

# CATENA Q4

## Bokslutskommuniké januari – december 2016

- Hyresintäkterna ökade med 70 procent till 786,6 Mkr (464,2).
- Driftsöverskottet ökade med 65 procent till 578,1 Mkr (351,3).
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 procent till 316,0 Mkr (259,3).
- Årets resultat uppgick till 338,4 Mkr (571,5), motsvarande ett resultat per aktie om 10,20 kronor (22,11), varav värdeförändringar på derivat ingår med -38,6 Mkr (30,5) och värdeförändringar på fastigheter ingår med 148,1 Mkr (300,5). Även förändring av goodwill påverkar resultatet med -38,9 Mkr (0).
- Substansvärde per aktie Epra Nav ökade till 135,8 kr (115,0).
- Styrelsen föreslår en utdelning på 3,50 kronor per aktie (3,00).

## Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Catena har förvärvat tolv fastigheter till ett fastighetsvärde om 611 Mkr.
- Försäljning av åtta fastigheter är genomförda till ett fastighetsvärde om 390 Mkr.
- Catena har genomfört en riktad nyemission om 2,5 miljoner aktier för 330 Mkr före transaktionskostnader.
- Avtal har tecknats om förvärv av fastigheten Vångagärdet 20 i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 102 Mkr.

## Väsentliga händelser efter årets utgång

- Catena har deltagit i obligation via SFF om totalt 234 Mkr.



## Mångsidig anläggning för snabbare, bättre och smartare logistik

Vid Mölnlycke i Härryda kommun, alldeles intill den till E6 anslutande riksväg 40 och inte minst Göteborgs internationella flygplats Landvetter, började Catena i december utveckla fastigheten Solsten 1:102.

På fastigheten där landets ledande läkemedelsgrossist Oriola, före detta Kronans Droghandel, hyr 23 000 kvadratmeter logistikyta kommer det 25 meter höga lagret att byggas ut med 1 350 kvadratmeter. Lagret kommer då också att förses med moderna installationer för säkerhet, ventilation och elförsörjning. Samtidigt utrustas det för en fullt automatiserad pallhantering.

På samma tomt bygger Catena en ny terminal dit Bring i slutet av 2017 ska samla fyra av sina enheter i Göteborg. Här kommer Bring på ett och samma ställe inte bara kunna administrera verksamheten utan kommer framförallt att kunna erbjuda alla de logistikuppgifter som krävs för att effektivt hantera gods och varor. Bring ska på samma dag kunna rangera om inkommande och utgående gods och varor. Pallar och paket ska kunna hanteras och lagras rationellt. Härifrån ska också godset, varorna och paketen kunna distribueras till grossister, butiker eller direkt till konsument. Härigenom kommer Bring, i en unik komplett anläggning, kunna samla fyra enheter i en och samma byggnad och få en samordnad rationell logistiklösning med stort fokus på miljö och hållbarhet.

Den unika logistikanläggningen, som börjar byggas under våren 2017, kommer totalt bli cirka 15 000 kvadratmeter stor. Det redan idag på fastigheten belägna befintliga kontoret om cirka 3 500 kvadratmeter ska moderniseras och effektiviseras. Anläggningens resterande yta kommer att disponeras som en terminalbyggnad som tack vare det stora antalet portar medger att många lastbärare kan lossas och lastas samtidigt. Terminalen kommer också att vara utrustad med kyl- och frysrum för en säker hantering av tempererade livsmedel. Anläggningen utrustas dessutom för såväl pall- som pakethantering, vilket gör det möjligt att frekvent distribuera gods och varor, inte minst livsmedel, och paket till regionala och lokala grossister

och handlare genom så kallad citylogistik. Det möjliggör en såväl kostnads- som miljöeffektiv distribution av paket den sista biten fram till slutdestinationen, vilket blir allt viktigare i takt med den ökande urbaniseringen. Redan 2050 förväntas 70 procent av världens befolkning bo i urbana områden. Anläggningen blir samtidigt dimensionerad för leveranser direkt till konsument. Det senare, med sin tydliga koppling till en modern livsmedelsdistribution, blir även den en allt viktigare uppgift i takt med att e-handeln ökar i betydelse.

Totalt investerar Catena cirka 200 miljoner i Mölnlycke för att där skapa en anläggning för snabbare, bättre och smartare logistik. Det har gjort det möjligt för Catena att kunna teckna nya långa hyresavtal med den befintliga kunden, den ledande läkemedelsgrossisten Oriola och med den nya kunden Bring som är en stor och viktig partner inom E-handelslogistik, livsmedelsdistribution och citylogistik. Det breddar också Catenas kundbas. Hyresintäkten för de långsiktiga avtalen uppgår till drygt 16 Mkr per år.



Härryda Solsten 1:102, Mölnlycke

## Koncernen i siffror

	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	199,7	119,1	786,6	464,2
Driftsöverskott, Mkr	148,2	88,4	578,1	351,3
Överskottsgrad, %	74,2	74,2	73,5	75,7
Förvaltningsresultat, Mkr	81,3	67,2	316,0	259,3
Periodens/Årets resultat, Mkr	165,8	145,3	338,4	571,5
Resultat per aktie, kr	4,7	5,7	10,2	22,3
Soliditet, %	31,6	35,7	31,6	35,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	95,5	93,0	95,5

## Tillväxt, konsolidering och satsning inför framtiden

*Catena har under året dubblerat sin fastighetsportfölj och etablerat sig som Skandinaviens ledande logistikfastighetsbolag.*

I slutet av 2013, i samband med förvärvet av Brinovas logistikfastigheter, började vi bygga vår verksamhet med ambitionen att bli det ledande logistikfastighetsbolaget i Skandinavien. Fastighetsvärdet på logistikbeståndet uppgick då till knappa fyra miljarder kronor. Under 2014 och 2015 utvecklade vi vårt bestånd genom nyproduktion samt till viss del via förvärv. Genom framgångsrik förvaltning kunde vi 2015 fylla våra vakanta lokaler och nå en uthyrningsgrad på exceptionella 97 procent.

Via förvärvet av Tribona, som slutfördes i början av 2016, ökade vårt fastighetsvärde med cirka fem miljarder och dubblerades därmed till dryga 10 miljarder kronor, även om uthyrningsgraden minskade något. Vi fick framför allt ett stort antal nya intressanta kunder inom livsmedelssektorn som, med sina speciella behov, tarvar en kunnig, aktiv och serviceorienterad hyresvärd som Catena.

### Ökande nettoinflyttning

Tack vare en snabb integration av Tribona och uppdelning av verksamheten i fem regioner, mot tidigare tre, kunde vi i årets sista kvartal notera en nettoinflyttning om hela 35 000 kvadratmeter. Vakansen i slutet av årets första kvartal på dryga 220 000 kvadratmeter har därmed vid årets slut reducerats till 155 000 kvadratmeter. Några av årets större uthyrningar har skett i kvarteret Tågarp 16:17 i Arlöv, vid norra infarten till Malmö. När de nya hyresgästerna är på plats, i början av 2017, blir kvarteret med sina 53 000 kvadratmeter centrum för ett kluster av företag inom livsmedelsdistribution.

### Ett resultat som bygger för framtiden

Den ekonomiska effekten av Tribona förvärvet är påtaglig. Våra hyresintäkter har ökat med 70 procent och uppgår till 787 Mkr att jämföra med 464 Mkr för föregående år. Driftsöverskottet har vi förbättrat från 351 Mkr till 578 Mkr. Vårt kanske viktigaste resultatmått förvaltningsresultatet, som genererar kassaflöde, har ökat med 22 procent från 259 Mkr till 316 Mkr. Året har präglats av ett hårt arbete med att höja standarden i våra fastigheter, vilket har belastat årets resultat. Detta har bidragit till att uthyrningsgraden har förbättrats med hela sju procentenheter från 86 procent, i slutet av första kvartalet, till 93 procent vid årets slut, vilket bäddar för ett bra 2017.

### Förvärv och nyproduktion utvecklar fastighetsportföljen

Catena har under 2016 fortsatt avyttra äldre logistikfastigheter. Vi har på så sätt frigjort resurser för att förvärva betydande volymer av exploateringsbar logistikmark i Malmö och Örebro. Under december förvärvade vi också sex strategiskt belägna logistikterminaler från DHL, däribland den stora och

nyligen ombyggda enheten i Västberga, Stockholm. Förvärvet möjliggjordes av den nyemission om cirka 330 Mkr före transaktionskostnader som genomfördes under senare delen av året.

Nyproduktionen har under 2016 varit omfattande. Den första etappen om 14 500 kvadratmeter i Catenas e-handels kluster i Ängelholm började byggas under inledningen av året. Ett nytt hyresavtal med e-handelsföretaget Boozt gjorde det möjligt att även starta den andra etappen om ytterligare 43 500 kvadratmeter. Båda enheterna kommer att stå klara under början av 2017. Vi har också färdigställt två volymterminaler för omlastning och tillfällig lagring av containers och trailers invid kombiterminaler, en i Katrineholm och en i Nässjö.

Under de gångna åren har vi lyckats etablera Catena som Sveriges inte bara ledande utan också största logistikfastighetsbolag med en bred portfölj av strategiskt placerade terminal-, lager- och distributionsbyggnader. Vi har vuxit genom såväl strategiska förvärv som via nyproduktion och har i dagsläget 1,5 miljoner kvadratmeter lokalyta. Ett flertal förvärv har skett i avsikt att komma närmare nya kundgrupper, snarare än utifrån intresset för specifika fastigheter.

Urbanisering och ökande konsumtion, inte minst via e-handels påverkan på konsumenthandeln gör att vi ser tydliga tecken på att citylogistik, det vill säga lagerpositioner och distributionslokaler i direkt anslutning till våra storstadsregioner, kommer att bli en allt viktigare del av framtidens logistiklösningar. Goda marknadsförutsättningar, ett fortsatt fokus på framtidens klimatsmarta och hållbara logistiklösningar i kombination med effekten av 2016 års insatser och investeringar gör att vi ser fram emot en fortsatt god utveckling. Jag förväntar mig en förbättrad uthyrningsgrad, möjligheter till nyproduktion och därmed en positiv utveckling av förvaltningsresultatet under 2017.

*Helsingborg, februari 2017*  
*Gustaf Hermelin*



# Bokslutskommuniké januari – december 2016

## Intäkter och resultat

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 70 procent till 786,6 Mkr (464,2), främst tack vare förvärvet av Tribona.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 69 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 knappa 5 år.

### Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2017	124	78,8	9
2018	59	62,5	7
2019	52	131,4	15
2020	59	141,0	16
2021	12	115,5	14
2022	13	64,6	8
2023+	49	266,9	31
<b>Totalt</b>	<b>368</b>	<b>860,7</b>	<b>100</b>

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 85 procent till -208,5 Mkr (-112,9) till största delen beroende på ett betydligt större fastighetsbestånd och en större vakans vilket medför att en större andel av mediakostnaderna belastar 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 -244,3 Mkr (-94,3) och ökningen är en effekt av förvärvet av Tribona. Till följd av förvärvet har den genomsnittliga räntan ökat med cirka 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 22 procent till 316,0 Mkr (259,3). Kostnader om cirka 20 Mkr består av ett större antal enskilda poster kopplade till förvärvet av Tribona, 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.

Årets resultat är 338,4 Mkr, vilket är 233,1 Mkr lägre än föregående år huvudsakligen som effekt av lägre resultatet från fastighetsförsäljningar och orealiserade värdeförändringar från fastigheter. Årets positiva värdeförändringar från fastigheter motverkas delvis av upplösning av goodwill från Tribona-förvärvet.

Värdeförändring på derivat är negativ till följd av att de långa marknadsräntorna sjunkit.

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

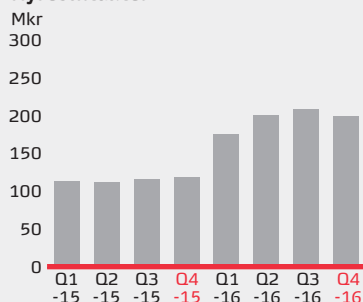
### Regioner

Mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>				
Göteborg	32,1	26,5	126,3	108,9
Helsingborg	29,6	21,6	115,5	73,4
Jönköping	22,6	16,3	86,5	52,9
Malmö	27,2	5,5	117,5	22,3
Stockholm	88,2	49,2	340,8	194,9
Projekt Solna	-	-	-	11,8
<b>Totalt</b>	<b>199,7</b>	<b>119,1</b>	<b>786,6</b>	<b>464,2</b>
<b>Driftsöverskott</b>				
Göteborg	27,0	17,7	103,6	79,9
Helsingborg	21,8	14,9	85,7	50,7
Jönköping	14,3	12,9	59,1	41,4
Malmö	13,3	4,2	64,9	16,5
Stockholm	71,8	38,7	264,8	153,2
Projekt Solna	-	-	-	9,6
<b>Totalt</b>	<b>148,2</b>	<b>88,4</b>	<b>578,1</b>	<b>351,3</b>

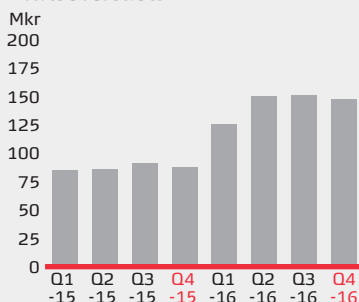
### Närstående

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB och AB Elmsäters i Enhörna avseende konsulttjänster samt räntekostnader till Backahill AB.

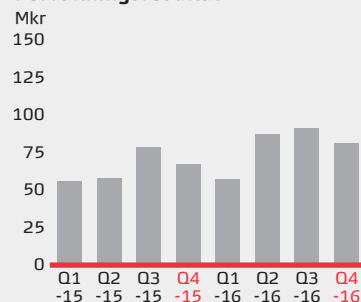
### Hysesintäkter



### Driftsöverskott



### Förvaltningsresultat



## Rapport över totalresultat

Mkr	2016	2015	2016	2015
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	199,7	119,1	786,6	464,2
Fastighetskostnader	-51,5	-30,7	-208,5	-112,9
<b>Driftsöverskott</b>	<b>148,2</b>	<b>88,4</b>	<b>578,1</b>	<b>351,3</b>
Central administration	-6,9	-12,1	-33,0	-26,7
Övriga rörelseintäkter	4,2	0,1	10,3	23,1
Övriga rörelsekostnader	-6,3	-	-6,7	-13,7
Andel i resultat från intresseföretag	1,9	12,2	-6,0	12,4
Finansiella intäkter	1,3	3,0	17,6	7,2
Finansiella kostnader	-61,1	-24,4	-244,3	-94,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>81,3</b>	<b>67,2</b>	<b>316,0</b>	<b>259,3</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	4,7	0,9	9,8	102,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	9,9	68,5	138,3	198,3
Värdeförändring goodwill	-	-	-38,9	-
Värdeförändringar derivat	104,5	28,1	-38,6	30,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>200,4</b>	<b>164,7</b>	<b>386,6</b>	<b>590,3</b>
Aktuell skatt	-5,5	-3,9	-5,5	-3,9
Uppskjuten skatt	-29,1	-15,5	-42,7	-14,9
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>165,8</b>	<b>145,3</b>	<b>338,4</b>	<b>571,5</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Omräkningsdifferens	-0,8	-	7,3	-
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>165,0</b>	<b>145,3</b>	<b>345,7</b>	<b>571,5</b>
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	165,0	145,2	345,7	571,5
Periodens/Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-	0,1	-	-
<b>Nyckeltal</b>				
Eget kapital, kr per aktie	109,1	96,5	109,1	96,5
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	135,8	115,0	135,8	115,0
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	4,7	5,7	10,2	22,3
Antal utestående aktier, miljoner	35,7	25,6	35,7	25,6

## Kvartalsöversikt

	2016	2016	2016	2016	2015	2015	2015	2015
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Hysesintäkter, Mkr	199,7	208,9	201,2	176,8	119,1	117,5	113,0	114,6
Driftsöverskott, Mkr	148,2	152,0	151,3	126,6	88,4	91,9	87,2	85,8
Överskottsgrad, %	74,2	72,8	73,5	71,6	74,2	78,2	77,2	74,9
Uthyrningsgrad, %	93,0	92,0	91,7	85,6	95,5	96,8	96,0	95,8
Förvaltningsresultat, Mkr	81,3	91,0	86,8	56,9	67,2	78,5	57,7	55,9
Periodens resultat, Mkr	165,8	69,3	63,4	39,9	145,3	52,3	305,5	68,4
Avkastning på eget kapital, %	4,5	2,1	1,9	1,4	6,0	2,3	14,1	3,4
Soliditet, %	31,6	28,2	28,0	28,4	35,7	38,0	37,8	32,6
Börskurs vid periodens slut, kr	128,50	142,00	123,00	125,00	115,75	120,00	133,50	131,25
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	2,22	2,65	1,81	2,15	1,99	2,95	2,24	2,16
Resultat per aktie, kr	4,7	2,1	1,9	1,3	5,6	2,0	11,8	2,6
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	135,8	132,8	130,1	128,8	115,0	108,6	103,1	101,3

## Finansiell ställning

### Kassaflöde

Mkr	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Resultat före skatt	386,6	590,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-90,7	-348,8
Betald skatt	-1,6	-
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>294,3</b>	<b>241,5</b>
Förändring av rörelsefordringar	-99,0	8,2
Förändring av rörelseskulder	94,2	29,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>289,5</b>	<b>279,2</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-827,8	-467,0
Avyttring av verksamheter	462,2	771,9
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-574,7	-142,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	140,0	1,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,4	-0,3
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Förändring av finansiella tillgångar	226,6	-597,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-578,1</b>	<b>-434,4</b>
Nyemission	323,0	-
Förändring av lån	9,2	234,2
Utbetald utdelning	-99,7	-76,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>232,5</b>	<b>157,3</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-56,1</b>	<b>2,1</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>201,5</b>	<b>199,4</b>
Kursdifferens i likvida medel	0,1	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>145,5</b>	<b>201,5</b>

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 52,8 Mkr till 294,3 Mkr (241,5). Kassaflödet har påverkats av såväl betydande förvärv som försäljningar.

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

De genomförda försäljningarna av fastigheterna Högsbo 21:2 i Göteborg, Partille 11:24 och åtta fastigheter i Malmö har påverkat kassaflödet positivt med 602,2 Mkr.

Likvida medel vid årets slut uppgick till 145,5 Mkr (201,5).

## Rapport över finansiell ställning

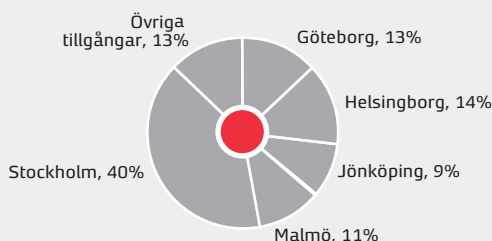
Mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Goodwill	613,5	-
Förvaltningsfastigheter	10 786,4	4 781,5
Materiella anläggningstillgångar	2,3	1,6
Finansiella anläggningstillgångar	88,2	1 282,7
Uppskjuten skattefordran	135,6	57,8
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Tillgångar tillgängliga för försäljning	-	559,2
Kortfristiga fordringar	573,4	63,6
Likvida medel	145,5	201,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 344,9</b>	<b>6 947,9</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 899,9	2 473,4
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,4
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	2 788,0	2 409,4
Uppskjuten skatteskuld	1 125,7	395,7
Övriga långfristiga skulder	517,5	125,9
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder tillgängliga för försäljning	-	386,3
Skulder till kreditinstitut	3 669,2	997,5
Övriga kortfristiga skulder	340,2	155,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 344,9</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 innebär 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, vilken minskats med 38,9 Mkr utöver vad som realiserats vid försäljningar. Effekterna av ett rörelseförvärv medför att balansräkningen ökar och således påverkar relaterade nyckeltal.

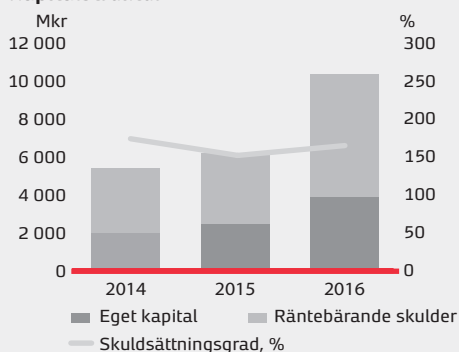
Under fjärde kvartal har Catena stärkt likviditeten genom erhållande av 315 Mkr av den förskjutna köpeskillingen avseende den under 2015 gjorda försäljningen av projektet Haga Norra i Solna. Nettot av transaktionen har påverkat realiserad värdeförändring med minus 7 Mkr.

### Fördelning av tillgångar



Totala tillgångar, 12 344,9 Mkr

### Kapitalstruktur



## Förändring i eget kapital

Mkr	2016	2015
	31 dec	31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>2 477,8</b>	<b>1 984,8</b>
Lämnad utdelning aktieägare	-99,7	-76,9
Nyemission	1 180,5	-
Omräkningsdifferens	7,3	-
Förändring av andel i minoritet	-	-1,6
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	338,4	571,5
<b>Utgående balans</b>	<b>3 904,3</b>	<b>2 477,8</b>
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	3 899,9	2 473,4
Innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,4

## Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 6 457,2 Mkr (3 754,1) och låneramen uppgick till 6 906,3 Mkr per den 31 december 2016.

Ränte- bindning, år	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2017	1 618,3	2,4	25,1
2018	764,0	3,4	11,8
2019	300,0	4,8	4,6
2020	562,0	4,1	8,7
2021	751,7	4,4	11,6
2022	883,9	4,4	13,7
2023	1 070,0	3,8	16,6
>2024	507,3	3,0	7,9
<b>Totalt</b>	<b>6 457,2</b>	<b>3,6</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2016-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Kapital- bindning, år	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2017	4 084,3	3 635,2	449,1
2018	381,3	381,3	-
2019	1 378,9	1 378,9	-
2020	983,6	983,6	-
>2024	78,2	78,2	-
<b>Totalt</b>	<b>6 906,3</b>	<b>6 457,2</b>	<b>449,1</b>

Efter årets slut har Catena omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 3,2 Mdr, varav 234 Mkr avser obligationsfinansiering med pant i fastigheter via SFF (Svensk Fastighetsfinansiering AB).

## Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivatet marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -464,5 Mkr (-115,7). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 73 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

## Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta,%	Mkr
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>4 457,6</b>

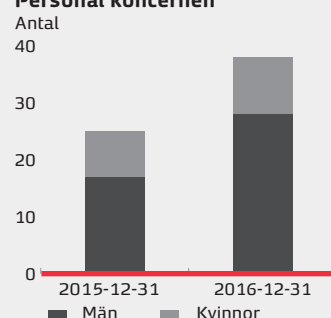
## Räntesäkringar via räntecap

Startår	Slutår	Räntetak,%	Mkr
2013	2018	2,0	262,0
<b>Totalt</b>			<b>262,0</b>



Köpingegården 1, Helsingborg

## Personal koncernen



# Fastighetsbeståndet

## Fastighetsbestånd per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	11	201,6	1 642,8	132,8	97	128,5	82
Helsingborg	20	258,8	1 713,4	127,1	92	116,5	74
Jönköping	13	230,3	1 120,0	120,0	90	108,1	68
Malmö	14	173,5	1 351,0	121,4	92	111,9	55
Stockholm	36	626,7	4 959,2	424,4	93	395,7	78
<b>Totalt</b>	<b>94</b>	<b>1 490,9</b>	<b>10 786,4</b>	<b>925,7</b>	<b>93</b>	<b>860,7</b>	<b>74</b>

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärvet av Tribona har skett genom ett offentligt uppköps-erbjudande 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 året till 529,0 Mkr (131,6), varav en stor del avser investeringen i vårt e-handelskluster E-City Engelholm där etapp 1 om 14 500 kvadratmeter är färdigställd och etapp 2

om 43 500 kvadratmeter tas i bruk av Boozt under våren 2017.

Den näst största investeringen är den nya volymterminalen i Nässjö på 9 700 kvadratmeter som nyss tagits i bruk av en hyresgäst.

Vidare har även större hyresgästanpassningar pågått under året på Dikartorp 3:12, Stockholm och Tågarp 16:17, Burlöv.

Försäljningar och förvärv av bolag och fastigheter under året listas nedan i tabellen.

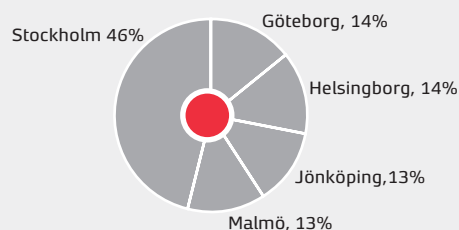
## Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt per år, Mkr
Tribonaförvärv	16-01-26	Alla		708 997	5 264,6	398,9
Del av Gamlarp 4:1	16-10-01	Jönköping	Nässjö	Mark	3,7	0,0
Tågarp 16:22	16-11-01	Malmö	Burlöv	9 500	46,1	5,5
Skogskojan 1	16-11-07	Stockholm	Östersund	3 466	56,5	3,8
Sockret 1	16-11-16	Malmö	Malmö	Mark	7,2	0,1
Sockret 2	16-11-16	Malmö	Malmö	Mark	8,8	0,1
Sockret 6	16-11-16	Malmö	Malmö	10 178	26,0	3,2
Drivremmen 1	16-12-20	Stockholm	Stockholm	33 123	338,1	22,0
Ekeby 2:2	16-12-20	Stockholm	Eskilstuna	7 976	39,9	3,4
Batteriet 7 & 8	16-12-20	Stockholm	Umeå	4 376	23,7	1,3
Mållås 4:4	16-12-20	Stockholm	Sundsvall	8 120	43,3	1,8
Däcket 1	16-12-20	Jönköping	Oskarshamn	2 908	12,7	3,6
Boländerna 22:9	16-12-20	Stockholm	Uppsala	3 546	4,9	1,7
<b>Totalt</b>				<b>792 190</b>	<b>5 875,5</b>	<b>445,4</b>

## Fastighetsförsäljningar

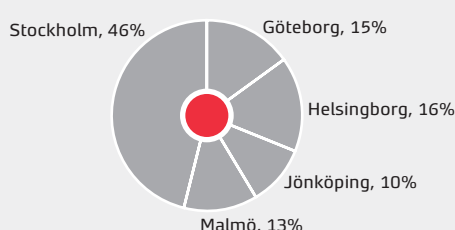
Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Högsbo 21:2	16-01-15	Göteborg	Göteborg	66 180	580,0	0,0
Partille 11:24	16-04-15	Göteborg	Partille	19 600	186,0	5,1
Terminalen 3	16-11-16	Malmö	Malmö	33 300	120,0	3,8
Terminalen 4	16-11-16	Malmö	Malmö	1 290	20,0	7,6
Bronsdolken 9	16-12-19	Malmö	Malmö	2 566	26,6	0,0
Stenåldern 6	16-12-19	Malmö	Malmö	4 536	61,4	0,0
Flygbasen 1	16-12-19	Malmö	Malmö	2 756	25,4	0,0
Stiglädret 7	16-12-19	Malmö	Malmö	1 042	8,1	0,0
Slätthög 5	16-12-19	Malmö	Malmö	4 364	73,5	0,0
Fornlämningen 2	16-12-19	Malmö	Malmö	3 717	55,0	0,0
<b>Totalt</b>				<b>139 351</b>	<b>1 156,0</b>	<b>16,5</b>

### Hyresvärde per region



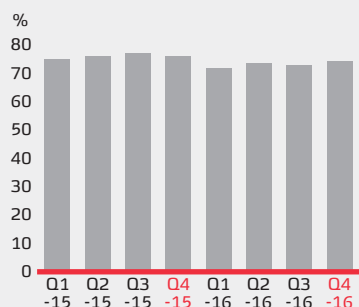
Hyresvärde, 925,7 Mkr

### Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 10 786,4 Mkr

### Överskottsgrad





## Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	5 340,3	55
Förvärv	5 875,5	49
Investeringar i befintliga fastigheter	529,0	
Försäljningar	-1 105,6	-10
Omräkningsdifferens med mera	8,9	
Orealiserade värdeförändringar	138,3	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>10 786,4</b>	<b>94</b>

## Fastighetsvärdering

De orealiserade värdeförändringarna på Catenas fastigheter under året uppgår till 138,3 Mkr (198,3), bland annat som en effekt av väl genomförda projekt, samordningsvinster 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. Under tredje kvartalet externvärderades även huvuddelen av beståndet av två värderingsbolag. I samband med årsskiftet värderades 3,1 Mdkr av fastighetsbeståndet externt.

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 2017 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 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, energisnarta och rätt placerade logistikfastigheter fortsatt är god. Vi ser goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren.

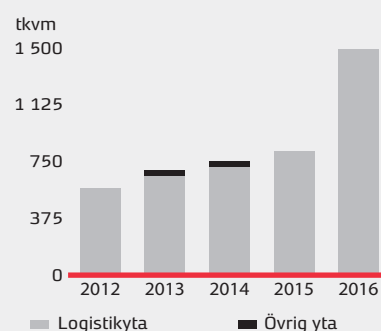
### Catenas hållbarhetsarbete

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 27-37 i årsredovisningen för 2015.



Sothönan 3, Katrineholm

### Logistikyta



## Catena-aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 31 december 2016 var 128,50 kronor mot öppningskursen den 4 januari 2016 som var 115,00 kronor, vilket innebär en ökning under perioden med 11,7 procent. Under året har Catena-aktien som högst noterats i 145,00 kronor och som lägst i 109,25 kronor.

Under fjärde kvartalet har bolaget genomfört en kontant riktad nyemission om 2 500 000 aktier.

Per den 31 december har Catena 14 691 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 35 735 506 stycken.

För den här rapporten har nyemissionen inneburit att omräkning skett av resultat- och kassaflödesnyckeltal med hänsyn till fondemissionselementet i nyemissionen.

## Utdelningspolicy

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

## Ägarstruktur 2017-01-31

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	31,4
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	11,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 539	9,9
SFU Sverige AB	1 847	5,2
Nordea Investment Funds	1 331	3,7
CGML PB Client Acct-Sweden Treaty (Carve Capital)	1 127	3,2
Swedbank Robur fonder	949	2,6
JP Morgan Bank Luxembourg SA	848	2,4
Skagen Vekst Verdipapirfond	827	2,3
Danske Capital Sverige AB	806	2,3
CRHE Invest AB	770	2,2
Verdipapirfond Odin Ejendom	455	1,3
Skagen M2 Verdipapirfond	396	1,1
Övriga aktieägare	7 649	21,3
<b>Totalt</b>	<b>35 736</b>	<b>100,0</b>

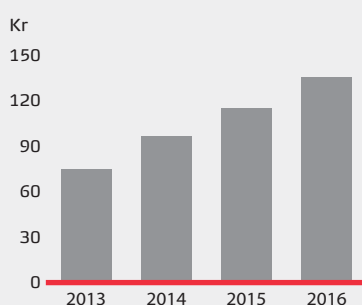
## Nyckeltal <sup>1)</sup>

För definition av nyckeltal, se sidan 14.	2016 jan-dec	2015 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Hysesintäkter, Mkr	786,6	464,2
Driftsöverskott, Mkr	578,1	351,3
Överskottsgrad, %	73,5	75,7
Hysesvärde, Mkr	925,7	511,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	95,5
Belåningsgrad, %	59,9	70,3
Uthyrbar yta, tkvm	1 490,9	816,8
<b>Finansiella</b>		
Förvaltningsresultat, Mkr	316,0	259,3
Resultat före skatt, Mkr	386,6	590,3
Årets resultat, Mkr	338,4	571,5
Balansomslutning, Mkr	12 344,9	6 947,9
Avkastning på eget kapital, %	10,6	25,6
Avkastning på totalt kapital, %	6,9	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	4,8
Genomsnittlig ränta, %	3,6	2,6
Räntebindning, år	3,5	3,1
Kapitalbindning, år	1,5	2,5
Soliditet, %	31,6	35,7
Soliditet exklusive goodwill, %	33,3	35,7
<b>Aktierelaterade</b>		
Börskurs vid årets slut, kr	128,50	115,75
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr <sup>2)</sup>	8,87	9,34
Eget kapital per aktie, kr	109,13	96,46
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>2)</sup>	9,53	10,03
Resultat per aktie, kr <sup>2)</sup>	10,20	22,11
Substansvärde per aktie Epra Nav (inklusive goodwill), kr	149,80	115,00
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	135,80	115,00
Antal utestående aktier, miljoner	35,7	25,6
P/E-tal	13	5

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

<sup>2)</sup> Nyckeltal har omräknats retroaktivt med hänsyn till fondemissionselementet i nyemissionen den 11 oktober 2016.

Substansvärde per aktie, EPRA NAV



Kursutveckling 2015-01-01 – 2016-12-31



## Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2016	2015
Mkr	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	47,6	30,2
Kostnad för utförda tjänster	-70,0	-55,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-22,4</b>	<b>-24,9</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	101,0	42,7
Resultat från andelar i koncernföretag	226,6	133,2
Räntekostnader och liknande kostnader	-321,8	-99,4
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-16,6</b>	<b>51,6</b>
Bokslutsdispositioner	-0,1	-
Skatt på årets resultat	-14,3	-17,7
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-31,0</b>	<b>33,9</b>

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

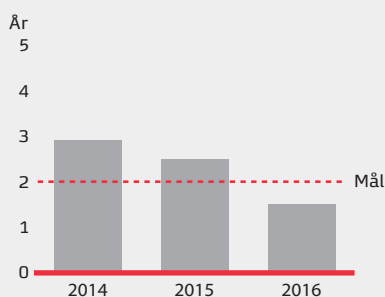
Balansräkning	2016	2015
Mkr	31 dec	31 dec
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	2,3	1,6
Finansiella anläggningstillgångar	3 252,6	1 856,4
Uppskjuten skattefordran	39,4	29,4
Långfristiga fordringar	4,1	-
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar på koncernföretag	3 983,1	1 210,3
Fordringar på intresseföretag	92,7	33,3
Kortfristiga fordringar	6,6	5,8
Likvida medel	113,7	201,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 494,5</b>	<b>3 338,0</b>
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>		
Eget kapital	2 168,9	1 119,1
Obeskattade reserver	0,1	-
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	-	316,8
Övriga långfristiga skulder och avsättningar	177,9	116,2
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	316,8	67,2
Skulder till koncernföretag	4 740,3	1 667,5
Skulder till intresseföretag	46,4	14,9
Övriga kortfristiga skulder	44,1	36,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 494,5</b>	<b>3 338,0</b>



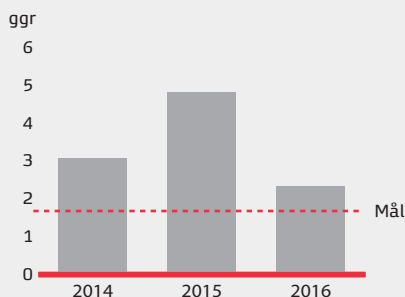
Del av Gamllarp 4:1, Nässjö

## Finansiella mål

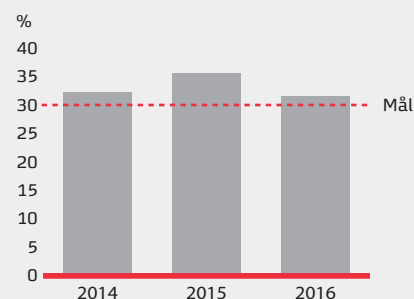
### Genomsnittlig kapitalbindning



### Räntetäckningsgrad



### Soliditet



## Övriga väsentliga händelser under året



Med anledning av det offentliga uppköpserbjudandet 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. Det pågår tvångsinlösen av kvarvarande aktier i Tribona och skiljenämnd är bildad. Styrelsen i Tribona beslutade om avnotering av Tribonas aktier från Nasdaq Stockholm. Den sista dagen för handel med Tribonas aktie var 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 58 000 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 sker 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 Höglands Logistik AB i Nässjö. Hyresavtalet började gälla 1 oktober 2016 och löper i 10 år.



Catena har tecknat avtal om försäljning av fastigheten Partille 11:24 i Göteborg till ett fastighetsvärde om 186 Mkr. Köparen tillträdde fastigheten den 15 april.

Under maj har SFF emitterat säkerställda obligationer om 652 Mkr. Catena deltar med logistikfastigheten Nattskiftet 11 i Stockholm och lånar via en tvåårig obligation ett belopp om 211 Mkr med en rörlig ränta om 3 månader Stibor plus 0,95 procent.

Catena har fattat beslut om att investera cirka 50 Mkr i fastigheten Tågarp 16:17 utanför Malmö. Investeringen möjliggör nyuthyrning till både Espresso House och MatHem på ett 10-årigt respektive 3-årigt hyresavtal. Den totala

årshyran kommer uppgå till cirka 12 Mkr och ombyggnationen kommer bli klar i början på 2017.

Tillsammans med Malmö Kommun har Catena tecknat avtal om byte av fastigheter. Catena avyttrar fastigheterna Terminalen 3 och 4 i Malmö på drygt 34 000 kvadratmeter till ett fastighetsvärde om 140 Mkr. Samtidigt förvävar Catena från Malmö Kommun tre fastigheter Sockret 1, 2 och 6 samt marken till Sockret 4, som idag innehas med tomträtt, till ett fastighetsvärde om 50 Mkr. Fastigheterna tillträdde i november 2016.

Ett aktieägaravtal har tecknats med Örebro kommuns helägda bolag, Örebroporten Förvaltning AB och Lokalusman i Örebro 2 AB om ett gemensamt bolag vid namn Törsjö Logistik AB. Bolaget äger cirka 720 000 kvadratmeter förstklassig logistikmark och parterna ska gemensamt verka för en ny detaljplan på området. Markområdet ligger nära de fastigheter Catena redan äger i Örebro. Vid full utbyggnad av området kommer investeringen i Törsjö Logistik AB uppgå till cirka 2 Mdkr.



Under tredje kvartalet har Catena tecknat avtal om att förvärva fastigheten Burlöv Tågarp 16:22 i utkanten av Malmö. Affären sker som ett bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om 46 Mkr. Fastigheten som är på cirka 4 000 kvadratmeter har en årlig hyresintäkt på cirka 5 Mkr och tillträdde den 1 november 2016.

Vidare har avtal tecknats om förvärv av fastigheten Östersund Skogskojan 1. Även denna affär är ett bolagsförvärv och det underliggande fastighetsvärdet är 56 Mkr. Fastigheten har en årlig hyresintäkt om cirka 4 Mkr och omfattar cirka 3 500 kvadratmeter som är anpassade både för brev- och pakethantering. Tillträde har skett den 7 november 2016.

Catena har anställt Benny Thögersen som ny vice VD. Thögersen kommer närmast från Knapp AB och tillträdde tjänsten den 1 december 2016. Mikael Halling som innehaft tjänsten som vice VD i Catena sedan 2013 har valt att trappa ner men kommer fortsätta som affärsutvecklare och senior advisor för Catena.



Skogskojan 1, Östersund



Under fjärde kvartalet har Catena genomfört en riktad kontant nyemission om 2,5 miljoner aktier till en teckningskurs om 132 kr per aktie. Emissionen har inneburit att bolaget tillfördes cirka 330 Mkr innan avdrag för transaktionskostnader och medfört att befintliga aktieägare fått sin ägarandel utspädd med cirka 7 procent. Avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt har skett i syfte att bredda den institutionella ägarbasen samt möjliggöra tillväxt i form av investeringar i värdeskapande projekt och förvärv av strategiskt lokaliserade och hållbara logistikfastigheter.

Catena har utsett ny valberedning för årsstämman 2017 bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna: Henry Klotz för Endicott Sweden AB, Anders Nelson för Backahill Kil AB, Eva Gottfridsdotter-Nilsson för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Klas Andersson utsedd av SFU Sverige AB.

Avtal har tecknats om förvärv av fastigheten Vångagärdet 20 i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 102 Mkr. Tillträde till fastigheten har skett den 1 februari 2017. Vångagärdet 20 omfattar cirka 26 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta med en årlig hyresintäkt om drygt 8 Mkr.

Beslut har tagits att investera 200 Mkr i fastigheten Mölnlycke Härryda Solsten 1:102. Läs gärna mer på sidan 2 i denna bokslutskommuniké.

Catena har den 14 december även tecknat avtal om förvärv och tillträde sex logistikfastigheter till ett fastighetsvärde om 474 Mkr. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 49 000 kvadratmeter och är strategiskt belägna intill större städer och utmed landets viktigaste vägar. Hyresvärdet uppgår till cirka 34 Mkr med en genomsnittlig kontraktstid om cirka 13 år. DHL är säljare och fortsätter som hyresgäst i fastigheterna.

Härutöver har Catena sålt och den 19 december frånträtt sex mindre fastigheter i Malmö som Catena framgent bedömt inte lämpa sig för logistikändamål. Uthyrningsbar yta uppgick till 19 000 kvadratmeter och fastigheterna hade ett hyresvärde om drygt 20 Mkr. Affären gjordes till ett fastighetsvärde om 250 Mkr vilket var i nivå med bokförda värden.

Inför årsskiftet har mindre förändringar skett av ledningsgruppen i Catena där nytillträdde vVD Benny Thögelsen inträder och Mikael Halling samt Lena Haraldsson utgår ur ledningsgruppen. Ledningsgruppen består nu av VD, Vice VD, CFO, HR och fyra regionschefer.



Nattskiftet 11, Stockholm

### Väsentliga händelser efter årets utgång

Catena har den 18 januari 2017 deltagit i obligation via SFF (Svensk Fastighetsfinansiering AB) om totalt 234 Mkr med den i december 2016 förvärvade terminalen Stockholm Drivremmen 1. 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.



Backa 23:5, Hisings Backa

## 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.

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 16 februari 2017  
Catena AB (publ)  
Styrelsen

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

## Definitioner

### Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt, med återläggning av finansiella kostnader och värdeförändring derivat, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

### Belåningsgrad

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

### Driftsöverskott

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträtsavgälder och fastighetsskatt.

### 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.

### Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

### Hyresvärde

Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

### Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

### Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV

Eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen samt goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknat per aktie.

### Långsiktigt substansvärde inklusive goodwill per aktie, EPRA NAV

Eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, beräknat per aktie.

### 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 orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

### Soliditet exklusive goodwill

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutning med avdrag för goodwill.

### Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

## 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 Skandinavien* 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.

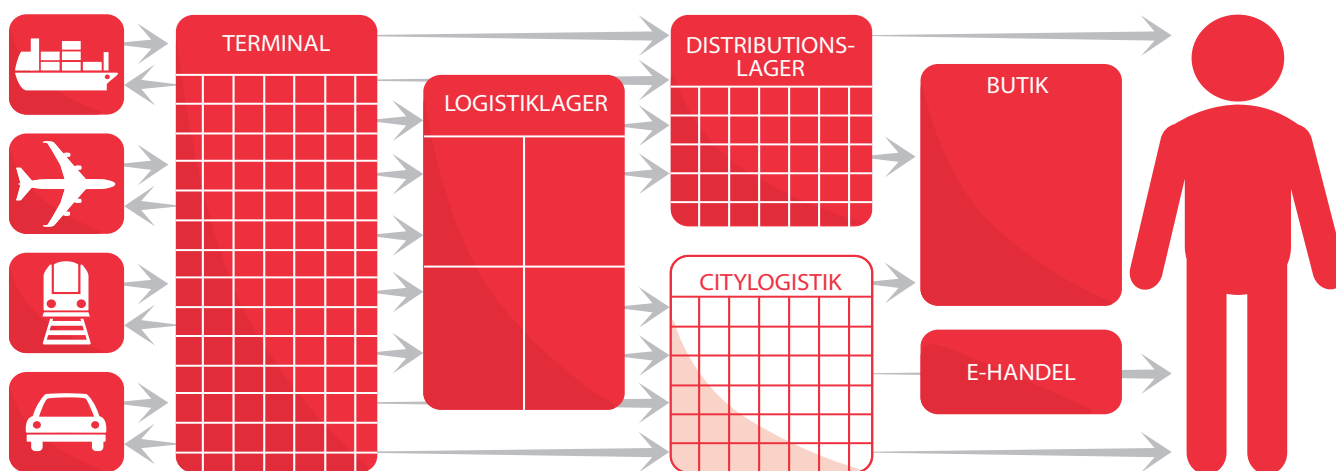
### Affärsidé

*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 transporternas effektivitet en viktig faktor för företagens lönsamhet. Samtidigt ställer klimatutmaningen nya hårdare krav för att minska miljöpåverkan. Catena erbjuder lokal-lösningar, som ger såväl kostnads- som miljöfördelar, längs utmärkta gröna korridorer

### Kunderbjudandet

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.



Norra Varalöv 31:11, Ängelholm

## 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 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