



# CATENA Q3



## Delårsrapport januari – september 2017

- ▶ Hyresintäkterna ökade med 12 procent till 658,6 Mkr (586,9).
- ▶ Driftsöverskottet ökade med 17 procent till 500,9 Mkr (429,9).
- ▶ Förvaltningsresultatet ökade med 42 procent till 333,0 Mkr (234,7).
- ▶ Periodens resultat ökade till 531,0 Mkr (172,6), motsvarande ett resultat per aktie om 13,20 kr (5,29), varav värdeförändringar ingår med 295,3 Mkr (-48,5).
- ▶ Substansvärde per aktie Epra Nav ökade till 143,7 kr (132,8).

## Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- ▶ Catena har tecknat avtal om förvärv av resterande 40 procent av Queenswall AB med tillträde 1 oktober.
- ▶ Catena har tecknat tre hyresavtal där nybyggnader har påbörjats under sensommaren.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- ▶ Catena har lämnat ett erbjudande till aktieägarna i Klockarbäcken Property Investment AB (publ) om att förvärva samtliga aktier i bolaget.



## ► Distributionslagret samlar in, bryter ner och fördelar till butik

I tidigare rapporter har vi beskrivit de första länkarna i varuflödet – terminaler och logistiklager. Distributionslager, oftast nästa del i kedjan, karakteriseras av att vara enheten som samlar in, bryter ner och fördelar till butik.

### Distributionslagret – fyller butikerna

I ett distributionslager lagerhålls varor innan de distribueras vidare till återförsäljare eller butik i den region distributionslagret betjänar. När terminaler och logistiklager hanterar helpallar så hanterar distributionslagret kolli som plockas.

I takt med dyrare butikshyror men framförallt i takt med att kundernas efterfrågan lättare skiftar upp eller ned och sortimenten breddas önskar butikerna mindre lageryta kombinerat med tätare och snabbare leveranser. Ett modernt distributionslager faciliterar detta. Här bryts större mängder gods ner och olika produkter samlas in från olika producenter och plockas typiskt till pall eller rullcontainer för att sedan skickas till en butik.

Ett väl fungerande distributionslager karakteriseras av anpassad utformning och utrustning och ett optimalt läge som varierar för vilken produkt som hanteras. Livsmedelsföretag och andra dagligvaruföretag optimerar sin logistik med frekventa leveranser med närhet till butik från flera enheter. Företag inom sällanköpsvaror som till exempel sportartiklar optimerar sin logistik med färre men centralt placerade distributionslager som levererar mer eller mindre frekvent över ett större område. Ett distributionslager är ofta personalintensivt då många artiklar hanteras. Därför har också utformning och utrustning i distributionslagret stor betydelse och potentialen till automation är stor.



### Anpassade lösningar

Ett exempel är Espresso House's distributionslager med eget bageri, som syns på bilden nedan, beläget i utkanten av Malmö där Catena hyser ett kluster av företag inom livsmedelsdistribution. Anläggningen samlar och fördelar olika produkter till koncernens caféer i södra Sverige, vid sidan av egna bageriprodukter.

Ett annat exempel är Lagret 1 i Nässjö, där Catena hjälpt sportvarukedjan Intersport med ett distributionslager med ny teknik och lagerautomation för att kunna möta ett växande behov av effektiv logistik, både för e-handel och butik.

På omslaget visas ytterligare några av Catenas distributionslager, Backa 23:5 i Göteborg, Nattskiftet 11 i Stockholm och Fördelaren 1 i Kungälv.

Ett modernt distributionslager ger användaren viktiga fördelar och kan förbättra en användares lönsamhet. Digitala lösningar och en rätt anpassad fastighet på rätt läge ger kortade ledtider och minskar lagervolymer hos både producent och butik vilket reducerar såväl inkurans som kapitalkostnader såsom räntor och dyra butiksytor.

Till distributionslagrets förlängning hör citylogistik och e-handelslager, det som ofta benämns Last Mile Logistics, vilket vi återkommer till i vår nästa kvartalsrapport.



Tågarp 16:17, Burlöv

### Koncernen i siffror

	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	Rullande 12-mån	2016 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	225,0	208,9	658,6	586,9	858,3	786,6
Driftsöverskott, Mkr	170,6	152,0	500,9	429,9	649,1	578,1
Överskottsgrad, %	75,8	72,8	76,1	73,2	75,6	73,5
Förvaltningsresultat, Mkr	113,7	91,0	333,0	234,7	414,3	316,0
Periodens/årets resultat, Mkr	194,8	69,3	531,0	172,6	696,8	338,4
Resultat per aktie, kr	4,4	2,1	13,2	5,3	17,9	10,2
Soliditet, %	32,9	28,2	32,9	28,2	32,9	31,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	92,0	93,4	92,0	93,4	93,0

## ► Starka kassaflöden skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt

*”Tredje kvartalets resultat ligger väl i linje med vårt starka andra kvartal. Vårt stabila löpande kassaflöde gör det möjligt att fortsätta utveckla verksamheten primärt genom nyproduktion.”*

Vi gläds över ett nytt starkt delårsresultat. Ökade hyresintäkter tillsammans med förbättrad uthyrningsgrad och driftsöverskott samt en omläggning av vår finansiering ligger bakom ett förvaltningsresultat som är drygt 40 procent högre än motsvarande period 2016. Ett förvaltningsresultat, som i stort är ett rent kassaflöde, uppgår till drygt hälften av våra hyresintäkter. Fortsatt starka kassaflöden uppnår vi genom att löpande arbeta med såväl den löpande förvaltningen såväl som finansiering.

Vi vill växa genom en aktiv projektutveckling som genom ny- och ombyggnation förnyar och effektiviserar vår portfölj av fastigheter på attraktiva lägen. Nya, moderna byggnader ger oss bättre möjligheter att såväl reducera kostnader som att bredda vårt kunderbjudande. Detta bidrar till ökade intäkter och förbättra vår avkastning på sista raden.

### Aktuell projektutveckling

Under kvartalet har vi initierat en ny logistikanläggning åt Cramo på vår utvecklingsfastighet i Mölndal, ett nytt kyl- och fryslager i Linköping åt Bring samt en logistikbyggnad åt Nowaste på 30 400 kvm i ett logistikkluster på bästa skyltläge intill E6:an utanför Helsingborg. Bygget av Svensk Caters nya lokaler i Malmö rullar på liksom uppförandet av en terminal åt Bring och ett automatiserat lager åt Oriola i Mölndal. Under kvartalet förvärvade vi resterande 40 procent av e-handelsklustret E-city i Ängelholm. Där har Catena

redan tidigare färdigställt två större logistikbyggnader specialiserade på e-handel med Boozt Fashion AB som största hyresgäst. På området finns planer för ytterligare projekt. Det är några exempel på projekt där vi inte bara levererar på våra ambitioner inom projektutveckling utan dessutom inom prioriterade områden som livsmedel och e-handel. Vi är också väl i fas med vår ambition, att genom aktiv projektutveckling öka vår fastighetsportfölj med 500 Mkr per år. Vi kommer fortsatt att göra bra affärer där möjligheten uppstår. Ett tydligt bevis på vår kapacitet att utveckla attraktiva logistikfastigheter fick vi i början av oktober när Catena tilldelades priset ”Årets Logistiketablering”. Priset, instiftat av tidningen Intelligent Logistik, gick till Boozts nya central-lager och konceptet E-city Engelholm. Juryn har vägt in val av logistikläge, godsflöden, hållbar infrastruktur, flexibilitet, arkitektur, miljö, energi och smarta logistiklösningar.

### Väl positionerade för fortsatt tillväxt

Trender med bäring för Catena såsom detaljhandeln i stort, en starkt växande e-handel och en livsmedelsdistribution i förändring är fortsatt starka. Vi ser därmed en fortsatt god efterfrågan på logistikfastigheter som möter dessa trender. Catena är väl positionerat för detta med en markreserv om 1 500 000 kvm. Under kvartalet upptogs Catena i det internationella fastighetsindexet EPRA på Londonbörsen vilket haft betydelse i arbetet med att attrahera såväl befintliga som nya investerare.

Vi är väl positionerade för att fortsätta växa. Vi har projekten, den finansiella styrkan och vi har inte minst kunskaperna och de olika kompetenserna för att ständigt förbättra våra kunders varuflöden samtidigt som vi förverkligar Catenas egna mål.

Helsingborg, Oktober 2017

Benny Thøgersen



# Intäkter och resultat

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 12 procent till 658,6 Mkr (586,9). Ökningen beror framförallt på förvärv och uthyrning av vakanta ytor.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 77 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 5 år.

### Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2017	27	4,8	1
2018	157	122,0	12
2019	61	92,6	10
2020	71	153,6	16
2021	22	131,6	14
2022	14	71,6	7
2023+	59	382,9	40
<b>Totalt</b>	<b>411</b>	<b>959,1</b>	<b>100</b>

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade något till -157,7 Mkr (-157,0) beroende på ett större fastighetsbestånd. Effekten av den ökade uthyrningen har lett till en relativt sett lägre ökning av fastighetskostnaderna. Detta då hyresgäster tar över media-kostnader, som för vakanta lokaler ligger hos hyresvärderna.

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 nedkyllning. Dessa variationer, som påverkar mest under vinter och sommar-månaderna, uppvägs till viss del av en förändring av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna.

## Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -156,6 Mkr under perioden (-183,2). Catena har gjort en större omläggning och förlängning av 2 266 Mkr av koncernens swapavtal som totalt omfattar en volym om 4 458 Mkr. Befintliga swappar med ett

negativt verkligt värde, inklusive upplupna kupongräntor, om 276,6 Mkr har stängts per 23 mars 2017. Omläggningen har gjorts värdenneutral, vilket innebär att kostnaden för stängningen av de gamla swapparna samt upplupna kupongräntor inte påverkat likviditeten under perioden utan kommer i stället ersättas banken som ett tillägg till gällande swapränta under de nya swapparnas löptid. Som en engångseffekt, beroende på ej erlagd upplupen kupongränta för stängda swapavtal, har första kvartalets räntekostnader påverkats positivt med 16,6 Mkr. Motsvarande kostnad återfinns som del av periodens orealiserade värdeförändring derivat.

## Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 98,3 Mkr till 333,0 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år, vilket är en ökning med 42 procent. De största anledningarna till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat bestånd och en ökad uthyrningsgrad. Andra betydande effekter, som kan beskrivas som av engångskaraktär, är utöver tidigare nämnda omläggning av swapavtal även dekonsolideringseffekten av Tribona redovisat som intressebolag. Den senare påverkade motsvarande period 2016 negativt med 12 Mkr.

Periodens resultat är 531,0 Mkr, vilket är 358,4 Mkr högre än föregående år. Det högre resultatet beror till stor del på värdeförändringar från förvaltningsfastigheter om 356,8 Mkr (133,5) och värdeförändringar av derivat, som på grund av att de långa marknadsräntorna ökat under året, påverkat resultatet positivt med 23,2 Mkr (-143,1). Årets positiva värdeförändring från fastigheter och derivat motverkas delvis av upplösning av goodwill från Tribonaförvärvet med -76,6 Mkr (-38,9).

Den 18 maj 2017 meddelades skiljedom i prövning av tvist angående inlösen av aktier i Tribona AB. Skiljedomen innebär en ökad köpeskilling för aktierna om sammanlagt 8,1 Mkr inklusive arvoden. Eftersom förvärvsanalysen avseende Tribona är stängd redovisas denna extra köpeskilling som kostnad under Värdeförändring goodwill med mera i koncernresultaträkningen.

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

## Regioner

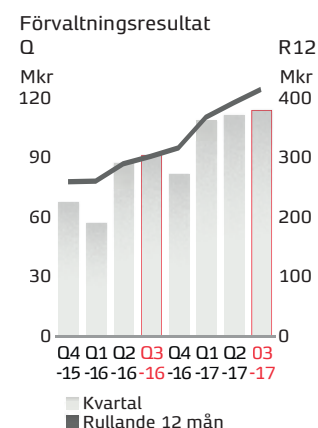
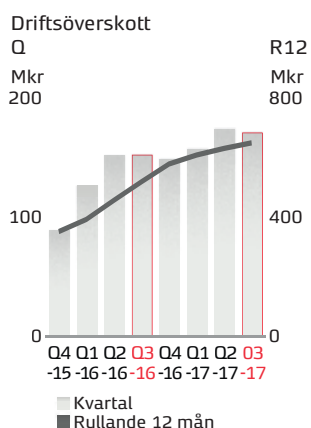
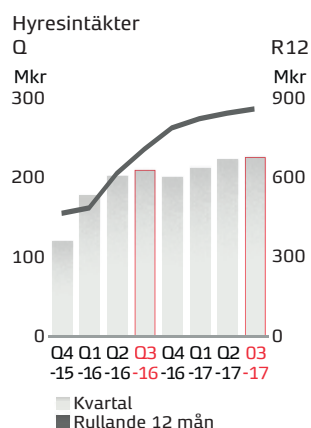
Mkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	Rullande 12-mån	2016 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>						
Göteborg	32,0	32,6	94,8	94,2	126,9	126,3
Helsingborg	37,0	28,8	104,4	85,9	134,0	115,5
Jönköping	22,8	21,8	71,8	63,9	94,4	86,5
Malmö	40,2	34,2	105,3	90,3	132,5	117,5
Stockholm	93,0	91,5	282,3	252,6	370,5	340,8
<b>Totalt</b>	<b>225,0</b>	<b>208,9</b>	<b>658,6</b>	<b>586,9</b>	<b>858,3</b>	<b>786,6</b>

## Regioner

Mkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	Rullande 12-mån	2016 jan-dec
<b>Driftsöverskott</b>						
Göteborg	27,6	27,3	81,4	76,6	108,4	103,6
Helsingborg	26,2	21,9	73,6	63,9	95,4	85,7
Jönköping	17,9	15,8	53,2	44,8	67,5	59,1
Malmö	26,9	20,5	67,6	51,6	80,9	64,9
Stockholm	72,0	66,5	225,1	193,0	296,9	264,8
<b>Totalt</b>	<b>170,6</b>	<b>152,0</b>	<b>500,9</b>	<b>429,9</b>	<b>649,1</b>	<b>578,1</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	Rullande 12-mån	2016 jan-dec
Hysesintäkter	225,0	208,9	658,6	586,9	858,3	786,6
Fastighetskostnader	-54,4	-56,9	-157,7	-157,0	-209,2	-208,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>170,6</b>	<b>152,0</b>	<b>500,9</b>	<b>429,9</b>	<b>649,1</b>	<b>578,1</b>
Central administration	-6,4	-11,1	-22,5	-26,1	-29,4	-33,0
Övriga rörelseintäkter	0,3	1,1	1,1	6,1	5,3	10,3
Övriga rörelsekostnader	-	-0,3	-0,4	-0,4	-6,7	-6,7
Andel i resultat från intresseföretag	2,1	1,6	7,0	-7,9	8,9	-6,0
Finansiella intäkter	0,6	9,2	3,5	16,3	4,8	17,6
Finansiella kostnader	-53,5	-61,5	-156,6	-183,2	-217,7	-244,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>113,7</b>	<b>91,0</b>	<b>333,0</b>	<b>234,7</b>	<b>414,3</b>	<b>316,0</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	86,3	5,1	91,0	9,8
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	125,9	-	270,5	128,4	280,4	138,3
Värdeförändring goodwill m.m.	-	-	-84,7	-38,9	-84,7	-38,9
Värdeförändringar derivat	15,3	-2,6	23,2	-143,1	127,7	-38,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>254,9</b>	<b>88,4</b>	<b>628,3</b>	<b>186,2</b>	<b>828,7</b>	<b>386,6</b>
Periodens skatt	-60,1	-19,1	-97,3	-13,6	-131,9	-48,2
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>194,8</b>	<b>69,3</b>	<b>531,0</b>	<b>172,6</b>	<b>696,8</b>	<b>338,4</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Omräkningsdifferens	-3,3	7,1	-0,3	8,1	-1,1	7,3
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>191,5</b>	<b>76,4</b>	<b>530,7</b>	<b>180,7</b>	<b>695,7</b>	<b>345,7</b>
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	153,8	76,4	471,3	180,7	636,3	345,7
Periodens/Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	37,7	-	59,4	-	59,4	-
<b>Nyckeltal</b>						
Eget kapital, kr per aktie	118,8	102,6	118,8	102,6	118,8	109,1
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	143,7	132,8	143,7	132,8	143,7	135,8
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	4,4	2,1	13,2	5,3	17,9	10,2
Antal utestående aktier, miljoner	35,7	33,2	35,7	33,2	35,7	35,7



# Finansiell ställning

## Kassaflöde

Mkr	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
Resultat före skatt	628,3	186,2	386,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-312,7	31,1	-90,7
Betald skatt	-0,6	-1,6	-1,6
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>315,0</b>	<b>215,7</b>	<b>294,3</b>
Förändring av rörelsefordringar	9,3	-61,1	-99,0
Förändring av rörelseskulder	-31,5	450,6	94,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>292,8</b>	<b>605,2</b>	<b>289,5</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-218,8	-559,9	-827,8
Avyttring av verksamheter	174,3	437,2	462,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-346,9	-362,7	-574,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	140,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,6	-0,3	-0,4
Förändring av finansiella tillgångar	251,5	-50,7	222,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-140,5</b>	<b>-536,4</b>	<b>-578,1</b>
Nyemission	-	-	323,0
Förändring av lån	178,7	-104,3	9,2
Utbetald utdelning	-125,1	-99,7	-99,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>53,6</b>	<b>-204,0</b>	<b>232,5</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>205,9</b>	<b>-135,2</b>	<b>-56,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>145,5</b>	<b>201,5</b>	<b>201,5</b>
Kursdifferens i likvida medel	-	0,2	0,1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>351,4</b>	<b>66,5</b>	<b>145,5</b>

## Rapport över finansiell ställning

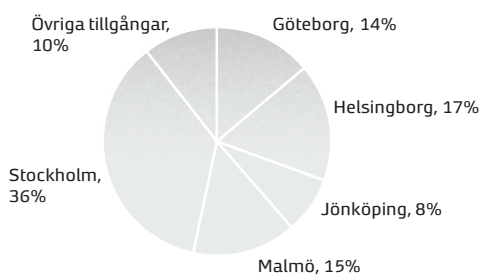
Mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	503,0	627,1	613,5
Förvaltningsfastigheter	11 750,0	10 377,5	10 786,4
Materiella anläggningstillgångar	2,2	2,5	2,3
Finansiella anläggningstillgångar	228,0	705,5	88,2
Uppskjuten skattefordran	136,0	167,0	135,6
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	128,5	158,2	573,4
Likvida medel	351,4	66,5	145,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 099,1</b>	<b>12 104,3</b>	<b>12 344,9</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 246,1	3 410,3	3 899,9
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	63,8	4,4	4,4
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6 073,9	2 860,4	2 788,0
Uppskjuten skatteskuld	1 087,9	1 112,3	1 125,7
Övriga långfristiga skulder	502,0	598,3	517,5
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	689,8	3 682,6	3 669,2
Övriga kortfristiga skulder	435,6	436,0	340,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>13 099,1</b>	<b>12 104,3</b>	<b>12 344,9</b>

Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 99,3 Mkr till 315,0 Mkr (215,7). Kassaflödet har påverkats av såväl betydande förvärv som försäljningar.

Kassautflödet för de fyra tidigare joint venture ägda fastigheterna och övriga förvärvade fastigheter uppgår till 218,8 Mkr.

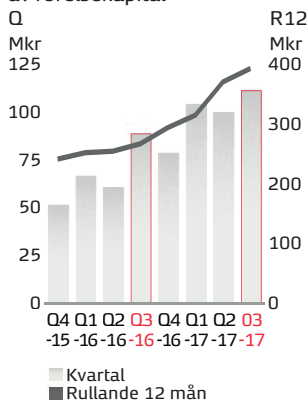
Likvida medel vid periodens slut uppgick till 351,4 Mkr (66,5).

### Fördelning av tillgångar

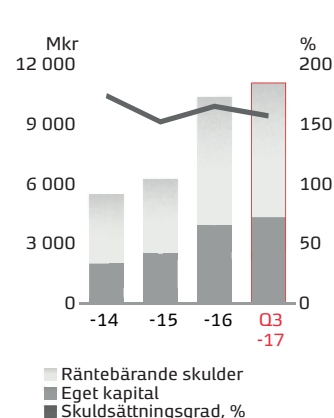


Totala tillgångar, 13 099,1 Mkr

### Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



### Kapitalstruktur



### Förändring i eget kapital

Mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>3 904,3</b>	<b>2 477,8</b>	<b>2 477,8</b>
Lämnad utdelning aktieägare	-125,1	-99,7	-99,7
Nyemission	-	855,9	1 180,5
Omräkningsdifferens	-0,3	8,1	7,3
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	59,4	-	-
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	471,6	172,6	338,4
<b>Utgående balans</b>	<b>4 309,9</b>	<b>3 414,7</b>	<b>3 904,3</b>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	4 246,1	3 410,3	3 899,9
Innehav utan bestämmande inflytande	63,8	4,4	4,4

### Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 6 763,7 Mkr (6 543,0) och låneramen uppgick till 7 324,4 Mkr per den 30 september 2017.

### Räntebindning

År	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2017	1 235,3	2,6	18,3
2018	251,8	1,6	3,7
2019	77,0	0,3	1,1
2020	742,0	1,4	11,0
2021	691,7	4,4	10,2
2022	500,0	3,9	7,4
2023	500,0	3,3	7,4
2024	500,0	3,0	7,4
2025	1 122,0	3,9	16,6
2026	1 143,9	4,2	16,9
<b>Totalt</b>	<b>6 763,7</b>	<b>3,2</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2017-09-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

### Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2017	100,0	0,0	100,0
2018	824,0	824,0	-
2019	2 855,4	2 394,7	460,7
2020	3 477,8	3 477,8	-
>2024	67,2	67,2	-
<b>Totalt</b>	<b>7 324,4</b>	<b>6 763,7</b>	<b>560,7</b>

Catena har under perioden omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 3,9 Mdkr. Räntebindning uppgår i snitt till 4,7 år.

Under perioden har slutlig del av den förskjutna köpeskilling avseende försäljningen av projektet Haga Norra i Solna om 300 Mkr erhållits. Samtidigt har förvärvskrediten avseende Tribona, också 300 Mkr, lösts.

### Obligationsfinansiering

Catenas utestående säkerställda (via pantbrev i fastigheter) obligationsfinansiering uppgår till 878 Mkr och är i sin helhet finansierad via Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF).

SFF emitterar obligationer på den svenska kapitalmarknaden via ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. SFF ägs till lika delar av Catena, Diös, Fabège, Platzer och Wihlborgs.

Under tredje kvartalet har en tvåårig finansiering om 77 Mkr tecknats till en fast ränta om 0,345 procent via SFF.

### 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 -441,3 Mkr (-568,9). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 70 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

### Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2021	2,7	191,7
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
2017	2025	2,4	561,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2026	2,7	572,0
2017	2026	2,7	572,0
<b>Totalt</b>			<b>4 457,6</b>

### Räntesäkringar via räntecap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2013	2018	2,0	251,8
<b>Totalt</b>			<b>251,8</b>



Korsberga 1, Västerås

# Fastighetsbeståndet

## Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	10 786,4	94
Förvärv	785,3	10
Investeringar i befintliga fastigheter	328,1	
Försäljningar	-419,9	-3
Omräkningsdifferens med mera	-0,4	
Orealiserade värdeförändringar	270,5	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>11 750,0</b>	<b>101</b>

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under perioden förvärvat fastigheter till ett värde om 785,3 Mkr och sålt fastigheter för 419,9 Mkr.

Utöver detta så har löpande investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 328,1 Mkr. Det största pågående projektet är på fastigheten Solsten 1:102 i Härryda där Catena uppför en terminal till Bring på 11 200 kvm. På fastigheten har även en utbyggnad av Oriolas höglager nyligen färdigställts.

I fastigheten Tågarp 16:17 i Burlöv har det före detta ICA lagret omvandlats till moderna logistikanläggningar för Espresso House och MatHem, ett arbete som nu har slutförts.

Arbetet i E-City Engelholm, där 58 000 kvm är färdigbyggt, fortgår med projektering av nya etapper.

Även arbetet med Stockholmsfastigheten Nattskiftet 11, som byggts om i etapper de senaste åren, fortgår och Catena arbetar nu med att färdigställa lokaler till Västberga Åkeri och Grönsakshallen Sorunda.

## Fastighetsvärdering

Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under perioden till 270,5 Mkr. Samtidigt har goodwill om 76,6 Mkr lösts upp över resultaträkningen med en bedömning att förväntade samordningseffekter från Tribonaförvärvet nu materialiserats i höjda fastighetsvärden. Förvärvsanalysen avseende Tribona är nu stängd, med en något reducerad goodwill

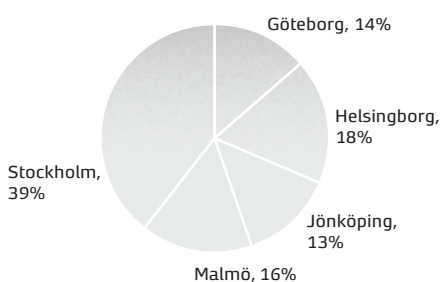
och motsvarande reduktion av uppskjuten skatt som effekt. I och med dessa förändringar består resterande goodwill enbart av vad som är kopplat till redovisad uppskjuten skatt i fastigheterna i det rörelseförvärvade Tribonabeståndet.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under hösten har 2 Mkr av fastighetsbeståndet värderats externt.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2016 sidan 50-51.

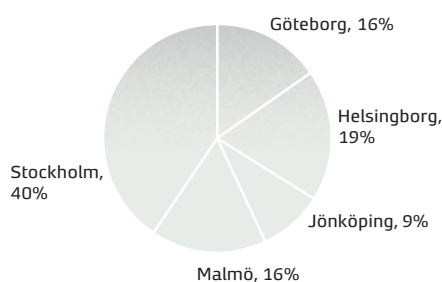
En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller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

Hyresvärde per region



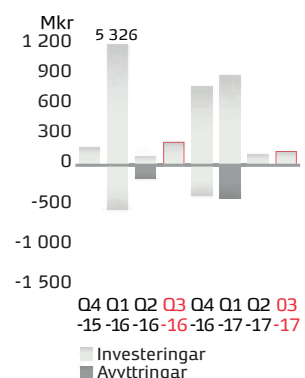
Hyresvärde, 1 026,7 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 11 750,0 Mkr

Investeringar och avyttringar





## Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hysesvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	12	203,8	1 825,7	141,0	98	138,3	86
Helsingborg	24	347,4	2 177,0	183,8	87	159,0	70
Jönköping	12	209,6	1 070,7	136,7	90	123,0	74
Malmö	18	215,7	1 935,3	162,3	98	159,4	64
Stockholm	35	576,8	4 741,3	402,9	94	379,4	80
<b>Totalt</b>	<b>101</b>	<b>1 553,3</b>	<b>11 750,0</b>	<b>1 026,7</b>	<b>93</b>	<b>959,1</b>	<b>76</b>

## Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hysesintäkt/år, Mkr
Sunnanå 5:16	2017-01-10	Malmö	Burlöv	Mark	9,3	0,1
Vångagärdet 20	2017-02-01	Helsingborg	Helsingborg	25 690	101,5	8,0
Kärra 1:23	2017-03-08	Helsingborg	Ängelholm	Mark	3,5	0,1
Morup 5	2017-03-29	Malmö	Malmö	24 931	89,1	15,0
Sunnanå 12:51 *)	2017-03-30	Malmö	Burlöv	16 940	300,0	18,7
Sunnanå 12:52 *)	2017-03-30	Malmö	Burlöv	Mark	120,0	0,0
Plantehuset 2 *)	2017-03-30	Helsingborg	Helsingborg	4 694	60,0	3,2
Plantehuset 3 *)	2017-03-30	Helsingborg	Helsingborg	Mark	80,0	0,0
Del av Björrod 1:3 mfl	2017-07-31	Göteborg	Mölnlycke	Mark	15,3	0,0
Mappen 4	2017-08-16	Stockholm	Linköping	Mark	6,7	0,0
<b>Totalt</b>				<b>72 255</b>	<b>785,4</b>	<b>45,1</b>

\*) Catena har under första kvartalet förvärvat resterande andel av fyra tidigare joint venture ägda fastigheter. Vid omvandling till helägda bolag sker i koncernen först en försäljning av joint venture andelen som gett en reavinst om 68,1 Mkr då bolagen haft en högre värdering vid försäljningstillfället än tidigare. Två av fastigheterna är projektfastigheter, vilket gjort att dessa varit svåra att värdera.

## Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Regulatorn 2 *)	2017-02-23	Stockholm	Huddinge	45 203	365,0	10,0
Ädelmetallen 1	2017-03-15	Jönköping	Jönköping	20 757	96,0	8,2
Boländerna 22:9	2017-07-01	Stockholm	Uppsala	3 546	5,0	0,0
<b>Totalt</b>				<b>69 506</b>	<b>466,0</b>	<b>18,2</b>

\*) Catena har under första kvartalet avyttrat 50 procent av fastigheten Regulatorn 2. Resterande 50 procent har omvandlats till en joint venture-andel. Vid omvandling till joint venture skedde i koncernen först en försäljning av 100 procent vilket genererade en reavinst om 10 Mkr.



Bunkagården Mellersta 2, Helsingborg

Fortsättning Fastighetsbeståndet

## Aktuella fastigheter i urval

### Plantehuset 3, Helsingborg

I ett mycket strategiskt läge där E6 och E4 möts bygger Catena en fastighet om cirka 30 000 kvm med Nowaste som hyresgäst. Fastigheten är en del av det kluster som Catena planerar bygga på området som omfattar 270 000 kvm mark och beräknas ge plats till 105 000 kvm logistikyta.



### Bring, Härryda & Linköping

Catena bygger för närvarande två anläggningar till Bring. I Härryda är Catena mitt i arbetet att uppföra en ny cross-docking terminal med Bring som enda hyresgäst med 11 200 kvm, se bild. I Linköping påbörjar Catena nu uppförandet av en ny fastighet om cirka 6 000 kvm där Bring hyr 2 400 kvm.

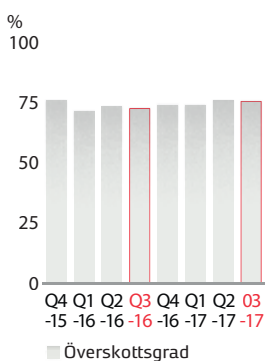


### Nattskiftet 11, Stockholm

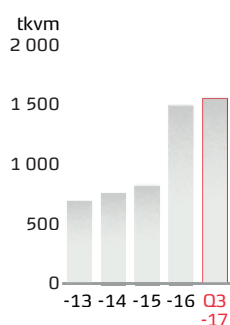
Nattskiftet 11 i Stockholms kommun är en av Catenas större ombyggnadsprojekt där fastigheten om 25 600 kvm förädlats från en terminal med 60-tals standard till ett modernt livsmedelskluster. Just nu pågår hyresgäst Anpassningar till Sorunda Frukt och Grönt samt till Västberga Åkeri.



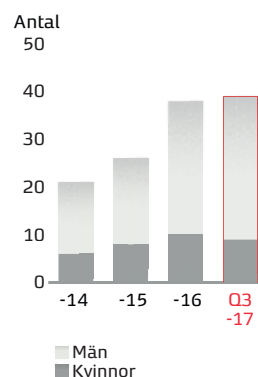
Överskottsgrad



Logistikyta



Personal koncernen



### Aktuell Intjäningsförmåga

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normal-år, kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt som negativt i förhållande till normalår, som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Catenas resultaträkning påverkas även av värdeförändringar och förändringar i fastighetsbeståndet samt av värdeförändringar avseende derivatinstrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftsöverskottet baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd. De finansiella kostnaderna baseras på Catenas genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell låneskuld med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.

### Intjäningsförmåga

Mkr	2017 30 sep
Hyresintäkter	939,7
Fastighetskostnader	-234,9
<b>Driftsöverskott</b>	<b>704,8</b>
Central administration	-31,2
Andel i resultat från intresseföretag	9,0
Finansnetto	-210,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>471,8</b>
Periodens skatt	-103,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>368,0</b>
<b>Nyckeltal</b>	
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	10,30
Antal utestående aktier, miljoner	35,7



Plantehuset 2, Helsingborg

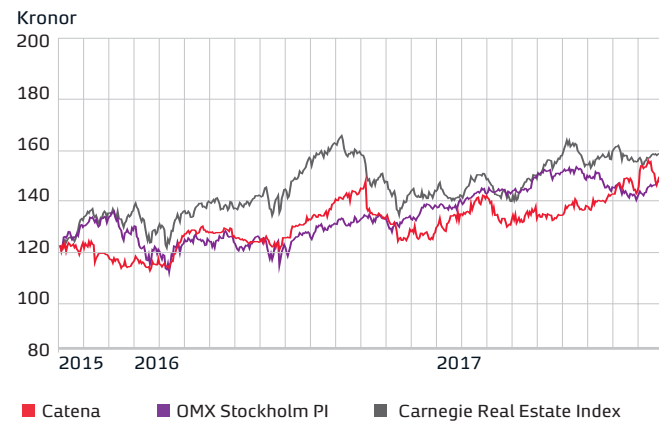
# ► Aktie och ägare

## Catena aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 september 2017 var 146,50 kronor mot öppningskursen den 2 januari 2017 som var 128,50 kronor, vilket innebär en ökning under perioden med 14 procent. Under perioden har Catena-aktien som högst noterats i 153,00 kronor och som lägst i 124,25 kronor.

Per den 30 september har Catena 14 616 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 35 735 506 stycken.

Kursutveckling 2015-10-01 – 2017-09-30



## Ägarstruktur per 2017-09-30, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	31,4
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	11,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 509	9,8
SFU Sverige AB	1 810	5,1
Nordea Investment Funds	1 202	3,4
CGML PB Client Acct-Sweden Treaty (Carve Capital)	951	2,7
Citi Switz AG AS Agent For Clients	905	2,6
Skagen Vekst Verdipapirfond	583	1,6
Danske Capital Sverige AB	565	1,6
BPSS LDN/TR Property Investment TRU	520	1,5
JP Morgan Bank Luxembourg SA	475	1,3
Skagen M2 Verdipapirfond	465	1,3
Origo Quest 1	378	1,1
Övriga aktieägare	9 181	25,5
<b>Totalt</b>	<b>35 736</b>	<b>100,0</b>

## Utdelningspolicy

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

## Finansiell rapportering

2018-02-16 Bokslutskommuniké 2017

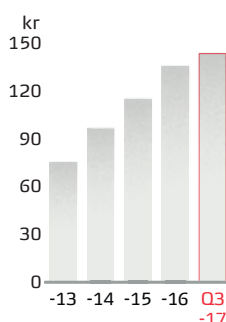
2018-04-26 Årsstämma

## Kontakt

Benny Thögensen, Verkställande direktör  
 benny.thogersen@catenafastigheter.se  
 telefon 0706-608 350

Peter Andersson, Vice VD, CFO  
 peter.andersson@catenafastigheter.se  
 telefon 042-449 22 44

Substansvärde, EPRA NAV



Jordbromalm 4:41, Jordbro

# ► Moderbolagets räkningar

## Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
Nettoomsättning	39,6	32,2	47,6
Kostnad för utförda tjänster	-56,0	-50,3	-70,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-16,4</b>	<b>-18,1</b>	<b>-22,4</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	93,1	75,1	101,0
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	226,6
Räntekostnader och liknande kostnader	-187,5	-245,9	-321,8
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-110,8</b>	<b>-188,9</b>	<b>-16,6</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-0,1
Skatt på periodens resultat	59,8	41,5	-14,3
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-51,0</b>	<b>-147,4</b>	<b>-31,0</b>

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

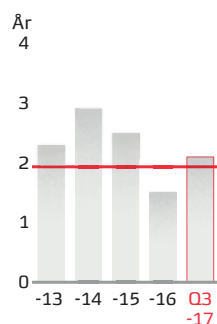
## Balansräkning, moderbolaget

Mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	2,2	2,5	2,3
Finansiella anläggningstillgångar	3 263,3	3 252,6	3 252,6
Uppskjuten skattefordran	97,4	54,6	39,4
Långfristiga fordringar	2,7	4,4	4,1
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	4 285,1	3 571,4	3 983,1
Fordringar på intresseföretag	-	50,5	92,7
Kortfristiga fordringar	12,4	4,2	6,6
Likvida medel	295,8	20,8	113,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 958,9</b>	<b>6 961,0</b>	<b>7 494,5</b>
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
Eget kapital	1 992,8	1 727,9	2 168,9
Obeskattade reserver	0,1	-	0,1
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	441,3	232,2	177,9
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	-	352,0	316,8
Skulder till koncernföretag	5 486,7	4 512,3	4 740,3
Skulder till intresseföretag	3,0	8,4	46,4
Övriga kortfristiga skulder	35,0	128,2	44,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 958,9</b>	<b>6 961,0</b>	<b>7 494,5</b>

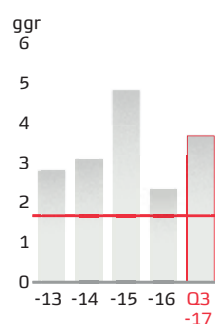


## Finansiella mål

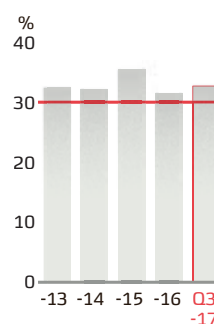
### Genomsnittlig kapitalbindning



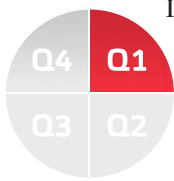
### Räntetäckningsgrad



### Soliditet



## Väsentliga händelser under perioden



I början på året deltog Catena i en säkerställd, via pantbrev i fastigheter, obligation via SFF om totalt 234 Mkr med terminalen Drivremmen 1 i Stockholm. 170 Mkr löper till 2020-04-20 med en fast årlig nominell ränta om 1,42 och 64 mkr med en löptid till 2020-03-09 med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 1 procent med en effektiv marginal om 1,1 procent.

Under februari tecknade Catena avtal och frånträdde 50 procent av Catena Regulatorn AB med fastigheten Regulatorn 2 i Huddinge. Regulatorn 2 har en uthyrningsbar yta om 45 000 kvm med en årlig hyresintäkt om 32 Mkr. Fastigheten, som på sikt inte lämpar sig för logistikverksamhet, kommer utvecklas tillsammans med den nye ägaren, WA Huddinge AB, som kommer arbeta med att ta fram en ny detaljplan för området. Underliggande fastighetsvärde för hela fastigheten var 365 Mkr och köpeskillingen för 50 procent av aktierna uppgick till 77 Mkr.

Catena har den 15 mars tecknat avtal och frånträtt fastigheten Ädelmetallen 1 i Jönköping med en uthyrningsbar yta om 21 000 kvm, och var vid försäljningstillfället på väg att tomställas. Köpeskillning och underliggande fastighetsvärde uppgick till cirka 96 Mkr.

Under mars gjorde Catena en större, värdeneutral, omläggning och förlängning av cirka 2,3 Mdkr av bolagets swapavtal, vilket innebar lägre ränta över en längre period. Den vägda genomsnittliga räntan i swapportföljen sänks med cirka 0,3 procent från 2,6 till 2,3 procent.

Fastigheten Morup 5 i Malmö förvärvades och tillträdades i slutet av mars via en bolagsaffär till ett underliggande värde om 89 Mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 25 000 kvm och en årlig hyresintäkt om 15 Mkr med Bring som säljare och största hyresgäst. Köpeskillingen uppgick till 22 Mkr och finansierades via egen kassa.

Den 30 mars förvärvade Catena resterande del av fyra delägda bolag från Peab för ett totalt underliggande fastighetsvärde om 560 Mkr. Köpeskillning för resterande andel om 50 procent för samtliga bolag och fastigheter uppgick till 104 Mkr. Läs mer om fastigheterna som ingick i affären på sidan 9.



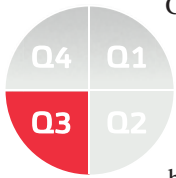
Under april beslutade Catena att investera 106 Mkr i fastigheten Sunnanå 12:52 i Burlöv utanför Malmö med byggstart under hösten 2017. Investeringen består av ett 8 500 kvm stort distributionslager, där hyresavtal tecknats med Svensk Cater AB på tio år, och beräknas ge ett driftsöverskott om cirka 7 Mkr på årsbasis. Inflyttning sker hösten 2018.

Vid årsstämman 2017 utsågs tidigare VD Gustaf Hermelin till ny styrelseordförande för Catena. Samtidigt utsågs dåvarande vice VD Benny Thöggersen till ny VD och som ny vice VD utsågs CFO Peter Andersson. Samtliga tillträdde sina nya tjänster i samband med årsstämman den 27 april 2017. På stämman utsågs även ny ansvarig revisor, Mats Åkerlund.

Under maj har Catena inlett ett samarbete, som en av fyra ägare till det nybildade bolaget Urban Services i Solna, med syfte att erbjuda logistik- och servicetjänster åt främst fastighetsägare, hyresgäster samt bygg- och anläggningsentreprenörer i den expansiva Arenastaden i Solna.

Catena har den 4 maj via SFF deltagit i säkerställd, via pantbrev i fastigheter, obligation om totalt 244 Mkr med terminalerna Burlöv Sunnanå 12:52 och Eskilstuna Ekeby 2:2. Ökningen har skett i SFF:s lån nr 105 som löper med kupong om Stibor 3 månader plus 1,00 procent. Emissionen har emitterats till en effektiv ränta om Stibor 3 månader plus 0,94 procent. Lånet löper till 2020-03-09.





Catena har tecknat avtal med Falvir AB att förvärva resterande 40 procent av Queenswall AB med tillträde 1 oktober 2017. Köpeskillingen uppgår till drygt 70 Mkr. Underliggande fastighetsvärde för färdigställda byggnader samt kvarvarande utvecklingsbar mark uppgår till 498 Mkr. Catena förvärvade övriga 60 procent av bolaget i juli 2015. Bolaget äger idag 205 000 kvm mark utmed E6:an söder om Ängelholm där det färdigställts 58 000 kvm logistikyta anpassad för e-handel.

Under augusti har Catena förvärvat Mappen 4 i Linköping från Linköpings kommun. På den 22 000 kvm stora marken kommer Catena uppföra ett distributionslager om cirka 6 000 kvm med både kyl- och fryslager samt kontor. Investeringen uppgår till 80 Mkr och Bring blir första hyresgästen med 2 400 kvm och flyttar in under sommaren 2018. Ytterligare förhandlingar med hyresgäster pågår och fullt uthyrd uppgår hyresvärdet på årsbasis till cirka 7 Mkr.

Catena har den 31 augusti tecknat ett 7-årigt hyreskontrakt om 30 400 nybyggda kvm med Nowaste Logistics AB. Investeringen uppgår till 220 Mkr. Fastigheten beräknas kunna tas i bruk den 1 september 2018. Årshyran uppgår till cirka 18 Mkr. Catena äger ett markområde om cirka 270 000 kvm mark på Tostarp Industriområde utanför Helsingborg. Här finns möjlighet för nybyggnation av logistikyta om cirka 105 000 kvm och den nya byggnaden åt Nowaste kommer att ligga mitt i ett logistikkluster på bästa skyltläge intill E6:an.

Den 19 september har Catena tecknat ett 10-årigt hyreskontrakt om 3 400 kvm med Cramo AB. Catena kommer att investera 82 Mkr i en helt ny anläggning som kommer att uppföras på Björrods industriområde i Härryda kommun. Fastigheten beräknas kunna tas i bruk under våren 2018 och innefattar lager, kontor och verkstad samt uppställningsplats om 34 000 kvm för Cramos verksamhet. Årshyran uppgår till 6 Mkr.

Erik Paulsson, styrelsemedlem i Catena sedan 2013, har under september meddelat styrelsens ordförande att han kommer lämna sitt uppdrag i styrelsen vid årsstämman den 26 april 2018. Valberedningen kommer nu, i sedvanlig ordning, föreslå val av eventuell ersättare inför årsstämman 2018.

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Catena lämnade den 2 oktober ett erbjudande till aktieägarna i Klockarbäcken Property Investment AB (publ) ("Klockarbäcken") att förvärva samtliga aktier i Klockarbäcken ("Erbjudandet"). Catena erbjuder aktieägarna i Klockarbäcken att som betalning för aktierna i Klockarbäcken erhålla nyemitterade aktier i Catena. Budvärdet motsvarar 110 kronor per aktie i Klockarbäcken. Samtliga aktieägare i Klockarbäckens styrelse, däribland de två största ägarna i Klockarbäcken, har förklarat att de avser att acceptera erbjudandet.

Ny valberedning för årsstämman 2018 har utsetts för Catena. Valberedningen består av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Fredrik Widlund utsedd av Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc), Anders Nelson utsedd av Backahill Kil AB, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Gustaf Hermelin, styrelsens Ordförande samt utsedd av SFU Sverige AB.



Norra Varalöv 31:11, Ängelholm

## 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 slutet av 2017 att vara fortsatt god.

Tillgången på moderna och strategiskt belägna logistiklokaler, gärna intill kombiterminaler, är begränsad. Detta gör att vi räknar med fortsatt god uthyrningsgrad i våra fastigheter framöver. 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 kvm för vårt nyare bestånd av större byggnader och i nybyggnationer.

Detta tillsammans med tillgången på kapital till låga räntnivåer, gör att transaktionsmarknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter är positivt. Pågående skatteutredningsförslag kan dock ha en viss hämmande effekt på transaktioner på kort sikt.

Trots detta ser vi 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 30-37 i årsredovisningen för 2016.

### Närstående

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB, AB Elmsäters i Enhörna och Dina el Midani Architect avseende konsulttjänster.

## Kvartalsöversikt

	2017 kv 3	2017 kv 2	2017 kv 1	2016 kv 4	2016 kv 3	2016 kv 2	2016 kv 1	2015 kv 4
Hysesintäkter, Mkr	225,0	222,1	211,5	199,7	208,9	201,2	176,8	119,1
Driftsöverskott, Mkr	170,6	173,6	156,7	148,2	152,0	151,3	126,6	88,4
Överskottsgrad, %	75,8	78,2	74,1	74,2	72,8	75,2	71,6	74,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	92,8	94,0	93,0	92,0	91,7	85,6	95,5
Förvaltningsresultat, Mkr	113,7	110,9	108,4	81,3	91,0	86,8	56,9	67,2
Periodens resultat, Mkr	194,8	159,9	176,3	165,8	69,3	63,4	39,9	145,3
Avkastning på eget kapital, %	4,6	3,9	4,4	4,5	2,1	1,9	1,4	6,0
Soliditet, %	32,9	32,3	32,1	31,6	28,2	28,0	28,4	35,7
Börskurs vid periodens slut, kr	146,50	135,50	132,00	128,50	142,00	123,00	125,00	115,75
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	3,11	2,79	2,91	2,22	2,65	1,81	2,15	1,99
Resultat per aktie, kr	4,4	3,9	4,9	4,7	2,1	1,9	1,3	5,6
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	143,7	141,1	139,2	135,8	132,8	130,1	128,8	115,0



# Nyckeltal, koncernen

 Nyckeltal <sup>1,2)</sup>

Definitioner

	2017 jan-sep	2016 jan-sep	Rullande 12-mån	2016 jan-dec	
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Hysesintäkter, Mkr	658,6	586,9	858,3	786,6	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	500,9	429,9	649,1	578,1	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.
Överskottsgrad, %	76,1	73,2	75,6	73,5	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hyresvärde, Mkr	1 026,7	900,8	1 026,7	925,7	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	92,0	93,4	93,0	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	57,6	63,0	57,6	59,9	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 553,3	1 451,7	1 553,3	1 490,9	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
<b>Finansiella</b>					
Förvaltningsresultat, Mkr	333,0	234,7	414,3	316,0	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	628,3	186,2	828,7	386,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	531,0	172,6	696,8	338,4	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	13 099,1	12 104,3	13 099,1	12 344,9	
Avkastning på eget kapital, %	12,9	5,9	18,0	10,6	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	5,4	7,3	6,9	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,3	3,3	2,3	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,5	3,2	3,6	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Räntebindning, år	4,7	3,5	4,7	3,5	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	2,1	2,1	2,1	1,5	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	32,9	28,2	32,9	31,6	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill, %	34,2	29,8	34,2	33,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill.
<b>Aktierelaterade</b>					
Börskurs vid periodens slut, kr	146,50	142,00	146,50	128,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr <sup>3)</sup>	8,81	6,61	11,04	8,87	
Eget kapital per aktie, kr	118,82	102,61	118,82	109,13	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>3)</sup>	9,32	7,19	11,62	9,53	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr <sup>3)</sup>	13,20	5,29	17,87	10,20	
Substansvärde per aktie Epra Nav (inklusive goodwill), kr	157,81	148,20	157,81	149,80	Eget kapital per aktie med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen samt goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknat per aktie.
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	143,73	132,80	143,73	135,80	Eget kapital per aktie med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, beräknat per aktie.
Antal utestående aktier, miljoner	35,7	33,2	35,7	35,7	
P/E-tal	8	15	8	13	Aktiekurs vid årets slut i förhållande till periodens/årets resultat per aktie.

<sup>1)</sup> För uppdelning i kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2016 s. 128-129.

<sup>2)</sup> På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

<sup>3)</sup> Nyckeltal har omräknats retroaktivt med hänsyn till fondemissionselementet i nyemission den 11 oktober 2016.

### 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.

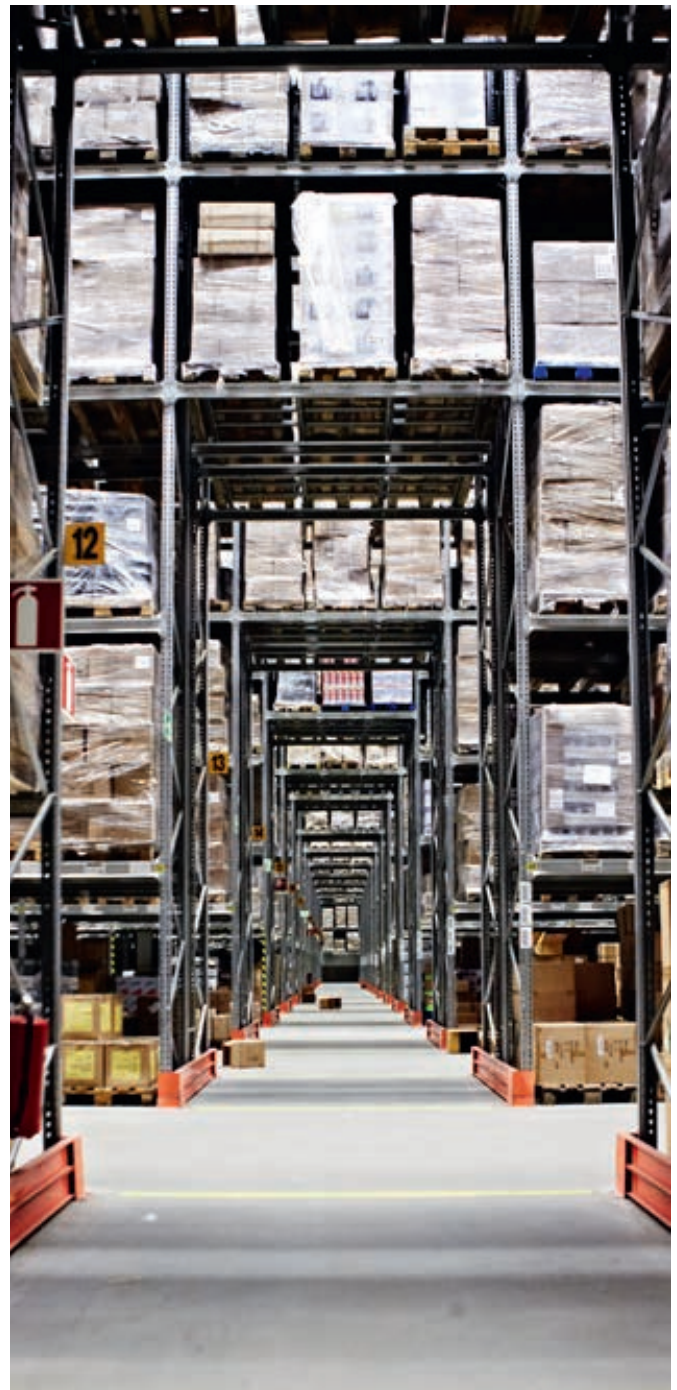
Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering för koncernen och enligt årsredovisningslagen för moderbolaget. De tillämpade redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen från föregående år. Inga av de IFRS och IFRIC-tolkningar som gäller från första januari 2017, 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 2016 i not 20 på sidorna 90-91. 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 26 oktober 2017  
Catena AB  
Styrelsen



Lagret 1, Nässjö

## Kontakt

**Region Göteborg**, Johan Franzén, tel 042-449 22 60 Mail: johan.franzen@catenafastigheter.se

**Region Helsingborg**, Göran Jönsson, tel 042-449 22 66 Mail: goran.jonsson@catenafastigheter.se

**Region Jönköping**, Christian Berglund, tel 0702-17 83 88 Mail: christian.berglund@catenafastigheter.se

**Region Malmö**, Christian Berglund, tel 0702-17 83 88 Mail: christian.berglund@catenafastigheter.se

**Region Stockholm**, Maths Carreman, tel 0730-70 22 12 Mail: maths.carreman@catenafastigheter.se

# ► Catena i korthet

Catena är ett ledande fastighetsbolag inom logistik, som erbjuder företag och tredjepartsoperatörer anpassade, kostnads-effektiva 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 Skandinaviens godsflöden.*

Godsflödena till och från Skandinavien utnyttjar idag separat eller kombinerat sjöfart, flyg, järnväg och landsväg för att samla och lagra godset på utvalda logistik-punkter, varifrån godset kan distribueras vidare till butik och/eller slutförbrukare. På dessa platser, varifrån storstadsregionerna i Skandinavien också lätt kan nås, utvecklar, förvaltar och hyr Catena ut moderna och ändamålsenliga logistikanläggningar.

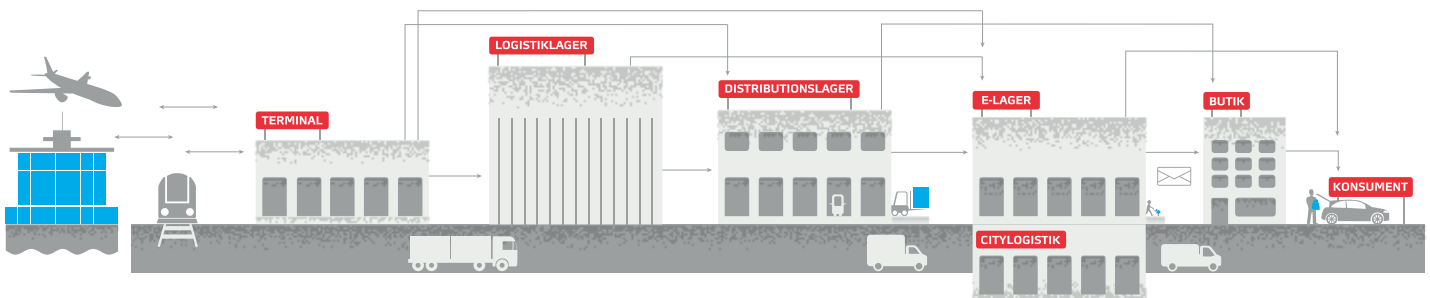
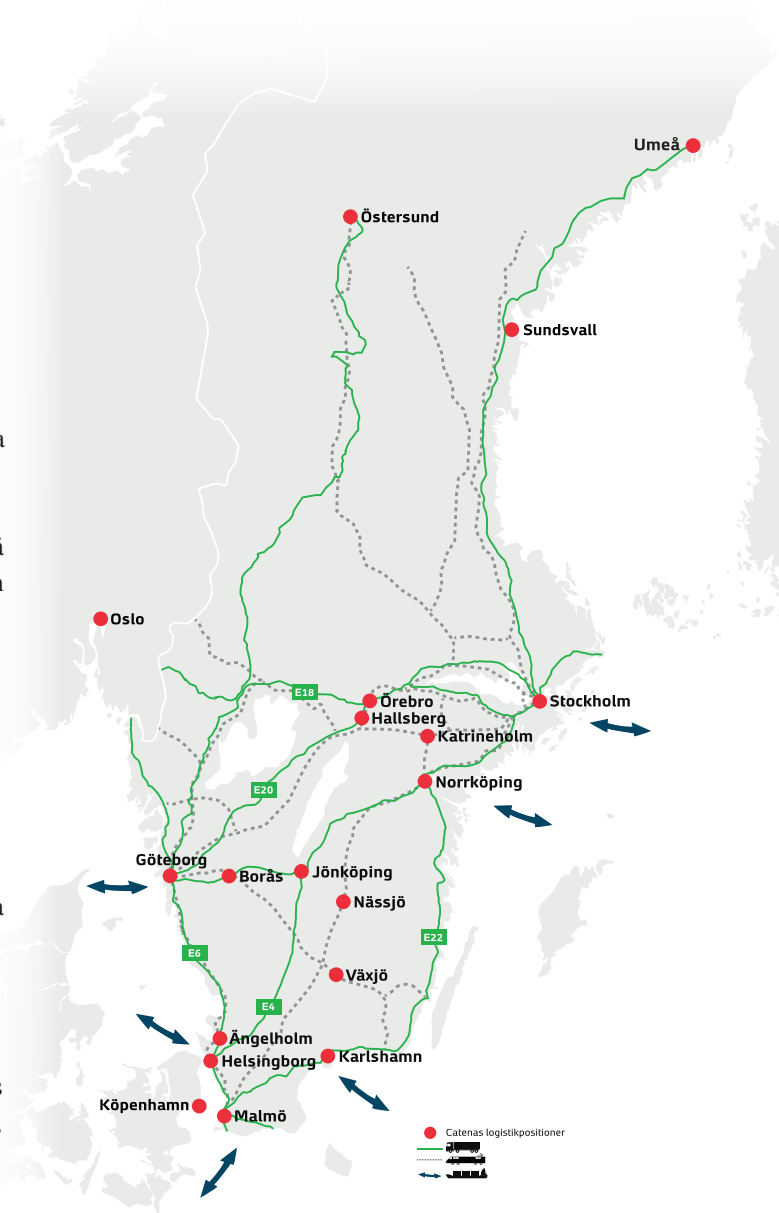
## Affärsidé

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

I Sverige, med sina långa avstånd, är transporterens effektivitet en viktig faktor för företagens lönsamhet. Catenas vision är att länka Skandinaviens godsflöden genom att utveckla och erbjuda strategiskt belägna kostnads- och miljöeffektiva logistikanläggningar som kan försörja växande storstadsregioner med varor.

## 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 lokaler.



# CATENA

Catena äger, utvecklar aktivt och förvaltar effektivt välbelägna logistikfastigheter. Det övergripande målet är att uppvisa ett starkt kassaflöde för att möjliggöra en stabil utveckling samt utdelning till aktieägarna. Catena AB är noterat på Nasdaq Stockholm.

Huvudkontor

**Catena AB (publ)**

Box 5003  
250 05 Helsingborg  
Tel vxl 042-449 22 00

**Bud/besöksadress:**

Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg

Regionkontor

**Catena AB/Göteborg**

JA Prippts Gata 2  
421 32 Västra Frölunda  
Tel vxl 042-449 22 00

**Catena AB/Helsingborg**

Se Huvudkontor

**Catena AB/Jönköping**

Se Catena AB/Malmö

Tel vxl 042-449 22 00

**Catena AB/Malmö**

Lagervägen 4  
232 37 Arlöv  
Tel vxl 042-449 22 00

**Catena AB/Stockholm**

Östra Längdgatan 1  
611 35 Nyköping  
Tel vxl 042-449 22 00