

## Delårsrapport januari – juni 2014

- Fastighetsintäkterna ökade med 45 procent till 211,6 Mkr (146,0).
- Driftsöverskottet ökade med 60 procent till 160,4 Mkr (100,1).
- Förvaltningsresultatet ökade med 36 procent till 102,1 Mkr (75,3).
- Periodens resultat blev 46,8 Mkr (72,8), motsvarande ett resultat per aktie om 1,85 kr (6,34), varav värdeförändringar på fastigheter ingår med 21,9 Mkr (9,9). Minskningen av periodens resultat mot föregående år beror på värdeförändringar på derivat som ingår med -64,0 Mkr (0,0).

## Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Förvärv av fastigheten Varla 6:15 i Kungsbacka för 82 Mkr och försäljning av fastigheten Jakobsberg 22:16 i Järfälla för 15 Mkr.
- Catena har tecknat avtal om finansiering avseende 2,1 Mdr, varav 0,5 Mdr avser ny finansiering.
- Mark- och miljödomstolen tillstyrker Catenas utvecklingsplaner för bostäder och lokaler i Solnaprojektet – "Haga Norra".



## Affärsidé

Catenas affärsidé är att äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

### Regioner

Mkr	2014 apr-jun	2013 apr-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec
<b>Fastighetsintäkter</b>					
Stockholm	56,9	30,6	100,3	67,1	142,1
Göteborg	29,1	21,7	58,5	43,2	90,9
Öresund	19,0	17,5	40,1	35,7	77,2
Projekt Solna	6,5	-	12,7	-	6,6
<b>Totalt</b>	<b>111,5</b>	<b>69,8</b>	<b>211,6</b>	<b>146,0</b>	<b>316,8</b>
<b>Driftsöverskott</b>					
Stockholm	47,7	22,0	79,4	46,6	101,8
Göteborg	22,2	15,5	42,0	28,5	62,0
Öresund	14,3	13,5	28,7	25,0	52,9
Projekt Solna	5,2	-	10,3	-	4,6
<b>Totalt</b>	<b>89,4</b>	<b>51,0</b>	<b>160,4</b>	<b>100,1</b>	<b>221,3</b>

### Koncernen i siffror

	2014 apr-jun	2013 apr-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec
Fastighetsintäkter, Mkr	111,5	69,8	211,6	146,0	316,8
Driftsöverskott, Mkr	89,4	51,0	160,4	100,1	221,3
Förvaltningsresultat, Mkr	59,4	37,9	102,1	75,3	147,0
Periodens resultat, Mkr	24,0	40,4	46,8	72,8	138,4
Resultat per aktie, kr	1,0	3,5	1,9	6,3	9,8
Överskottsgrad, %	80,2	73,1	75,8	68,6	69,9
Soliditet, %	29,9	21,9	29,9	21,9	32,6
Uthyrningsgrad, %	89,1	86,5	89,1	86,5	87,2

## Fokus region Öresund

Öresund är Nordens största region sett till befolkningen. Den är också porten till kontinenten. Stora godsflöden för export, import eller lokal konsumtion transporteras via Öresundsbron och ett stort antal hamnar i Skåne, Blekinge och Danmark.

Catenas Öresundsregion innefattar 13 fastigheter där merparten är belägna i Helsingborg och Malmö. Den sammanlagda ytan uppgår till cirka 172 tkvm, vilket gör den till Catenas minsta region.

Regionkontoret ligger i Helsingborg, där också landets näst största containerhamn återfinns. På plats i Helsingborg finns regionchef och teknisk förvaltare, vilket ger lokal närvaro i området och skapar förutsättningar för kontroll över uthyrningsprocessen. Den lokala närvaron bidrar även till att göra Catena till en tydlig och tillgänglig hyresvärd i ett av Sveriges bästa logistiklägen där Helsingborg fungerar som ett nav för järnvägstrafik och tung lastbils- trafik längs E4 och E6.

Detaljplanen för trafikplats Flansbjerg och trafikplats Sunnanå trädde i laga kraft under vårvintern 2014, vilket nu möjliggör för Catena att expandera regionen söderut genom utbyggnad av industri-, logistik- och kontorsverksamhet på södra sidan om väg 11, som har en nära förankring till Öresundsbron och hamnen i Malmö. Planområdets läge nära de båda trafikplatserna är strategiskt och ger ur logistiksynpunkt mycket goda förutsättningar för transporter vidare till det överordnade trafiknätet.



Kopparverket 11, Helsingborg (omslagsbild)

# Kraftig resultatökning i Catena

**Catena uppvisar en markant förbättring av förvaltningsresultat och operativt kassaflöde under första halvåret. En kraftig ökning av intäkterna i kombination med marginell ökning av fastighetskostnaderna gör att vi levererar på ett mycket tillfredsställande sätt.**

Catenas tillväxt framgår med all tydlighet av vår resultaträkning. Förvaltningsresultatet ökar med hela 36 procent till 102 Mkr. Resultatökningen beror delvis på att bolaget är större, men också på att intäkterna ökar betydligt mer än fastighetskostnaderna +45 procent jämfört med +12 procent. Den positiva utvecklingen märks också i nyckeltalen. Uthyrningsgraden stiger till 89 procent att jämföra med 88 procent föregående kvartal och 87 procent vid årsskiftet. Under andra kvartalet hade vi en stark nettoinflyttning på drygt 9 Mkr. Ökad uthyrningsgrad och ett synnerligen gott arbete med energieffektiviseringar gör att överskottsgraden stiger till höga 76 procent, jämfört med 71 procent sista mars och 70 procent vid årsskiftet.

Varför är det då så viktigt med ett starkt förvaltningsresultat och ett starkt operativt kassaflöde? Med en genomsnittlig avkastning på våra logistikfastigheter på dryga 7 procent och en låneränta på knappa 3 procent genererar vår fastighetsverksamhet ett stort överskott som andas långsiktig stabilitet. Våra logistikfastigheter tarvar endast små löpande investeringar för att vidmakthålla hyresintäktsnivån och våra hyresavtal är långa, vilket minskar risken för tomställning. Ett starkt operativt kassaflöde borgar därför för att vi ska kunna fortsätta att växa både genom investeringar i befintliga fastigheter och förvärv av nya, ge en hög utdelning till våra aktieägare och slutligen ha en hög beredskap för fluktuationer i finansieringskostnader. Personligen tror jag att förmågan att skapa goda kassaflöden kommer att vara vårt signum.

Vi har under kvartalet framför allt stärkt vår ställning i Göteborgsregionen genom förvärvet av fastigheten Varla 6:15 i Kungsbacka för dryga 80 Mkr och fortsatt våra investeringar i Högsbo 21:2 till nya hyresgäster med långa tioåriga hyresavtal.

Under andra kvartalet har vi stärkt vår finansiella situation genom teckning av kreditavtal om 2,1 Mdr, varav 0,5 Mdr är nya krediter. Efter kvartalets slut har vi omförhandlat ytterligare 1,4 Mdr, varav 0,2 Mdr avser ny finansiering. Dessa avtal, tillsammans med tidigare avtal, tryggar inte bara vårt nuvarande finansieringsbehov utan möjliggör också en omfattande tillväxt via nya projekt och förvärv om cirka 900 Mkr.

Vi ser fortsatt positivt på utvecklingen av logistikflöden och därmed nya etableringar av logistikfastigheter. Vi arrangerade i maj för fjärde året i rad en välbesökt seminariedag i Helsingborg – Logistiktrender. Temat var hållbarhet med talare som förra näringsministern Maud Olofsson och Karin Schultz på Naturliga steget i kombination med företrädare för framgångsrika hamn- och distributionsföretag. Dagen bekräftade att det är en spännande bransch vi verkar i och att den har framtiden för sig.



Ängelholm, juli 2014

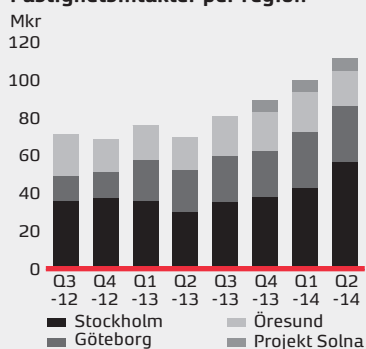
Gustaf Hermelin, VD

# Delårsrapport januari – juni 2014

## Resultaträkning

Mkr	2014	2013	2014	2013	Rullande	2013
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	12 mån	jan-dec
Fastighetsintäkter	111,5	69,8	211,6	146,0	382,4	316,8
Fastighetskostnader	-22,1	-18,8	-51,2	-45,9	-100,8	-95,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>89,4</b>	<b>51,0</b>	<b>160,4</b>	<b>100,1</b>	<b>281,6</b>	<b>221,3</b>
Central administration	-6,9	-	-12,3	-	-20,9	-8,6
Övriga rörelseintäkter	0,2	1,7	0,6	1,7	1,0	2,1
Övriga rörelsekostnader	-	-2,0	-	-2,0	-0,1	-2,1
Andel i resultat från joint venture	0,1	0,2	0,5	0,3	4,8	4,6
Övriga finansiella intäkter	0,2	4,9	0,4	10,0	8,8	18,4
Övriga finansiella kostnader	-23,6	-17,9	-47,5	-34,8	-101,4	-88,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>59,4</b>	<b>37,9</b>	<b>102,1</b>	<b>75,3</b>	<b>173,8</b>	<b>147,0</b>
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-	0,4	-	0,3	2,1	2,4
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10,1	5,3	21,9	9,6	43,2	30,9
Värdeförändringar, derivat	-38,7	-	-64,0	-	-59,6	4,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>30,8</b>	<b>43,6</b>	<b>60,0</b>	<b>85,2</b>	<b>159,5</b>	<b>184,7</b>
Betald skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-6,8	-3,2	-13,2	-12,4	-47,1	-46,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>24,0</b>	<b>40,4</b>	<b>46,8</b>	<b>72,8</b>	<b>112,4</b>	<b>138,4</b>
Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	24,1	40,9	47,2	73,3	114,1	140,2
Periodens resultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,5	-0,4	-0,5	-1,7	-1,8
<b>Nyckeltal före och efter utspädning</b>						
Eget kapital, kr per aktie	65,6	67,7	65,6	67,7	65,6	65,0
Periodens resultat, kr per aktie	1,0	3,5	1,9	6,3	4,5	9,8
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	11,6	25,6	11,6	25,6	25,2
<b>Rapport över totalresultat</b>						
Periodens resultat	24,0	40,4	46,8	72,8	112,4	138,4
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa periodens totalresultat</b>	<b>24,0</b>	<b>40,4</b>	<b>46,8</b>	<b>72,8</b>	<b>112,4</b>	<b>138,4</b>
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	24,1	40,9	47,2	73,3	114,1	140,2
Periodens totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,5	-0,4	-0,5	-1,7	-1,8

### Fastighetsintäkter per region



Hästhagen 4, Helsingborg

## Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 45 procent till 211,6 Mkr (146,0), främst tack vare förvärvade fastigheter och färdigställda projekt.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med lång löptid cirka 75 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid påverkan av förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtals-tiden uppgår till drygt fem år.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 12 procent till -51,2 Mkr (-45,9) under perioden på grund av förvärvade fastigheter. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med cirka 2 Mkr, mycket tack vare framgångsrik energi-effektivisering.

## Finansiella kostnader

Finansiella kostnaderna uppgick till -47,5 Mkr (-34,8) under perioden. Ökningen med 12,7 Mkr är främst hänförlig till en större kreditportfölj till följd av ett större fastighetsbestånd.

## Resultat

Förvaltningsresultatet har ökat med 36 procent till 102,1 Mkr (75,3) under perioden tack vare en kraftig intäktsökning och en begränsad kostnadsökning. Periodens resultat har minskat med 26,0 Mkr till 46,8 Mkr (72,8) till följd av negativa värdeförändringar på derivat. Dessa beror på lägre marknadsräntor men påverkar inte det befintliga kassaflödet.

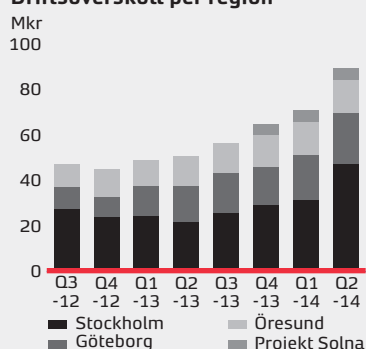
## Närstående

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

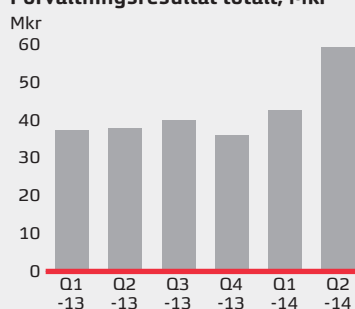
### Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2014	61	10,0	2
2015	41	12,0	3
2016	29	85,3	20
2017	45	78,7	19
2018	7	19,0	5
2019	5	8,1	2
2020+	35	207,8	49
<b>Totalt</b>	<b>223</b>	<b>420,9</b>	<b>100</b>

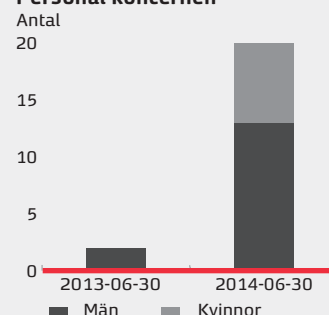
### Driftsöverskott per region



### Förvaltningsresultat totalt, Mkr



### Personal koncernen



## Kassaflöde

Mkr	2014	2013	2013
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Resultat före skatt	60,0	85,2	184,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	41,7	-9,9	3,1
Betald skatt	-	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>101,7</b>	<b>75,3</b>	<b>187,8</b>
Förändring av rörelsefordringar	-4,7	8,9	3,9
Förändring av rörelseskulder	-67,0	-82,3	-9,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>30,0</b>	<b>1,9</b>	<b>181,9</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-145,3	-9,7	89,2
Avyttring av verksamheter	-	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-64,6	-131,8	-268,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter	15,0	-	4,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-	-1,3
Förändring av finansiella tillgångar	-	-	-230,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-195,0</b>	<b>-141,5</b>	<b>-407,1</b>
Förändring av lån	264,2	139,6	438,6
Utbetald utdelning	-51,3	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>212,9</b>	<b>139,6</b>	<b>438,6</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>47,9</b>	<b>0,0</b>	<b>213,4</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>213,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>261,5</b>	<b>0,2</b>	<b>213,6</b>

## Balansräkning

Mkr	2014	2013	2013
	30 jun	30 jun	31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5 270,9	3 541,6	4 722,3
Materiella anläggningstillgångar	1,1	-	1,1
Finansiella anläggningstillgångar	27,1	27,2	31,3
Uppskjuten skattefordran	37,8	7,8	16,1
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	43,4	29,6	53,6
Likvida medel	261,5	0,2	213,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 641,8</b>	<b>3 606,4</b>	<b>5 038,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 682,3	783,1	1 636,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	5,1	6,8	5,4
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	2 869,1	2 414,3	2 954,5
Uppskjuten skatteskuld	292,0	228,7	272,6
Övriga långfristiga skulder	60,3	-	0,8
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	594,0	10,8	8,5
Övriga kortfristiga skulder	139,0	162,7	159,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 641,8</b>	<b>3 606,4</b>	<b>5 038,0</b>

## Analys av kassaflödet

Periodens kassaflöde uppgår till 47,9 Mkr. Kassaflödet har påverkats negativt genom förvärven av fastigheterna i Haninge och Nässjö, för den del av betalningen som ej utgjordes av nyemission till säljarna av fastigheterna, samt av förvärvet av fastigheten i Kungsbacka. Även investeringar i befintliga fastigheter samt betald utdelning har påverkat kassaflödet negativt. Förvärven har delvis finansierats genom upptagande av nya lån, dessutom har ytterligare lån tagits upp för fortsatta investeringar.



Barnarps Kråkebo 1:44, Jönköping



Vindtunneln 1, Borås

## Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 3 463,1 Mkr (2 963,0) och låneramen uppgick till 4 008,9 Mkr per 30 juni.

Catena har under perioden tecknat avtal om finansiering avseende 2,1 Mdr, varav 1,5 Mdr med en löptid om tre år och resterande med en löptid om ett år, vilket ökat låneramen med 0,5 Mdr.

### Skulder till kreditinstitut

Ränte-förfalloår	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2014	2 463,1	2,4	71,2
2021	500,0	4,3	14,4
2022	500,0	3,7	14,4
<b>Totalt</b>	<b>3 463,1</b>	<b>2,9</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2014-06-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

## Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin.

Derivatens nominella värde motsvarar 30 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

### Räntesäkringar via räntetak

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2009	2014	4,5	28,0
<b>Totalt</b>			<b>28,0</b>

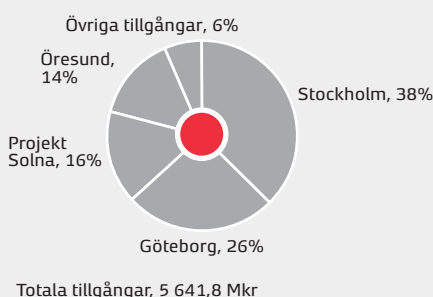
### Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2022	2,3	500,0
<b>Totalt</b>			<b>1 000,0</b>

## Förändring i eget kapital

Mkr	2014 30 jun	2013 30 jun	2013 31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>1 641,9</b>	<b>735,0</b>	<b>735,0</b>
Lämnad utdelning aktieägare	-51,3	-28,0	-28,0
Omvänt förvärv Catena	-	-	616,3
Kapitaltillskott	50,0	10,1	180,2
Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,4	-0,5	-1,8
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	47,2	73,3	140,2
<b>Utgående balans</b>	<b>1 687,4</b>	<b>789,9</b>	<b>1 641,9</b>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	1 682,3	783,1	1 636,5
Innehav utan bestämmande inflytande	5,1	6,8	5,4

### Fördelning av tillgångar



Mosås 4:66, Örebro

## Fastighetsbestånd per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	21	311,1	2 115,0	210,5	91	190,7	79
Göteborg	12	234,3	1 462,3	150,9	86	129,2	72
Öresund	13	172,7	808,6	84,6	89	75,0	72
Projekt Solna	1	40,7	885,0	26,6	98	26,0	81
<b>Totalt fastigheter</b>	<b>47</b>	<b>758,8</b>	<b>5 270,9</b>	<b>472,6</b>	<b>89</b>	<b>420,9</b>	<b>76</b>

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 64,5 Mkr (131,8), varav större delen avser investeringar i nybyggnation på fastigheterna Högsbo 21:2 i Göteborg och Ättehögen 2 i Jönköping.

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

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

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

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

## Fastighetsvärdering

De orealiserade värdeförändringarna på Catenas fastigheter under perioden uppgår till 21,9 Mkr, som en effekt av väl genomförda projekt samt ett bra förvaltningsarbete. Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Externa värderingar av hela beståndet genomfördes under tredje kvartalet 2013.

## Fastighetsförvärv

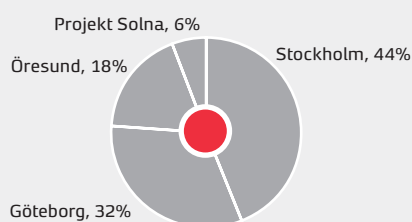
Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm
Lagret 1	2014-02-13	Göteborg	Nässjö	24 404
Jordbromalm 4:33	2014-02-13	Stockholm	Haninge	23 547
Varla 6:15	2014-05-28	Göteborg	Kungsbacka	25 006
<b>Totalt</b>				<b>72 957</b>

## Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	4 722,3	45
Förvärv	477,2	3
Investeringar i befintliga fastigheter	64,5	
Försäljningar	-15,0	-1
Orealiserade värdeförändringar	21,9	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>5 270,9</b>	<b>47</b>

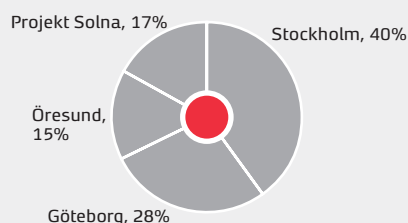
En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller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

Hyresvärde per region



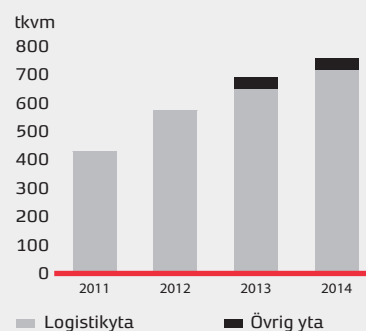
Hyresvärde, 472,6 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 5 270,9 Mkr

Logistikyta





## Catenaaktien

Catenaaktien var på bokslutsdagen registrerad på NASDAQ OMX Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 juni 2014 var 102,00 kr mot öppningskursen den 2 januari 2014 som var 100,00 kr, vilket innebär en ökning under perioden med 2 procent. Under perioden har Catenaaktien som högst noterats i 115,00 kr och som lägst i 98,00 kr.

### Ägarstruktur per den 31 maj 2014

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill Kil AB	11 680	45,6
Endicott Sweden AB (CLS Holding pic)	3 469	13,5
Fabege AB (publ)	2 619	10,2
SFU Sverige AB	1 851	7,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	978	3,8
Catella Fondförvaltning	895	3,5
JPM Chase NA	642	2,5
Livförsäkringsbolaget Skandia	277	1,1
Banque Carnegie Luxembourg SA	214	0,8
Handelsbanken Fonder AB	126	0,5
Alfred Berg	125	0,5
Caesar Åfors	100	0,4
CBNY-DFA-INT SML CAP V	97	0,4
Swedbank Robur fonder	89	0,4
Gamla Livförsäkringsbolaget	80	0,3
Övriga aktieägare	2 400	9,3
<b>Totalt</b>	<b>25 642</b>	<b>100,0</b>

## Marknadsutsikter

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

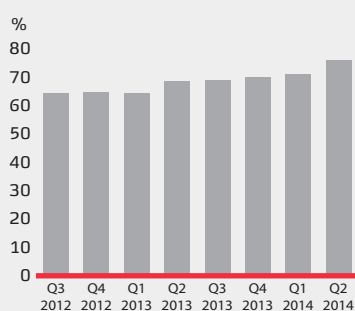
## Substansvärde

Substansvärde per aktie uppgick till 76,55 kr (86,92).

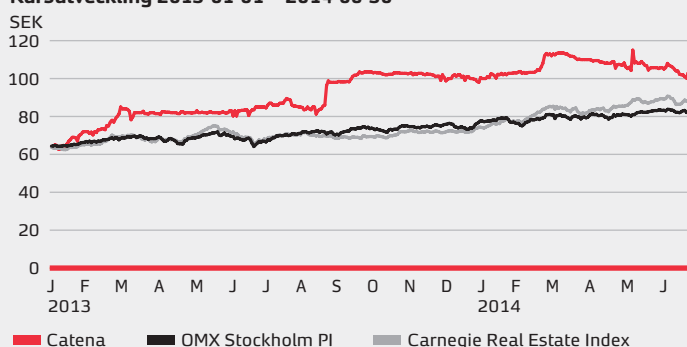
## Utdelningspolicy

Utdelningen för Catena ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt.

### Överskottsgrad



### Kursutveckling 2013-01-01 – 2014-06-30



Nyckeltal <sup>1)</sup>

För definition av nyckeltal, se sista sidan.	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 Rullande jan-dec	12 mån
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	2,8	9,6	11,7	9,1
Avkastning på totalt kapital, %	2,0	3,4	6,3	6,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,4	3,2	2,6
Soliditet, %	29,9	21,9	32,6	29,9
Förvaltningsresultat, Mkr	102,1	75,3	147,0	173,8
Resultat före skatt, Mkr	60,0	85,2	184,7	159,5
Periodens resultat, Mkr	46,8	72,8	138,4	112,4
Balansomslutning, Mkr	5 641,8	3 606,4	5 038,0	5 641,8
<b>Aktierelaterade</b>				
<b>Före och efter utspädning</b>				
Eget kapital per aktie, kr	65,61	67,72	64,95	65,61
Resultat per aktie, kr	1,85	6,34	9,81	4,48
Kassaflöde per aktie, kr	1,88	0,00	14,93	10,26
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	11,6	25,2	25,6
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Fastighetsintäkter, Mkr	211,6	146,0	316,8	382,4
Driftsöverskott, Mkr	160,4	100,1	221,3	281,6
Hyresvärde, Mkr	472,6	359,2	419,3	472,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,1	86,5	87,2	89,1
Överskottsgrad, %	75,8	68,6	69,9	73,6
Uthyrbar yta, tkvm	758,8	589,2	690,6	758,8

<sup>1)</sup> På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

## Övriga väsentliga händelser under perioden

Catena handlas från och med den 2 januari 2014 på NASDAQ OMX Stockholm–Nordiska listan Mid Cap.

Catena har den 13 februari 2014 förvärvat två fastigheter om 396 Mkr i Haninge och Nässjö. Fastigheterna omfattar 48 000 kvadratmeter logistkyta. Fastighetsintäkterna beräknas uppgå till cirka 32 Mkr per år.

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

Johan Franzén har utsetts till ny regionchef i Göteborg. Johan Franzén efterträder Mikael Halling som har fungerat som tillförordnad regionchef. Mikael Halling kvarstår i sin roll som vice VD.

Catena har tecknat ett nytt hyresavtal i Jönköping om 20 490 kvm. Den nya hyresgästen ersätter den nuvarande som avflyttar per halvårsskiftet. Avtalet löper till årsskiftet 2015-2016 med en årshyra om cirka 8,2 Mkr.

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

Beslutet kan överklagas till Mark- och miljööverdomstolen (hos Svea Hovrätt) där prövningstillstånd erfordras.

## Händelser efter periodens utgång

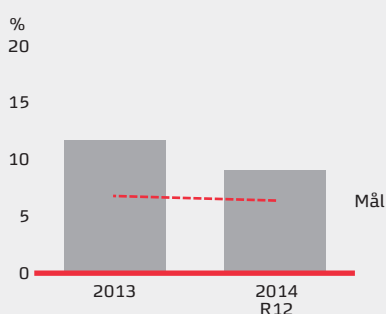
Efter periodens utgång har Catena omförhandlat finansiering av 1,2 Mdr med en löptid om 2-3 år, och samtidigt utökat låneramen med 0,2 Mdr. Avtal kommer att tecknas under kvartal 3.

Kommentar till stapeldiagram nedan:

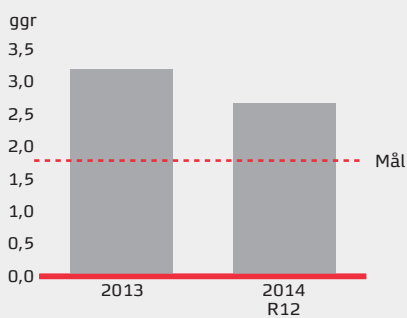
### Finansiella mål

Avkastningen på eget kapital ska överstiga räntan på en svensk femårig statsobligation med minst 5 procentenheter, räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,75 gånger och soliditeten ska lägst vara 30 procent.

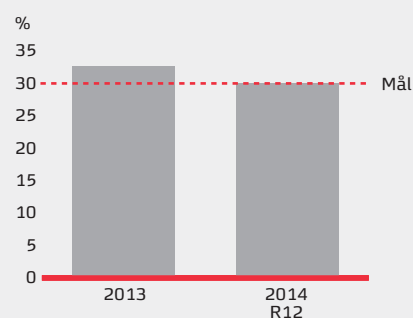
Avkastning på eget kapital



Räntetäckningsgrad



Soliditet



**Moderbolagets räkningar**

Resultaträkning	2014	2013	2013
Mkr	jan- jun	jan- jun	jan- dec
Nettoomsättning	14,0	2,0	9,9
Kostnad för utförda tjänster	-25,3	-3,0	-21,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-11,3</b>	<b>-1,0</b>	<b>-11,5</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	19,9	1,5	26,5
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	11,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-93,2	-	-24,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-84,6</b>	<b>0,5</b>	<b>1,5</b>
Skatt	9,8	-0,1	-2,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>-74,8</b>	<b>0,4</b>	<b>-1,4</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Periodens resultat	-74,8	0,4	-1,4
Periodens övriga totalresultat	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-74,8</b>	<b>0,4</b>	<b>-1,4</b>

Balansräkning	2014	2013	2013
Mkr	30 jun	30 jun	31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1,1	-	1,1
Finansiella anläggningstillgångar	1 227,3	57,0	1 227,3
Uppskjuten skattefordran	15,5	-	2,4
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Långfristiga fordringar	1,5	-	4,7
Fordringar på koncernföretag	1 424,1	-	1 200,7
Kortfristiga fordringar	2,6	450,0	16,5
Likvida medel	261,3	26,0	209,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 933,4</b>	<b>533,0</b>	<b>2 662,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 221,4	157,0	1 297,5
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	60,3	10,0	1,8
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	1 612,3	-	1 315,3
Skulder till joint venture	14,8	-	14,1
Övriga kortfristiga skulder	24,6	366,0	33,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 933,4</b>	<b>533,0</b>	<b>2 662,6</b>

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Catena AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering: RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering för koncernen och enligt årsredovisningslagen för moderbolaget. Inga av de nya standarder och uttalanden som trätt ikraft har fått någon påverkan på de finansiella rapporterna således är de tillämpade redovisningsprinciperna samma som föregående år.

**Risker och osäkerhetsfaktorer**

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas risker beskrivs i Årsredovisningen 2013 på sidorna 36-39. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Solna juli 2014

Catena AB (publ)

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

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Catena AB (publ) för perioden 01 januari till 30 juni 2014. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

**Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning**

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av

företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsd i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad

på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

**Slutsats**

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 7 juli 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Lars Wennberg, Auktoriserad revisor

# Definitioner

## Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

## Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

## Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

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

## Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

## Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

## Hyresvärde

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

## Resultat per aktie

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

## Substansvärde per aktie

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

## Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av fastighetsintäkterna.

---

## Kontakt

Gustaf Hermelin, Verkställande direktör  
gustaf.hermelin@catenafastigheter.se  
telefon 070-560 00 00

Peter Andersson, Ekonomi- och Finansdirektör  
peter.andersson@catenafastigheter.se  
telefon 042-449 22 44

## Finansiell rapportering

Delårsrapport januari–september  
Bokslutskommuniké 2014  
Årsstämma 2015 kl. 16.00 i Stockholm

7 november 2014  
26 februari 2015  
28 april 2015



# CATENA

Catena AB (publ), Box 1041, 262 21 Ängelholm  
Telefon 042-449 22 00, fax 042-449 22 99. [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)  
Org.nr. 556294-1715, styrelsens säte: Solna