



# CATENA Q3

## Delårsrapport januari–september 2013

### Catenas finansiella ställning

- Fastighetsintäkterna uppgick under perioden till 227,1 Mkr (217,4)
- Driftöverskottet uppgick till 156,6 Mkr (139,7)
- Periodens resultat blev 117,7 Mkr (122,0) varav realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår med 30,9 Mkr (26,0)
- Resultat per aktie uppgick till 8,76 kr (9,13)

### Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Catena förvärvade aktierna i Brinova Logistik AB
- Avtal tecknats om förvärv av Järfälla Dikartorp 3:6
- Förvärv av Hallsberg Terminalen 1

## 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.

### Koncernen i siffror

	2013	2012	2013	2012	2012
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
<b>Resultat efter finansiella poster, Mkr</b>	<b>63,4</b>	<b>98,3</b>	<b>148,6</b>	<b>155,8</b>	<b>232,3</b>
Periodens resultat, Mkr	44,9	79,6	117,7	122,0	220,3
Balansomslutning, Mkr	4 997,4	3 051,2	4 997,4	3 051,2	3 443,1
Eget kapital per aktie, kr <sup>1)</sup>	118,5	49,4	118,5	49,4	53,9
Resultat per aktie, kr	3,4	5,9	8,8	9,1	16,3
Fastighetsintäkter, Mkr	71,6	71,6	227,1	217,4	286,2
Driftsöverskott, Mkr	47,1	47,1	156,6	139,7	184,9
Förvaltningsresultat, Mkr	40,0	35,5	115,3	102,4	178,8
Hysesvärde, Mkr	419,2	309,1	419,2	309,1	356,3
Uthyrbar yta, tkvm	690,6	511,9	690,6	511,9	575,8

<sup>1)</sup> Eget kapital per aktie räknat på totalt antal aktier om 25 195 452 aktier, efter genomförd nyemission per oktober månad 2013, uppgår till 64,13 kr.

### Regioner

Fördelning per region	2013	2012	2013	2012	2012
Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
<b>Fastighetsintäkter</b>					
Stockholm	36,2	36,5	103,3	108,2	145,9
Göteborg	23,8	13,2	67,0	38,9	52,5
Öresund	21,1	21,9	56,8	70,3	87,8
<b>Totalt</b>	<b>81,1</b>	<b>71,6</b>	<b>227,1</b>	<b>217,4</b>	<b>286,2</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>					
Stockholm	18,6	19,7	55,1	53,8	71,4
Göteborg	8,6	11,5	29,5	30,4	80,0
Öresund	19,5	4,6	39,1	18,2	26,9
Projekt Solna	-	0,0	-	-	-
Koncerngemensamt	-6,7	-0,3	-8,4	-	0,5
<b>Totalt</b>	<b>40,0</b>	<b>35,5</b>	<b>115,3</b>	<b>102,4</b>	<b>178,8</b>

## Catenas förvärv av Brinovas logistikportfölj

Under september 2013 tillträdde Catena AB (publ) 100 procent av 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 kassaflöde som förvaltningen av logistikfastigheterna genererar gör det möjligt för Catena att tillgodogöra sig den värdepotential i utvecklingsprojektet ”Kvarteret Stora Frösunda” i Solna, som sedan tidigare ingår i Catenas port-

följ. I Solna planerar Catena att bygga en helt ny stadsdel med moderna bostäder och kontor samt kommersiella lokaler.



# En flygande start

Det är med glädje och tillförsikt som jag och mina medarbetare från Brinova tar oss an uppdraget att fortsätta utveckla Catena. Jag tillträdde posten som Verkställande Direktör för Catena den första oktober, direkt efter det att Catena förvärvat Brinovas bestånd av logistikfastigheter. Catena har därigenom tillförts en utvecklingsbar och kassaflödesgenererande affärsverksamhet. Arbetet med att utveckla företagets fastighet i Solna kommer givetvis att fortgå och intensifieras.

Det nya Catena har därigenom fått en flygande start med en väl fungerande, utvecklingsbar och lönsam logistikverksamhet i kombination med ett värdeskapande fastighetsutvecklingsprojekt. Med på köpet av logistikfastigheterna följde, det kanske viktigaste av allt, en driven och kundorienterad organisation med lång fastighetserfarenhet och med vana att driva ett börsnoterat bolag. En organisation som dessutom är van att hålla ett högt affärstempo och att se möjligheter där många andra ser problem. Och som alla vet, det handlar egentligen inte om fastigheter utan om människor.

Catena får en flygande start även i så motto att bolaget redan i dagsläget är ett av Sveriges största fastighetsbolag inom logistiksektorn med flertalet av de ledande logistikföretagen som kunder och vi ser goda möjligheter att växa i nära samarbete med dessa.

Denna delårsrapport får i första hand ses som en redogörelse för och bekräftelse på hur balansräkningen i det nya Catena ser ut. Resultaträkningen haltar något då vi inte har med oss alla delar under årets inledande nio månader.

Vi har en spännande resa framför oss, jag säger inte att den är enkel men Europa ser trots allt ut att sakta men säkert gå mot ekonomiskt sett ljusare tider. Vi har skapat förutsättningar för ett framtida Catena med stadig och balanserad tillväxt.

Ängelholm november 2013

Gustaf Hermelin,  
VD



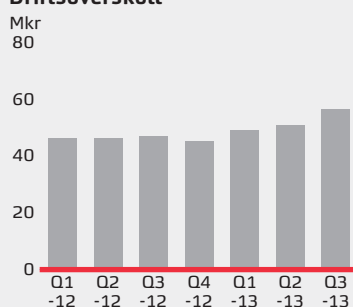
# Delårsrapport januari–september 2013

## Resultaträkning

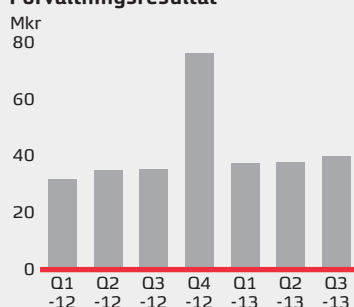
Mkr	2013 jul-sep	2012 jul-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep	Rull- ande 12 mån	2012 jan-dec
Fastighetsintäkter	79,4	71,6	227,1	217,4	295,9	286,2
Fastighetskostnader	-22,6	-24,5	-70,5	-77,7	-94,1	-101,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>56,8</b>	<b>47,1</b>	<b>156,6</b>	<b>139,7</b>	<b>201,8</b>	<b>184,9</b>
Central administration	-1,7	-	-1,7	-	-1,7	-
Övriga rörelseintäkter	1,9	-	1,9	-	3,8	1,9
Övriga rörelsekostnader	-1,9	-	-1,9	-	-3,8	-1,9
Andel i resultat från joint venture	4,6	3,3	4,9	6,3	49,1	50,5
Övriga finansiella intäkter	6,9	5,1	16,9	14,6	22,4	20,1
Övriga finansiella kostnader	-26,6	-20,0	-61,4	-58,2	-79,9	-76,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>40,0</b>	<b>35,5</b>	<b>115,3</b>	<b>102,4</b>	<b>191,7</b>	<b>178,8</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	2,1	27,4	2,4	27,4	2,5	27,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	21,3	35,4	30,9	26,0	30,9	26,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>63,4</b>	<b>98,3</b>	<b>148,6</b>	<b>155,8</b>	<b>225,1</b>	<b>232,3</b>
Skatt	-18,5	-18,7	-30,9	-33,8	-9,1	-12,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>44,9</b>	<b>79,6</b>	<b>117,7</b>	<b>122,0</b>	<b>216,0</b>	<b>220,3</b>
Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	46,1	79,8	119,4	124,4	217,7	222,7
Periodens resultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-1,2	-0,2	-1,7	-2,4	-1,7	-2,4
<b>Nyckeltal före utspädning</b>						
Eget kapital, kr per aktie <sup>1)</sup>	118,5	49,4	118,5	49,4	118,5	53,4
Periodens resultat, kr per aktie	3,4	5,9	8,8	9,1	16,0	16,3
Antal utestående aktier, miljoner	13,6	13,6	13,6	13,6	13,6	13,6
<b>Rapport över totalresultat</b>						
<b>Periodens resultat</b>	<b>44,9</b>	<b>79,6</b>	<b>117,7</b>	<b>122,0</b>	<b>216,0</b>	<b>220,3</b>
<b>Periodens övriga totalresultat</b>						
Finansiella tillgångar som kan säljas						
-Värdeförändringar i aktieinnehav	-	-	-	-	-	-
-Omklassificering pga avyttring	-	-	-	-	-	-
<b>Summa periodens övriga totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa periodens totalresultat</b>	<b>44,9</b>	<b>79,6</b>	<b>117,7</b>	<b>122,0</b>	<b>216,0</b>	<b>220,3</b>
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	46,1	79,8	119,4	124,4	217,7	222,7
Periodens totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-1,2	-0,2	-1,7	-2,4	-1,7	-2,4

<sup>1)</sup> Eget kapital per aktie räknat på totalt antal aktier om 25 195 452 aktier, efter genomförd nyemission per oktober månad 2013, uppgår till 64,13 kr.

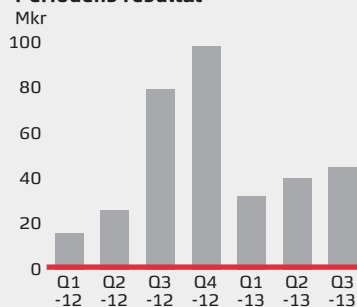
### Driftsöverskott



### Förvaltningsresultat



### Periodens resultat



## Löptider för hyreskontrakt per 2013-09-30

Region	Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Stockholm	2013-2015	20	34,3	9%
	2016-2018	12	46,0	13%
	2019+	16	81,8	22%
Göteborg	2013-2015	34	16,1	4%
	2016-2018	8	56,7	16%
	2019+	5	21,0	6%
Öresund	2013-2015	52	6,1	2%
	2016-2018	23	47,6	13%
	2019+	6	28,1	8%
Projekt Solna	2013-2015	3	0,8	0%
	2019+	1	26,0	7%
Övrigt		8	1,3	
<b>Totalt</b>		<b>188</b>	<b>365,8</b>	<b>100%</b>

## Fastighetsintäkter

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med lång löptid cirka 85 procent av den totalt kontrakterade årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar mellan perioder förutom vid påverkan av förvärv och försäljning. Tack vare väl genomförda omförhandlingar och nyuthyrda hyreskontrakt uppgår den genomsnittliga hyresavtalstiden till drygt fem år.

Jämfört med samma period föregående år har fastighetsintäkterna ökat med 9,7 Mkr främst på grund av färdigställda projekt och förvärvade fastigheter.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har minskat med 7,2 Mkr främst på grund av nyuthyrningarna där hyresgästen har tagit större delen av driftskostnaderna.

## Övriga finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna har ökat med 3,2 Mkr, främst hänförligt till omförhandlingar av skulder till kreditinstitut.

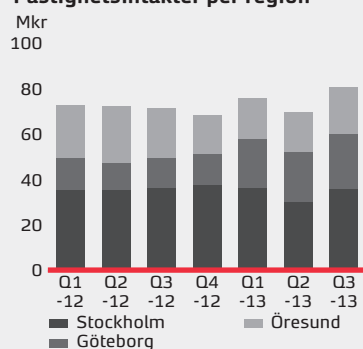
## Periodens resultat

Resultatet efter skatt för perioden, januari till september, jämfört med samma period föregående år har minskat med 4,3 Mkr till 117,7 Mkr. Det beror i huvudsak på lägre positiva värdeförändringar och effekten motverkas av ett ökat driftsöverskott.

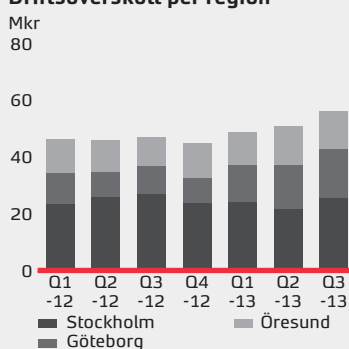
## Närstående

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

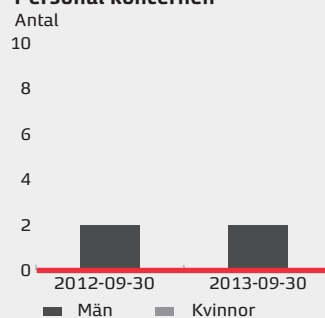
Fastighetsintäkter per region



Driftsöverskott per region



Personal koncernen



## Kassaflöde

Mkr	2013	2012	2012
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Resultat före skatt	148,6	155,8	232,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-38,2	-59,4	-104,0
Betald skatt	-	-	-0,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>110,4</b>	<b>96,4</b>	<b>128,0</b>
Förändring av rörelsefordringar	3,1	-9,4	-15,4
Förändring av rörelseskulder	-11,0	32,2	-9,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>102,5</b>	<b>119,2</b>	<b>102,8</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	89,2	-1,4	-110,8
Avyttring av verksamheter	-	134,4	134,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-259,7	-137,9	-207,7
Försäljning av förvaltningsfastigheter	4,8	-	4,1
Förändring av finansiella tillgångar	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-165,7</b>	<b>-4,9</b>	<b>-180,1</b>
Förändring av lån	196,5	-114,3	77,4
Utbetald utdelning	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>196,5</b>	<b>-114,3</b>	<b>77,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>133,3</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>
Likvida medel vid periodens början	0,2	0,1	0,1
Likvida medel vid periodens slut	133,5	0,1	0,2

## Analys av kassaflödet

Periodens kassaflöde uppgår till 133,3 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. Vidare har kassaflödet minskat genom investeringar i fastigheter om 259,7 Mkr, vilka delvis har finansierats genom upptagande av nya lån.

## Balansräkning

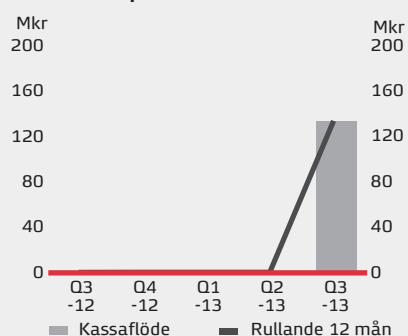
Mkr	2013	2012	2012
	30 sep	30 sep	31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	4 713,0	2 924,2	3 382,4
Finansiella anläggningstillgångar	30,8	92,2	26,9
Uppskjuten skattefordran	9,1	13,0	5,2
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	111,0	21,7	28,4
Likvida medel	133,5	0,1	0,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 997,4</b>	<b>3 051,2</b>	<b>3 443,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 615,7	673,2	727,7
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	5,6	7,3	7,3
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	2 951,4	1 828,8	2 048,1
Uppskjuten skatteskuld	237,8	236,4	212,2
Övriga långfristiga skulder	13,0	-	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8,5	8,5	10,8
Övriga kortfristiga skulder	165,4	297,0	437,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 997,4</b>	<b>3 051,2</b>	<b>3 443,1</b>

## Gamla Catenas balansräkning som förvärvats av Brinova Logistik

Mkr	2013	2012	2012
	30 sep	30 sep	31 dec
Förvaltningsfastigheter	885,0	625,0	850,0
Kort- och långfristiga fordringar	95,6	21,0	17,0
Likvida medel	104,1	54,0	58,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>980,7</b>	<b>700,0</b>	<b>924,0</b>
Eget kapital	504,6	288,0	481,0
Avsättningar	127,5	85,0	120,0
Räntebärande skulder	306,4	306,0	306,0
Ej räntebärande skulder	42,2	21,0	17,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>980,7</b>	<b>700,0</b>	<b>924,0</b>



## Kassaflöde per kvartal



## Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 2 959,9 Mkr (1 837,3). Låneramen uppgick per 2013-09-30 till 3 272,2 Mkr. Catena har under tredje kvartalet tagit över fastighetsfinansieringar inom kreditramen, med en kapitalbindning om 2,5 år.

Samtliga lån är omförhandlade och godkända av kreditgivarna i samband med transaktionen.

### Skulder till kreditinstitut per 30 sep 2013

Ränte-förfalloår	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2013	1 661,8	2,7	56,1
2014	298,1	3,0	10,1
2021	500,0	4,4	16,9
2022	500,0	3,8	16,9
<b>Totalt</b>	<b>2 959,9</b>	<b>3,2</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2013-09-30. Ränthenivån 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.

### Räntesäkringar via räntetak

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2009	2014	4,5	28,0
<b>Totalt</b>			<b>28,0</b>

### 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
<b>Totalt</b>			<b>1 087,6</b>

## Förändring i eget kapital

Mkr	2013 30 sep	2012 30 sep	2012 31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>735,0</b>	<b>558,5</b>	<b>558,5</b>
Lämnad utdelning aktieägare	-28,0	-	-43,8
Förvärv Catena	616,3	-	-
Kapitaltillskott	180,2	-	-
Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1,7	-2,4	-2,4
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	119,4	124,4	222,7
<b>Utgående balans</b>	<b>1 621,2</b>	<b>680,5</b>	<b>735,0</b>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	1 615,6	673,2	727,7
Innehav utan bestämmande inflytande	5,6	7,3	7,3

### Fördelning av tillgångar



## Fastighetsbestånd per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad
Stockholm	21	293,1	1 882,0	190,0	86%	163,4	70%
Göteborg	10	184,4	1 143,0	116,7	80%	93,9	66%
Öresund	13	172,4	803,0	84,5	97%	81,8	68%
Projekt Solna	1	40,7	885,0	28,0	96%	26,8	87%
<b>Totalt fastigheter</b>	<b>45</b>	<b>690,6</b>	<b>4 713,0</b>	<b>419,2</b>	<b>87%</b>	<b>365,9</b>	<b>69%</b>

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 177,0 Mkr (123,9), varav större delen avser investeringar i nybyggnation på fastigheterna Köpingsgården 1 i Helsingborg, Backa 23:5 och Högsbo 21:1 i Göteborg.

Fastigheten Stora Frösunda 2 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.

Under andra kvartalet har Brinova Logistik AB förvärvat 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 2,1 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
<b>Totalt</b>				<b>470</b>

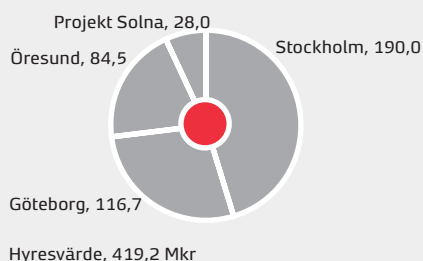
## Fastighetsförvärv

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
<b>Totalt</b>				<b>97 959</b>

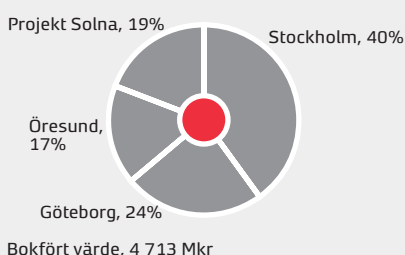
## Fastighetsbestånd

Mkr	2013-09-30	
	Bokfört värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	3 382,4	45
Förvärv	1 125,6	4
Investeringar i befintliga fastigheter	177,0	
Försäljningar	-2,9	-4
Orealiserade värdeförändringar	30,9	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>4 713,0</b>	<b>45</b>

### Hyresvärde per region, Mkr



### Fastighetsbestånd per region, %





## 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. Delårsrapporten 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 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 är registrerad på Nasdaq OMX – Stockholm – Nordiska listan Small Cap. Stängningskursen den 30 september 2013 var 103,25 kronor mot öppningskursen den 2 januari 2013 som var 63 kronor, vilket innebär en ökning under perioden med 64 procent. Under perioden har Catenaaktien som högst noterats i 103,5 kronor och som lägst i 63 kronor.

## Ägarstruktur beaktat Nyemissionen

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Brinova Fastigheter AB	11 680	46,4
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 469	13,8
Fabege AB (publ)	3 469	13,8
SFU Sverige AB	1 951	7,7
Catella Fonder	1 000	4,0
Norges Bank	645	2,6
Livförsäkrings AB Skandia	277	1,1
Banque Carnegie Luxembourg SA	204	0,8
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	2 276	9,0
<b>Totalt</b>	<b>25 195</b>	<b>100,0</b>

Ovanstående tabell speglar ägarstrukturen efter nyemissionen under förutsättning att inga större ändringar av aktieinnehavet i Catena har skett.

## Utdelningspolicy

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

Kursutveckling 2012-01-01 – 2013-09-30



Nyckeltal <sup>1)</sup>

För definition av nyckeltal, se sista sidan.	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2012 jan-dec	Rull- ande 12 mån
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	10,0	19,7	34,1	18,3
Avkastning på totalt kapital, %	5,0	7,1	9,5	7,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,7	4,0	3,8
Soliditet, %	32,4	22,3	21,4	32,4
Förvaltningsresultat, Mkr	115,3	102,4	178,8	191,7
Resultat efter finansiella poster, Mkr	148,6	155,8	232,3	225,1
Periodens resultat, Mkr	117,7	122,0	220,3	216,0
Balansomslutning, Mkr	4 997,4	3 051,2	3 443,1	4 997,4
<b>Aktierelaterade</b>				
<b>Före och efter utspädning</b>				
Eget kapital per aktie, kr <sup>2)</sup>	118,53	49,39	53,39	118,53
Resultat per aktie, kr	8,76	9,13	16,34	15,97
Kassaflöde per aktie, kr	9,78	0,00	0,01	9,79
Antal utestående aktier, miljoner	13,6	13,6	13,6	13,6
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Fastighetsintäkter, Mkr	227,1	217,4	286,2	295,9
Driftsöverskott, Mkr	156,6	139,7	184,9	201,8
Hysesvärde, Mkr <sup>3)</sup>	419,2	309,1	356,3	419,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	89	89	87
Överskottsgrad, %	69	64	65	68
Uthyrbar yta, tkvm	690,6	511,9	575,8	690,6

<sup>1)</sup> Antal aktier som nyckeltalen baseras på är de aktier som Brinova Fastigheter AB erhåller i samband med nyemission, 13 630 952 aktier, som ligger till grund för förvärvet av Brinova Logistik AB. Det totalt antalet aktier efter att emissionen är genomförd kommer att uppgå till 25 195 452 aktier.

<sup>2)</sup> Eget kapital per aktie räknat på totalt antal aktier om 25 195 452 aktier, efter genomförd nyemission per oktober månad 2013, uppgår till 64,13 kr.

<sup>3)</sup> På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

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 perioden

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 kommer att bestå av 20 personer.

## Händelser efter periodens utgång

Den 17 oktober offentliggjordes prospekt avseende upptagande till handel av 13 630 952 nya stamaktier i Catena. De nya aktierna upptogs till handel den 18 oktober och Catenas registrerade aktiekapital uppgick då till 110 859 988,80 kronor fördelat på 25 195 452 aktier.

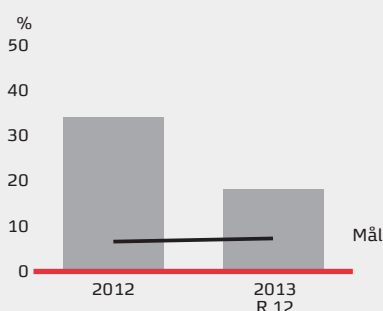
Efter periodens utgång har styrelsen beslutat om nya finansiella mål och ny utdelningspolicy, se nedan samt sidan 9.

Catena kommer fortsättningsvis ha sitt säte i Solna men har flyttat sitt huvudkontor till nyrenoverade lokaler i Ängelholm.

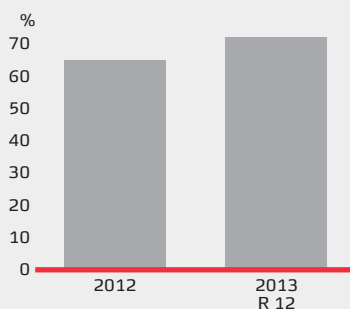
Omarbetning pågår även av Catenas arbetsordningar och policy.

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

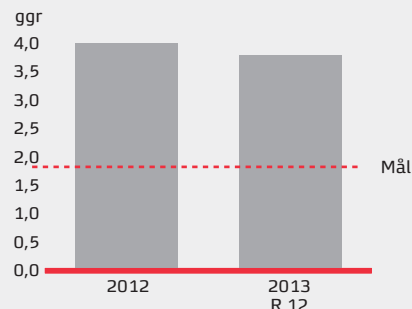
Avkastning på eget kapital



Överskottsgrad



Räntetäckningsgrad



## Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2013	2012	2012
Mkr	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Nettoomsättning	3,0	3,0	4,1
Kostnad för utförda tjänster	-4,2	-4,5	-5,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,8</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11,7	2,3	21,0
Räntekostnader och liknande kostnader	-7,2	-	-12,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3,3</b>	<b>0,8</b>	<b>6,6</b>
Skatt på periodens resultat	-0,7	-0,2	-1,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>2,6</b>	<b>0,6</b>	<b>4,9</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
<b>Periodens resultat</b>	<b>2,6</b>	<b>0,6</b>	<b>4,9</b>
<b>Periodens övriga totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>2,6</b>	<b>0,6</b>	<b>4,9</b>

Balansräkning	2013	2012	2012
Mkr	30 sep	30 sep	31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	1 210,2	56,5	56,5
Uppskjuten skattefordran	1,1	1,1	1,1
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Långfristiga fordringar	3,7	-	-
Fordringar på koncernföretag	-	423,4	439,8
Kortfristiga fordringar	61,1	19,0	2,3
Likvida medel	104,1	42,0	42,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 380,2</b>	<b>542,0</b>	<b>542,3</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 302,2	164,0	168,3
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	10,0	10,0	10,0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	34,1	359,8	356,1
Skulder till joint venture	13,6	-	-
Övriga kortfristiga skulder	20,3	8,2	7,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 380,2</b>	<b>542,0</b>	<b>542,3</b>

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. Avvikelse från IFRS föranleds i vissa fall av begränsningar till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal. 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 november 2013

Catena AB (publ)

Styrelsen

## Revisors granskningsrapport

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Catena AB per 30 september 2013 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapportgrundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG)

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 International Standards on Auditing 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 medvetna 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 7 november 2013  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Lars Wennberg, Auktoriserad revisor

# Definitioner

## **Avkastning på eget kapital**

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

## **Avkastning på totalt kapital**

Resultat efter finansiella poster 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 periodens slut.

## **Ekonomisk uthyrningsgrad**

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

## **Hyresvärde**

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

## **Resultat per aktie**

Periodens resultat hänförligt till moderbolaget aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

## **Räntetäckningsgrad**

Resultat efter finansiella poster 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



# CATENA

Catena AB (publ), Box 1041, 262 21 Ängelholm.  
Telefon 042-449 22 00, fax 042-449 22 99, [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)  
Org.nr. 556294-1715, styrelsens säte: Solna