

# CATENA Q3

## Delårsrapport januari – september 2018

- Hyresintäkterna ökade med 22 procent till 805,4 Mkr (658,6).
- Driftsöverskottet ökade med 22 procent till 610,5 Mkr (500,9).
- Förvaltningsresultatet ökade med 27 procent till 422,8 Mkr (333,0).
- Periodens resultat ökade till 665,3 Mkr (531,0), motsvarande ett resultat per aktie om 17,74 kr (13,20), varav värdeförändringar ingår med 325,8 Mkr (295,3).
- Substansvärde per aktie Epra Nav ökade till 164,88 kr (143,73).

## Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Catena har förvärvat och tillträtt fastigheten Snesholm 1:16 i Heby till ett fastighetsvärde om 280 Mkr.
- Försäljning av de kvarvarande 50 procenten av fastigheten Regulatorn 2 i Huddinge har skett till ett fastighetsvärde om 390 Mkr.
- Catena har tecknat avtal om förvärv av 450 000 kvadratmeter mark i det nya logistikläget Stockholm Syd till ett fastighetsvärde om 315 Mkr.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Catena har tecknat avtal om förvärv av 600 000 kvadratmeter mark i anslutning till E-City Engelholm till ett fastighetsvärde om 42,5 Mkr.



FASTIGHETER FÖR **SMARTARE, BÄTTRE OCH SNABBARE** LOGISTIKLÖSNINGAR

Notera : Informationen i denna delårsrapport är sådan som Catena AB (publ) ska offentliggöra enligt lag om värdepappersmarknad. Information lämnades för offentliggörande den 26 oktober klockan 08:00.

## Unik design och miljötänk när Nowaste växer

Nowaste Logistics AB erbjuder skräddarsydda logistik- och lagertjänster inom flera olika branscher och segment. Allt ifrån färskvaror till järnvaror, möbler och kläder. Med kärnkompetens inom automation, IT och personal kan Nowaste Logistics erbjuda helhetslösningar som en av branschens vassaste tredjepartlogistikere inom alla tre segmenten för lagring, det vill säga, torrt, kylt och fryst.

Större uppdragsgivare är bland annat Sveriges största frukt- och gröntföretag, Everfresh, bygg- & järnhandelskedjan Bolist, livsmedelsföretaget Atria samt möbelföretaget Trademax. För dessa kunders räkning hanterar Nowaste Logistics, med en personalstyrka på cirka 500 anställda, idag ett varuvärde av över 8,5 miljarder kronor.

Efter ett års byggande flyttade Nowaste den 1 september in i sitt nya logistiklager på Logistikposition Tostarp intill E6 och E4 strax utanför Helsingborg. Byggnaden har uppförts och ägs av Catena. Lagret har en area om 30 400 kvadratmeter med både en unik design med energieffektiva väggpaneler och smarta värmesystem. Nowaste har flera enheter i Helsingborgsområdet men det är inte tänkt att det nya logistiklagret skall ersätta något annat. Tvärtom finns möjlighet för ytterligare utbyggnad intill europavägsknuten vid Tostarp.

– Både vi och våra uppdragsgivare växer och behovet av ökad kapacitet har funnits en längre tid, säger Nowastes vVD Christian Hallberg. Vi söker också lösningar för att optimera verksamheten och eliminera onödiga processer. Som exempel kan nämnas självkörande truckar som tar bort längre körsträckor med bemannad truck. Allt detta kan vi genomföra i Tostarp, säger Christian Hallberg.

### Unik design på bästa skyltläge

En spännande fasaddesign med runskrift i stormönstrad sträckmetall i mässing möter bilisterna som kör motorvägen förbi Tostarpområdet i Helsingborg. Det är Lindab som levererat stomme, energieffektiva prefabricerade betong- och sandwich-element, tak, fönster, dörrar och portar. Fasaden med de dolda budskapen ska inspirera förbipasserande.

– Tostarp som logistikområde är strategiskt mycket välplacerat på bästa skyltläge precis intill motorvägen innan den delar sig i E4 och E6. Tillsammans med den toppmoderna

anläggningen med energi- och kostnadseffektiva lösningar känns det jätteroligt att kunna erbjuda Nowaste en så unik lösning, säger Catenas regionchef i Helsingborg Göran Jönsson.

100 procent förnyelsebar energi i en Green Building Nowaste logistiklager i Tostarp är uppförd enligt normerna för Green Building. Den totala energiuppvärmningen är maximalt 10 kwh att jämföras med Boverkets krav om 45 kwh. En speciallösning för uppvärmning har valts där luft- och jordvärmeenergi kombineras för optimalt resultat. Nowaste samtliga enheter försörjs till 100 procent av förnyelsebar energi.

– Det är viktigt för både oss och våra kunder att kunna påverka och reducera vårt fotavtryck men också att erbjuda logistikfastigheter med låga operationella kostnader, konstaterar Göran Jönsson.

### Nowaste fortsätter växa

Utöver det nyligen invigda logistiklagret om 30 400 kvadratmeter finns det också en expansionsplan för anläggningen. I en andra etapp ska anläggningen kunna byggas ut med ytterligare 20 000 kvadratmeter. Det innebär att lagret i framtiden kommer att ha en bottenarea om drygt 50 000 kvadratmeter. Den flexibiliteten och skalbarheten är något som Catenas kund Nowaste uppskattar:

– Vi växer såväl organiskt som med fler uppdrag och ser att vi kan konsolidera processer och utöka stordriftsfördelarna för våra kunder konstaterar Christian Hallberg. Vi vill vara en logistikpartner som skapar de logistiska förutsättningarna för att våra kunder ska kunna växa. Växer våra kunder så växer vi. Så enkelt är det!



### Koncernen i siffror

	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	Rullande 12-mån	2017 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	277,9	225,0	805,4	658,6	1 038,8	892,0
Driftsöverskott, Mkr	213,9	170,6	610,5	500,9	780,8	671,2
Överskottsgrad, %	77,0	75,8	75,8	76,1	75,2	75,2
Förvaltningsresultat, Mkr	148,6	113,7	422,8	333,0	529,9	440,1
Periodens/årets resultat, Mkr	294,1	194,8	665,3	531,0	769,0	634,7
Resultat per aktie, kr	7,81	4,40	17,74	13,20	20,72	16,08
Soliditet, %	33,2	32,9	33,2	32,9	33,2	32,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	93,4	95,8	93,4	95,8	94,7

## Framtidens logistiklägen säkras med starka kassaflöden

Förvaltningsresultatet uppgick till drygt 52 procent av våra hyresintäkter. Vi kan konstatera ett fortsatt stabilt kassaflöde som ger möjligheter att fortsätta identifiera och utveckla morgondagens logistiklägen.

Genom ett uthålligt och aktivt arbete förbättras löpande driftsöverskott, uthyrningsgrad och hyresintäkter. Det ligger bakom förvaltningsresultatet som ökade med 27 procent jämfört med motsvarande period 2017. I princip utgör förvaltningsresultatet även vårt kassaflöde före förändringar av rörelsekapital.

### Väl rustade för fortsatt tillväxt

Långa och hållbara kundrelationer med stabila hyresgäster är grundläggande för Catena, något som tydliggörs i resultaten vi visar. Vår kundbas avspeglar dessutom förskjutningen mot digital handel, ett resultat av vår ambition att tidigt identifiera förändringar i marknaden för att ha kapacitet att möta nya behov. Likaså är återkommande, värdeskapande markköp en strategi som resulterat i att vi idag har en markreserv om cirka 1,7 miljoner kvadratmeter som möjliggör framtida investeringar när rätt tillfälle och kund finns på plats. Långsiktigheten vad gäller både kunder och marktytor, i kombination med ett starkt kassaflöde och en skuldsättning som vid varje tillfälle är väl avvägd, gör oss väl rustade för exempelvis stigande räntor eller avkastningskrav. Det är ett gott utgångsläge som möjliggör fortsatt fokus på projekt- och platsutveckling.

### Platsutveckling är vår kärnkompetens

Våra logistikpositioner Sunnanå utanför Malmö och Tostarp utanför Helsingborg är båda goda exempel på hur Catena utvecklar framtida logistiklägen i anslutning till landets stora varuflöden. I en föränderlig omvärld är förmågan och kompetensen att identifiera attraktiva lägen avgörande.

Med vårt avtal om förvärv av 450 000 kvadratmeter mark på nya logistikläget Stockholm Syd i Nykvarns kommun vill vi säkra ytterligare en logistikposition som svarar mot de behov som uppstår när flöden, handel och köpmönster förändras. Vi ser nu näringslivsatsningar söder om Stockholm med expansiva planer och stora investeringar, bland annat i Flemingsberg. Samtidigt ser vi också att kraven på snabbare leveranstider ökar och med det som bakgrund är Logistikposition Stockholm Syds geografiska läge sällsynt gynnsamt. Närheten till europavägar, hamn, industrispår och flygplats ger kapacitet att hantera den stora mängd gods som kommer söder ifrån och som ska försörja en växande huvudstad på ett effektivt och resurssnålt sätt i framtiden. Läget och den förvärvade marken har stor potential för framtida lager- och terminalanläggningar som möjliggör en hållbar leveranskedja där alla led är fullt optimerade.



### Kunder i framkant

Att arbeta med kunder som driver utvecklingen framåt är ett privilegium. Våra anläggningar som hyrs av tredjepartslogistikerna Nowaste och Dream Logistics är exempelvis utgångspunkt för nytänkande och hållbara logistiklösningar som förnyar branschen och tillsammans med framgångsrika e-handelsbolag som Apotea, Boozt, MatHem och Mat.se bidrar vi till den digitala handelns utveckling. Catena tillför värde genom att erbjuda fastigheter som motsvarar högt satta krav men också genom att vara en aktiv samtalspartner som förstår logistik och flöden och utmanar utifrån vår horisont – nära kundrelationer utvecklar båda parter.

### Effektiv organisation som levererar

Med endast ett fyrtiotal medarbetare är rätt val i varje enskild situation avgörande för att vi ska nå våra mål. En aktuell prioritering är att integrera hållbarhet i våra processer ytterligare, både som en affärsmöjlighet och för att reducera risk. Ett självklart förhållningssätt men precis som inom alla andra områden behöver vi ständigt vara på tå för att säkerställa att vi fattar fortsatt kloka beslut.

Det är en utmaning att vara lyhörda och snabba när det gäller och samtidigt våga hålla fast vid långsiktiga strategier, jag kan stolt konstatera att vi lyckas med våra föresatser.

Helsingborg i oktober 2018  
Benny Thøgersen, VD

# Intäkter och resultat

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 22 procent till 805,4 Mkr (658,6). Ökningen beror framförallt på förvärv och färdigställande av större projekt.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 79 procent av den totala årshyran. Detta innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv, färdigställda projekt och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till drygt 5 år.

### Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2018	41	7,6	1
2019	133	124,4	11
2020	86	102,8	9
2021	45	203,9	18
2022	32	104,8	9
2023	25	125,6	11
2024+	61	468,3	41
<b>Totalt</b>	<b>423</b>	<b>1 137,4</b>	<b>100</b>

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -194,9 Mkr (-157,7) beroende på ett större fastighetsbestånd men även ett ökat underhåll av fastigheterna. Den kalla vintern med ovanligt mycket snö har också ökat kostnaderna.

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 sommarmånaderna, uppvägs till viss del av en förändring av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna.

## Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -178,1 Mkr under årets tre första kvartal (-156,6). Ökningen av finansiella kostnader beror delvis på ett större fastighetsbestånd men huvudsakligen beror skillnaden på den omläggning av swappar som genomfördes under första kvartalet 2017 och som då påver-

kade finansieringskostnaden positivt med 16,6 Mkr som en engångseffekt. De finansiella kostnaderna, rensat för föregående års omläggning av swappar har ökat med 3 procent samtidigt som lånevolymen har vuxit med 22 procent.

Detta visar att Catenas arbete med att sänka räntenivån har gett resultat. Jämfört med tredje kvartalet 2017 har Catena sänkt den genomsnittliga räntan med 0,3 procentenheter till 2,9 procent (3,2).

## Resultat

Förvaltningsresultatet ökade, trots de högre finansella kostnaderna, med 89,8 Mkr till 422,8 Mkr jämfört med föregående period, vilket är en ökning med 27 procent. Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat bestånd. Andel i resultat från intresseföretag är väsentligt högre än föregående period och beror i huvudsak på värdejustering samt resultat från avyttringen av vårt innehav i fastigheten Huddinge Regulatorn 2.

Periodens resultat är 665,3 Mkr, vilket är 134,3 Mkr högre än föregående år. Värdeförändringar på fastigheter och goodwill är 1,4 Mkr lägre än motsvarande period föregående år medan värdeförändring på derivat är 31,9 Mkr högre än föregående år. Detta som en effekt av att de långa marknadsräntorna ökat under året. De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Den 14 juni tog Riksdagen beslut om nya skatteregler för företagssektorn. Beslutet innebär bland annat en sänkning av bolagsskatten i två steg, till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021. Som konsekvens av beslutet har Catena gjort en preliminär omvärdering av uppskjutna skattefordringar och -skulder vilket innebär en skatteintäkt av engångskaraktär om cirka 67 Mkr.

### Driftsoverskott regioner

	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	Rullande 12-mån	2017 jan-dec
Göteborg	37,0	27,6	107,0	81,4	136,8	111,2
Helsingborg	33,2	26,2	93,2	73,6	120,5	100,9
Jönköping	16,4	17,9	47,3	53,2	61,5	67,4
Malmö	26,4	26,9	80,4	67,6	105,8	93,0
Stockholm	100,9	72,0	282,6	225,1	356,2	298,7
<b>Totalt</b>	<b>213,9</b>	<b>170,6</b>	<b>610,5</b>	<b>500,9</b>	<b>780,8</b>	<b>671,2</b>

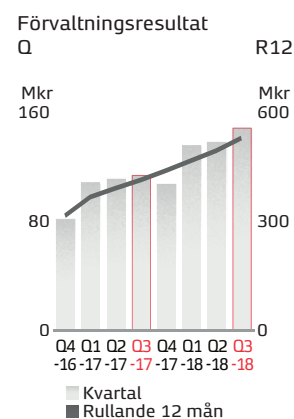
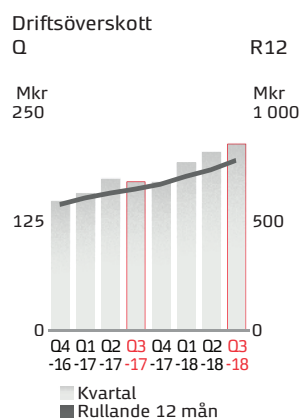
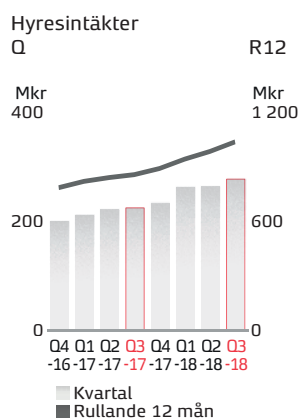
## Hyresintäkter regioner

Mkr	jul-sep 2018		jul-sep 2017		jan-sep 2018		jan-sep 2017		Rullande 12 mån		2017	
	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*
Göteborg	42,3	2,1	32,0	1,8	123,2	5,7	94,8	3,9	158,7	7,8	130,3	6,0
Helsingborg	45,8	3,4	37,0	3,0	128,8	9,3	104,4	7,7	170,5	12,0	146,1	10,4
Jönköping	24,3	3,2	22,8	2,5	70,1	8,7	71,8	8,5	92,2	11,0	93,9	10,8
Malmö	42,2	9,6	40,2	8,4	126,2	27,7	105,3	23,1	165,9	36,6	145,0	32,0
Stockholm	123,3	9,9	93,0	6,4	357,1	29,1	282,3	20,7	451,5	34,1	376,7	25,7
<b>Totalt</b>	<b>277,9</b>	<b>28,2</b>	<b>225,0</b>	<b>22,1</b>	<b>805,4</b>	<b>80,5</b>	<b>658,6</b>	<b>63,9</b>	<b>1 038,8</b>	<b>101,5</b>	<b>892,0</b>	<b>84,9</b>

\* Varav vidarefakturerade kostnader.

## Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	Rullande 12-mån	2017 jan-dec
Hyresintäkter	277,9	225,0	805,4	658,6	1 038,8	892,0
Fastighetskostnader	-64,0	-54,4	-194,9	-157,7	-258,0	-220,8
<b>Driftsöverskott</b>	<b>213,9</b>	<b>170,6</b>	<b>610,5</b>	<b>500,9</b>	<b>780,8</b>	<b>671,2</b>
Central administration	-7,4	-6,4	-23,6	-22,5	-32,0	-30,9
Övriga rörelseintäkter	0,4	0,3	1,8	1,1	2,4	1,7
Övriga rörelsekostnader	-	-	-0,2	-0,4	-0,9	-1,1
Andel i resultat från intresseföretag	-0,9	2,1	10,3	7,0	11,6	8,3
Finansiella intäkter	0,6	0,6	2,1	3,5	2,7	4,1
Finansiella kostnader	-58,0	-53,5	-178,1	-156,6	-234,7	-213,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>148,6</b>	<b>113,7</b>	<b>422,8</b>	<b>333,0</b>	<b>529,9</b>	<b>440,1</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	2,7	-	4,6	86,3	4,6	86,3
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	154,8	125,9	266,1	270,5	286,7	291,1
Värdeförändring goodwill m.m.	-	-	-	-84,7	-	-84,7
Värdeförändringar derivat	59,4	15,3	55,1	23,2	57,7	25,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>365,5</b>	<b>254,9</b>	<b>748,6</b>	<b>628,3</b>	<b>878,9</b>	<b>758,6</b>
Periodens skatt	-71,4	-60,1	-83,3	-97,3	-109,9	-123,9
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>294,1</b>	<b>194,8</b>	<b>665,3</b>	<b>531,0</b>	<b>769,0</b>	<b>634,7</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Omräkningsdifferens	-	-3,3	7,8	-0,3	12,3	4,2
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>294,1</b>	<b>191,5</b>	<b>673,1</b>	<b>530,7</b>	<b>781,3</b>	<b>638,9</b>
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	294,1	153,8	673,1	471,3	781,3	579,5
Periodens/Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-	37,7	-	59,4	-	59,4
<b>Nyckeltal</b>						
Eget kapital, kr per aktie	136,64	118,82	136,64	118,82	136,64	122,86
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	164,88	143,73	164,88	143,73	164,88	149,85
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	7,81	4,40	17,74	13,20	20,72	16,08
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	35,7	37,7	35,7	37,7	37,4





### Förändring i eget kapital

Mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>4 596,5</b>	<b>3 904,3</b>	<b>3 904,3</b>
Lämnad utdelning aktieägare	-168,4	-125,1	-125,1
Nyemission <sup>1)</sup>	50,0	–	250,0
Omräkningsdifferens	7,8	-0,3	4,2
Förvärv av minoritetsandel	–	–	-63,8
Transaktioner med minoritetsägare	–	–	-7,8
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	–	59,4	59,4
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	665,3	471,6	575,3
<b>Utgående balans</b>	<b>5 151,2</b>	<b>4 309,9</b>	<b>4 596,5</b>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	5 151,2	4 246,1	4 596,5
Innehav utan bestämmande inflytande	–	63,8	–

<sup>1)</sup> Nyemission om 50 Mkr (2018) och 250 Mkr (2017) har använts för kvittning av förvärvsskulder.

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 8 270,9 Mkr (6 763,7) och låneramen uppgick till 8 960,7 Mkr per den 30 september 2018.

Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 1 384 Mkr. Räntebindning uppgår i snitt till 3,3 år.

### Räntebindning

År	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2018	2 521,6	2,1	30,5
2019	376,0	0,7	4,6
2020	843,0	0,8	10,2
2021	764,4	4,9	9,2
2022	500,0	3,8	6,0
2023	500,0	3,2	6,0
2024	500,0	2,8	6,0
2025	1 122,0	3,8	13,6
2026	1 143,9	4,1	13,9
<b>Totalt</b>	<b>8 270,9</b>	<b>2,9</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2018-09-30. Marginal är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

### Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2018	284,8	184,8	100,0
2019	2 639,0	2 299,2	339,8
2020	3 781,0	3 781,0	–
2021	2 193,5	1 943,5	250,0
>2022	62,4	62,4	–
<b>Totalt</b>	<b>8 960,7</b>	<b>8 270,9</b>	<b>689,8</b>

### Obligationsfinansiering

Catenas utestående säkerställda (via pantbrev i fastigheter) obligationsfinansiering uppgår till 1 228 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, Fabege, Platzer och Wihlborgs.

Catena har under perioden tecknat nya finansieringsavtal om 350 Mkr via SFF.

### Certifikatsfinansiering

Catena har under april månad upprättat ett företagscertifikatsprogram med en ram om 2 Mdkr. Programmets certifikat har en löptid på maximalt 364 dagar. Arrangör av programmet är Swedbank AB som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank. För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställda (via pantbrev i fastigheter) backupfaciliteter. Nuvarande backupfacilitet löper på 3 år med en ram om 1 Mdkr.

På balansdagen var utestående volym 750 Mkr.

### Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivaten marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -390,4 Mkr (-441,3). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 55 procent av koncernens räntebärande skulder.

### 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	2021	2,8	22,0
2017	2021	2,8	50,8
2017	2025	2,3	561,0
2017	2025	2,4	561,0
2017	2026	2,7	572,0
2017	2026	2,7	572,0
<b>Totalt</b>		<b>2,3</b>	<b>4 530,4</b>

# Fastighetsbeståndet

## Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	13 131,1	109
Förvärv*	433,7	5
Investeringar i befintliga fastigheter	456,0	
Försäljningar	-46,5	-3
Omräkningsdifferens	17,0	
Fastighetsregleringar med mera	0,0	-5
Orealiserade värdeförändringar	266,1	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>14 257,4</b>	<b>106</b>

\* Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och med tillägg för transaktionskostnader.

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under perioden förvärvat fem fastigheter, varav två stycken regleras in i befintliga fastigheter, med ett bokfört värde om 433,7 Mkr och sålt tre fastigheter med bokfört värde om 46,5 Mkr.

Utöver detta har löpande investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 456,0 Mkr. Det största pågående projektet är på fastigheten Plantehuset 3 på Logistikposition Tostarp i Helsingborg där Catena uppfört ett logistiklager på 30 400 kvadratmeter till Nowaste (se sidan 2). Samtidigt fortlöper arbetet med att hyra ut och projektera för nya hyresgäster.

På fastigheten Mappen 4 i Linköping fortgår arbetet med en ny lagerbyggnad om drygt 6 000 kvadratmeter. Bring har flyttat in i sin del och Pågens och ytterligare en hyresgästs del är under slutförande.

På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö har Svensk Caters distributionslager nu färdigställt och arbetet med Chefs Culinars distributionslager om 7 600 kvadratmeter fortlöper. Inom kort påbörjas även byggandet av ett 36 000 kvadratmeter stort multihyresgästlager.

På fastigheten Björrod 1:205 i Härryda kommun har nu Cramo flyttat in i sitt nya logistiklager om 3 400 kvadratmeter.

## Fastighetsvärdering

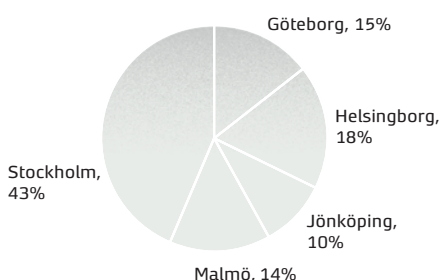
Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under perioden till 266,1 Mkr. Detta motsvarar 2 procent av värdet före justering.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under 2018 har 5,7 Mdkr 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 2017 sidan 55.

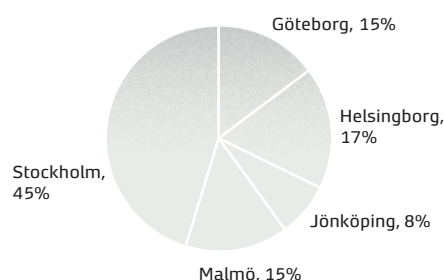
En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller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

Hyresvärde per region



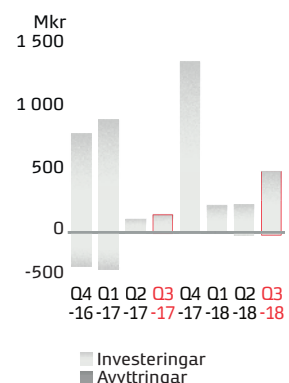
Hyresvärde, 1 187,7 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 14 257,4 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	14	222,9	2 110,7	172,0	99	170,9	87
Helsingborg	23	382,5	2 494,2	211,6	92	195,3	72
Jönköping	12	209,6	1 102,6	117,2	91	107,2	67
Malmö	16	211,0	2 118,1	171,9	97	167,5	64
Stockholm	41	730,3	6 431,8	515,0	96	496,5	79
<b>Totalt</b>	<b>106</b>	<b>1 756,3</b>	<b>14 257,4</b>	<b>1 187,7</b>	<b>96</b>	<b>1 137,4</b>	<b>76</b>

### Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hysesintäkt/år, Mkr
Mappen 1 *)	18-02-28	Stockholm	Linköping	22 388	68,1	9,0
Magneten 6	18-07-02	Stockholm	Umeå	Mark	20,0	0,6
Snesholm 1:16	18-07-02	Stockholm	Heby	38 000	280,2	19,0
Sunnanå 1:20 o 1:21	18-09-04	Malmö	Burlöv	Mark	21,7	1,1
Hästhagen 5 *)	18-09-17	Helsingborg	Helsingborg	11 575	45,0	0,2
<b>Totalt</b>				<b>71 963</b>	<b>435,0</b>	<b>29,9</b>

\*) Inreglering i befintlig fastighet.

### Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Sothönan 19	18-03-06	Stockholm	Katrineholm	Mark	1,8	0,7
Tappen 1	18-05-18	Göteborg	Borås	5 700	25,0	1,2
Kroksabeln 17	18-08-14	Helsingborg	Helsingborg	7 416	21,2	0,1
Del av Sköns Prästbord 2:4	18-09-24	Stockholm	Sundsvall	Del av mark	2,7	2,6
<b>Totalt</b>				<b>13 116</b>	<b>50,7</b>	<b>4,6</b>



Norra Varalöv 31:11, Ängelholm

Fortsättning Fastighetsbeståndet

## Aktuella fastigheter i urval

### Nattskiftet 11, Stockholm

Västberga är ett av Stockholms bästa logistiklägen där E4/E20 möter Södra länken. Här ligger Catenas fastighet Nattskiftet 11. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 25 617 kvadratmeter och ligger även granne med en annan av Catenas fastigheter, Drivremmen 1. En stor del av fastigheten har de senaste åren byggts om för att anpassas till den största hyresgästen Grönsakshallen Sorundas verksamhet. Tillsammans med hyresgästen har vi förvandlat den gamla lagerbyggnaden till en hypermodern anläggning för matdistribution där kunden bland annat hanterar frukt & grönt, fisk och kött.



### Vångagärdet 20, Helsingborg

Catena förvärvade den cirka 26 000 kvadratmeter stora fastigheten, belägen i södra Helsingborg, i början av 2017 när den förra ägaren valde att flytta sin verksamhet. Sen dess har Catena arbetat med att fylla fastigheten och har attraherat en rad olika bolag att flytta in i nyrenoverade lokaler. Nästa att flytta in blir Solid Försäkring som hyr två våningsplan av kontorsbyggnaden. Lokalen är just nu i slutfasen av anpassningen för att passa hyresgästens behov. Det finns fortfarande plats för fler hyresgäster och arbetet med att fylla de sista vakanserna fortlöper.

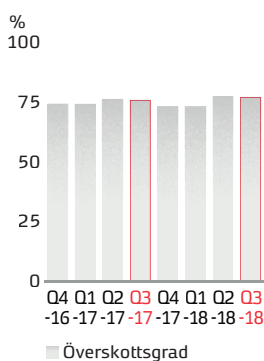


### Logistikposition Sunnanå, Burlöv

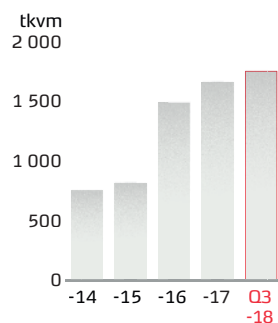
På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö fortgår arbetet med att bygga. För närvarande är de två första byggnaderna färdiga, DHL terminalen och Svensk Cater. I detta nu ligger fokus på att samtidigt som uppförandet fortgår av Chefs Culinars lager samt multihyresgästslagret så har Catena förvärvat ytterligare cirka 120 000 kvadratmeter mark, där Catena har startat arbetet med planprocess för att ge plats för ytterligare byggnader i ett fantastiskt logistikläge i hjärtat av Öresundsregionen.



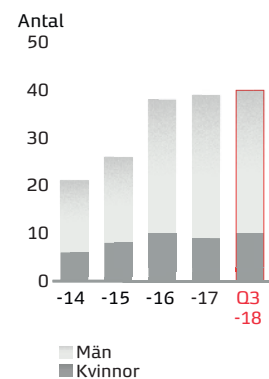
Överskottsgrad



Logistikyta



Personal koncernen



## Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2018 30 sep	2018 30-jun	2018 31-mar	2017 31-dec	2017 30-sep
Hysesintäkter	1 112,8	1 085,7	1 061,9	1 042,6	939,7
Fastighetskostnader	-276,3	-269,6	-263,6	-260,6	-234,9
<b>Driftsöverskott</b>	<b>836,5</b>	<b>816,2</b>	<b>798,3</b>	<b>782,0</b>	<b>704,8</b>
Central administration	-32,4	-32,4	-32,0	-32,0	-31,2
Andel i resultat från intresseföretag	-10,0	0,0	7,0	8,0	9,0
Finansnetto	-232,7	-231,1	-225,6	-230,5	-210,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>561,4</b>	<b>552,7</b>	<b>547,7</b>	<b>527,5</b>	<b>471,8</b>
Periodens skatt	-123,5	-121,6	-120,5	-116,0	-103,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>437,9</b>	<b>431,1</b>	<b>427,2</b>	<b>411,5</b>	<b>368,0</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	11,6	11,5	11,4	11,0	10,3
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,4	37,4	37,4	35,7

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Eftersom denna uppställningen inte är att likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår, 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 ränteförändring. Catenas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastig-

hetsbeståndet 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.

## Direktavkastning

%	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec
EPRA NIY (initial direktavkastning)	6,0	6,1	6,2	6,3
EPRA "topped-up" NIY (normaliserad direktavkastning)	6,4	6,4	6,6	6,7

Catena presenterar här direktavkastning i form av "Net Initial Yield (NIY)" och "Topped-up Net Initial Yield" i enlighet med EPRAs definitioner. Båda nyckeltalen beräknas utifrån Förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för ägd andel av förvaltningsfastigheter i joint ventures och efter avdrag för utvecklingsmark och ännu ej färdigställda projekt. Net initial yield (NIY) baseras på kontrakterad årshyra för fastigheter i egen portfölj samt vår andel av kontrakterad årshyra i fastigheter ägda i joint ventures

efter avdrag för instegsrabatter. Från dessa årshyror görs avdrag för förväntade drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration. Det på detta sätt beräknade driftsöverskottet skiljer sig från "Aktuell intjäningsförmåga" framförallt genom att kontrakterad årshyra och kostnader för ännu ej färdigställda projekt ej räknas med. I beräkningen av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.



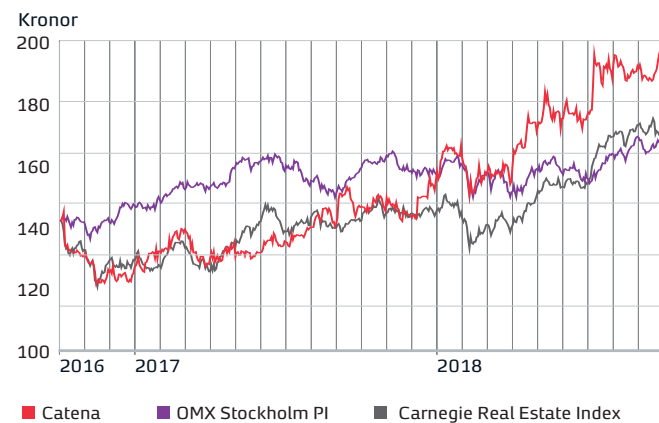
# Aktie och ägare

## Catena aktien

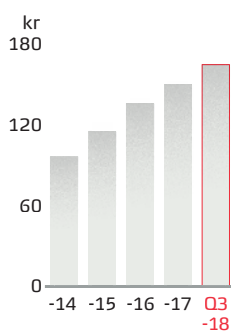
Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 28 september 2018 var 199,00 kronor mot öppningskursen den 2 januari 2018 som var 159,40 kronor, vilket innebär en ökning under året med 24,8 procent. Under perioden har Catena-aktien som högst noterats i 200,50 kronor och som lägst i 148,00 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per den 30 september 2018 har Catena 14 619 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 37 698 853 stycken.

## Kursutveckling 2016-09-30 – 2018-09-30



## Substansvärde per aktie, EPRA NAV



## Ägarstruktur per 2018-09-30, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,8
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	10,5
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 676	7,1
SFU Sverige AB	1 810	4,8
Kilen 134 Strängnäs AB	1 678	4,5
Nordea Investment Funds	1 077	2,9
Handelsbankens Fonder	1 000	2,7
Citi Switz AG AS Agent For Clients	921	2,4
State Street Bank & Trust Com., Boston	791	2,1
Skagen M2 Verdipapirfondet	566	1,5
State Street Bank & Trust Co, W9	548	1,5
SEB Investment Management	538	1,4
BNP Paribas Sec Services London, W8IMY	520	1,4
Övriga aktieägare	10 382	27,4
<b>Totalt</b>	<b>37 699</b>	<b>100,0</b>

## Utdelningspolicy

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

## Finansiell rapportering

2019-02-15	Bokslutskommuniké 2018
2019-04-25	Årsstämma 2019
2019-04-25	Delårsrapport januari – mars 2019

## 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



Rosersberg 11:81, Sigtuna

# Moderbolagets räkningar

## Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Nettoomsättning	36,1	39,6	44,0
Kostnad för utförda tjänster	-57,5	-56,0	-73,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-21,4</b>	<b>-16,4</b>	<b>-29,8</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	124,5	93,1	137,6
Resultat från andelar i koncernbolag	977,3	–	49,4
Räntekostnader och liknande kostnader	-167,4	-187,5	-259,7
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>913,0</b>	<b>-110,8</b>	<b>-102,5</b>
Bokslutsdispositioner	–	–	-17,1
Skatt på perioden/årets resultat	7,8	59,8	-45,2
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>920,8</b>	<b>-51,0</b>	<b>-164,8</b>

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

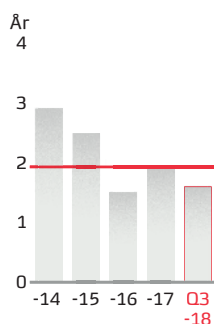
## Balansräkning, moderbolaget

Mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1,6	2,2	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	3 236,2	3 263,3	3 263,3
Uppskjuten skattefordran	80,4	97,4	96,8
Långfristiga fordringar	2,6	2,7	2,3
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	4 462,8	4 285,1	5 201,9
Fordringar på intresseföretag	3,4	–	0,2
Kortfristiga fordringar	21,7	12,4	5,9
Likvida medel	160,1	295,8	38,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 968,8</b>	<b>7 958,9</b>	<b>8 611,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	2 931,3	1 992,8	2 128,9
Obeskattade reserver	17,2	0,1	17,2
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	748,3	–	–
Övriga långfristiga skulder	390,9	441,3	439,2
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	–	–	439,0
Skulder till koncernföretag	3 844,7	5 486,7	5 534,9
Skulder till intresseföretag	–	3,0	6,1
Övriga kortfristiga skulder	36,4	35,0	45,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 968,8</b>	<b>7 958,9</b>	<b>8 611,1</b>

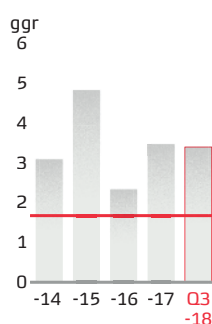


### Finansiella mål

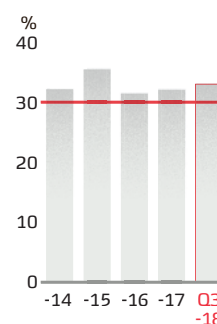
#### Genomsnittlig kapitalbindning



#### Räntetäckningsgrad



#### Soliditet



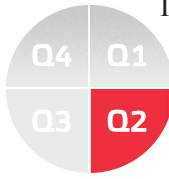
## Väsentliga händelser under perioden



I slutet av februari tecknade Catena ett sjuårigt avtal med Chefs Culinar och investerar 115 Mkr i ett nytt distributionslager på fastigheten Sunnanå 12:52 utanför Malmö. Byggnationen av det 7 600 kvadratmeter stora lagret startade under våren och kommer när det är färdigt att innehålla lagerdel för koloniala varor såväl som kylda och frysta varor. Investeringen beräknas ge ett driftsöverskott om cirka 8 Mkr på årsbasis. Byggnaden blir den tredje som Catena uppför på sitt utvecklingsområde Logistikposition Sunnanå utanför Malmö.

Den 28 februari förvärvade och tillträdde Catena fastigheten Mappen 1 i Linköping. Förvärvet skedde som fastighetsaffär till ett värde om 68,1 Mkr. Den uthyrningsbara ytan består av 22 600 kvadratmeter och tomtarealen är 110 000 kvadratmeter med bygggrätt om cirka 30 000 kvadratmeter. Hyresvärdet, för den i stort sett uthyrda fastigheten, uppgår till drygt 9 Mkr med kvarvarande hyrestid på cirka två år. Fastigheten är belägen intill Catenas två andra fastigheter i området, Mappen 3 och Mappen 4.

Catena har i samarbete med Foodhills AB och Backahill AB startat ett gemensamt bolag, Foodhills Fastighet AB. Catena har en ägarandel på 45 procent, Backahill 45 procent och Foodhills AB äger resterande 10 procent av fastighetsbolaget. Utsedd VD för bolaget är Mikael Halling, som under många år fungerat som vice VD och Senior Advisor hos Catena. Foodhills Fastighet AB förvärvade den 1 mars fastigheterna Bjuv 23:1, del av Selleberga 17:1 och Lunnahus 4:2 i Bjuvs kommun från Findus som varit brukare av fastigheten under många år och haft både huvudkontor och produktion på platsen. Affären gjordes som en fastighetstransaktion till ett värde om 85 Mkr med tillträde den 1 mars. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om drygt 100 000 kvadratmeter. Fastigheten hade vid förvärvstillfället inga hyresgäster. Det uppskattade hyresvärdet uppgår till cirka 35 Mkr.



I mitten av april upprättade Catena ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 Mdkr. Arrangör av programmet är Swedbank AB som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank. För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställt (via pantbrev i fastigheter) backupfaciliteter.

Den 4 maj hölls en investerarpresentation och den 7 maj emitterade Catena företagscertifikat för 750 Mkr på löptider om 4, 6 och 9 månader under det nyupprättade certifikatsprogrammet med en snittränta om 0,39 procent. Löptiden för certifikaten kommer att uppgå till högst 364 dagar.

Den 27 april tecknade Catena hyresavtal med DS Smith och Lekia och investerar ytterligare 358 Mkr på Logistikposition Sunnanå, strax utanför Malmö. Det blir Catenas fjärde etablering på området och kommer att omfatta två byggnader med gemensam lastgård och parkering. Byggnaderna blir multihyresgästlager med totalt 36 000 kvadratmeter lager och kontorsyta. Lekia hyr 6 000 kvadratmeter och DS Smith hyr 5 800 kvadratmeter med inflyttning under tredje kvartalet 2019. Fullt uthyrt beräknas de två nya byggnaderna ha ett hyresvärde om cirka 26 Mkr.

Catena tecknade den 8 maj ett sjuårigt avtal med Procurator med en årshyra om 9,4 Mkr och investerar 107 Mkr i fastigheten Tahe 1:64, belägen i Torsviks industriområde intill E4:an i Jönköping. Fastigheten byggs ut med 16 000 kvadratmeter till totalt 41 800 kvadratmeter. I och med uthyrningen är nu i stort sett samtliga logistikytor uthyrda i fastigheten. Procurator beräknas kunna flytta in i fastigheten under slutet av 2019.



Solsten 1:102, Härryda



Den 2 juli tecknade Catena och Domarbo Skog AB avtal om att Catena förvärvat fastigheten Snesholm 1:16 i Heby kommun, Uppsala län. Fastigheten förvärvades genom en bolagsaffär till ett åsatt fastighetsvärde om 280 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till 77 Mkr, varav 50 Mkr erläggs med nyemitterade aktier i Catena. Teckningskursen i emissionen om cirka 175 kr per Catena-aktie baserades på de tio senaste handelsdagarnas snittkurs innan tillträdesdagen och innebär att Domarbo Skog AB äger 285 330 nya aktier i Catena, vilket motsvarar 0,76 procent av samtliga aktier efter emissionen. Fastigheten har en tomtareal om cirka 83 000 kvadratmeter och en uthyrningsbar yta om cirka 38 000 kvadratmeter som är fullt uthyrd till Apotea, ett hyresvärde om drygt 18 Mkr med en kvarvarande hyresavtalsperiod på 11,5 år.

Catena har tecknat avtal om försäljning av resterande 50 procent av bolaget Huddinge Regulatorn 2 AB till ett underliggande fastighetsvärde om 390 Mkr. Affären skedde som bolagsförsäljning och köpare är som tidigare WA Fastigheter AB som tillträdde hela fastigheten den 3 september 2018. Köpeskillingen för den resterande joint venture andelen uppgick till drygt 95 Mkr, vilket var i nivå med bokfört värde. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om drygt 45 000 kvadratmeter och en markarea om 62 000 kvadratmeter. Den årliga hyresintäkten uppgår till drygt 32 Mkr och är i dagsläget nästan fullt uthyrd. Catena bedömer att fastigheten inte på sikt har ett läge för logistikändamål.

Den 31 juli offentliggjorde Catena att man ökat antalet aktier och röster i Catena AB (publ), på grund av en riktad nyemission av aktier. Det totala antalet aktier i Catena ökade med 285 330 aktier och röster. Catenas registrerade aktiekapital per den 31 juli 2018 uppgick till 165 874 953,20 kronor fördelat på 37 698 853 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag och varje aktie berättigar till en (1) röst vid bolagsstämma i Catena.

I mitten av september tecknade Catena avtal med Smedberg Logistik- & Industrimark AB om förvärv av 450 000 kva-

dratmeter mark på nya logistikläget Stockholm Syd i Nykvarns kommun.

Området som är en del av fastigheten Ånsta 1:1 är beläget vid E20 och i nära anslutning till E4 endast 45 km söder om Stockholm city. Området utgör en del av det framväxande logistikcentret Stockholm Syd mellan Södertälje och Nykvarn som utöver lokaliseringen vid europavägar även erbjuder närhet till hamn, industrispår och flygplats. Planarbete pågår för den förvärvade fastigheten och detaljplan för lager, logistik och industribyggnader på markområdet förväntas vinna laga kraft under 2019. Affären sker via en bolagsaffär till ett åsatt fastighetsvärde om 315 Mkr. I affären ingår också ett antal åtaganden, såsom dagvattenhantering, gator med mera, som bekostas av säljaren. Avtalet är villkorat med förutsättningen att detaljplanen antas och vinner laga kraft senast 2020, i samband med det sker även tillträde.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Ny valberedning för årsstämman 2019 har utsetts för Catena. Valberedningen består av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Fredrik Widlund utsedd av Endicot 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.

Catena har tecknat avtal med markägaren Peter Valtinat om förvärv av 600 000 kvadratmeter mark i anslutning till E-City Engelholm där bland annat e-handelsföretaget Boozt har sitt lager. Den förvärvade fastigheten Kärra 1:9 i Ängelholms kommun är belägen på ett utmärkt logistikläge i nära anslutning till både E6 och E4. Förvärvet möjliggör byggnation av moderna och effektiva logistikanläggningar med en uppskattad yta om drygt 200 000 kvadratmeter till en investering om cirka 1 Mdkr på sikt. Förvärvet sker via det av Catena helägda dotterbolaget Queenswall Två AB till ett fastighetsvärde om 42,5 Mkr. Avtalet är villkorat med förutsättningen att förvärvstillstånd beviljas. Planarbete har inletts för den förvärvade fastigheten och beräknas pågå under drygt två år.



Snesholm 1:16, Heby

## Övrigt

### Marknadsutsikter

Över tid 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 logistiktor förväntas därför under slutet av 2018 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 kvadratmeter för vårt nyare bestånd av större byggnader och i nybyggnationer.

Även i dagens volatila aktie- och räntemarknader ser vi fortsatt positivt på tillgång av kapital till låga räntenivåer, vilket gör att transaktionsmarknaden för effektiva, energisparta och rätt placerade logistikfastigheter är stabil, och vi ser goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren. Vi följer ständigt utvecklingen på världens aktie- och räntemarknader och är förberedda för en utveckling på båda håll. Det är inte bara uppgångar som skapar affärsläge.

### 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 34-43 i årsredovisningen för 2017.

### Närstående

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB.

## Kvartalsöversikt

	2018 kv 3	2018 kv 2	2018 kv 1	2017 kv 4	2017 kv 3	2017 kv 2	2017 kv 1	2016 kv 4
Hyresintäkter, Mkr	277,9	264,3	263,2	233,4	225,0	222,1	211,5	199,7
Driftsöverskott, Mkr	213,9	204,0	192,6	170,3	170,6	173,6	156,7	148,2
Överskottsgrad, %	77,0	77,2	73,2	73,0	75,8	78,2	74,1	74,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	95,2	94,6	94,7	93,4	92,8	94,0	93,0
Förvaltningsresultat, Mkr	148,6	138,3	135,9	107,1	113,7	110,9	108,4	81,3
Periodens resultat, Mkr	294,1	194,6	176,6	103,7	194,8	159,9	176,3	165,8
Avkastning på eget kapital, %	5,9	4,1	3,8	2,3	4,6	3,9	4,4	4,5
Soliditet, %	33,2	31,5	32,5	32,3	32,9	32,3	32,1	31,6
Börskurs vid periodens slut, kr	199,00	174,80	164,80	155,50	146,50	135,50	132,00	128,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	3,99	3,69	2,97	2,89	3,11	2,79	2,91	2,22
Resultat per aktie, kr	7,81	5,20	4,72	2,89	4,40	3,86	4,94	4,68
Substansvärde per aktie Epra Nav, kr	164,88	156,40	155,92	149,85	143,73	141,08	139,18	135,76



# Nyckeltal, koncernen

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

Definitioner

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	Rullande 12-mån	2017 jan-dec	
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Hysesintäkter, Mkr	805,4	658,6	1 038,8	892,0	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	610,5	500,9	780,8	671,2	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighets-skatt, tomträttsavgäld och fastighets-administration.
Överskottsgrad, %	75,8	76,1	75,2	75,2	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hysesvärde, Mkr	1 187,7	1 026,7	1 187,7	1 109,9	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	93,4	95,8	94,7	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	58,0	57,6	58,0	57,6	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 756,3	1 553,3	1 756,3	1 661,6	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
<b>Finansiella</b>					
Förvaltningsresultat, Mkr	422,8	333,0	529,9	440,1	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	748,6	628,3	878,9	758,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	665,3	531,0	769,0	634,7	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	15 508,1	13 099,1	15 508,1	14 246,6	
Avkastning på eget kapital, %	13,7	12,9	16,3	14,9	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	6,0	7,4	7,1	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,7	3,3	3,5	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,9	3,2	2,9	3,2	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Räntebindning, år	3,3	4,7	3,3	4,1	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	1,6	2,1	1,6	1,9	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	33,2	32,9	33,2	32,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill, %	34,3	34,2	34,3	33,4	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill.
<b>Aktierelaterade</b>					
Börskurs vid periodens slut, kr	199,00	146,50	199,00	155,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	10,66	8,81	13,56	11,70	
Eget kapital per aktie, kr	136,64	118,82	136,64	122,86	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,27	9,32	14,28	12,30	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	17,74	13,20	20,72	16,08	
Substansvärde per aktie Epra Nav (inklusive goodwill), kr	178,22	157,81	178,22	163,29	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	164,88	143,73	164,88	149,85	Eget kapital per aktie med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, beräknat per aktie.
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	35,7	37,7	37,4	
P/E-tal	10	8	10	10	Aktiekurs vid periodens/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 2017 s. 132-133

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

### 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 2018, bedöms ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Från den 1 januari 2018 tillämpar Catena IFRS 9 "Finansiella instrument" och IFRS 15 "Intäkter från avtal med kunder". Avseende IFRS 9 har koncernen inte räknat om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler. Varken klassificering och värdering eller nya nedskrivningsmodellen ger någon effekt på koncernens finansiella ställning och resultat. Avseende IFRS 15 som reglerar hur redovisning av intäkter ska ske så har Catena

utvärderat koncernens kontrakt och intäktsredovisningen påverkas inte vid en övergång till IFRS 15. Catena har valt att göra övergången till IFRS 15 med framåtriktad tillämpning med upplysningar.

Implementeringen innebär ingen retroaktiv justering i eget kapital men innebär tillkommande upplysningar.

### 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 2017 i not 19 på sidorna 91-93. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

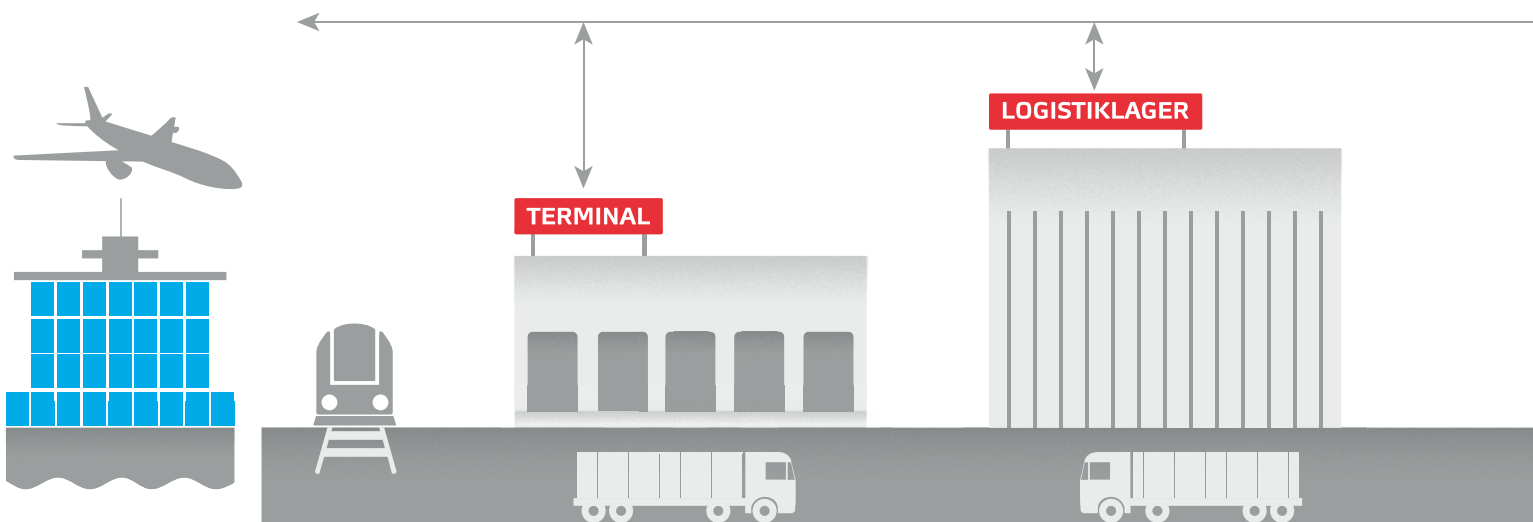
Styrelsen och verkställande direktören intygar att denna rapport ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och de företag som ingår i koncernen står inför.

Helsingborg 25 oktober 2018

Catena AB

Styrelsen

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



# 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 Skandinavien 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 Skandinavien 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.

## Kontakt

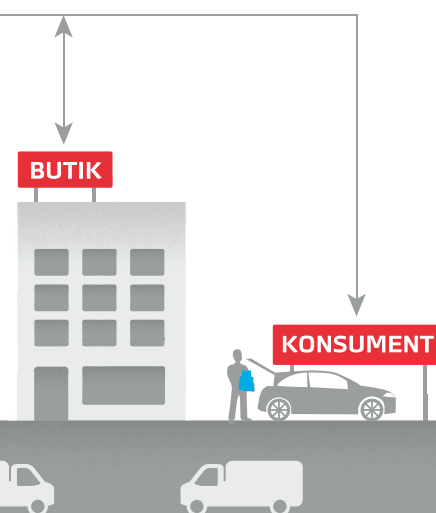
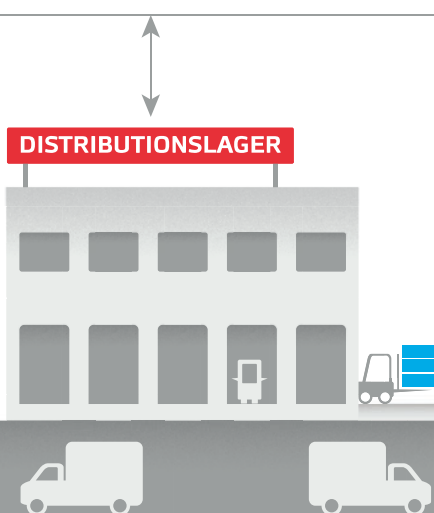
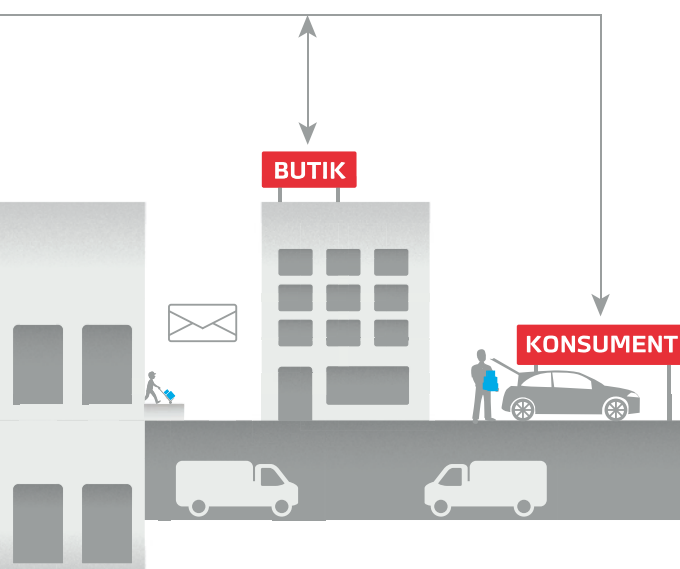
**Region Göteborg**, Johan Franzén, tel 042-449 22 60  
Mail: johan.franzen@catenafastigheter.se

**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

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**

Fibervägen 2  
435 33 Mölnlycke  
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