

CATENA Q2

Delårsrapport januari – juni 2019

- Hyresintäkterna ökade med 11 procent till 585,0 Mkr (527,5).
- Driftsöverskottet ökade med 15 procent till 455,1 Mkr (396,6).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 317,9 Mkr (274,2).
- Periodens resultat ökade till 507,5 Mkr (371,2) motsvarande ett resultat per aktie om 13,46 kr (9,92), varav värdeförändringar ingår med 324,6 Mkr (108,9).
- Substansvärde per aktie EPRA NAV ökade till 182,01 kr (156,40).

Händelser under andra kvartalet

- Catena har tecknat hyresavtal med PostNord och investerar 36 Mkr i en 2 000 kvm stor terminal i Katrineholm.
- Förvärv av den 7 800 kvm stora logistikfastigheten Muttern 6 i Kungälv har skett till ett fastighetsvärde om 52 Mkr.
- Catena har tecknat hyresavtal med Speed Logistics och investerar 65 Mkr i en tillbyggnad om 7 500 kvm på fastigheten Rosersberg 11:81 i Sigtuna.



Vi länkar Skandinavien's godsflöden

Denna information är sådan information som Catena AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 8 juli klockan 08.00.

Närvaro på centrala logistikorter är en framgångsfaktor för PostNord

Catenas byggnation av en ny terminal om 18 300 kvm på logistikposition Tostarp vid Helsingborg östra påbörjas inom kort. För hyresgästen PostNord är den nya etableringen ett naturligt steg då paketvolymerna från Europa kontinuerligt ökar.

PostNord erbjuder kommunikations- och logistiklösningar och den nya terminalen, företagets elfte, kommer främst att hantera paket-, styckegods- och distributionsverksamhet samt viss distribution av brev. Inflyttning är planerad till sommaren 2020. Mattias Hovinen är projektledare på PostNord och driver fastighetsutvecklingsprojekten i bolagets nordiska terminalnät hela vägen från idé till inflyttning.

– Läget på Tostarp i Helsingborg är utmärkt av flera skäl, vi kan avlasta redan befintliga terminaler när importvolymerna ökar och möta tillväxten av e-handelskunder och vår egen TPL-verksamhet som tilltar. Samtidigt stärks vår närvaro i en region med stark utveckling vilket ger konkurrensfördelar, säger Mattias och tillägger:

– Tack vare den nya terminalen kan vi även samlokalisera terminal- och distributionsverksamheter genom närmre samverkan med närliggande anläggningar. Det innebär viktiga synergieffekter.

Förändrade kundbehov

För att anpassa sig till en ständigt växande e-handel där paketvolymerna ökar och brevaffären minskar drastiskt arbetar PostNord målmedvetet för att tillföra kapacitet och hitta nya lösningar. Nyligen lanserades "samma-dag-leveranser" i Sverige som ett test och i Danmark har digitala paketboxar på gångavstånd från bostaden införts för enklare, bekvämare och miljövänligare leveranser. PostNord uppfattar att kundernas intresse och engagemang i just hållbarhetsfrågor ökar.

– Undersökningar visar att fler konsumenter är beredda att göra aktiva val för mer miljöanpassade leveranser, då krävs ökad transparens och en förmåga från vår sida att föreslå mer hållbara alternativ. I det sammanhanget ser jag en stor potential i AI och "machine learning" för att effektivisera transportmetoder och logistik för att i detalj kunna besvara frågor om exempelvis fordonens fyllnadsgrad och retur, berättar Mattias.

Hållbart samarbete

Att granska flödesanalyser för transportmetoder, påverkan på utsläpp och byggnadstekniska faktorer är en del av processen vid val av etableringsorter. Den nya Tostarpterminalen kommer att miljöcertifieras enligt Sweden Green Building Councils

certifiering Miljöbyggnad Silver, en ambition för alla Catenas nybyggnadsprojekt.

– Det är glädjande att vi har gemensamma ambitioner att minska det ekologiska fotavtrycket och det visar på en långsiktig strategi med Catena där vi förhoppningsvis också kan hitta nya innovativa lösningar tillsammans, sammanfattar Mattias Hovinen.



Region Helsingborg i fokus

Catenas regionchef i Helsingborg, Göran Jönsson, lyfter gärna fram de stora logistiska fördelar som erbjuds i Helsingborgsregionen, en del av den nordeuropeiska metropolen Greater Copenhagen.

– PostNords etablering bekräftar Logistikposition Tostarps ställning som centralt logistiknav med sitt utmärkta läge vid E4/E6 – för företag med europeiska varuflöden kan det inte bli bättre, menar Göran.

Cirka 70 000 kvm tomtareal återstår för fortsatt exploatering på Tostarp när den nya terminalen står färdig 2020. Ängelholm är ett annat strategiskt viktigt logistikläge i regionen med liknande förutsättningar.

– Med vårt avtal om förvärv av 600 000 kvm logistikmark i anslutning till redan befintliga E-City Engelholm är ambitionen att bygga ett komplett e-handelskluster som svarar mot de behov som uppstår när flöden och konsumtionsmönster förändras och globaliseras, säger Göran.

Kontakt Region Helsingborg, Göran Jönsson,
goran.jonsson@catenafastigheter.se



Catenakoncernen i siffror

	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Rullande 12-mån	2018 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	291,0	264,3	585,0	527,5	1 148,2	1 090,7
Driftsöverskott, Mkr	231,9	204,0	455,1	396,6	886,1	827,6
Överskottsgrad, %	79,7	77,2	77,8	75,2	77,2	75,9
Förvaltningsresultat, Mkr	162,0	138,3	317,9	274,2	615,0	571,3
Periodens/årets resultat, Mkr	261,7	194,6	507,5	371,2	959,7	823,4
Resultat per aktie, kr	6,94	5,20	13,46	9,92	25,46	21,93
Soliditet, %	32,8	31,5	32,8	31,5	32,8	33,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	95,2	95,5	95,2	95,5	95,9

Starka kassaflöden möjliggör utveckling

Ett förvaltningsresultat som ökat med 16 procent skapar kapacitet för att fortsätta stärka Catenas position genom ytterligare investeringar och en aktiv projektutveckling.

Vi kan konstatera att hyresintäkterna ökat med 11 procent, driftsöverskottet med 15 procent och förvaltningsresultatet med 16 procent jämfört med samma period 2018. Förvaltningsresultatet uppgår till 317,9 Mkr, totalt 54 procent av hyresintäkterna. Det utgör i princip vårt kassaflöde före förändringar av rörelsekapital, ett utfall som väl matchar vår ambition för perioden och ger kapacitet framåt.

En affärsmöjlighet i varje fastighet

Catena växer genom projektutveckling, både genom att etablera nya strategiska logistikpositioner och genom att förädla och utveckla befintliga fastigheter. Med våra 110 logistikanläggningar ser vi ständigt potential att anpassa och förfina förutsättningarna i respektive fastighet. På så sätt kan vi och kunden ännu bättre möta behov och säkra effektiva logistiklösningar för dagens och morgondagens flöden.

Ett exempel är fastigheten Rosersberg 11:81 utanför Stockholm där vi nyligen initierade en tillbyggnad och investerar totalt 65 Mkr för att bygga ut med 7 500 kvm samt modernisera i befintliga lokaler. Efter investeringen rymmer fastigheten drygt 30 000 kvm vilket gör att hyresgästen Speed Logistics kan erbjuda fler kunder moderna 3PL- och e-handelslösningar. Ett annat exempel är att vi undersöker hur vi kan miljöcertifiera i befintligt bestånd. Målsättningen vi numera har för nyproduktion är att vi vill uppnå silvernivå enligt Miljöbyggnad med strikta krav på energi, inomhusmiljö och materialval.

Vår grundinställning är att där vi kan addera värde ska vi alltid göra det. Kvarvarande investeringsvolym i vår pågående projektportfölj är 600 Mkr i nya och befintliga fastigheter och vi upplever ett fortsatt stort efterfrågetryck. Marknadsförutsättningarna för logistikyta är goda vilket märks tydligt i de diskussioner vi för.

Energieffektivitet – en viktig nyckel

Utvecklingsprojekt där vi ser över energilösningen leder både till bättre miljöprestanda och lägre kostnader. Värme och energi utgör en betydande del av vår totala driftskostnad och vi investerar kontinuerligt för ökad energieffektivitet. I fastigheten Vångagårdet 20 i Helsingborg pågår arbete för att ansluta till fjärrvärmenätet och avinstallera ineffektiva ångpannor och naturgas, en insats som beräknas leda till en minskad CO₂-påverkan om minst 765 ton årligen. Andra förutsättningar gäller för Dikartorp 3:12 i Jakobsberg. Där har vi istället kopplat bort fastigheten från fjärrvärmen för att tillgodose energibehovet med ett geotermiskt energilager med aktiv återladdning. Dessutom har vi installerat värmepumpar, elpanna för spetsvärme och 943 solcellsmoduler. Resultatet över rullande tolv månader är att den normalårskorrigerade värmeförbrukningen har minskat med 83 procent.

För hela beståndet kan vi under första halvåret 2019 konstatera den lägsta energiförbrukningen hittills i Catenas historia.



I framkant

Genom att ligga i framkant och förstå framtidens logistik blir vi som fastighetsägare en samtalspart att räkna med. Lika viktigt som att säkra att vi själva har relevanta kunskaper och offensiva visioner är det också att vi delar med oss av dem. Med vårt årligen återkommande event LogistikTrender ringar vi in trender och lösningar som kan bidra till våra kunders affärer. I maj välkomnade vi 350 inbjudna gäster som fick med sig en mängd nya insikter och idéer hem. Årets tema var den logistiska revolutionen med huvudbudskapet att logistikens uppgift och roll förändras i grunden. Ur ett fastighetsperspektiv ser vi stora möjligheter i det. Framtidens logistikfastigheter är inte bara hållplatser i ett flöde, istället är de anpassningsbara och automatiserade enheter som samverkar i ett intelligent och hållbart nätverk. Det innebär också att fastigheterna inte kan fylla bara en funktion, de måste kunna lösa en rad uppgifter parallellt eller kunna ställa om från en uppgift till en annan. Omvandlingen skapar tillväxt i vår bransch.

Bra utgångsläge

Förutom engagemang, kompetens och vår egna förmåga att ställa om är Catenas styrka att vi har en solid kundbas som grund. Våra 10 största hyresgäster står för 45 procent av intäkterna och utgörs av bolag som exempelvis DHL, ICA och PostNord (som du kan läsa mer om i denna rapport). Det skapar handlingsutrymme och möjliggör offensiva satsningar där både de stora kunderna och helt nya affärsidéer och bolag kan utvecklas tillsammans med oss i våra fastigheter.

Helsingborg i juli 2019

Benny Thögersen, VD

Intäkter och resultat

Hysesintäkter

Hysesintäkterna under perioden ökade med 11 procent till 585,0 Mkr (527,5) vilket motsvarar 654 kr/kvm (637). Ökningen beror framförallt på förvärv och färdigställande av större projekt.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 70 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 hyresavtalsstiden uppgår till drygt 5 år.

Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2019	76	6,8	1
2020	143	135,5	11
2021	46	212,5	17
2022	51	143,2	12
2023	41	153,6	13
2024	19	105,9	9
2025+	62	442,5	37
Totalt	438	1 200,0	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade till -129,9 Mkr (-130,9) trots ett större fastighetsbestånd, vilket motsvarar 145 kr/kvm (158). Att kostnaderna minskar trots en större fastighetsportfölj beror delvis på att Catenas arbete med att optimera driftskostnaderna ger resultat och på att årets vinter varit mildare än föregående.

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.

Den 1 Januari 2019 trädde en ny leasingstandard IFRS 16 "Leases" i kraft. Effekten av den förändrade redovisningen är framförallt att tomträttsavgälder, som i tidigare perioder redovisats som en del av fastighetskostnaderna, nu redovisas som Finansiella kostnader avseende leasingtillgångar. Tomträttsavgälderna uppgår till 5,2 Mkr under halvåret. För mer information se avsnitt Redovisnings- och värderingsprinciper på sidan 18.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingtillgångar uppgick till -113,4 Mkr under perioden (-120,1). Att de finansiella kostnaderna minskar trots en större låneportfölj beror på en lägre snittränta.

Resultat

Förvaltningsresultatet för första halvåret ökade med 43,7 Mkr till 317,9 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 16 procent. Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftsöverskott samt lägre kostnad för finansiering. Andelen i resultat från intresseföretag är väsentligt lägre än föregående år vilket beror på att innehavet i Huddinge Regulatorn, som svarade för största delen av föregående års resultat, avyttrades under 2018, samt att projektfastigheten i Foodhills Fastighet AB än så länge genererar ett negativt resultat.

Periodens resultat är 507,5 Mkr, vilket är 136,3 Mkr högre än föregående år. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter är 271,2 Mkr högre än föregående år. Realiserad värdeförändring på fastigheter uppgår till 12,5 Mkr och härrör från försäljningen av Högsbo 21:2 under 2016. I samband med avyttringen avsattes reserv för hyresgarantier till och med 2019-08-31. Den del av garantiåtagandet som bedöms inte komma att realiserats har intäktsförts. Den negativa värdeförändringen på derivat är 66,1 Mkr högre än föregående år. Detta som en effekt av att de långa marknadsräntorna minskat under året.

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Driftsöverskott regioner

	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Rullande 12-mån	2018 jan-dec
Göteborg	38,5	35,6	75,6	70,0	149,9	144,3
Helsingborg	38,4	31,2	76,0	60,0	139,5	123,5
Jönköping	13,9	14,2	28,3	30,9	61,3	63,9
Malmö	32,9	29,5	62,3	54,0	119,4	111,1
Stockholm	108,2	93,5	212,9	181,7	416,0	384,8
Totalt	231,9	204,0	455,1	396,6	886,1	827,6

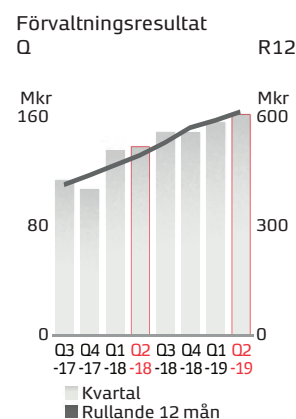
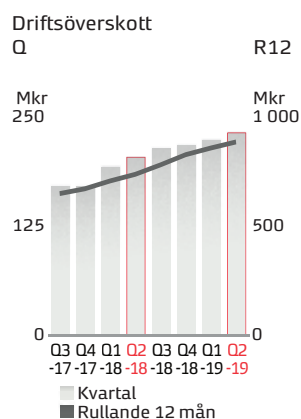
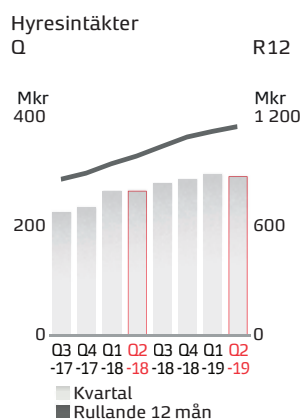
Hysesintäkter regioner

Mkr	apr-jun 2019		apr-jun 2018		jan-jun 2019		jan-jun 2018		Rullande 12 mån		jan-dec 2018	
	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*
Göteborg	43,4	2,2	40,7	1,8	86,7	4,5	80,9	3,6	171,2	8,7	165,4	7,8
Helsingborg	50,5	3,4	41,7	2,9	102,0	7,0	83,0	5,9	194,9	13,6	175,9	12,5
Jönköping	23,1	3,0	22,8	2,6	46,7	6,3	45,8	5,5	95,7	12,9	94,8	12,1
Malmö	46,4	9,3	42,5	9,2	91,8	19,4	84,0	18,1	178,3	39,0	170,5	37,7
Stockholm	127,6	8,1	116,6	9,3	257,8	18,6	233,8	19,2	508,1	39,4	484,1	40,0
Totalt	291,0	26,0	264,3	25,8	585,0	55,8	527,5	52,3	1 148,2	113,6	1 090,7	110,1

* Varav vidarefakturerade kostnader.

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Rullande 12-mån	2018 jan-dec
Hysesintäkter	291,0	264,3	585,0	527,5	1 148,2	1 090,7
Fastighetskostnader	-59,1	-60,3	-129,9	-130,9	-262,1	-263,1
Driftsöverskott	231,9	204,0	455,1	396,6	886,1	827,6
Central administration	-8,8	-8,6	-16,0	-16,2	-31,2	-31,4
Övriga rörelseintäkter	0,5	0,6	1,3	1,4	2,4	2,5
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3
Andel i resultat från intresseföretag	-3,6	0,4	-5,8	11,2	-8,4	8,6
Finansiella intäkter	1,3	0,8	2,1	1,5	3,5	2,9
Finansiella kostnader	-56,5	-58,7	-113,4	-120,1	-231,9	-238,6
Finansiella kostnader avseende leasingtillgångar	-2,6	-	-5,2	-	-5,2	-
Förvaltningsresultat	162,0	138,3	317,9	274,2	615,0	571,3
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12,5	1,2	12,5	1,9	15,3	4,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	199,8	36,2	382,5	111,3	600,3	329,1
Värdeförändringar derivat	-45,1	-15,3	-70,4	-4,3	-31,1	35,0
Resultat före skatt	329,2	160,4	642,5	383,1	1 199,5	940,1
Periodens/Årets skatt	-67,5	34,2	-135,0	-11,9	-239,8	-116,7
Periodens/Årets resultat	261,7	194,6	507,5	371,2	959,7	823,4
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	3,9	0,2	6,6	7,8	6,1	7,3
Periodens/Årets totalresultat	265,6	194,8	514,1	379,0	965,8	830,7
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	265,6	194,8	514,1	379,0	965,8	830,7
Nyckeltal						
Eget kapital, kr per aktie	148,71	128,49	148,71	128,49	148,71	140,82
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	182,01	156,40	182,01	156,40	182,01	169,53
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	6,94	5,20	13,46	9,92	25,46	21,93
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,4	37,7	37,4	37,7	37,7



Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Resultat före skatt	642,5	383,1	940,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-318,1	-119,8	-375,6
Betald skatt	-14,8	-13,9	-13,7
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	309,6	249,4	550,8
Förändring av rörelsefordringar	-17,6	-5,8	-13,9
Förändring av rörelseskulder	27,0	41,9	-19,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319,0	285,5	517,7
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-18,3	-	-75,3
Avyttring av verksamheter	-	11,9	24,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-371,2	-412,8	-796,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	1,8	4,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,3	-0,4
Förändring av finansiella tillgångar	-5,1	-51,7	28,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-394,7	-451,1	-815,1
Förändring av lån	145,7	755,3	651,9
Utbetald utdelning	-216,8	-168,4	-168,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-71,1	586,9	483,5
Periodens kassaflöde	-146,8	421,3	186,1
Likvida medel vid periodens början	281,2	94,8	94,8
Kursdifferens i likvida medel	1,4	0,4	0,3
Likvida medel vid periodens slut	135,8	516,5	281,2

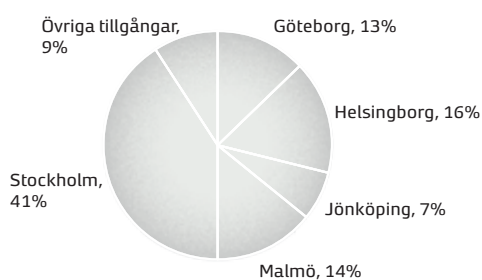
Rapport över finansiell ställning

Mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	503,0	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	15 570,4	13 647,2	14 721,1
Materiella anläggningstillgångar	1,2	1,8	1,5
Leasingtillgångar	357,1	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	265,4	303,5	227,0
Uppskjuten skattefordran	112,6	129,8	96,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	131,1	144,1	154,2
Likvida medel	135,8	516,5	281,2
Summa tillgångar	17 076,6	15 245,9	15 984,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 606,1	4 807,1	5 308,8
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 543,3	6 497,8	6 170,2
Uppskjuten skatteskuld	1 416,4	1 227,3	1 271,6
Leasingsskuld	354,5	-	-
Övriga långfristiga skulder	571,0	530,0	491,6
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 176,6	1 790,8	2 346,6
Övriga kortfristiga skulder	408,7	392,9	396,1
Summa eget kapital och skulder	17 076,6	15 245,9	15 984,9

Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 60,2 Mkr till 309,6 Mkr (249,4). Kassaflödet har påverkats av betydande investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter. Catena har finansierat periodens investeringar i huvudsak med egen kassa.

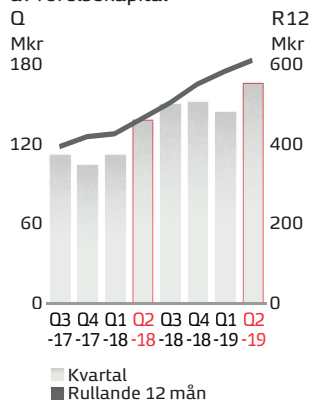
Likvida medel vid periodens slut uppgick till 135,8 Mkr (516,5).

Fördelning av tillgångar

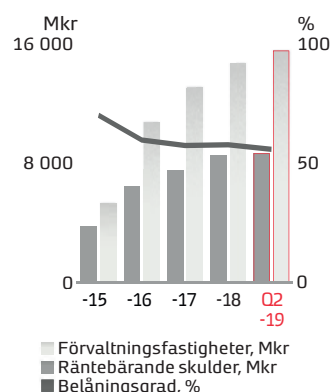


Totala tillgångar, 17 076,6 Mkr

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Belåningsgrad



Förändring i eget kapital

Mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
Ingående balans	5 308,8	4 596,5	4 596,5
Lämnad utdelning aktieägare	-216,8	-168,4	-168,4
Nyemission ¹⁾	-	-	50,0
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	514,1	379,0	830,7
Utgående balans	5 606,1	4 807,1	5 308,8
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	5 606,1	4 807,1	5 308,8

¹⁾ Nyemission om 50 Mkr (2018) har använts för kvittning av förvärvsskulder.

Räntebärande skulder

Vid periodens utgång uppgick Räntebärande skulder till 8 719,9 Mkr (8 288,6) varav andelen traditionella banklån uppgick till 73 procent, säkerställda obligationer till 16 procent och företagscertifikat till 11 procent. Låneramen uppgick till 8 819,9 Mkr.

Catena har under perioden omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 1 452,7 Mkr. Räntebindning uppgick i snitt till 2,7 år.

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2019	847,9	747,9	100,0
2020	3 982,0	3 982,0	-
2021	2 948,4	2 948,4	-
2022	982,7	982,7	-
>2031	58,9	58,9	-
Totalt	8 819,9	8 719,9	100,0

Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och outnyttjade kreditlöften till 2,5 procent (2,8).

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån skulle öka med en procentenhet, allt annat lika, skulle räntekostnaderna öka med cirka 21 Mkr. Om marknadsräntan istället skulle sjunka med en procentenhet skulle räntekostnaderna öka med cirka 33 Mkr.

En förklaring till effekten av känsligheten ligger bland annat i att majoriteten av koncernens lån är belastade med räntegolv som begränsar ränteförändringar på nedsidan genom att marknadsräntan exempelvis inte kan bli negativ, samtidigt som kostnaden för utestående och köpta räntederivat kan öka med negativa marknadsräntor.

Obligationsfinansiering

Catenas utestående säkerställda (via pantbrev i fastigheter) obligationsfinansiering uppgår till 1 386 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.

Certifikatsfinansiering

Catena har 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) backup-faciliteter. Nuvarande backupfacilitet löper till maj 2021 med en ram om 1 Mdkr.

På balansdagen var utestående volym nominellt 1 000 Mkr.

Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivatet marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -480,8 Mkr (-449,8). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 52 procent av koncernens räntebärande skulder.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Stutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2021	2,7	191,7
2013	2021	2,8	22,0
2013	2021	2,8	45,5
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2026	2,7	572,0
2017	2026	2,7	572,0
Totalt		2,3	4 525,2

Räntebindning inklusive derivat

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2019	2 885,8	1,1	33,1
2020	1 151,0	1,0	13,2
2021	759,2	4,9	8,7
2022	658,0	3,2	7,6
2023	500,0	3,2	5,7
2024	500,0	2,9	5,7
2025	1 122,0	3,8	12,9
2026	1 143,9	4,1	13,1
Totalt	8 719,9	2,5	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2019-06-30. Marginal är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	14 721,1	107
Förvärv*	81,6	3
Investeringar i befintliga fastigheter	371,2	
Omräkningsdifferens	14,0	
Orealiserade värdeförändringar	382,5	
Totalt förvaltningsfastigheter	15 570,4	110

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

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under första halvåret förvärvat fastigheterna Välingen 2 i Karlstad, Sockret 7 i Malmö och Muttern 6 i Kungälv till ett sammanlagt värde om 81,6 Mkr.

Härutöver har investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter gjorts med 371,2 Mkr. På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö har nu Chefs Culinar flyttat in i sitt 7 800 kvm stora distributionslager. På Sunnanå pågår även arbetet med uppförande av det så kallade multihyresgästlagret som uppförs som två byggnader om totalt 36 000 kvm där de första hyresgästerna flyttar in under sommaren.

På Plantehuset 3 i Helsingborg, Logistikposition Tostarp, fortgår byggnationen av ett 11 000 kvm stort logistiklager med högdal till Nowaste. Samtidigt är projektering inledd av PostNords nya terminal på 18 300 kvm. På Catenas mark på Logistikposition Tostarp finns fortfarande plats för ytterligare byggnation och uthyrningsarbetet fortgår.

I Jönköping, på fastigheten Tahe 1:64, pågår en hyresgästanpassning till Procurator där logistiklagret med tillhörande kontorsdel, efter tillbyggnad, kommer uppgå till 35 000 kvm. Inflyttning kommer ske under början av nästa år.

Fastighetsvärdering

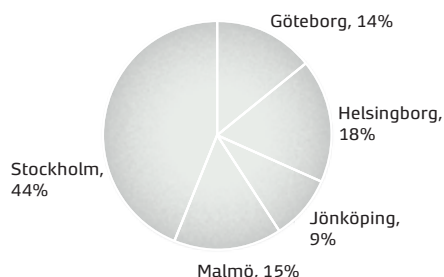
Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under perioden till 382,5 Mkr. Detta motsvarar 2,5 procent av värdet före justering.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under första halvåret 2019 har cirka 5,3 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 2018 sidan 23.

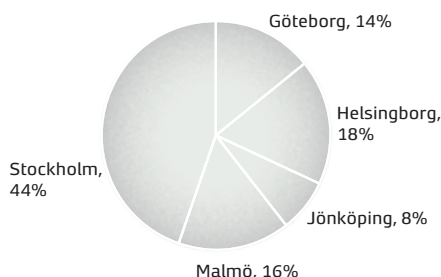
En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller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

Hyresvärde per region



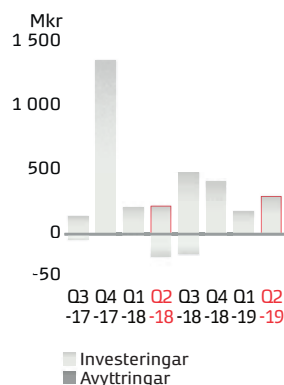
Hyresvärde, 1 257,2 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 15 570,4 Mkr

Investeringar och avyttringar



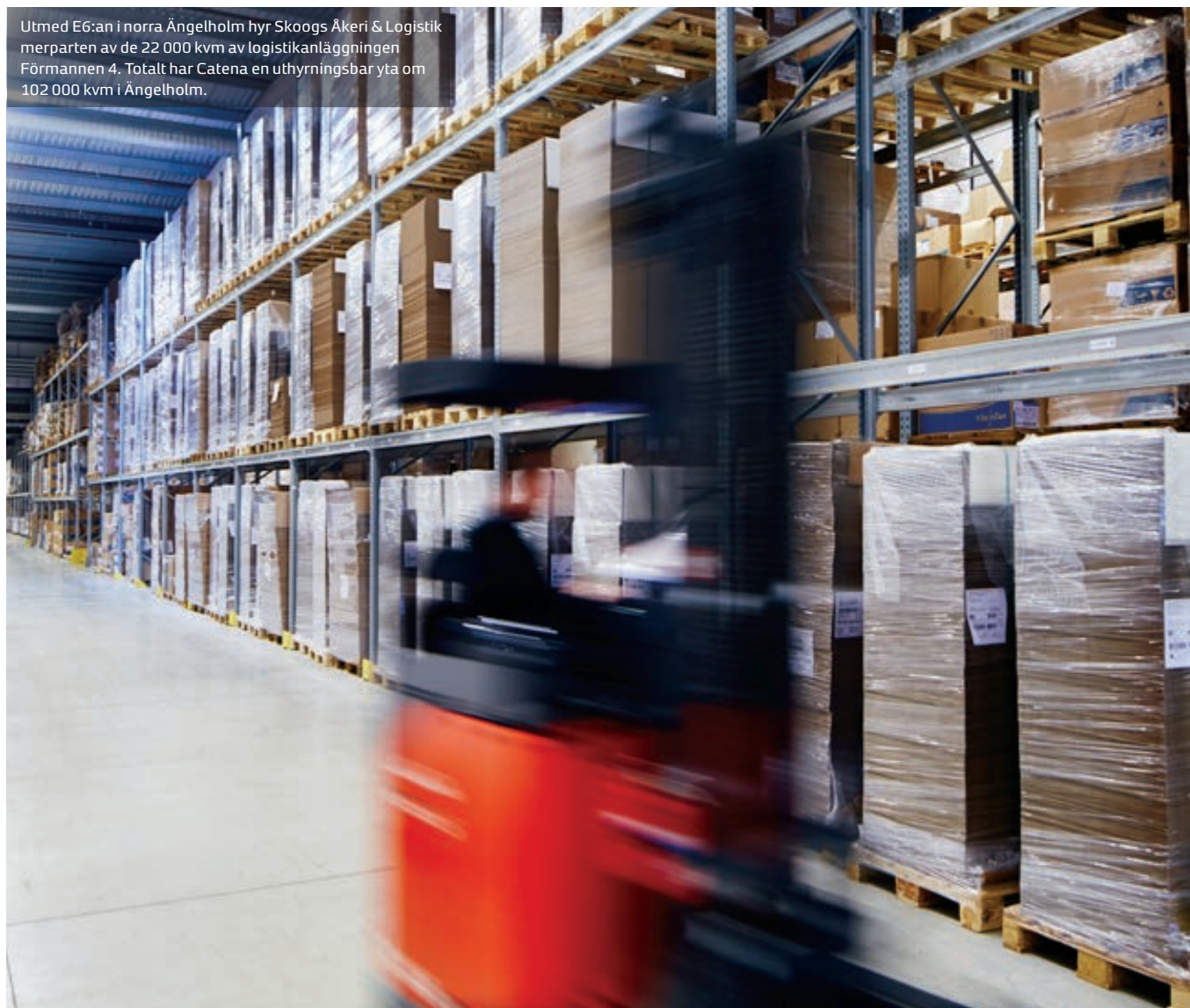
Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	15	231,0	2 220,6	180,5	97	174,3	87
Helsingborg	23	380,7	2 760,6	219,4	95	207,6	75
Jönköping	12	209,6	1 180,4	116,2	91	106,1	61
Malmö	17	230,0	2 457,6	192,7	97	187,6	68
Stockholm	43	764,9	6 951,2	548,4	96	524,4	83
Totalt	110	1 816,2	15 570,4	1 257,2	95	1 200,0	78

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Välingen 2	19-01-17	Stockholm	Karlstad	3 430	20,4	2,1
Sockret 7	19-04-01	Malmö	Malmö	2 707	9,2	0,3
Muttern 6	19-05-29	Göteborg	Kungälv	7 800	52,1	0,0
Totalt				13 937	81,7	2,4

Utmed E6:an i norra Ängelholm hyr Skoogs Åkeri & Logistik merparten av de 22 000 kvm av logistikanläggningen Förmannen 4. Totalt har Catena en uthyrningsbar yta om 102 000 kvm i Ängelholm.



Fortsättning Fastighetsbeståndet

Aktuella fastigheter i urval

Logistikposition Tostarp, Helsingborg

På det expansiva Logistikposition Tostarp där E4:an och E6:an möts utanför Helsingborg har Nowastes 30 400 kvm stora lager varit i drift sin första vinter. Fastigheten är miljöcertifierad och Catena har tillsammans med hyresgästen ställt stora krav på energi-användningen.

Energien till värmepumparna ligger på runt 6,7 kWh/kvm (normalårskorrigerat) jämfört med Boverkets krav om 45 kWh/kvm vilket vittnar om att Catenas strategi för att leverera hållbara fastigheter ur både miljö- och ekonomiska aspekter fungerar väl. På bilden syns de energitråd som är en viktig del av värmepumpsystemet som bygger på att energi utvinns av uteluftens vattenånga.



Tahe 1:64, Jönköping

På Torsviks industriområde i de södra delarna av Jönköping pågår Catenas hyresgästanpassning och tillbyggnad till hyresgästen Procurator. Byggnationen beräknas pågå under resterande del av 2019 och hyresgästen kommer sen att flytta in i en cirka 35 000 kvm väl anpassad logistikanläggning med ett utmärkt logistikläge längs E4:an, i närheten av riksväg 40, mittemellan Stockholm, Göteborg och Köpenhamnsregionen.

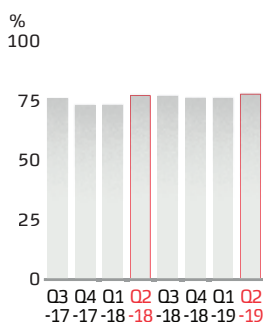


Slätthög 4, Malmö

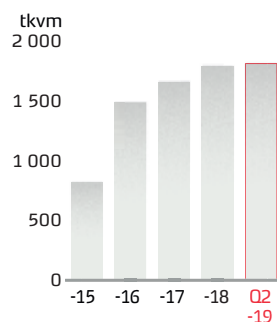
På fastigheten Slätthög 4 i östra delarna av Malmö hyr Linde Material Handling en lokal om 2 123 kvm av Catena. Hyresgästen börjar bli trångboddad och har behov av ökade ytor för sin verksamhet. Med anledning av det uppför Catena en tillbyggnad om 725 kvm som beräknas vara inflyttningsklar till årsskiftet.



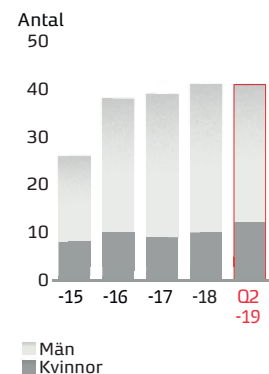
Överskottsgrad



Logistikyta



Personal koncernen



Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2019 30-jun	2019 31-mar	2018 31-dec	2018 30-sep	2018 30-jun	2018 31-mar	2017 31-dec	2017 30-sep
Hysesintäkter	1 169,6	1 157,7	1 158,0	1 112,8	1 085,7	1 061,9	1 042,6	939,7
Fastighetskostnader	-268,2	-265,5	-276,0	-276,3	-269,6	-263,6	-260,6	-234,9
Driftsöverskott	901,4	892,2	882,0	836,5	816,2	798,3	782,0	704,8
Central administration	-32,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,0	-32,0	-31,2
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	-5,0	-5,0	-10,0	0,0	7,0	8,0	9,0
Finansnetto	-216,8	-216,2	-223,9	-232,7	-231,1	-225,6	-230,5	-210,8
Tomträttsavgälder	-10,5	-10,5	-	-	-	-	-	-
Förvaltningsresultat	636,7	628,1	620,7	561,4	552,7	547,7	527,5	471,8
Periodens skatt	-136,3	-134,4	-132,8	-123,5	-121,6	-120,5	-116,0	-103,8
Periodens resultat	500,4	493,7	487,9	437,9	431,1	427,2	411,5	368,0
Nyckeltal								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	13,3	13,1	12,9	11,6	11,5	11,4	11,0	10,3
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	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 fastighetsbeståndet samt av värdeförändringar avseende derivat-

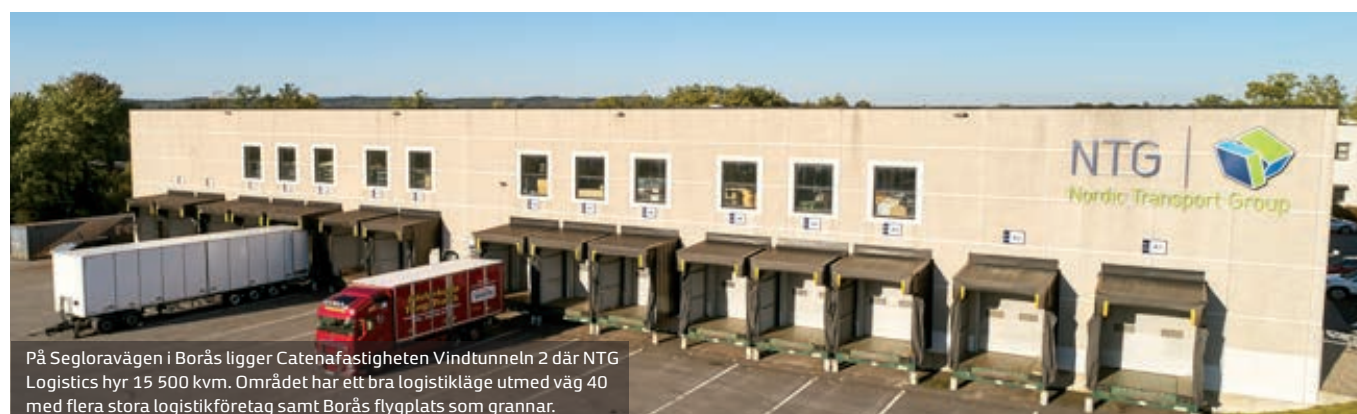
instrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftsöverskottet baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd. De finansiella kostnaderna baseras på Catenas genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell låneskuld med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym. Från och med 2019 redovisas tomträttsavgälder inte längre som fastighetskostnad utan som ränta avseende leasade tillgångar. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Direktavkastning

%	2019 30 jun	2019 31-mar	2018 31-dec	2018 30-sep	2018 30-jun	2018 31-mar	2017 31-dec
EPRA NIY (initial direktavkastning)	6,1	6,2	6,2	6,0	6,1	6,2	6,3
EPRA "topped-up" NIY (normaliserad direktavkastning)	6,3	6,5	6,4	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 EPRA:s 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 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. Till och med 31 dec 2018 inkluderades även tomträttsavgälder i fastighetskostnaderna. Förändringen påverkar direktavkastningen med cirka 0,1 procentenheter.



På Segloravägen i Borås ligger Catenafastigheten Vindtunneln 2 där NTG Logistics hyr 15 500 kvm. Området har ett bra logistikläge utmed väg 40 med flera stora logistikföretag samt Borås flygplats som grannar.

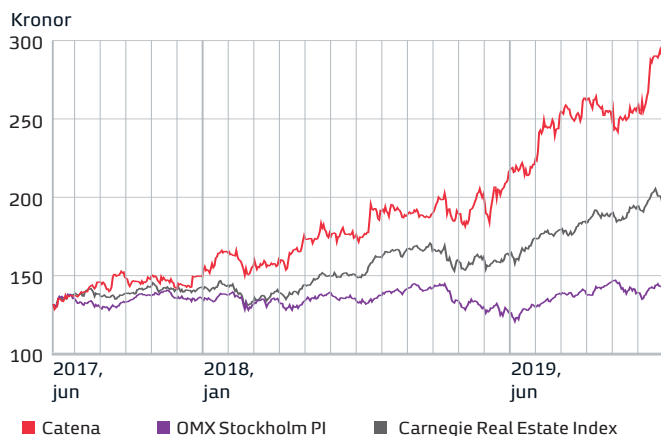
Aktie och ägare

Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 28 juni 2019 var 292,00 kronor mot stängningskursen den 28 december 2018 som var 220,50 kronor, vilket innebär en ökning under perioden med 32 procent. Under perioden har Catena-aktien som högst noterats i 295,00 kronor och som lägst i 213,00 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per den 31 maj 2019 har Catena 14 402 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 37 698 853 stycken.

Kursutveckling 2017-06-30 – 2019-06-30



Ägarstruktur per 2019-05-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,8
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	10,5
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 621	7,0
Cohen & Steers, Inc.	1 872	5,0
Kilen 134 Strängnäs AB	1 678	4,5
SFU Sverige AB	1 310	3,5
Citi Switz AG AS Agent For Clients	935	2,5
UBS Switzerland AB, W8IMY	829	2,2
SEB Investment Management	773	2,0
BNP Paribas Sec Serv Luxembourg, W8IMY	613	1,6
BNY Mellon SA/NV, W8IMY	490	1,3
CBNY-Norges Bank	472	1,2
Skagen M2 Verdipaprifondet	384	1,0
Övriga aktieägare	10 530	27,9
Totalt	37 699	100,0

Utdelningspolicy

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

Finansiell rapportering

2019-10-25	Delårsrapport januari – september 2019
2020-02-20	Bokslutskommuniké 2019
2020-04-29	Årsstämma 2020
2020-04-29	Delårsrapport januari – mars 2020

Presentation av Catenas halvårsrapport för det andra kvartalet 2019 webbsänds den 8 juli kl 10.00 CET – för deltagande se instruktioner på Catenas hemsida. Aktuell finansiell information finns alltid tillgänglig på svenska och engelska på Catenas hemsida.



Kontakt

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



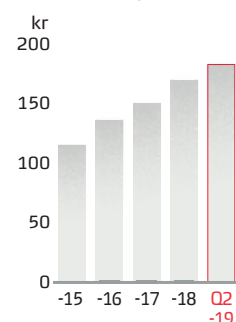
Kontakt

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

I Helsingborgsfastigheten Bunkagården Mellersta 2 bedriver PostNord TPL tredjepartslogistik till sina kunder på den drygt 28 000 kvm stora anläggningen. Anläggningen har även direkt möjlighet att lasta på spårbinden trafik.



Substansvärde per aktie, EPRA NAV



Moderbolagets räkningar

Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Nettoomsättning	25,7	23,7	47,6
Kostnad för utförda tjänster	-41,2	-39,1	-78,1
Rörelseresultat	-15,5	-15,4	-30,5
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	118,9	88,5	149,4
Resultat från andelar i koncernbolag	-	977,3	1 219,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-140,8	-155,4	-248,4
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-37,4	895,0	1 089,6
Bokslutsdispositioner	-	-	-7,0
Skatt på periodens/årets resultat	7,4	12,0	-58,8
Periodens/Årets totalresultat	-30,0	907,0	1 023,8

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

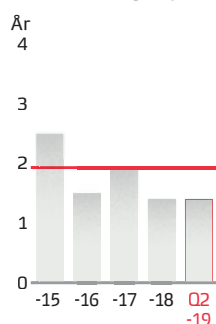
Balansräkning, moderbolaget

Mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1,2	1,8	1,5
Finansiella anläggningstillgångar	3 236,2	3 238,1	3 236,2
Uppskjuten skattefordran	99,4	93,0	84,8
Långfristiga fordringar	23,1	2,7	2,7
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	4 070,5	5 524,4	3 900,5
Fordringar på intresseföretag	-	4,0	20,1
Kortfristiga fordringar	14,3	5,8	5,9
Likvida medel	59,6	464,1	195,7
Summa tillgångar	7 504,3	9 333,9	7 447,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 787,6	2 867,6	3 034,4
Obeskattade reserver	24,2	17,2	24,2
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	998,9	748,4	898,6
Skulder till intresseföretag	30,8	-	-
Avsättningar	1,1	-	-
Övriga långfristiga skulder	481,1	449,9	411,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	3 128,3	5 196,2	3 025,1
Skulder till intresseföretag	-	13,0	1,0
Övriga kortfristiga skulder	52,3	41,6	52,6
Summa eget kapital och skulder	7 504,3	9 333,9	7 447,4

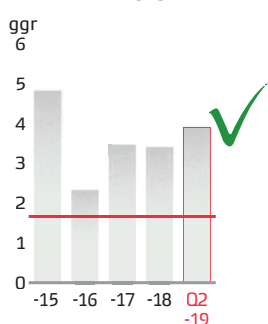


Finansiella mål, koncernens verksamhet

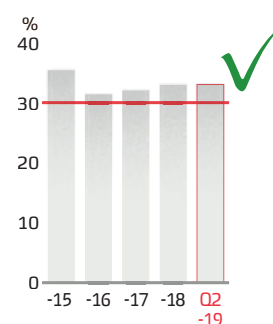
Genomsnittlig kapitalbindning



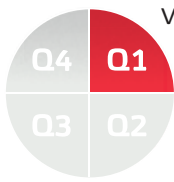
Räntetäckningsgrad



Soliditet



Händelser under perioden



Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 25 april 2019. Föreläses omval av Henry Klotz, Katarina Wallin, Tomas Andersson, Ingela Bendrot, Hélène Briggert och att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande.

Vidare föreläses nyval av Magnus Swärdh då Bo Forsén undanbett sig omval.

Den 26 februari 2019 tecknade Catena ett 15-årigt hyresavtal med PostNord och påbörjar nybyggnation av en terminal om 18 300 kvm, avsedd för hantering av styckegods, paket och brev, på Logistikposition Tostarp beläget där E4:an och E6:an möts utanför Helsingborg. Investeringen uppgår till 250 Mkr och hyresvärdet uppgår till drygt 16 Mkr. PostNord beräknas flytta in i de nya lokalerna under sommaren 2020.

I slutet av januari blev det klart att Catena blir ny arenasponsor till Rögle BK:s hemmaarena som från och med 1 maj byter namn till Catena Arena. Avtalet sträcker sig över två år.



I början av april tecknade Catena ett hyresavtal med PostNord och har påbörjat byggnation av en logistikanläggning om cirka 2 000 kvm inklusive kontor samt uppställning och rangerytor. Byggnationen sker på Catenas fastighet Sothönan 3 vid Katrineholms

logistikcentrum, en modern nod och ett utmärkt läge för godsflöden där bland annat järnvägs- och lastbilsgods kan hanteras effektivt. Hyresavtalet sträcker sig över 10 år.

I slutet av maj förvärvade Catena fastigheten Muttern 6 i Kungälv till ett värde om 52 Mkr. Fastigheten består av en 7 800 kvm stor logistikbyggnad. Fastigheten är i dagsläget vakant.

I juni tecknade Catena avtal med tredjepartslogistikföretaget Speed Logistics och investerar totalt 65 Mkr i fastigheten Rosersberg 11:81 norr om Stockholm som byggs ut med 7 500 kvm. Efter investeringen som även innefattar modernisering av befintliga lokaler så rymmer fastigheten drygt 30 000 kvm. Tillbyggnaden ska stå klar till våren 2020.



DHL hyr en 17 000 kvm stor terminal på Logistikposition Sunnanå utanför Malmö. Logistikpositionen är en av Catenas stora markområden. Catena har totalt nästan 70 000 kvm på området som antingen är uppfört eller under uppförande.



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 logistiktytor förväntas därför vara god även under andra halvåret av 2019.

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.

Vi bedömer att transaktionsmarknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter är fortsatt högtintressant och vi ser goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren.

Kreditmarknaden erbjuder hög likviditet och god tillgång på kapital och med förnyad skjuts av defensiv penningpolitik från både FED och europeiska centralbanken prisar marknaden in sig för låga räntor. Den svenska motsvarigheten följer i samma defensiva fotspar vilket har satt negativ press på den svenska valutan som samtidigt kunnat stödja en stark export.

Vi följer utvecklingen på världens finansmarknader nära och är väl förberedda oberoende av vilken riktning denna tar. Det är inte bara uppgångar som skapar affärslycke.

Catenas hållbarhetsarbete

Hållbarhet är ett av Catenas fyra prioriterade områden. Fokus i hållbarhetsarbetet är att vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för mer hållbar logistik samt att minska fastigheters miljöpåverkan och att vara en attraktiv arbetsgivare.

I mars 2019 stärkte Catena kompetensen med en ny roll som hållbarhetsansvarig. Hållbarhetsansvarig fungerar i första hand som en stödfunktion för organisationen och säkerställa socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbara val i projekt och förvaltning redan från ett tidigt skede. Ett stort fokus framöver är att utveckla miljöcertifieringarna av våra fastigheter, såväl på nybyggnationer som befintliga byggnader. Catena har under lång tid arbetat med många av kriterierna som berörs i miljöstandarderna, nu ligger fokus på att lyfta arbetet till nästa nivå och på så vis även utveckla förutsättningarna för grön finansiering.

Catena agerar kravställare mot entreprenörer och leverantörer beträffande hållbarhetsaspekter och genom att medverka i nätverk och bevaka omvärldstrender utvecklas hållbarhetsarbetet ytterligare.

Närstående

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB samt Evidens BLW AB.



Kvartalsöversikt

	2019 kv 2	2019 kv 1	2018 kv 4	2018 kv 3	2018 kv 2	2018 kv 1	2017 kv 4	2017 kv 3
Hysesintäkter, Mkr	291,0	294,0	285,3	277,9	264,3	263,2	233,4	225,0
Driftsöverskott, Mkr	231,9	223,2	217,1	213,9	204,0	192,6	170,3	170,6
Överskottsgrad, %	79,7	75,9	76,1	77,0	77,2	73,2	73,0	75,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	95,8	95,9	95,8	95,2	94,6	94,7	93,4
Förvaltningsresultat, Mkr	162,0	155,9	148,5	148,6	138,3	135,9	107,1	113,7
Periodens resultat, Mkr	261,7	245,8	158,1	294,1	194,6	176,6	103,7	194,8
Avkastning på eget kapital, %	4,7	4,5	3,0	5,9	4,1	3,8	2,3	4,6
Soliditet, %	32,8	33,5	33,2	33,2	31,5	32,5	32,3	32,9
Börskurs vid periodens slut, kr	292,00	257,50	220,50	199,00	174,80	164,80	155,50	146,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	4,40	3,81	4,01	3,99	3,69	2,97	2,89	3,11
Resultat per aktie, kr	6,94	6,52	4,19	7,81	5,20	4,72	2,89	4,40
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	182,01	178,50	169,53	164,88	156,40	155,92	149,85	143,73

Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal ^{1, 2)}

Definitioner

	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Rullande 12-mån	2018 jan-dec	
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	585,0	527,5	1 148,2	1 090,7	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	455,1	396,6	886,1	827,6	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration (för 2018 även avdrag för tomträttsavgälder).
Överskottsgrad, %	77,8	75,2	77,2	75,9	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hysesvärde, Mkr	1 257,2	1 132,7	1 257,2	1 216,1	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	95,2	95,5	95,9	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	56,0	60,7	56,0	57,9	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 816,2	1 677,7	1 816,2	1 792,7	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
Finansiella					
Förvaltningsresultat, Mkr	317,9	274,2	615,0	571,3	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	642,5	383,1	1 199,5	940,1	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	507,5	371,2	959,7	823,4	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	17 076,6	15 245,9	17 076,6	15 984,9	
Avkastning på eget kapital, %	9,3	7,9	18,4	16,6	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	5,0	3,4	9,1	7,6	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,3	3,7	3,4	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,8	2,5	2,7	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat på balansdagen.
Räntebindning, år	2,7	3,6	2,7	3,0	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	1,4	1,8	1,4	1,4	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	32,8	31,5	32,8	33,2	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	34,6	32,6	34,6	34,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.
Aktierelaterade					
Börskurs vid periodens slut, kr	292,00	174,80	292,00	220,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	8,21	6,67	16,21	14,67	
Eget kapital per aktie, kr	148,71	128,49	148,71	140,82	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	8,43	7,33	16,32	15,21	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	13,46	9,92	25,46	21,93	Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	182,01	156,40	182,01	169,53	Eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, med avdrag för goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknat per aktie.
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,4	37,7	37,7	Antal aktier per balansdagen.
P/E-tal	11	10	11	10	Aktiekurs vid periodens/årets slut i förhållande till periodens/årets resultat per aktie.

¹⁾ För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2018 s. 136-137.

²⁾ 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 2019, bedöms ha någon väsentlig inverkan på koncernen förutom IFRS16 "Leases".

Den 1 januari 2019 trädde en ny leasingstandard IFRS16 "Leases" i kraft som ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Implementeringen av standarden innebär att leasingkontrakt redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättighet att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld att betala leasingavgifter redovisas. Kontrakt med kort löptid och kontrakt av mindre värde undantas. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. För Catena, i egenskap av leasegivare, bedöms standarden inte ge några betydande effekter. I koncernens egenskap av leasetagare utgörs påverkan framförallt av att nuvärdet på tomträtsavgälder och leasade personbilar redovisas i balansräkningen. Tomträter har diskonterats med tre procents avgäldsränta och bilar med implicit kontraktsränta. Övriga

identifierade leasingavtal avseende till exempel kontorsmaskiner och programvaror bedöms vara av mindre värde. Avseende tomträtsavtal redovisar Catena en leasingtillgång samt leasingskuld uppgående till 349,2 respektive 346,6 Mkr vid övergången till IFRS16 per 1 januari 2019 samt för personbilar 3,5 Mkr. Övergången, där Catena tillämpade den framåt-riktade metoden, innebär ingen effekt på eget kapital och i enlighet med standarden har jämförelseåret inte räknats om. Resultaträkningen har påverkats genom att tomträtsavgälderna omklassificerats från Fastighetskostnader till Finansiella kostnader. För första halvåret 2019 uppgick tomträtsavgälderna till 5,2 Mkr.

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 2018 i not 19 på sidorna 77-79 samt i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 111-115. 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 5 juli 2019
Catena AB

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 den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Catena AB per 30 juni 2019 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. 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 delårsrapport 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 företags 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 revisions sed 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 medveten 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.

Malmö den 5 juli 2019
PricewaterhouseCoopers AB
Mats Åkerlund, Auktoriserad revisor

Catena i korthet

Catena ska genom samarbete och på ett hållbart sätt utveckla, äga, och effektivt förvalta strategiskt placerade logistikanläggningar som försörjer Skandinaviens storstadsregioner och har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och god värdetillväxt.

Vision

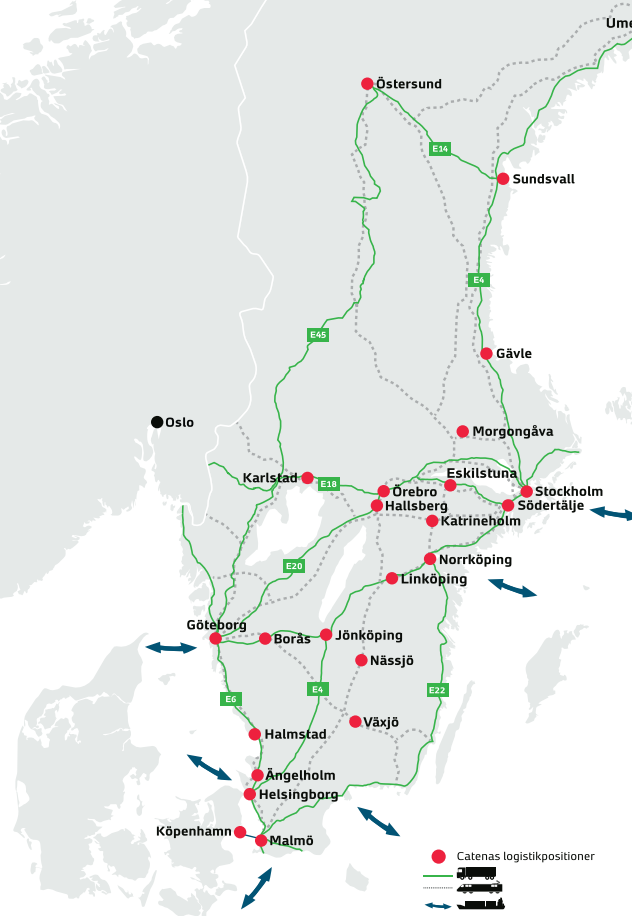
Catenas goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är helt avgörande för förmågan att erbjuda rätt lägen, rätt lokaler och rätt service. Genom att generera starka kassaflöden sker utveckling mot visionen – *Catena länkar Skandinaviens godsflöden.*

Affärsidé

Catena erbjuder logistikanläggningar för dagens och morgondagens varuflöden längs de viktigaste transportlederna och vid de viktigaste knutpunkterna. Effektiv logistik och transport är en viktig framgångsfaktor som ger såväl ekonomiska som miljömässiga fördelar. I nära samverkan med kunderna och med god kännedom om marknaden utvecklar Catena sin del i kedjan. Affärsidén tydliggör uppdraget – *Catena ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.*

Kunderbudandet

Logistikanläggningar är ett samlingsbegrepp för fastigheter vars uppgift är att samla, lagra och distribuera varor. Varan, volymen, tidsaspekten och framförallt uppgiften ställer olika krav på anläggningen.



Regionerna Göteborg & Jönköping

Kontakt

Johan Franzén, regionchef Göteborg/Jönköping
johan.franzen@catenafastigheter.se
telefon 042-449 22 60



Region Malmö

Kontakt

Jörgen Eriksson, regionchef Malmö
jorgen.eriksson@catenafastigheter.se
telefon 042-449 22 42



Region Helsingborg

Kontakt

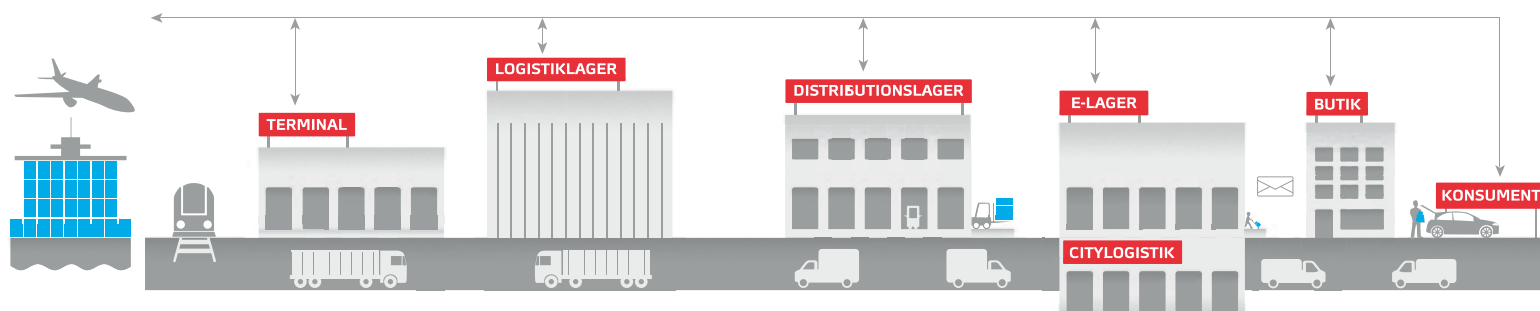
Göran Jönsson, regionchef Helsingborg
goran.jonsson@catenafastigheter.se
telefon 042-449 22 66



Region Stockholm

Kontakt

Maths Carreman, regionchef Stockholm
maths.carreman@catenafastigheter.se
telefon 0730-70 22 12



CATENA

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som genom samarbete och på ett hållbart sätt utvecklar, äger och förvaltar effektiva logistikanläggningar. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Skandinaviens storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Det övergripande målet är att uppvisa ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling och ger aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning. Catena-aktien handlas på NASDAQ Stockholm, Mid Cap.



Huvudkontor
Catena AB (publ)
Box 5003
250 05 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00

Bud/besöksadress:
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg

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

Göteborg/Jönköping
Fibervägen 2
435 33 Mölnlycke
Tel vxl 042-449 22 00

Helsingborg
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00

Malmö
Lagervägen 4
232 37 Arlööv
Tel vxl 042-449 22 00