

Delårsrapport januari – september 2014

- Fastighetsintäkterna ökade med 40 procent till 317,0 Mkr (227,1).
- Driftsöverskottet ökade med 54 procent till 241,9 Mkr (156,6).
- Förvaltningsresultatet ökade med 34 procent till 155,0 Mkr (115,3).
- Periodens resultat blev 310,1 Mkr (117,7), motsvarande ett resultat per aktie om 12,12 kr (8,76), varav värdeförändringar på derivat ingår med -91,0 Mkr (0,0) och värdeförändringar på fastigheter ingår med 333,4 Mkr (33,3), som till större delen avser en värdehöjning på Solnaprojektet Haga Norra.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Detaljplanen för Solnaprojektet, Haga Norra, har slutligen fastställts.
- Ett intensivt uthyrningsarbete har lett till nettoinflyttningar under perioden om 36 000 kvm, vilket gör att uthyrningsgraden går från 89 procent till 94 procent.
- Catena och Peab investerar totalt 240 Mkr via ett gemensamt bolag i en ny terminalbyggnad på 17 300 kvm för DHL i Sunnanå utanför Malmö.

Affärsidé

Catenas affärsidé är att på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.

Regioner

Mkr	2014	2013	2014	2013	2013
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Fastighetsintäkter					
Stockholm	46,1	35,6	146,4	103,3	142,1
Göteborg	34,7	23,2	93,2	67,0	90,9
Öresund	19,2	20,6	59,3	56,8	77,2
Projekt Solna	5,4	-	18,1	-	6,6
Totalt	105,4	79,4	317,0	227,1	316,8
Driftsöverskott					
Stockholm	36,5	25,9	115,9	72,4	101,8
Göteborg	27,1	17,3	69,1	45,7	62,0
Öresund	12,3	13,6	41,0	38,5	52,9
Projekt Solna	5,6	-	15,9	-	4,6
Totalt	81,5	56,8	241,9	156,6	221,3

Koncernen i siffror

	2014	2013	2014	2013	2013
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Fastighetsintäkter, Mkr	105,4	79,4	317,0	227,1	316,8
Driftsöverskott, Mkr	81,5	56,8	241,9	156,6	221,3
Förvaltningsresultat, Mkr	52,9	40,0	155,0	115,3	147,0
Periodens resultat, Mkr	263,3	44,9	310,1	117,7	138,4
Resultat per aktie, kr	10,3	3,4	12,1	8,8	9,8
Överskottsgrad, %	77,3	69,7	76,3	69,0	69,9
Soliditet, %	32,3	32,4	32,3	32,4	32,6
Uthyrningsgrad, %	93,9	87,3	93,9	87,3	87,2

Fokus region Göteborg

I Göteborg finns Nordens största import- och exporthamn med oceangående direktlinjer och tågpendel för järnvägs-gods till ett tjugotal destinationer. 70 procent av Nordens industri och befolkning nås inom bara 50 mils radie. Detta sammantaget gör Göteborg till norra Europas internationella logistikcentrum, en av landets viktigaste platser för in- och utgående gods.

Detta är en av anledningarna till att Catenas Göteborgs-region, som även innefattar de logistikintensiva städerna Borås, Jönköping och Nässjö, vid utgången av oktober hade en vakansgrad på bara 3 procent. Regionkontoret ligger i Göteborg, vilket ger en viktig lokal närvaro i området. Närheten till kunderna är en av framgångsfaktorerna för såväl uthyrningsarbetet som förvaltningen. Regionen omfattar 13 fastigheter, med en sammanlagd yta på cirka 236 tkvm, vilket gör Göteborg till Catenas näst största region.

Förutom rätt logistiklägen, är en viktig strategi för Catena att investera i ny teknik för att på ett hållbart sätt sänka energiförbrukningen i våra befintliga fastigheter.

Flera fastigheter har redan försetts med solceller för att sänka driftskostnaderna och vid årsskiftet kommer de första fastigheterna förses med energi från bergvärme.

En tydlig målsättning för Region Göteborg är att växa genom förvärv eller utveckling av egna logistikpositioner i väl valda lägen och fortsätta erbjuda nya och befintliga kunder moderna terminal- och logistiktytor samt kyl- och frys-lager.



Backa 23:5, Göteborg (omslagsbild)

Kraftigt stigande uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden stiger kraftigt under kvartalet. Fokuserat arbete på uthyrning under årets nio första månader har gett resultat i form av rekordhög uthyrningsgrad. Stor efterfrågan på Catenas effektiva logistikanläggningar gör att vi investerar stora belopp i nya projekt.

Uthyrningsgraden stiger från 89 till närmare 94 procent under kvartalet och förklaringen heter kundnära fastighetsförvaltning. Det gäller också att idag, mer än någonsin, ha sina logistikfastigheter på rätt plats och att de är kostnadseffektiva för att kunna attrahera nya hyresgäster. Vakanta ytor är en möjlighet, men en uthyrd yta är bättre eftersom den ger en hyra som inrymmer mer än bara kostnadstäckning.

Det har gått ett år sedan jag och mina medarbetare från Brinova tog oss an uppdraget att fortsätta utveckla Catena och första året kan i korthet sammanfattas enligt följande: Vi har via förvärv och nyproduktion skapat det ytmässigt största logistikfastighetsbeståndet i Sverige. Catena har därmed blivit den plattform vi hoppats på med en väl fungerande, utvecklingsbar, lönsam och kassaflödesgenererande logistikverksamhet i kombination med värdeskapande fastighetsutvecklingsprojekt. Planprocessen för omdaning av utvecklingsfastigheten Haga Norra i Solna till en ny stadsdel har vunnit laga kraft under tredje kvartalet, vilket innebär att Catena kommer in i nästa skede av fastighetens utveckling.

I och med att det nu är ett år sedan Brinovas logistikfastigheter integrerades i Catena kan vi för första gången presentera en kvartalsrapport som innehåller relevanta jämförelsetal. Och det är inte vilka tal som helst utan väldigt positiva sådana. Vårt nuvarande arbetssätt med fler medarbetare ute på fältet i respektive region gör att vi fått en närmare dialog med kunderna och kunnat genomföra fler energi-projekt samt skapat en bättre kostnadskontroll.

Med rätt medarbetare på plats utgör även vår markreserv en fantastisk potential. Vi ser fortsatt positivt på utvecklingen av logistikflöden och därmed också på etableringar av nya logistikpositioner med nya logistikfastigheter likt den vi just påbörjat i Sunnanå utanför Malmö. I detta område har vi möjlighet att investera i storleksordningen en miljard under kommande år och skapa fastighetsprojekt som ger Catena en stadig och balanserad tillväxt.

Utfallet för de första nio månaderna uppvisar en stigande trend avseende såväl överskottsgrad som uthyrningsgrad och vi ser med förväntan fram emot resultatet av detta i form av ett starkt framtida kassaflöde.

Ängelholm, november 2014

Gustaf Hermelin, VD

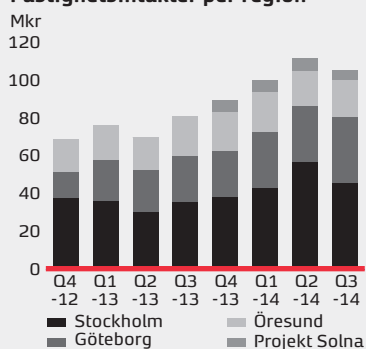


Delårsrapport januari – september 2014

Resultaträkning

Mkr	2014	2013	2014	2013	Rullande	2013
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	12 mån	jan-dec
Fastighetsintäkter	105,4	79,4	317,0	227,1	406,7	316,8
Fastighetskostnader	-23,9	-22,6	-75,1	-70,5	-100,1	-95,5
Driftsöverskott	81,5	56,8	241,9	156,6	306,6	221,3
Central administration	-5,9	-1,7	-18,2	-1,7	-25,1	-8,6
Övriga rörelseintäkter	0,1	1,9	0,7	1,9	0,9	2,1
Övriga rörelsekostnader	-	-1,9	-	-1,9	-0,2	-2,1
Andel i resultat från joint venture	0,2	4,6	0,7	4,9	0,4	4,6
Övriga finansiella intäkter	0,5	6,9	0,9	16,9	2,4	18,4
Övriga finansiella kostnader	-23,5	-26,6	-71,0	-61,4	-98,3	-88,7
Förvaltningsresultat	52,9	40,0	155,0	115,3	186,7	147,0
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-	2,1	-	2,4	-	2,4
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	311,5	21,3	333,4	30,9	333,4	30,9
Värdeförändringar, derivat	-27,0	-	-91,0	-	-86,6	4,4
Resultat före skatt	337,4	63,4	397,4	148,6	433,5	184,7
Betald skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-74,1	-18,5	-87,3	-30,9	-102,7	-46,3
Periodens resultat	263,3	44,9	310,1	117,7	330,8	138,4
Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	263,5	46,1	310,7	119,4	331,5	140,2
Periodens resultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-0,2	-1,2	-0,6	-1,7	-0,7	-1,8
Nyckeltal före och efter utspädning						
Eget kapital, kr per aktie	75,9	118,5	75,9	118,5	75,9	65,0
Periodens resultat, kr per aktie	10,3	3,4	12,1	8,8	12,9	9,8
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	13,6	25,6	13,6	25,6	25,2
Rapport över totalresultat						
Periodens resultat	263,3	44,9	310,1	117,7	330,8	138,4
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	263,3	44,9	310,1	117,7	330,8	138,4
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	263,5	46,1	310,7	119,4	331,5	140,2
Periodens totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-0,2	-1,2	-0,6	-1,7	-0,7	-1,8

Fastighetsintäkter per region



Vindtunneln 1, Borås

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 40 procent till 317,0 Mkr (227,1), främst tack vare förvärvade fastigheter och färdigställda projekt. Under det andra kvartalet 2014 erhöll Catena en engångsersättning för en hyresuppgörelse om 9,9 Mkr.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med lång löptid cirka 73 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid påverkan av förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtals-tiden uppgår till fem år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 6 procent till -75,1 Mkr (-70,5) under perioden på grund av förvärvade fastigheter. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med cirka 3 Mkr, mycket tack vare framgångsrik energi-effektivisering.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -71,0 Mkr (-61,4) under perioden. Ökningen med 9,6 Mkr är främst hänförlig till en större kreditportfölj på grund av ett större fastighetsbestånd.

Resultat

Förvaltningsresultatet har ökat med 34 procent till 155,0 Mkr (115,3) under perioden tack vare en kraftig intäktsökning och en begränsad kostnadsökning. Vid en jämförelse av de enskilda kvartalen, minskar förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet i förhållande till det andra kvartalet, på grund av en engångsersättning som intäktsförts under det andra kvartalet.

Periodens resultat har ökat med 192,4 Mkr till 310,1 Mkr (117,7) till följd av värdeförändringar på fastigheterna, främst hänförlig till projektfastigheter i Haga Norra, Solna. Effekten uppvägs av negativa värdeförändringar på derivat. De negativa värdeförändringarna beror på lägre marknadsräntor men påverkar inte det befintliga kassaflödet.

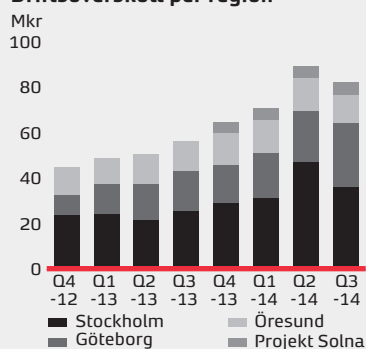
Närstående

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

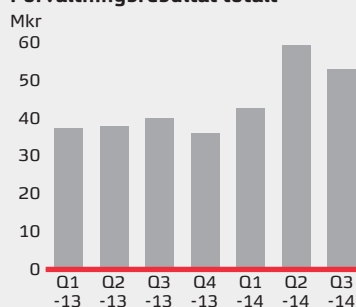
Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2014	51	7,4	2
2015	49	26,6	6
2016	33	87,1	19
2017	47	76,4	17
2018	7	19,2	4
2019	8	26,0	6
2020+	36	208,8	46
Totalt	231	451,5	100

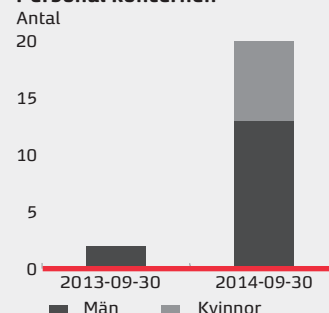
Driftsöverskott per region



Förvaltningsresultat totalt



Personal koncernen



Kassaflöde

Mkr	2014	2013	2013
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Resultat före skatt	397,3	148,6	184,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-242,9	-38,2	3,1
Betald skatt	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	154,5	110,4	187,8
Förändring av rörelsefordringar	10,6	3,1	3,9
Förändring av rörelseskulder	-63,7	-11,0	-9,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	101,3	102,5	181,9
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-145,3	89,2	89,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-115,3	-259,7	-268,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter	15,0	4,8	4,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	-	-1,3
Förändring av finansiella tillgångar	-1,5	-	-230,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-247,3	-165,7	-407,1
Förändring av lån	258,2	196,5	438,6
Utbetald utdelning	-51,3	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	206,9	196,5	438,6
Periodens kassaflöde	60,9	133,3	213,4
Likvida medel vid periodens början	213,6	0,2	0,2
Likvida medel vid periodens slut	274,5	133,5	213,6

Balansräkning

Mkr	2014	2013	2013
	30 sep	30 sep	31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 633,2	4 713,0	4 722,3
Materiella anläggningstillgångar	1,1	-	1,1
Finansiella anläggningstillgångar	30,0	30,8	31,3
Uppskjuten skattefordran	43,6	9,1	16,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	53,5	111,0	53,6
Likvida medel	274,5	133,5	213,6
Summa tillgångar	6 035,9	4 997,4	5 038,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 945,8	1 615,7	1 636,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4,9	5,6	5,4
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 858,7	2 951,4	2 954,5
Uppskjuten skatteskuld	369,0	237,8	272,6
Övriga långfristiga skulder	87,2	13,0	0,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	599,8	8,5	8,5
Övriga kortfristiga skulder	170,5	165,4	159,7
Summa eget kapital och skulder	6 035,9	4 997,4	5 038,0

Analys av kassaflödet

Periodens kassaflöde uppgår till 60,9 Mkr. Kassaflödet har minskat genom förvärven av fastigheterna i Haninge och Nässjö, för den del av betalningen som ej utgjordes av nyemission till säljarna av fastigheterna, samt av förvärvet av fastigheten i Kungsbacka.

Även investeringar i befintliga fastigheter samt betald utdelning har minskat kassaflödet. Förvärven har delvis finansierats genom upptagande av nya lån, dessutom har ytterligare lån tagits upp för fortsatta investeringar.



Köpingegården 1, Helsingborg



Högsbo 21:2, Göteborg

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 3 458,5 Mkr (2 959,9) och låneramen uppgick till 4 203,3 Mkr per 30 september.

Catena har under perioden tecknat avtal om finansiering avseende 3,5 Mdr, varav 2 Mdr med en löptid om tre år och resterande med en löptid upp till två år, vilket ökat låneramen med 0,9 Mdr.

Skulder till kreditinstitut

Ränte- bindning	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2014	1 958,5	2,3	56,6
2021	500,0	4,3	14,5
2022	500,0	3,6	14,5
2023	500,0	3,1	14,4
Totalt	3 458,5	2,9	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2014-09-30. 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.

Under perioden har en ny swap tecknats om 500 Mkr med en löptid till och med 2023 och fast ränta om 1,7 procent.

Derivatens nominella värde motsvarar 43 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

Räntesäkringar via ränteswap

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

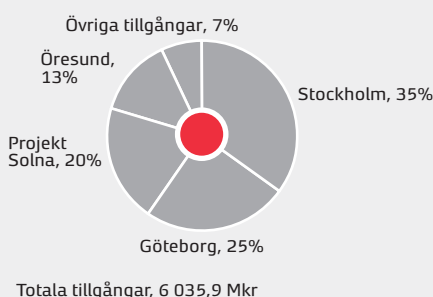
Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2014	135,1	84,6	50,5
2015	1 000,0	953,6	46,4
2016	900,0	851,5	48,5
>2017	2 168,2	1 568,8	599,4
Totalt	4 203,3	3 458,5	744,8

Förändring i eget kapital

Mkr	2014 30 sep	2013 30 sep	2013 31 dec
Ingående balans	1 641,9	735,0	735,0
Lämnad utdelning aktieägare	-51,3	-28,0	-28,0
Förvärv Catena	-	616,3	616,3
Kapitaltillskott	50,0	180,2	180,2
Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,6	-1,7	-1,8
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	310,7	119,4	140,2
Utgående balans	1 950,7	1 621,2	1 641,9
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	1 945,8	1 615,6	1 636,5
Innehav utan bestämmande inflytande	4,9	5,6	5,4

Fördelning av tillgångar



Dikartorp 3:12, Järfälla

Fastighetsbestånd per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	21	311,1	2 125,8	209,6	93	195,2	79
Göteborg	12	235,3	1 490,6	158,9	94	150,1	74
Öresund	13	172,7	816,8	85,8	93	80,2	69
Summa logistik	46	719,1	4 433,2	454,3	94	425,5	76
Projekt Solna	1	40,7	1 200,0	26,6	98	26,0	87
Totalt fastigheter	47	759,8	5 633,2	480,9	94	451,5	76

Förändringar i fastighetsbeståndet

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 115,3 Mkr (177,0), varav större delen avser investeringar i nybyggnation på fastigheterna Högsbo 21:2 i Göteborg, Ättehögen 2 i Jönköping samt Dikartorp 3:12 i Järfälla.

Catena förvärvade i februari två fastigheter för 396 Mkr i Haninge och Nässjö. Fastigheterna omfattar 48 000 kvm logistikyta. Fastighetsintäkterna beräknas uppgå till cirka 32 Mkr per år.

I maj förvärvades fastigheten Varla 6:15 i Kungälv för 82 Mkr. Fastigheten omfattar 25 000 kvm logistikyta och fastighetsintäkterna beräknas uppgå till cirka 15 Mkr per år.

Fastighetsregleringen avseende fastigheten Dikartorp 3:6 i Järfälla har slutförts och fastigheten ingår därefter i fastighetsbeteckningen Dikartorp 3:12.

Fastigheten Jakobsberg 22:16 i Järfälla avyttrades i maj. Ytan i fastigheten var 2 455 kvm och försäljningen gjordes till bokfört värde om 15 Mkr.

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm
Lagret 1	2014-02-13	Göteborg	Nässjö	24 404
Jordbromalm 4:33	2014-02-13	Stockholm	Haninge	23 547
Varla 6:15	2014-05-28	Göteborg	Kungälv	25 006
Totalt				72 957

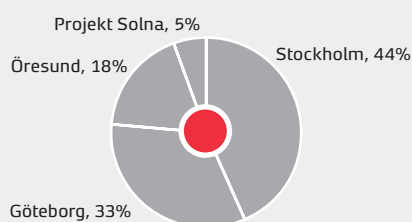
Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm
Jakobsberg 22:16	2014-05-26	Stockholm	Järfälla	2 455
Totalt				2 455

Fastighetsbestånd

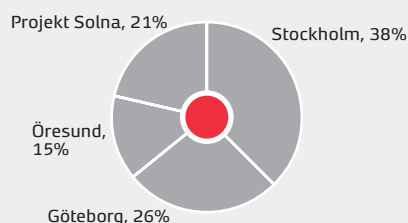
Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	4 722,3	45
Förvärv	477,2	3
Investeringar i befintliga fastigheter	115,3	
Försäljningar	-15,0	-1
Orealiserade värdeförändringar	333,4	
Totalt förvaltningsfastigheter	5 633,2	47

Hyresvärde per region



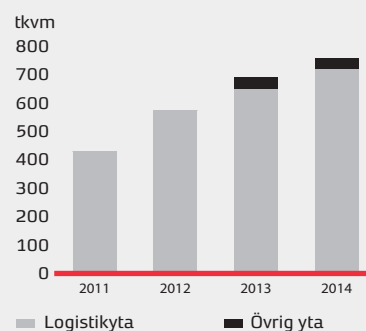
Hyresvärde, 480,9 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 5 633,2 Mkr

Logistikyta



Fastighetsvärdering

De orealiserade värdeförändringarna på Catenas fastigheter under perioden uppgår till 333,4 Mkr, som en effekt av väl genomförda projekt, ett bra förvaltningsarbete samt av att detaljplaneändringen för Catenas projektfastighet, Haga Norra i Solna, vunnit laga kraft.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen 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 ca 3 Mdr av fastighetsbeståndet genomfördes under tredje kvartalet 2014.

Projektet i Solna, Haga Norra, har värderats till 1,2 Mdr. Catenas värde har säkerställts av en extern värdering av DTZ till samma nivå.

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.

Marknadsutsikter

Efterfrågan på lokaler inom Catenas marknadssegment är god. Avslutade avtalsförhandlingar visar på något höjda hyresnivåer jämfört med tidigare kvartal, om än med kortare avtalstider. Catena ser möjligheter att expandera de närmaste åren. Marknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter är fortsatt attraktiv till följd av ökade krav på miljö- och kostnadseffektiva leveranser. Avseende Solnafastigheten är efterfrågan på byggrätter, avseende främst bostäder, fortsatt god. Se även vidare under Övriga väsentliga händelser under perioden.

Catenaaktien

Catenaaktien var på bokslutsdagen registrerad på NASDAQ OMX Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 september 2014 var 98,00 kr mot öppningskursen den 2 januari 2014 som var 100,00 kr, vilket innebär en minskning under perioden med 2 procent. Under perioden har Catenaaktien som högst noterats i 115,00 kr och som lägst i 95,50 kr.

Ägarstruktur per den 30 september 2014

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill Kil AB	11 680	45,6
Endicott Sweden AB (CLS Holding pic)	3 469	13,5
Fabege AB (publ)	2 619	10,2
SFU Sverige AB	1 847	7,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	1 233	4,8
Catella Fondförvaltning	680	2,6
JPM Chase NA	641	2,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	277	1,1
Banque Carnegie Luxembourg SA	210	0,8
JP Morgan Europe Limited	140	0,6
Handelsbanken Fonder AB	127	0,5
Caesar Åfors	100	0,4
CBNY-DFA-INT SML CAP V	97	0,4
Swedbank Robur fonder	89	0,4
Gamla Livförsäkringsbolaget	80	0,3
Övriga aktieägare	2 353	9,1
Totalt	25 642	100,0

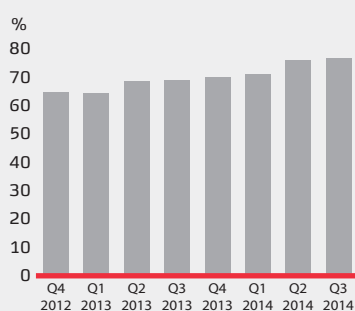
Substansvärde

Substansvärde per aktie uppgick till 89,76 kr jämfört med 75,25 vid årsskiftet.

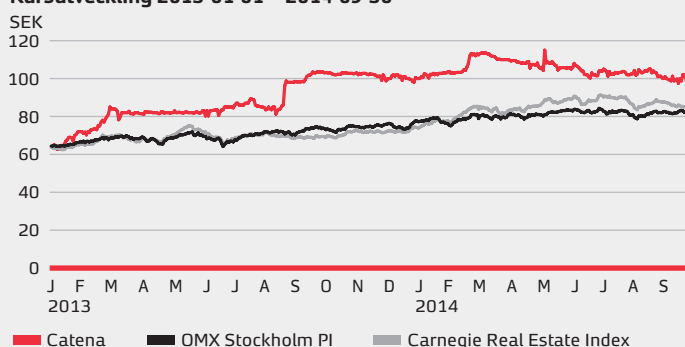
Utdelningspolicy

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

Överskottsgrad



Kursutveckling 2013-01-01 – 2014-09-30



Nyckeltal ¹⁾

För definition av nyckeltal, se sista sidan.	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2013 Rullande jan-dec	2013 12 mån
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	17,3	10,0	11,7	18,4
Avkastning på totalt kapital, %	10,1	5,0	6,3	11,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,4	3,2	5,4
Genomsnittlig ränta, %	2,9	3,2	3,1	2,9
Räntebindning, år	3,6	3,1	3,0	3,6
Kapitalbindning, år	3,2	2,5	2,3	3,2
Soliditet, %	32,3	32,4	32,6	32,3
Förvaltningsresultat, Mkr	155,0	115,3	147,0	186,7
Resultat före skatt, Mkr	397,4	148,6	184,7	433,5
Periodens resultat, Mkr	310,1	117,7	138,4	330,8
Balansomslutning, Mkr	6 035,9	4 997,4	5 038,0	6 035,9
Aktierelaterade				
Före och efter utspädning				
Eget kapital per aktie, kr	75,88	118,53	64,95	75,88
Resultat per aktie, kr	12,12	8,76	9,81	12,93
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,04	9,97	10,29	7,28
Kassaflöde per aktie, kr	2,38	9,78	14,93	5,50
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	13,6	25,2	25,6
P/E-tal	8	5	10	8
Fastighetsrelaterade				
Fastighetsintäkter, Mkr	317,0	227,1	316,8	406,7
Driftsöverskott, Mkr	241,9	156,6	221,3	306,6
Hyresvärde, Mkr	480,9	419,2	419,3	480,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	87,3	87,2	93,9
Överskottsgrad, %	76,3	69,0	69,9	75,4
Uthyrbar yta, tkvm	759,8	690,6	690,6	759,8

¹⁾ På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

Kommentar till stapeldiagram nedan:

Finansiella mål

Catenas översiktliga mål är att uppvisa ett starkt kassaflöde för att möjliggöra en stabil utveckling samt utdelning till aktieägarna. Som en del i att förverkliga detta använder Catena ett antal mätbara finansiella mål. Målen är en soliditet som bör uppgå till 30 procent, en räntetäckningsgrad som minst ska uppgå till 1,75 gånger och en genomsnittlig kapitalbindning som bör uppgå till minst 2 år.

Övriga väsentliga händelser under perioden

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 kvm logistikyta. Fastighetsintäkterna beräknas uppgå till cirka 32 Mkr per år.

En nyemission om 446 469 aktier har genomförts i samband med ovanstående förvärv, vilket har ökat antalet aktier i Catena till 25 641 921 aktier och aktiekapitalet med 2 Mkr till 112,8 Mkr.

Johan Franzén har utsetts till ny regionchef i Göteborg.

Catena har tecknat ett nytt hyresavtal i Jönköping om 20 490 kvm. Avtalet löper till årsskiftet 2015-2016 med en årshyra om cirka 8,2 Mkr.

Mark- och miljödomstolen avslår samtliga överklaganden gällande detaljplanen som nu vunnit laga kraft för Catenas projektfastigheter i Haga Norra, Solna. Länsstyrelsens beslut om detaljplanen ligger därmed fast och Catena går vidare med planerna om att förverkliga en ny modern stadsdel med både bostäder och lokaler.

Catena har under perioden tecknat avtal om finansiering avseende 3,5 Mdr, varav 2 Mdr med en löptid om tre år och resterande med en löptid upp till två år, vilket ökat låneramen med 0,9 Mdr. Under perioden har även en ny swap tecknats om 500 Mkr med en löptid till och med 2023 och med en fast ränta om 1,7%.

Catena har beslutat att HR-ansvarig Sofie Bennsten skall ingå i företagsledningen.

Vidare har styrelsen i Catena antagit ny affärsplan med något reviderade finansiella mål, se mer under Finansiella mål.

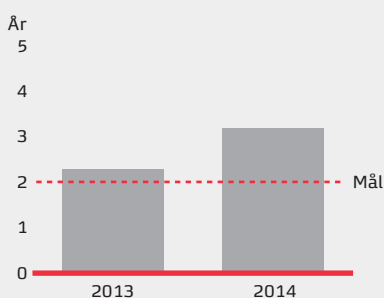
Catena och Peab har beslutat om att investera totalt 240 Mkr via ett gemensamt bolag i en ny terminalbyggnad för DHL Freight i Sunnanå utanför Malmö. Byggnadens yta blir 17 300 kvm och hyresavtalet löper på 10 år.

Händelser efter periodens utgång

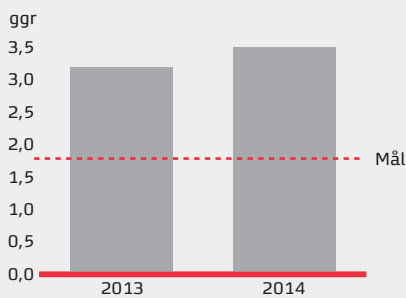
Ny valberedning har bildats inför årsstämman 2015.

Den 31 oktober flyttade Catenas huvudkontor från Ängelholm till lokaler i egen fastighet i Helsingborg på Landskronavägen 7A.

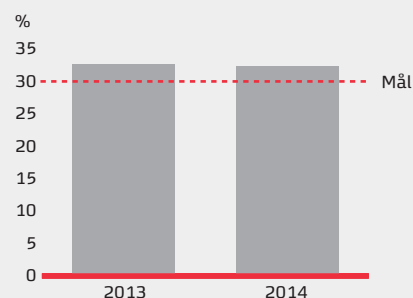
Genomsnittlig kapitalbindning



Räntetäckningsgrad



Soliditet



Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2014	2013	2013
Mkr	jan- sep	jan- sep	jan- dec
Nettoomsättning	19,9	3,0	9,9
Kostnad för utförda tjänster	-36,8	-4,2	-21,4
Rörelseresultat	-16,9	-1,2	-11,5
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	30,8	11,7	26,5
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	11,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-138,6	-7,2	-24,6
Resultat före skatt	-124,7	3,3	1,5
Skatt på periodens resultat	32,5	-0,7	-2,9
Periodens resultat	-92,2	2,6	-1,4
Rapport över totalresultat			
Periodens resultat	-92,2	2,6	-1,4
Periodens övriga totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-92,2	2,6	-1,4

Balansräkning	2014	2013	2013
Mkr	30 sep	30 sep	31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1,1	-	1,1
Finansiella anläggningstillgångar	1 227,3	1 210,2	1 227,3
Uppskjuten skattefordran	21,3	1,1	2,4
Omsättningstillgångar			
Långfristiga fordringar	2,7	3,7	4,7
Fordringar på koncernföretag	1 429,8	-	1 200,7
Kortfristiga fordringar	19,1	61,1	16,5
Likvida medel	274,1	104,1	209,9
Summa tillgångar	2 975,4	1 380,2	2 662,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 204,1	1 302,2	1 297,5
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	87,2	10,0	1,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	1 657,0	34,1	1 315,3
Skulder till joint venture	13,6	13,6	14,1
Övriga kortfristiga skulder	13,5	20,3	33,9
Summa eget kapital och skulder	2 975,4	1 380,2	2 662,6

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. Inga av de nya standarder och uttalanden som trätt ikraft har fått någon påverkan på de finansiella rapporterna således är de tillämpade redovisningsprinciperna samma som föregående år.

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 2013 på sidorna 36-39. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Solna november 2014

Catena AB (publ)

Styrelsen

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



Köpingegården 1, Helsingborg

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens 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 periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Hyresvärde

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

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

Kassaflöde per aktie

Kassaflöde dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

P/E tal

Börskurs per aktie dividerat med rullande resultat per aktie.

Resultat per aktie

Periodens 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 i förhållande till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Substansvärde per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare med återläggning av uppskjuten skatt på fastigheternas övervärden i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av fastighetsintäkterna.

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

Bokslutskommuniké 2014
Årsstämma 2015 kl. 16.00 i Stockholm

26 februari 2015
28 april 2015

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