3	-14,9	36,9
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>39,9</b>	<b>68,4</b>	<b>571,5</b>	<b>543,0</b>
Periodens/Årets övriga totalresultat	-0,1	-	-	-
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>39,8</b>	<b>68,4</b>	<b>571,5</b>	<b>543,0</b>
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	39,8	68,5	571,5	542,9
Periodens/Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,1	-	0,1
<b>Nyckeltal före och efter utspädning</b>				
Eget kapital, kr per aktie	101,4	79,9	96,5	101,4
Substansvärde Epra Nav, kr per aktie	144,9	101,3	115,0	144,9
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	1,3	2,7	22,3	17,7
Antal utestående aktier, miljoner	33,2	25,6	25,6	33,2



Vindtunneln 2, Borås

### Personal koncernen





## Finansiell ställning

### Kassaflöde

Mkr	2016	2015	2015
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Resultat före skatt	7,4	87,7	590,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	59,2	-31,8	-348,8
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>66,6</b>	<b>55,9</b>	<b>241,5</b>
Förändring av rörelsefordringar	-48,8	-15,6	8,2
Förändring av rörelseskulder	411,7	41,9	29,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>429,5</b>	<b>82,2</b>	<b>279,2</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-559,9	-	-467,0
Avyttring av verksamheter	290,3	-	771,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-61,9	-17,7	-142,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	1,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	-0,1	-0,3
Förändring av finansiella tillgångar	-28,1	-19,8	-597,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-359,8</b>	<b>-37,6</b>	<b>-434,4</b>
Förändring av lån	-170,9	-8,4	234,2
Utbetald utdelning	-	-	-76,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-170,9</b>	<b>-8,4</b>	<b>157,3</b>
<b>Periodens/Årets kassaflöde</b>	<b>-101,2</b>	<b>36,2</b>	<b>2,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens/årets början</b>	<b>201,5</b>	<b>199,4</b>	<b>199,4</b>
<b>Likvida medel vid perioden/årets slut</b>	<b>100,3</b>	<b>235,6</b>	<b>201,5</b>

Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 10,7 Mkr till 66,6 Mkr (55,9). Kassaflödet har påverkats av såväl betydande förvärv som försäljningar.

Kassautflödet för förvärvet av Tribona uppgår till 559,9 Mkr i perioden. Del av förvärvet har finansierats genom nyemissioner om totalt 855,9 Mkr, vilket inte påverkar kassaflödet.

Den genomförda försäljningen av fastigheten Högsbo 21:2 i Göteborg har påverkat kassaflödet positivt med 290,3 Mkr.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 100,3 Mkr (235,6).

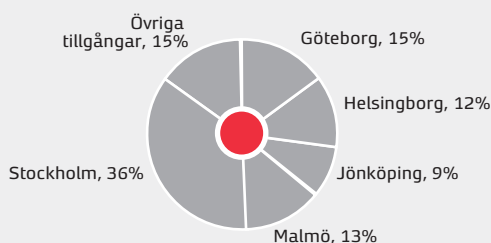
## Rapport över finansiell ställning

Mkr	2016	2015	2015
	31 mar	31 mar	31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	696,6	-	-
Förvaltningsfastigheter	10 131,6	5 840,3	4 781,5
Materiella anläggningstillgångar	3,5	1,7	1,6
Finansiella anläggningstillgångar	672,2	32,6	1 282,7
Uppskjuten skattefordran	151,0	72,6	57,8
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Tillgångar tillgängliga för försäljning	-	-	559,2
Kortfristiga fordringar	124,4	120,4	63,6
Likvida medel	100,3	235,6	201,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 879,6</b>	<b>6 303,2</b>	<b>6 947,9</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 369,0	2 048,4	2 473,4
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,8	4,4
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4 089,3	2 400,2	2 409,4
Uppskjuten skatteskuld	1 099,8	436,2	395,7
Övriga långfristiga skulder	513,0	186,7	125,9
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder tillgängliga för försäljning	-	-	386,3
Skulder till kreditinstitut	2 433,8	1 049,0	997,5
Övriga kortfristiga skulder	370,3	177,9	155,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 879,6</b>	<b>6 303,2</b>	<b>6 947,9</b>

Förändringen av finansiell ställning präglas av det successiva förvärvet av Tribona. Vid årets ingång redovisades innehavet enligt kapitalandelsmetoden vilket innebar att Catenas andel av Tribonas samlade tillgångar redovisades på en rad i balansräkningen.

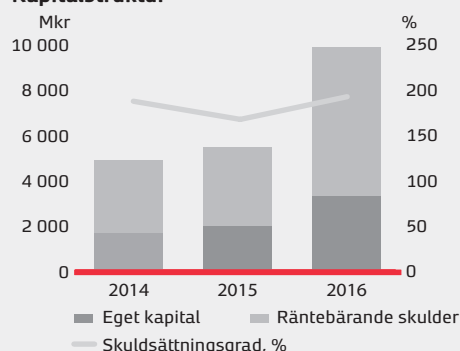
Förvärvet av Tribona utgör ett rörelseförvärv och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Detta innebär, förutom att samtliga tillgångar och skulder i det förvärvade Tribona redovisas fördelade över balansräkningens samtliga poster, att uppskjuten skatt ska beaktas på samtliga temporära skillnader. Denna ökning av uppskjuten skatteskuld resulterar i en goodwill på 696,6 Mkr. Effekterna av ett rörelseförvärv medför att balansräkningen ökar och således påverkar relaterade nyckeltal. Läs gärna mer om effekterna på redovisningen på sidan 15.

### Fördelning av tillgångar



Totala tillgångar, 11 879,6 Mkr

### Kapitalstruktur



## Förändring i eget kapital

Mkr	2016	2015	2015
	31 mar	31 mar	31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>2 477,8</b>	<b>1 984,8</b>	<b>1 984,8</b>
Lämnad utdelning aktieägare	–	–	-76,9
Nyemission	855,9	–	–
Omräkningsdifferens	-0,1	–	–
Förändring av andel i minoritet	–	–	-1,6
Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	–	-0,1	–
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	39,8	68,5	571,5
<b>Utgående balans</b>	<b>3 373,4</b>	<b>2 053,2</b>	<b>2 477,8</b>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	3 369,0	2 048,4	2 473,4
Innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,8	4,4

## Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 6 523,1 Mkr (3 449,2) och låneramen uppgick till 7 099,1 Mkr per den 31 mars 2016.

Ränte- bindning, år	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2016	1 643,9	2,7	25,2
2017	30,3	1,7	0,5
2018	773,7	3,4	11,9
2019	300,0	4,8	4,6
2020	562,0	4,1	8,6
2021	751,7	4,4	11,5
2022	883,9	4,5	13,5
>2023	1 577,6	3,8	24,2
<b>Totalt</b>	<b>6 523,1</b>	<b>3,6</b>	<b>100,0</b>

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2016-03-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Kapital- bindning, år	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2016	1 136,5	938,1	198,4
2017	3 777,8	3 400,2	377,6
2018	484,6	484,6	–
2019	439,4	439,4	–
2020	1 095,8	1 095,8	–
2021	0,0	0,0	–
>2024	165,0	165,0	–
<b>Totalt</b>	<b>7 099,1</b>	<b>6 523,1</b>	<b>576,0</b>

## 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 -498,8 Mkr (-186,1). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 74 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

## Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2007	2016	4,8	125,0
2011	2018	2,8	502,0
2011	2021	2,9	500,0
2012	2019	3,3	300,0
2012	2020	3,2	450,0
2012	2021	2,7	60,0
2012	2021	2,7	191,7
2012	2022	2,3	500,0
2012	2023	2,7	570,0
2013	2022	3,6	320,0
2013	2022	3,6	63,9
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
<b>Totalt</b>			<b>4 582,6</b>

## Räntesäkringar via räntecap

Startår	Slutår	Räntetak, %	Mkr
2013	2018	2,00	271,7
<b>Totalt</b>			<b>271,7</b>



Kornmarksvej 1, Köpenhamn

# Fastighetsbeståndet

## Fastighetsbestånd per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	12	221,2	1 789,0	149,3	94	140,3	78
Helsingborg	20	257,9	1 450,6	127,6	92	117,2	78
Jönköping	11	218,2	1 030,8	113,3	77	86,7	69
Malmö	18	207,2	1 574,5	135,1	68	92,0	40
Stockholm	30	555,3	4 286,7	377,6	89	337,1	76
<b>Totalt</b>	<b>91</b>	<b>1 459,8</b>	<b>10 131,6</b>	<b>902,9</b>	<b>86</b>	<b>773,3</b>	<b>72</b>

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärvet av Tribona har skett genom ett offentligt uppköperbud som slutfördes den 5 februari. Tribona konsoliderades den 26 januari (förvärvsdatum). Tvångsinlösen har påkallats av de cirka 5,5 procent av aktierna som är utestående.

Löpande investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 61,9 Mkr (17,7), varav större delen bland annat avser investeringar i Sothönan 3 i Katrineholm där

en ny terminal byggs för industriellt volymgods, läs gärna mer på sidan 2. En större del avser även investeringen i e-handelsklustret E-CITY Engelholm där första etappen av tre håller på att färdigställas för lager och kontor för olika e-handelsföretag.

Försäljningar och förvärv av bolag och fastigheter under perioden fram till bokslutsdatum listas nedan i tabellen.

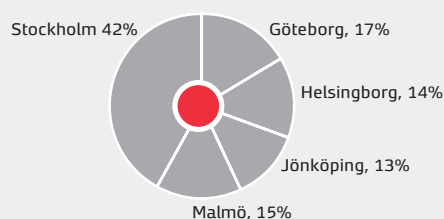
## Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt per år, Mkr
Tribonaförvärv	2016-01-26	Alla		708 997	5 264,6	398,9
<b>Totalt</b>				<b>708 997</b>	<b>5 264,6</b>	<b>398,9</b>

## Fastighetsförsäljningar

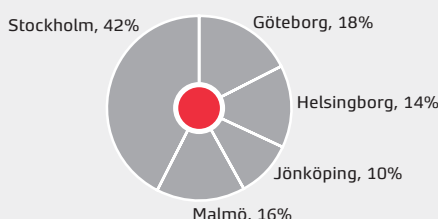
Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Högsbo 21:2	2016-01-15	Göteborg	Göteborg	66 180	580,0	0
<b>Totalt</b>				<b>66 180</b>	<b>580,0</b>	<b>0</b>

### Hyresvärde per region



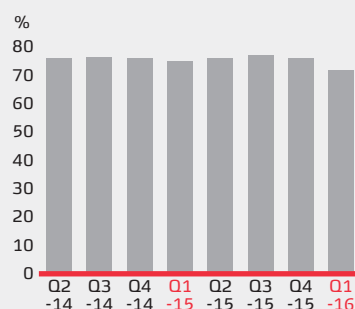
Hyresvärde, 902,9 Mkr

### Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 10 131,6 Mkr

### Överskottsgrad





## Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	5 340,3	55
Förvärv	5 264,6	37
Investeringar i befintliga fastigheter	61,9	
Försäljningar	-558,7	-1
Orealiserade värdeförändringar	23,5	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>10 131,6</b>	<b>91</b>

## Fastighetsvärdering

De orealiserade värdeförändringarna på Catenas fastigheter under perioden uppgår till 23,5 Mkr (71,7), bland annat som en effekt av väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Externa värderingar om cirka 7,1 Mdkr av fastighetsbeståndet genomfördes under första kvartalet 2016.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2015.

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.

## 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 2016 att vara fortsatt god.

Tillgången på moderna och strategiskt belägna logistiklokaler, gärna intill kombiterminaler, är begränsad. Detta gör att vi räknar med en väsentlig ökning av uthyrningsgraden i våra fastigheter. Även tillgången på för ändamålet planlagd byggbar mark är begränsad, vilket ger goda förutsättningar att realisera nyproduktion på vår befintliga exploateringsmark.

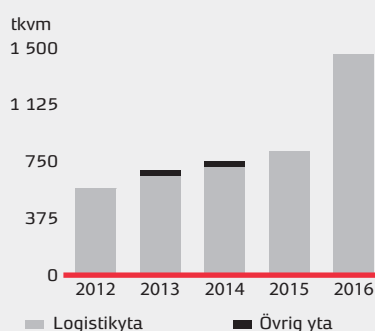
Avslutade avtalsförhandlingar visar också på stabila hyresnivåer i vårt existerande bestånd. Dessutom räknar vi, som en följd av ökad yteffektivitet, med ökade hyresintäkter per kvadratmeter för vårt nyare bestånd av större byggnader och i nybyggnationer.

Detta tillsammans med den goda tillgången på kapital till låga räntenivåer, gör att transaktionsmarknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter fortsatt är god. Vi ser goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren.



Lagret 1, Nässjö

### Logistikyta



## Catena-aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 31 mars 2016 var 125,00 kronor mot öppningskursen den 4 januari 2016 som var 115,00 kronor, vilket innebär en ökning under perioden med 8,7 procent. Under perioden har Catena-aktien som högst noterats i 127,75 kronor och som lägst i 109,25 kronor.

Per den 31 mars 2016 har Catena 14 682 stycken aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 33 235 506 stycken.

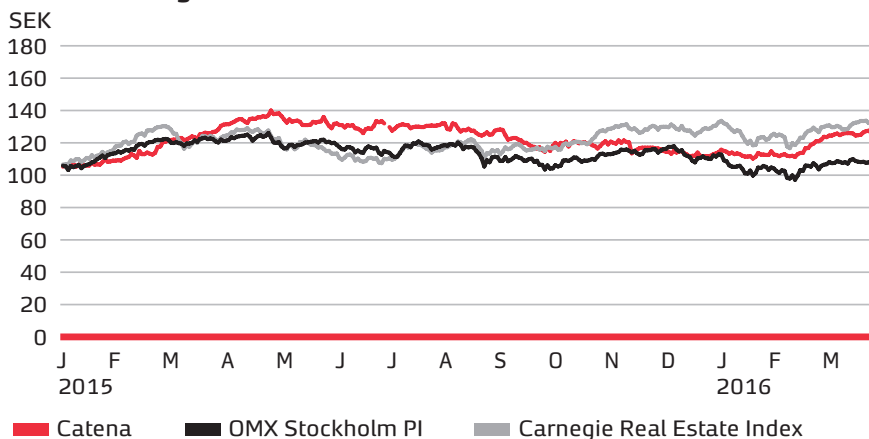
## Utdelningspolicy

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

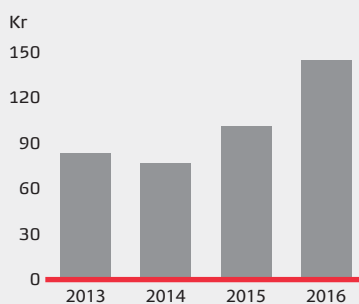
## Ägarstruktur 2016-03-31

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	33,8
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 719	11,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	3 283	9,9
SFU Sverige AB	1 847	5,6
Nordea Investment Funds	1 316	4,0
Skagens Vekst Verdipapirfond	1 069	3,2
CGML PB Client Acct-Sweden Treaty	1 057	3,2
Swedbank Robur fonder	874	2,6
JP Morgan Bank Luxembourg SA	778	2,3
CRHE Invest AB	770	2,3
Handelsbanken Fonder AB	532	1,6
Banque Carnegie Luxembourg SA	474	1,4
Malmer, Staffan	461	1,4
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	357	1,1
Övriga aktieägare	5 478	16,4
<b>Totalt</b>	<b>33 236</b>	<b>100,0</b>

## Kursutveckling 2015-01-01 – 2016-03-31



## Substansvärde per aktie, EPRA NAV



Backa 23.9, Göteborg

## Nyckeltal <sup>1)</sup>

För definition av nyckeltal, se sidan 14.	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec	Rullande 12-mån
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hysesintäkter, Mkr	176,8	114,6	464,2	526,4
Driftsöverskott, Mkr	126,6	85,8	351,3	392,1
Hysesvärde, Mkr	902,9	475,8	511,5	902,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,6	95,8	95,5	85,6
Överskottsgrad, %	71,6	74,9	75,7	74,5
Belåningsgrad, %	64,4	59,1	70,3	64,4
Uthyrbar yta, tkvm	1 459,8	753,1	816,8	1 459,8
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	1,4	3,4	25,6	19,2
Avkastning på totalt kapital, %	0,7	1,8	10,5	7,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,3	4,8	3,9
Genomsnittlig ränta, %	3,6	2,8	2,6	3,6
Räntebindning, år	3,6	3,4	3,1	3,6
Kapitalbindning, år	2,3	2,7	2,5	2,3
Soliditet, %	28,4	32,6	35,7	28,4
Förvaltningsresultat, Mkr	56,9	55,9	259,3	260,3
Resultat före skatt, Mkr	7,4	87,7	590,3	510,0
Periodens resultat, Mkr	39,9	68,4	571,5	543,0
Balansomslutning, Mkr	11 879,6	6 303,2	6 947,9	11 879,6
<b>Aktierelaterade</b>				
<b>Före och efter utspädning</b>				
Eget kapital per aktie, kr	101,37	79,88	96,46	101,37
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	144,90	96,90	115,00	144,90
Totalresultat per aktie, kr	1,30	2,67	22,29	17,65
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,85	2,18	10,11	8,46
Antal utestående aktier, miljoner	33,2	25,6	25,6	33,2
P/E-tal	7	9	5	7

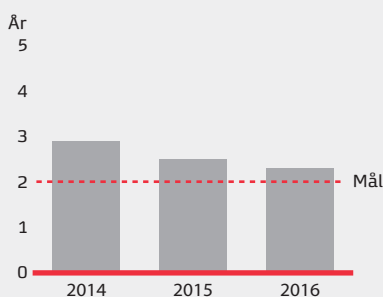
<sup>1)</sup> På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.



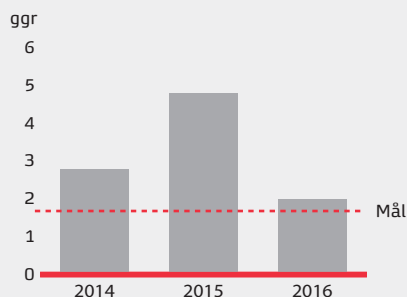
Tågarp 16:17, Artöv

## Finansiella mål

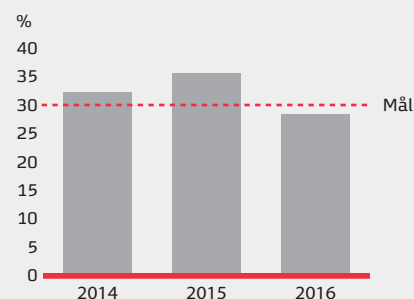
### Genomsnittlig kapitalbindning



### Räntetäckningsgrad



### Soliditet





## Övriga väsentliga händelser under perioden



Med anledning av det offentliga uppköps-erbjudandet av Tribonas aktier har Catenas bolagsstämma beslutat emittera nya aktier och registrering har skett den 29 januari 2016 om 7 246 971 aktier och röster.

Efter den förlängda acceptperioden har Catena förvärvat ytterligare 2,9 procent av aktierna och ytterligare 346 614 aktier har emitterats. Catena har påkallat tvångsinlösen av kvarvarande aktier i Tribona. Styrelsen i Tribona beslutade om avnotering av Tribonas aktier från Nasdaq Stockholm. Den sista dagen för handel med Tribonas aktie blev den 22 februari 2016.

I samband med ny regionsindelning efter förvärvet av Tribona har Catena utökat sin företagsledning med Christian Berglund som regionchef i Malmö och Jönköping.

Catena bygger två etapper av tre i e-handelsklustret E-CITY Engelholm om drygt 57 000 kvadratmeter och har genom dotterbolaget Queenswall AB bland annat tecknat ett 15-årigt hyreskontrakt om 43 500 kvadratmeter med Boozt Fashion AB med tillträde under kvartal ett 2017.

Nybyggnation kommer ske i Nässjö av ett logistiklager om cirka 9 200 kvadratmeter med byggstart under våren 2016 och Catena har tecknat hyresavtal på cirka 6 700 kvadratmeter av dessa med Höglunds Logistik AB i Nässjö. Hyresavtalet börjar gälla 1 oktober 2016 och löper i 10 år.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Catena har tecknat avtal om försäljning av fastigheten Partille 11:24 i Partille till ett fastighetsvärde om 186 Mkr.



Köpingegården 1, Helsingborg



Tahe 1:64, Jönköping

## Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2016	2015	2015
Mkr	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Nettoomsättning	6,4	6,9	30,2
Kostnad för utförda tjänster	-12,0	-13,1	-55,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5,6</b>	<b>-6,2</b>	<b>-24,9</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	9,2	10,5	42,7
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	133,2
Räntekostnader och liknande kostnader	-92,4	-62,5	-99,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-88,8</b>	<b>-58,2</b>	<b>51,6</b>
Skatt på periodens resultat	19,5	12,8	-17,7
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-69,3</b>	<b>-45,4</b>	<b>33,9</b>

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

Balansräkning	2016	2015	2015
Mkr	31 mar	31 mar	31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,7	1,6
Finansiella anläggningstillgångar	3 303,8	1 229,9	1 856,4
Uppskjuten skattefordran	42,9	49,6	29,4
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	1 243,8	1 376,1	1 210,3
Fordringar på intresseföretag	45,2	78,7	33,3
Kortfristiga fordringar	12,1	10,0	5,8
Likvida medel	-0,2	234,9	201,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 649,2</b>	<b>2 980,9</b>	<b>3 338,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 905,7	1 116,7	1 119,1
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	300,0	-	316,8
Övriga långfristiga skulder	177,6	186,7	116,2
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	88,6	-	67,2
Skulder till koncernföretag	2 008,1	1 601,3	1 667,5
Skulder till intresseföretag	14,9	17,4	14,9
Övriga kortfristiga skulder	154,3	58,8	36,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 649,2</b>	<b>2 980,9</b>	<b>3 338,0</b>

## 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 2016, bedöms ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

## 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 intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas finansiella risker beskrivs i Årsredovisningen 2015 i not 19 på sidorna 87-88. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Solna 27 april 2016

Catena AB (publ)  
Styrelsen

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



Vindtunneln 2, Borås

## Definitioner

### Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastighetens bokförda värde vid periodens/årets slut.

### Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens/årets slut.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.

### Substansvärde per aktie, EPRA NAV

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

### Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Hyresvärde

Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknads-hyra för vakanta ytor.

### Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

### Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

### P/E tal

Börskurs per aktie dividerat med rullande resultat per aktie.

### Resultat per aktie

Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

### Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och realiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

### Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.



Fröträdet 1, Växjö



## Förvärv av Tribona

Förvärvet av Tribona innebär att uppskjuten skatt ska beaktas på samtliga temporära skillnader. Detta har inneburit att en uppskjuten skatt om 693,9 Mkr har beaktats i förvärvsanalysen med en motsvarande påverkan på goodwill. I det fall koncernen hade redovisat förvärvet av Tribona som ett tillgångsförvärv, i likhet med samtliga övriga förvärv som koncernen gjort genom åren, skulle det vid förvärvstillfället inte redovisats någon uppskjuten skatt och i princip ingen goodwill.

Den uppskjutna skatt som redovisas i samband med rörelseförvärvet är inte heller representativ för värdet av den framtida skatt som ska betalas, vilket medför att balansräkningen inte ger en representativ bild av den finansiella ställningen.

Att redovisa förvärvet som ett rörelseförvärv innebär att balansomslutningen ökar väsentligt och påverkar även relaterade nyckeltal, vilket medför att de enligt ledningens uppfattning inte blir jämförbara. Nedan presenteras därför en alternativ balansräkning för koncernen per 31 mars 2016, samt tillhörande nyckeltal, där förvärvet behandlas som ett tillgångsförvärv, för att kunna få jämförbarhet med övriga förvärv som koncernen gjort tidigare samt att vara jämförbar med andra företag i branschen.

## Balansräkning tillgångsförvärv

Mkr	2016 31 mar
Goodwill	2,7
Förvaltningsfastigheter	10 131,6
Övriga anläggningstillgångar	3,5
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>10 137,8</b>
Omsättningstillgångar	1 047,9
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 185,7</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 373,4</b>
Skulder till kreditinstitut	4 089,3
Övriga långfristiga skulder	918,9
<b>Summa Långfristiga skulder</b>	<b>5 008,2</b>
Skulder till kreditinstitut	2 433,8
Övriga kortfristiga skulder	370,3
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>	<b>2 804,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 185,7</b>
Justerad soliditet	30,2%

## Catena i korthet

Catena är ett ledande fastighetsbolag inom logistik som erbjuder företag och tredjepartsoperatörer anpassade, kostnadseffektiva 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 sjöfart, flyg, järnväg och landsväg, separat eller kombinerat, för att samla och lagra godset på utvalda logistikpunkter. På dessa av Catena noggrant definierade platser, varifrån storstadsregionerna i Skandinavien också lätt kan nås, fortsätter vi att utveckla moderna och ändamålsenliga logistikanläggningar.

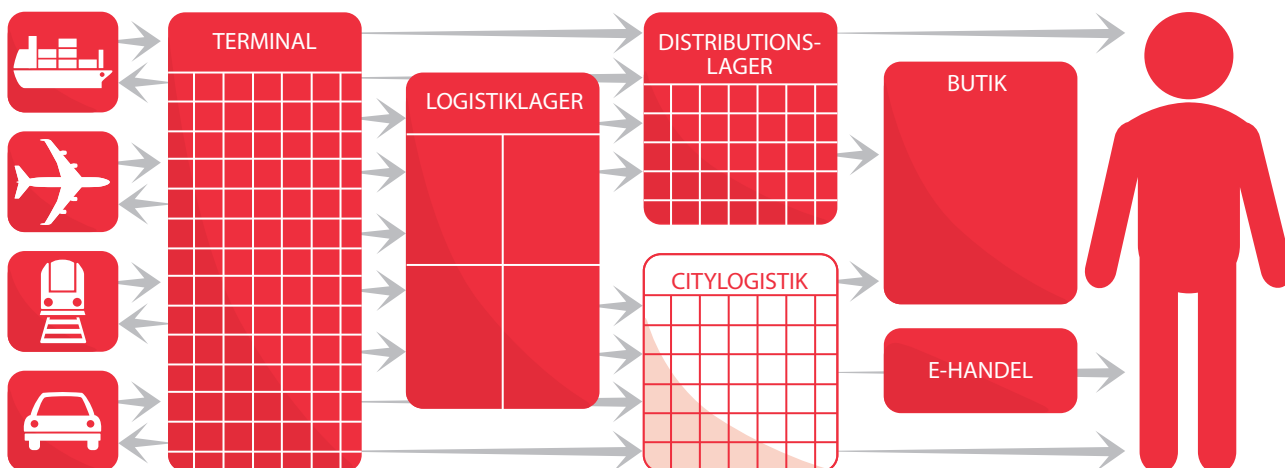
### Affärsidé

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

I Sverige, med långa avstånd och stort exportberoende, utgör transporterarnas effektivitet en viktig faktor för företagets lönsamhet. Samtidigt ställer klimatutmaningen nya hårdare krav för att minska miljöpåverkan. Catena erbjuder lokallösningar, som ger såväl kostnads- som miljöfördelar, längs utmärkta gröna korridorer

### 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 lokallösningar.





### Kontakt

Gustaf Hermelin, Verkställande direktör  
gustaf.hermelin@catenafastigheter.se  
telefon 070-560 00 00

Peter Andersson, Ekonomi- och Finansdirektör  
peter.andersson@catenafastigheter.se  
telefon 042-449 22 44

### Finansiell rapportering

Årsstämma 2016 kl 16.00 i Stockholm	27 april 2016
Delårsrapport januari-juni	11 juli 2016
Delårsrapport januari-september	10 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	17 februari 2017
Årsstämma 2017 kl 16.00 i Stockholm	27 april 2017

# CATENA

Catena AB (publ), Box 5003, 250 05 Helsingborg  
Telefon 042-449 22 00, fax 042-449 22 99. [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)  
Org.nr. 556294-1715, styrelsens säte: Solna