

Delårsrapport januari – juni 2016

- Hyresintäkterna ökade med 66 procent till 378,0 Mkr (227,6).
- Driftsöverskottet ökade med 61 procent till 277,9 Mkr (173,0).
- Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent till 143,7 Mkr (113,6).
- Periodens resultat minskade till 103,3 Mkr (373,9), motsvarande ett resultat per aktie om 3,23 kronor (14,6), varav värdeförändringar på derivat ingår med -140,5 Mkr (37,5) och värdeförändringar på fastigheter ingår med 133,5 Mkr (207,4). Även förändring av goodwill påverkar resultatet med -38,9 Mkr (0).

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Försäljning av fastigheten Partille 11:24 i Partille till ett fastighetsvärde om 186 Mkr.
- Ett lyckosamt uthyrningsarbete har lett till en ökning av uthyrningsgraden med 6 procentenheter i förhållande till föregående kvartal, vilket motsvarar en nettoinflyttning om cirka 45 000 kvadratmeter.

E-City Engelholm tar form

Under kvartalet fortsatte arbetet med den första etappen av vårt e-handelskluster E-City Engelholm, en 14 500 kvadratmeter stor lokal där Milvus Logistics AB kommer att flytta in runt årsskiftet. Under andra kvartalet påbörjade vi också en andra etapp omfattande ett 43 500 kvadratmeter stort lager till Boozt Fashion AB, ett av marknadens mer namnkunniga E-handelsbolag, som där kommer att investera i en förstklassig automatiserad varuhantering.

I E-City Engelholm etablerar sig således såväl mindre lokala som stora internationella e-handelsföretag i anpassade egna eller delade lokaler utrustade för digital handel. Där kan bolagen, om de så vill, samverka med varandra inom skilda områden som administration och service samt distribution och därigenom göra samordningsvinster. Vi erbjuder också en plattform för tillväxt genom olika driftslösningar, resursdelning och flexibla hyresavtal som ger ökad anpassningsförmåga vid skiftande volymer på både kort och lång sikt.

E-City Engelholm är centralt placerat varifrån hela norra Europa lätt kan nås. Anläggningen är också lätt att nå för dem som inte vill vänta på eller betala för den avslutande transporten fram till slutförbrukaren, utan hellre hämtar sitt gods själv. Detta möjliggörs av korta väganslutningar och goda parkeringsmöjligheter, men också genom att lokaltrafiken kommer att finnas alldeles inpå anläggningen.

E-handeln som ökat stadigt under en lång tid, visar inga tecken på avmattning. Även om detaljhandeln i helhet, under de senaste åren, uppvisat starka tillväxttal utvecklas e-handeln ännu starkare. Under 2015 ökade den från 6,4 till 6,9 procent av den totala detaljhandeln. Det är förvisso ännu en ganska liten andel av handeln, men stigande. Särskilt har sällanköpsvaruhandeln drivit fram utvecklingen under de senaste åren. Men även försäljningen av dagligvaror via internet fortsätter att öka år efter år. Tillväxten sker från låga nivåer men konsumenternas nya köpbeteende och de stora aktörernas satsningar på, många gånger egna, e-handelslösningar förväntas framöver ge en ökad tillväxt även mätt som andelen av total dagligvaruhandel.

En ökad e-handel ställer höga krav på distributionens flexibilitet, snabbhet, närhet och tillförlitlighet. Ett vinnande koncept i den konkurrensutsatta e-handelsbranschen är följaktligen effektiv logistik, korta ledtider och tillgång till lager. Med det som utgångspunkt fortsätter Catena, genom ett majoritetsägt utvecklingsbolag, att utveckla E-City Engelholm och den 157 000 kvadratmeter stora tomten som tillåter logistikbyggnader om totalt cirka 77 000 energi-effektiva kvadratmeter.



E-City Engelholm



E-City Engelholm

Koncernen i siffror

| | 2016 apr-jun | 2015 apr-jun | 2016 jan-jun | 2015 jan-jun | 2015 jan-dec |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter, Mkr | 201,2 | 113,0 | 378,0 | 227,6 | 464,2 |
| Driftsöverskott, Mkr | 151,3 | 87,2 | 277,9 | 173,0 | 351,3 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 86,8 | 57,7 | 143,7 | 113,6 | 259,3 |
| Periodens resultat, Mkr | 63,4 | 305,5 | 103,3 | 373,9 | 571,5 |
| Resultat per aktie, kr | 2,0 | 11,9 | 3,2 | 14,6 | 22,3 |
| Överskottsgrad, % | 75,2 | 77,2 | 73,5 | 76,0 | 75,7 |
| Soliditet, % | 28,0 | 37,8 | 28,0 | 37,8 | 35,7 |
| Uthyrningsgrad, % | 91,7 | 96,0 | 91,7 | 96,0 | 95,5 |

Ett välintegrerat Catena skapar tillväxt

Catenas tillväxt och utveckling via förvärvet av Tribona börjar nu synas såväl i resultat som i förbättrade nyckeltal. Integrationen har gått bra, två organisationer har börjat jobba som en och med ett extremt fokus på att skapa bästa möjliga logistiklösningar för såväl dagens som morgondagens kunder.

För ett år sedan sålde vi vårt utvecklingsprojekt ”Haga Norra” i Solna. Affären gav ett likviditetstillskott på närmare en miljard. Vi bedömde då att försäljningen skulle ge möjlighet att på sikt utöka fastighetsbeståndet värdemässigt med näst intill tre miljarder kronor. Nu ett år senare har vi via förvärvet av Tribona ökat vårt fastighetsvärde med dryga fem miljarder till totalt dryga 10 miljarder. Tack vare en snabb integrationsprocess är vi nu ”tillbaka” med fokus på kunder, nyuthyrning och den dagliga förvaltningen. Den stora vakans vi noterade i slutet av kvartal ett på dryga 220 000 kvadratmeter har redan reducerats till 180 000. Vår enskilt största uthyrning och även inflyttning har skett i Terminalen 3 i Malmö. Andra större inflyttningar är Logex i Umeå, Coromatic i Stockholm samt van Dieren i Katrineholm. Större nyuthyrningar under kvartalet har gjorts i kvarteret Tågarp 16:17 i Arlöv, vid norra infarten till Malmö, där Espresso House tecknat ett hyresavtal om cirka 7 000 kvadratmeter samt Mathem.se ett om dryga 8 000 kvadratmeter. När dessa hyresgäster är på plats, efter årsskiftet, blir kvarteret med sina 53 000 kvadratmeter centrum för ett kluster av företag inom livsmedelsdistribution.

Vår tillväxt är tydlig, hyresintäkterna för årets första 6 månader har ökat med 66 procent och uppgår till 378 Mkr att jämföra med 228 Mkr för motsvarande period föregående år, driftöverskottet har förbättrats med 61 procent till 278 Mkr (173). Vårt kanske viktigaste resultatmått, förvaltningsresultatet, har ökat med 26 procent från 114 Mkr till 144 Mkr och i jämförelse med årets första kvartal är förbättringen hela 53 procent. Som redan berörts så har uthyrningsgraden förbättrats med hela 6 procentenheter från 86 procent till 92 procent. Förhoppningsvis är detta bara början, tillväxt och förbättring på alla fronter är en god indikation på att vi är på rätt väg och på vad som komma skall.

På grund av det alltför låga ränteläget fortsätter värdet på våra räntesäkringar att medföra negativa värdeförändringar på våra räntederivat med -140,5 Mkr.

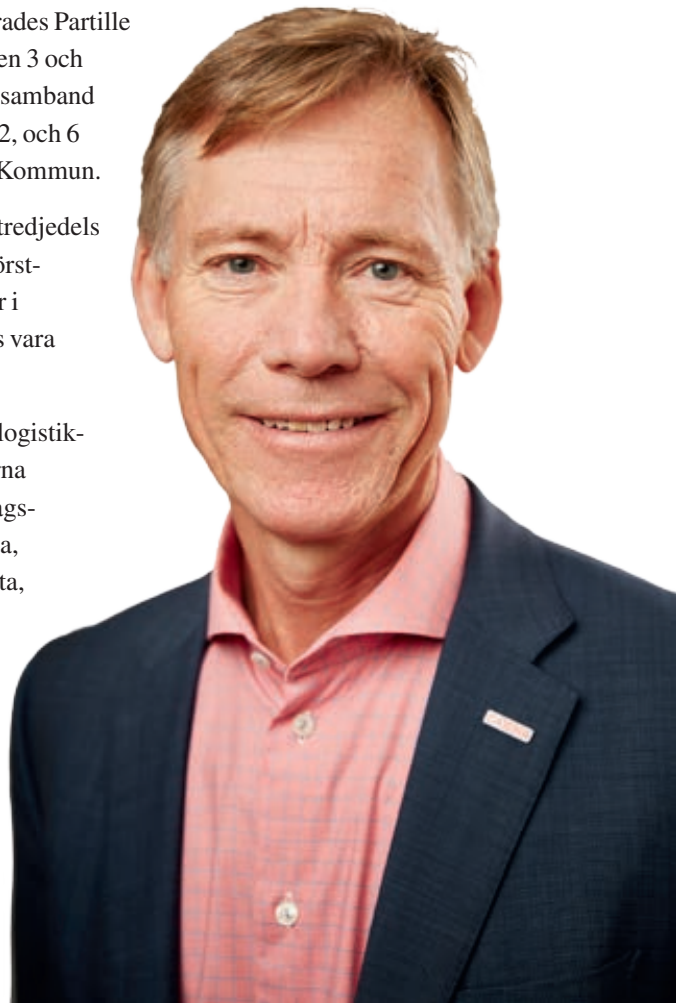
Vi har för sjätte året i rad arrangerat Logistikdagen i Helsingborg och där försökt fånga de senaste logistiktrenderna. ”Smarter, better and faster” sammanfattar de krav som förväntas ställas på framtida distribution och logistiklösningar. Detta i kombination med stadigt ökande godsflöden skapar ett stort behov av nya och moderna logistikfastigheter i rätt lägen.

Vi fortsätter därför att avyttra äldre logistikfastigheter, detta kvartal avyttrades Partille 11:24. Avtal har även tecknats om försäljningen av tomträtterna Terminalen 3 och Terminalen 4 till Malmö Kommun med ett fastighetsvärde om 140 Mkr. I samband med överenskommelsen förvärvar vi utvecklingsfastigheterna Sockret 1, 2, och 6 samt marken till Sockret 4 till ett fastighetsvärde om 50 Mkr från Malmö Kommun.

För att få tillgång till ytterligare byggbar mark i Örebro har vi gått in som tredjedels delägare i Törsjö Logistik AB med ett innehav av 720 000 kvadratmeter förstklassig logistikmark. Catena har sedan tidigare flertalet logistikfastigheter i närområdet vid Törsjö. Detaljplan för det nu förvärvade området beräknas vara färdigt våren 2019.

Vi har för närvarande en hög takt när det gäller uppgradering av befintliga logistik-anläggningar, sälja av äldre enheter och framför allt bygga nya och moderna logistikfastigheter. Vår pågående nyproduktion av logistikytor uppgår i dagsläget till 66 000 kvadratmeter. Vi har mycket kvar att göra innan vi är nöjda, men tack vare en allmänt god efterfrågan så finns det mycket kvar att hämta, efter ett välbehövligt sommaruppehåll!

Helsingborg, juli 2016
Gustaf Hermelin



Delårsrapport januari – juni 2016

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 66 procent till 378,0 Mkr (227,6), främst tack vare förvärvet av Tribona och färdigställda projekt.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 59 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till drygt 4 år.

Löptider för hyreskontrakt

| Löptider | Antal kontrakt | Kontrakterad årshyra, Mkr | Kontrakterad årshyra, % |
|---------------|----------------|---------------------------|-------------------------|
| 2016 | 44 | 9,3 | 1 |
| 2017 | 133 | 138,7 | 17 |
| 2018 | 42 | 61,4 | 8 |
| 2019 | 47 | 135,0 | 16 |
| 2020 | 36 | 92,2 | 11 |
| 2021 | 12 | 116,4 | 14 |
| 2022+ | 52 | 272,9 | 33 |
| Totalt | 366 | 825,9 | 100 |

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 83 procent till -100,1 Mkr (-54,6) till största delen beroende på ett betydligt större fastighetsbestånd och en större vakans vilket medför att en större andel av mediakostnaderna ligger på hyresvärden.

Det förekommer säsongsvariationer inom drift och underhåll av fastigheter. Vintrar med mycket kyla och snö innebär högre kostnader för värme och snöröjning. En varm sommar kan innebära ökade kostnader för nedkylning. Dessa variationer, som påverkar mest under vinter och sommar-månaderna, uppvägs till viss del av en förändring av vidare-fakturerade kostnader till hyresgästerna.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -121,7 Mkr (-49,5) och ökningen är en effekt av förvärvet av Tribona. Till följd av förvärvet har den genomsnittliga räntan ökat med cirka 1 procentenhet på den nu totalt sett ökade belåningen,

vilket resulterat i ökade räntekostnader. I finansiella kostnader ingår även poster av engångskaraktär om cirka 2 Mkr som har tillkommit med anledning av förvärvet.

Resultat

Förvaltningsresultatet har trots att det belastats av betydande belopp av engångskaraktär ökat med 26 procent till 143,7 Mkr (113,6). Kostnader om cirka 20 Mkr består av ett större antal enskilda poster kopplade till förvärvet av Tribona, varav den största är omvärdering av årets ingående innehav i Tribona, som i samband med upprättande av förvärvsanalysen för det nu helägda innehavet resulterat i en kostnad om 12 Mkr i Andelar i resultat från intresseföretag.

Periodens resultat är 103,3 Mkr, vilket är 270,6 Mkr lägre än motsvarande period föregående år framförallt på grund av negativ värdeförändring på derivat till följd av att de långa marknadsräntorna sjunkit, men även lägre realiserade värdeförändringar.

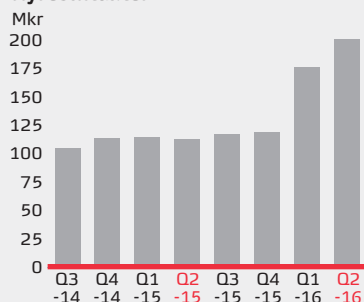
I perioden redovisas en positiv värdeförändring i förvaltningsfastigheter, vilken delvis motverkas av en förändring av goodwill från Tribonaförvärvet. De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

| Regioner | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2015 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Mkr | apr-jun | apr-jun | jan-jun | jan-jun | jan-dec |
| Hyresintäkter | | | | | |
| Göteborg | 30,0 | 27,0 | 61,6 | 54,1 | 108,9 |
| Helsingborg | 29,0 | 15,9 | 57,1 | 31,4 | 73,4 |
| Jönköping | 21,9 | 10,7 | 42,1 | 21,8 | 52,9 |
| Malmö | 34,5 | 5,6 | 56,1 | 11,2 | 22,3 |
| Stockholm | 85,8 | 48,2 | 161,1 | 97,3 | 194,9 |
| Projekt Solna | - | 5,6 | - | 11,8 | 11,8 |
| Totalt | 201,2 | 113,0 | 378,0 | 227,6 | 464,2 |
| Driftsöverskott | | | | | |
| Göteborg | 24,6 | 20,9 | 49,3 | 40,2 | 79,9 |
| Helsingborg | 20,1 | 11,2 | 42,0 | 22,2 | 50,7 |
| Jönköping | 15,1 | 8,4 | 29,0 | 16,6 | 41,4 |
| Malmö | 22,4 | 4,2 | 31,1 | 8,2 | 16,5 |
| Stockholm | 69,1 | 38,3 | 126,5 | 76,2 | 153,2 |
| Projekt Solna | - | 4,2 | - | 9,6 | 9,6 |
| Totalt | 151,3 | 87,2 | 277,9 | 173,0 | 351,3 |

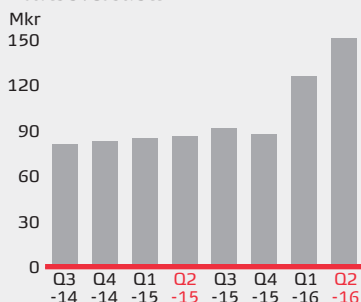
Närstående

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

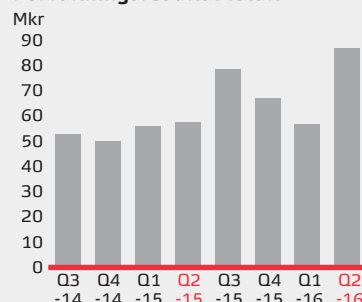
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat totalt



Rapport över totalresultat

| Mkr | 2016 apr-jun | 2015 apr-jun | 2016 jan-jun | 2015 jan-jun | 2015 jan-dec | Rullande 12 mån |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Hysesintäkter | 201,2 | 113,0 | 378,0 | 227,6 | 464,2 | 614,6 |
| Fastighetskostnader | -49,9 | -25,8 | -100,1 | -54,6 | -112,9 | -158,4 |
| Driftsöverskott | 151,3 | 87,2 | 277,9 | 173,0 | 351,3 | 456,2 |
| Central administration | -7,9 | -5,5 | -15,0 | -12,5 | -26,7 | -29,2 |
| Övriga rörelseintäkter | 4,5 | 0,5 | 5,0 | 1,2 | 23,1 | 26,9 |
| Övriga rörelsekostnader | - | - | -0,1 | - | -13,7 | -13,8 |
| Andel i resultat från intresseföretag | 1,3 | -0,1 | -9,5 | - | 12,4 | 2,9 |
| Finansiella intäkter | 4,7 | 1,0 | 7,1 | 1,4 | 7,2 | 12,9 |
| Finansiella kostnader | -67,1 | -25,4 | -121,7 | -49,5 | -94,3 | -166,5 |
| Förvaltningsresultat | 86,8 | 57,7 | 143,7 | 113,6 | 259,3 | 289,4 |
| Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter | 5,1 | 101,3 | 5,1 | 101,3 | 102,2 | 6,0 |
| Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter | 105,0 | 34,4 | 128,4 | 106,1 | 198,3 | 220,6 |
| Värdeförändring goodwill | -38,9 | - | -38,9 | - | - | -38,9 |
| Värdeförändringar derivat | -67,6 | 77,4 | -140,5 | 37,5 | 30,5 | -147,5 |
| Resultat före skatt | 90,4 | 270,8 | 97,8 | 358,5 | 590,3 | 329,6 |
| Aktuell skatt | - | - | - | - | -3,9 | -3,9 |
| Uppskjuten skatt | -27,0 | 34,7 | 5,5 | 15,4 | -14,9 | -24,8 |
| Periodens/Årets resultat | 63,4 | 305,5 | 103,3 | 373,9 | 571,5 | 300,9 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | |
| Omräkningsdifferens | 1,1 | - | 1,0 | - | - | 1,0 |
| Periodens/Årets totalresultat | 64,5 | 305,5 | 104,3 | 373,9 | 571,5 | 301,9 |
| Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare | 64,5 | 305,4 | 104,3 | 373,9 | 571,5 | 301,9 |
| Periodens/Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande | - | 0,1 | - | - | - | - |
| Nyckeltal före och efter utspädning | | | | | | |
| Eget kapital, kr per aktie | 100,3 | 88,8 | 100,3 | 88,8 | 96,5 | 100,3 |
| Substansvärde per aktie Epra Nav, kr | 130,1 | 103,1 | 130,1 | 103,1 | 115,0 | 130,1 |
| Periodens/Årets resultat, kr per aktie | 2,0 | 11,9 | 3,2 | 14,6 | 22,3 | 9,4 |
| Antal utestående aktier, miljoner | 33,2 | 25,6 | 33,2 | 25,6 | 25,6 | 33,2 |

| Kvartalsöversikt Mkr | 2016 Kv 2 | 2016 Kv 1 | 2015 Kv 4 | 2015 Kv 3 | 2015 Kv 2 | 2015 Kv 1 | 2014 Kv 4 | 2014 Kv 3 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, Mkr | 201,2 | 176,8 | 119,1 | 117,50 | 113,0 | 114,6 | 114,3 | 105,4 |
| Driftsöverskott, Mkr | 151,3 | 126,6 | 88,4 | 91,9 | 87,2 | 85,8 | 83,8 | 81,5 |
| Överskottsgrad, % | 73,5 | 71,6 | 74,2 | 78,2 | 77,2 | 74,9 | 73,3 | 77,3 |
| Uthyrningsgrad, % | 91,7 | 85,6 | 95,5 | 96,8 | 96,0 | 95,8 | 95,8 | 93,9 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 86,8 | 56,9 | 67,2 | 78,5 | 57,7 | 55,9 | 49,9 | 52,9 |
| Periodens resultat, Mkr | 63,4 | 39,9 | 145,3 | 52,3 | 305,5 | 68,4 | 34,1 | 263,3 |
| Avkastning på eget kapital, % | 1,9 | 1,4 | 6,0 | 2,3 | 14,1 | 3,4 | 1,7 | 14,5 |
| Soliditet, % | 28,0 | 28,4 | 35,7 | 38,0 | 37,8 | 32,6 | 32,4 | 32,3 |
| Börskurs vid periodens slut, kr | 123,00 | 125,00 | 115,75 | 120,00 | 133,50 | 131,25 | 105,75 | 98,00 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr | 1,6 | 14,0 | 2,6 | 6,0 | -0,8 | 3,2 | 5,2 | 2,8 |
| Resultat per aktie, kr | 2,0 | 1,3 | 5,7 | 2,0 | 11,9 | 2,7 | 1,3 | 10,3 |
| Substansvärde per aktie Epra Nav, kr | 130,1 | 128,8 | 115,0 | 108,6 | 103,1 | 101,3 | 96,6 | 91,9 |

Finansiell ställning

Kassaflöde

| Mkr | 2016 | 2015 | 2015 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| | jan-jun | jan-jun | jan-dec |
| Resultat före skatt | 97,8 | 358,5 | 590,3 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 30,8 | -244,7 | -348,8 |
| Betald skatt | -1,6 | - | - |
| Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital | 127,0 | 113,8 | 241,5 |
| Förändring av rörelsefordringar | -61,3 | 7,4 | 8,2 |
| Förändring av rörelseskulder | 413,9 | -59,8 | 29,5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 479,6 | 61,4 | 279,2 |
| Förvärv av tillgångar via dotterföretag | -559,9 | -19,5 | -467,0 |
| Avyttring av verksamheter | 437,2 | 771,5 | 771,9 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -140,2 | -47,6 | -142,6 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | - | - | 1,4 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -0,3 | -0,1 | -0,3 |
| Förändring av finansiella tillgångar | -41,2 | -98,2 | -597,8 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -304,4 | 606,1 | -434,4 |
| Förändring av lån | -144,3 | -438,3 | 234,2 |
| Utbetald utdelning | -99,7 | -76,9 | -76,9 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -244,0 | -515,2 | 157,3 |
| Periodens kassaflöde | -68,8 | -152,3 | 2,1 |
| Likvida medel vid periodens början | 201,5 | 199,4 | 199,4 |
| Likvida medel vid periodens slut | 132,7 | 351,7 | 201,5 |

Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 13,2 Mkr till 127,0 Mkr (113,8). Kassaflödet har påverkats av såväl betydande förvärv som försäljningar.

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

De genomförda försäljningarna av fastigheterna Högsbo 21:2 i Göteborg och Partille 11:24 har påverkat kassaflödet positivt med 437,2 Mkr.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 132,7 Mkr (351,7).

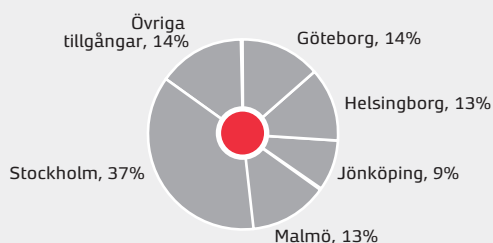
Rapport över finansiell ställning

| Mkr | 2016 | 2015 | 2015 |
|--|-----------------|----------------|----------------|
| | 30 jun | 30 jun | 31 dec |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Goodwill | 627,1 | - | - |
| Förvaltningsfastigheter | 10 143,0 | 4 737,9 | 4 781,5 |
| Materiella anläggningstillgångar | 2,6 | 1,6 | 1,6 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 689,8 | 697,0 | 1 282,7 |
| Uppskjuten skattefordran | 166,4 | 59,7 | 57,8 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Tillgångar tillgängliga för försäljning | - | - | 559,2 |
| Kortfristiga fordringar | 155,6 | 177,2 | 63,6 |
| Likvida medel | 132,7 | 351,7 | 201,5 |
| Summa tillgångar | 11 917,2 | 6 025,1 | 6 947,9 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 3 333,9 | 2 275,7 | 2 473,4 |
| Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | 4,4 | 0,1 | 4,4 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 2 782,9 | 2 931,9 | 2 409,4 |
| Uppskjuten skatteskuld | 1 103,6 | 367,9 | 395,7 |
| Övriga långfristiga skulder | 594,6 | 119,0 | 125,9 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder tillgängliga för försäljning | - | - | 386,3 |
| Skulder till kreditinstitut | 3 706,9 | 95,0 | 997,5 |
| Övriga kortfristiga skulder | 390,9 | 235,5 | 155,3 |
| Summa eget kapital och skulder | 11 917,2 | 6 025,1 | 6 947,9 |

Förändringen av finansiell ställning präglas av det successiva förvärvet av Tribona. Vid årets ingång redovisades innehavet enligt kapitalandelsmetoden vilket innebar att Catenas andel av Tribonas samlade tillgångar redovisades på en rad i balansräkningen.

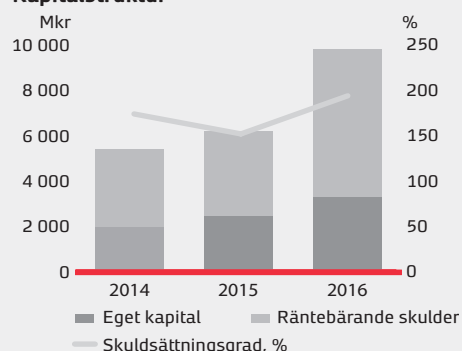
Förvärvet av Tribona utgör ett rörelseförvärv och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Detta innebär, förutom att samtliga tillgångar och skulder i det förvärvade Tribona redovisas fördelade över balansräkningens samtliga poster, att uppskjuten skatt ska beaktas på samtliga temporära skillnader. Denna ökning av uppskjuten skatteskuld resulterar i en goodwill på 696,6 Mkr, vilken minskats med 38,9 Mkr under andra kvartalet utöver vad som realiserats vid försäljningen av Partille 11:24. Effekterna av ett rörelseförvärv medför att balansräkningen ökar och således påverkar relaterade nyckeltal.

Fördelning av tillgångar



Totala tillgångar, 11 917,2 Mkr

Kapitalstruktur



Förändring i eget kapital

| Mkr | 2016 30 jun | 2015 30 jun | 2015 31 dec |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Ingående balans | 2 477,8 | 1 984,8 | 1 984,8 |
| Lämnad utdelning aktieägare | -99,7 | -76,9 | -76,9 |
| Nyemission | 855,9 | - | - |
| Förändring av andel i minoritet | - | -6,0 | -1,6 |
| Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | - | - | - |
| Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 104,3 | 373,9 | 571,5 |
| Utgående balans | 3 338,3 | 2 275,8 | 2 477,8 |
| Hänförligt till: | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 3 333,9 | 2 275,7 | 2 473,4 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 4,4 | 0,1 | 4,4 |

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 6 489,8 Mkr (3 026,9) och låneramen uppgick till 7 321,5 Mkr per den 30 juni 2016.

| Ränte- bindning, år | Mkr | Ränta, % ¹⁾ | Andel, % |
|------------------------|----------------|---------------------------|--------------|
| 2016 | 1 614,4 | 2,3 | 24,7 |
| 2017 | 29,8 | 1,7 | 0,5 |
| 2018 | 770,5 | 3,4 | 11,9 |
| 2019 | 300,0 | 4,8 | 4,6 |
| 2020 | 562,0 | 4,1 | 8,7 |
| 2021 | 751,7 | 4,4 | 11,6 |
| 2022 | 883,9 | 4,4 | 13,6 |
| >2023 | 1 577,5 | 3,8 | 24,4 |
| Totalt | 6 489,8 | 3,5 | 100,0 |

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2016-06-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

| Kapital- bindning, år | Avtalsvolym, Mkr | Utnyttjat, Mkr | Ej utnyttjat, Mkr |
|--------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|
| 2016 | 1 030,0 | 575,9 | 454,1 |
| 2017 | 3 962,4 | 3 584,8 | 377,6 |
| 2018 | 692,9 | 692,9 | - |
| 2019 | 500,2 | 500,2 | - |
| 2020 | 991,1 | 991,1 | - |
| >2024 | 144,9 | 144,9 | - |
| Totalt | 7 321,5 | 6 489,8 | 831,7 |

Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivaten marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -566,3 Mkr (-108,7). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

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

Räntesäkringar via ränteswap

| Startår | Slutår | Ränta,% | Mkr |
|---------------|--------|---------|----------------|
| 2011 | 2018 | 2,8 | 502,0 |
| 2011 | 2021 | 2,9 | 500,0 |
| 2012 | 2019 | 3,3 | 300,0 |
| 2012 | 2020 | 3,2 | 450,0 |
| 2012 | 2021 | 2,7 | 60,0 |
| 2012 | 2021 | 2,7 | 191,7 |
| 2012 | 2022 | 2,3 | 500,0 |
| 2012 | 2023 | 2,7 | 570,0 |
| 2013 | 2022 | 3,6 | 320,0 |
| 2013 | 2022 | 3,6 | 63,9 |
| 2014 | 2023 | 1,7 | 500,0 |
| 2014 | 2024 | 1,4 | 500,0 |
| Totalt | | | 4 457,6 |

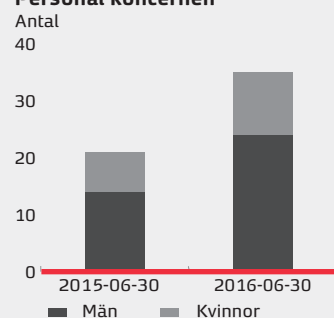
Räntesäkringar via räntecap

| Startår | Slutår | Räntetak,% | Mkr |
|---------------|--------|------------|--------------|
| 2013 | 2018 | 2,0 | 268,5 |
| Totalt | | | 268,5 |



Backa 23:5, Göteborg

Personal koncernen



Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd per region

| Regioner | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, tkvm | Verkligt värde, Mkr | Hyresvärde, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Kontrakterad årshyra, Mkr | Överskottsgrad, % |
|---------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|
| Göteborg | 11 | 201,6 | 1 625,5 | 132,8 | 97 | 128,5 | 80 |
| Helsingborg | 20 | 257,9 | 1 493,9 | 127,6 | 92 | 117,1 | 74 |
| Jönköping | 11 | 218,2 | 1 048,4 | 113,9 | 84 | 96,1 | 69 |
| Malmö | 18 | 207,2 | 1 584,7 | 142,2 | 91 | 129,7 | 55 |
| Stockholm | 30 | 565,3 | 4 390,5 | 384,4 | 92 | 354,5 | 79 |
| Totalt | 90 | 1 450,2 | 10 143,0 | 900,9 | 92 | 825,9 | 74 |

Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärvet av Tribona har skett genom ett offentligt uppköperbud som slutfördes den 5 februari. Tribona konsoliderades den 26 januari (förvärvsdatum). Tvångsinlösen har påkallats av de cirka 5,5 procent av aktierna som är utestående.

Löpande investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 140,2 Mkr (47,6), varav en stor del bland annat avser investeringar i Sothönan 3 i Katrineholm där en

ny terminal nu slutförts för industriellt volymgods. Den största, nu pågående, investeringen avser vårt e-handelskluster E-City Engelholm, som du kan läsa mer om på sidan 2. Just nu pågår byggandet för fullt av etapp ett och två som tillsammans omfattar 58 000 kvadratmeter lager och kontor för olika e-handelsföretag.

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

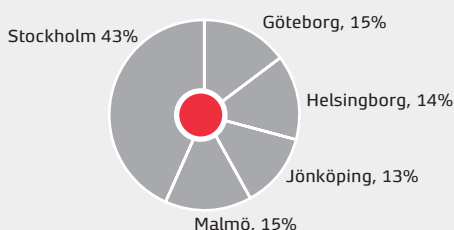
Fastighetsförvärv

| Fastighetsbeteckning | Tillträde | Region | Kommun | Yta, kvm | Fastighetsvärde, Mkr | Hyresintäkt per år, Mkr |
|----------------------|------------|--------|--------|----------------|----------------------|-------------------------|
| Tribonaförvärv | 2016-01-26 | Alla | | 708 997 | 5 264,6 | 398,9 |
| Totalt | | | | 708 997 | 5 264,6 | 398,9 |

Fastighetsförsäljningar

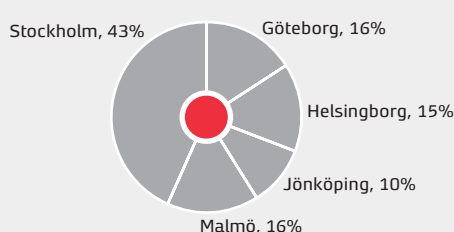
| Fastighetsbeteckning | Frånträde | Region | Kommun | Yta, kvm | Fastighetsvärde, Mkr | Resultat, Mkr |
|----------------------|------------|----------|----------|---------------|----------------------|---------------|
| Högsbo 21:2 | 2016-01-15 | Göteborg | Göteborg | 66 180 | 580,0 | 0 |
| Partille 11:24 | 2016-04-15 | Göteborg | Partille | 19 600 | 186,0 | 5,1 |
| Totalt | | | | 85 780 | 766,0 | 5,1 |

Hyresvärde per region



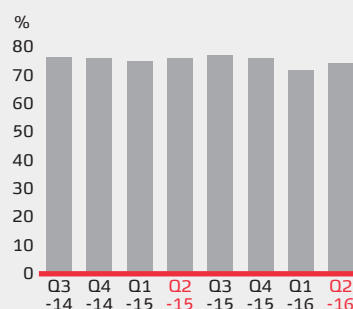
Hyresvärde, 900,9 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 10 143,0 Mkr

Överskottsgrad



Fastighetsbestånd

| Mkr | Verkligt värde | Antal fastigheter |
|--|-----------------|-------------------|
| Fastighetsbestånd vid årets ingång | 5 340,3 | 55 |
| Förvärv | 5 264,6 | 37 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 140,2 | |
| Försäljningar | -729,6 | -2 |
| Omräkningsdifferens med mera | -0,9 | |
| Orealiserade värdeförändringar | 128,4 | |
| Totalt förvaltningsfastigheter | 10 143,0 | 90 |

Fastighetsvärdering

De orealiserade värdeförändringarna på Catenas fastigheter under perioden uppgår till 128,4 Mkr (106,1), bland annat som en effekt av väl genomförda projekt, samordningsvinster och ett bra förvaltningsarbete.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Externa värderingar om cirka 7,4 Mdkr av fastighetsbeståndet genomfördes under första halvåret 2016.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2015.

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

Övrigt

Marknadsutsikter

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

Tillgången på moderna och strategiskt belägna logistiklokaler, gärna intill kombiterminaler, är begränsad. Detta gör att vi räknar med en väsentlig ökning av uthyrningsgraden i våra fastigheter. Även tillgången på för ändamålet planlagd byggbar mark är begränsad, 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 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.

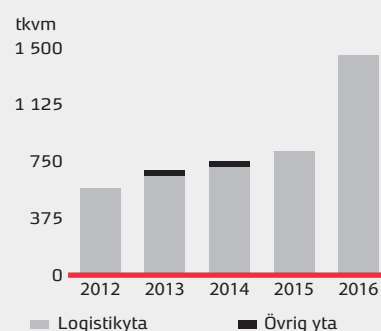
Catenas hållbarhetsarbete

Hållbarhet är ett av Catenas fyra prioriterade strategiska områden. Fokus i hållbarhetsarbetet är att vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för mer hållbar logistik samt att minska fastigheternas miljöpåverkan och att vara en attraktiv arbetsgivare. Catena har dagliga kontakter med många intressenter och ett forum är exempelvis Catenas årliga konferens, Logistiktrender. Läs gärna mer om Catenas hållbarhetsarbete på sidan 27-37 i årsredovisningen för 2015.



Hammaran 2, Klippan

Logistiktyta



Catena-aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 juni 2016 var 123,00 kronor mot öppningskursen den 4 januari 2016 som var 115,00 kronor, vilket innebär en ökning under perioden med 7,0 procent. Under perioden har Catena-aktien som högst noterats i 127,75 kronor och som lägst i 109,25 kronor.

Per den 31 maj 2016 har Catena 14 642 stycken aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 33 235 506 stycken.

Utdelningspolicy

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

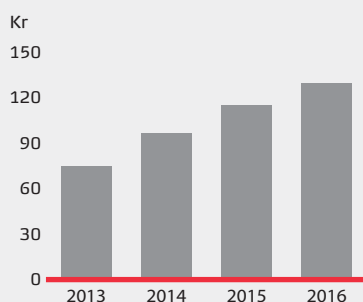
| Ägarstruktur 2016-06-30 | Antal aktier, tusental | Röster, % |
|---|------------------------|------------|
| Backahill | 11 221 | 33,8 |
| Endicott Sweden AB (CLS Holding plc) | 3 719 | 11,2 |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB | 3 222 | 9,7 |
| SFU Sverige AB | 1 847 | 5,6 |
| Nordea Investment Funds | 1 506 | 4,5 |
| CGML PB Client Acct-Sweden Treaty (Carve Capital) | 1 057 | 3,2 |
| Skagen Vekst Verdipapirfond | 955 | 2,9 |
| Swedbank Robur fonder | 874 | 2,6 |
| JP Morgan Bank Luxembourg SA | 778 | 2,3 |
| CRHE Invest AB | 770 | 2,3 |
| Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB | 550 | 1,7 |
| Banque Carnegie Luxembourg SA | 476 | 1,4 |
| Malmer, Staffan | 454 | 1,4 |
| JP Morgan Europé Limited | 313 | 0,9 |
| Övriga aktieägare | 5 494 | 16,5 |
| Totalt | 33 236 | 100 |

Nyckeltal ¹⁾

| För definition av nyckeltal, se sidan 14. | 2016 jan-jun | 2015 jan-jun | 2015 jan-dec | Rullande 12-mån |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Fastighetsrelaterade | | | | |
| Hysesintäkter, Mkr | 378,0 | 227,6 | 464,2 | 614,6 |
| Driftsöverskott, Mkr | 277,9 | 173,0 | 351,3 | 456,2 |
| Överskottsgrad, % | 73,5 | 76,0 | 75,7 | 74,2 |
| Hysesvärde, Mkr | 900,9 | 467,4 | 511,5 | 900,9 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 91,7 | 96,0 | 95,5 | 91,7 |
| Belåningsgrad, % | 64,0 | 63,9 | 70,3 | 64,0 |
| Uthyrbar yta, tkvm | 1 450,2 | 735,3 | 816,8 | 1 450,2 |
| Finansiella | | | | |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 143,7 | 113,6 | 259,3 | 289,4 |
| Resultat före skatt, Mkr | 97,8 | 358,5 | 590,3 | 329,6 |
| Periodens resultat, Mkr | 103,3 | 373,9 | 571,5 | 300,9 |
| Balansomslutning, Mkr | 11 917,2 | 6 025,1 | 6 947,9 | 11 917,2 |
| Avkastning på eget kapital, % | 3,6 | 17,3 | 25,6 | 10,7 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 3,8 | 6,6 | 10,5 | 7,2 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,2 | 5,3 | 4,8 | 2,8 |
| Genomsnittlig ränta, % | 3,5 | 2,8 | 2,6 | 3,5 |
| Räntebindning, år | 3,5 | 3,8 | 3,1 | 3,5 |
| Kapitalbindning, år | 2,1 | 3,1 | 2,5 | 2,1 |
| Soliditet, % | 28,0 | 37,8 | 35,7 | 28,0 |
| Soliditet exklusive goodwill, % | 29,6 | 37,8 | 35,7 | 29,6 |
| Aktierelaterade | | | | |
| Före och efter utspädning | | | | |
| Börskurs vid periodens slut, kr | 123,00 | 133,50 | 115,75 | 123,00 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr | 14,99 | 2,39 | 10,99 | 21,88 |
| Eget kapital per aktie, kr | 100,30 | 88,75 | 96,46 | 100,30 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 4,49 | 4,43 | 10,11 | 9,04 |
| Totalresultat per aktie, kr | 3,23 | 14,58 | 22,29 | 9,40 |
| Substansvärde per aktie Epra Nav (inklusive goodwill), kr | 145,50 | 103,10 | 115,00 | 145,50 |
| Substansvärde per aktie Epra Nav, kr | 130,10 | 103,10 | 115,00 | 130,10 |
| Antal utestående aktier, miljoner | 33,2 | 25,6 | 25,6 | 33,2 |
| P/E-tal | 13 | 5 | 5 | 13 |

¹⁾ På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

Substansvärde per aktie, EPRA NAV



Kursutveckling 2014-07-01 – 2016-06-30



Moderbolagets räkningar

| Resultaträkning | 2016 | 2015 | 2015 |
|--|---------------|--------------|--------------|
| Mkr | jan-jun | jan-jun | jan-dec |
| Nettoomsättning | 20,2 | 14,7 | 30,2 |
| Kostnad för utförda tjänster | -30,5 | -23,0 | -55,1 |
| Rörelseresultat | -10,3 | -8,3 | -24,9 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter | 37,4 | 1,0 | 42,7 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | - | - | 133,2 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | -186,6 | -28,3 | -99,4 |
| Resultat före skatt | -159,5 | -35,6 | 51,6 |
| Skatt på periodens resultat | 23,4 | 7,8 | -17,7 |
| Periodens totalresultat | -136,1 | -27,8 | 33,9 |

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

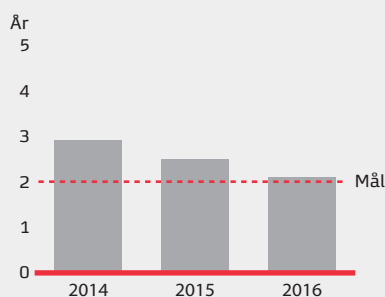
| Balansräkning | 2016 | 2015 | 2015 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Mkr | 30 jun | 30 jun | 31 dec |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 2,6 | 1,6 | 1,6 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 3 300,5 | 1 246,2 | 1 856,4 |
| Uppskjuten skattefordran | 52,8 | 39,6 | 29,4 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Långfristiga fordringar | 2,8 | - | - |
| Fordringar på koncernföretag | 3 394,9 | 1 104,2 | 1 210,3 |
| Fordringar på intresseföretag | 50,5 | 140,4 | 33,3 |
| Kortfristiga fordringar | 9,2 | 10,0 | 5,8 |
| Likvida medel | 83,3 | 350,8 | 201,2 |
| Summa tillgångar | 6 896,6 | 2 892,8 | 3 338,0 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 1 739,2 | 1 057,4 | 1 119,1 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | - | 316,8 |
| Övriga långfristiga skulder | 223,1 | 149,3 | 116,2 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 350,4 | - | 67,2 |
| Skulder till koncernföretag | 4 405,2 | 1 619,6 | 1 667,5 |
| Skulder till intresseföretag | 18,7 | 15,8 | 14,9 |
| Övriga kortfristiga skulder | 160,0 | 50,7 | 36,3 |
| Summa eget kapital och skulder | 6 896,6 | 2 892,8 | 3 338,0 |



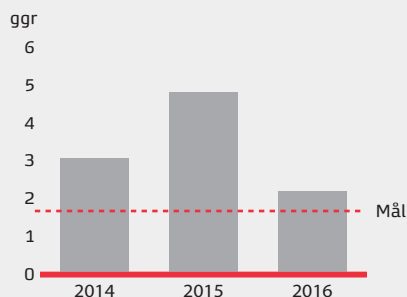
Vanda 1, Stockholm

Finansiella mål

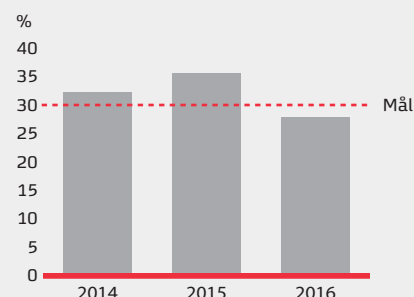
Genomsnittlig kapitalbindning



Räntetäckningsgrad



Soliditet



Övriga väsentliga händelser under perioden



Med anledning av det offentliga uppköps-erbjudandet av Tribonas aktier har Catenas bolagsstämma beslutat emittera nya aktier och registrering har skett den 29 januari 2016 om 7 246 971 aktier och röster.

Efter den förlängda acceptperioden har Catena förvärvat ytterligare 2,9 procent av aktierna och ytterligare 346 614 aktier har emitterats. Det pågår tvångsinlösen av kvarvarande aktier i Tribona och skiljenämnd är bildad. Styrelsen i Tribona beslutade om avnotering av Tribonas aktier från Nasdaq Stockholm. Den sista dagen för handel med Tribonas aktie blev den 22 februari 2016.

I samband med ny regionsindelning efter förvärvet av Tribona har Catena utökat sin företagsledning med Christian Berglund som regionchef i Malmö och Jönköping.

Catena bygger två etapper av tre i e-handelsklustret E-City Engelholm om drygt 57 000 kvadratmeter och har genom dotterbolaget Queenswall AB bland annat tecknat ett 15-årigt hyreskontrakt om 43 500 kvadratmeter med Boozt Fashion AB med tillträde under kvartal ett 2017.

Nybyggnation kommer ske i Nässjö av ett logistiklager om cirka 9 200 kvadratmeter med byggstart under våren 2016 och Catena har tecknat hyresavtal på cirka 6 700 kvadratmeter av dessa med Höglands Logistik AB i Nässjö. Hyresavtalet börjar gälla 1 oktober 2016 och löper i 10 år.



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

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

Catena har fattat beslut om att investera cirka 50 Mkr i fastigheten Tågarp 16:17 utanför Malmö. Investeringen möjliggör nyuthyrning till både Espresso House och MatHem på ett 10-årigt respektive 3-årigt hyresavtal. Den totala årshyran kommer uppgå till cirka 12 Mkr

och ombyggnationen kommer bli klar i början på 2017.

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

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.



Jordbromalm 4:33, Haninge



Nattskiftet 11, Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering för koncernen och enligt årsredovisningslagen för moderbolaget. De tillämpade redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen från föregående år. Inga av de IFRS och IFRIC-tolkningar som gäller från första januari 2016, bedöms ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas finansiella risker beskrivs i Årsredovisningen 2015 i not 19 på sidorna 87-88. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Styrelsen och verkställande direktören intygar att denna rapport ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och de företag som ingår i koncernen står inför.

Solna 8 juli 2016
Catena AB (publ)
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 2016 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 revisionsred 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.

Stockholm den 8 juli 2016
PricewaterhouseCoopers AB
Lars Wennberg, Auktoriserad revisor



Bunkagården Mellersta 2, Helsingborg

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Driftsöverskott

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Hyresvärde

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

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

Långsiktig substansvärde per aktie, EPRA NAV

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

Långsiktig substansvärde inklusive goodwill per aktie, EPRA NAV

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

P/E tal

Börskurs per aktie dividerat med rullande resultat per aktie.

Resultat per aktie

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

Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Soliditet exklusive goodwill

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.



Korsberga 1, Västerås

Catena i korthet

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

Vision

Catena länkar Skandinavien godsflöden

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

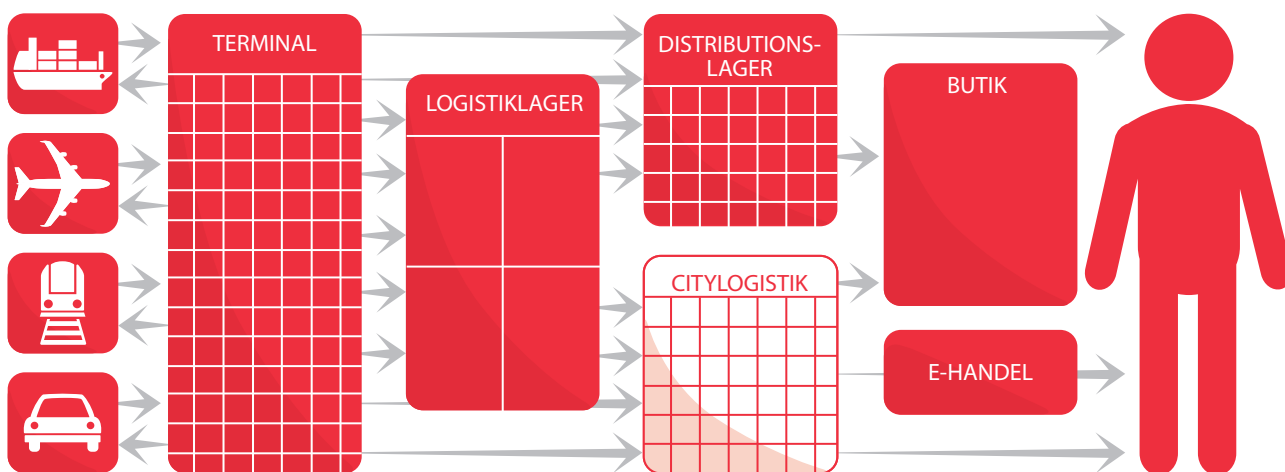
Affärsidé

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

I Sverige, med långa avstånd och stort exportberoende, utgör transporternas effektivitet en viktig faktor för företagets 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.



Barnarps-Kråkebo 1:44, Jönköping



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

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| 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