

CATENA Q4

Bokslutskommuniké januari – december 2018

- Hyresintäkterna ökade med 22 procent till 1 090,7 Mkr (892,0).
- Driftsöverskottet ökade med 23 procent till 827,6 Mkr (671,2).
- Förvaltningsresultatet ökade med 30 procent till 571,3 Mkr (440,1).
- Årets resultat ökade till 823,4 Mkr (634,7), motsvarande ett resultat per aktie om 21,93 kr (16,08), varav värdeförändringar ingår med 368,8 Mkr (318,5).
- Substansvärde per aktie Epra Nav ökade till 169,53 kr (149,85).
- Styrelsen föreslår en utdelning på 5,75 kronor per aktie (4,50).

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Catena har förvärvat och tillträtt fastigheten Lagret 1 i Umeå till ett fastighetsvärde om 174 Mkr.
- Hyresavtal har tecknats med Nowaste och Catena investerar ytterligare 101 Mkr i nybyggnation i Helsingborg.
- Catena har tecknat avtal om förvärv av 600 000 kvadratmeter mark intill E-City Engelholm till ett fastighetsvärde om 42,5 Mkr.



FASTIGHETER FÖR **SMARTARE, BÄTTRE OCH SNABBARE** LOGISTIKLÖSNINGAR

Notera : Informationen i denna delårsrapport är sådan som Catena AB (publ) ska offentliggöra enligt lag om värdepappersmarknad. Information lämnades för offentliggörande den 15 februari klockan 08:00.

Citynära livsmedelslogistik för Svensk Cater

Svensk Cater är en av Sveriges ledande livsmedelsgrossister för uteätarmarknaden och storkök. Företaget är rikstäckande och från Luleå i norr till Malmö i söder har man 19 lager, alla med ett noga utvalt sortiment som möter den lokala marknadens behov. Med över 52 000 aktiva varunummer är Svensk Cater den grossist i Sverige som har det bredaste och djupaste varusortimentet. Svensk Cater ingår i Euro Cater A/S och omsätter i Sverige cirka 4,5 Mdkr och har 1 000 anställda och 14 000 kunder.

I november 2018 kunde Svensk Cater flytta in i sitt nya citynära distributionslager på Logistikposition Sunnanå utanför Malmö. Ett lager i den befolkningstäta regionen kring Malmö har länge varit högt på listan och Sunnanå visade sig optimalt för Svensk Cater. Lokalerna har kunnat skräddarsys för Svensk Caters behov, närheten till restaurangstäta Malmö med omnejd är viktigt liksom det absolut idealiska logistiska läget med direkt avfart från riksväg 11 och ytterligare endast 300 meter till avfarten ifrån E6/E20.

Svensk Cater är den andra etableringen på Logistikposition Sunnanå. Sedan tidigare finns DHL på plats med en terminal om 17 000 kvadratmeter. Andra hyresgäster som redan är klara är livsmedelskollegan Chefs Culinar med ett eget lager och DS Smith och Lekia som skall flytta in i en av de två byggnader om totalt 36 000 kvadratmeter som just nu uppförs och detaljplanearbete pågår för ytterligare över 100 000 kvadratmeter.

– ”Last mile distribution”, att kunna förse storstäder med effektiva in- och utleveranser, blir ett viktigare och viktigare begrepp. Därför är Logistikposition Sunnanå unik både med sin storlek, med goda expansionsmöjligheter, alldeles intill Malmö och med närheten till viktiga anslutningar och transportknutar, säger Catenas regionchef Jörgen Eriksson.

Toppmodernt livsmedelslager

Svensk Caters nya distributionslager är helt anpassat och utrustat för en fullsortimentsgrossist i uteätarbranschen. I det 8 400 kvadratmeter stora lagret finns sex korridorer uppdelade på två frystrymmen, två kylutrymmen med ett antal temperaturzoner och två torr-/koloniallager samt ett lager för alkohol-

drycker. I anslutning till de sex korridorerna finns en kyl- och utlastningshall som tillsammans med Svensk Caters egna lastbilflotta säkerställer att kyl- och frysadjan hålls intakt hela vägen till kund.

– Närheten till våra kunder är mycket viktig. Vårt nya anpassade lager ger oss inte bara bästa förutsättningarna för att stärka vår roll som restaurang- och storhushållsgrossist i Skåne utan även expandera till fler kunder, säger Jerry Blomberg, Svensk Caters grossistchef i Malmö.

Energieffektivitet ett krav

Intresseförskjutningen mot ökat etiskt företagande och hållbara lösningar fördjupas i takt med att uteätarnas kunskap och samhällets krav ökar. Svensk Cater arbetar målmedvetet med olika certifieringar för att möta och överträffa kundernas förväntningar. Företagets hållbarhetsfokus genomsyrar också själva lagret som har en specialanpassad CO₂-anläggning som effektivt återvinner överskott från kyl/frysanläggningar till uppvärmning av övriga delar av anläggningen.

– Värme och energi är den största enskilda driftkostnaden för fastigheter, på Catena har vi stor vana att arbeta med optimerad energianvändning för både bättre miljöprestanda och lägre kostnader. Anläggningen i Sunnanå är inget undantag, konstaterar Jörgen Eriksson.

Kapacitet att fördubbla omsättningen

De senaste åren har Svensk Cater expanderat sin verksamhet och det nya lagret i Malmö utgör tillsammans med Stockholmslagret företagets största. Samtidigt finns möjlighet till expansion både i befintliga anläggningen och genom tillbyggnad.

– Samarbetet med Catena har fungerat väldigt väl och möjligheterna till expansion är viktiga för oss. Med vårt nya lager har vi en sådan kapacitet att vi kan fördubbla vår kapacitet från idag, säger Jerry Blomberg.



Koncernen i siffror

	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	285,3	233,4	1 090,7	892,0
Driftsöverskott, Mkr	217,1	170,3	827,6	671,2
Överskottsgrad, %	76,1	73,0	75,9	75,2
Förvaltningsresultat, Mkr	148,5	107,1	571,3	440,1
Periodens/årets resultat, Mkr	158,1	103,7	823,4	634,7
Resultat per aktie, kr	4,19	2,89	21,93	16,08
Soliditet, %	33,2	32,3	33,2	32,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	94,7	95,9	94,7

Starka kassaflöden ger fortsatt genomförandekraft

Med fjärde kvartalets resultat summerar vi ett starkt 2018. Vårt aktiva projektutvecklingsarbete är framgångsrikt och vi håller en hög leveranstakt där nya projekt kontinuerligt initieras. En förbättrad uthyrningsgrad bidrar till ett ökat förvaltningsresultat som i sin tur genererar en god kassaflödesutveckling.

Hysesintäkterna för året ökade med 22 procent och driftsöverskottet ökade med 23 procent, en utveckling som främst drivs av att större projekt färdigställs och genom förvärv. Även detta år förbättrades Catenas uthyrningsgrad och uppgick till rekordhöga 95,9 procent vid utgången av 2018. Förvaltningsresultatet uppgår till 571,3 Mkr, vilket är en ökning med 30 procent i jämförelse med föregående år. Vi kan konstatera en generellt trögare finansmarknad under vintern 2018 vilket bland annat påverkat prisnivåerna för obligationer. Relativt sett är dock Catena starkt rustade med en liten andel obligationsförfall under 2019 och en stor andel banklån av den totala lånestocken.

Med vår kapacitet har vi goda förutsättningar för fortsatt tillväxt. Våra kloka beslut över tid genererar de kassaflöden som är en så viktig förutsättning för vår fortsatta genomförandekraft. Resultaten åstadkommer vi med en effektiv förvaltning och administration som lyckats göra det vi är bäst på ännu bättre.

Lönsamt läge

Vår vision att länka Skandinavien godsflöden leder oss rätt. Transporternas effektivitet är en avgörande faktor för våra kunders lönsamhet och Sverige utgör ett naturligt logistiknav på den skandinaviska marknaden där en stor del av befolkningen kan nås snabbt. Med en enhet i Stockholmsområdet och en i Öresundsregionen sker leverans till större delen av skandinaverna inom fyra timmar. Vi upplever ett ökande intresse för "Greater Copenhagen", läget är högintressant som nav i ett heltäckande, skandinaviskt logistiknät men vår styrka är att erbjuda logistikanläggningar längs alla viktiga transportleder. I oktober förvärvade Catena en fastighet i Umeå som stärker vår position i norra Sverige och varifrån hyresgästen PostNord kan säkerställa en heltäckande varuförsörjning på den nordiska marknaden.

Förändrade varuflöden, högre andel digitalt driven handel och alltmer komplex logistik gynnar vår affär och driver våra kassaflöden. Vi ser fortsatt tillväxt i vår bransch och Catenas fokus på hållbara, effektiva logistikanläggningar på strategiska lägen matchar de framväxande behoven mer än väl.

Nära partnerskap – en framgångsfaktor

Genom att erbjuda fastigheter som motsvarar högt satta krav tillför vi värde men det är i vår roll som aktiv samtalspartner som utveckling sker och förtroende skapas. Ett exempel är vårt nära samarbete med vår kund, tredjepartslogistikern



Nowaste. I nära samverkan med andra aktörer löser vi de behov som Nowaste har och kan på kort färdigställa ett nytt logistiklager med de bästa förutsättningarna för avancerade automationslösningar. Lagret utgörs till en del av ett tjugo meter högt höglager och byggs intill Nowastes befintliga logistikanläggning på Logstikposition Tostarp i Helsingborg. Samverkan är ett nyckelord även när logistik- och livsmedelsklustret i Findus tidigare lokaler i Bjuv växer fram. Fastigheterna delägs med Backahill och Foodhills, visionen är att bli ledande i Europa på hållbara system för cirkulär livsmedelsproduktion. Under 2018 har vi byggt för framtiden genom projektinvesteringar på området. Utväxlingen på investeringarna ser vi komma inom de närmsta åren men vi ligger före plan och har redan nu fler lokaler uthyrda än kalkylerat.

En god avslutning på ett mycket bra år
Catena har under 2018 arbetat målmedvetet på flera fronter. Vi har haft ett starkt fokus på projektutveckling och vi har träffat avtal om förvärv av viktig logistikmark för att säkra nya logistiklägen. Jag är oerhört stolt över det vi åstadkommer men framförallt är jag stolt över sättet vi gör det på. Catenas dedikerade och engagerade medarbetare strävar alltid efter att överträffa förväntningar i stort som smått – ett vinnande koncept för att utveckla framtidens logistikpositioner.

Helsingborg i februari 2019
Benny Thøgersen, VD

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under året ökade med 22 procent till 1 090,7 Mkr (892,0). Ökningen beror framförallt på förvärv och färdigställande av större projekt.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 67 procent av den totala årshyran. Detta innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv, färdigställda projekt och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till drygt 5 år.

Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2019	149	97,8	8
2020	90	86,9	8
2021	45	202,7	17
2022	42	132,7	11
2023	35	140,6	12
2024	13	99,0	9
2025+	56	407,0	35
Totalt	430	1 166,7	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -263,1 Mkr (-220,8) beroende på ett större fastighetsbestånd. Den kalla vintern med ovanligt mycket snö har också ökat kostnaderna.

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 sommarmånaderna, uppvägs till viss del av en förändring av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -238,6 Mkr under året (-213,2). Ökningen av finansiella kostnader beror delvis på ett större fastighetsbestånd men huvudsakligen beror skillnaden på den omläggning av swappar som genomfördes under första kvartalet 2017 och som då påverkade finansieringskostnaden

positivt med 16,6 Mkr som en engångseffekt. De finansiella kostnaderna, rensat för föregående års omläggning av swappar har ökat med 4 procent samtidigt som lånevolymen har vuxit med 13 procent. Detta visar att Catenas arbete med att sänka räntenivån har gett resultat. Jämfört med 2017 har Catena sänkt den genomsnittliga räntan med 0,5 procentenheter till 2,7 procent (3,2).

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 131,2 Mkr till 571,3 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 30 procent. Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat bestånd samt lägre kostnad för finansiering i förhållande till låneportföljens storlek.

Årets resultat är 823,4 Mkr, vilket är 188,7 Mkr högre än föregående år. Värdeförändringar på fastigheter och goodwill är 41,1 Mkr högre än föregående år medan värdeförändring på derivat är 9,2 Mkr högre än föregående år. Detta som en effekt av att de långa marknadsräntorna ökat under året. De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Den 14 juni tog Riksdagen beslut om nya skatteregler för företagssektorn vilket innebär bland annat en sänkning av bolagsskatten i två steg, till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021. Beslutet innebär en reduktion av årets skattekostnad med 79 Mkr relativt skatt beräknad enligt gällande skattesats 22 procent på grund av att uppskjutna skattefordringar och -skulder värderas till dessa lägre skattesatser.

Driftsöverskott regioner

	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Göteborg	37,3	29,8	144,3	111,2
Helsingborg	30,3	27,3	123,5	100,9
Jönköping	16,6	14,2	63,9	67,4
Malmö	30,7	25,4	111,1	93,0
Stockholm	102,2	73,6	384,8	298,7
Totalt	217,1	170,3	827,6	671,2

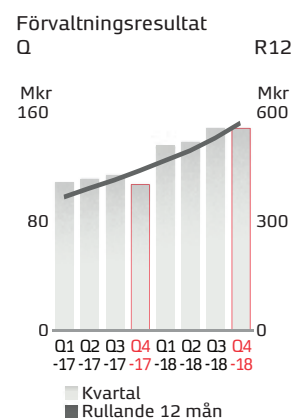
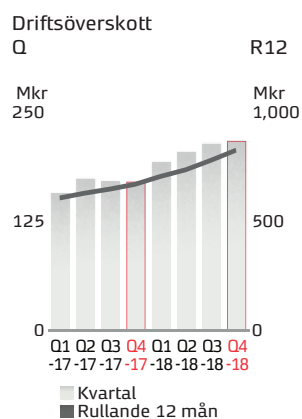
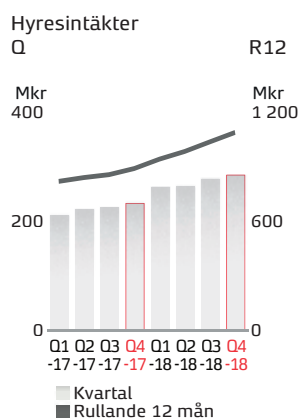
Hyresintäkter regioner

Mkr	okt-dec 2018		okt-dec 2017		jan-dec 2018		jan-dec 2017	
	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*
Göteborg	42,2	2,1	35,5	2,1	165,4	7,8	130,3	6,0
Helsingborg	47,1	3,2	41,7	2,7	175,9	12,5	146,1	10,4
Jönköping	24,7	3,4	22,1	2,3	94,8	12,1	93,9	10,8
Malmö	44,3	10,0	39,7	8,9	170,5	37,7	145,0	32,0
Stockholm	127,0	10,9	94,4	5,0	484,1	40,0	376,7	25,7
Totalt	285,3	29,6	233,4	21,0	1 090,7	110,1	892,0	84,9

* Varav vidarefakturerade kostnader.

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesintäkter	285,3	233,4	1 090,7	892,0
Fastighetskostnader	-68,2	-63,1	-263,1	-220,8
Driftsöverskott	217,1	170,3	827,6	671,2
Central administration	-7,8	-8,4	-31,4	-30,9
Övriga rörelseintäkter	0,7	0,6	2,5	1,7
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,7	-0,3	-1,1
Andel i resultat från intresseföretag	-1,7	1,3	8,6	8,3
Finansiella intäkter	0,8	0,6	2,9	4,1
Finansiella kostnader	-60,5	-56,6	-238,6	-213,2
Förvaltningsresultat	148,5	107,1	571,3	440,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,1	-	4,7	86,3
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	63,0	20,6	329,1	291,1
Värdeförändring goodwill m.m.	-	-	-	-84,7
Värdeförändringar derivat	-20,1	2,6	35,0	25,8
Resultat före skatt	191,5	130,3	940,1	758,6
Periodens/Årets skatt	-33,4	-26,6	-116,7	-123,9
Periodens/Årets resultat	158,1	103,7	823,4	634,7
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	-0,5	4,5	7,3	4,2
Periodens/Årets totalresultat	157,6	108,2	830,7	638,9
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	157,6	108,2	830,7	579,5
Periodens/Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	59,4
Nyckeltal				
Eget kapital, kr per aktie	140,82	122,86	140,82	122,86
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	169,53	149,85	169,53	149,85
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	4,19	2,89	21,93	16,08
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,4	37,7	37,4



Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Resultat före skatt	940,1	758,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-375,6	-337,0
Betald skatt	-13,7	-2,9
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	550,8	418,7
Förändring av rörelsefordringar	-13,9	26,2
Förändring av rörelseskulder	-19,2	-41,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	517,7	403,9
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-75,3	-632,0
Avyttring av verksamheter	24,3	174,3
Förvärv av minoritetsandel	-	-71,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-796,6	-520,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	4,8	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,4	-0,6
Förändring av finansiella tillgångar	28,1	238,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-815,1	-811,5
Förändring av lån	651,9	481,8
Utbetald utdelning	-168,4	-125,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	483,5	356,7
Årets kassaflöde	186,1	-50,9
Likvida medel vid årets början	94,8	145,5
Kursdifferens i likvida medel	0,3	0,2
Likvida medel vid årets slut	281,2	94,8

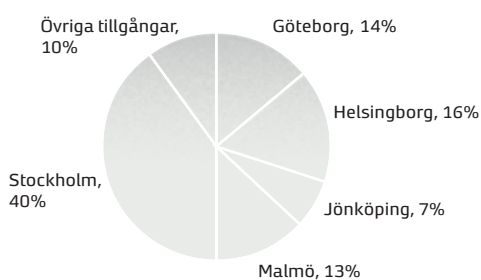
Rapport över finansiell ställning

Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	14 721,1	13 131,1
Materiella anläggningstillgångar	1,5	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	227,0	241,6
Uppskjuten skattefordran	96,9	136,2
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	154,2	137,9
Likvida medel	281,2	94,8
Summa tillgångar	15 984,9	14 246,6
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 308,8	4 596,5
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	6 170,2	6 251,5
Uppskjuten skatteskuld	1 271,6	1 203,5
Övriga långfristiga skulder	491,6	535,9
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	2 346,6	1 316,7
Övriga kortfristiga skulder	396,1	342,5
Summa eget kapital och skulder	15 984,9	14 246,6

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 132,1 Mkr till 550,8 Mkr (418,7). Kassaflödet har påverkats av betydande investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och genom att Catena förvärvat Magnet 6, Snesholm 1:16, Sunnanå 1:20 och 1:21 samt Lagret 1 som aktieförvärv och Mappen 1 och Hästhagen 5 som fastighetstransaktioner.

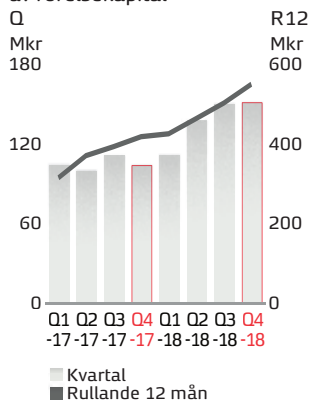
Catena har under året emitterat företagscertifikat som ett komplement till befintlig finansiering. Likvida medel vid årets slut uppgick till 281,2 Mkr (94,8).

Fördelning av tillgångar

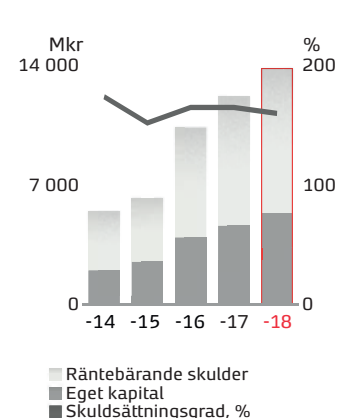


Totala tillgångar, 15 984,9 Mkr

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Kapitalstruktur



Förändring i eget kapital

Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
Ingående balans	4 596,5	3 904,3
Lämnad utdelning aktieägare	-168,4	-125,1
Nyemission ¹⁾	50,0	250,0
Omräkningsdifferens	7,3	4,2
Förvärv av minoritetsandel	-	-63,8
Transaktioner med minoritetsägare	-	-7,8
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	59,4
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	823,4	575,3
Utgående balans	5 308,8	4 596,5
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	5 308,8	4 596,5

¹⁾ Nyemission om 50 Mkr (2018) och 250 Mkr (2017) har använts för kvittning av förvärvsskulder.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 8 516,8 Mkr (7 568,2) och låneramen uppgick till 9 056,6 Mkr per den 31 december 2018.

Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 1 683 Mkr. Räntebindning uppgår i snitt till 3,0 år.

Räntebindning inklusive derivat

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2019	3 145,2	1,4	36,9
2020	843,0	0,8	9,9
2021	762,7	4,9	8,9
2022	500,0	3,8	5,9
2023	500,0	3,2	5,9
2024	500,0	2,9	5,9
2025	1 122,0	3,8	13,2
2026	1 143,9	4,2	13,4
Totalt	8 516,8	2,7	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2018-12-31. Marginal är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2019	2 733,6	2 293,8	439,8
2020	3 772,8	3 772,8	-
2021	2 489,0	2 389,0	100,0
>2023	61,2	61,2	-
Totalt	9 056,6	8 516,8	539,8

Obligationsfinansiering

Catenas utestående säkerställda (via pantbrev i fastigheter) obligationsfinansiering uppgår till 1 228 Mkr och är i sin helhet finansierad via Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF).

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

Catena har under året tecknat nya finansieringsavtal om 350 Mkr via SFF.

Certifikatsfinansiering

Catena har under april månad upprättat ett företagscertifikatsprogram med en ram om 2 Mdkr. Programmets certifikat har en löptid på maximalt 364 dagar. Arrangör av programmet är Swedbank AB som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank. För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställda (via pantbrev i fastigheter) backupfaciliteter. Nuvarande backupfacilitet löper till maj 2021 med en ram om 1 Mdkr.

På balansdagen var utestående volym nominellt 900 Mkr.

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 -410,5 Mkr (-445,5). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 53 procent av koncernens räntebärande skulder.

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	2021	2,8	22,0
2017	2021	2,8	49,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2026	2,7	572,0
2017	2026	2,7	572,0
Totalt		2,3	4 528,6

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	13 131,1	109
Förvärv*	607,5	4
Investeringar i befintliga fastigheter	684,3	
Försäljningar	-46,5	-3
Omräkningsdifferens med mera	15,6	
Fastighetsregleringar med mera	0,0	-3
Orealiserade värdeförändringar	329,1	
Totalt förvaltningsfastigheter	14 721,1	107

* Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och med tillägg för transaktionskostnader.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under året förvärvat sex fastigheter, varav två stycken regleras in i befintliga fastigheter, med ett bokfört värde om 607,5 Mkr och sålt tre fastigheter med bokfört värde om 46,5 Mkr.

Utöver detta har löpande investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 684,3 Mkr. Det största pågående projektet är på fastigheten Plantehuset 3 på Logistikposition Tostarp i Helsingborg där Catena uppfört ett logistiklager på 30 400 kvadratmeter till Nowaste och påbörjat byggnation av 11 000 kvadratmeter logistiklager till samma hyresgäst. Samtidigt fortlöper arbetet med att hyra ut och projektera för nya hyresgäster.

På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö har Svensk Caters distributionslager nu färdigställt och arbetet med Chefs Culinars distributionslager om 7 600 kvadratmeter fortlöper. Även byggandet av ett 36 000 kvadratmeter stort multihyresgästlager fortgår.

På fastigheten Mappen 4 i Linköping har arbetet med en ny lagerbyggnad om drygt 6 000 kvadratmeter färdigställt och Bring, Pågen och ICA har flyttat in i sina nya distributionslager.

På fastigheten Björrod 1:205 i Härryda kommun har nu Cramo flyttat in i sitt nya logistiklager om 3 400 kvadratmeter.

Fastighetsvärdering

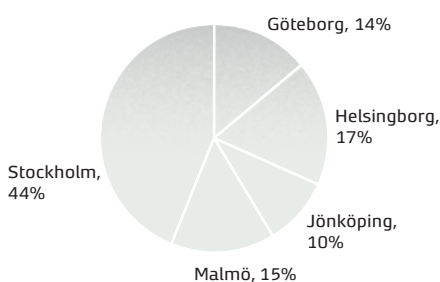
Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under året till 329,1 Mkr. Detta motsvarar drygt 2 procent av värdet före justering.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under 2018 har cirka 10 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 2017 sidan 55.

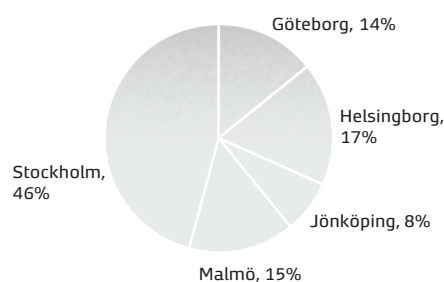
En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller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

Hyresvärde per region



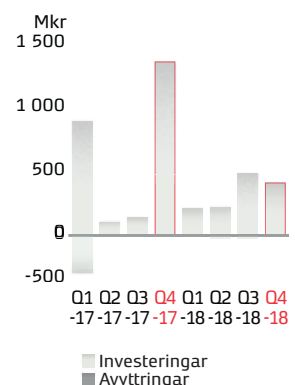
Hyresvärde, 1 216,1 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 14 721,1 Mkr

Investeringar och avyttringar



Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hysesvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	14	223,2	2 114,9	172,0	99	170,4	87
Helsingborg	23	382,4	2 564,6	214,6	94	201,3	70
Jönköping	12	209,6	1 109,6	117,1	91	106,4	67
Malmö	16	219,3	2 220,3	179,3	98	175,1	65
Stockholm	42	758,0	6 711,7	533,1	96	513,5	80
Totalt	107	1 792,5	14 721,1	1 216,1	96	1 166,7	76

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hysesintäkt/år, Mkr
Mappen 1 *)	18-02-28	Stockholm	Linköping	22 388	68,1	9,0
Magneten 6	18-07-02	Stockholm	Umeå	Mark	20,0	0,6
Snesholm 1:16	18-07-02	Stockholm	Heby	38 000	280,2	19,0
Sunnanå 1:20 o 1:21	18-09-04	Malmö	Burlöv	Mark	21,7	1,1
Hästhagen 5 *)	18-09-17	Helsingborg	Helsingborg	11 575	45,0	0,2
Lagret 1	18-10-31	Stockholm	Umeå	24 892	174,0	14,8
Totalt				96 855	609,0	44,7

* Inreglering i befintlig fastighet.

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Sothönan 19	18-03-06	Stockholm	Katrineholm	Mark	1,8	0,7
Tappen 1	18-05-18	Göteborg	Borås	5 700	25,0	1,3
Kroksabeln 17	18-08-14	Helsingborg	Helsingborg	7 416	21,2	0,1
Del av Sköns Prästbord 2:4	18-09-24	Stockholm	Sundsvall	Del av mark	2,7	2,6
Totalt				13 116	50,7	4,7



Logistikposition Tostarp, Helsingborg

Fortsättning Fastighetsbeståndet

Aktuella fastigheter i urval

Bulten 1, Kungälv

På Rollsbo industriområde i Kungälv äger Catena en fastighet om 23 090 kvadratmeter. Catena gör nu en satsning på fastigheten som är helt i linje med bolagets mål om att minska sin klimatpåverkan. Fastigheten kommer att tilläggsisoleras och i samband med det kommer fasaden att bytas ut. Belysningen kommer att bytas ut mot mer effektiva armaturer. I samband med detta så kommer även en del kontorsytor anpassas samt ny entré byggas.



Logistikposition Tostarp, Helsingborg

I östra Helsingborg där E6 och E4 möts ligger ett av södra Sveriges mest expansiva logistikområden där flertalet större logistiklager uppförts. På detta område har Catena en markyta om cirka 270 000 kvadratmeter. Till kunden Nowaste Logistics har Catena nyligen uppfört ett logistiklager om 30 400 kvadratmeter (bild på sid 9). Catena har nu påbörjat bygget av ytterligare ett logistiklager till Nowaste om 11 060 kvadratmeter varav en del på 1 250 kvadratmeter utgörs av ett 20 meter högt höglager. Catena har sedan tidigare även en terminal som hyrs av Freja Transport & Logistics på området. Arbetet med att hyra ut och uppföra fler byggnader för logistik fortgår löpande.

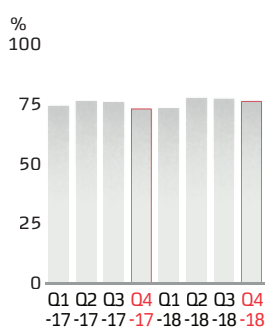


Mappen 3 & 4, Linköping

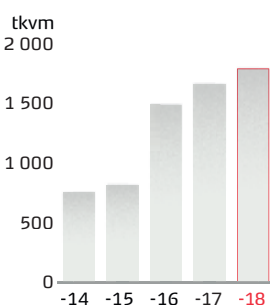
I Linköping har Catena slutfört nybyggnationen på fastigheten Mappen 4. Byggnaden om 6 225 kvadratmeter är fullt uthyrd till Ica, Pågen och Bring Frigo. På området har Catena totalt drygt 57 000 kvadratmeter i tre byggnader och möjlighet till ytterligare nybyggnation. Catenas fokus framöver kommer att vara att hyra ut de sista vakanserna samt bygga nytt och höja standarden på den äldre delen av området.



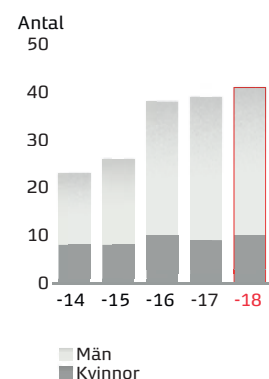
Överskottsgrad



Logistikyta



Personal koncernen



Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2018 31 dec	2018 30-sep	2018 30-jun	2018 31-mar	2017 31-dec	2017 30-sep
Hysesintäkter	1 158,0	1 112,8	1 085,7	1 061,9	1 042,6	939,7
Fastighetskostnader	-276,0	-276,3	-269,6	-263,6	-260,6	-234,9
Driftsöverskott	882,0	836,5	816,2	798,3	782,0	704,8
Central administration	-32,4	-32,4	-32,4	-32,0	-32,0	-31,2
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	-10,0	0,0	7,0	8,0	9,0
Finansnetto	-223,9	-232,7	-231,1	-225,6	-230,5	-210,8
Förvaltningsresultat	620,7	561,4	552,7	547,7	527,5	471,8
Periodens skatt	-132,8	-123,5	-121,6	-120,5	-116,0	-103,8
Periodens resultat	487,9	437,9	431,1	427,2	411,5	368,0
Nyckeltal						
Periodens resultat, kr per aktie	12,9	11,6	11,5	11,4	11,0	10,3
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,4	37,4	37,4	35,7

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

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

Direktavkastning

%	2018 31 dec	2018 30-sep	2018 30-jun	2018 31-mar	2017 31-dec
EPRA NIY (initial direktavkastning)	6,2	6,0	6,1	6,2	6,3
EPRA "topped-up" NIY (normaliserad direktavkastning)	6,4	6,4	6,4	6,6	6,7

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

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



Stenvreten 8:33, Enköping

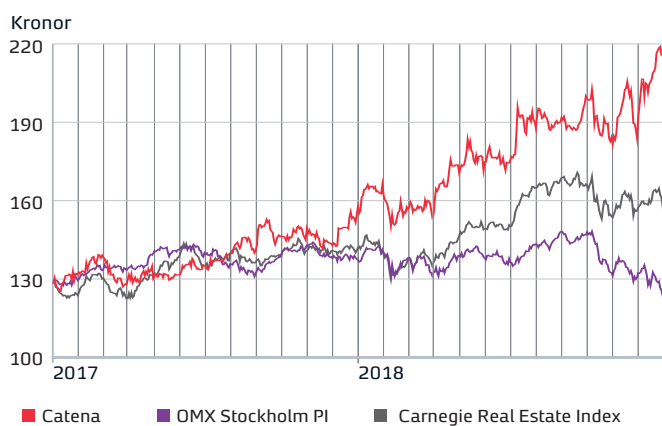
Aktie och ägare

Catena aktien

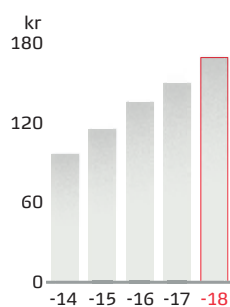
Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 28 december 2018 var 220,50 kronor mot öppningskursen den 2 januari 2018 som var 159,40 kronor, vilket innebär en ökning under året med 38,3 procent. Under året har Catena-aktien som högst noterats i 224,50 kronor och som lägst i 148,00 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per den 31 december 2018 har Catena 14 432 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 37 698 853 stycken.

Kursutveckling 2017-01-01 – 2018-12-31



Substansvärde per aktie, EPRA NAV



Ägarstruktur per 2019-01-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,8
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	10,5
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 391	6,3
Cohen & Steers, Inc.	1 872	5,0
Kilen 134 Strängnäs AB	1 678	4,5
SFU Sverige AB	1 560	4,1
SEB Investment Management	963	2,6
Citi Switz AG AS Agent For Clients	921	2,4
Nordea Investment Funds	686	1,8
UBS Switzerland AB, NQI	542	1,4
UBS Switzerland AB, W8IMY	513	1,4
BNP Paribas Sec Services London, W8IMY	487	1,3
JPM Chase NA	420	1,1
Övriga aktieägare	10 474	27,8
Totalt	37 699	100,0

Utdelningspolicy

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

Finansiell rapportering

2019-04-25	Årsstämma 2019
2019-04-25	Delårsrapport januari – mars 2019
2019-07-08	Delårsrapport januari – juni 2019
2019-10-25	Delårsrapport januari – september 2019
2020-02-20	Bokslutskommuniké 2019
2020-04-29	Årsstämma 2020
2020-04-29	Delårsrapport januari – mars 2020

Kontakt

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

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



Lagret 4, Nässjö

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Nettoomsättning	47,6	44,0
Kostnad för utförda tjänster	-78,1	-73,8
Rörelseresultat	-30,5	-29,8
Finansiella intäkter och kostnader		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	149,4	137,6
Resultat från andelar i koncernbolag	1 219,1	49,4
Räntekostnader och liknande kostnader	-248,4	-259,7
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 089,6	-102,5
Bokslutsdispositioner	-7,0	-17,1
Skatt på periodens/årets resultat	-58,8	-45,2
Periodens/Årets totalresultat	1 023,8	-164,8

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

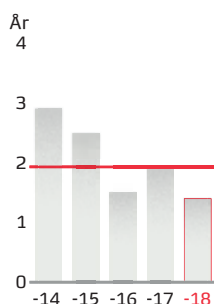
Balansräkning, moderbolaget

Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	1,5	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	3 236,2	3 263,3
Uppskjuten skattefordran	84,8	96,8
Långfristiga fordringar	2,7	2,3
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	3 900,5	5 201,9
Fordringar på intresseföretag	20,1	0,2
Kortfristiga fordringar	5,9	5,9
Likvida medel	195,7	38,7
Summa tillgångar	7 447,4	8 611,1
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 034,4	2 128,9
Obeskattade reserver	24,2	17,2
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	898,6	-
Övriga långfristiga skulder	411,5	439,2
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	-	439,0
Skulder till koncernföretag	3 025,1	5 534,9
Skulder till intresseföretag	1,0	6,1
Övriga kortfristiga skulder	52,6	45,8
Summa eget kapital och skulder	7 447,4	8 611,1

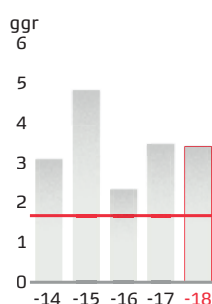


Finansiella mål

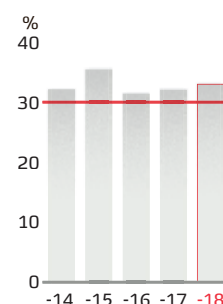
Genomsnittlig kapitalbindning



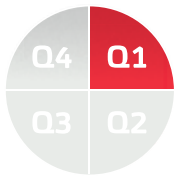
Räntetäckningsgrad



Soliditet



Väsentliga händelser under perioden

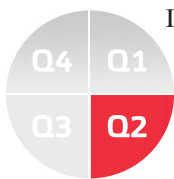


I slutet av februari tecknade Catena ett sjuårigt avtal med Chefs Culinar och investerar 115 Mkr i ett nytt distributionslager på fastigheten Sunnanå 12:52 utanför Malmö. Byggnationen av det 7 600 kvadratmeter stora lagret startade under våren och kommer

när det är färdigt att innehålla lagerdel för koloniala varor såväl som kylda och frysta varor. Investeringen beräknas ge ett driftsöverskott om cirka 8 Mkr på årsbasis. Byggnaden blir den tredje som Catena uppför på sitt utvecklingsområde Logistikposition Sunnanå utanför Malmö.

Den 28 februari förvärvade och tillträdde Catena fastigheten Mappen 1 i Linköping. Förvärvet skedde som fastighetsaffär till ett värde om 68,1 Mkr. Den uthyrningsbara ytan består av 22 600 kvadratmeter och tomtarealen är 110 000 kvadratmeter med byggrätt om cirka 30 000 kvadratmeter. Hyresvärdet, för den i stort sett uthyrda fastigheten, uppgår till drygt 9 Mkr med kvarvarande hyrestid på cirka två år. Fastigheten är belägen intill Catenas två andra fastigheter i området, Mappen 3 och Mappen 4.

Catena har i samarbete med Foodhills AB och Backahill AB startat ett gemensamt bolag, Foodhills Fastighet AB. Catena har en ägarandel på 45 procent, Backahill 45 procent och Foodhills AB äger resterande 10 procent av fastighetsbolaget. Utsedd VD för bolaget är Mikael Halling, som under många år fungerat som vice VD och Senior Advisor hos Catena. Foodhills Fastighet AB förvärvade den 1 mars fastigheterna Bjuv 23:1, del av Selleberga 17:1 och Lunnahus 4:2 i Bjuvs kommun från Findus som varit brukare av fastigheten under många år och haft både huvudkontor och produktion på platsen. Affären gjordes som en fastighetstransaktion till ett värde om 85 Mkr med tillträde den 1 mars. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om drygt 100 000 kvadratmeter. Fastigheten hade vid förvärvstillfället inga hyresgäster. Det uppskattade hyresvärdet uppgår till cirka 35 Mkr.



I mitten av april upprättade Catena ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 Mdkr. Arrangör av programmet är Swedbank AB som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank. För att hantera refinansieringsrisken

har programmet säkerställda (via pantbrev i fastigheter) backupfaciliteter.

Den 4 maj hölls en investerarpresentation och den 7 maj emitterade Catena företagscertifikat för 750 Mkr på löptider om 4, 6 och 9 månader under det nyupprättade certifikatsprogrammet med en snittränta om 0,39 procent. Löptiden för certifikaten kommer att uppgå till högst 364 dagar.

Den 27 april tecknade Catena hyresavtal med DS Smith och Lekia och investerar ytterligare 358 Mkr på Logistikposition Sunnanå, strax utanför Malmö. Det blir Catenas fjärde etablering på området och kommer att omfatta två byggnader med gemensam lastgård och parkering. Byggnaderna blir multihyresgästlager med totalt 36 000 kvadratmeter lager och kontorsyta. Lekia hyr 6 000 kvadratmeter och DS Smith hyr 5 800 kvadratmeter med inflyttning under tredje kvartalet 2019. Fullt uthyrt beräknas de två nya byggnaderna ha ett hyresvärde om cirka 26 Mkr.

Catena tecknade den 8 maj ett sjuårigt avtal med Procurator med en årshyra om 9,4 Mkr och investerar 107 Mkr i fastigheten Tahe 1:64, belägen i Torsviks industriområde intill E4:an i Jönköping. Fastigheten byggs ut med 16 000 kvadratmeter till totalt 41 800 kvadratmeter. I och med uthyrningen är nu i stort sett samtliga logistiktytor uthyrda i fastigheten. Procurator beräknas kunna flytta in i fastigheten under slutet av 2019.



Den 2 juli tecknade Catena och Domarbo Skog AB avtal om att Catena förvärvar fastigheten Snesholm 1:16 i Heby kommun, Uppsala län. Fastigheten förvärvades genom en bolagsaffär till ett åsatt fastighetsvärde om 280 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till 77 Mkr, varav 50 Mkr erlätts med nyemitterade aktier i Catena.

Teckningskursen i emissionen om cirka 175 kr per Catena-aktie baserades på de tio senaste handelsdagarnas snitkurs innan tillträdesdagen och innebär att Domarbo Skog AB äger 285 330 nya aktier i Catena, vilket motsvarar 0,76 procent av samtliga aktier efter emissionen. Fastigheten har en tomtareal om cirka 83 000 kvadratmeter och en uthyrningsbar yta om cirka 38 000 kvadratmeter som är fullt uthyrd till Apotea, ett hyresvärde om drygt 18 Mkr med en kvarvarande hyresavtalstid på 11,5 år.

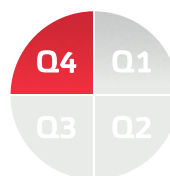


Björöd 1:205, Härryda

Den 31 juli offentliggjorde Catena att man ökat antalet aktier och röster i Catena AB (publ), på grund av en riktad nyemission av aktier. Det totala antalet aktier i Catena ökade med 285 330 aktier och röster. Catenas registrerade aktiekapital per den 31 juli 2018 uppgick till 165 874 953,20 kronor fördelat på 37 698 853 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag och varje aktie berättigar till en (1) röst vid bolagsstämma i Catena.

Catena har tecknat avtal om försäljning av resterande 50 procent av bolaget Huddinge Regulatorn 2 AB till ett underliggande fastighetsvärde om 390 Mkr. Affären skedde som bolagsförsäljning och köpare är som tidigare WA Fastigheter AB som tillträdde hela fastigheten den 3 september 2018. Köpeskillingen för den resterande joint venture andelen uppgick till drygt 95 Mkr, vilket var i nivå med bokfört värde. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om drygt 45 000 kvadratmeter och en markarea om 62 000 kvadratmeter. Den årliga hyresintäkten uppgår till drygt 32 Mkr och är i dagsläget nästan fullt uthyrd. Catena bedömer att fastigheten inte på sikt har ett läge för logistikändamål.

I mitten av september tecknade Catena avtal med Smedberg Logistik- & Industrimark AB om förvärv av 450 000 kvadratmeter mark på nya logistikläget Stockholm Syd i Nykvarns kommun. Området som är en del av fastigheten Ånsta 1:1 är beläget vid E20 och i nära anslutning till E4 endast 45 km söder om Stockholm city. Området utgör en del av det framväxande logistikcentret Stockholm Syd mellan Södertälje och Nykvarn som utöver lokaliseringen vid europavägar även erbjuder närhet till hamn, industrispår och flygplats. Planarbete pågår för den förvärvade fastigheten och detaljplan för lager, logistik och industribyggnader på markområdet förväntas vinna laga kraft under 2019. Affären sker via en bolagsaffär till ett åsatt fastighetsvärde om 315 Mkr. I affären ingår också ett antal åtaganden, såsom dagvattenhantering, gator med mera, som bekostas av säljaren. Avtalet är villkorat med förutsättningen att detaljplanen antas och vinner laga kraft senast 2020, i samband med det sker även tillträde.



I oktober utsågs ny valberedning för Catenas årsstämma 2019. Valberedningen består av företrädare för de fyra då största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Fredrik Widlund utsedd av Endicott Sweden AB

(CLS Holdings plc), Anders Nelson utsedd av Backahill Kil AB, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande samt utsedd av SFU Sverige AB.

I slutet av oktober tecknade Catena avtal med markägaren Peter Valtinat om förvärv av 600 000 kvadratmeter mark i anslutning till E-City Engelholm där bland annat e-handelsföretaget Boozt har sitt lager. Fastigheten Kärra 1:9 i Ängelholms kommun är belägen på ett utmärkt logistikläge i nära anslutning till både E6 och E4. Förvärvet möjliggör byggnation av moderna och effektiva logistikanläggningar med en uppskattad yta om drygt 200 000 kvadratmeter till en investering om cirka 1 Mdkr på sikt. Förvärvet sker via det av Catena helägda dotterbolaget Queenswall Två AB till ett fastighetsvärde om 42,5 Mkr. Avtalet är villkorat med förutsättningen att förvärvstillstånd beviljas. Planarbete har inletts för den förvärvade fastigheten och beräknas pågå under drygt två år.

Catena förvärvade den 31 oktober fastigheten Lagret 1 i Umeå till ett fastighetsvärde om 174 Mkr. Fastigheten har en tomtareal om cirka 77 000 kvadratmeter och en uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgår till 14,8 Mkr och fastigheten är fullt uthyrd med en kvarvarande hyresavtalstid på sju år. Byggnaden inrymmer huvudsakligen lager- och logistiklokaler med både låg- och höglagerutrymmen samt anslutning till järnvägsspår.

I november tecknades ett åttaårigt avtal med Nowaste om uthyrning av ett nytt logistiklager om cirka 11 000 kvadratmeter på Logistikposition Tostarp i Helsingborg. Lagret, som blir Catenas tredje på området, anpassas för e-handel och 1 250 kvadratmeter av byggnaden blir ett 20 meter högt höglager. Catena investerar 101 Mkr och får en årshyra på 7 Mkr.

I början av december utsågs Jörgen Eriksson till ny regionchef i Malmö och Johan Franzén, regionchef i Göteborg, blir ny regionchef även i Jönköpingsregionen. Tidigare regionchef Christian Berglund lämnar Catena.



Snesholm 1:16, Heby

Övrigt

Marknadsutsikter

Över tid 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 vara god även under första delen av 2019.

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.

Vi ser en generell trögare finansmarknad under vintern 2018 vilket bland annat påverkar prisnivån för obligationer. Relativt sett är dock Catena starkt rustade med en liten andel obligationsförfall under 2019 och med en stor andel banklån av den totala lånestocken.

Vi bedömer att transaktionsmarknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter är stabil, och vi ser goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren. Vi följer nära utvecklingen på världens finansmarknader och är väl förberedda oberoende av vilken riktning dessa tar. Det är inte bara uppgångar som skapar affärsläge.

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 34-43 i årsredovisningen för 2017.

Catena väljer nu att satsa än mer på sitt hållbarhetsarbete genom att stärka kompetensen och inrättar en ny roll som hållbarhetsansvarig. Den nya tjänsten är tillsatt med start den 1 mars 2019. Catenas hållbarhetsansvarig kommer, tillsammans med övriga i organisationen, fokusera på att driva Catenas engagerade hållbarhetsarbete för att ta ansvar över tid.

Närstående

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB.

Kvartalsöversikt

	2018 kv 4	2018 kv 3	2018 kv 2	2018 kv 1	2017 kv 4	2017 kv 3	2017 kv 2	2017 kv 1
Hyresintäkter, Mkr	285,3	277,9	264,3	263,2	233,4	225,0	222,1	211,5
Driftsöverskott, Mkr	217,1	213,9	204,0	192,6	170,3	170,6	173,6	156,7
Överskottsgrad, %	76,1	77,0	77,2	73,2	73,0	75,8	78,2	74,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	95,8	95,2	94,6	94,7	93,4	92,8	94,0
Förvaltningsresultat, Mkr	148,5	148,6	138,3	135,9	107,1	113,7	110,9	108,4
Periodens resultat, Mkr	158,1	294,1	194,6	176,6	103,7	194,8	159,9	176,3
Avkastning på eget kapital, %	3,0	5,9	4,1	3,8	2,3	4,6	3,9	4,4
Soliditet, %	33,2	33,2	31,5	32,5	32,3	32,9	32,3	32,1
Börskurs vid periodens slut, kr	220,50	199,00	174,80	164,80	155,50	146,50	135,50	132,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	4,01	3,99	3,69	2,97	2,89	3,11	2,79	2,91
Resultat per aktie, kr	4,19	7,81	5,20	4,72	2,89	4,40	3,86	4,94
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	169,53	164,88	156,40	155,92	149,85	143,73	141,08	139,18

Nyckeltal, koncernen

 Nyckeltal ^{1, 2)}

Definitioner

	2018 jan-dec	2017 jan-dec	
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, Mkr	1 090,7	892,0	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	827,6	671,2	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.
Överskottsgrad, %	75,9	75,2	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hyresvärde, Mkr	1 216,1	1 109,9	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	94,7	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	57,9	57,6	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 792,5	1 661,6	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
Finansiella			
Förvaltningsresultat, Mkr	571,3	440,1	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	940,1	758,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	823,4	634,7	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	15 984,9	14 246,6	
Avkastning på eget kapital, %	16,6	14,9	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	7,6	7,1	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,5	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och realiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,7	3,2	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Räntebindning, år	3,0	4,1	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	1,4	1,9	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	33,2	32,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill, %	34,3	33,4	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill.
Aktierelaterade			
Börskurs vid årets slut, kr	220,50	155,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	14,67	11,70	
Eget kapital per aktie, kr	140,82	122,86	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	15,21	12,30	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	21,93	16,08	
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	169,53	149,85	Eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, med avdrag för goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknat per aktie.
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,4	
P/E-tal	10	10	Aktiekurs vid periodens/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 2017 s. 132-133.

²⁾ På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering för koncernen och enligt årsredovisningslagen för moderbolaget. De tillämpade redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen från föregående år. Inga av de IFRS och IFRIC-tolkningar som gäller från första januari 2018, bedöms ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Från den 1 januari 2018 tillämpar Catena IFRS 9 "Finansiella instrument" och IFRS 15 "Intäkter från avtal med kunder". Avseende IFRS 9 har koncernen inte räknat om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler. Varken klassificering och värdering eller nya nedskrivningsmodellerna ger någon effekt på koncernens finansiella ställning och resultat. Avseende IFRS 15 som reglerar hur redovisning av intäkter ska ske så har Catena utvärderat koncernens kontrakt och intäktsredovisningen påverkas inte vid en övergång till IFRS 15. Catena har valt att göra övergången till IFRS 15 med framåtriktad tillämpning med upplysningar.

Implementeringen innebär ingen retroaktiv justering i eget kapital men innebär tillkommande upplysningar.

Den 1 januari 2019 träder en ny leasingstandard IFRS 16 "Leases" i kraft som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Implementeringen av standarden kommer att innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättighet att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld att betala leasingavgifter redovisas. Kontrakt med kort löptid och kontrakt

av mindre värde undantas. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. För Catena, i egenskap av leasegivare, bedöms standarden inte ge några betydande effekter. I koncernens egenskap av leasetagare kommer påverkan att utgöras av att nuvärdet på tomträttsavgälder och leasade personbilar kommer att redovisas i balansräkningen. Övriga identifierade leasingavtal avseende till exempel kontorsmaskiner och programvaror bedöms som oväsentliga. Avseende tomträttsavtal kommer Catena att redovisa en leasingtillgång samt leasingskuld uppgående till 349,2 respektive 346,6 Mkr vid övergången till IFRS 16 per 1 januari 2019 samt för personbilar 3,5 Mkr. Övergången, där de nya reglerna tillämpas retroaktivt, innebär ingen effekt på eget kapital och att jämförelsetal för 2018 inte kommer att räknas om. Resultaträkningen och kassaflödesanalysen kommer framförallt att påverkas genom att tomträttsavgälderna omklassificeras från Fastighetskostnader till Finansiella kostnader. För 2018 uppgick tomträttsavgälderna till 10,4 Mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

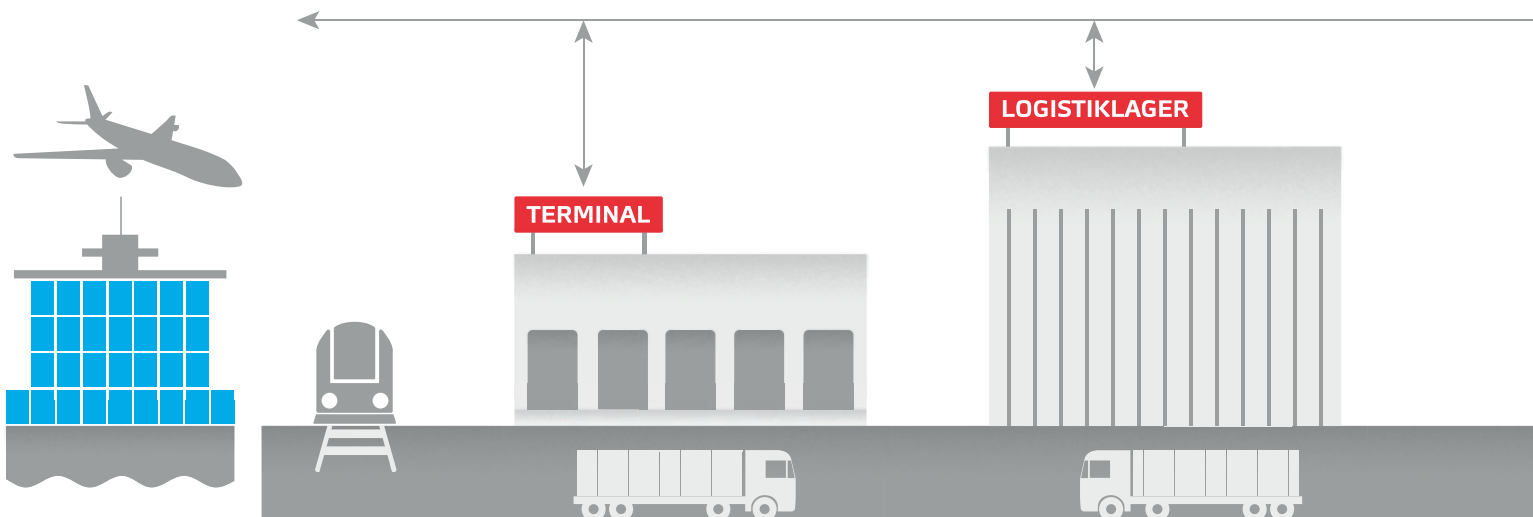
För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas finansiella risker beskrivs i Årsredovisningen 2017 i not 19 på sidorna 91-93. 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.

Helsingborg 14 februari 2019

Catena AB
Styrelsen

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



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 logistikpunkter, varifrån godset kan distribueras vidare till butik och/eller slutförbrukare. På dessa platser, varifrån storstadsregionerna i Skandinavien också lätt kan nås, utvecklar, förvaltar och hyr Catena ut moderna och ändamålsenliga logistikanläggningar.

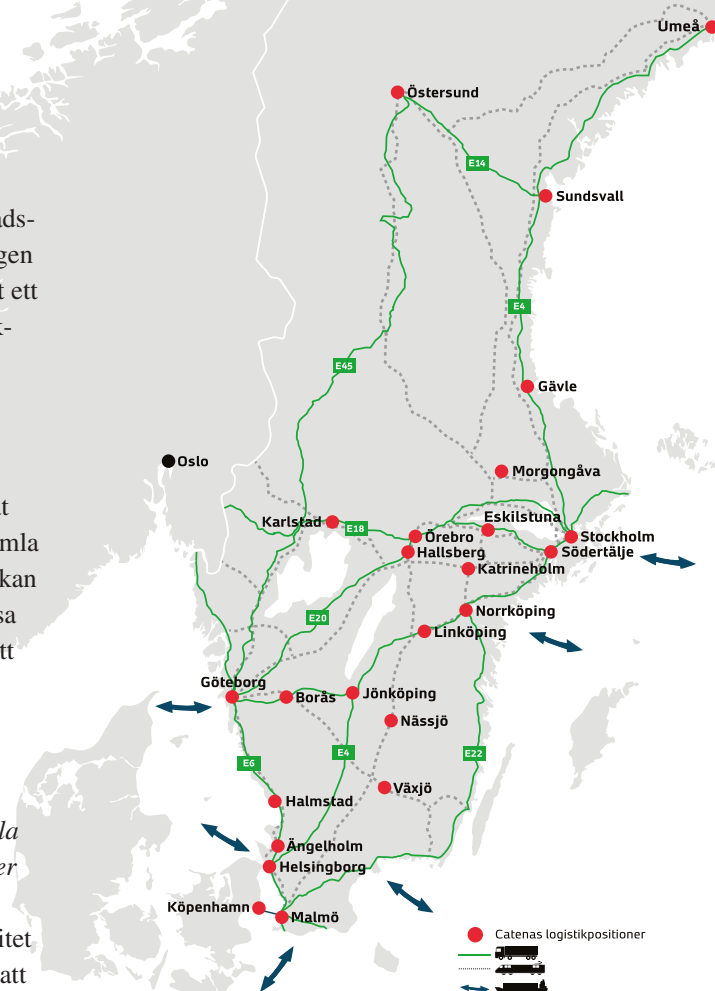
Affärsidé

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

I Sverige, med sina långa avstånd, är transporterens effektivitet en viktig faktor för företagens lönsamhet. Catenas vision är att länka 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 logistiklokaler. Därför erbjuder Catena olika typer av lokaler.



Kontakt

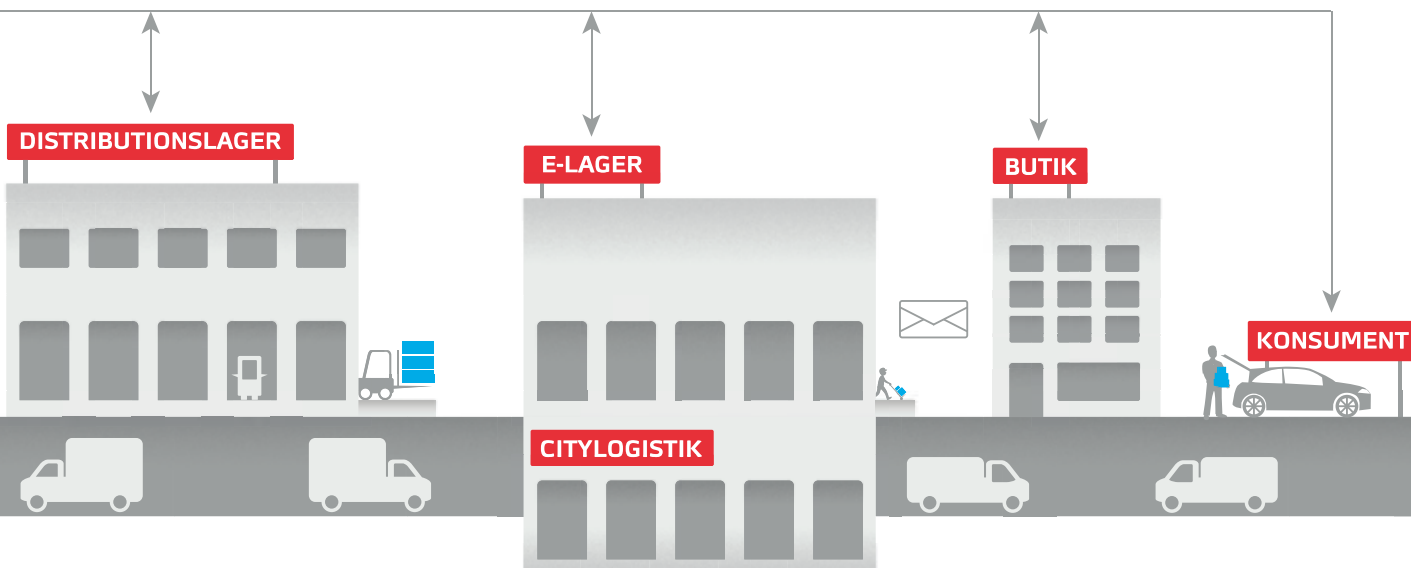
Region Göteborg, Johan Franzén, tel 042-449 22 60
Mail: johan.franzen@catenafastigheter.se

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

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

Region Malmö, Jörgen Eriksson, tel 042-449 22 42
Mail: jorgen.eriksson@catenafastigheter.se

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



CATENA

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



Huvudkontor

Catena AB (publ)

Box 5003
250 05 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00

Bud/besöksadress:

Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg

Regionkontor

Catena AB/Göteborg

Fibervägen 2
435 33 Mölnlycke
Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB/Helsingborg

Se Huvudkontor

Catena AB/Jönköping

Se Catena AB/Malmö

Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB/Malmö

Lagervägen 4
232 37 Arlöv
Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB/Stockholm

Östra Längdgatan 1
611 35 Nyköping
Tel vxl 042-449 22 00