

Bokslutskommuniké januari–december 2013

- Fastighetsintäkterna uppgick under året till 316,8 Mkr (286,2)
- Driftsöverskottet uppgick till 221,3 Mkr (184,9)
- Årets resultat blev 138,4 Mkr (220,3) motsvarande ett resultat per aktie om 9,81 kr (19,26) varav värdeförändringar på fastigheter ingår med 33,3 Mkr (53,5)
- Styrelsen föreslår en utdelning med 2,00 (1,00) kr per aktie
- Catena har under hösten förvärvat en portfölj av logistikfastigheter från Brinova för ett fastighetsvärde om 3 828 Mkr

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- En nyemission har genomförts och en ökning av Catenas aktier till 25 195 452 st
- Catenas aktier handlas från och med den 2 januari 2014 på NASDAQ OMX Stockholm–Nordiska listan Mid Cap

Väsentliga händelser efter årets utgång

- Efter årets utgång har Catena förvärvat två fastigheter om 396 Mkr i Haninge och Nässjö. Fastigheterna omfattar 48 000 kvadratmeter logistikyta. Fastighetsintäkterna beräknas uppgå till cirka 32 Mkr per år. I samband med affären har en kallelse till extra bolagsstämma skett, där frågan om en riktad nyemission om 50 Mkr till säljarna kommer att behandlas.

Affärsidé

Catenas affärsidé är att äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Regioner

Mkr	2013	2012	2013	2012
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsintäkter				
Stockholm	38,8	37,7	142,1	145,9
Göteborg	23,9	13,6	90,9	52,5
Öresund	20,4	17,5	77,2	87,8
Projekt Solna	6,6	-	6,6	-
Totalt	89,7	68,8	316,8	286,2
Driftsöverskott				
Stockholm	29,4	24,3	101,8	101,9
Göteborg	16,3	8,7	62,0	37,6
Öresund	14,4	12,2	52,9	45,4
Projekt Solna	4,6	-	4,6	-
Totalt	64,7	45,2	221,3	184,9

Koncernen i siffror	2013	2012	2013	2012
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsintäkter, Mkr	89,7	68,8	316,8	286,2
Driftsöverskott, Mkr	64,7	45,2	221,3	184,9
Förvaltningsresultat, Mkr	31,7	76,4	147,0	178,8
Periodens resultat, Mkr	20,7	98,3	138,4	220,3
Resultat per aktie, kr	0,9	8,5	9,8	19,3
Överskottsgrad, %	72,1	65,7	69,9	64,6
Soliditet, %	32,6	21,4	32,6	21,4
Uthyrningsgrad, %	87,2	89,2	87,2	89,2

I det konsoliderade resultatet redovisas ej helårssiffror med anledning av det omvända förvärvet. För mer information se sidan 9.

Catenas förvärv av Brinovas logistikportfölj

Under september 2013 tillträdde Catena AB (publ) aktierna i Brinova Logistik AB. Verksamheterna kompletterar varandra väl, vilket var det avgörande skälet för Catenas förvärv av Brinovas logistikportfölj.

Genom förvärvet har Catena en stark fastighetsrörelse med fokus på konkurrenskraftiga logistikfastigheter. Fastigheterna är belägna på strategiska lägen vid de viktigare svenska transportlederna. Den starka positionen inom logistik har kunnat nås tack vare en kompetent organisation och en förmåga att tillgodose högt ställda kundkrav.

Catenas fastighetskompetens tillsammans med de kassaflöden som förvaltningen av logistikfastigheterna genererar gör det möjligt för Catena att tillgodogöra sig den värdepotential i utvecklingsprojektet "Kvarteret Haga Norra" i Solna, som sedan tidigare ingår i Catenas portfölj. Här planerar Catena att bygga en helt ny stadsdel med moderna bostäder och kontor.



Köpingegården 1, Helsingborg (omslagsbild)

Främsta fastighetsbolaget inom logistik

Börsnoterade utvecklingsbolaget Catena förvärvade logistikfastigheter av Brinova hösten 2013. Sammanslagningen av Catena och Brinova lägger grunden för Sveriges främsta fastighetsbolag inom logistik.

2013 blev ett minst sagt händelserikt år för Catena. Verksamheten under årets inledande nio månader bestod i huvudsak av att bevaka den pågående planprocessen för fastigheten Stora Frösunda samt se om hyresgästen Bilia. I månadskiftet september/oktober förvärvades Brinovas bestånd av logistikfastigheter och i samband med detta tillträdde jag och merparten av organisationen från Brinova nya tjänster i Catena. Kompletterat med några nyrekryteringar har vi fått ihop ett komplett och snabbfotat lag med stor kunskap inom såväl logistik- som fastighetssektor och med lång erfarenhet av att utveckla och driva börsbolag. Trots att de senaste månaderna inneburit mycket administrativt arbete har vi lyckats behålla fokus på utveckling av verksamheten och noterar såväl förbättrat driftsöverskott såväl som högre överskottsgrad.

Resultat och nyckeltal speglar inte den totala effekten efter vårt samgående med Catena. Den fulla effekten kommer att uppnås först under nästa år, då helårseffekter av bl a färdigställda projekt slår ut. Dessutom ger nyemissionen i samband med förvärvet nyckeltal som inte blir direkt jämförbara mellan åren utan en djupare analys.

I föregående års bokslutskommuniké för Brinova skrev jag att ambitionen för 2013 var att utifrån vår organisations kompetens och företagets finansiella styrka skapa ett rent logistikbolag med tre förvaltningsregioner Stockholm, Göteborg och Öresund. Nu är vi i princip där och redan ett av Sveriges ledande fastighetsbolag inom logistiksektorn. Per årsskiftet uppgick värdet på våra 650 000 kvm logistikfastigheter till knappa 4 miljarder, det vill säga cirka 5 900 kronor per kvm.

I Catena fanns sedan tidigare ett av Sveriges mest intressanta och välbelägna utvecklingsprojekt Haga Norra i Solna. Området ligger i ett mycket bra kommunikationsläge i direkt anslutning till de växande stadsdelarna Arenastaden, Nya Karolinska och Hagastaden. Vårt projekt Haga Norra innehåller byggrätter på motsvarande 70 000 kvm kommersiella ytor, 800 lägenheter, det vill säga cirka 80 000 kvm samt cirka 50 000 kvm under marknivå avsett för bland annat garage. Allt som allt med en total investering på drygt 4 miljarder kronor i dagens penningvärde och en genomförandetid på fem till tio år. Vi räknar med att den antagna men överklagade detaljplanen för området vinner laga kraft under 2014.

Vi kommer att fortsätta växa såväl genom förvärv som genom att utveckla nya rationella och optimalt belägna logistikfastigheter. I en värld av allt tuffare konkurrens baseras vårt berättigande som leverantör på vår förmåga att hjälpa våra kunder att bli än mer rationella för att sänka sina kostnader. Samtidigt bygger vårt långsiktiga berättigande som börsbolag på vår förmåga att skapa högre avkastning än andra bolag. Vi är rustade för att lyckas med båda uppgifterna och ser fram emot ett spännande 2014.

Solna, februari 2014

Gustaf Hermelin, VD



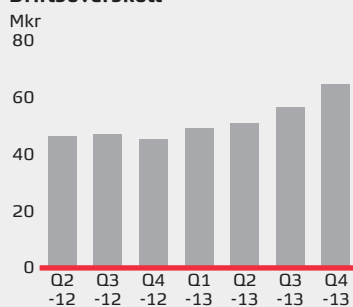
Bokslutskommuniké januari–december 2013

Resultaträkning

Mkr	2013	2012	2013	2012
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsintäkter	89,7	68,8	316,8	286,2
Fastighetskostnader	-25,0	-23,6	-95,5	-101,3
Driftsöverskott	64,7	45,2	221,3	184,9
Central administration	-6,9	-	-8,6	-
Övriga rörelseintäkter	0,2	1,9	2,1	1,9
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-1,9	-2,1	-1,9
Andel i resultat från joint venture	-0,3	44,2	4,6	50,5
Finansiella intäkter	1,5	5,5	18,4	20,1
Finansiella kostnader	-27,3	-18,5	-88,7	-76,7
Förvaltningsresultat	31,7	76,4	147,0	178,8
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	0,1	2,4	27,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	30,9	26,0
Värdeförändringar, derivat	4,4	-	4,4	-
Resultat före skatt	36,1	76,5	184,7	232,3
Betald skatt	-	-0,3	-	-0,3
Uppskjuten skatt	-15,4	22,1	-46,3	-11,7
Årets resultat	20,7	98,3	138,4	220,3
Årets resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	20,8	98,3	140,2	222,7
Årets resultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-	-1,8	-2,4
Nyckeltal före och efter utspädning				
Eget kapital, kr per aktie	65,0	53,4	65,0	53,4
Årets resultat, kr per aktie	0,9	7,2	9,8	16,3
Antal utestående aktier, miljoner	25,2	13,6	25,2	13,6
Rapport över totalresultat				
Årets resultat	20,7	98,3	138,4	220,3
Årets övriga totalresultat	-	-	-	-
Summa årets totalresultat	20,7	98,3	138,4	220,3
Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	20,8	98,3	140,2	222,7
Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-	-1,8	-2,4

I det konsoliderade resultatet redovisas ej helårssiffror med anledning av det omvända förvärvet. För mer information se sidan 9.

Driftsöverskott



Ädelmetallen 1, Jönköping

Löptider för hyreskontrakt per 2013-12-31

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2014	81	27,0	8
2015	21	19,6	5
2016	22	79,3	22
2017	19	59,2	16
2018	5	17,6	5
2019+	30	161,7	44
Summa	178	364,4	100
P-platser och övrigt	9	1,3	0
Totalt	187	365,7	100

Fastighetsintäkter

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med lång löptid cirka 65 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar mellan perioder förutom vid påverkan av förvärv och försäljning. Tack vare väl genomförda omförhandlingar och nyuthyrningar uppgår den genomsnittliga hyresavtalstiden till drygt fem år.

Jämfört med föregående år har fastighetsintäkterna ökat med 30,6 Mkr främst tack vare färdigställda projekt och förvärvade fastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har minskat med 5,8 Mkr främst på grund av nyuthyrningarna där hyresgästen har tagit större delen av driftskostnaderna.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna har ökat med 13,7 Mkr, främst hänförligt till omförhandlingar av skulder till kreditinstitut och de förvärv som skett under året.

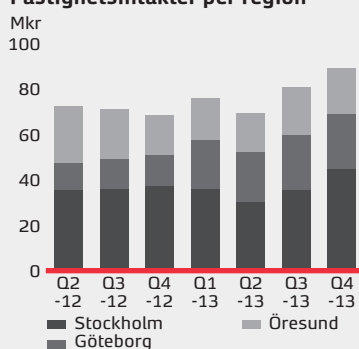
Årets resultat

Årets resultat efter skatt jämfört med föregående år har minskat med 81,9 Mkr till 138,4 Mkr. Det beror i huvudsak på lägre positiva värdeförändringar och skatt. I posten skatt ingår uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av temporära skillnader i förvärvade bolag om 5,6 Mkr.

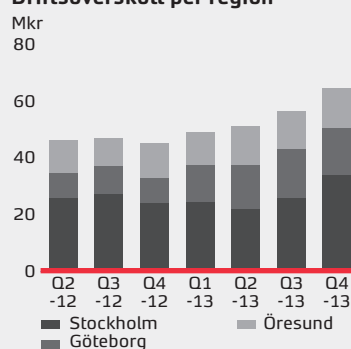
Närstående

I årets resultat ingår närståendetransaktioner med Backahill AB, Hansan AB och TAM Group AB. Transaktionerna som avser hyresförhållande och konsulttjänster uppgår ej till något väsentligt belopp.

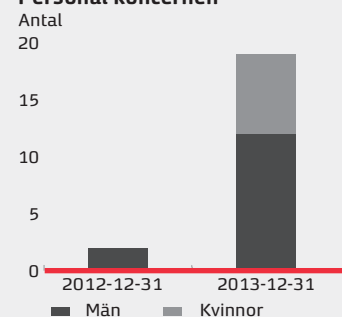
Fastighetsintäkter per region



Driftsöverskott per region



Personal koncernen



Kassaflöde

Mkr	2013	2012
	jan-dec	jan-dec
Resultat före skatt	184,7	232,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3,1	-104,0
Betald skatt	-	-0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	187,8	128,0
Förändring av rörelsefordringar	3,9	-15,4
Förändring av rörelseskulder	-9,8	-9,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181,9	102,8
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	89,2	-110,8
Avyttring av verksamheter	-	134,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-268,9	-207,7
Försäljning av förvaltningsfastigheter	4,8	4,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,3	-
Förändring av finansiella tillgångar	-230,9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-407,1	-180,1
Förändring av lån	438,6	77,4
Utbetald utdelning	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	438,6	77,4
Årets kassaflöde	213,4	0,1
Likvida medel vid årets början	0,2	0,1
Likvida medel vid årets slut	213,6	0,2

Analys av kassaflödet

Årets kassaflöde uppgår till 213,4 Mkr. Kassaflödet har påverkats positivt av den genomförda affären mellan Catena och Brinova Fastigheter AB genom reglering av tidigare koncerninterna avräkningar med Brinova Logistik AB. Samtidigt har kassaflödet minskat genom investeringar i fastigheter om 268,9 Mkr, vilka delvis har finansierats genom upptagande av nya lån.

Balansräkning

Mkr	2013	2012
	31 dec	31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 722,3	3 382,4
Materiella anläggningstillgångar	1,1	-
Finansiella anläggningstillgångar	31,3	26,9
Uppskjuten skattefordran	16,1	5,2
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	53,6	28,4
Likvida medel	213,6	0,2
Summa tillgångar	5 038,0	3 443,1
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 636,5	727,7
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	5,4	7,3
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 954,5	2 048,1
Uppskjuten skatteskuld	272,6	212,2
Övriga långfristiga skulder	0,8	-
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8,5	10,8
Övriga kortfristiga skulder	159,7	437,0
Summa eget kapital och skulder	5 038,0	3 443,1

Gamla Catenas balansräkning som förvärvats av Brinova Logistik

Mkr	2012
	31 dec
Förvaltningsfastigheter	850,0
Kort- och långfristiga fordringar	16,6
Likvida medel	57,7
Summa tillgångar	924,3
Eget kapital	480,9
Avsättningar	120,4
Räntebärande skulder	306,0
Ej räntebärande skulder	17,0
Summa eget kapital och skulder	924,3



Törsjö 2:49, Örebro

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 2 963,0 Mkr (2 058,9). Låneramen uppgår per 2013-12-31 till 3 270,0 Mkr.

Samtliga lån är omförhandlade och godkända av kreditgivarna i samband med det omvända förvärvet.

Skulder till kreditinstitut per 31 dec 2013

Ränte-förfalloår	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2014	1 963,0	2,6	66,2
2021	500,0	4,3	16,9
2022	500,0	3,7	16,9
Totalt	2 963,0	3,1	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2013-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin.

Derivat finns uttagna för 38 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

Räntesäkringar via räntetak

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2009	2014	4,5	28,0
Totalt			28,0

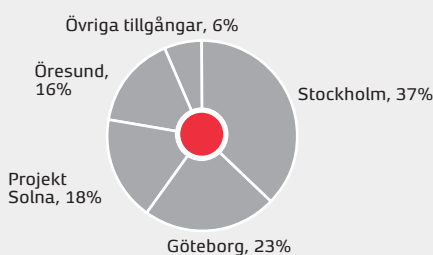
Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2009	2014	2,6	87,6
2011	2021	2,9	500,0
2012	2022	2,3	500,0
Totalt			1 087,6

Förändring i eget kapital

Mkr	2013 31 dec	2012 31 dec
Ingående balans	735,0	558,5
Lämnad utdelning till aktieägare	-28,0	-43,8
Omvänt förvärv av Catena	616,3	-
Kapitaltillskott	180,2	-
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1,8	-2,4
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	140,2	222,7
Utgående balans	1 641,9	735,0
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	1 636,5	727,7
Innehav utan bestämmande inflytande	5,4	7,3

Fördelning av tillgångar, %



Bokfört värde, 5 038 Mkr



Terminalen 1, Hallsberg

Fastighetsbestånd per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	21	293,1	1 883,7	191,0	85%	162,5	72
Göteborg	10	184,4	1 152,3	116,9	82%	95,7	68
Öresund	13	172,4	801,3	84,4	96%	81,1	69
Projekt Solna	1	40,7	885,0	27,0	98%	26,4	70
Totalt fastigheter	45	690,6	4 722,3	419,3	87%	365,7	70

Förändringar i fastighetsbeståndet

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 186,7 Mkr (207,7), varav större delen avser investeringar i nybyggnation på fastigheterna Köpingegården 1 i Helsingborg, Backa 23:5 och Högsbo 21:1 i Göteborg.

Fastigheten Stora Frösunda 2, Haga Norra, har förvärvats indirekt genom det omvända förvärv som gjorts när Catena förvärvat Brinova Logistik AB. Fastigheten är en utvecklingsfastighet i Solna och är för närvarande till större delen uthyrd. Fastighetsvärdet om 885 Mkr består i allt väsentligt av ett bedömt värde på potentiella byggrätter avseende bostäder och kommersiella lokaler som kan möjliggöras genom det detaljplanearbete som pågår.

Förvärv har skett av fastigheten Kroksabeln 17 i Helsingborg för ett fastighetsvärde om 17 Mkr. Fastigheten är en logistikfastighet.

Fastigheten Terminalen 1 i Hallsberg är en kombi-terminal som har förvärvats till ett fastighetsvärde om 140 Mkr.

Avtal om förvärv via fastighetsreglering har tecknats avseende fastigheten Dikartorp 3:6 i Järfälla till ett fastighetsvärde om 80 Mkr. Fastigheten ses som förvärvad i och med att avtalet tecknats.

Två mindre fastighetsförsäljningar har genomförts med en vinst om 2,4 Mkr. Försäljningarna har främst genomförts för att renodla logistikbeståndet.

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm
Backsippan 14,15,16	2013-07-01	Öresund	Åstorp	Mark
Kastanjen 19	2013-09-01	Öresund	Bjuv	470
Totalt				470

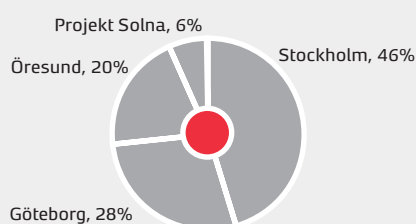
Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm
Kroksabeln 17	2013-04-02	Öresund	Helsingborg	7 416
Terminalen 1	2013-08-31	Stockholm	Hallsberg	25 850
Dikartorp 3:6	2013-09-06	Stockholm	Järfälla	23 970
Stora Frösunda 2	2013-09-30	Stockholm	Solna	40 723
Totalt				97 959

Fastighetsbestånd

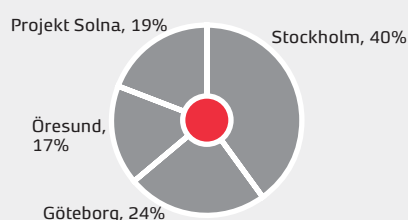
Mkr	2013-12-31	
	Bokfört värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	3 382,4	45
Förvärv	1 125,6	4
Investeringar i befintliga fastigheter	186,7	
Försäljningar	-3,3	-4
Orealiserade värdeförändringar	30,9	
Totalt förvaltningsfastigheter	4 722,3	45

Hyresvärde per region, %



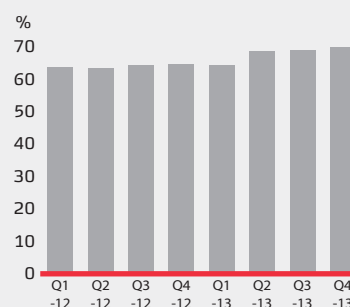
Hyresvärde, 419,3 Mkr

Fastighetsbestånd per region, %



Bokfört värde, 4 722,3 Mkr

Överskottsgrad



Fastighetsvärdering

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Externa värderingar genomfördes under tredje kvartalet av hela beståndet i anledning av förvärvet av Brinova Logistik AB.

En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det bokförda värdet innan justering av det bokförda 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 bokförda värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.

Marknadsutsikter

Efterfrågan på lokaler inom våra marknadssegment är god. Hyresnivåerna är oförändrade jämfört med tidigare kvartal men vid avtalsförhandlingar ges möjlighet till något höjda nivåer om än med kortare avtalstider. Catena ser möjligheter att expandera de närmaste åren. Marknaden för effektiva och rätt placerade logistikfastigheter är fortsatt attraktiv till följd av ökade krav på miljö- och kostnads-effektiva leveranser. Avseende Solnafastigheten är efterfrågan på byggrätter avseende främst bostäder fortsatt god.

Omvänt förvärv

Catena förvärvade per 30 september 2013 Brinova Logistik AB genom en apportionering som gav ägarna till Brinova Fastigheter AB ett bestämmande inflytande i Catena.

Förvärvet av Brinova Logistik AB redovisas som ett omvänt förvärv, vilket medför att Brinova Logistik AB anses vara den redovisningsmässiga förvärvaren i transaktionen. Kommunikén upprättas således som en fortsättning av Brinova Logistik AB koncernens finansiella rapporter, jämförelsetal och innevarande perioder är således omräknade för att återspegla detta. Det innebär att Catenas

intäkter och kostnader till och med september är eliminerade i resultatet. Förvärvet är ett tillgångsförvärv vilket medför att värdet på de utgivna aktierna har bestämts utifrån värdet på tillgångarna som förvärvats i enlighet med IFRS 2 *Aktierelaterade ersättningar*.

Catenaaktien

Catenaaktien var på bokslutsdagen registrerad på NASDAQ OMX Stockholm – Nordiska listan Small Cap. Från och med den 2 januari 2014 handlas aktien på Mid Cap listan. Stängningskursen den 31 december 2013 var 100,00 kronor mot öppningskursen den 2 januari 2013 som var 63,00 kronor, vilket innebär en ökning under perioden med 59 procent. Under året har Catenaaktien som högst noterats i 103,50 kronor och som lägst i 63,00 kronor.

Ägarstruktur per 31 december 2013

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 680	46,4
Endicott Sweden AB (CLS Holding pic)	3 469	13,8
Fabege AB (publ)	3 469	13,8
SFU Sverige AB	1 951	7,7
Catella Fondförvaltning	776	3,1
JPM Chase NA	645	2,6
Livförsäkrings AB Skandia	277	1,1
Banque Carnegie Luxembourg SA	208	0,8
Handelsbanken Fonder AB	118	0,5
CBNY-DFA-INT SML CAP V	100	0,4
Mellon US Tax Exempt Account	64	0,3
Swedbank Robur Fonder	60	0,2
Övriga aktieägare	2 378	9,3
Totalt	25 195	100,0

Utdelningspolicy

Utdelningen för Catena skall långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt.

Kursutveckling 2012-01-01 – 2013-12-31



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

	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	11,7	34,1
Avkastning på totalt kapital, %	6,3	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	4,0
Soliditet, %	32,6	21,4
Förvaltningsresultat, Mkr	147,0	178,8
Resultat före skatt, Mkr	184,7	232,3
Årets resultat, Mkr	138,4	220,3
Balansomslutning, Mkr	5 038,0	3 443,1
Aktierelaterade		
Före och efter utspädning		
Eget kapital per aktie, kr	64,95	62,93
Resultat per aktie, kr	9,81	19,26
Kassaflöde per aktie, kr	14,93	0,01
Antal utestående aktier, miljoner	25,2	11,6
Fastighetsrelaterade		
Fastighetsintäkter, Mkr	316,8	286,2
Driftsöverskott, Mkr	221,3	184,9
Hysesvärde, Mkr ¹⁾	419,3	356,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	89
Överskottsgrad, %	70	65
Uthyrbar yta, tkvm	690,6	575,8

¹⁾ På kvarvarande fastigheter vid årets slut.

Utdelning och bolagsstämmor

Kallelse har skett till extra bolagsstämma den 7 mars 2014, där frågan om en riktad nyemission om 50 Mkr till säljarna av fastigheterna i Haninge och Nässjö kommer att behandlas.

Ordinarie årsstämma kommer att hållas den 6 maj 2014, klockan 16.00 i Stockholm. Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om en utdelning om 2,00 kr per aktie, totalt cirka 51 Mkr, inklusive ovan föreslagna riktade nyemission.

Kommentar till stapeldiagram nedan:

Finansiella mål

Avkastningen på eget kapital ska överstiga räntan på en svensk femårig statsobligation med minst 5 procentenheter, räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,75 gånger och soliditeten ska lägst vara 30 procent.

Övriga väsentliga händelser under året

Förvärv har skett av fastigheten Terminalen 1 i Hallsberg med en yta om 25 850 kvm och till ett fastighetsvärde om 140 Mkr. Avtal har även tecknats om förvärv av Dikartorp 3:6 i Järfälla till ett fastighetsvärde om 80 Mkr.

På extra bolagsstämma i samband med Catenas förvärv av Brinova Logistik AB valdes delvis en ny styrelse där Erik Paulsson, Andreas Philipsson och Gustaf Hermelin tillkom och där Christer Sandberg och Lennart Schönning avgick ur styrelsen. Samtidigt utsågs Gustaf Hermelin som ny VD för Catena och en ny företagsledning utsågs.

Catena etablerade en regionsindelning som består av regionerna Stockholm, Göteborg, Öresund och Projekt Solna.

Catena har i samband med affären övertagit större delen av personalen från Brinova Fastigheter AB. Den nya organisationen består av 20 personer.

De nya aktierna upptogs till handel den 18 oktober 2013 och Catenas registrerade aktiekapital uppgick då till 110 859 988,80 kronor fördelat på 25 195 452 aktier.

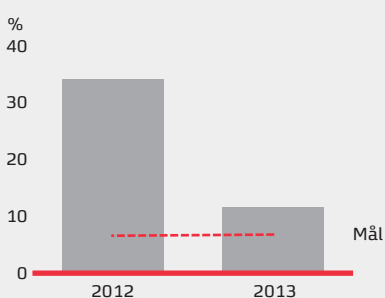
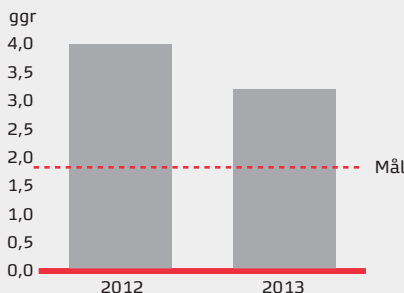
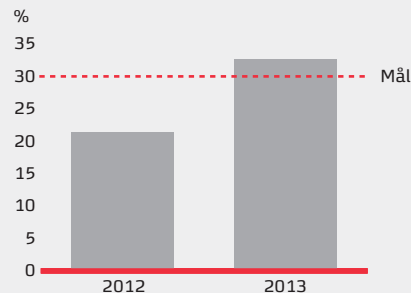
Styrelsen har beslutat om nya finansiella mål och ny utdelningspolicy, se nedan samt sidan 9.

Styrelsen har beslutat att utse Mikael Halling som vice VD i Catena.

Händelser efter årets utgång

Catena handlas från och med den 2 januari 2014 på NASDAQ OMX Stockholm–Nordiska listan Mid Cap.

Catena har den 13 februari 2014 förvärvat två fastigheter om 396 Mkr i Haninge och Nässjö. Fastigheterna omfattar 48 000 kvadratmeter logistikyta. Fastighetsintäkterna beräknas uppgå till cirka 32 Mkr per år.

Avkastning på eget kapital**Räntetäckningsgrad****Soliditet**

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2013	2012
Mkr	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	9,9	4,1
Kostnad för utförda tjänster	-21,4	-5,9
Rörelseresultat	-11,5	-1,8
Finansiella intäkter och kostnader		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	21,8	21,0
Resultat från andelar i koncernbolag	11,1	-
Räntekostnader och liknande kostnader	-19,9	-12,6
Resultat före skatt	1,5	6,6
Skatt på årets resultat	-2,9	-1,7
Årets resultat	-1,4	4,9
Rapport över totalresultat		
Årets resultat	-1,4	4,9
Årets övriga totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	-1,4	4,9

Balansräkning	2013	2012
Mkr	31 dec	31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	1,1	-
Finansiella anläggningstillgångar	1 227,3	56,5
Uppskjuten skattefordran	2,4	1,1
Omsättningstillgångar		
Långfristiga fordringar	4,7	-
Fordringar på koncernföretag	1 200,7	439,8
Kortfristiga fordringar	16,5	2,3
Likvida medel	209,9	42,6
Summa tillgångar	2 662,6	542,3
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 297,5	168,3
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	1,8	10,0
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	1 315,3	356,1
Skulder till joint venture	14,1	-
Övriga kortfristiga skulder	33,9	7,9
Summa eget kapital och skulder	2 662,6	542,3

Förändringen mot jämförelsetalen beror till största delen på förvärvet av Brinova Logistik AB.

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*. Avvikelser från IFRS föranleds i vissa fall av begränsningar till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskäl. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering*.

Ändrade redovisningsprinciper 2013

Uppställningsform av resultaträkningen

Catena har beslutat att ändra uppställningsform av resultaträkningen, eftersom Catena anser att den ändrade uppställningsformen bättre återspeglar verksamheten samt är i linje med flertalet andra fastighetsbolag, vilket således ökar jämförbarheten.

Aktivering av lånekostnader

Catena har också beslutat att börja aktivera räntor för kvalificerade tillgångar, detta är valfritt för tillgångar som värderas till verkligt värde. Den ändrade principen har inte haft någon påverkan på de finansiella rapporterna.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas risker beskrivs i Årsredovisningen 2012 på sidorna 13-14. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Solna februari 2014

Catena AB (publ)

Styrelsen

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



Mosås 4:66, Örebro

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid årets slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresvärde

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

Resultat per aktie

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av fastighetsintäkterna.

Kontakt

Gustaf Hermelin, Verkställande direktör
gustaf.hermelin@catenafastigheter.se
telefon 0705-60 00 00

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

Finansiell rapportering

Delårsrapport januari–mars	6 maj 2014
Årsstämma 2014 kl. 16.00 i Stockholm	6 maj 2014
Delårsrapport januari–juni	8 juli 2014
Delårsrapport januari–september	7 november 2014
Bokslutskommuniké 2014	26 februari 2015
Årsstämma 2015 kl 16.00 i Stockholm	28 april 2015



CATENA

Catena AB (publ), Box 1041, 262 21 Ängelholm.

Telefon 042-449 22 00, fax 042-449 22 99. www.catenafastigheter.se

Org.nr. 556294-1715, styrelsens säte: Solna