

CATENA Q4

Bokslutskommuniké januari – december 2015

- Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 464,2 Mkr (431,3).
- Driftsöverskottet ökade med 8 procent till 351,3 Mkr (325,7).
- Förvaltningsresultatet ökade med 27 procent till 259,3 Mkr (204,9).
- Årets resultat ökade till 571,5 Mkr (344,2), motsvarande ett resultat per aktie om 22,29 kronor (13,49), varav värdeförändringar på derivat ingår med 30,50 Mkr (-150,6) och värdeförändringar på fastigheter ingår med 300,5 Mkr (386,0).
- Styrelsen föreslår en utdelning med 3,00 kronor per aktie (3,00).

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Förvärv av fastigheterna Norra Varalöv 31:5 och Rebbelberga 26:38 i Ängelholm, Postiljonen 1 i Växjö och Sockret 4 i Malmö.
- Catena har förvärvat Klöverns aktier i Tribona och lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Tribona.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- Försäljning av fastigheten Högsbo 21:2 i Göteborg till ett fastighetsvärde om 580 Mkr.
- Catena har förvärvat 94,5 procent av aktierna i Tribona och genomför en tvåvägsinlösen och avnotering av bolaget.

Förvärvet av Tribona stärker Catena inom bland annat livsmedel

Catena förvärvade i oktober knappt 30 procent av aktiekapitalet i Tribona AB mot en kontant ersättning om 42 kronor per aktie. I samband med förvärvet lämnade Catena ett offentligt uppköpserbjudande till övriga aktieägare som erbjöds 42 kronor per aktie alternativt tre nyemitterade aktier i Catena för varje åtta aktier i Tribona AB, vilket motsvarade en kurs på 45 kronor vid budtillfället. Affären finansieras med likvida medel, nyemitterade aktier i Catena samt upptagande av nya lån med befintliga säkerheter i Catena. Utfallet av uppköpserbjudandet har inneburit att Catena har 94,5 procent av aktierna i Tribona.

Tribona i korthet

Tribona, med sitt huvudkontor i Malmö, förvaltar och utvecklar, i likhet med Catena, strategiskt belägna logistikfastigheter vid logistiska knutpunkter i närheten av de viktiga trafikströmmarna. Bolagets 37 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om drygt 700 000 kvadratmeter genererar en hyresintäkt om drygt 400 Mkr per år. Belåningsgraden uppgår till cirka 56 procent. Tribonas fastighetsportfölj kompletterar väl Catenas vad avser såväl geografi som kundstruktur. Bolagen har också en gemensam syn på ett ansvarsfullt hållbarhetsarbete. Kundfokus är en annan gemensam nämnare. Bland annat kunde Tribona visa betydande förbättringar i den senaste NKI-mätningen (Nöjd Kund Index).

Position för fortsatt tillväxt

Förvärvet av Tribona gör inte bara Catena till logistiksektorns ledande fastighetsbolag utan även till Sveriges största, med totalt 92 fastigheter värda cirka 10 000 Mkr som levererar ett starkt kassaflöde. Det ger Catena goda möjligheter till att fortsätta expandera sin verksamhet. Bolagets positioner stärks på de lägen som bolaget definierat som strategiska, till exempel Stockholm, Göteborg och Malmö. Catena tillförs också flera nya viktiga kunder och kundsegment. Inte minst inom livsmedelssektorn som har



Bland Tribonas kunder finns som på bilden ICA men även Netto och andra stora livsmedelskedjor som är intressanta för Catena. Bild: Slammertorp 3:3, Järfälla

nära och frekventa kontakter med konsument. Det är centralt för Catenas utveckling av det som brukar kallas ”last mile distribution”, ett område som blir allt viktigare i takt med den ökande e-handeln. Det större samlade fastighetsbeståndet ökar också möjligheterna för en rationell förvaltning vilket ger såväl kostnads- som intäkts synergier. Ett ökat antal aktieägare förväntas också förbättra förutsättningarna att attrahera nya investerare som kan förbättra likviditeten i Catenaaktien, vilket skapar mervärde för aktieägarna.

I skrivande stund har Catena förvärvat 94,5 procent av aktierna i Tribona. För kvarvarande aktier kommer ett tvångsinlösenförfarande att påkallas. I samband med det kommer en avnotering av Tribonaaktien att ske. Men framförallt kommer verksamheterna att integreras och konsolideras. Detta förväntas stärka, tack vare goda kassaflöden och nyemissionen, balansräkningen ytterligare.

Koncernen i siffror

	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	119,1	114,3	464,2	431,3
Driftsöverskott, Mkr	88,4	83,8	351,3	325,7
Förvaltningsresultat, Mkr	67,2	49,9	259,3	204,9
Årets resultat, Mkr	145,3	34,1	571,5	344,2
Resultat per aktie, kr	5,7	1,3	22,3	13,5
Överskottsgrad, %	74,2	73,3	75,7	75,5
Soliditet, %	35,7	32,4	35,7	32,4
Uthyrningsgrad, %	95,5	95,8	95,5	95,8

Ett händelserikt år för Catena

Målmedvetet arbete i den dagliga förvaltningen i kombination med framgångsrik fastighetsutveckling, några stora försäljningar och lyckade förvärv gör att Catena kan uppvisa ett i alla delar starkt bokslut.

Vi redovisar ett signifikant förbättrat förvaltningsresultat, det vill säga kassaflöde från den löpande operativa verksamheten om 259,3 Mkr (204,9). Detta är givetvis delvis ett resultat av att vi har haft möjlighet att dra nytta av det låga ränteläget men framför allt av vårt fokus på att vårda och utveckla våra befintliga kundrelationer och fastigheter. Detta återspeglas även i vår mycket goda uthyrningsgrad vilken i slutet av året uppgick till 96 procent, i likhet med föregående år. Ytterligare ett bevis för detta fokus är den fortsatt mycket goda och stabila överskottsgraden som, även i år, uppgår till 76 procent.

Förutom den stabila utvecklingen av den löpande förvaltningen har vi under året förvärvat ett antal fastigheter och även avyttrat några av våra äldre. Den största är utan tvekan försäljningen av vårt utvecklingsprojekt "Haga Norra" i Solna. Affären bidrog till årets goda resultat och gav ett likviditetstillskott på närmare en miljard. Även överenskommelsen om att sälja fastigheten Högsbo 21:2, Pripps f d bryggeri och lager i Göteborg, under december månad gav en god förädlingsvinst och tillförde en likviditet på cirka 220 miljoner kronor när den väl avyttrades i januari 2016. Att på detta sätt avyttra lågavkastande utvecklingsfastigheter ger oss möjlighet att av egen kraft förvärva och framför allt producera nya moderna logistikanläggningar. Vi har under året och i den andan tillsammans med DHL skapat en av Skandinavien modernaste terminalbyggnader, strategiskt placerad nära de stora trafiklederna i Malmö. Inflyttning påbörjades under december 2015. I samarbete med några kunder har vi under året utvecklat en ny volymterminal för tillfällig lagring samt för omlastning av containers och trailers. Den första kommer att stå klar i Katrineholm under första kvartalet 2016.

En annan stor händelse var då vi i slutet av året förvärvade motsvarande nästan trettio procent av aktiekapitalet i Tribona AB. Samtidigt lämnade vi ett offentligt uppköpserbjudande till övriga aktieägare i Tribona om att förvärva samtliga återstående aktier. Vid den förlängda budtidens slut den 5 februari 2016 stod det klart att vi kontrollerade motsvarande 94,5 procent av aktierna i Tribona. Detta innebär att vi nu kan påbörja integreringen av Tribona, för att efter samgående få ett fastighetsbestånd om cirka 10 miljarder kronor.

Vi skapar på detta sätt ett bolag med ett starkt kassaflöde och goda förutsättningar för en fortsatt expansion. Det ger oss också utmärkta möjligheter att fortsätta rationalisera förvaltningen och bredda kundbasen inom framför allt den alltmer intressanta livsmedelssektorn. Stadigt ökande godsflöden skapar behov av nya och moderna logistikfastigheter i rätt lägen. Med ett fokus på framtidens logistiklösningar, ett starkt kassaflöde och, som jag ser det, en "obändig" genomförandeförmåga är vi på god väg att etablera Catena som det ledande fastighetsbolaget inom logistiksektorn i Skandinavien.

Helsingborg, februari 2016
Gustaf Hermelin, VD



Bokslutskommuniké januari – december 2015

Intäkter och resultat

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 8 procent till 464,2 Mkr (431,3), främst tack vare förvärvade fastigheter, färdigställda projekt och en ökad nettouthyrning.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 67 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid påverkan av förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till cirka 4,3 år.

Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2016	105	39,3	8
2017	66	74,1	15
2018	28	50,6	10
2019	21	99,1	20
2020	19	49,0	10
2021	4	45,9	10
2022+	22	130,6	27
Totalt	265	488,6	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 7 procent till -112,9 Mkr (-105,6) till största delen beroende på ett större fastighetsbestånd. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 3,0 Mkr hänförligt till ökade reparationer.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -94,3 Mkr (-95,1) under året. Året präglades av genomförda refinansieringar, omstruktureringar av kreditportföljen samt lägre marknadsräntor.

Resultat

Förvaltningsresultatet har under året förbättrats med 27 procent till 259,3 Mkr (204,9), främst tack vare en effekt av förvärvade fastigheter och intäktshöjande investeringar.

Årets resultat har ökat med 227,3 Mkr till 571,5 Mkr (344,2) till följd av värdeförändringar på fastigheterna, främst hänförligt till de under året sålda projektfastigheterna i Haga Norra, Solna. Resultatet påverkas även av ökade värden på derivat, som framförallt beror på att de långa marknadsräntorna ökat under året. De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte det befintliga kassaflödet.

Regioner

Mkr	2015	2014	2015	2014
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter				
Stockholm	49,2	47,9	194,9	194,3
Göteborg	42,8	32,6	161,8	125,8
Öresund	27,1	26,2	95,7	85,5
Projekt Solna	-	7,6	11,8	25,7
Totalt	119,1	114,3	464,2	431,3
Driftsöverskott				
Stockholm	38,7	36,8	153,2	152,7
Göteborg	30,7	21,3	121,4	90,4
Öresund	19,0	18,9	67,1	59,9
Projekt Solna	-	6,8	9,6	22,7
Totalt	88,4	83,8	351,3	325,7

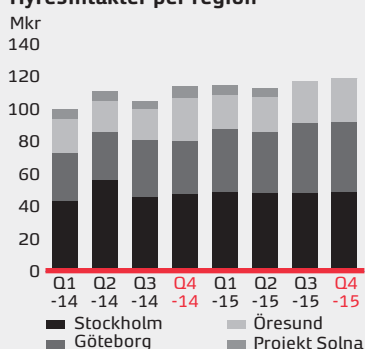
Närstående

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

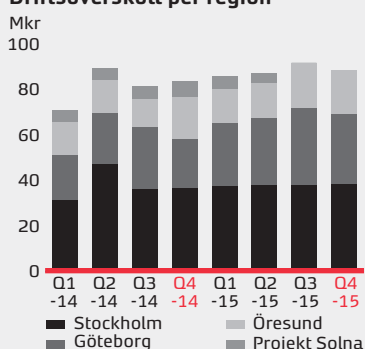
Härutöver har Catena förvärvat fastigheten Förmannen 4 i Ängelholm för ett fastighetsvärde om 120 Mkr från Backahill AB samt sålt projektfastigheterna i Solna till Fabege AB som initialt tillför Catena ett positivt resultat före skatt om cirka 100 Mkr.

Affärerna är att betrakta som närståendetransaktioner och dessa har därför varit föremål för och godkänts av Catenas årsstämma respektive extra bolagsstämma.

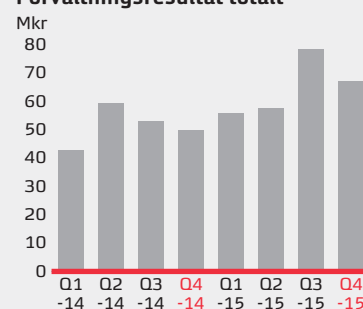
Hysesintäkter per region



Driftsöverskott per region



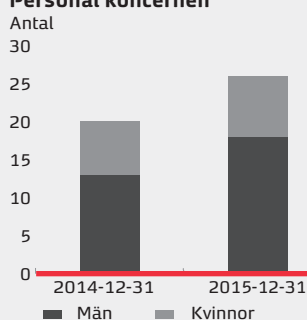
Förvaltningsresultat totalt



Rapport över totalresultat

Mkr	2015	2014	2015	2014
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	119,1	114,3	464,2	431,3
Fastighetskostnader	-30,7	-30,5	-112,9	-105,6
Driftsöverskott	88,4	83,8	351,3	325,7
Central administration	-12,1	-10,7	-26,7	-28,9
Övriga rörelseintäkter	0,1	8,9	23,1	9,6
Övriga rörelsekostnader	-	-8,1	-13,7	-8,1
Andel i resultat från intresseföretag	12,2	0,1	12,4	0,8
Finansiella intäkter	3,0	-	7,2	0,9
Finansiella kostnader	-24,4	-24,1	-94,3	-95,1
Förvaltningsresultat	67,2	49,9	259,3	204,9
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,9	-6,5	102,2	-6,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	68,5	59,1	198,3	392,5
Värdeförändringar derivat	28,1	-59,6	30,5	-150,6
Resultat före skatt	164,7	42,9	590,3	440,3
Betald skatt	-3,9	-1,9	-3,9	-1,9
Uppskjuten skatt	-15,5	-6,9	-14,9	-94,2
Periodens/Årets resultat	145,3	34,1	571,5	344,2
Årets övriga totalresultat	-	-	-	-
Periodens/Årets resultat	145,3	34,1	571,5	344,2
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	145,2	34,1	571,5	344,8
Periodens/Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	0,1	-	-	-0,6
Nyckeltal före och efter utspädning				
Eget kapital, kr per aktie	96,5	77,2	96,5	77,2
Substansvärde Epra Nav, kr per aktie	115,0	96,6	115,0	96,6
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	5,7	1,3	22,3	13,5
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,6	25,6	25,6

Personal koncernen



Tahe 1:64, Jönköping

Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Resultat före skatt	590,3	440,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-348,8	-235,5
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	241,5	204,8
Förändring av rörelsefordringar	8,2	9,2
Förändring av rörelseskulder	29,5	-39,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279,2	174,2
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-467,0	-171,3
Avyttring av verksamheter	771,9	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-142,6	-180,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1,4	15,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,3	-1,8
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	0,5
Förändring av finansiella tillgångar	-597,8	-56,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-434,4	-394,8
Förändring av lån	234,2	257,7
Utbetalad utdelning	-76,9	-51,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	157,3	206,4
Årets kassaflöde	2,1	-14,2
Likvida medel vid årets början	199,4	213,6
Likvida medel vid årets slut	201,5	199,4

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättras med 36,7 Mkr till 241,5 Mkr (204,8).

Kassaflödet har påverkats av försäljningar. Förutom försäljningen av projektfastigheterna i Solna, som gett ett tillskott i kassaflödet med 768,0 Mkr, har även övriga försäljningar påverkat kassaflödet med 5,3 Mkr.

Även årets förvärv av elva fastigheter har påverkat kassaflödet negativt. Förvärven har delvis finansierats genom upptagande av nya lån.

Likvida medel vid årets slut uppgick till 201,5 Mkr (199,4).

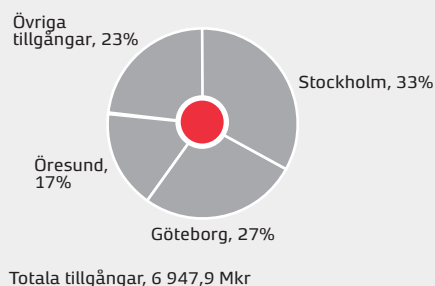
Rapport över finansiell ställning

Mkr	2015 31 dec	2014 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 781,5	5 750,9
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,8
Finansiella anläggningstillgångar	1 282,7	30,6
Uppskjuten skattefordran	57,8	63,9
Omsättningstillgångar		
Tillgångar tillgängliga för försäljning	559,2	-
Kortfristiga fordringar	63,6	89,4
Likvida medel	201,5	199,4
Summa tillgångar	6 947,9	6 136,0
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 473,4	1 980,0
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,8
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 409,4	2 404,1
Uppskjuten skatteskuld	395,7	413,7
Övriga långfristiga skulder	125,9	146,9
Kortfristiga skulder		
Skulder avseende tillgångar för försäljning	386,3	-
Skulder till kreditinstitut	997,5	1 053,5
Övriga kortfristiga skulder	155,3	133,0
Summa eget kapital och skulder	6 947,9	6 136,0

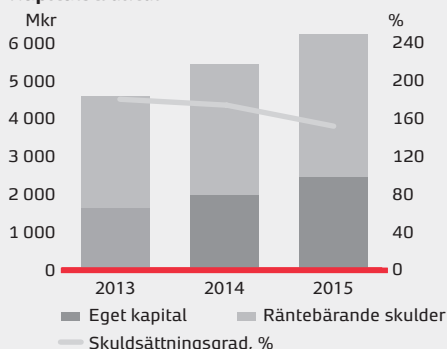
Finansiella anläggningstillgångar per den 31 december 2015 avser till stor del den förskjutna köpeskillingen som uppstod i samband med försäljningen av projektfastigheterna i Solna samt förvärvet av cirka 30 procent av aktierna i Tribona, som redovisas som ett intressebolag.

Förvaltningsfastigheter uppgår totalt till 5 340,3 Mkr, varav 558,8 Mkr avser fastigheten Högsbo 21:2 i Göteborg som redovisas enligt IFRS 5 på raden Tillgångar tillgängliga för försäljning. Avtal om försäljning har tecknats för Högsbo 21:2 och fastigheten har tillträtts av köparna den 15 januari 2016.

Fördelning av tillgångar



Kapitalstruktur



Förändring i eget kapital

Mkr	2015	2014
	31 dec	31 dec
Ingående balans	1 984,8	1 641,9
Lämnad utdelning aktieägare	-76,9	-51,3
Kapitaltillskott	-	50,0
Förändring av andel i minoritet	-1,6	-
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,6
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	571,5	344,8
Utgående balans	2 477,8	1 984,8
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	2 473,4	1 980,0
Innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,8

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 3 754,1 Mkr (3 457,6) och låneramen uppgick till 3 900,3 Mkr per den 31 december 2015.

Skulder till kreditinstitut uppgår totalt till 3 754,1 Mkr, varav 347,2 Mkr avser fastigheten Högsbo 21:2 i Göteborg som redovisas enligt IFRS 5 på raden skulder avseende tillgångar tillgängliga för försäljning. Avtal om försäljning har tecknats för Högsbo 21:2 och fastigheten har tillträtts av köparna den 15 januari 2016.

Kapital- bindning, år	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2016	1 035,1	919,3	115,8
2017	2 414,7	2 384,3	30,4
2020	112,0	112,0	-
>2024	338,5	338,5	-
Totalt	3 900,3	3 754,1	146,2

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 undervärdet uppgick till 115,7 Mkr (146,9). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 53 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
Totalt			2 000,0

Ränte- bindning, år	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2016	1 603,7	1,6	42,7
2017	30,7	1,7	0,9
2020	112,0	1,4	3,0
2021	500,0	4,3	13,3
2022	500,0	3,7	13,3
2023	500,0	3,1	13,3
2024	507,7	2,8	13,5
Totalt	3 754,1	2,6	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2015-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.



Sunnanå 12:50, Burlöv

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hysesvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	20	309,8	2 308,3	211,9	95	201,2	79
Göteborg	16	291,9	1 864,0	189,2	96	180,6	75
Öresund	19	215,1	1 168,0	110,4	97	106,8	70
Totalt	55	816,8	5 340,3	511,5	96	488,6	76

Förändringar i fastighetsbeståndet

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 131,6 Mkr (180,4), varav större delen avser investeringar i fastigheterna Barnarps-Kråkebo 1:44 i Jönköping, Sothönan 3 i Katrineholm och Dikartorp 3:12 i Järfälla.

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

Härutöver har Catena, från Katrineholms Kommun, förvärvat kommunens del, 49 procent, av det gemensamt ägda bolaget, Logistikposition Katrineholm AB, som äger fastigheterna Sothönan 3 och 19 i Katrineholm, för en köpeskilling om 6 Mkr. Ett avtal har även tecknats

om förvärv av mark via fastighetsreglering mellan Logistikposition Katrineholm AB och Katrineholms Kommun. Bolaget förvärvar 75 000 kvadratmeter mark med äganderätt, som ligger intill befintliga fastigheter Sothönan 3 och 19.

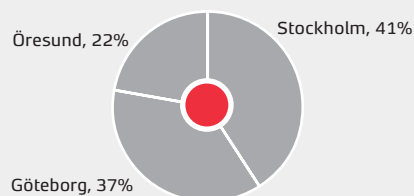
Förvärvet av Norra Varalöv 31:11 avser 60 procent av bolaget som äger ett utvecklingsområde med ett pågående projekt i Ängelholm.

Avtal har tecknats om försäljning av Högsbo 21:2 i Göteborg till ett fastighetsvärde om 580 Mkr. Köparna tillträdde fastigheten den 15 januari 2016.

Fastighetsförvärv

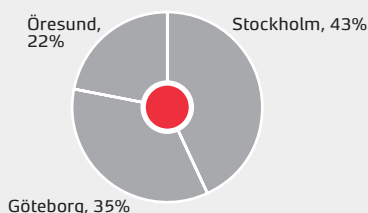
Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hysesintäkt per år, Mkr
Förmannen 4	2015-05-05	Öresund	Ängelholm	22 241	120,3	11,9
Misteln 1	2015-06-24	Öresund	Åhus	1 900	20,0	1,5
Tahe 1:64	2015-07-01	Göteborg	Jönköping	29 209	60,0	14,9
Rebbelberga 26:37	2015-07-06	Öresund	Ängelholm	15 449	115,0	9,1
Norra Varalöv 31:11	2015-07-06	Öresund	Ängelholm	Projekt	18,6	0,0
Barnarps-Kråkebo 1:56	2015-09-01	Göteborg	Jönköping	4 030	35,0	2,7
Vindtunneln 2	2015-09-01	Göteborg	Borås	16 391	84,0	9,2
Norra Varalöv 31:5	2015-10-02	Öresund	Ängelholm	4 056	22,0	1,8
Rebbelberga 26:38	2015-10-10	Öresund	Ängelholm	975	6,2	0,5
Postiljonen 1	2015-11-04	Göteborg	Växjö	6 702	79,6	6,4
Sockret 4	2015-12-02	Öresund	Malmö	4 618	11,0	0,0
Totalt				105 571	571,7	58,0

Hysesvärde per region



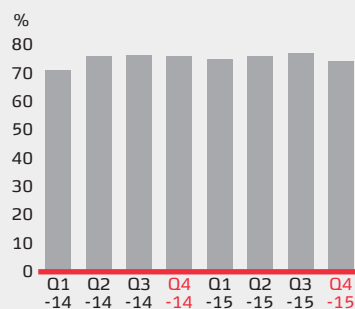
Hysesvärde, 511,5 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 5 340,3 Mkr

Överskottsgrad



Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Storheden 1:75	2015-04-01	Stockholm	Luleå	1 450	7,0	0,8
Stora Frösunda 2 o Hagalund 2:2	2015-06-23	Projekt	Solna	40 723	1 450,0	100,5
Släggan 1	2015-10-13	Öresund	Ljungby	Mark	0,5	0,9
Totalt				42 173	1 458,5	102,2

Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	5 750,9	47
Förvärv	566,7	11
Investeringar i befintliga fastigheter	131,6	
Försäljningar	-1 307,2	-3
Orealiserade värdeförändringar	198,3	
Totalt förvaltningsfastigheter	5 340,3	55

Fastighetsvärdering

De orealiserade värdeförändringarna på Catenas fastigheter under året uppgår till 198,3 Mkr (392,5), bland annat som en effekt av väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Externa värderingar om cirka 3,4 Mdkr av fastighetsbeståndet genomfördes under 2015.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2014.

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

Övrigt

Marknadsutsikter

Över tiden drivs marknaden för logistikfastigheter av ökade godsflöden och en växande detaljhandel, inte minst e-handel. Efterfrågan på Catenas väl placerade och för sin uppgift väl anpassade och miljöeffektiva logistiktytor förväntas därför under 2016 att vara fortsatt god.

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

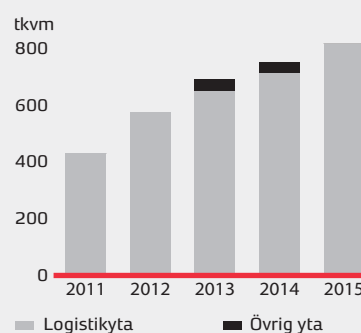
Avslutade avtalsförhandlingar visar också på stabila hyresnivåer i vårt existerande bestånd. Dessutom, räknar vi, som en följd av ökad yteffektivitet, med ökade hyresintäkter per kvadratmeter för vårt nyare bestånd av större byggnader och i nybyggnationer.

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



Törsjö 2:49, Örebro

Logistiktyta



Catenaaktien

Catenaaktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 31 december 2015 var 115,75 kronor mot öppningskursen den 2 januari 2015 som var 105,75 kronor, vilket innebär en ökning under året med 9 procent. Under året har Catenaaktien som högst noterats i 141,00 kronor och som lägst i 103,00 kronor.

Ägarstruktur 2015-12-31	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	43,8
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 719	14,5
Länsförsäkringar fondförvaltning	2 382	9,3
SFU Sverige AB	1 847	7,2
CRHE Invest AB	770	3,0
Swedbank Robur fonder	539	2,1
Handelsbanken Fonder AB	507	2,0
Banque Carnegie Luxembourg SA	481	1,9
JP Morgan Bank Luxembourg SA	405	1,6
JP Morgan Europe Limited	241	0,9
Skagen M2 Verdipapirfond	178	0,7
SEB Investement Management	148	0,6
Humle Kapitalförvaltning AB	140	0,6
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia ÖMS	136	0,5
Övriga aktieägare	2 928	11,3
Totalt	25 642	100,0

Ägarstruktur 2016-01-31

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	34,1
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 719	11,3
Länsförsäkringar fondförvaltning	3 283	10,0
SFU Sverige AB	1 847	5,6
Nordea Investment Funds	1 316	4,0
Skagens Vekst Verdipapirfond	1 069	3,2
CGML PB Client Acct-Sweden Treaty	1 057	3,2
Swedbank Robur fonder	918	2,8
JP Morgan Bank Luxembourg SA	778	2,4
CRHE Invest AB	770	2,3
Handelsbanken Fonder AB	512	1,6
Banque Carnegie Luxembourg SA	480	1,5
Malmer, Staffan	460	1,4
JP Morgan Europe Limited	306	0,9
Övriga aktieägare	5 153	15,7
Totalt	32 889	100

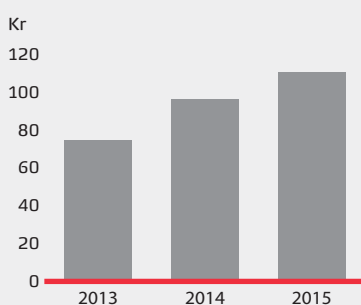
Per den 31 januari 2016 har Catena 14 455 stycken aktieägare.

Efter 2016-01-31 har ytterligare 346 614 nya aktier registrerats. Antalet aktier i Catena uppgår här efter till 33 235 506 stycken.

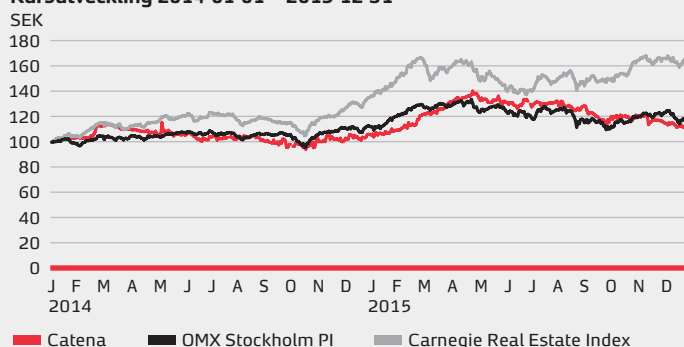
Utdelningspolicy

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

Substansvärde per aktie, EPRA NAV



Kursutveckling 2014-01-01 – 2015-12-31

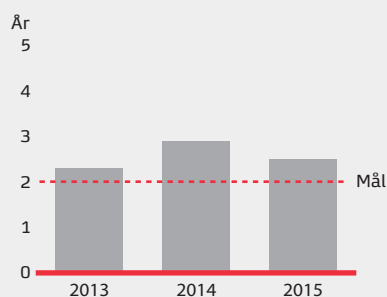
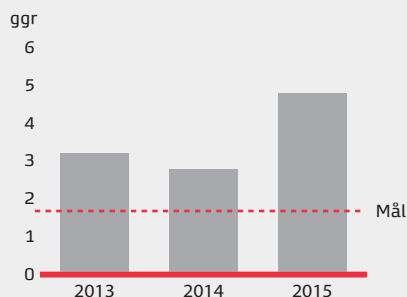
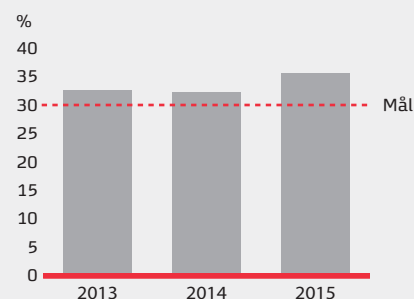


Nyckeltal ¹⁾**För definition av nyckeltal, se sidan 14.**

	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Fastighetsrelaterade		
Hysesintäkter, Mkr	464,2	431,3
Driftsöverskott, Mkr	351,3	325,7
Hysesvärde, Mkr	511,5	480,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	95,8
Överskottsgrad, %	75,7	75,5
Belåningsgrad, %	70,3	60,1
Uthyrbar yta, tkvm	816,8	753,1
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	25,6	19,0
Avkastning på totalt kapital, %	10,5	12,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	3,1
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,8
Räntebindning, år	3,1	3,5
Kapitalbindning, år	2,5	2,9
Soliditet, %	35,7	32,4
Förvaltningsresultat, Mkr	259,3	204,9
Resultat före skatt, Mkr	590,3	440,3
Årets resultat, Mkr	571,5	344,2
Balansomslutning, Mkr	6 947,9	6 136,0
Aktierelaterade		
Före och efter utspädning		
Eget kapital per aktie, kr	96,46	77,22
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	115,0	96,60
Totalresultat per aktie, kr	22,29	13,49
Förvaltningsresultat per aktie, kr	10,11	8,02
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,6
P/E tal	5	8

¹⁾ På kvarvarande fastigheter vid årets slut.

Vindtunneln 2, Borås

Finansiella mål**Genomsnittlig kapitalbindning****Räntetäckningsgrad****Soliditet**

Övriga väsentliga händelser under året

I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB (Nya SFF), ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och har startat sin finansieringsverksamhet i februari 2015. Under april har ett emissionserbudande tecknats under ett MTN-program, via Nya SFF. Catena deltar med kombiterminalen Terminalen 1 i Hallsberg och lånar via en femårig obligation ett belopp om 112 Mkr med en fast årlig ränta om 1,42 procent.

Catena har förvärvat Klöver AB:s samtliga 14 377 428 aktier i Tribona AB (publ), motsvarande 29,55 procent av aktiekapitalet till ett kontant vederlag om 42 kronor per aktie. Catena har även lämnat ett offentligt uppköpserbudande till övriga aktieägare i Tribona om att förvärva samtliga återstående aktier utgivna av Tribona.

Finansieringen av förvärvet av Tribona har skett genom likvida medel samt en förvärvskredit om 384 Mkr.

Erbjudandet till aktieägarna i Tribona är att de såsom betalning för aktierna i Tribona, erhåller nyemitterade aktier i Catena motsvarande ett budvärde om 45 kronor per aktie, baserat på stängningskursen för Catenas aktie den 19 oktober, eller såsom betalning för varje aktie i Tribona erhålla ett kontant vederlag om 42 kronor per aktie. Erbjudandet värderades till cirka 2 133 Mkr.

Förvärvet var bland annat villkorat till ett stämmobeslut om en nyemission. En extra bolagsstämma har hållits den 30 november 2015 och acceptperioden för erbjudandet var den 2 december till den 23 december 2015.

Den nya koncernen får ett fastighetsbestånd om 92 fastigheter med ett fastighetsvärde om drygt 10 Mdkr. Fastighetsbeståndet får en geografisk spridning kring viktiga logistiknav och storstadsregioner. För mer information se vidare i erbjudandehandlingen som publicerats den 14 december.

Catena har utökat sin företagsledning med Lena Haraldsson. Lena påbörjade sin anställning den 1 november som ansvarig för Malmöområdet och logistik inom livsmedelsektorn. Ledningsgruppen består nu av åtta personer.

Catena har tecknat avtal om försäljning av fastigheten Högsbo 21:2 i Högsbo till ett fastighetsvärde om 580 Mkr.

Valberedning bildades inför årsstämman 2016.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Med anledning av det offentliga uppköpserbudandet av Tribonas aktier har Catenas bolagsstämma beslutat emittera nya aktier och registrering har skett den 29 januari 2016 om 7 246 971 aktier och röster. Vid detta tillfälle hade Catena erhållit 91,6 procent av aktierna i Tribona och förlängde acceptperioden.

Efter den förlängda acceptperioden har Catena förvärvat ytterligare 2,9 procent av aktierna och äger nu 94,5 procent av Tribonakoncernen. Ytterligare 346 614 aktier skall emitteras i Catena. Catena har påkallat tvångsinlösen av kvarvarande aktier i Tribona. Styrelsen i Tribona har beslutat om avnotering av Tribonas aktie från Nasdaq Stockholm. Den sista dagen för handel med aktien blir 22 februari 2016.

Tribona kommer ingå i Catenas redovisning från och med kvartalsrapporten för första kvartalet 2016. Personalen i Tribona kommer erbjudas anställning i Catena.



Barnarps-Kråkebo 1:44, Jönköping



Norra Varalöv 31:11, Ängelholm, e-handelskluster under produktion 2016

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2015	2014
Mkr	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	30,2	27,2
Kostnad för utförda tjänster	-55,1	-54,7
Rörelseresultat	-24,9	-27,5
Finansiella intäkter och kostnader		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	42,7	41,7
Resultat från andelar i koncernbolag	133,2	49,2
Räntekostnader och liknande kostnader	-99,4	-219,6
Resultat före skatt	51,6	-156,2
Skatt på årets resultat	-17,7	22,1
Årets totalresultat	33,9	-134,1

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

Balansräkning	2015	2014
Mkr	31 dec	31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,8
Finansiella anläggningstillgångar	1 856,4	1 227,4
Uppskjuten skattefordran	29,4	39,1
Långfristiga fordringar	-	2,3
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	1 210,3	1 373,3
Fordringar på intresseföretag	33,3	55,7
Kortfristiga fordringar	5,8	5,4
Likvida medel	201,2	198,7
Summa tillgångar	3 338,0	2 903,7
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 119,1	1 162,1
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	316,8	-
Övriga långfristiga skulder	116,2	146,9
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	67,2	-
Skulder till koncernföretag	1 667,5	1 553,9
Skulder till intresseföretag	14,9	14,2
Övriga kortfristiga skulder	36,3	26,6
Summa eget kapital och skulder	3 338,0	2 903,7

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 samma som föregående år förutom följande förändring: IFRIC 21 behandlar redovisning av levies, det vill säga olika former av avgifter som kan påföras företag av ett statligt, eller motsvarande organ, genom lagar och/eller reglering, vilket för koncernen påverkar redovisning av fastighets-skatt. Hela fastighets-skatteskulden för 2015 redovisas i kvartal 1. Inga andra av de IFRS och IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

En omklassificering har skett mellan långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut avseende jämförelseperioden januari till september 2014, föranlett att den kontraktuella förfallotidpunkten för dessa skulder var inom 12 månader.

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 risker beskrivs i Årsredovisningen 2014 på sidorna 56-59. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Solna 18 februari 2016

Catena AB (publ)

Styrelsen

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



Köpingegården 1, Helsingborg

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Substansvärde per aktie, EPRA NAV

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Hyresvärde

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

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

P/E tal

Börskurs per aktie dividerat med rullande resultat per aktie.

Resultat per aktie

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

Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.



Volymterminal, Katrineholm, under uppförande

Förvärv av Tribona

Resultaträkning för respektive bolag 31 december 2015 IFRS

Mkr	Catena	Tribona
Hysesintäkter	464	402
Fastighetskostnader	-113	-88
Driftsöverskott	351	314
Administration och övrigt	-5	-33
Finansnetto	-87	-152
Förvaltningsresultat	259	129
Värdoförändringar	331	50
Resultat före skatt	590	180
Skatter	-18	-40
Resultat	572	140

Tribonas verksamhet konsolideras i Catena per den 26 januari 2016. En konsoliderad resultaträkning kommer visas första gången i kvartalsrapporten för första kvartalet 2016 som publiceras den 27 april 2016.

Proforma balansräkning 31 december 2015 IFRS

Mkr	Catena	Tribona	Prof. just.	Proforma
Goodwill	-	-	131	131
Förvaltningsfastigheter	4 781	5 262	-	10 043
Övr. anläggningstillgångar	1 342	72	-604	810
Summa Anläggningstillgångar	6 123	5 334	-473	10 984
Omsättningstillgångar	825	118	-629	314
SUMMA TILLGÅNGAR	6 948	5 452	-1 102	11 298
Summa eget kapital	2 478	1 918	-1 068	3 328
Skulder till kreditinstitut	2 410	2 892	203	5 505
Övriga långfristiga skulder	522	449	-	971
Summa Långfristiga skulder	2 932	3 341	203	6 476
Skulder till kreditinstitut	997	58	110	1 165
Övriga kortfristiga skulder	541	135	-347	329
Summa Kortfristiga skulder	1 538	193	-237	1 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 948	5 452	-1 102	11 298

Denna proforma är preliminärt beräknad per årsbokslut i bolagen och skall ses som en indikativ balansräkning. Balansräkningen bygger på antaganden som ännu ej inträffat.

Catena i korthet

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

Vision

Catena länkar Skandinaviens godsflöden

Godsflödena till och från Skandinavien utnyttjar idag sjöfart, flyg, järnväg och landsväg, separat eller kombinerat, för att samla och lagra godset på utvalda logistikpunkter. På dessa av Catena noggrant definierade platser, varifrån storstadsregionerna i Skandinavien också lätt kan nås, fortsätter vi att utveckla moderna och ändamålsenliga logistikanläggningar.

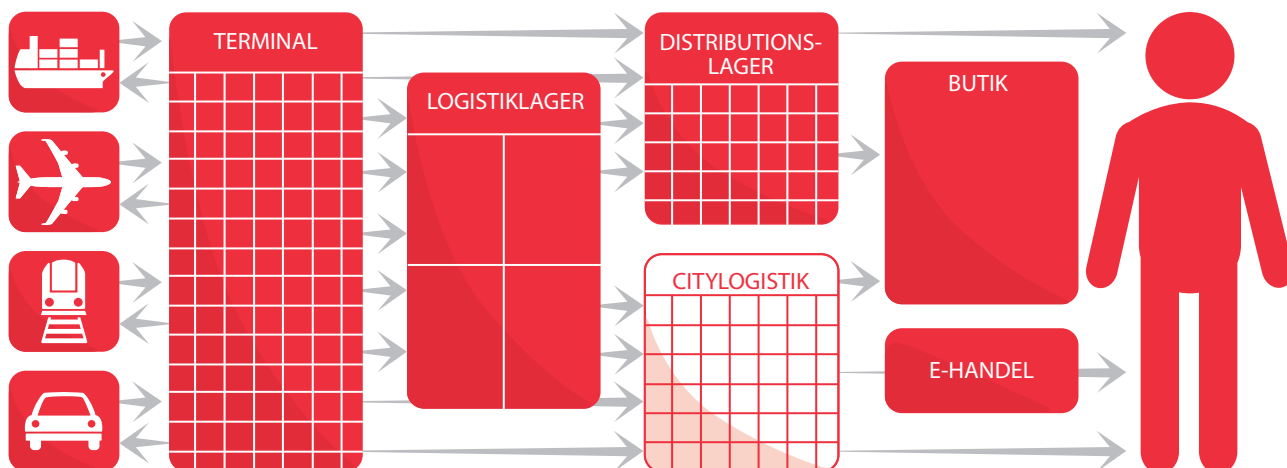
Affärsidé

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

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

Kunderbudandet

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



Kontakt

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

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

Finansiell rapportering

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

CATENA

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