



CATENA Q3

Delårsrapport januari – september 2015

- Hyresintäkterna ökade med 9 procent till 345,1 Mkr (317,0).
- Driftsöverskottet ökade med 10 procent till 264,9 Mkr (241,9).
- Förvaltningsresultatet ökade med 24 procent till 192,1 Mkr (155,0).
- Periodens resultat ökade till 426,2 Mkr (310,1), motsvarande ett resultat per aktie om 16,63 kr (12,12), varav värdeförändringar på derivat ingår med 2,4 Mkr (-91,0) och värdeförändringar på fastigheter ingår med 231,1 Mkr (333,4).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Förvärv av fastigheterna Tahe 1:64 och Barnarps-Kråkebo 1:56 i Jönköping, Rebbelberga 26:37 och Norra Varalöv 31:11 i Ängelholm och Vindtunneln 2 i Borås.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Catena har förvärvat Klöverns aktier i Tribona och lämnat ett offentligt uppköps-erbjudande till aktieägarna i Tribona.

Catena stärker sin position i region Göteborg

I region Göteborg som även omfattar logistikintensiva städer som Borås, Jönköping och Nässjö, samtliga med ett rikt näringsliv, har Catena under kvartalet förvärvat tre logistikfastigheter. Den sammanlagda ytan på dessa uppgår till cirka 50 000 kvadratmeter logistiklager och samtliga fastigheter är strategiskt belägna samt passar väl in i Catenas bestånd. De har också betydande utbyggnadsmöjligheter. Detta ger bolaget möjlighet att erbjuda nya kunder moderna logistiktyper för såväl e-handel som andra logistikverksamheter.

Utöver den stärkta positionen och expansionsmöjligheterna bidrar förvärven med ett positivt kassaflöde.

I Borås nära riksväg 40 och Landvetters flygplats förvärvade Catena Vindtunneln 2, till ett fastighetsvärde om 80 Mkr. Fastigheten har ett logistiklager om drygt 16 000 kvadratmeter som är i gott skick och gränsar till en av bolagets befintliga fastigheter. Ett befintligt hyreskontrakt som löper ut i december 2015 har i huvudsak ersatts med ett nytt femårigt avtal med en ny stabil hyresgäst.

På Torsviks industriområde i Jönköping, i anslutning till E4, förvärvade Catena till ett samlat värde om 95 Mkr fastigheterna: Tahe 1:64 med logistiklager om drygt 29 000 kvadratmeter uthyrt på tre kontrakt som löper ut i augusti

2017 plus en byggrätt om 17 400 kvadratmeter, samt Barnarps-Kråkebo 1:56, en 21 000 kvadratmeter stor tomt med ett modernt och rationellt logistiklager på 4 000 kvadratmeter som är uthyrt till och med juni 2025. Med förvärvet kommer också en ny intressant hyresgäst som är fokuserad på automatiserad e-handelslogistik.

På omslaget visas interiören i det moderna logistiklagret Barnarps-Kråkebo 1:56 i Jönköping.



Tahe 1:64, Jönköping



Vindtunneln 2, Borås



Barnarps-Kråkebo 1:56, Jönköping

Koncernen i siffror

	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	117,5	105,4	345,1	317,0	431,3
Driftsöverskott, Mkr	91,9	81,5	264,9	241,9	325,7
Förvaltningsresultat, Mkr	78,5	52,9	192,1	155,0	204,9
Periodens resultat, Mkr	52,3	263,3	426,2	310,1	344,2
Resultat per aktie, kr	2,0	10,3	16,6	12,1	13,5
Överskottsgrad, %	78,2	77,3	76,8	76,3	75,5
Soliditet, %	38,0	32,3	38,0	32,3	32,4
Uthyrningsgrad, %	96,8	93,9	96,8	93,9	95,8

Nu dubblar vi verksamheten

Återigen kan vi rapportera ett bra kvartal och för årets första nio månader redovisar vi ett signifikant förbättrat förvaltningsresultat med en ökning med 24 procent till 192 Mkr. Detta motsvarar även kassaflödet från den löpande verksamheten. Ett resultat av att vi, under de två gångna åren, har lagt mycket tid på att vårda och utveckla våra befintliga kundrelationer och fastigheter.

Under våra två första år inom Catena har vi lyckats skapa ett fastighetsbolag med ett mycket bra kassaflöde och en stark balansräkning, vilket i sin tur gett förutsättningar till en stadig och balanserad tillväxt. Vi har vuxit genom såväl strategiska förvärv som via nyproduktion.

En stor del av våra senaste investeringar har gått till terminalbyggnader, strategiskt placerade nära de stora trafiklederna. Terminaler är hus där gods går in och ut samma dag med varor som ofta har en slutadressat. Rationella lokaler och inte minst energieffektiva, vilket är viktigt med tanke att portar öppnas och stängs dagarna i ända.

De senaste månaderna har vi också påbörjat ett strukturerat utvecklingsarbete runt det vi kallar citylogistik. Att ta en container från Kina till exempelvis Göteborg är inga problem. Inte heller att få denna transporterad inom landet till tätorterna. Det är först då containern öppnas och godset ska distribueras i olika riktningar, som till lager, butik eller direkt till konsument, som antalet trafikrörelser och därmed kostnaden skenar. Den framväxande e-handeln med krav på allt snabbare distribution direkt hem till konsument späder på komplexiteten. Vi tror att citylogistik, det vill säga terminal- och lagerpositioner i direkt anslutning till våra storstadsregioner, blir en del av framtidens logistiklösningar. Det kommer också att resultera i att miljövänliga fordon kan hämta och leverera varor på ett strukturerat sätt och därmed minimera antalet trafikrörelser.

Efter periodens utgång förvärvade vi Klöver AB:s samtliga aktier, motsvarande nästan 30 procent av aktiekapitalet, i Tribona AB. Samtidigt lämnade vi ett offentligt uppköpserbjudande till övriga aktieägare i Tribona om att förvärva samtliga återstående Tribona-aktier. Redan nu har ett antal större aktieägare i Tribona som representerar drygt 30 procent förbundet sig att acceptera erbjudandet i utbyte mot aktier i Catena. Detta innebär

att vi redan säkerställt drygt 60 procent av aktierna i Tribona. Genom förvärvet, som bland annat är villkorat av ett stämmobeslut om en nyemission, stärker vi Catenas position och blir definitivt det ledande bolaget inom logistikfastigheter. Ett bolag med starkt kassaflöde och goda förutsättningar för en fortsatt expansion. Det ger oss också utmärkta möjligheter att fortsätta rationalisera förvaltningen och bredda kundbasen. Dessutom räknar vi med en ökad likviditet i Catenas aktie, vilket skapar mervärde för våra aktieägare.

Vi har en spännande resa framför oss. Jag säger inte att den är enkel, men sammantaget så förväntar jag mig ett Catena i fortsatt stadig och balanserad tillväxt.

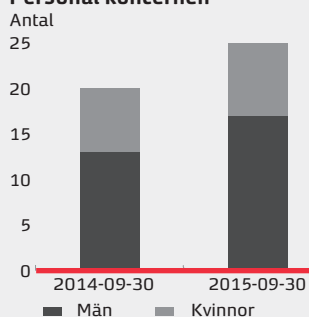
Helsingborg, november 2015
Gustaf Hermelin, VD



Rapport över totalresultat

Mkr	2015	2014	2015	2014	Rullande	2014
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	12 mån	jan-dec
Hysesintäkter	117,5	105,4	345,1	317,0	459,4	431,3
Fastighetskostnader	-25,6	-23,9	-80,2	-75,1	-110,7	-105,6
Driftsöverskott	91,9	81,5	264,9	241,9	348,7	325,7
Central administration	-4,1	-5,9	-16,6	-18,2	-27,3	-28,9
Övriga rörelseintäkter	21,8	0,1	23,0	0,7	31,9	9,6
Övriga rörelsekostnader	-13,7	-	-13,7	-	-21,8	-8,1
Andel i resultat från intresseföretag	0,2	0,2	0,2	0,7	0,3	0,8
Finansiella intäkter	2,8	0,5	4,2	0,9	4,2	0,9
Finansiella kostnader	-20,4	-23,5	-69,9	-71,0	-94,0	-95,1
Förvaltningsresultat	78,5	52,9	192,1	155,0	242,0	204,9
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	101,3	-	94,8	-6,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	23,7	311,5	129,8	333,4	188,9	392,5
Värdeförändringar derivat	-35,1	-27,0	2,4	-91,0	-57,2	-150,6
Resultat före skatt	67,1	337,4	425,6	397,4	468,5	440,3
Betald skatt	-	-	-	-	-1,9	-1,9
Uppskjuten skatt	-14,8	-74,1	0,6	-87,3	-6,3	-94,2
Periodens resultat	52,3	263,3	426,2	310,1	460,3	344,2
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	52,3	263,3	426,2	310,1	460,3	344,2
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	52,4	263,5	426,3	310,7	460,4	344,8
Periodens totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,2	-0,1	-0,6	-0,1	-0,6
Nyckeltal före och efter utspädning						
Eget kapital, kr per aktie	90,8	75,9	90,8	75,9	90,8	77,2
Substansvärde Epra Nav, kr per aktie	108,6	91,9	108,6	91,9	108,6	96,6
Periodens resultat, kr per aktie	2,0	10,3	16,6	12,1	18,0	13,5
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,6	25,6	25,6	25,6	25,6

Personal koncernen



Vindtunneln 2, Borås

Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2015	2014	2014
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Resultat före skatt	425,6	397,3	440,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-235,5	-242,9	-235,5
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	190,1	154,4	204,8
Förändring av rörelsefordringar	7,7	10,6	9,2
Förändring av rörelseskulder	18,3	-63,7	-39,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	216,1	101,3	174,2
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-360,6	-145,3	-171,3
Avyttring av verksamheter	771,9	-	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-75,1	-115,3	-180,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	15,0	15,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,3	-0,2	-1,8
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	0,5
Förändring av finansiella tillgångar	-133,5	-1,5	-56,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	202,4	-247,3	-394,8
Förändring av lån	-435,1	258,2	257,7
Utbetald utdelning	-76,9	-51,3	-51,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512,0	206,9	206,4
Periodens kassaflöde	-93,5	60,9	-14,2
Likvida medel vid periodens början	199,4	213,6	213,6
Likvida medel vid periodens slut	105,9	274,5	199,4

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2015	2014	2014
	30 sep	30 sep	31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 102,0	5 633,2	5 750,9
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,1	1,8
Finansiella anläggningstillgångar	658,0	30,0	30,6
Uppskjuten skattefordran	63,2	43,6	63,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	214,0	53,5	89,4
Likvida medel	105,9	274,5	199,4
Summa tillgångar	6 144,7	6 035,9	6 136,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 328,1	1 945,8	1 980,0
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,9	4,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 151,8	2 858,7	2 404,1
Uppskjuten skatteskuld	376,6	369,0	413,7
Övriga långfristiga skulder	154,0	87,2	146,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	932,9	599,8	1 053,5
Övriga kortfristiga skulder	196,9	170,5	133,0
Summa eget kapital och skulder	6 144,7	6 035,9	6 136,0

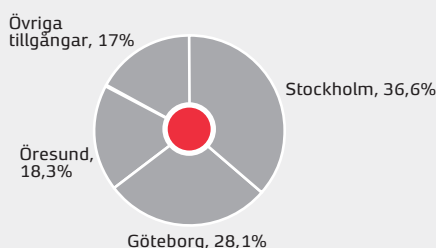
Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 35,7 Mkr till 190,1 Mkr (154,4).

Kassaflödet har påverkats av försäljningar. Förutom försäljningen av projektfastigheterna i Solna, som gett ett tillskott i kassaflödet med 768,0 Mkr, har även övriga försäljningar påverkat kassaflödet med 3,9 Mkr.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 105,9 Mkr (274,5).

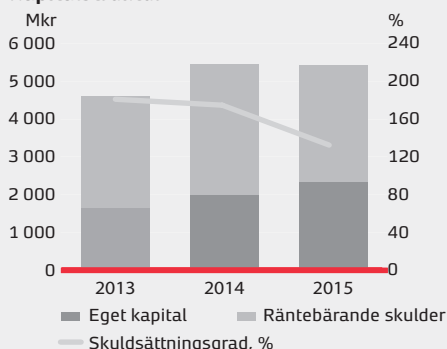
Finansiella anläggningstillgångar per den 30 september 2015 avser till stor del den förskjutna köpeskillingen som uppstod i samband med försäljningen av projektfastigheterna i Solna.

Fördelning av tillgångar



Totala tillgångar, 6 144,7 Mkr

Kapitalstruktur



Förändring i eget kapital

Mkr	2015	2014	2014
	30 sep	30 sep	31 dec
Ingående balans	1 984,8	1 641,9	1 641,9
Lämnad utdelning aktieägare	-76,9	-51,3	-51,3
Kapitaltillskott	-	50,0	50,0
Förändring av andel i minoritet	-1,6	-	-
Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,6	-0,6
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	426,3	310,7	344,8
Utgående balans	2 332,5	1 950,7	1 984,8
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	2 328,1	1 945,8	1 980,0
Innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,9	4,8

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 3 084,7 Mkr (3 458,5) och låneramen uppgick till 3 378,4 Mkr per den 30 september 2015.

Ränte- bindning, år	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2015	941,6	1,6	30,5
2016	112,0	1,4	3,7
2017	31,1	1,7	1,0
2021	500,0	4,2	16,2
2022	500,0	3,6	16,2
2023	500,0	3,0	16,2
2024	500,0	2,7	16,2
Totalt	3 084,7	2,7	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2015-09-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Kapital- bindning, år	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2015	50,0	-	50,0
2016	985,1	921,8	63,3
2017	2 062,3	1 881,9	180,4
>2018	281,0	281,0	-
Totalt	3 378,4	3 084,7	293,7

Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivatens marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet uppgick till 143,8 Mkr (86,5). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 65 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
2014	2024	1,4	500,0
Totalt			2 000,0



Rebbelberga 26:37, Ängelholm

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	20	309,8	2 249,9	210,9	95	200,8	79
Göteborg	15	285,1	1 727,7	185,1	99	182,7	77
Öresund	17	205,4	1 124,4	107,4	97	104,0	71
Totalt	52	800,3	5 102,0	503,4	97	487,5	77

Förändringar i fastighetsbeståndet

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 75,1 Mkr (115,3), varav större delen avser investeringar i fastigheterna Barnarps-Kråkebo 1:44 i Jönköping, Sothönan 3 i Katrineholm och Dikartorp 3:12 i Järfälla.

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

Härutöver har Catena, från Katrineholms Kommun, förvärvat kommunens del, 49 procent, av det gemensamt ägda bolaget, Logistikposition Katrineholm AB, som äger fastigheterna Sothönan 3 och 19 i Katrineholm, för en köpeskilling om 6 Mkr. Ett avtal har även tecknats om förvärv av mark via fastighetsreglering mellan

Logistikposition Katrineholm AB och Katrineholms Kommun. Bolaget förvärvar 75 000 kvadratmeter mark med äganderätt, som ligger intill befintliga fastigheter Sothönan 3 och 19.

Förvärvet av Norra Varalöv 31:11 avser 60 procent av bolaget som äger ett utvecklingsområde med ett pågående projekt i Ängelholm.

Catena har även tecknat avtal om att förvärva ytterligare tre fastigheter med tillträde under fjärde kvartalet. Förvärven avser två fastigheter i Ängelholm, Rebbelberga 26:38 och Norra Varalöv 31:5 och en fastighet i Växjö, Postiljonen 1. Efter periodens utgång har även avtal tecknats om försäljning av fastigheten Släggan 1 i Ljungby.

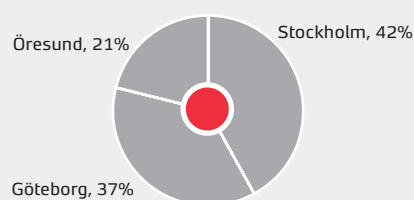
Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Storheden 1:75	2015-04-01	Stockholm	Luleå	1450	7,0	0,8
Stora Frösunda 2 o Hagalund 2:2	2015-06-23	Projekt	Solna	40 723	1 450,0	100,5
Totalt				42 173	1 457,0	101,3

Fastighetsförvärv

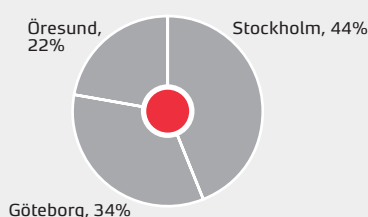
Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt per år, Mkr
Förmannen 4	2015-05-05	Öresund	Ängelholm	22 241	120,3	11,9
Misteln 1	2015-06-24	Öresund	Åhus	1 900	20,0	1,5
Tahe 1:64	2015-07-01	Göteborg	Jönköping	29 209	60,0	14,9
Rebbelberga 26:37	2015-07-06	Öresund	Ängelholm	15 449	115,0	9,1
Norra Varalöv 31:11	2015-07-06	Öresund	Ängelholm	Projekt	18,6	-
Barnarps-Kråkebo 1:56	2015-09-01	Göteborg	Jönköping	4 030	35,0	2,7
Vindtunneln 2	2015-09-01	Göteborg	Borås	16 391	84,0	9,2
Totalt				89 220	452,9	49,3

Hyresvärde per region



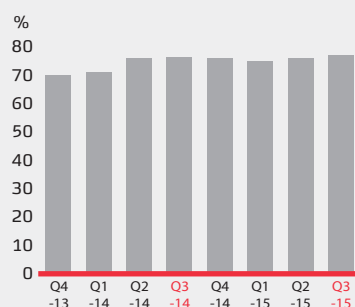
Hyresvärde, 503,4 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 5 102,0 Mkr

Överskottsgrad



Fastighetsbestånd

Mkr	Bokfört värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	5 750,9	47
Förvärv	452,9	7
Investeringar i befintliga fastigheter	75,1	
Försäljningar	-1 306,7	-2
Orealiserade värdeförändringar	129,8	
Totalt förvaltningsfastigheter	5 102,0	52

Fastighetsvärdering

De orealiserade värdeförändringarna på Catenas fastigheter under perioden uppgår till 129,8 Mkr (333,4), bland annat som en effekt av väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Externa värderingar om cirka 2,1 Mdkr av fastighetsbeståndet genomfördes under andra kvartalet 2015.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2014.

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

Övrigt

Marknadsutsikter

Över tiden drivs marknaden för logistikfastigheter av ökade godsflöden och en växande detaljhandel, inte minst e-handel. Efterfrågan på Catenas väl placerade och för sin uppgift väl anpassade och miljöeffektiva logistikytor förväntas därför under 2015 att vara fortsatt god.

Tillgången på moderna och strategiskt belägna, gärna intill kombiterminaler, logistiklokaler är begränsad. Detta gör att vi räknar med fortsatt god uthyrningsgrad i våra fastigheter. Även tillgången på för ändamålet planlagd byggbar mark är begränsad, vilket ger goda förutsättningar att realisera nyproduktion på vår befintliga exploateringsmark.

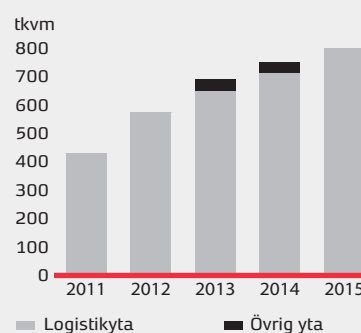
Avslutade avtalsförhandlingar visar också på stabila hyresnivåer i vårt existerande bestånd. Dessutom, räknar vi, som en följd av ökad ytteffektivitet, med ökade hyresintäkter per kvadratmeter för vårt nyare bestånd av större byggnader och i nybyggnationer.

Detta tillsammans med den goda tillgången på kapital till låga räntenivåer, gör att transaktionsmarknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter fortsatt är god. Vi ser goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren.



Barnarps-Kråkebo 1:44, Jönköping

Logistikyta



Övriga väsentliga händelser under perioden

I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB (Nya SFF), ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och har startat sin finansieringsverksamhet i februari 2015.

Under april har ett emissionserbjudande tecknats under ett MTN-program, via Nya SFF. Catena deltar med kombi-terminalen Terminalen 1 i Hallsberg och lånar via en femårig obligation ett belopp om 112 Mkr med en fast årlig ränta om 1,42 procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Catena har efter periodens utgång förvärvat Klöver ABs samtliga 14 377 428 aktier i Tribona AB (publ), motsvarande 29,55 procent av aktiekapitalet till ett kontant vederlag om 42 kronor per aktie. Catena har även lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till övriga aktieägare i Tribona om att förvärva samtliga återstående aktier utgivna av Tribona.

Erbjudandet till aktieägarna i Tribona är att de såsom betalning för aktierna i Tribona, erhåller nyemitterade aktier i Catena motsvarande ett budvärde om 45 kr per aktie, baserat på stängningskursen för Catenas aktie den 19 oktober, eller såsom betalning för varje aktie i Tribona erhålla ett kontant vederlag om 42 kr per aktie.

Erbjudandet värderas till cirka 2 133 Mkr.

Förvärvet är bland annat villkorat till ett stämmobeslut om en nyemission. En extra bolagsstämma kommer att hållas den 30 november 2015 och acceptperioden för erbjudandet är den 2 december till den 23 december 2015.

Den nya koncernen får ett fastighetsbestånd om cirka 83 fastigheter med ett fastighetsvärde om drygt 10 Mdkr. Fastighetsbeståndet får en geografisk spridning kring viktiga logistiknav och storstadsregioner.

För mer information se vidare i erbjudandehandlingen som publiceras omkring den 1 december.

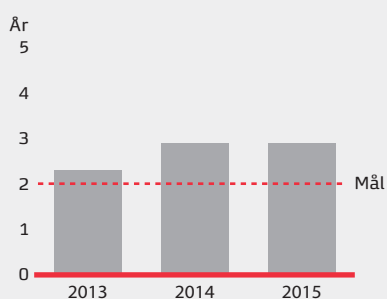
Catena har utökat sin företagsledning med Lena Haraldsson. Lena påbörjar sin anställning den 1 november som ansvarig för Malmöområdet och logistik inom livsmedelsektorn. Ledningsgruppen kommer därefter att bestå av åtta personer.



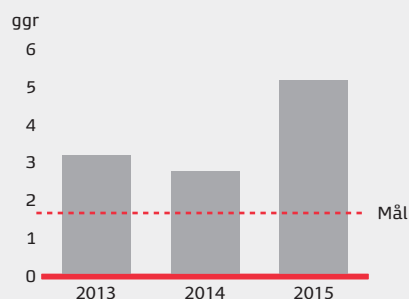
Barnarps-Kråkebo 1:44, Jönköping

Finansiella mål

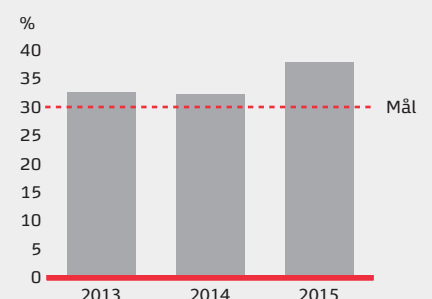
Genomsnittlig kapitalbindning



Räntetäckningsgrad



Soliditet



Nyckeltal ¹⁾

För definition av nyckeltal, se sidan 14.	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec	Rullande 12 mån
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	19,7	17,3	19,0	21,3
Avkastning på totalt kapital, %	8,1	10,1	12,3	10,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	3,5	3,1	4,6
Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,9	2,8	2,7
Räntebindning, år	3,6	3,6	3,5	3,6
Kapitalbindning, år	2,9	3,2	2,9	2,9
Soliditet, %	38,0	32,3	32,4	38,0
Förvaltningsresultat, Mkr	192,1	155,0	204,9	242,0
Resultat före skatt, Mkr	425,6	397,4	440,3	468,5
Periodens resultat, Mkr	426,2	310,1	344,2	460,3
Balansomslutning, Mkr	6 144,7	6 035,9	6 136,0	6 144,7
Aktierelaterade				
Före och efter utspädning				
Eget kapital per aktie, kr	90,80	75,88	77,22	90,80
Substansvärde per aktie, EPRA Nav, kr	108,6	91,9	96,6	108,6
Totalresultat per aktie, kr	16,63	12,12	13,49	17,95
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,50	6,04	8,02	9,44
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,6	25,6	25,6
P/E-tal	7	8	8	7
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	345,1	317,0	431,3	459,4
Driftsöverskott, Mkr	264,9	241,9	325,7	348,7
Hysesvärde, Mkr	503,4	480,9	480,1	503,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	93,9	95,8	96,8
Överskottsgrad, %	76,8	76,3	75,5	75,9
Belåningsgrad, %	60,5	61,4	60,1	60,5
Uthyrbar yta, tkvm	800,3	759,8	753,1	800,3

¹⁾ På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

Catenaaktien

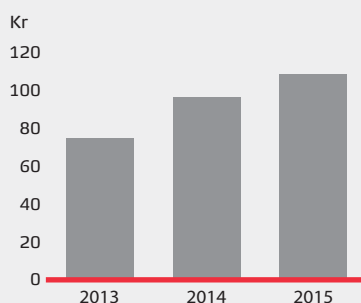
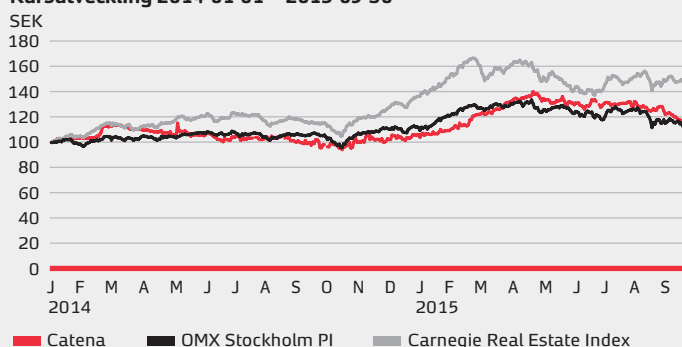
Catenaaktien var på bokslutsdagen registrerad på NASDAQ Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 september 2015 var 120,00 kr mot öppningskursen den 2 januari 2015 som var 105,75 kr, vilket innebär en ökning under året med 13 procent. Under perioden har Catenaaktien som högst noterats i 141,00 kr och som lägst i 103,00 kr.

Ägarstruktur per 30 september 2015

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 681	45,6
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 469	13,5
Fabege AB (publ)	2 619	10,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	2 219	8,7
SFU Sverige AB	1 847	7,2
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	376	1,5
Banque Carnegie Luxembourg SA	224	0,9
JP Morgan Europe Limited	185	0,7
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia ÖMS	136	0,5
SEB Investment Management	121	0,5
Handelsbanken Fonder AB	121	0,5
Caesar Åfors	100	0,4
CBNY-DFA-INT SML CAP V	92	0,4
Swedbank Robur fonder	89	0,4
Övriga aktieägare	2 363	9,0
Totalt	25 642	100,0

Utdelningspolicy

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

Substansvärde per aktie, EPRA NAV**Kursutveckling 2014-01-01 – 2015-09-30**

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2015	2014	2014
Mkr	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Nettoomsättning	22,0	19,9	27,2
Kostnad för utförda tjänster	-35,1	-36,8	-54,7
Rörelseresultat	-13,1	-16,9	-27,5
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	32,1	30,8	41,7
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	49,2
Räntekostnader och liknande kostnader	-69,2	-138,6	-219,6
Resultat före skatt	-50,2	-124,7	-156,2
Skatt på periodens resultat	11,6	32,5	22,1
Periodens totalresultat	-38,6	-92,2	-134,1

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

Balansräkning	2015	2014	2014
Mkr	30 sep	30 sep	31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,1	1,8
Finansiella anläggningstillgångar	1 245,8	1 227,3	1 227,4
Uppskjuten skattefordran	38,4	21,3	39,1
Omsättningstillgångar			
Långfristiga fordringar	-	2,7	2,3
Fordringar på koncernföretag	1 340,9	1 429,8	1 373,3
Fordringar på intresseföretag	175,5	-	55,7
Kortfristiga fordringar	17,9	19,1	5,4
Likvida medel	102,6	274,1	198,7
Summa tillgångar	2 922,7	2 975,4	2 903,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 046,6	1 204,1	1 162,1
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	144,3	87,2	146,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	1 683,0	1 657,0	1 553,9
Skulder till intresseföretag	15,5	13,6	14,2
Övriga kortfristiga skulder	33,3	13,5	26,6
Summa eget kapital och skulder	2 922,7	2 975,4	2 903,7



Sunnanå 12:50, Malmö

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering för koncernen och enligt årsredovisningslagen för moderbolaget. De tillämpade redovisningsprinciperna är samma som föregående år förutom följande förändring: IFRIC 21 behandlar redovisning av levies, det vill säga olika former av avgifter som kan påföras företag av ett statligt, eller motsvarande organ, genom lagar och/eller reglering, vilket för koncernen påverkar redovisning av fastighetsskatt. Hela fastighets-skatteskulden för 2015 redovisas i kvartal 1. Inga andra av

de IFRS och IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

En omklassificering har skett mellan långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut avseende jämförelseperioden januari till september 2014, föranlett att den kontraktuella förfallotidpunkten för dessa skulder var inom 12 månader.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas risker beskrivs i Årsredovisningen 2014 på sidorna 56-59. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Solna november 2015
Catena AB (publ)
Styrelsen

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Catena AB (publ) för perioden 01 januari till 30 september 2015. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsmed 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 den 5 november 2015
PricewaterhouseCoopers AB
Lars Wennberg, Auktoriserad revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens/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.

Belåningsgrad

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

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Substansvärde per aktie, EPRA NAV

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

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.

P/E tal

Börskurs per aktie dividerat med rullande resultat per aktie.

Resultat per aktie

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

Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.



Catenalagret

Catena i korthet

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

Vision

Catena länkar Skandinavien godsflöden

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

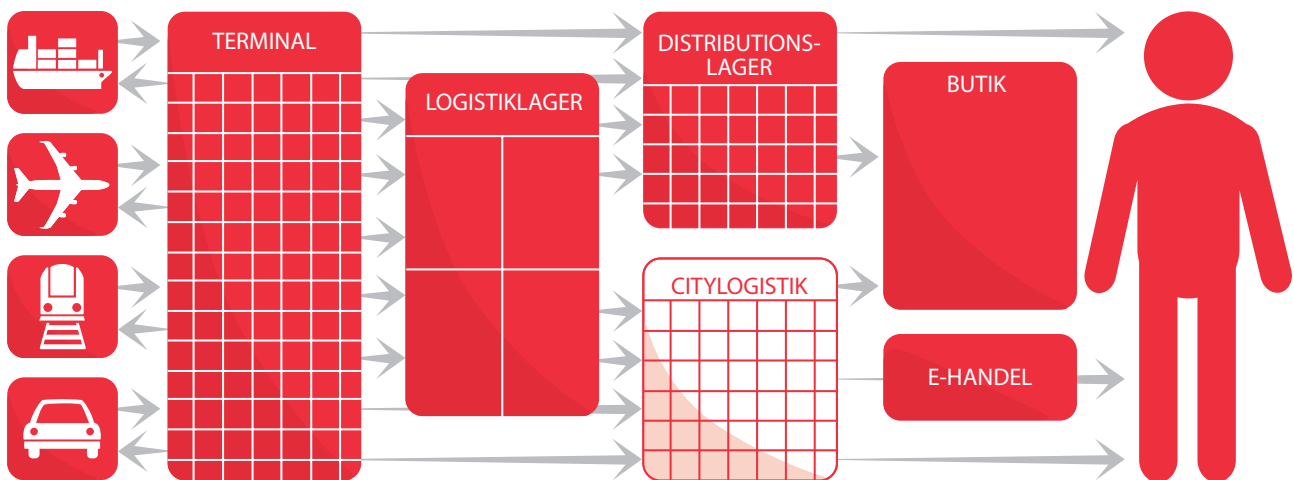
Affärsidé

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

I Sverige, med långa avstånd och stort exportberoende, utgör transporternas effektivitet en viktig faktor för företagens lönsamhet. Samtidigt ställer klimatutmaningen nya hårdare krav för att minska miljöpåverkan. Catena erbjuder lokallösningar, som ger såväl kostnads- som miljöfördelar, längs utmärkta gröna korridorer

Kunderbjudandet

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



Plantehuset 1, Helsingborg



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 2015
Årsstämma 2016 kl 16.00 i Stockholm

18 februari 2016
27 april 2016



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