

CATENA Q3



Delårsrapport januari – september 2016

- Hyresintäkterna ökade med 70 procent till 586,9 Mkr (345,1).
- Driftsöverskottet ökade med 62 procent till 429,9 Mkr (264,9).
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 procent till 234,7 Mkr (192,1).
- Periodens resultat minskade till 172,6 Mkr (426,2), motsvarande ett resultat per aktie om 5,29 kronor (16,49), varav värdeförändringar på derivat ingår med -143,1 Mkr (2,4) och värdeförändringar på fastigheter ingår med 133,5 Mkr (231,1). Även förändring av goodwill påverkar resultatet med -38,9 Mkr (0).
- Substansvärde per aktie Epra Nav ökade till 132,8 kr (108,6).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Catena har anställt Benny Thögersen som ny vice VD.
- Avtal har tecknats om förvärv av två fastigheter till ett värde om drygt 100 Mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Catena har genomfört en kontant riktad nyemission om 2,5 miljoner aktier, vilket tillfört bolaget 330 Mkr.

Utbyggnad av Logistikposition Nässjö

Under kvartalet restes väggarna till Catenas, nästan 10 000 kvadratmeter stora, nya volymterminal på fastigheten Gamlarp 4:1 i Nässjö, och ett nytt Catenaprofilerat hus i rött, vitt och silver kan nu skönjas.

Det är en väl lokaliserad logistikanläggning nära Jönköping Airport och i direkt anslutning till riksväg 40, Södra stambanan och den kombiterminal som redan finns på plats i Nässjö. Men också med kombiterminalen i Jönköping inom räckhåll. En lokalisering som blir allt mer strategisk i takt med att långväga transporter av gods och varor, i allt större utsträckning, flyttas från lastbil till järnväg. En trend som drivs av såväl kostnads- som miljöfaktorer.

En volymterminal är en hybrid mellan vad vi benämner en terminal och ett logistiklager. Den har terminalens utmärkande många portar och de ytor som behövs för att ta emot och leverera ut inkommande gods samma dag. Vår volymterminal har också den höjd som är utmärkande för ett logistiklager, och som krävs för att kostnadseffektivt kunna lagerhålla gods även över en längre tid. Gamlarp 4:1 är för övrigt Catenas andra volymterminal som följer efter den som vi nyligen byggt i Katrineholm och som är i drift.

Konceptet med volymterminal passar bland annat Höglands Logistik AB som den 1 oktober flyttat in i den nya strategiskt placerade logistikanläggningen i Nässjö. Därifrån kan bolaget erbjuda ett antal av regionens företag, som alla har olika behov, anpassade tredjepartslogistik tjänster. Dessa inkluderar naturligtvis distribution. Från Nässjö täcker Höglands Logistik hela Sverige, Skandinavien, norra Europa och de Baltiska länderna.

Höglands Logistik hyr ca 6 700 kvadratmeter vilket motsvarar ca 70 procent av den nya volymterminalens uthyrbara yta. Genom det intresse som visats räknar vi med att resterande yta snart ska vara uthyrd. På den 63 000 kvadratmeter stora tomten, som för övrigt ligger granne med en annan av Catenas fastigheter; Lagret 1, har vi möjlighet att bygga ytterligare cirka 25 000 kvadratmeter attraktiva logistiklokaler. Redan nu finns det planer på att uppföra ytterligare en volymterminal på fastigheten. Det har vi, i samband med den aktuella byggnationen, förberett genom anläggningsarbeten i form av vägar, anslutningar, säkerhetsinstallationer och annan infrastruktur.



Skiss på volymterminalen i Nässjö under uppförande.

Koncernen i siffror

	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	208,9	117,5	586,9	345,1	464,2
Driftsöverskott, Mkr	152,0	91,9	429,9	264,9	351,3
Överskottsgrad, %	72,8	78,2	73,2	76,8	75,7
Förvaltningsresultat, Mkr	91,0	78,5	234,7	192,1	259,3
Periodens resultat, Mkr	69,3	52,3	172,6	426,2	571,5
Resultat per aktie, kr	2,1	2,0	5,3	16,5	22,1
Soliditet, %	28,2	38,0	28,2	38,0	35,7
Uthyrningsgrad, %	92,0	96,8	92,0	96,8	95,5

Ökande intäkter och stärkt balansräkning

Under de tre gångna åren har vi lyckats etablera Catena som det ledande fastighetsbolaget inom logistik med en bred portfölj av strategiskt placerade terminaler, logistiklager och distributionsbyggnader. Vi har vuxit genom såväl strategiska förvärv som via nyproduktion och har i dagsläget 1,5 miljoner kvadratmeter lokalyta.

Ett flertal förvärv har skett i avsikt att komma närmare nya kundgrupper snarare än utifrån intresset för specifika fastigheter. Vi ser tydliga tecken på att citylogistik, det vill säga lagerpositioner och distributionslokaler i direkt anslutning till våra storstadsregioner, kommer att bli en allt viktigare del av framtidens logistiklösningar. Extra intressant blir det när det gäller livsmedelsdistribution då komplexiteten ökar med höga generella krav för att hantera livsmedel och därpå behovet av upp till fyra olika klimatzoner. Cirka en tredjedel av våra kunder är i dagsläget mat- och livsmedelsföretag.

Effekten av Tribona-förvärvet i början av 2016 syns tydligast på den 70 procent stora ökningen av hyresintäkter, vilka för årets första nio månader uppgår till 587 Mkr att jämföra med 345 Mkr för motsvarande period föregående år. Ökningen av driftöverskottet uppgår till 62 procent och förvaltningsresultatet till 22 procent. Trots detta har vi en hel del arbete kvar att göra med att få ner såväl driftskostnader som de finansiella kostnaderna till vår gamla och mer normala överskottsgradsnivå. Omförhandling av lånestocken tar lite tid och sker succesivt i samband med att våra lån förfaller. Då 72 procent av vår belåning är säkrad med räntederivat vilka haft en negativ värdeförändring till följd av låga marknadsräntor så belastas periodens resultat med minus 143 Mkr, denna post påverkar dock inte kassaflödet.

Vi har efter kvartalets utgång genomfört en kontant riktad emission vilken tillfört bolaget 330 Mkr och stärkt såväl likviditet som soliditet samt givetvis även utökat antalet aktieägare. Fler aktieägare innebär ökad likviditet i Catenas aktie, vilket skapar mervärde för våra aktieägare.

Marknadsutsikterna och efterfrågan är alltså goda i spåren av ökande godsflöden och vår uthyrningsgrad har förbättrats något även under detta kvartal och uppgår till dryga 92 procent.

En hel del arbete återstår innan vi har lyft hela fastighetsbeståndet och åter är uppe på den överskottsgrad på runt 76 procent som vi hade innan vårt stora förvärv av Tribona. Med ett fortsatt gott fotarbete med energieffektiviseringar och förbättringar av driften så är jag övertygad om att vi kommer att lyfta dagens 72 procent och nå dit igen.

Helsingborg, november 2016
Gustaf Hermelin



Delårsrapport januari – september 2016

Intäkter och resultat

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 70 procent till 586,9 Mkr (345,1), främst tack vare förvärvet av Tribona och färdigställda projekt.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 62 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till drygt 4 år.

Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2016	23	0,8	0
2017	140	121,8	15
2018	47	61,4	7
2019	55	135,1	16
2020	42	94,9	12
2021	11	112,6	14
2022+	58	302,5	36
Totalt	376	829,1	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 96 procent till -157,0 Mkr (-80,2) till största delen beroende på ett betydligt större fastighetsbestånd och en större vakans vilket medför att en större andel av mediakostnaderna belastar hyresvärden.

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

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -183,2 Mkr (-69,9) och ökningen är en effekt av förvärvet av Tribona. Till följd av förvärvet har den genomsnittliga räntan ökat med cirka 1 procentenhet på den nu totalt sett ökade belåningen, vilket resulterat i ökade räntekostnader. I finansiella kostnader ingår

även poster av engångskaraktär om cirka 2 Mkr som har tillkommit med anledning av förvärvet.

Resultat

Förvaltningsresultatet har trots att det belastats av betydande belopp av engångskaraktär ökat med 22 procent till 234,7 Mkr (192,1). Kostnader om cirka 20 Mkr består av ett större antal enskilda poster kopplade till förvärvet av Tribona, varav den största är omvärdering av årets ingående innehav i Tribona, som i samband med upprättande av förvärvsanalysen för det nu helägda innehavet resulterat i en kostnad om 12 Mkr i Andelar i resultat från intresseföretag.

Periodens resultat är 172,6 Mkr, vilket är 253,6 Mkr lägre än motsvarande period föregående år framförallt på grund av negativ värdeförändring på derivat till följd av att de långa marknadsräntorna sjunkit, men även lägre realiserade värdeförändringar.

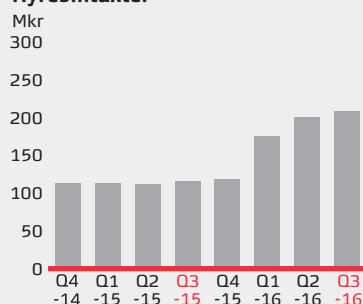
I perioden redovisas en positiv värdeförändring i förvaltningsfastigheter, vilken delvis motverkas av en förändring av goodwill från Tribonaförvärvet. De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Regioner	2016	2015	2016	2015	2015
Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hysesintäkter					
Göteborg	32,6	28,3	94,2	82,4	108,9
Helsingborg	28,8	20,4	85,9	51,8	73,4
Jönköping	21,8	14,8	63,9	36,6	52,9
Malmö	34,2	5,6	90,3	16,8	22,3
Stockholm	91,5	48,4	252,6	145,7	194,9
Projekt Solna	-	-	-	11,8	11,8
Totalt	208,9	117,5	586,9	345,1	464,2
Driftsöverskott					
Göteborg	27,3	22,5	76,6	62,7	79,9
Helsingborg	21,9	14,1	63,9	36,3	50,7
Jönköping	15,8	11,9	44,8	28,5	41,4
Malmö	20,5	4,1	51,6	12,3	16,5
Stockholm	66,5	39,3	193,0	115,5	153,2
Projekt Solna	-	-	-	9,6	9,6
Totalt	152,0	91,9	429,9	264,9	351,3

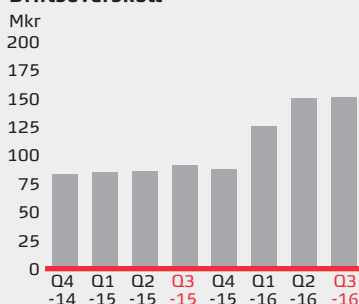
Närstående

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

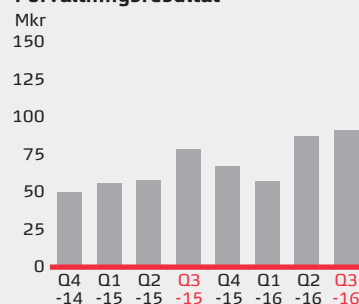
Hysesintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Rapport över totalresultat

Mkr	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec	Rullande 12 mån
Hysesintäkter	208,9	117,5	586,9	345,1	464,2	706,0
Fastighetskostnader	-56,9	-25,6	-157,0	-80,2	-112,9	-187,7
Driftsöverskott	152,0	91,9	429,9	264,9	351,3	518,3
Central administration	-11,1	-4,1	-26,1	-16,6	-26,7	-38,2
Övriga rörelseintäkter	1,1	21,8	6,1	23,0	23,1	6,2
Övriga rörelsekostnader	-0,3	-13,7	-0,4	-13,7	-13,7	-0,4
Andel i resultat från intresseföretag	1,6	0,2	-7,9	0,2	12,4	4,3
Finansiella intäkter	9,2	2,8	16,3	4,2	7,2	19,3
Finansiella kostnader	-61,5	-20,4	-183,2	-69,9	-94,3	-207,6
Förvaltningsresultat	91,0	78,5	234,7	192,1	259,3	301,9
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	5,1	101,3	102,2	6,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	23,7	128,4	129,8	198,3	196,9
Värdeförändring goodwill	-	-	-38,9	-	-	-38,9
Värdeförändringar derivat	-2,6	-35,1	-143,1	2,4	30,5	-115,0
Resultat före skatt	88,4	67,1	186,2	425,6	590,3	350,9
Aktuell skatt	-	-	-	-	-3,9	-3,9
Uppskjuten skatt	-19,1	-14,8	-13,6	0,6	-14,9	-29,1
Periodens/Årets resultat	69,3	52,3	172,6	426,2	571,5	317,9
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	7,1	-	8,1	-	-	8,1
Periodens/Årets totalresultat	76,4	52,3	180,7	426,2	571,5	326,0
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	76,4	52,4	180,7	426,3	571,5	325,9
Periodens/Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,1	-	-0,1	-	0,1
Nyckeltal före och efter utspädning						
Eget kapital, kr per aktie	102,6	90,8	102,6	90,8	96,5	102,6
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	132,8	108,6	132,8	108,6	115,0	132,8
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	2,1	2,0	5,3	16,5	22,1	9,8
Antal utestående aktier, miljoner	33,2	25,6	33,2	25,6	25,6	33,2

Kvartalsöversikt

Mkr	2016 Kv 3	2016 Kv 2	2016 Kv 1	2015 Kv 4	2015 Kv 3	2015 Kv 2	2015 Kv 1	2014 Kv 4
Hysesintäkter, Mkr	208,9	201,2	176,8	119,1	117,5	113,0	114,6	114,3
Driftsöverskott, Mkr	152,0	151,3	126,6	88,4	91,9	87,2	85,8	83,8
Överskottsgrad, %	72,8	73,5	71,6	74,2	78,2	77,2	74,9	73,3
Uthyrningsgrad, %	92,0	91,7	85,6	95,5	96,8	96,0	95,8	95,8
Förvaltningsresultat, Mkr	91,0	86,8	56,9	67,2	78,5	57,7	55,9	49,9
Periodens resultat, Mkr	69,3	63,4	39,9	145,3	52,3	305,5	68,4	34,1
Avkastning på eget kapital, %	2,1	1,9	1,4	6,0	2,3	14,1	3,4	1,7
Soliditet, %	28,2	28,0	28,4	35,7	38,0	37,8	32,6	32,4
Börskurs vid periodens slut, kr	142,00	123,00	125,00	115,75	120,00	133,50	131,25	105,75
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	3,8	1,5	13,9	2,6	6,0	-0,8	3,2	5,1
Resultat per aktie, kr	2,1	1,9	1,3	5,6	2,0	11,8	2,6	1,3
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	132,8	130,1	128,8	115,0	108,6	103,1	101,3	96,6

Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Resultat före skatt	186,2	425,6	590,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31,1	-235,5	-348,8
Betald skatt	-1,6	-	-
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	215,7	190,1	241,5
Förändring av rörelsefordringar	-61,1	7,7	8,2
Förändring av rörelseskulder	450,6	18,3	29,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	605,2	216,1	279,2
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-559,9	-360,6	-467,0
Avyttring av verksamheter	437,2	771,9	771,9
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-362,7	-75,1	-142,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	1,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,3	-0,3	-0,3
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	-
Förändring av finansiella tillgångar	-50,7	-133,5	-597,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-536,4	202,4	-434,4
Förändring av lån	-104,3	-435,1	234,2
Utbetald utdelning	-99,7	-76,9	-76,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204,0	-512,0	157,3
Periodens kassaflöde	-135,2	-93,5	2,1
Likvida medel vid periodens början	201,5	199,4	199,4
Kursdifferens i likvida medel	0,2	-	-
Likvida medel vid periodens slut	66,5	105,9	201,5

Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 25,6 Mkr till 215,7 Mkr (190,1). Kassaflödet har påverkats av såväl betydande förvärv som försäljningar.

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

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

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 66,5 Mkr (105,9).

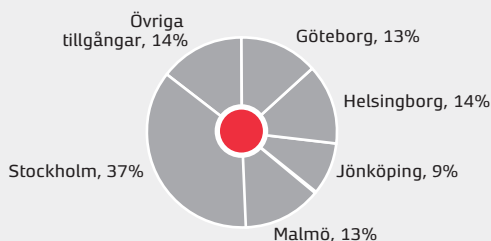
Rapport över finansiell ställning

Mkr	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	627,1	-	-
Förvaltningsfastigheter	10 377,5	5 102,0	4 781,5
Materiella anläggningstillgångar	2,5	1,6	1,6
Finansiella anläggningstillgångar	705,5	658,0	1 282,7
Uppskjuten skattefordran	167,0	63,2	57,8
Omsättningstillgångar			
Tillgångar tillgängliga för försäljning	-	-	559,2
Kortfristiga fordringar	158,2	214,0	63,6
Likvida medel	66,5	105,9	201,5
Summa tillgångar	12 104,3	6 144,7	6 947,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 410,3	2 328,1	2 473,4
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,4	4,4
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 860,4	2 151,8	2 409,4
Uppskjuten skatteskuld	1 112,3	376,6	395,7
Övriga långfristiga skulder	598,3	154,0	125,9
Kortfristiga skulder			
Skulder tillgängliga för försäljning	-	-	386,3
Skulder till kreditinstitut	3 682,6	932,9	997,5
Övriga kortfristiga skulder	436,0	196,9	155,3
Summa eget kapital och skulder	12 104,3	6 144,7	6 947,9

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

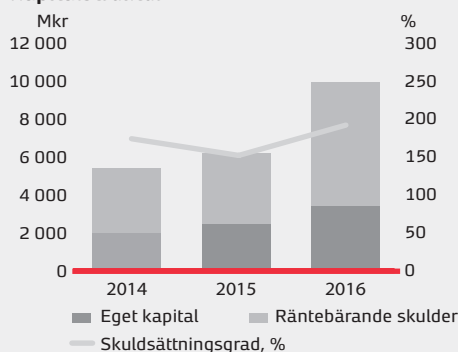
Förvärvet av Tribona utgör ett rörelseförvärv och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Detta innebär, förutom att samtliga tillgångar och skulder i det förvärvade Tribona redovisas fördelade över balansräkningens samtliga poster, att uppskjuten skatt ska beaktas på samtliga temporära skillnader.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

Fördelning av tillgångar



Totala tillgångar, 12 104,3 Mkr

Kapitalstruktur



Förändring i eget kapital

Mkr	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
Ingående balans	2 477,8	1 984,8	1 984,8
Lämnad utdelning aktieägare	-99,7	-76,9	-76,9
Nyemission	855,9	–	–
Omräkningsdifferens	8,1	–	–
Förändring av andel i minoritet	–	-1,6	-1,6
Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	–	-0,1	–
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	172,6	426,3	571,5
Utgående balans	3 414,7	2 332,5	2 477,8
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	3 410,3	2 328,1	2 473,4
Innehav utan bestämmande inflytande	4,4	4,4	4,4

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 6 543,0 Mkr (3 084,7) och låneramen uppgick till 7 033,0 Mkr per den 30 september 2016.

Ränte- bindning, år	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2016	1 668,2	2,3	25,5
2017	29,4	1,7	0,5
2018	770,5	3,4	11,8
2019	300,0	4,8	4,6
2020	562,0	4,1	8,6
2021	751,7	4,4	11,5
2022	883,9	4,4	13,5
>2023	1 577,3	3,8	24,0
Totalt	6 543,0	3,5	100,0

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2016-09-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Kapital- bindning, år	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2016	130,0	18,4	111,6
2017	4 007,6	3 629,2	378,4
2018	382,7	382,7	–
2019	1 382,0	1 382,0	–
2020	987,4	987,4	–
>2024	143,3	143,3	–
Totalt	7 033,0	6 543,0	490,0

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 värdet uppgick till -568,9 Mkr (-143,8). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 72 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

Räntesäkringar via ränteswap

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

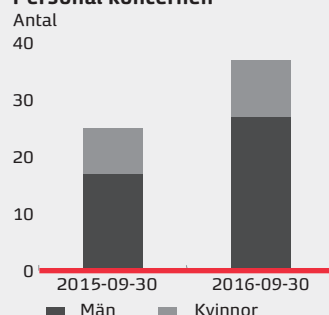
Räntesäkringar via räntecap

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



Sunnanå 12:50, Burlöv

Personal koncernen



Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	11	201,6	1 626,0	132,8	97	128,5	81
Helsingborg	20	258,8	1 645,3	127,2	92	116,5	74
Jönköping	11	218,2	1 081,8	113,6	83	94,3	69
Malmö	18	207,0	1 604,9	143,0	94	134,1	57
Stockholm	30	566,1	4 419,5	384,2	93	355,7	76
Totalt	90	1 451,7	10 377,5	900,8	92	829,1	73

Förändringar i fastighetsbeståndet

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

Löpande investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 362,7 Mkr (75,1), varav en del avser investeringar i Sothönan 3 i Katrineholm där en ny terminal nu slutförts för industriellt volymgods. Den största, nu pågående,

investeringen avser vårt e-handelskluster E-City Engelholm. Just nu pågår byggandet för fullt av etapp ett och två som tillsammans omfattar 58 000 kvadratmeter logistiklager och kontor för olika e-handelsföretag. Den näst största investeringen är den nya volymterminalen i Nässjö, som vi presenterar på sidan 2.

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

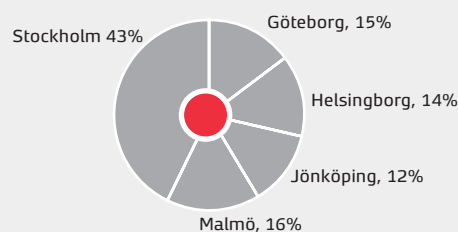
Fastighetsförvärv

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

Fastighetsförsäljningar

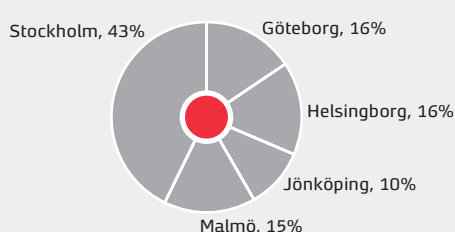
Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Högsbo 21:2	2016-01-15	Göteborg	Göteborg	66 180	580,0	0,0
Partille 11:24	2016-04-15	Göteborg	Partille	19 600	186,0	5,1
Totalt				85 780	766,0	5,1

Hyresvärde per region



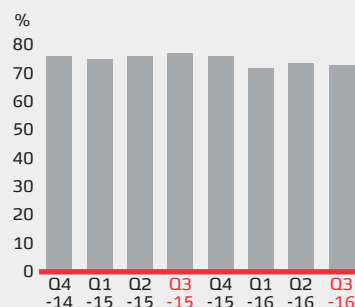
Hyresvärde, 900,8 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 10 377,5 Mkr

Överskottsgrad



Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	5 340,3	55
Förvärv	5 264,6	37
Investeringar i befintliga fastigheter	362,7	
Försäljningar	-729,6	-2
Omräkningsdifferens med mera	11,1	
Orealiserade värdeförändringar	128,4	
Totalt förvaltningsfastigheter	10 377,5	90

Fastighetsvärdering

De realiserade värdeförändringarna på Catenas fastigheter under perioden uppgår till 128,4 Mkr (129,8), bland annat som en effekt av väl genomförda projekt, samordningsvinster och ett bra förvaltningsarbete.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under tredje kvartalet externvärderades även huvuddelen av beståndet av två värderingsbolag. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2015.

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

Övrigt

Marknadsutsikter

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

Tillgången på moderna och strategiskt belägna logistiklokaler, gärna intill kombiterminaler, är begränsad. Detta gör att vi räknar med en väsentlig ökning av uthyrningsgraden i våra fastigheter. Även tillgången på för ändamålet planlagd byggbar mark är begränsad inom vissa geografiska områden, vilket ger förutsättningar för en ökad hyresnivå. Detta ger därmed goda förutsättningar att realisera nyproduktion på våra befintliga exploateringsmarker.

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

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

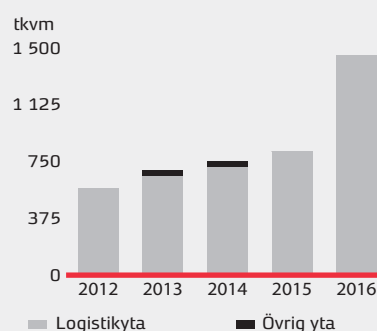
Catenas hållbarhetsarbete

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



Sothönan 3, Katrineholm

Logistikyta



Catena-aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 september 2016 var 142,00 kronor mot öppningskursen den 4 januari 2016 som var 115,00 kronor, vilket innebär en ökning under perioden med 23,5 procent. Under perioden har Catena-aktien som högst noterats i 142,25 kronor och som lägst i 109,25 kronor.

Per den 30 september 2016 har Catena 14 586 stycken aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 33 235 506 stycken.

Efter balansdagen har bolaget genomfört en kontant riktad nyemission om 2 500 000 aktier. Efter nyemissionen har Catena 14 681 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 35 735 506 stycken. Läs mer på sidan 13.

För den här rapporten har nyemissionen inneburit att omräkning skett av resultat- och kassaflödesnyckeltal med hänsyn till fondemissionselementet i nyemissionen.

Utdelningspolicy

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

Ägarstruktur 2016-10-31	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	31,4
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	11,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 519	9,8
SFU Sverige AB	1 847	5,2
Nordea Investment Funds	1 474	4,1
CGML PB Client Acct-Sweden Treaty (Carve Capital)	1 127	3,2
Swedbank Robur fonder	949	2,6
JP Morgan Bank Luxembourg SA	848	2,4
Skagens Vekst Verdipapirfond	830	2,3
Danske Capital Sverige AB	806	2,3
CRHE Invest AB	770	2,2
Verdipapirfond Odin Ejendom	514	1,4
Banque Carnegie Luxembourg SA	483	1,4
Malmer, Staffan	435	1,2
Övriga aktieägare	6 942	19,4
Totalt	35 736	100,0

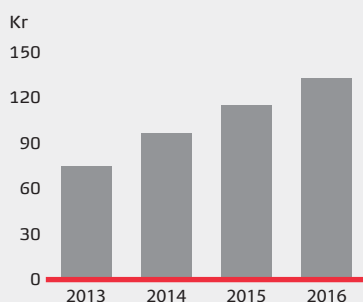
Nyckeltal ¹⁾

För definition av nyckeltal, se sidan 14.	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec	Rullande 12-mån
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	586,9	345,1	464,2	706,0
Driftsöverskott, Mkr	429,9	264,9	351,3	518,3
Överskottsgrad, %	73,2	76,8	75,7	73,4
Hysesvärde, Mkr	900,8	503,4	511,5	900,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0	96,8	95,5	92,0
Belåningsgrad, %	63,0	60,5	70,3	63,0
Uthyrbar yta, tkvm	1 451,7	800,3	816,8	1 451,7
Finansiella				
Förvaltningsresultat, Mkr	234,7	192,1	259,3	301,9
Resultat före skatt, Mkr	186,2	425,6	590,3	350,9
Periodens resultat, Mkr	172,6	426,2	571,5	317,9
Balansomslutning, Mkr	12 104,3	6 144,7	6 947,9	12 104,3
Avkastning på eget kapital, %	5,9	19,7	25,6	11,0
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	8,1	10,5	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	5,2	4,8	2,5
Genomsnittlig ränta, %	3,5	2,7	2,6	3,5
Räntebindning, år	3,5	3,6	3,1	3,5
Kapitalbindning, år	2,1	2,9	2,5	2,1
Soliditet, %	28,2	38,0	35,7	28,2
Soliditet exklusive goodwill, %	29,8	38,0	35,7	29,8
Aktierelaterade				
Före och efter utspädning				
Börskurs vid periodens slut, kr	142,00	120,00	115,75	142,00
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr ²⁾	18,55	8,36	10,90	20,70
Eget kapital per aktie, kr	102,61	90,80	96,46	102,61
Förvaltningsresultat per aktie, kr ²⁾	7,19	7,43	10,03	9,31
Resultat per aktie, kr ²⁾	5,29	16,49	22,11	9,80
Substansvärde per aktie Epra Nav (inklusive goodwill), kr	148,20	108,60	115,00	148,20
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	132,80	108,60	115,00	132,80
Antal utestående aktier, miljoner	33,2	25,6	25,6	33,2
P/E-tal	15	7	5	14

¹⁾ På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

²⁾ Nyckeltal har omräknats retroaktivt med hänsyn till fondemissionselementet i nyemissionen den 11 oktober 2016.

Substansvärde per aktie, EPRA NAV



Kursutveckling 2014-10-01 – 2016-09-30



Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2016	2015	2015
Mkr	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Nettoomsättning	32,2	22,0	30,2
Kostnad för utförda tjänster	-50,3	-35,1	-55,1
Rörelseresultat	-18,1	-13,1	-24,9
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	75,1	32,1	42,7
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	133,2
Räntekostnader och liknande kostnader	-245,9	-69,2	-99,4
Resultat före skatt	-188,9	-50,2	51,6
Skatt på periodens resultat	41,5	11,6	-17,7
Periodens totalresultat	-147,4	-38,6	33,9

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

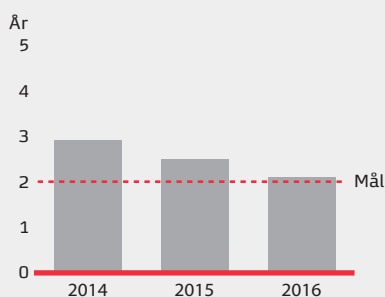
Balansräkning	2016	2015	2015
Mkr	30 sep	30 sep	31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2,5	1,6	1,6
Finansiella anläggningstillgångar	3 252,6	1 245,8	1 856,4
Uppskjuten skattefordran	54,6	38,4	29,4
Långfristiga fordringar	4,4	-	-
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	3 571,4	1 340,9	1 210,3
Fordringar på intresseföretag	50,5	175,5	33,3
Kortfristiga fordringar	4,2	17,9	5,8
Likvida medel	20,8	102,6	201,2
Summa tillgångar	6 961,0	2 922,7	3 338,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 727,9	1 046,6	1 119,1
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	316,8
Övriga långfristiga skulder	232,2	144,3	116,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	352,0	-	67,2
Skulder till koncernföretag	4 512,3	1 683,0	1 667,5
Skulder till intresseföretag	8,4	15,5	14,9
Övriga kortfristiga skulder	128,2	33,3	36,3
Summa eget kapital och skulder	6 961,0	2 922,7	3 338,0



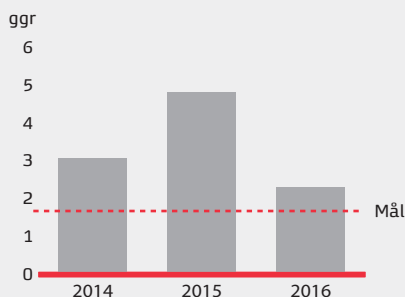
Terminalen 1, Hallsberg

Finansiella mål

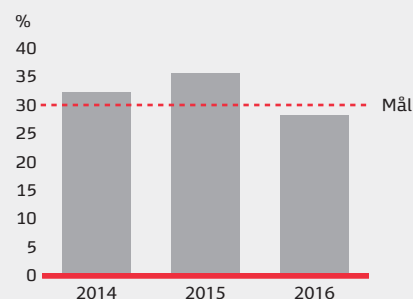
Genomsnittlig kapitalbindning



Räntetäckningsgrad



Soliditet



Övriga väsentliga händelser under perioden



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

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

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

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

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



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

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

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

årshyran kommer uppgå till cirka 12 Mkr och ombyggnationen kommer bli klar i början på 2017.

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

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



Under tredje kvartalet har Catena tecknat avtal om att förvärva fastigheten Burlöv Tågarp 16:22 i utkanten av Malmö. Affären sker som ett bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om 46 Mkr. Fastigheten som är på cirka 4 000 kvadratmeter har en årlig hyresintäkt på cirka 5 Mkr och tillträds den 1 november 2016.

Vidare har avtal tecknats om förvärv av fastigheten Östersund Skogskojan 1. Även denna affär är ett bolagsförvärv och det underliggande fastighetsvärdet är 56 Mkr. Fastigheten har en årlig hyresintäkt om cirka 4 Mkr och omfattar cirka 3 500 kvadratmeter som är anpassade både för brev- och pakethantering. Tillträde sker den 7 november 2016.

Catena har anställt Benny Thögensen som ny vice VD. Thögensen kommer närmast från Knapp AB och tillträder tjänsten den 1 december 2016. Mikael Halling som innehaft tjänsten som vice VD i Catena sedan 2013 har valt att trappa ner men kommer fortsätta som affärsutvecklare och senior advisor för Catena.



Mosås 4:66, Örebro

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Catena genomfört en riktad kontant nyemission om 2,5 miljoner aktier till en teckningskurs om 132 kr per aktie. Emissionen har inneburit att bolaget tillförts cirka 330 Mkr innan avdrag för transaktionskostnader och medfört att befintliga aktieägare fått sin ägarandel utspädd med cirka 7 procent. Avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt har skett i syfte att bredda den institutionella ägarbasen samt möjliggöra tillväxt i form av investeringar i värdeskapande projekt och förvärv av strategiskt lokaliserade och hållbara logistikfastigheter.

Catena har utsett ny valberedning för årsstämman 2017 bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna: Henry Klotz för Endicott Sweden AB, Anders Nelson för Backahill Kil AB, Eva Gottfridsdotter-Nilsson för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Klas Andersson för SFU Sverige 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.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Solna 9 november 2016
Catena AB (publ)
Styrelsen



Jordbromalm 4:41, Haninge

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Driftsöverskott

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomrättsavgälder och fastighetsskatt.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Hyresvärde

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

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV

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

Långsiktigt substansvärde inklusive goodwill per aktie, EPRA NAV

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

P/E tal

Börskurs per aktie dividerat med rullande resultat per aktie.

Resultat per aktie

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

Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Soliditet exklusive goodwill

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.



Förmannen 4, Ängelholm

Catena i korthet

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

Vision

Catena länkar Skandinavien godsflöden

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

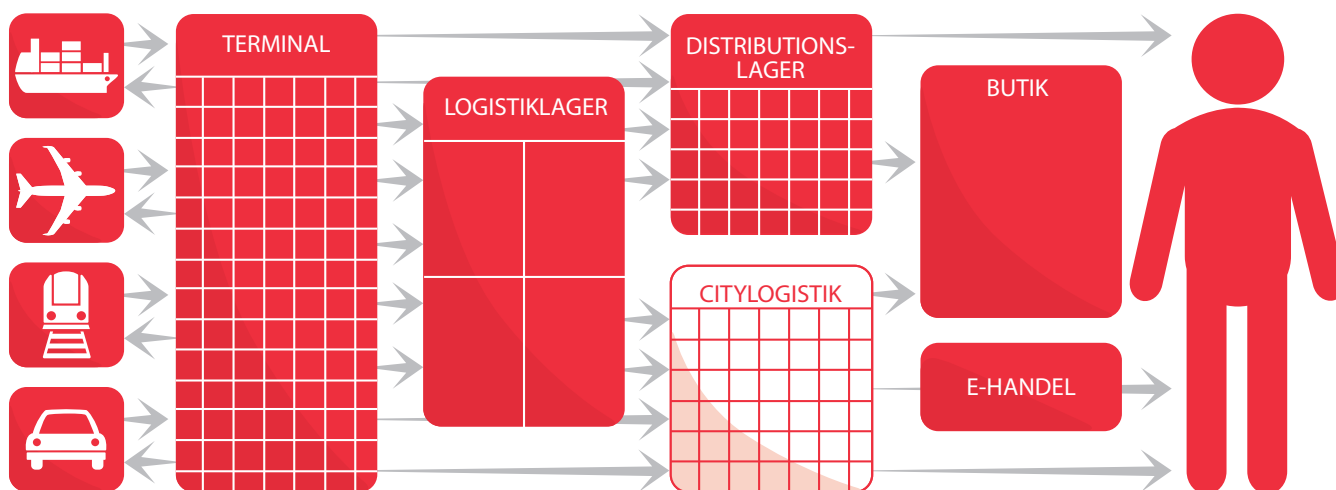
Affärsidé

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

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

Kunderbudandet

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



Törsjö 2:49, Örebro



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 2016
Årsstämma 2017 kl 16.00 i Stockholm

17 februari 2017
27 april 2017

CATENA

Catena AB (publ), Box 5003, 250 05 Helsingborg
Telefon 042-449 22 00, fax 042-449 22 99. www.catenafastigheter.se
Org.nr. 556294-1715, styrelsens säte: Solna