

Delårsrapport januari – juni 2018

- Hyresintäkterna ökade med 22 procent till 527,5 Mkr (433,6).
- Driftsöverskottet ökade med 20 procent till 396,6 Mkr (330,3).
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 274,2 Mkr (219,3).
- Periodens resultat ökade till 371,2 Mkr (336,2), motsvarande ett resultat per aktie om 9,92 kr (8,80), varav värdeförändringar ingår med 108,9 Mkr (162,2).
- Substansvärde per aktie Epra Nav ökade till 156,40 kr (141,08).

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Catena har upprättat ett företagscertifikatsprogram med ett rambelopp om 2 000 Mkr samt emitterat certifikat för 750 Mkr.
- Hyresavtal har tecknats med Lekia och DS Smith och Catena investerar 358 Mkr i nybyggnation på Logistikposition Sunnanå utanför Malmö.
- Catena har tecknat hyresavtal med Procurator och investerar 107 Mkr i fastigheten Tahe 1:64 i Jönköping.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Catena har tecknat avtal och tillträtt fastigheten Snesholm 1:16 i Heby till ett fastighetsvärde om 280 Mkr.
- Avtal har tecknats om försäljning av resterande 50 procent av fastigheten Regulatorn 2 i Huddinge.



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 10 juli klockan 08:00.

Energieffektiva lokaler för DHLs citylogistik

DHL som är en del av världens ledande post- och logistik-koncern, Deutsche Post DHL Group, tillhandahåller lösningar för ett stort antal logistikbehov i fler än 200 länder över hela världen. I Stockholm hyr DHL en terminal på fastigheten Drivremmen 1 av Catena.

Terminalen som Catena förvärvade av DHL i slutet av 2016 är idag en toppmodern anläggning. Från DHLs sida är Björn Rönning och Sara Dawidson projektledare. Båda är verksamma i den fastighetsstab som DHL har för att säkerställa en optimal funktion i alla bolagets logistikanläggningar. Sara Dawidson berättar: Drivremmen 1 är en terminal som är specialiserad för omlastning och distribution av alla typer av varor, utom frysta och kylda. I terminalen tar vi emot gods dygnet runt, sex dagar i veckan. Gods på pallar som i sin helhet eller nerbrutet till mindre kollin lastas om på mindre fordon som lättare kan ta sig fram i Stockholms trånga stadskärnor eller transporteras vidare till andra DHL anläggningar. Det ställer en rad krav på en modern terminal.

Läge som minimerar transporter

Läget måste vara sådant att det är lätt att nå samtliga adresser på den ort som terminalen ska serva med minsta möjliga transportsträcka. Vidare ska den ligga i anslutning till en huvudleds anslutningar vilket gör terminalen lätt att nå med de större trailers som dygnet runt kommer in från hela Norden. Den ska vara placerad i områden utan bostäder så att verksamheten kan pågå dygnet runt utan att störa boendes nattsömn. Drivremmenterminalens placering vid en av Stockholms infarter fyller väl dessa kriterier.

Design för effektiv godshantering

Ett annat centralt krav är anläggningens design som bygger på att flera större fordon lätt och snabbt ska kunna angöra terminalen med ankommande gods samtidigt. Det ställer krav på utrymme och ett stort antal portar. Lika viktigt är terminalens kapacitet för mindre fordon så som paketbilar. De ska lätt kunna lasta det gods som ska levereras ut till butiker och

direkt till konsument. Dessutom ska en modern terminal vara designad så att rangeringen och omlastning av det hanterade godset underlättas och interna transporter minimeras. För en optimal godshantering har DHL väl beprövade modeller vilket gör att Drivremmenterminalen möter DHLs högt ställda krav på logistikeffektivitet.

Energieffektivitet som sparar miljön och kostnader Inom DHL har vi också ett tydligt hållbarhetsansvar fortsätter Sara Dawidson. Det ställer stora krav på såväl de anläggningar som vi själv förvaltar som de vi hyr. Drivremmen svarar väl upp emot dessa krav. DHL har själva gjort stora investeringar i anläggningen för att spara energi. Anläggningen värms upp med en bergvärmeanläggning och tilläggs-isolerades för att minimera värmeförluster. Ventilationen har förbättrats och all belysning har ersatts med modern LED teknik. Det har förbättrat anläggningens miljöeffektivitet, men också kostnadseffektivitet.

Förädlingen fortsätter

Catenas Tobias Karlsson som förvaltar fastigheten sammanfattar; Vi har i Drivremmen utvecklat en modern och ur alla perspektiv effektiv anläggning på en strategiskt viktig adress i Västberga i Stockholms utkant. En utveckling som initierades av DHL men som Catena fortsatte efter förvärvet av fastigheten. Idag är den drygt 33 000 kvadratmeter stora terminalen, som är byggd som en Green Buildinganläggning, helt uthyrd till DHL.

Nu fortsätter vi förädlingen av fastigheten. På agendan står byte av ställverk som tryggar elförsörjningen på ett korrekt och säkert sätt och minskar elförbrukningen. Liksom nya hissar, vilket också bidrar till trivseln i fastigheten. Det gör också, kanske i ännu större utsträckning, en modernisering av matsal och omklädningsrum, avslutar Tobias Karlsson.

Koncernen i siffror

	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	Rullande 12-mån	2017 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	264,3	222,1	527,5	433,6	985,9	892,0
Driftsöverskott, Mkr	204,0	173,6	396,6	330,3	737,5	671,2
Överskottsgrad, %	77,2	78,2	75,2	76,2	74,8	75,2
Förvaltningsresultat, Mkr	138,3	110,9	274,2	219,3	495,0	440,1
Periodens/årets resultat, Mkr	194,6	159,9	371,2	336,2	669,7	634,7
Resultat per aktie, kr	5,20	3,86	9,92	8,80	17,26	16,08
Soliditet, %	31,5	32,3	31,5	32,3	31,5	32,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	92,8	95,2	92,8	95,2	94,7

Starkt resultat och fortsatt prioriterad projektutveckling

Förvaltningsresultatet har ökat med 25 procent och vår projektportfölj har aldrig tidigare varit större. Catena har såväl kapacitet som kompetens att fortsätta stärka vår position genom ytterligare investeringar.

I enlighet med våra intentioner ökar vi våra hyresintäkter jämfört med andra kvartalet 2017 till stor del tack vare förvärv samt en ökad nettouthyrning. Oavsett om det handlar om nyproduktion eller förvärvade fastigheter är målsättningen alltid att finnas på landets viktigaste logistiklägen. Vi erbjuder dessutom fastigheter som på allvar matchar de behov som uppstår när konsumtionsmönster och godsflöden förändras. Det har exempelvis resulterat i en framskjuten position inom den digitalt drivna handeln och att vi tidigt positionerat oss inom citylogistik där mer frekventa butiksleveranser och matleveranser till konsumenter och restauranger ställer helt nya krav på en hållbar logistik och infrastruktur i stadsnära lägen.

Förvaltningsresultatet, som i princip utgör vårt kassaflöde före förändringar av rörelsekapital, uppgick till 52 procent av våra hyresintäkter – ett resultat som är helt i enlighet med våra uttalade ambitioner för perioden.

Fortsatt projektutveckling

Under första kvartalet förvärvades fastigheten Mappen 1 i Linköping, belägen intill våra tidigare etableringar i området där det även pågår nybyggnation. Sammantaget ger detta skalfördelar och vi ser stor potential för ett större livsmedelskluster i Linköping. Utanför Malmö, i vår fjärde anläggning på Logistikposition Sunnanå, tecknades avtal med DS Smith och Lekia. Anläggningen på Sunnanå är ett multihyresgästlager om drygt 36 000 kvadratmeter i två byggnader som är anpassade för att inrymma fler hyresgäster, en del med över tid varierande lokalbehov. Dessutom investerar vi 107 Mkr i Tahe 1:64, en befintlig logistikfastighet i Jönköping, efter att ha tecknat ett nytt hyreskontrakt med Procurator. Stora delar av fastigheten byggs om och ut. Färdigställd rymmer fastigheten 41 800 kvadratmeter, yta som är i det närmaste uthyrd redan.

Vår ambition är att löpande utveckla fler anläggningar och vi har en rad projekt som är färdiga för inflyttning under året. Catena har aldrig haft en så stor projektportfölj (1 337 Mkr) som nu – vår kvarvarande investeringsvolym överstiger 760 Mkr i nya och befintliga byggnader. Portföljen växer inom framförallt digital handel, citylogistik och matdistribution, vilket är ett kvitto på att vi lyckas möta de nya behov som växer fram och attrahera branscher och verksamheter med hög förändringstakt och stark tillväxt.

Kompetens och kapacitet för fortsatt tillväxt

God kännedom om marknaden och om nya handelsmönster är en viktig framgångsfaktor. Därutöver har vi för vår fortsatta



expansion tillgång till över 1 700 000 kvadratmeter byggbar mark på strategiska lägen och vår balansräkning stärks ytterligare av löpande kassaflöden drivna av stabila överskottsgrader och en kostnadseffektiv finansiering. Under kvartalet upprättades ett företagscertifikatsprogram, med ett rambelopp om 2 Mdkr, och vi emitterade certifikat för 750 Mkr med löptider om fyra till nio månader och med en snittränta som uppgår till attraktiva 0,39 procent. Programmet har säkerställda backupfaciliteter via pantbrev i fastigheter.

Logistiken tar plats i finrummet

Vi kan konstatera att logistikfastigheter numera är ett attraktivt investeringsobjekt och att intresset är mycket stort, vilket inte minst speglas av utvecklingen för Catenas aktiekurs. Vi får återkommande inbjudningar från den internationella kapitalmarknaden och potentialen i Sverige bedöms vara särskilt stor då den digitalt drivna handeln inte blommat ut fullt här ännu. Det är glädjande att se hur möjligheterna i nya logistiklösningar lyfts fram och har en framskjuten roll. Det har vi arbetat hårt för under många år, inte minst genom vår egen inspirationsdag LogistikTrender som lockade fullt hus i maj när den arrangerades för åttonde gången.

Vårt kunnande och engagemang lönar sig. I slutändan är det insatserna från Catenas medarbetare som gör att vi kan leverera attraktiva lösningar, ständigt vässa vårt erbjudande och även fortsätta stärka vår position som det ledande bolaget inom logistikfastigheter.

Helsingborg i juli 2018

Benny Thøgersen, VD

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 22 procent till 527,5 Mkr (433,6). Ökningen beror framförallt på förvärv och färdigställande av större projekt.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 72 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 hyresavtalsstiden uppgår till drygt 5 år.

Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2018	83	10,5	1
2019	138	174,8	16
2020	77	114,4	11
2021	42	189,5	18
2022	22	88,4	8
2023	23	119,7	11
2024+	52	380,6	35
Totalt	437	1 077,9	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -130,9 Mkr (-103,3) beroende på ett större fastighetsbestånd men även ett ökat underhåll av fastigheterna. 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 -120,1 Mkr under första halvåret (-103,1). Ökningen av finansiella kostnader beror delvis på ett större fastighetsbestånd men huvudsakligen beror skillnaden på den omläggning av swappar som genom-

fördes under första kvartalet 2017 och som då påverkade finansieringskostnaden positivt med 16,6 Mkr som en engångseffekt. Att de finansiella kostnaderna, rensat för föregående års omläggning av swappar och trots en större lånevolym, är på samma nivå som 2017 visar att Catenas arbete med att sänka räntenivån har gett resultat. Jämfört med andra kvartalet 2017 har Catena sänkt den genomsnittliga räntan med 0,5 procentenheter till 2,8 procent (3,3).

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade, trots de högre finansiella kostnaderna, med 54,9 Mkr till 274,2 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 371,2 Mkr, vilket är 35,0 Mkr högre än föregående år. Värdeförändringar på fastigheter och goodwill är 33,0 Mkr lägre än motsvarande period föregående år medan värdeförändring på derivat är 12,2 Mkr lägre än föregående år. De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Den 14 juni tog Riksdagen beslut om nya skatteregler för företagssektorn. Beslutet 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. Som konsekvens av beslutet har Catena gjort en preliminär omvärdering av uppskjutna skattefordringar och -skulder vilket innebär en skatteintäkt av engångskaraktär om cirka 67 Mkr.

Driftsoverskott

	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	Rullande 12-mån	2017 jan-dec
Göteborg	35,6	26,3	70,0	53,8	127,4	111,2
Helsingborg	31,2	25,7	60,0	47,4	113,5	100,9
Jönköping	14,2	18,4	30,9	35,3	63,0	67,4
Malmö	29,5	25,6	54,0	40,7	106,3	93,0
Stockholm	93,5	77,6	181,7	153,1	327,3	298,7
Totalt	204,0	173,6	396,6	330,3	737,5	671,2

Regioner

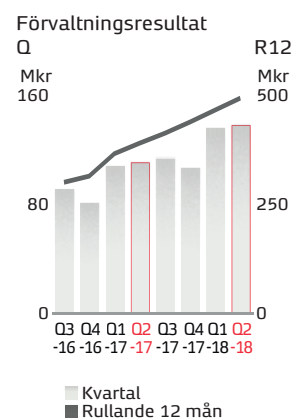
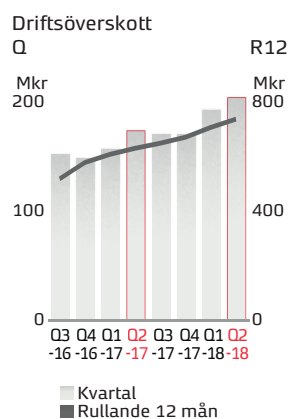
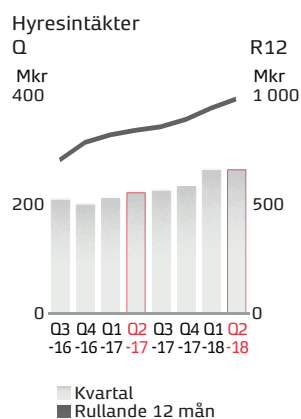
Hyresintäkter

Mkr	apr-jun 2018		apr-jun 2017		jan-jun 2018		jan-jun 2017		Rullande 12 mån		2017	
	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*
Göteborg	40,7	1,8	31,0	0,7	80,9	3,6	62,8	2,1	148,4	7,5	130,3	6,0
Helsingborg	41,7	2,9	35,8	2,2	83,0	5,9	67,4	4,7	161,7	11,6	146,1	10,4
Jönköping	22,8	2,6	24,4	2,6	45,8	5,5	49,0	6,0	90,7	10,3	93,9	10,8
Malmö	42,5	9,2	38,4	8,5	84,0	18,1	65,1	14,7	163,9	35,4	145,0	32,0
Stockholm	116,6	9,3	92,5	6,5	233,8	19,2	189,3	14,3	421,2	30,6	376,7	25,7
Totalt	264,3	25,8	222,1	20,5	527,5	52,3	433,6	41,8	985,9	95,4	892,0	84,9

* Varav vidarefakturerade kostnader.

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	Rullande 12-mån	2017 jan-dec
Hyresintäkter	264,3	222,1	527,5	433,6	985,9	892,0
Fastighetskostnader	-60,3	-48,5	-130,9	-103,3	-248,4	-220,8
Driftsöverskott	204,0	173,6	396,6	330,3	737,5	671,2
Central administration	-8,6	-6,9	-16,2	-16,1	-31,0	-30,9
Övriga rörelseintäkter	0,6	-	1,4	0,8	2,3	1,7
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-	-0,2	-0,4	-0,9	-1,1
Andel i resultat från intresseföretag	0,4	2,3	11,2	4,9	14,6	8,3
Finansiella intäkter	0,8	1,1	1,5	2,9	2,7	4,1
Finansiella kostnader	-58,7	-59,2	-120,1	-103,1	-230,2	-213,2
Förvaltningsresultat	138,3	110,9	274,2	219,3	495,0	440,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	1,2	-	1,9	86,3	1,9	86,3
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	36,2	63,5	111,3	144,6	257,8	291,1
Värdeförändring goodwill m.m.	-	-8,1	-	-84,7	-	-84,7
Värdeförändringar derivat	-15,3	40,2	-4,3	7,9	13,6	25,8
Resultat före skatt	160,4	206,5	383,1	373,4	768,3	758,6
Periodens skatt	34,2	-46,6	-11,9	-37,2	-98,6	-123,9
Periodens/Årets resultat	194,6	159,9	371,2	336,2	669,7	634,7
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	0,2	3,6	7,8	3,0	9,0	4,2
Periodens/Årets totalresultat	194,8	163,5	379,0	339,2	678,7	638,9
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	194,8	141,5	379,0	317,5	641,0	579,5
Periodens/Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-	22,0	-	21,7	37,7	59,4
Nyckeltal						
Eget kapital, kr per aktie	128,49	114,52	128,49	114,52	128,49	122,86
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	156,40	141,08	156,40	141,08	156,40	149,85
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	5,20	3,86	9,92	8,80	17,26	16,08
Antal utestående aktier, miljoner	37,4	35,7	37,4	35,7	37,4	37,4



Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
Resultat före skatt	383,1	373,4	758,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-119,8	-169,7	-337,0
Betald skatt	-13,9	-	-2,9
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	249,4	203,7	418,7
Förändring av rörelsefordringar	-5,8	22,1	26,2
Förändring av rörelseskulder	41,9	-68,1	-41,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	285,5	157,7	403,9
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-	-212,4	-632,0
Avyttring av verksamheter	11,9	172,7	174,3
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-71,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-412,8	-222,4	-520,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1,8	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,3	-0,2	-0,6
Förändring av finansiella tillgångar	-51,7	286,2	238,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-451,1	23,9	-811,5
Förändring av lån	755,3	96,6	481,8
Utbetald utdelning	-168,4	-125,1	-125,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	586,9	-28,5	356,7
Periodens kassaflöde	421,3	153,1	-50,9
Likvida medel vid periodens början	94,8	145,5	145,5
Kursdifferens i likvida medel	0,4	0,3	0,2
Likvida medel vid periodens slut	516,5	298,9	94,8

Rapport över finansiell ställning

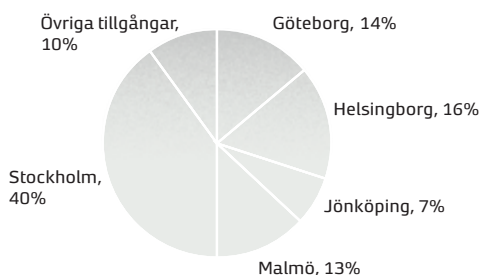
Mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	503,0	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	13 647,2	11 506,4	13 131,1
Materiella anläggningstillgångar	1,8	2,0	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	303,5	192,0	241,6
Uppskjuten skattefordran	129,8	134,4	136,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	144,1	109,0	137,9
Likvida medel	516,5	298,9	94,8
Summa tillgångar	15 245,9	12 745,7	14 246,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 807,1	4 092,3	4 596,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	26,1	-
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 497,8	5 559,7	6 251,5
Uppskjuten skatteskuld	1 227,3	1 064,2	1 203,5
Övriga långfristiga skulder	530,0	511,9	535,9
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 790,8	1 128,6	1 316,7
Övriga kortfristiga skulder	392,9	362,9	342,5
Summa eget kapital och skulder	15 245,9	12 745,7	14 246,6

Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 45,7 Mkr till 249,4 Mkr (203,7). Kassaflödet har påverkats av betydande investeringar i förvaltningsfastigheter dels genom investeringar i projekt och dels genom att Catena förvärvat Mappen 1 i Linköping.

Catena har under kvartalet emitterat företagscertifikat för kommande investeringar.

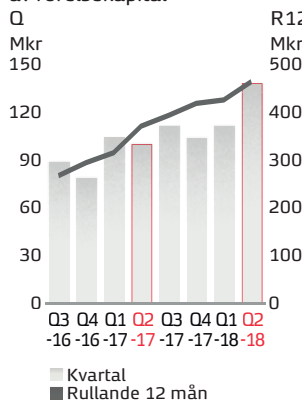
Likvida medel vid periodens slut uppgick till 516,5 Mkr (298,9).

Fördelning av tillgångar

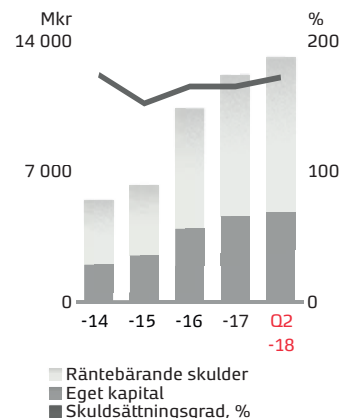


Totala tillgångar, 15 245,9 Mkr

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Kapitalstruktur



Förändring i eget kapital

Mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Ingående balans	4 596,5	3 904,3	3 904,3
Lämnad utdelning aktieägare	-168,4	-125,1	-125,1
Nyemission ¹⁾	-	-	250,0
Omräkningsdifferens	7,8	3,0	4,2
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-63,8
Transaktioner med minoritetsägare	-	-	-7,8
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	21,7	59,4
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	371,2	314,5	575,3
Utgående balans	4 807,1	4 118,4	4 596,5
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	4 807,1	4 092,3	4 596,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	26,1	-

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

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 8 288,6 Mkr (6 688,3) och låneramen uppgick till 8 978,4 Mkr per den 30 juni 2018. Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 1 384 Mkr. Räntebindning uppgår i snitt till 3,6 år.

Räntebindning

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2018	2 637,2	2,0	32,0
2019	276,3	0,4	3,3
2020	843,0	0,8	10,2
2021	766,2	4,4	9,2
2022	500,0	3,8	6,0
2023	500,0	3,2	6,0
2024	500,0	2,9	6,0
2025	1 122,0	3,9	13,5
2026	1 143,9	4,2	13,8
Totalt	8 288,6	2,8	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2018-06-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2018	285,1	185,1	100,0
2019	2 643,7	2 303,9	339,8
2020	3 789,3	3 789,3	-
2021	2 196,7	1 946,7	250,0
>2022	63,6	63,6	-
Totalt	8 978,4	8 288,6	689,8

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 perioden 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 på 3 år med en ram om 1 Mdkr.

Första emissionen om 750 Mkr emitterades under maj månad med löptider mellan 4-9 månader och med en snitt-ränta om 0,39 procent.

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 -449,8 Mkr (-456,6). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 55 procent av koncernens räntebärande skulder.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2021	2,7	191,7
2013	2021	2,8	52,5
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			4 532,2

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	13 131,1	109
Förvärv*	67,2	1
Investeringar i befintliga fastigheter	345,7	
Försäljningar	-25,2	-2
Omräkningsdifferens	17,1	
Orealiserade värdeförändringar	111,3	
Totalt förvaltningsfastigheter	13 647,2	108

* Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under perioden förvärvat en fastighet med ett bokfört värde om 67,2 Mkr och sålt två fastigheter med bokfört värde om 25,2 Mkr.

Utöver detta har löpande investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 345,7 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 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. Inom kort påbörjas även byggandet av ett 36 000 kvadratmeter stort multihyresgästlager.

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

På fastigheten Mappen 4 i Linköping fortgår arbetet med en ny lagerbyggnad om 6 000 kvadratmeter med Bring och Pågen som hyresgäster.

Fastighetsvärdering

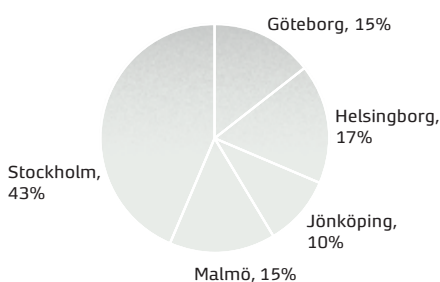
Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under perioden till 111,3 Mkr.

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 halvåret har 4,7 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.

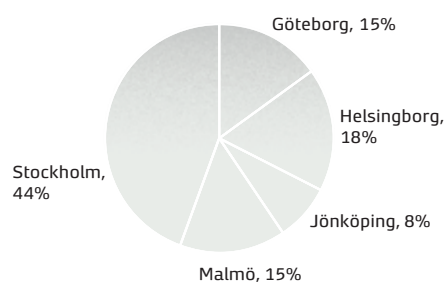
En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller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

Hyresvärde per region



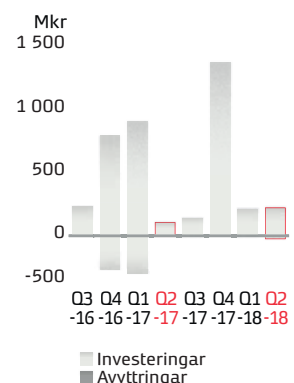
Hyresvärde, 1 132,7 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 13 647,2 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	14	219,5	2 082,2	166,0	99	164,9	87
Helsingborg	24	347,8	2 378,0	192,5	92	177,2	72
Jönköping	12	209,6	1 092,3	112,2	91	102,2	67
Malmö	18	211,0	2 065,4	170,9	97	166,4	64
Stockholm	40	689,8	6 029,3	491,1	95	467,2	78
Totalt	108	1 677,7	13 647,2	1 132,7	95	1 077,9	75

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
Tappen 1	18-05-18	Göteborg	Borås	5 700	25,0	1,2
Totalt				5 700	26,8	1,9



Jordbromalm 4:33, Haninge

Fortsättning Fastighetsbeståndet

Aktuella fastigheter i urval

Sothönan 3, Katrineholm

Vid kombiterminalen i Katrineholm, utmed Västra stambanan mellan Stockholm och Göteborg, ligger Catenas fastighet Sothönan 3. I dagsläget består fastigheten av två byggnader med en uthyrningsbar yta om 22 750 kvadratmeter anpassad för lager och logistik. Inom kort uppför Catena en tredje byggnad om 2 000 kvadratmeter då en befintlig hyresgäst har växt ur sina lokaler och behöver större lageryta. På fastigheten finns yta för ytterligare byggnation.



Rebbelberga 26:37, Ängelholm

I fastigheten, som ligger invid E6:ans norra avfart i Ängelholm, pågår slutarbetet med att färdigställa lokaler för Skånska Byggvaror. Fastigheten består av 15 785 kvadratmeter lager och kontorsyta och blir nytt kontor och centrallager för kunden. I fastigheten har Boozt tidigare haft sitt centrallager men då Catena har byggt nytt större lager till dem så tomställdes fastigheten. Skånska Byggvaror hyr nu hela fastigheten.

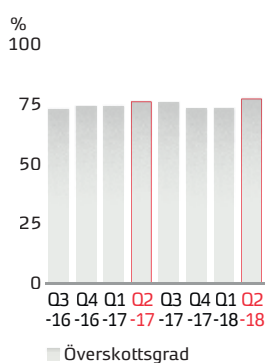


Tahe 1:64, Jönköping

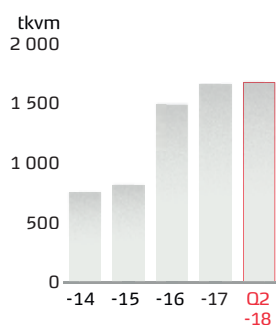
I södra delarna av Jönköping utmed E4:an ligger Catenas fastighet Tahe 1:64. I byggnaden, som tomställdes efter att Catena skaffat nya lokaler till den förra hyresgästen som är bättre anpassade för deras behov, pågår nu arbetet med att bygga ut med 16 000 kvadratmeter samt anpassa byggnaden till nya hyresgästers behov. Efter utbyggnaden kommer fastigheten att ha en uthyrningsbar yta om 41 800 kvadratmeter i ett av Skandinavien's bästa logistiklägen.



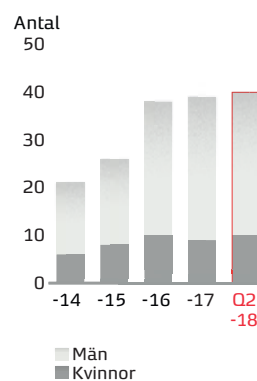
Överskottsgrad



Logistikyta



Personal koncernen



Aktuell Intjäningsförmåga

Mkr	2018 30 jun	2018 31-mar	2017 31-dec	2017 30-sep
Hysesintäkter	1 085,7	1 061,9	1 042,6	939,7
Fastighetskostnader	-269,6	-263,6	-260,6	-234,9
Driftsöverskott	816,2	798,3	782,0	704,8
Central administration	-32,4	-32,0	-32,0	-31,2
Andel i resultat från intresseföretag	0,0	7,0	8,0	9,0
Finansnetto	-231,1	-225,6	-230,5	-210,8
Förvaltningsresultat	552,7	547,7	527,5	471,8
Periodens skatt	-121,6	-120,5	-116,0	-103,8
Periodens resultat	431,1	427,2	411,5	368,0
Nyckeltal				
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	11,5	11,4	11,0	10,3
Antal utestående aktier, miljoner	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 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec
EPRA NIY (initial direktavkastning)	6.1	6,2	6,3
EPRA "topped-up" NIY (normaliserad direktavkastning)	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.



Lagret 4, Nässjö

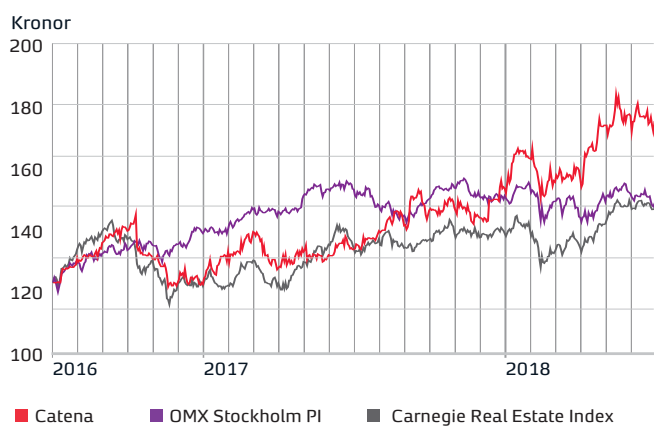
Aktie och ägare

Catena aktien

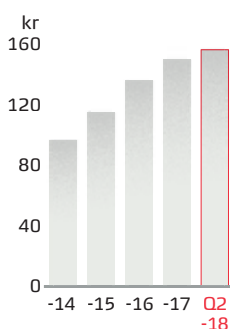
Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 29 juni 2018 var 174,80 kronor mot öppningskursen den 2 januari 2018 som var 159,40 kronor, vilket innebär en ökning under året med 10 procent. Under perioden har Catena-aktien som högst noterats i 185,00 kronor och som lägst i 148,00 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per den 31 maj 2018 har Catena 14 745 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 37 413 523 stycken.

Kursutveckling 2016-06-30 – 2018-06-30



Substansvärde per aktie, EPRA NAV



Ägarstruktur per 2018-05-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	30,0
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	10,6
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 897	8,1
SFU Sverige AB	1 810	4,8
Kilen 134 Strängnäs AB	1 678	4,5
Handelsbankens Fonder	1 264	3,4
Nordea Investment Funds	1 014	2,7
Citi Switz AG AS Agent For Clients	921	2,4
RBC Investor Services Bank S.A.	598	1,6
Skagen M2 Verdipapirfondet	576	1,5
BPSS LDN/TR Property Investment TRU	520	1,4
SEB Investment Management	488	1,3
JP Morgan Bank Luxembourg S. A.	485	1,2
Övriga aktieägare	9 971	26,5
Totalt	37 414	100,0

Utdelningspolicy

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

Finansiell rapportering

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

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



Stenvreten 8:33, Enköping

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
Nettoomsättning	23,7	25,8	44,0
Kostnad för utförda tjänster	-39,1	-39,9	-73,8
Rörelseresultat	-15,4	-14,1	-29,8
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	88,5	68,5	137,6
Resultat från andelar i koncernbolag	977,3	-	49,4
Räntekostnader och liknande kostnader	-155,4	-131,2	-259,7
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	895,0	-76,8	-102,5
Bokslutsdispositioner	-	-	-17,1
Skatt på perioden/årets resultat	12,0	74,0	-45,2
Perioden/Årets totalresultat	907,0	-2,8	-164,8

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

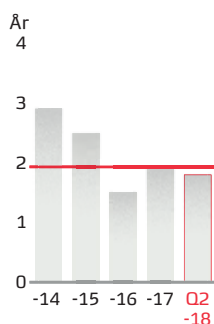
Balansräkning, moderbolaget

Mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1,8	2,0	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	3 238,1	3 261,7	3 263,3
Uppskjuten skattefordran	93,0	100,7	96,8
Långfristiga fordringar	2,7	5,0	2,3
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	5 524,4	4 304,8	5 201,9
Fordringar på intresseföretag	4,0	-	0,2
Kortfristiga fordringar	5,8	3,4	5,9
Likvida medel	464,1	254,3	38,7
Summa tillgångar	9 333,9	7 931,9	8 611,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 867,6	2 041,0	2 128,9
Obeskattade reserver	17,2	-	17,2
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	748,4	-	-
Övriga långfristiga skulder	449,9	456,9	439,2
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	-	-	439,0
Skulder till koncernföretag	5 196,2	5 385,2	5 534,9
Skulder till intresseföretag	13,0	2,7	6,1
Övriga kortfristiga skulder	41,6	46,1	45,8
Summa eget kapital och skulder	9 333,9	7 931,9	8 611,1

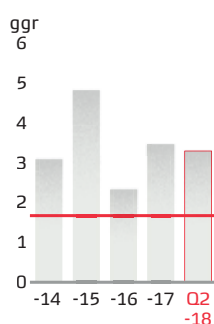


Finansiella mål

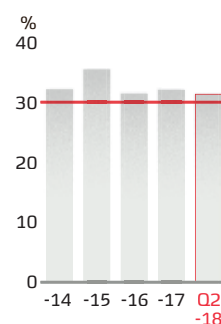
Genomsnittlig kapitalbindning



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 startar 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 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.



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 logistiktyr uthyrda i fastigheten. Procurator beräknas kunna flytta in i fastigheten under slutet av 2019.



Skiss Svensk Cater, Logistikposition Sunnanå

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 2 juli har Catena och Domarbo Skog AB tecknat 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 uppgår preliminärt till 77 Mkr, varav 50 Mkr erläggs med nyemitterade aktier i Catena. Teckningskursen i emissionen om cirka 175 kr per Catena-aktie baseras på de tio senaste handelsdagarnas snittkurs 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. Nyemissionen är beslutad av Catenas styrelse med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på bolagets årsstämma 2018.

Fastigheten har en tomtareal om cirka 83 000 kvm och en uthyrningsbar yta om cirka 38 000 kvm som är fullt uthyrd till Apotea, ett hyresvärde om drygt 18 Mkr med en kvarvarande hyresavtalstid på 11,5 år.

Catena har tecknat avtal om försäljning av resterande 50 procent av bolaget Huddinge Regulatorn 2 AB till ett underliggande fastighetsvärde om 390 Mkr. Affären sker som bolagsförsäljning och köpare är som tidigare WA Fastigheter AB som tillträder hela fastigheten den 3 september 2018. Köpeskillingen för den resterande joint venture andelen uppgår till drygt 95 Mkr, vilket är 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.



Skiss Multihyresgästlager, Logistikposition Sunnanå



Skiss Chefs Culinar, Logistikposition Sunnanå

Övrigt

Marknadsutsikter

Över tiden drivs marknaden för logistikfastigheter av ökade godsflöden och en växande detaljhandel, inte minst e-handel. Efterfrågan på Catenas väl placerade och för sin uppgift väl anpassade och miljöeffektiva logistiktytor förväntas därför under andra halvåret av 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 ser goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren.

Catenas hållbarhetsarbete

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

Närstående

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB.

Kvartalsöversikt

	2018 kv 2	2018 kv 1	2017 kv 4	2017 kv 3	2017 kv 2	2017 kv 1	2016 kv 4	2016 kv 3
Hysesintäkter, Mkr	264,3	263,2	233,4	225,0	222,1	211,5	199,7	208,9
Driftsöverskott, Mkr	204,0	192,6	170,3	170,6	173,6	156,7	148,2	152,0
Överskottsgrad, %	77,2	73,2	73,0	75,8	78,2	74,1	74,2	72,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	94,6	94,7	93,4	92,8	94,0	93,0	92,0
Förvaltningsresultat, Mkr	138,3	135,9	107,1	113,7	110,9	108,4	81,3	91,0
Periodens resultat, Mkr	194,6	176,6	103,7	194,8	159,9	176,3	165,8	69,3
Avkastning på eget kapital, %	4,1	3,8	2,3	4,6	3,9	4,4	4,5	2,1
Soliditet, %	31,5	32,5	32,3	32,9	32,3	32,1	31,6	28,2
Börskurs vid periodens slut, kr	174,80	164,80	155,50	146,50	135,50	132,00	128,50	142,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	3,69	2,97	2,89	3,11	2,79	2,91	2,22	2,65
Resultat per aktie, kr	5,20	4,72	2,89	4,40	3,86	4,94	4,68	2,07
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	156,40	155,92	149,85	143,73	141,08	139,18	135,76	132,76

Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal ^{1, 2)}

Definitioner

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	Rullande 12-mån	2017 jan-dec	
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	527,5	433,6	985,9	892,0	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	396,6	330,3	737,5	671,2	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighets-skatt, tomträttsavgäld och fastighets-administration.
Överskottsgrad, %	75,2	76,2	74,8	75,2	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hysesvärde, Mkr	1 132,7	1 006,8	1 132,7	1 109,9	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	92,8	95,2	94,7	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	60,7	58,1	60,7	57,6	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 677,7	1 556,5	1 677,7	1 661,6	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
Finansiella					
Förvaltningsresultat, Mkr	274,2	219,3	495,0	440,1	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	383,1	373,4	768,3	758,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	371,2	336,2	669,7	634,7	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	15 245,9	12 745,7	15 245,9	14 246,6	
Avkastning på eget kapital, %	7,9	8,4	15,0	14,9	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	3,4	3,7	7,0	7,1	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	4,0	3,2	3,5	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,8	3,3	2,8	3,2	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Räntebindning, år	3,6	4,9	3,6	4,1	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	1,8	2,2	1,8	1,9	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	31,5	32,3	31,5	32,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill, %	32,6	33,6	32,6	33,4	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill.
Aktierelaterade					
Börskurs vid periodens slut, kr	174,80	135,50	174,80	155,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	6,67	5,70	12,68	11,70	
Eget kapital per aktie, kr	128,49	114,52	128,49	122,86	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,33	6,14	13,52	12,30	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	9,92	8,80	17,26	16,08	
Substansvärde per aktie Epra Nav (inklusive goodwill), kr	169,84	155,15	169,84	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	156,40	141,08	156,40	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	10	9	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 nedskrivningsmodellen 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.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas finansiella risker beskrivs i Årsredovisningen 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 9 juli 2018
Catena AB
Styrelsen

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Catena AB per 30 juni 2018 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

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

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

Slutsats

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

Malmö den 9 juli 2018
PricewaterhouseCoopers AB
Mats Åkerlund, Auktoriserad revisor

Catena i korthet

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

Vision

Catena länkar Skandinavien godsflöden.

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

Affärsidé

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

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

Kunderbudandet

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



Kontakt

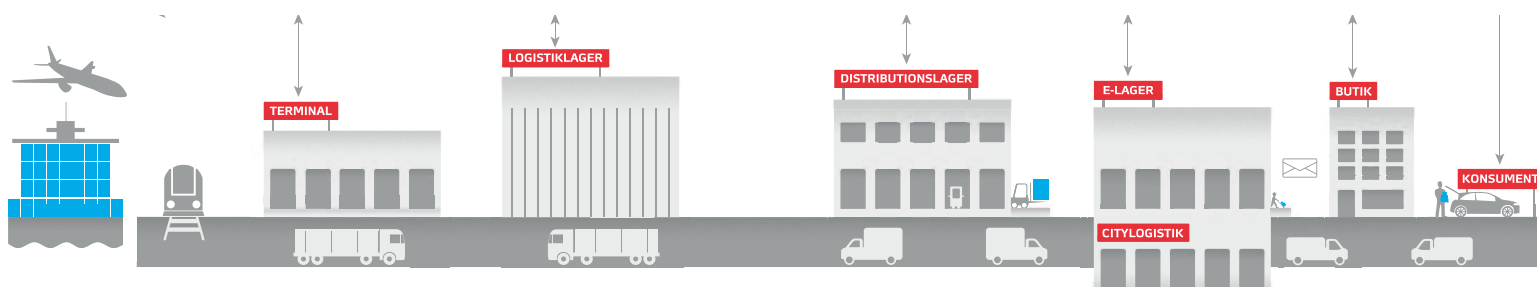
Region Göteborg, Johan Franzén, tel 042-449 22 60
Mail: johan.franzen@catenafastigheter.se

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

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