

Delårsrapport januari – mars 2018

- Hyresintäkterna ökade med 24 procent till 263,2 Mkr (211,5).
- Driftsöverskottet ökade med 23 procent till 192,6 Mkr (156,7).
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 135,9 Mkr (108,4).
- Periodens resultat ökade till 176,6 Mkr (176,3), motsvarande ett resultat per aktie om 4,72 kr (4,94), varav värdeförändringar ingår med 86,8 Mkr (58,5).
- Substansvärde per aktie Epra Nav ökade till 155,92 kr (139,18).

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Catena har tecknat avtal med Chefs Culinar och investerar 115 Mkr i ett nytt distributionslager på Logistikposition Sunnanå utanför Malmö.
- Catena förvärvade fastigheten Mappen 1 i Linköping till ett fastighetsvärde om 68,1 Mkr.
- Catena har som en av tre delägare i Foodhills Fastighet AB förvärvat fastigheter i Bjuv till ett fastighetsvärde om 85 Mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Catena har upprättat ett företagscertifikatsprogram med ett rambelopp om 2 000 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 26 april klockan 14:30.

Lokaler för Bring att samlas och växa i

Bring Sverige löser vardagslogistiken åt små och stora verksamheter i hela Norden. Bolagets 6 000 anställda hanterar paket, bud, post och gods, och är dessutom erfarna inom tempererad livsmedelslogistik.

Bring hade sina olika verksamheter spridda på fyra olika enheter i och omkring Göteborg. Miljö och kostnadsmässiga skäl talade för en samordning av tre av verksamheterna till en större anläggning som underlättade och effektiviserade såväl transporter som lagerhållning och administration.

– Vi är glada att vi kunde erbjuda lösningen till Brings utmaning att kraftsamla sin verksamhet på bästa läge och med möjlighet till fortsatt expansion, säger Johan Franzén, regionchef Göteborg. Kraven var tuffa, både vad gällde automation, teknik och miljö. Våra erfarenheter från andra större anläggningar var till stor hjälp.

Bring tog sitt nya logistikcenter i Mölnlycke, sydost om Göteborg, i bruk den 1 december 2017. Den totala investeringen uppgick till 160 Mkr. Den nya terminalen inhyser bland annat avdelningar för kyl- och fryslogistik, paket- och pallhämtning, hemleveranser och ett höglager. Cirka 100 medarbetare har terminalen som sin arbetsplats och enligt Bring är placeringen både på ett lokalt och nationellt plan ”optimal för framtidens logistik”.

Hela terminalen är på 15 000 kvadratmeter och 11 500 av dessa utgörs av produktionsyta, medan resterande 3 500 kvadrat har avsatts för kontorsyta.

– Catena är en partner som förstått våra krav och kunnat ge råd för ytterligare förbättringar. Allt detta under tidspress då vi hade både ut- och inflyttsgränser som var tuffa, säger Niclas Coster, Brings terminal & Distriktschef i Mölnlycke. Vi är mycket nöjda med processen, den för oss anpassade anläggningen och att vi har möjlighet för expansion på fastigheten.

Automatiserad anläggning med modern arbetsmiljö
Det är tre av Brings olika verksamheter som nu har flyttat ihop under samma tak – Bring Express, Internationell och Frigo. E-handel och hemleveranser är affärsområden som växer snabbast just nu. I och med flytten har Bring ökat sin gemensamma kapacitet jämfört med i de gamla lokalerna. Den nya terminalen har en uppvärmd lasthall där bilarna kan köra in och lasta sina varor i stället för att stå ute i ur och skur. Alla paket som kommer in scannas och glider upp på ett rullband där de sorteras automatiskt och placeras i rätt bur. Med drygt 50 mindre fordonsekipage, som är redo att serva Brings kunder med expressleveranser, är man också väl rustade för den växande citylogistiken. Totalt har anläggningen 53 portar.

Grön satsning för framtiden

Bring har ett ambitiöst miljömål som säger att byggnader och fordon ska vara förnybara år 2025. Byggnaden kommer att green buildingcertifieras, vilket innebär att den uppfyller vissa miljökrav. Bland annat värms den upp med hjälp av bergvärme. Det egna kyl- och fryslogret alstrar värme som skickas ner i berggrunden och används till uppvärmning av byggnaden på vintern. Det finns laddstationer för elbilar och det ska placeras solpaneler på taket för att kunna producera grön el.

– Miljöeffekterna kommer också av att allt fler verksamheter samlas i samma terminal. Genom att bygga en ny och modern terminal med flera energibesparande lösningar minskar vår totala energiförbrukning i Göteborg med 50 procent. En annan effekt som reducerar våra CO₂-utsläpp är att vi koordinerar vårt distributionsnät från terminalen, berättar Niclas Coster.

Plats för expansion på optimalt läge

Flytten till Mölnlycke är ett sätt att effektivisera transporter. Mycket gods kommer från Brings centrallager i Jönköping så ett läge i närheten till riksväg 40 var en viktig anledning till att företaget valde Catenas lösning i Mölnlycke.

– Den nya terminalen är en mycket viktig del för vår satsning i Norden och uppbyggnaden av vårt gemensamma nätverk i Bring, säger Niclas Coster. Därför var de möjligheter Catena presenterade kring ytterligare expansion av terminalen en viktig del av paketet.



Bring Mölnlycke

Koncernen i siffror

	2018 jan-mar	2017 jan-mar	Rullande 12-mån	2017 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	263,2	211,5	943,7	892,0
Driftsöverskott, Mkr	192,6	156,7	707,1	671,2
Överskottsgrad, %	73,2	74,1	74,9	75,2
Förvaltningsresultat, Mkr	135,9	108,4	467,6	440,1
Periodens/årets resultat, Mkr	176,6	176,3	635,0	634,7
Resultat per aktie, kr	4,72	4,94	15,89	16,08
Soliditet, %	32,5	32,1	32,5	32,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	94,0	94,6	94,7

Tidig positionering bakom fortsatt lönsam tillväxt

Catena fortsätter att visa förbättrad lönsamhet och fortsatt tillväxt under första kvartalet. Bakom framgångarna står ett väl positionerat Catena som snabbt fångar kundens behov i takt med att nya trender inom konsumtions- och inköpsmönster ökar logistikens betydelse för en effektiv handel.”

Med en fortsatt lönsam tillväxt utvecklas Catena vidare. Sedan utgången av det första kvartalet 2017 har flera nya anläggningar tillkommit, både genom nyproduktion och förvärv. Det senaste, större förvärvet är Kilenkrysets fem strategiska fastigheter som ytterligare stärkt vår position i Stockholmsregionen. Starka finanser tillsammans med vår markreserv om cirka 1 700 000 kvadratmeter möjliggör dessutom fortsatt tillväxt, just nu med sex projekt igång.

Stabil lönsamhet

Driftsnettot tillsammans med ett aktivt arbete med finansieringen av våra fastigheter ger ett förvaltningsresultat som under kvartalet ökade med hela 25 procent till 135,9 Mkr jämfört med första kvartalet 2017. Det utgör i princip vårt kassaflöde före förändringar av rörelsekapital, som helt enligt plan uppgick till 52 procent av våra hyresintäkter. Vi redovisar en stabil överskottsgrad trots en kall och snörik vinter med ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning, en av anledningarna är energiförbättrande åtgärder i våra fastigheter.

Ökat investerarintresse

Under senare delen av 2017 och under årets första kvartal konstaterar vi ett ökat intresse från investerare, inte minst utländska, som ser logistikfastigheter som ett intressant placeringsalternativ. Vi ser det bland annat genom de investerarmöten vi löpande blir inbjudna till och intresset speglas i även vår aktiekurs som fått draghjälp av inkludandet i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Väl positionerade

Det ökande intresset och kvartalets goda resultat är hänförligt till den starka verksamhet som vi under ett antal år byggt upp. Vi kan leverera mervärde när våra kunders behov av effektiva logistiklösningar ökar och vi är väl positionerade att möta nya konsumtions- och inköpsmönster hos våra kunders kunder.

Vid sidan av e-handeln ser vi växande behov hos kunder inom livsmedel, restaurang och storkök, både av nya innovativa lösningar och citynära positioner. Under våren 2019 flyttar Chefs Culinar in i ett nytt distributionslager – en ny kund för oss och den tredje etableringen på vårt stora utvecklingsområde Sunnanå utanför Malmö.

Fortsatt gynnsam marknad

De senaste kvartalerna har konsumtionen utvecklats gynnsamt, men även eventuella sättningar kan gynna Catena som är finansiellt starkt. Säkrade räntenivåer ökar dessutom tåligheten ytterligare för förändrade villkor på finansmarknaderna,



Det ökande intresset för Catena är hänförligt till den starka verksamhet som vi under ett antal år byggt upp

relativt konkurrenterna. Attraktiva räntenivåer tillsammans med en modest belåning gör att föreslagna ändringar i beskattning inte förväntas att sätta några större spår i Catenas resultat.

Vi kan växa både kontrollerat och lönsamt samtidigt som vi förnyar vår fastighetsportfölj. Under 2018 fortsätter vi det arbetet – något som jag ser framemot att få berätta mer om i kommande rapporter.

Helsingborg, april 2018

Benny Thøgersen

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 24 procent till 263,2 Mkr (211,5). Ökningen beror framförallt på förvärv och färdigställande av större projekt.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 70 procent av den totala årshyran, vilket 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, %
2018	108	19,6	2
2019	134	171,5	16
2020	71	131,2	12
2021	42	182,4	17
2022	18	75,3	7
2023	22	114,3	11
2024+	50	378,3	35
Totalt	445	1 072,6	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -70,6 Mkr (-54,8) beroende på ett större fastighetsbestånd men även ett ökat underhåll av fastigheterna. Den kalla vintern med ovanligt mycket snö har också påverkat resultatet negativt.

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 -61,4 Mkr under första kvartalet (-43,9). 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, beroende på ej erlagd upplupen kupongränta för stängda swapavtal.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade, trots de högre finansiella kostnaderna, med 27,5 Mkr till 135,9 Mkr jämfört med föregående period, vilket är en ökning med 25 procent. Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat bestånd. Andel i resultat från intresseföretag är väsentligt högre än föregående period och beror i huvudsak på värdejustering av fastigheten Huddinge Regulatorn 2.

Periodens resultat är 176,6 Mkr, vilket är 0,3 Mkr högre än föregående år. Värdeförändringar på fastigheter och goodwill är 15 Mkr lägre än motsvarande period föregående år medan värdeförändring på derivat är positiv och 43,3 Mkr högre än föregående år. De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Föregående års beräknade skatt var tydligt påverkad av ej skattepliktiga bolagsförsäljningar och därför positiv medan årets beräknade skatt är nära den nominella skattesatsen. Denna skillnad innebär en försämring av resultatet med 36,7 Mkr jämfört med föregående år.

Driftsöverskott

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	Rullande 12-mån	2017 jan-dec
Göteborg	34,4	27,5	118,1	111,2
Helsingborg	28,8	21,7	108,0	100,9
Jönköping	16,7	16,9	67,2	67,4
Malmö	24,5	15,1	102,4	93,0
Stockholm	88,2	75,5	311,4	298,7
Totalt	192,6	156,7	707,1	671,2

Regioner

Hyresintäkter

Mkr	jan-mar 2018		jan-mar 2017		Rullande 12 mån		jan-dec 2017	
	Hyresintäkt	Varav vidarefakt. *	Hyresintäkt	Varav vidarefakt. *	Hyresintäkt	Varav vidarefakt. *	Hyresintäkt	Varav vidarefakt. *
Göteborg	40,2	1,8	31,8	1,4	138,7	6,4	130,3	6,0
Helsingborg	41,3	3,0	31,6	2,5	155,8	10,9	146,1	10,4
Jönköping	23,0	2,9	24,6	3,4	92,3	10,3	93,9	10,8
Malmö	41,5	8,9	26,7	6,2	159,8	34,7	145,0	32,0
Stockholm	117,2	9,9	96,8	7,8	397,1	27,8	376,7	25,7
Totalt	263,2	26,5	211,5	21,3	943,7	90,1	892,0	84,9

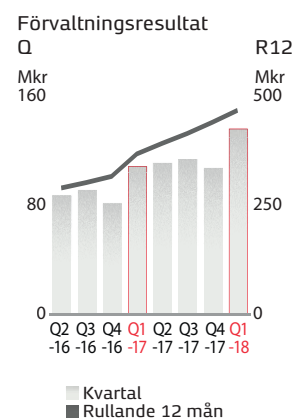
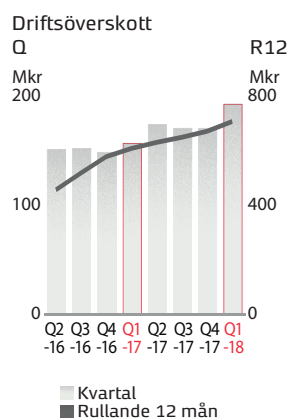
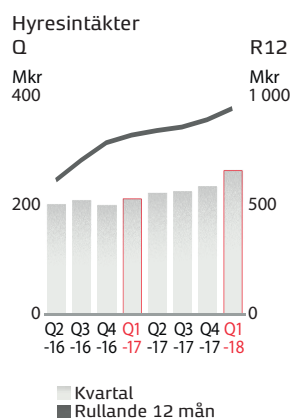
* Varav vidarefakturerade kostnader.

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	Rullande 12-mån	2017 jan-dec
Hysesintäkter	263,2	211,5	943,7	892,0
Fastighetskostnader	-70,6	-54,8	-236,6	-220,8
Driftsöverskott	192,6	156,7	707,1	671,2
Central administration	-7,6	-9,2	-29,3	-30,9
Övriga rörelseintäkter	0,8	0,8	1,7	1,7
Övriga rörelsekostnader	-	-0,4	-0,7	-1,1
Andel i resultat från intresseföretag	10,8	2,6	16,5	8,3
Finansiella intäkter	0,7	1,8	3,0	4,1
Finansiella kostnader	-61,4	-43,9	-230,7	-213,2
Förvaltningsresultat	135,9	108,4	467,6	440,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,7	86,3	0,7	86,3
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	75,1	81,1	285,1	291,1
Värdeförändring goodwill m.m.	-	-76,6	-8,1	-84,7
Värdeförändringar derivat	11,0	-32,3	69,1	25,8
Resultat före skatt	222,7	166,9	814,4	758,6
Periodens skatt	-46,1	9,4	-179,4	-123,9
Periodens/Årets resultat	176,6	176,3	635,0	634,7
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	7,6	-0,6	12,4	4,2
Periodens/Årets totalresultat	184,2	175,7	647,4	638,9
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	184,2	176,0	587,7	579,5
Periodens/Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,3	59,7	59,4
Nyckeltal				
Eget kapital, kr per aktie	127,78	114,06	127,78	122,86
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	155,92	139,18	155,92	149,85
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	4,72	4,94	15,89	16,08
Antal utestående aktier, miljoner	37,4	35,7	37,4	37,4



Törsjö 2:49, Örebro



Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Resultat före skatt	222,7	166,9	758,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-97,5	-62,9	-337,0
Betald skatt	-13,9	-	-2,9
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	111,3	104,0	418,7
Förändring av rörelsefordringar	6,2	0,1	26,2
Förändring av rörelseskulder	10,0	-3,7	-41,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127,5	100,4	403,9
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-	-212,2	-632,0
Avyttring av verksamheter	-	172,7	174,3
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-71,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-201,9	-126,1	-520,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1,8	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,6
Förändring av finansiella tillgångar	-24,9	105,2	238,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-225,1	-60,5	-811,5
Förändring av lån	228,7	-58,0	481,8
Utbetald utdelning	-	-	-125,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	228,7	-58,0	356,7
Periodens kassaflöde	131,1	-18,1	-50,9
Likvida medel vid periodens början	94,8	145,5	145,5
Kursdifferens i likvida medel	0,5	-	0,2
Likvida medel vid periodens slut	226,4	127,4	94,8

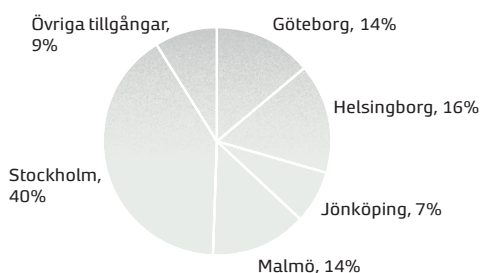
Rapport över finansiell ställning

Mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	503,0	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	13 424,2	11 337,4	13 131,1
Materiella anläggningstillgångar	1,9	2,2	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	275,9	157,6	241,6
Uppskjuten skattefordran	134,4	139,3	136,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	134,0	439,9	137,9
Likvida medel	226,4	127,4	94,8
Summa tillgångar	14 699,8	12 706,8	14 246,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 780,7	4 075,9	4 596,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	4,1	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6 211,5	4 965,2	6 251,5
Uppskjuten skatteskuld	1 255,9	1 043,1	1 203,5
Övriga långfristiga skulder	526,5	535,9	535,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 568,9	1 678,6	1 316,7
Övriga kortfristiga skulder	356,3	404,0	342,5
Summa eget kapital och skulder	14 699,8	12 706,8	14 246,6

Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 7,3 Mkr till 111,3 Mkr (104,0). Kassaflödet har påverkats av betydande investeringar i förvaltningsfastigheter dels genom investeringar i projekt och dels genom att Catena förvärvat Mappen 1 i Linköping.

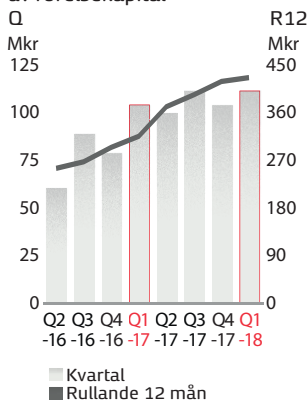
Likvida medel vid periodens slut uppgick till 226,4 Mkr (127,4).

Fördelning av tillgångar



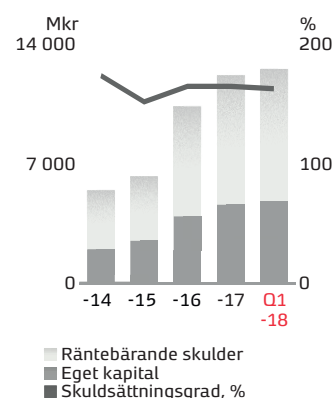
Totala tillgångar, 14 699,8 Mkr

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



■ Kvartal
■ Rullande 12 mån

Kapitalstruktur



■ Räntebärande skulder
■ Eget kapital
■ Skuldsättningsgrad, %

Förändring i eget kapital

Mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
Ingående balans	4 596,5	3 904,3	3 904,3
Lämnad utdelning aktieägare	-	-	-125,1
Nyemission ¹⁾	-	-	250,0
Omräkningsdifferens	7,6	-0,6	4,2
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-63,8
Transaktioner med minoritets- ägare	-	-	-7,8
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,3	59,4
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	176,6	176,6	575,3
Utgående balans	4 780,7	4 080,0	4 596,5
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	4780,7	4 075,9	4 596,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	4,1	-

¹⁾ Nyemission om 250 Mkr har använts för kvittning av förvärvsskulder.

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 7 780,4 Mkr (6 643,8) och låneramen uppgick till 8 208,5 Mkr per den 31 mars 2018. Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 946 Mkr. Räntebindning uppgår i snitt till 3,9 år.

Räntebindning

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2018	2 605,6	2,0	33,5
2019	77,0	0,4	1,0
2020	564,0	1,0	7,3
2021	767,9	4,3	9,9
2022	500,0	3,8	6,4
2023	500,0	3,2	6,4
2024	500,0	2,9	6,4
2025	1 122,0	3,8	14,4
2026	1 143,9	4,2	14,7
Totalt	7 780,4	3,0	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2018-03-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2018	921,9	821,9	100,0
2019	2 648,3	2 320,2	328,1
2020	3 372,3	3 372,3	-
2021	1 201,2	1 201,2	-
>2022	64,8	64,8	-
Totalt	8 208,5	7 780,4	428,1

Obligationsfinansiering

Catenas utestående säkerställda (via pantbrev i fastigheter) obligationsfinansiering uppgår till 1 160 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 perioden tecknat nya finansieringsavtal om 282 Mkr via SFF.

Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivatens marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -434,5 Mkr (-496,8). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 58 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2021	2,7	191,7
2013	2021	2,8	54,3
2013	2021	2,8	22,0
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
2017	2025	2,4	561,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2026	2,7	572,0
2017	2026	2,7	572,0
Totalt			4 533,9

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	13 131,1	109
Förvärv	67,2	1
Investeringar i befintliga fastigheter	134,7	
Försäljningar	-1,1	-1
Omräkningsdifferens	17,2	
Orealiserade värdeförändringar	75,1	
Totalt förvaltningsfastigheter	13 424,2	109

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under perioden förvärvat en fastighet med ett bokfört värde om 67,2 Mkr och sålt en fastighet med bokfört värde om 1,1 Mkr.

Utöver detta har löpande investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 134,7 Mkr. Det största pågående projektet är på fastigheten Plantehuset 3 i Helsingborg där Catena uppför ett logistiklager på 30 400 kvadratmeter till Nowaste. Samtidigt fortlöper arbetet med att hyra ut och projektera för nya hyresgäster.

På fastigheten Björöd 1:205 i Härryda kommun uppför Catena ett logistiklager om 3 400 kvadratmeter med Cramo som hyresgäst.

På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö pågår uppförandet av två distributionslager. Ett till Svensk Cater om 8 500 kvadratmeter och ett till Chefs Culinar om 7 600 kvadratmeter. Även här pågår det arbete med att hyra ut och projektera för ett flertal nya hyresgäster.

På fastigheten Solsten 1:102, där Catena nyligen färdigställde en terminal till Bring, pågår nu hyresgästanpassningar av de sista vakanta ytorna och fastigheten är nu helt uthyrd.

Fastighetsvärdering

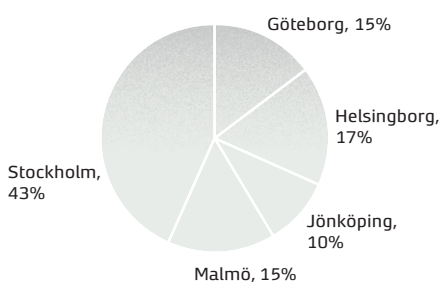
Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under perioden till 75,1 Mkr.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under första kvartalet har 4,5 Mkr av fastighetsbeståndet värderats externt.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2017 sidan 55.

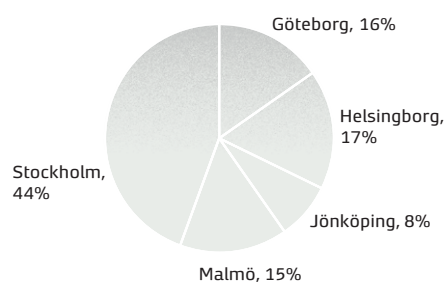
En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller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

Hyresvärde per region



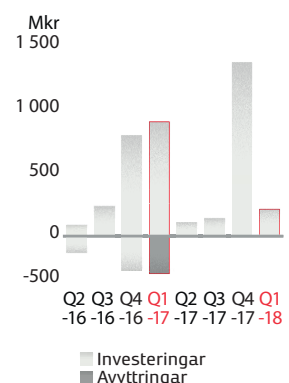
Hyresvärde, 1 133,6 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 13 424,2 Mkr

Investeringar och avyttringar



Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hysesvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	15	224,9	2 063,6	168,2	98	164,8	86
Helsingborg	24	347,8	2 283,5	191,7	90	173,4	70
Jönköping	12	209,6	1 086,1	112,1	91	101,9	73
Malmö	18	211,0	2 029,1	170,5	98	166,6	59
Stockholm	40	690,7	5 961,9	491,1	95	465,9	75
Totalt	109	1 684,0	13 424,2	1 133,6	95	1 072,6	73

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
Totalt				22 388	68,1	9,0

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Sothönan 19	18-03-06	Stockholm	Katrineholm	Mark	1,8	0,7
Totalt				0	1,8	0,7



Förmannen 4, Ängelholm.

Fortsättning Fastighetsbeståndet

Aktuella fastigheter i urval

Dikartorp 3:12, Järfälla

I fastigheten Dikartorp 3:12 i Järfälla pågår arbetet med att installera en ny geoenergilösning bestående av en bergvärmepump med 20 stycken borrhål som ska samköras med befintliga kylmaskiner och en solcellsanläggning på taket med 943 stycken solcellsmoduler. Åtgärderna gör fastigheten självförsörjande på värme och även till viss del vad det gäller el.

Satsningen är en viktig del av Catenas hållbarhetsarbete.



Logistikposition Sunnanå, Burlöv

På Catenas stora utvecklingsområde i Sunnanå utanför Malmö börjar Catena nu bygget av sin tredje byggnad. Byggnaden som ska bli ett distributionslager med Chefs Culinar som hyresgäst blir 7 600 kvadratmeter. Tidigare har Catena uppfört en terminal till DHL och uppför för tillfället ett distributionslager åt Svensk Cater. Samtidigt fortgår arbetet med att hyra ut och projektera för ytterligare hyresgäster.

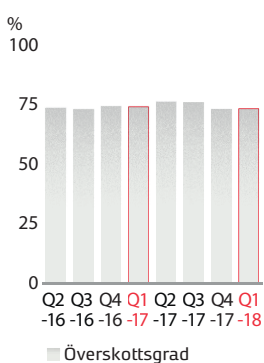


Björred 1:205, Härryda

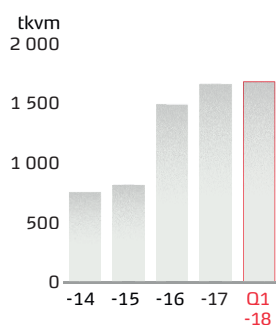
På Björreds industriområde vid Landvetters flygplats strax öster om Göteborg uppför Catena en logistikbyggnad till Cramo. Byggnaden som är på 3 400 kvadratmeter och med en uppställningsplats på 34 400 kvadratmeter kommer att vara klar under våren. Just de östra delarna av Göteborgsområdet ser Catena som strategiskt viktiga och bolaget har bland annat nyligen uppfört en ny terminal åt Bring i Mölnlycke.



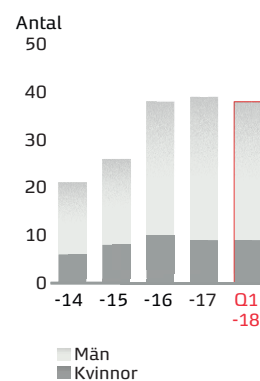
Överskottsgrad



Logistiktyta



Personal koncernen



Aktuell Intjäningsförmåga

Mkr	2018 31 mar	2017 31 dec	2017 30 sep
Hyresintäkter	1 061,9	1 042,6	939,7
Fastighetskostnader	-263,6	-260,6	-234,9
Driftsöverskott	798,3	782,0	704,8
Central administration	-32,0	-32,0	-31,2
Andel i resultat från intresseföretag	7,0	8,0	9,0
Finansnetto	-225,6	-230,5	-210,8
Förvaltningsresultat	547,7	527,5	471,8
Periodens skatt	-120,5	-116,0	-103,8
Periodens resultat	427,2	411,5	368,0
Nyckeltal			
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	11,4	11,0	10,3
Antal utestående aktier, miljoner	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 fastighetsbeståndet 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 mar	2017 31 dec
EPRA NIY (initial direktavkastning)	6,2	6,3
EPRA "topped-up" NIY (normaliserad direktavkastning)	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, tomt-rättsavgäld 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.



Skogskojan 1, Östersund.

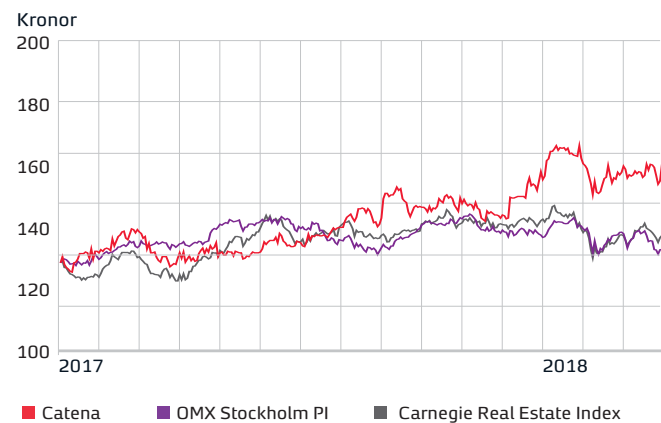
Aktie och ägare

Catena aktien

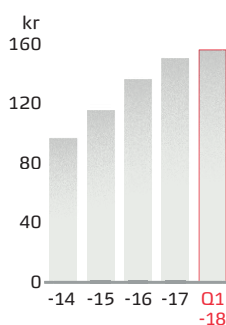
Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 29 mars 2018 var 164,80 kronor mot öppningskursen den 2 januari 2018 som var 159,40 kronor, vilket innebär en ökning under året med 3 procent. Under perioden har Catena-aktien som högst noterats i 170,40 kronor och som lägst i 148,00 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per den 31 mars 2018 har Catena 14 746 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 37 413 523 stycken.

Kursutveckling 2017-01-01 – 2018-03-31



Substansvärde per aktie, EPRA NAV



Ägarstruktur per 2018-03-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	30,0
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	10,6
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 035	8,1
SFU Sverige AB	1 810	4,8
Kilen 134 Strängnäs AB	1 678	4,5
Handelsbankens Fonder	1 275	3,4
Nordea Investment Funds	1 014	2,7
Citi Switz AG AS Agent For Clients	905	2,4
RBC Investor Services Bank S.A.	591	1,6
Skagen M2 Verdipapirfondet	576	1,5
BPSS LDN/TR Property Investment TRU	520	1,4
JP Morgan Bank Luxembourg S. A.	475	1,3
SEB Investment Management	448	1,2
Övriga aktieägare	9 895	26,5
Totalt	37 414	100,0

Utdelningspolicy

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

Finansiell rapportering

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

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



Sothönan 3, Katrineholm.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Nettoomsättning	11,5	11,5	44,0
Kostnad för utförda tjänster	-18,3	-19,6	-73,8
Rörelseresultat	-6,8	-8,1	-29,8
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteutgifter och liknande intäkter	52,3	28,3	137,6
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	49,4
Räntekostnader och liknande kostnader	-65,8	-97,7	-259,7
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-20,3	-77,5	-102,5
Bokslutsdispositioner	-	-	-17,1
Skatt på perioden/årets resultat	4,5	17,0	-45,2
Perioden/Årets totalresultat	-15,8	-60,5	-164,8

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

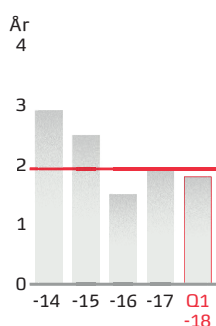
Balansräkning, moderbolaget

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1,9	2,2	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	3 260,8	3 252,6	3 263,3
Uppskjuten skattefordran	95,8	52,4	96,8
Långfristiga fordringar	2,4	5,5	2,3
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	5 012,1	4 574,6	5 201,9
Fordringar på intresseföretag	0,2	1,4	0,2
Kortfristiga fordringar	6,4	5,3	5,9
Likvida medel	174,5	90,6	38,7
Summa tillgångar	8 554,1	7 984,6	8 611,1
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	2 113,1	2 108,4	2 128,9
Obeskattade reserver	17,2	-	17,2
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	434,7	497,1	439,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	300,0	439,0
Skulder till koncernföretag	5 935,0	5 037,0	5 534,9
Skulder till intresseföretag	8,4	-	6,1
Övriga kortfristiga skulder	45,7	42,1	45,8
Summa eget kapital och skulder	8 554,1	7 984,6	8 611,1

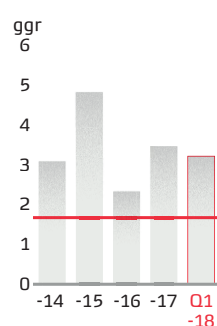


Finansiella mål

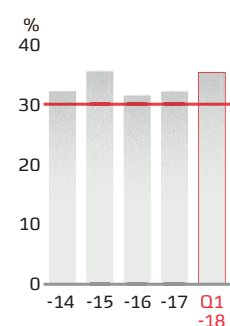
Genomsnittlig kapitalbindning



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 distributionslagret startar under våren och kommer när det är färdigt att innehålla lagerdel för koloniala varor såväl som kylda som 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.

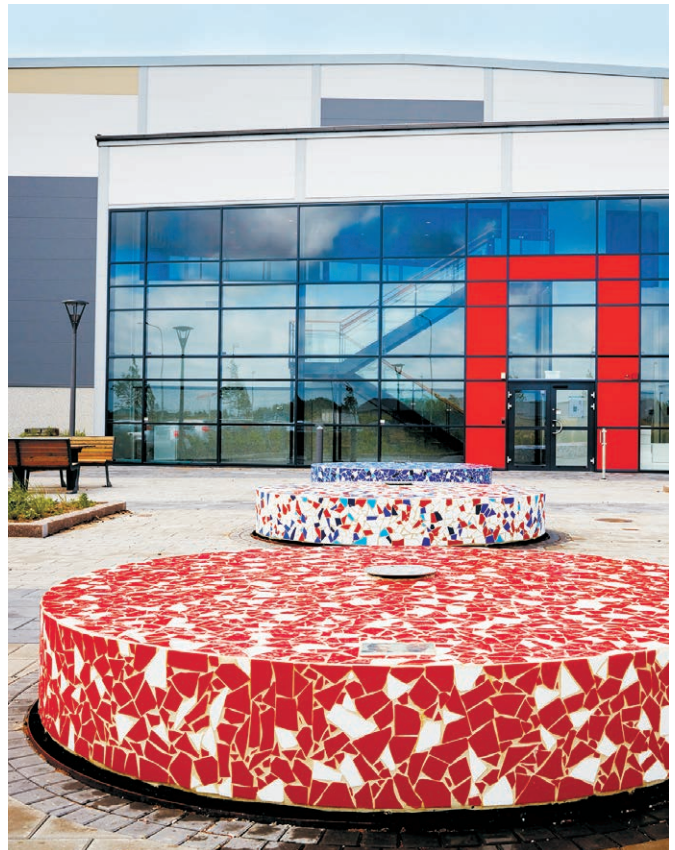
Den 28 februari förvärvade och tillträdde Catena fastigheten Mappen 1 i Linköping. Förvärvet skedde som fastighetsaffär till ett värde om 68,1 Mkr. Den uthyrningsbara ytan består av 22 600 kvadratmeter och tomtarealen är 110 000 kvadratmeter med bygggrätt om cirka 30 000 kvadratmeter. Hyresvärdet, för 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.

Väsentliga händelser efter perioden

Catena har upprättat ett företagscertifikatsprogram med ett rambelopp om 2 000 Mkr. Den 4 maj 2018 kommer en investerarpresentation att hållas och första emissionen beräknas ske kort därefter. Löptiden för certifikaten kommer att uppgå till högst 364 dagar.

För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställda backupfaciliteter. Arrangör av programmet är Swedbank AB som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank.



Norra Varalöv 31:11, Ängelholm



Sunnanå 12:51, Burlöv



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 första halvåret av 2018 att vara fortsatt god.

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

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

Tillsammans med tillgången på kapital till låga räntenivåer gör detta att transaktionsmarknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter är positiv och vi goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren.

Catenas hållbarhetsarbete

Hållbarhet är ett av Catenas fyra prioriterade strategiska områden. Fokus i hållbarhetsarbetet är att vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för mer hållbar logistik samt att minska fastigheternas miljöpåverkan och att vara en attraktiv arbetsgivare. Catena har dagliga kontakter med många intressenter och ett forum är exempelvis Catenas årliga konferens, Logistiktrender. Läs gärna mer om Catenas hållbarhetsarbete på sidan 34-43 i årsredovisningen för 2017.

Närstående

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB.

Kvartalsöversikt

	2018 kv 1	2017 kv 4	2017 kv 3	2017 kv 2	2017 kv 1	2016 kv 4	2016 kv 3	2016 kv 2
Hyresintäkter, Mkr	263,2	233,4	225,0	222,1	211,5	199,7	208,9	201,2
Driftsöverskott, Mkr	192,6	170,3	170,6	173,6	156,7	148,2	152,0	151,3
Överskottsgrad, %	73,2	73,0	75,8	78,2	74,1	74,2	72,8	75,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	94,7	93,4	92,8	94,0	93,0	92,0	91,7
Förvaltningsresultat, Mkr	135,9	107,1	113,7	110,9	108,4	81,3	91,0	86,8
Periodens resultat, Mkr	176,6	103,7	194,8	159,9	176,3	165,8	69,3	63,4
Avkastning på eget kapital, %	4,0	2,3	4,6	3,9	4,4	4,5	2,1	1,9
Soliditet, %	32,5	32,3	32,9	32,3	32,1	31,6	28,2	28,0
Börskurs vid periodens slut, kr	164,80	155,50	146,50	135,50	132,00	128,50	142,00	123,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	2,97	2,89	3,11	2,79	2,91	2,22	2,65	1,81
Resultat per aktie, kr	4,72	2,89	4,40	3,86	4,94	4,68	2,07	1,90
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	155,92	149,85	143,73	141,08	139,18	135,76	132,76	130,13

Nyckeltal, koncernen

 Nyckeltal ^{1, 2)}

Definitioner

	2018 jan-mar	2017 jan-mar	Rullande 12-mån	2017 jan-dec	
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	263,2	211,5	943,7	892,0	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	192,6	156,7	707,1	671,2	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighets-skatt, tomträttsavgäld och fastighets-administration.
Överskottsgrad, %	73,2	74,1	74,9	75,2	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hysesvärde, Mkr	1 133,6	994,5	1 133,6	1 109,9	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	94,0	94,6	94,7	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	58,0	58,6	58,0	57,6	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 684,0	1 555,6	1 684,0	1 661,6	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
Finansiella					
Förvaltningsresultat, Mkr	135,9	108,4	467,6	440,1	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	222,7	166,9	814,4	758,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	176,6	176,3	635,0	634,7	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	14 699,8	12 706,8	14 699,8	14 246,6	
Avkastning på eget kapital, %	4,0	4,4	14,3	14,9	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	2,0	1,9	7,1	7,1	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	5,4	3,0	3,5	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	3,0	3,4	3,0	3,2	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Räntebindning, år	3,9	5,1	3,9	4,1	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	1,8	2,1	1,8	1,9	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	32,5	32,1	32,5	32,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill, %	33,7	33,4	33,7	33,4	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill.
Aktierelaterade					
Börskurs vid periodens slut, kr	164,80	132,00	164,80	155,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	2,97	2,91	11,77	11,70	
Eget kapital per aktie, kr	127,78	114,06	127,78	122,86	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,63	3,03	12,91	12,30	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	4,72	4,94	15,89	16,08	
Substansvärde per aktie Epra Nav (inklusive goodwill), kr	169,37	153,30	169,37	163,29	Eget kapital per aktie med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen samt goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknat per aktie.
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	155,92	139,18	155,92	149,85	Eget kapital per aktie med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, beräknat per aktie.
Antal utestående aktier, miljoner	37,4	35,7	37,4	37,4	
P/E-tal	11	10	10	10	Aktiekurs vid årets slut i förhållande till periodens/årets resultat per aktie.

¹⁾ För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 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.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- 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.

Solna 26 april 2018

Catena AB

Styrelsen

Kontakt

Region Göteborg, Johan Franzén, tel 042-449 22 60

Mail: johan.franzen@catenafastigheter.se

Region Helsingborg, Göran Jönsson, tel 042-449 22 66

Mail: goran.jonsson@catenafastigheter.se

Region Jönköping, Christian Berglund, tel 0702-17 83 88

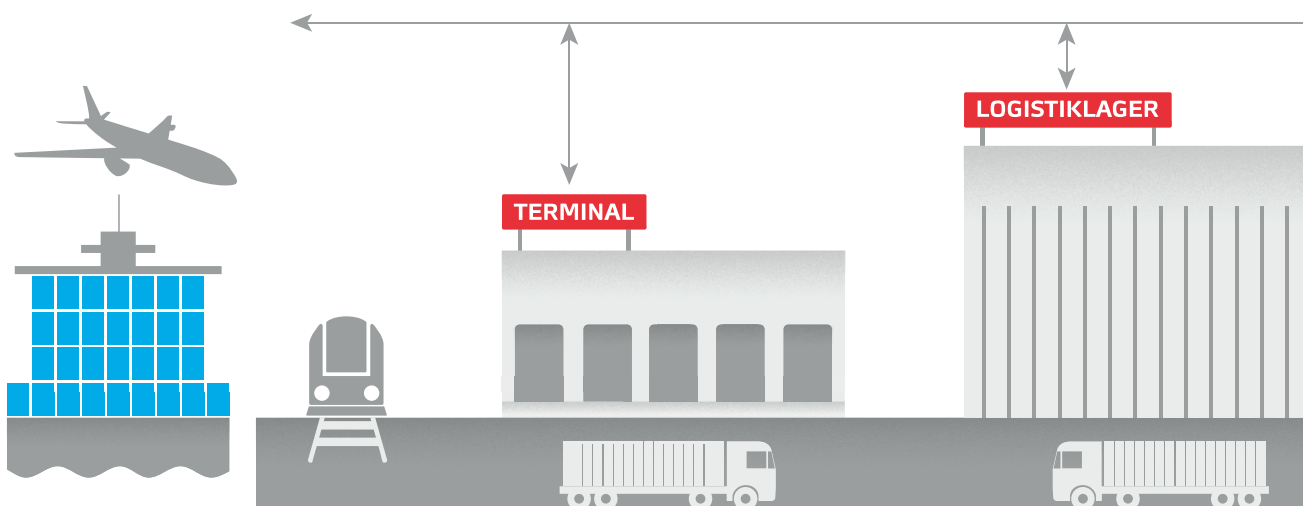
Mail: christian.berglund@catenafastigheter.se

Region Malmö, Christian Berglund, tel 0702-17 83 88

Mail: christian.berglund@catenafastigheter.se

Region Stockholm, Maths Carreman, tel 0730-70 22 12

Mail: maths.carreman@catenafastigheter.se



Catena i korthet

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

Vision

Catena länkar Skandinaviens godsflöden.

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

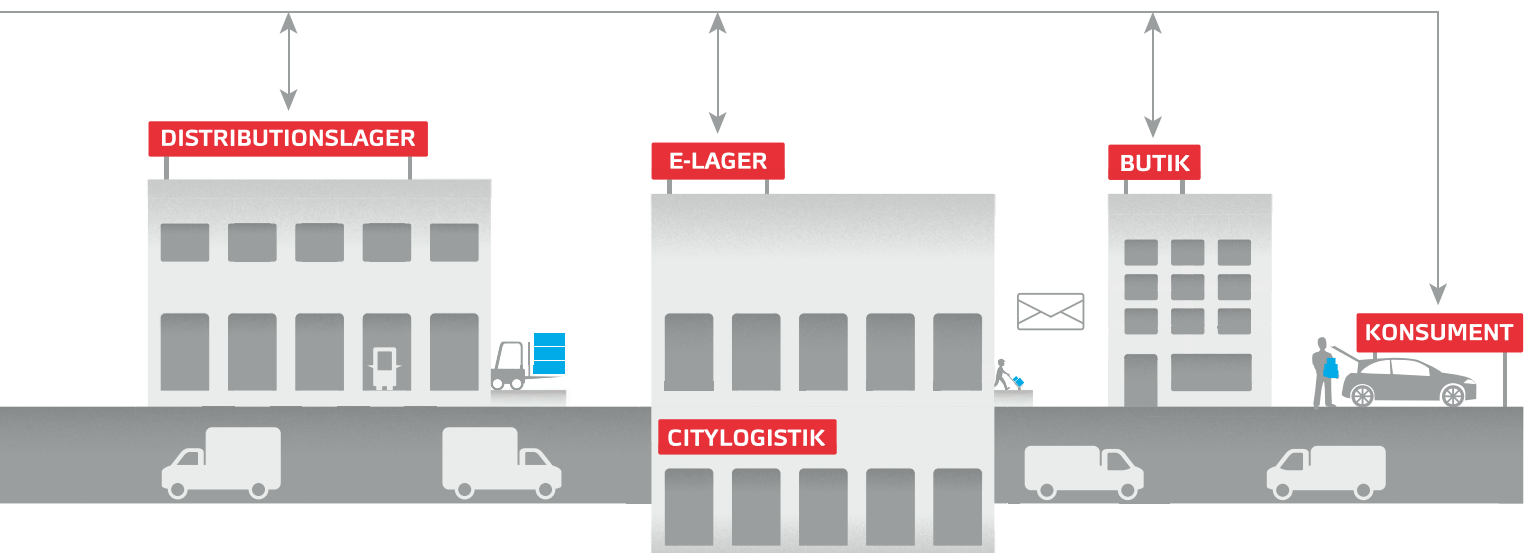
Affärsidé

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

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

Kunderbudandet

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



CATENA

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

Huvudkontor

Catena AB (publ)

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

Bud/besöksadress:

Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg

Regionkontor

Catena AB/Göteborg

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

Catena AB/Helsingborg

Se Huvudkontor

Catena AB/Jönköping

Se Catena AB/Malmö

Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB/Malmö

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

Catena AB/Stockholm

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