

CATENA Q2



Delårsrapport januari – juni 2017

- Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 433,6 Mkr (378,0).
- Driftsöverskottet ökade med 19 procent till 330,3 Mkr (277,9).
- Förvaltningsresultatet ökade med 53 procent till 219,3 Mkr (143,7).
- Periodens resultat ökade till 336,2 Mkr (103,3), motsvarande ett resultat per aktie om 8,80 kr (3,21), varav värdeförändringar på fastigheter ingår med 230,9 Mkr (133,5), värdeförändringar på goodwill med -76,6 Mkr (-38,9) och värdeförändringar på derivat ingår med 7,9 Mkr (-140,5).
- Substansvärde per aktie Epra Nav ökade till 141,1 kr (130,1).

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Nytt hyresavtal har tecknats med Svensk Cater och nybyggnad kommer att ske i Malmö med en investering om 106 Mkr.
- Catena har deltagit i en säkerställd obligation via SFF om totalt 244 Mkr.
- Som delägare i Urban Services i Solna AB har Catena inlett ett samarbete med syfte att erbjuda logistik- och servicetjänster i Arenastaden i Solna.



Notera : Informationen i denna delårsrapport är sådan som Catena AB (publ) ska offentliggöra enligt lag om värdepappersmarknad. Information lämnades för offentliggörande den 10 juli klockan 08:00.

Logistiklagret – navet i ett effektivt varuflöde

Stora regionala logistiklager som ibland benämns "big-box", "importlager" eller "pre-wholesale" är en väsentlig anläggning i ett bättre, snabbare och smartare varuflöde. Dessa placeras i väl definierade logistikpositioner, ofta i anslutning till terminaler och andra områden och orter där man drar till sig stora godsflöden. En tyngdpunktsberäkning och flödesanalys ligger till grund för var placering sker. Verksamheten i ett logistiklager bedrivs ofta av en eller några få hyresgäster som kan vara en producent, grossist, importör eller en tredjepartsoperatör.

Risken med få hyresgäster i ett logistiklager balanseras av att de ligger i attraktiva lägen och har långsiktiga kontrakt med stabila kunder. Dessutom är ett logistiklager med ett underliggande godsflöde ofta generiskt utformade både för det manuella och automatiserade flödet vilket gör det attraktivt för många operatörer och därmed lätt att hyra ut. Exempel på detta är hantering av frukt och grönt och övriga dagligvaror i nordvästra Skåne där DHL's megalager i Klippan är en sådan enhet. Enheten fungerar som gummi-bandet mellan distributionslagret och vidare nedströms och terminal/produktion uppströms.

Rationella enheter

Logistiklagret hanterar ofta stora flöden med enhetslaster på pall. I en sådan enhet gäller det att vara kostnadseffektiv både för driften av verksamheten och fastigheten. Fastigheten i sig ska vara modernt utformad med kostnadseffektiv ventilation, uppvärmning och belysning. Allt för att reducera energiåtgången och därmed också minska miljöpåverkan. Eftersom det hanteras stora volymer av pallat gods ger det ofta mening att bygga högt, upp till 40 meter för att nyttja möjlig volym maximalt. För verksamheten och funktionen i huset kan det utrustas med konventionella pallställ, djuplagringsställ och/eller ett fullt automatiserat kranlager med transportörer. Typiskt styrs dessa lager med avancerade lagerhanteringssystem som har möjlighet att förse resten av försörjningskedjan med realtidsbaserad lagerstatus och saldoinformation som hjälper till att ta smartare beslut både upp- och nedströms. Det ger också betydligt högre kvalitet, ett snabbare varuflöde och tillgängliga lagerutrymmen som utnyttjas optimalt. Det är vanligt att logistiklager opereras av 3PL-aktörer såsom DHL, Bring eller Postnord.

Alternativt görs ett logistiklager multifunktionellt och då kan antalet steg i logistikkedjan minimeras. I ett sådant typ av lager kan långtidslagring, butikspåfyllnad och e-handel hanteras i en och samma fastighet. Detta är

ofta ett strategiskt val från brukarens sida. I dessa fall opererar oftast varuägaren själv och då blir det vanligtvis en mer specialiserad lösning på fastigheten och den interna logistiken.

Automatiserat höglager för läkemedel

Ett annat exempel är fastigheten Solsten 1:102 i Härryda belägen alldeles intill viktiga transportleder och Göteborgs internationella flygplats Landvetter. Där har Catena färdigställt ett 25 meter högt lager om 1 350 kvadratmeter åt en av landets ledande läkemedelsgrossist Oriola, som totalt hyr 23 000 kvadratmeter logistikyta. Lagret, som visas på bilden nedan, utrustas för en fullt automatiserad hantering och det kommer också att förses med moderna installationer för säkerhet, ventilation och elförsörjning.

På omslaget visas några andra av Catenas logistiklager, Bunkagården Mellersta 2 i Helsingborg, Törsjö 2:49 i Örebro och Plantehuset 2 i Helsingborg.



Solsten 1:102, Härryda

Logistiklagret är därmed ett viktigt nav i ett effektivt varuflöde där gods och varor, i väntan på att bli sålda, under kortare eller längre tid kan hanteras och förvaras säkert och effektivt innan de levereras till slutlig adress.

Logistiklager kompletteras med distributionslager och/eller lager för e-handel och citylogistik för vidare plock och distribution till butiker och konsumenter. Till dessa anläggningar som också har sin plats i ett effektivt varuflöde återkommer vi i kommande kvartalsrapporter.

Koncernen i siffror

	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	Rullande 12-mån	2016 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	222,1	201,2	433,6	378,0	842,2	786,6
Driftsöverskott, Mkr	173,6	151,3	330,3	277,9	630,5	578,1
Överskottsgrad, %	78,2	75,2	76,2	73,5	74,9	73,5
Förvaltningsresultat, Mkr	110,9	86,8	219,3	143,7	391,6	316,0
Periodens/årets resultat, Mkr	159,9	63,4	336,2	103,3	571,3	338,4
Resultat per aktie, kr	3,9	2,0	8,8	3,2	15,7	10,2
Soliditet, %	32,3	28,0	32,3	28,0	32,3	31,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	91,7	92,8	91,7	92,8	93,0

► Logistikfokus skapar ett starkt kvartal

”Catena fortsätter att leverera enligt plan där fortsatt fokus på att göra rätt saker och saker på rätt sätt ger resultat både för Catena och våra kunder”

Det är naturligtvis glädjande för en nytilträdd VD att kunna lämna en stark rapport för årets första halvår. Med en lång bakgrund inom idrottens värld känns det extra bra att kunna leverera mot våra uppsatta mål. Ett förvaltningsresultat om 219 Mkr vilket är en ökning om 53 procent innebär att vi når målet om hälften kvar på en omsättning om 434 Mkr. Överskottsgraden landar för det första halvåret på 76,2 procent och det enskilda kvartalet på 78,2 procent. Som sagt, vi är stolta över att leverera ett starkt kassaflöde helt i linje med våra kommunicerade ambitioner. Vi kommer fortsatt att fokusera hårt på vårt kassaflöde genom att säkra en hög överskottsgrad samtidigt som vi växer med projekt i form av ny- och tillbyggnader i attraktiva områden.

En portfölj med god tillväxt

Ett nytt hyresavtal är tecknat med Svensk Cater och nybyggnad av en toppmodern distributionsanläggning för restaurang och storhushåll är påbörjad i Malmö. I Härryda utanför Göteborg har vi färdigställt Oriolas nya automatiserade pallager.

Vi välkomnar samtidigt Intersport till Nässjö där de investerar i en toppmodern automationsanläggning för plock, en av flera tydliga trender. Tillsammans med omflyttning av Matsmart i Katrineholm är detta ytterligare några goda

exempel på hur våra kunder kan växa med Catena antingen inom vårt befintliga bestånd eller genom nyproduktion.

Logistiktrender

För sjunde året på raken arrangerade vi Logistiktrender med temat ”Last Mile”. Det blev återigen en stor succé och efter utvärderingen kan vi konstatera att det blev den bästa någonsin. Med nära på 300 deltagare och talare av allra högsta nationella och internationella klass spanar vi framåt inom logistikområdet. Vi utbildar både Catena, våra kunder och övriga intressenter och ser till att vi är absolut längst fram vad gäller kunskap och kompetens inom våra kunders kärnverksamhet.

Marknadsutsikter

De bakomliggande trenderna är både starka och tydliga vad gäller varuflöden. Retail i stort behåller sina positioner, e-handeln specifikt växer fortsatt med en årstakt om 17-18 procent och mat konsumerar vi som aldrig förr och gärna utanför det egna hemmet. Catena är väl positionerade inom dessa segment och med en markreserv om 1 500 000 kvadratmeter och stor efterfrågan ser vi goda möjligheter till fortsatt tillväxt.

Som ny på posten som VD är jag otroligt glad över att ha fantastiska människor omkring mig såväl som en välsmord och effektiv organisation. Genom fortsatt bra fotarbete, fokus på tillväxt genom nyproduktion och glädje i vardagen ska Catena leverera på högsta nivå.

Helsingborg, juli 2017

Benny Thögersen



Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under första halvåret ökade med 15 procent till 433,6 Mkr (378,0). Ökningen beror framförallt på förvärv och uthyrning av vakanta ytor.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 73 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till 5 år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 3 procent till -103,3 Mkr (-100,1) beroende på ett större fastighetsbestånd. Effekten av den ökade uthyrningen har lett till en relativt sett lägre ökning av fastighetskostnaderna. Detta då hyresgäster tar över media-kostnader, som för vakanta fastigheter 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 nedkylning. Dessa variationer, som påverkar mest under vinter och sommar-månaderna, uppvägs till viss del av en förändring av vidare-fakturerade kostnader till hyresgästerna.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -103,1 Mkr under första halvåret (-121,7). Catena har gjort en större omläggning och förlängning 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 kupong-räntor, om 276,6 Mkr har stängts per 23 mars 2017. Omläggningen har gjorts värdeneutralt vilket innebär att kostnaden för stängningen av de gamla swapparna samt upplupna kupongräntor inte påverkat likviditeten under kvartalet utan kommer i stället ersättas banken som ett tillägg till gällande swapränta under de nya swapparnas löptid. Som en engångs-effekt, beroende på ej erlagd upplupen kupongränta för stängda swapavtal, har första kvartalets räntekostnader på-verkats positivt med 16,6 Mkr. Motsvarande kostnad återfinns som del av periodens orealiserade värdeförändring derivat.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 75,6 Mkr till 219,3 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år, vilket är en ökning med 53 procent. De största anledningarna till det för-bättrade förvaltningsresultatet är ett ökat bestånd och en ökad uthyrningsgrad. Andra betydande effekter, som kan beskrivas som av engångskaraktär, är utöver tidigare nämnda omlägg-ning av swapavtal även dekonsolideringseffekten av Tribona redovisat som intressebolag. Den senare påverkade första halvåret 2016 negativt med 12 Mkr.

Periodens resultat är 336,2 Mkr, vilket är 232,9 Mkr högre än föregående år. Det högre resultatet beror till stor del på värdeförändringar från förvaltningsfastigheter om 230,9 Mkr (133,5) och värdeförändringar av derivat, som på grund av att de långa marknadsräntorna ökat under året, påverkat resultatet positivt med 7,9 Mkr (-140,5). 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, som ännu inte är lagakraftvunnen, 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 orealiserade värdeförändringarna är av redovisnings-karaktär och påverkar inte kassaflödet.

Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2017	64	12,7	1
2018	144	137,3	15
2019	50	104,0	11
2020	71	168,4	18
2021	15	119,7	13
2022	13	63,9	7
2023+	53	328,8	35
Totalt	410	934,8	100

Regioner

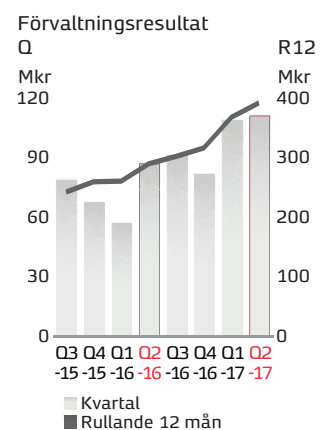
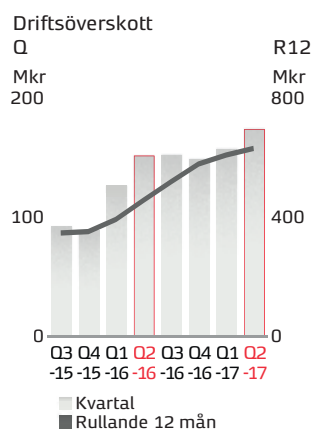
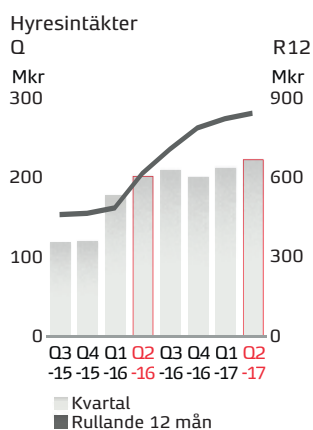
Mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	Rullande 12-mån	2016 jan-dec
Hyresintäkter						
Göteborg	31,0	30,0	62,8	61,6	127,5	126,3
Helsingborg	35,8	29,0	67,4	57,1	125,8	115,5
Jönköping	24,4	21,9	49,0	42,1	93,4	86,5
Malmö	38,4	34,5	65,1	56,1	126,5	117,5
Stockholm	92,5	85,8	189,3	161,1	369,0	340,8
Totalt	222,1	201,2	433,6	378,0	842,2	786,6

Regioner

Mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	Rullande 12-mån	2016 jan-dec
Driftsöverskott						
Göteborg	26,3	24,6	53,8	49,3	108,1	103,6
Helsingborg	25,7	20,1	47,4	42,0	91,1	85,7
Jönköping	18,4	15,1	35,3	29,0	65,4	59,1
Malmö	25,6	22,4	40,7	31,1	74,5	64,9
Stockholm	77,6	69,1	153,1	126,5	291,4	264,8
Totalt	173,6	151,3	330,3	277,9	630,5	578,1

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	Rullande 12-mån	2016 jan-dec
Hysesintäkter	222,1	201,2	433,6	378,0	842,2	786,6
Fastighetskostnader	-48,5	-49,9	-103,3	-100,1	-211,7	-208,5
Driftsöverskott	173,6	151,3	330,3	277,9	630,5	578,1
Central administration	-6,9	-7,9	-16,1	-15,0	-34,1	-33,0
Övriga rörelseintäkter	-	4,5	0,8	5,0	6,1	10,3
Övriga rörelsekostnader	-	-	-0,4	-0,1	-7,0	-6,7
Andel i resultat från intresseföretag	2,3	1,3	4,9	-9,5	8,4	-6,0
Finansiella intäkter	1,1	4,7	2,9	7,1	13,4	17,6
Finansiella kostnader	-59,2	-67,1	-103,1	-121,7	-225,7	-244,3
Förvaltningsresultat	110,9	86,8	219,3	143,7	391,6	316,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	5,1	86,3	5,1	91,0	9,8
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	63,5	105,0	144,6	128,4	154,5	138,3
Värdeförändring goodwill mm.	-8,1	-38,9	-84,7	-38,9	-84,7	-38,9
Värdeförändringar derivat	40,2	-67,6	7,9	-140,5	109,8	-38,6
Resultat före skatt	206,5	90,4	373,4	97,8	662,2	386,6
Periodens skatt	-46,6	-27,0	-37,2	5,5	-90,9	-48,2
Periodens/Årets resultat	159,9	63,4	336,2	103,3	571,3	338,4
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	3,6	1,1	3,0	1,0	9,3	7,3
Periodens/Årets totalresultat	163,5	64,5	339,2	104,3	580,6	345,7
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	141,5	64,5	317,5	104,3	558,9	345,7
Periodens/Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	22,0	-	21,7	-	21,7	-
Nyckeltal						
Eget kapital, kr per aktie	114,5	100,3	114,5	100,3	114,5	109,1
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	141,1	130,1	141,1	130,1	141,1	135,8
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	3,9	2,0	8,8	3,2	15,7	10,2
Antal utestående aktier, miljoner	35,7	33,2	35,7	33,2	35,7	35,7



Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Resultat före skatt	373,4	97,8	386,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-169,7	30,8	-90,7
Betald skatt	-	-1,6	-1,6
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	203,7	127,0	294,3
Förändring av rörelsefordringar	22,1	-61,3	-99,0
Förändring av rörelseskulder	-68,1	413,9	94,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157,7	479,6	289,5
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-212,4	-559,9	-827,8
Avyttring av verksamheter	172,7	437,2	462,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-222,4	-140,2	-574,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	140,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	-0,3	-0,4
Förändring av finansiella tillgångar	286,2	-41,2	222,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	23,9	-304,4	-578,1
Nyemission	-	-	323,0
Förändring av lån	96,6	-144,3	9,2
Utbetald utdelning	-125,1	-99,7	-99,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-28,5	-244,0	232,5
Periodens kassaflöde	153,1	-68,8	-56,1
Likvida medel vid periodens början	145,5	201,5	201,5
Kursdifferens i likvida medel	0,3	-	0,1
Likvida medel vid periodens slut	298,9	132,7	145,5

Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 76,7 Mkr till 203,7 Mkr (127,0). Kassaflödet har påverkats av såväl betydande förvärv som försäljningar.

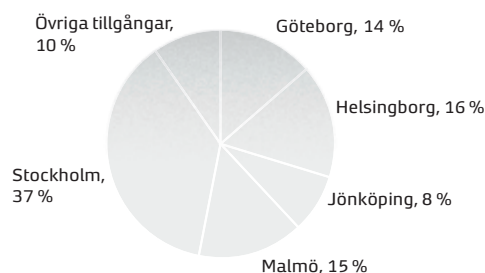
Kassautflödet för de fyra tidigare joint venture ägda fastigheterna och övriga förvärvade fastigheter uppgår till 212,4 Mkr.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 298,9 Mkr (132,7).

Rapport över finansiell ställning

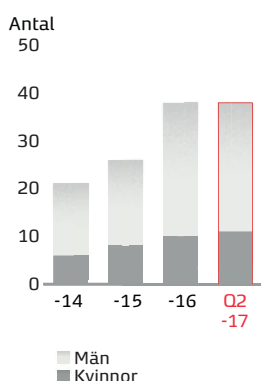
Mkr	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	503,0	627,1	613,5
Förvaltningsfastigheter	11 506,4	10 143,0	10 786,4
Materiella anläggningstillgångar	2,0	2,6	2,3
Finansiella anläggningstillgångar	192,0	689,8	88,2
Uppskjuten skattefordran	134,4	166,4	135,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	109,0	155,6	573,4
Likvida medel	298,9	132,7	145,5
Summa tillgångar	12 745,7	11 917,2	12 344,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 092,3	3 333,9	3 899,9
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	26,1	4,4	4,4
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 559,7	2 782,9	2 788,0
Uppskjuten skatteskuld	1 064,2	1 103,6	1 125,7
Övriga långfristiga skulder	511,9	594,6	517,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 128,6	3 706,9	3 669,2
Övriga kortfristiga skulder	362,9	390,9	340,2
Summa eget kapital och skulder	12 745,7	11 917,2	12 344,9

Fördelning av tillgångar

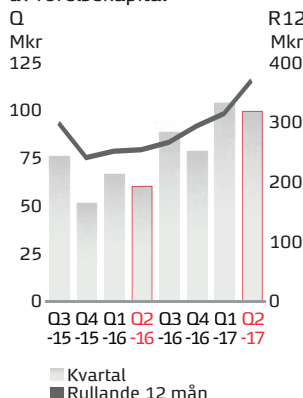


Totala tillgångar, 12 745,7 Mkr

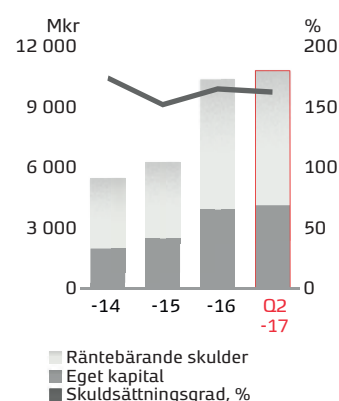
Personal koncernen



Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Kapitalstruktur



Förändring i eget kapital

Mkr	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
Ingående balans	3 904,3	2 477,8	2 477,8
Lämnad utdelning aktieägare	-125,1	-99,7	-99,7
Nyemission	–	855,9	1 180,5
Omräkningsdifferens	3,0	–	7,3
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	21,7	–	–
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	314,5	104,3	338,4
Utgående balans	4 118,4	3 338,3	3 904,3
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	4 092,3	3 333,9	3 899,9
Innehav utan bestämmande inflytande	26,1	4,4	4,4

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 6 688,3 Mkr (6 489,8) och låneramen uppgick till 7 304,1 Mkr per den 30 juni 2017.

Räntebindning

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2017	1 693,5	2,8	25,3
2018	255,2	1,4	3,8
2020	282,0	1,4	4,2
2021	691,7	4,3	10,3
2022	500,0	3,7	7,5
2023	500,0	3,1	7,5
2024	500,0	2,8	7,5
2025	1 122,0	3,8	16,8
2026	1 143,9	4,1	17,1
Totalt	6 688,3	3,3	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2017-06-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2017	600,0	445,0	155,0
2018	825,0	825,0	–
2019	2 787,8	2 327,0	460,8
2020	3 022,9	3 022,9	–
>2024	68,4	68,4	–
Totalt	7 304,1	6 688,3	615,8

Catena har under perioden omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 3,4 Mdr, varav 478 Mkr avser säkerställd obligationsfinansiering med pant i fastigheter via SFF (Svensk Fastighetsfinansiering AB). Räntebindning uppgår i snitt till 4,9 år.

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

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 -456,6 Mkr (-566,3). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 70 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
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			4 457,6

Räntesäkringar via räntecap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2013	2018	2,0	255,2
Totalt			255,2

Kvartalsöversikt

	2017 kv 2	2017 kv 1	2016 kv 4	2016 kv 3	2016 kv 2	2016 kv 1	2015 kv 4	2015 kv 3
Hyesintäkter, Mkr	222,1	211,5	199,7	208,9	201,2	176,8	119,1	117,5
Driftsöverskott, Mkr	173,6	156,7	148,2	152,0	151,3	126,6	88,4	91,9
Överskottsgrad, %	78,2	74,1	74,2	72,8	73,5	71,6	74,2	78,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	94,0	93,0	92,0	91,7	85,6	95,5	96,8
Förvaltningsresultat, Mkr	110,9	108,4	81,3	91,0	86,8	56,9	67,2	78,5
Periodens resultat, Mkr	159,9	176,3	165,8	69,3	63,4	39,9	145,3	52,3
Avkastning på eget kapital, %	3,9	4,4	4,5	2,1	1,9	1,4	6,0	2,3
Soliditet, %	32,3	32,1	31,6	28,2	28,0	28,4	35,7	38,0
Börskurs vid periodens slut, kr	135,50	132,00	128,50	142,00	123,00	125,00	115,75	120,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	2,79	2,91	2,22	2,65	1,81	2,15	1,99	2,95
Resultat per aktie, kr	3,9	4,9	4,7	2,1	1,9	1,3	5,6	2,0
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	141,1	139,2	135,8	132,8	130,1	128,8	115,0	108,6

Fastighetsbeståndet

Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	11	203,7	1 751,0	137,6	91	125,8	86
Helsingborg	24	347,2	2 049,2	182,5	87	158,2	70
Jönköping	12	209,6	1 064,5	119,9	93	112,0	72
Malmö	18	215,7	1 924,0	162,5	97	158,4	63
Stockholm	35	580,3	4 717,7	404,3	94	380,4	81
Totalt	100	1 556,5	11 506,4	1 006,8	93	934,8	76

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under perioden förvärvat fastigheter till ett värde om 763,2 Mkr och sålt fastigheter för 415,0 Mkr. Utöver detta så har löpande investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 219,0 Mkr. Det största pågående projektet är på fastigheten Solsten 1:102 i Härryda där Catena uppför en terminal till Bring på 11 200 kvadratmeter. På fastigheten har även en utbyggnad av Oriolas höglager nyligen färdigställts.

I fastigheten Tågarp 16:17 i Burlöv omvandlas det före

detta ICA lagret till moderna logistikanläggningar för Espresso House och MatHem. Ett arbete som nu håller på att slutföras.

Arbetet i E-City Engelholm, där 58 000 kvadratmeter är färdigbyggt, fortgår och arbetet med projektering av nya etapper är påbörjat.

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.

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/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
Kärre 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
Totalt				72 255	763,4	45,1

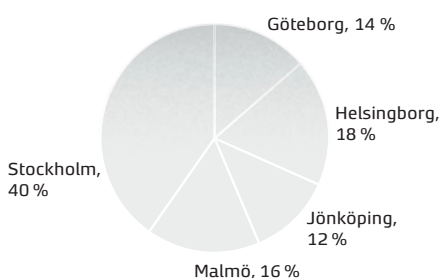
*) Catena har under första kvartalet förvärvat resterande andel av fyra tidigare joint venture ägda fastigheter. Vid omvandling till helägda bolag sker i koncernen först en försäljning av joint venture andelen som gett en reavinst om 68,1 Mkr då bolagen haft en högre värdering vid försäljningstillfället 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
Totalt				65 960	461,0	18,2

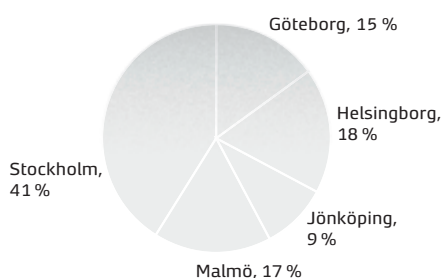
*) Catena har under första kvartalet avyttrat 50 procent av fastigheten Regulatorn 2. Resterande 50 procent har omvandlats till en joint venture-andel. Vid omvandling till joint venture skedde i koncernen först en försäljning av 100 procent vilket genererade en reavinst om 10 Mkr.

Hyresvärde per region



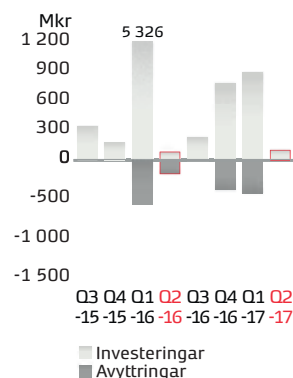
Hyresvärde, 1 006,8 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 11 506,4 Mkr

Investeringar och avyttringar



Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	10 786,4	94
Förvärv	763,2	8
Investeringar i befintliga fastigheter	219,0	
Försäljningar	-415,0	-2
Omräkningsdifferens	8,2	
Orealiserade värdeförändringar	144,6	
Totalt förvaltningsfastigheter	11 506,4	100

Fastighetsvärdering

Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under halvåret till 144,6 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.

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/våren 2016/2017 har 4,6 Mdkr 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.

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 andra halvåret av 2017 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.

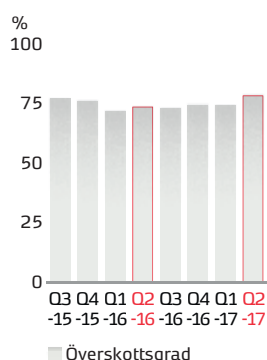
Detta tillsammans med tillgången på kapital till låga räntenivåer, gör att transaktionsmarknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter är positivt. Pågående skatteutredningsförslag kan dock ha en viss hämmande effekt på transaktioner på kort sikt.

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

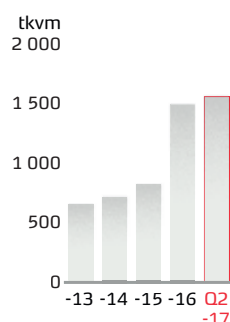
Catenas hållbarhetsarbete

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.

Överskottsgrad



Logistiktyta



Hammaren 2, Klippan

Närstående

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

Catena aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 juni 2017 var 135,50 kronor mot öppningskursen den 2 januari 2017 som var 128,50 kronor, vilket innebär en ökning under perioden med 5,4 procent. Under perioden har Catena-aktien som högst noterats i 140,75 kronor och som lägst i 124,25 kronor.

Per den 31 maj har Catena 14 848 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 35 735 506 stycken.

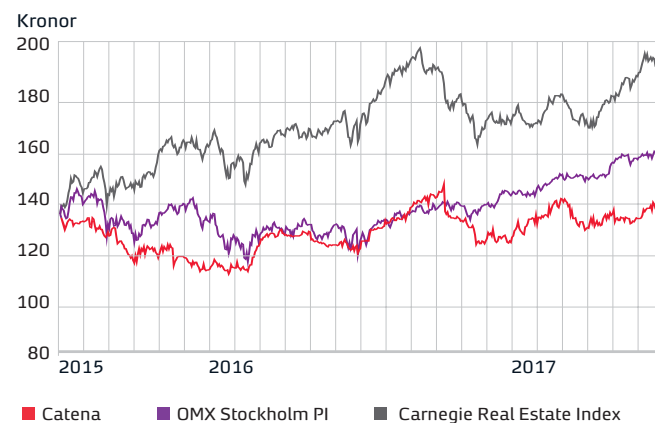
Utdelningspolicy

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

Ägarstruktur per 2017-05-31, största ägare

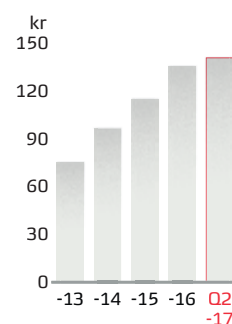
	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	31,4
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	11,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 287	9,2
SFU Sverige AB	1 847	5,2
Nordea Investment Funds	1 670	4,7
CGML PB Client Acct-Sweden Treaty (Carve Capital)	1 127	3,2
Danske Capital Sverige AB	901	2,5
JP Morgan Bank Luxembourg SA	848	2,4
CRHE Invest AB	770	2,1
Swedbank Robur fonder	667	1,9
Skagen Vekst Verdipapirfond	642	1,8
Skagen M2 Verdipapirfond	435	1,2
Verdipapirfond Odin Ejendom	356	1,0
Övriga aktieägare	7 994	22,3
Totalt	35 736	100,0

Kursutveckling 2015-07-01 – 2017-06-30



Jordbromalm 4:33, Haninge

Substansvärde, EPRA NAV



► Moderbolagets räkningar

Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Nettoomsättning	25,8	20,2	47,6
Kostnad för utförda tjänster	-39,9	-30,5	-70,0
Rörelseresultat	-14,1	-10,3	-22,4
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	68,5	37,4	101,0
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	226,6
Räntekostnader och liknande kostnader	-131,2	-186,6	-321,8
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-76,8	-159,5	-16,6
Bokslutsdispositioner	-	-	-0,1
Skatt på periodens resultat	74,0	23,4	-14,3
Periodens totalresultat	-2,8	-136,1	-31,0

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

Balansräkning, moderbolaget

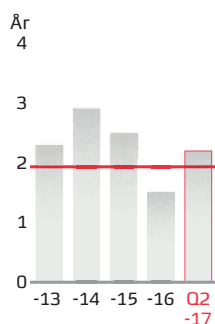
Mkr	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2,0	2,6	2,3
Finansiella anläggningstillgångar	3 261,7	3 300,5	3 252,6
Uppskjuten skattefordran	100,7	52,8	39,4
Långfristiga fordringar	5,0	2,8	4,1
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	4 304,8	3 394,9	3 983,1
Fordringar på intresseföretag	-	50,5	92,7
Kortfristiga fordringar	3,4	9,2	6,6
Likvida medel	254,3	83,3	113,7
Summa tillgångar	7 931,9	6 896,6	7 494,5
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	2 041,0	1 739,2	2 168,9
Obeskattade reserver	-	-	0,1
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	456,9	223,1	177,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	350,4	316,8
Skulder till koncernföretag	5 385,2	4 405,2	4 740,3
Skulder till intresseföretag	2,7	18,7	46,4
Övriga kortfristiga skulder	46,1	160,0	44,1
Summa eget kapital och skulder	7 931,9	6 896,6	7 494,5



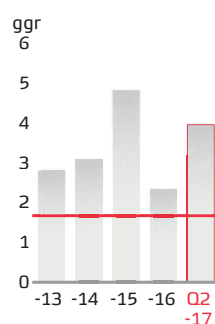
Lagret 1, Nässjö

Finansiella mål

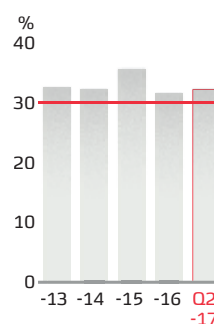
Genomsnittlig kapitalbindning



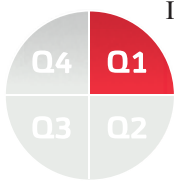
Räntetäckningsgrad



Soliditet



Väsentliga händelser under perioden



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.

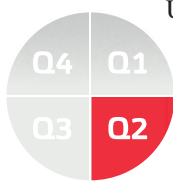
Under februari tecknade Catena avtal och frånträdde 50 procent av Catena Regulatörn AB med fastigheten Regulatörn 2 i Huddinge. Regulatörn 2 har en uthyrningsbar yta om 45 000 kvadratmeter med en årlig hyresintäkt om 32 Mkr. Fastigheten, som på sikt inte lämpar sig för logistikverksamhet, kommer utvecklas 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 var vid försäljningstillfället 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 swapportföljen sänks med cirka 0,3 procent från 2,6 till 2,3 procent.

Fastigheten Morup 5 i Malmö förvärvades och tillträdades 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. Köpeskillningen 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 8.



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 Thøgersen 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.



Skiss Svensk Cater, Sunnanå 12:52, Burlöv

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.

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 7 juli 2017

Catena AB
Styrelsen

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Catena AB per 30 juni 2017 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den

inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 7 juli 2017

PricewaterhouseCoopers AB
Mats Åkerlund, Auktoriserad revisor



Fördelaren 1, Kungälv

Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal ^{1, 2)}

Definitioner

	2017 jan-jun	2016 jan-jun	Rullande 12-mån	2016 jan-dec	
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	433,6	378,0	842,2	786,6	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	330,3	277,9	630,5	578,1	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.
Överskottsgrad, %	76,2	73,5	74,9	73,5	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hysesvärde, Mkr	1 006,8	900,9	1 006,8	925,7	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	91,7	92,8	93,0	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	58,1	64,0	58,1	59,9	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 556,5	1 450,2	1 556,5	1 490,9	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
Finansiella					
Förvaltningsresultat, Mkr	219,3	143,7	391,6	316,0	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	373,4	97,8	662,2	386,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	336,2	103,3	571,3	338,4	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	12 745,7	11 917,2	12 745,7	12 344,9	
Avkastning på eget kapital, %	8,4	3,6	15,3	10,6	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	3,8	6,3	6,9	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	2,2	3,1	2,3	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,5	3,3	3,6	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Räntebindning, år	4,9	3,5	4,9	3,5	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	2,2	2,1	2,2	1,5	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	32,3	28,0	32,3	31,6	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill, %	33,6	29,6	33,6	33,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill.
Aktierelaterade					
Börskurs vid periodens slut, kr	135,50	123,00	135,50	128,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr ³⁾	5,70	3,94	10,59	8,87	
Eget kapital per aktie, kr	114,52	100,30	114,52	109,13	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr ³⁾	6,14	4,46	11,18	9,53	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr ³⁾	8,80	3,21	15,69	10,20	
Substansvärde per aktie Epra Nav (inklusive goodwill), kr	155,15	145,50	155,15	149,80	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	141,08	130,10	141,08	135,80	Eget kapital per aktie med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, beräknat per aktie.
Antal utestående aktier, miljoner	35,7	33,2	35,7	35,7	
P/E-tal	9	13	9	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.

³⁾ Nyckeltal har omräknats retroaktivt med hänsyn till fondemissionselementet i nyemission den 11 oktober 2016.

► 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 Skandinavien 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.

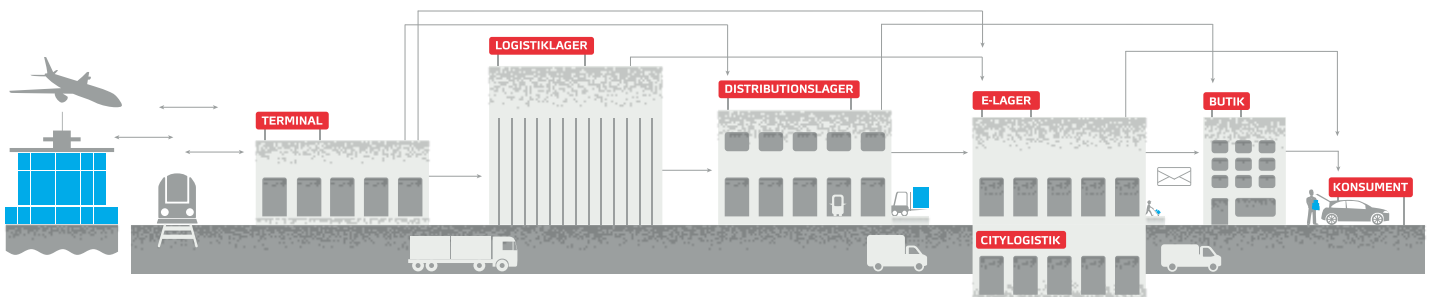
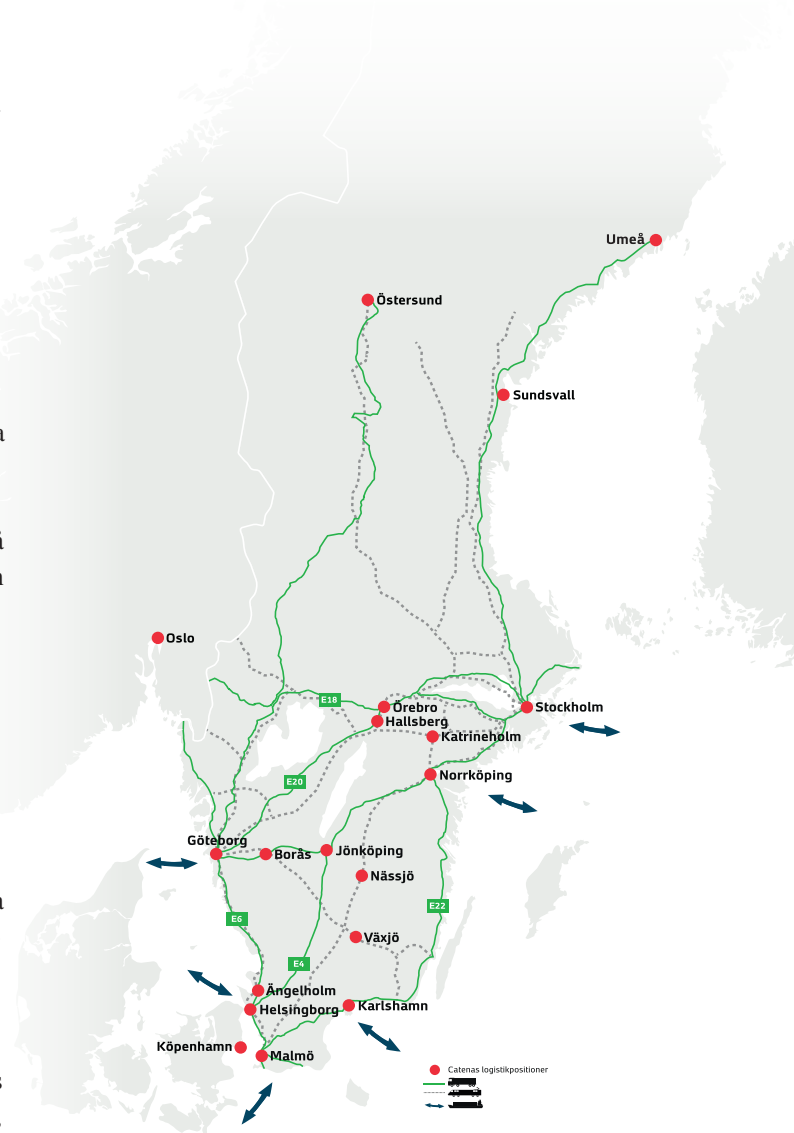
Affärsidé

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

I Sverige, med sina långa avstånd, är transporternas effektivitet en viktig faktor för företagens lönsamhet. Catenas vision är att länka Skandinavien 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.



Kontakt

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

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

Finansiell rapportering

2017-10-27 Delårsrapport juli – september 2017

2018-02-16 Bokslutskommuniké 2017

2018-04-26 Årsstämma

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
JA Prippts Gata 2
421 32 Västra Frölunda
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