

CATENA Q4

Bokslutskommuniké januari – december 2019

- Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 1 182,9 Mkr (1 090,7).
- Driftsöverskottet ökade med 9 procent till 902,8 Mkr (827,6).
- Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent till 626,8 Mkr (571,3).
- Årets resultat ökade till 1 223,8 Mkr (823,4) motsvarande ett resultat per aktie om 32,46 kr (21,93), varav värdeförändringar ingår med 895,7 Mkr (368,8).
- Substansvärde per aktie EPRA NAV ökade till 202,87 kr (169,53).
- Styrelsen föreslår en utdelning på 6,50 kronor per aktie (5,75).

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Catena har tecknat hyresavtal med Nowaste Logistics om en tillbyggnad i Helsingborg om 18 000 kvm och investerar 132 Mkr.
- I mitten av oktober sålde Catena fastigheten Mörby 5:28 i Nykvarns kommun till hyresgästen Söderenergi till ett fastighetsvärde om 83 Mkr.
- Catena förvärvade i november hälften av ett bolag med 1 000 000 kvm mark i Södertälje kommun med syftet att utveckla en ny logistikposition söder om Stockholm.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- Den 9 januari förvärvade Catena tre fastigheter i Danmark från PostNord till ett fastighetsvärde om 235 Mkr.
- Catena och Coop Logistik är överens om en fortsatt dialog där intentionen är att Catena ska förvärva en fastighet och uppföra ett 105 000 kvm stort automatiserat lager.

Vi länkar Skandinaviens 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 20 februari klockan 08.00.

Logistikposition Sunnanå växer

Från Öresundsbron tar det bara 15 minuter till Logistikposition Sunnanå. Med 300 meter till avfarten E6/E20 och direkt avfart till riksväg 11 är läget vid infarten till Malmö och den skandinaviska marknaden perfekt.

Att Logistikposition Sunnanå i Burlövs kommun strax utanför Malmö är ett attraktivt läge som kan möjliggöra mer hållbara transporter bekräftas av det stora intresset för nya etableringar på området. Just nu pågår byggnation av en flygodsanläggning om totalt 10 162 kvm för hyresgästen DHL Express, världens ledande leverantör av internationella expressleveranser.

– Läget på Logistikposition Sunnanå matchar våra behov, bekräftar Peter Ervasalo, VD på DHL Express, Sverige och fortsätter,

– Vi har dessutom ambitiösa klimatmål och att gå över till en ännu mer energieffektiv logistikanläggning är en av många åtgärder som vi gör för att nå målen inför framtiden. Dessutom kommer den med sitt läge ge en bättre servicekvalitet för våra kunder vilket stärker vår position ytterligare på marknaden.

Inflyttning är beräknad till hösten 2020 och den nya byggnaden blir granne med den DHL-terminal som var Catenas första etablering på området och där en utbyggnad är i full gång som tillför den redan 16 940 kvm stora byggnaden ytterligare 1 850 kvm.

Multihyresgästlager – ett framgångsrikt koncept

Av de anläggningar som finns på området är det Catenas två multihyresgästlager som idag bäst syns från E20. De imponerande byggnaderna om totalt drygt 36 000 kvm är flexibla över tid och anpassade för att inrymma flera hyresgäster. DHL har idag lagerlokaler även i dessa anläggningar tillsammans med DS Smith och Lekia. Multihyresgästlagren har byggts i sektioner som tar hänsyn till hur truckgångar och pallstallage placeras med en fri takhöjd 10,5 meter – alltså för att möjliggöra framtida anpassningar efter kundens behov.

Förutsättningar att serva Malmö med varor

Att två aktörer inom livsmedelssektorn, Svensk Cater och Chefs Culinar, också finns etablerade på Sunnanå är ingen slump. Som grossist till restaurangbranschen möjliggör läget närhet till kunder och en smidig leverans med hög servicenivå in till staden. Det som kallas "last mile distribution" och syftar till att optimera sista delen av transporten, är i allra högsta grad verklighet på positionen.

Potential för framtiden

Catena ser fortsatta möjligheter för Logistikposition Sunnanå och planerar för en ytterligare etapp för att möta marknadens efterfrågan. Det handlar om 110 000 kvm mark med möjligheter till lokaler om totalt cirka 55 000 kvm för vilka en detaljplaneprocess just nu pågår.

– Med sin unika placering för transporter både inom och utanför Sverige har Logistikposition Sunnanå blivit just det centrala nav för dagens och framtidens varuflöden som vi förutspådde, konstaterar Jörgen Eriksson som är Catenas regionchef för Malmö.



Region Malmö i fokus

Jörgen Eriksson är Regionchef Malmö på Catena, regionen omfattar även Catenas anläggningar på den danska marknaden.

– Öresundsregionen och Greater Copenhagen har ett betydande befolkningsunderlag, god infrastruktur och närhet till Europa. Närheten till hamn är också viktig, just nu har Catena ett nybyggnadsprojekt längs med Lodgatan i hamnområdet i Malmö där vi kan tillföra regionen cirka 25 000 kvm attraktiva logistikytor, säger Jörgen.

Skåne är även det starkaste livsmedelsproducerande landskapet med både en betydande import via agenter och inhemsk produktion. Förutom livsmedelsföretagen på Logistikposition Sunnanå har Catena även ett livsmedelskluster i Arlov strax utanför Malmö med kunder som Espresso House, Mathem och Menigo.

Kontakt Region Malmö,

Jörgen Eriksson

jorgen.eriksson@catenafastigheter.se



Catenakoncernen i siffror

	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	297,8	285,3	1 182,9	1 090,7
Driftsöverskott, Mkr	220,9	217,1	902,8	827,6
Överskottsgrad, %	74,2	76,1	76,3	75,9
Förvaltningsresultat, Mkr	148,8	148,5	626,8	571,3
Periodens/årets resultat, Mkr	372,0	158,1	1 223,8	823,4
Resultat per aktie, kr	9,87	4,19	32,46	21,93
Soliditet, %	35,6	33,4	35,6	33,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	95,9	95,0	95,9

God kapacitet framåt

När vi summerar 2019 kan vi konstatera en fortsatt positiv utveckling i alla delar av verksamheten. En viktig förutsättning är vårt aktiva projektutvecklingsarbete som omfattar investeringar både i nya anläggningar och i befintligt bestånd.

Nyckeltalen pekar åt rätt håll. Hyresintäkterna ökade med 8 procent, driftsöverskottet med 9 procent och förvaltningsresultatet uppgår till 626,8 Mkr – en ökning med 10 procent i jämförelse med föregående år. Utvecklingen är ett resultat av en aktiv projektutveckling men också av en effektiv förvaltning och administration. Effekter som påverkar negativt kan i huvudsak härledas till negativt resultat i samägda bolaget Foodhills Fastighets AB i Bjuv, ett projekt där vi förväntar se en resultatförbättring under nästkommande år. Sammantaget gör vi ett resultat för året om 1 223,8 Mkr vilket är 400,4 Mkr högre än föregående år. Vi ser fortsatt positivt på vår marknad och kan slå fast att den kassaflödesutveckling som varit Catenas signum och som säkerställer fortsatt kapacitet framåt, är fortsatt god.

Väl valda positioner

Förmågan att tidigt identifiera de bästa framtida lägena i ett komplext och föränderligt logistiknätverk är en nyckel till framgång. Utvecklingen vi ser på Logistikposition Sunnanå utanför Malmö är ett kvitto på att våra prognoser för platsen var välgrundade när de gjordes för flera år sedan. Nu färdigställs byggnad två av vårt multihyresgästlager om 36 000 kvm på platsen liksom en flyggodsanläggning till DHL Express om drygt 10 100 kvm, dessutom pågår en tillbyggnation om 1 850 kvm för DHL Freight. Att, som på Sunnanå, samla logistik-anläggningar på ett större, avgränsat område ger full utväxling på ett läge som är optimalt, i Sunnanås fall för att försörja Skandinavien men också för att serva Malmö. Allt fler kommuner ser potentialen i sammanhållna logistikkluster vilket är mycket positivt eftersom de ger skal fördelar och är mer effektiva och hållbara över tid.

Den mark om 1 000 000 kvm som vi vill utveckla i Järna, Södertälje kommun befinner sig i en tidigare fas. Med nära anslutning till E4, hamn och stambana har läget potential att bli en port för gods- och varuflöden in mot Stockholm och Mälardalen. Sedan november 2019 driver vi detaljplaneprocessen framåt i ett samägt bolag med ambitionen att skapa en framtida logistikposition med kapacitet att hantera stora mängder gods och varor både effektivt och klimatsmart. Satsningen, i kombination med våra planer för Stockholm Syd i Nykvarns kommun, gör Catena till en ledande aktör i anslutning till Stockholms södra infartsleder.

Ett komplett erbjudande

En vara måste hela tiden vara optimalt placerad i logistiknätverket för att kunna möta kraven på tidsleverans, klimatavtryck och kostnad. Samspelet mellan terminaler, logistiklager, distributionslager, citylogistik eller olika kombinationer av dessa, är avgörande. Med förvärven av tre fastigheter i



Danmark växlar vi upp ytterligare för framtida varuflöden in i Skandinavien, inte minst när Fehmarn Bält-förbindelsen blir verklighet. Från södra Sverige eller Danmark är räckvidden oslagbar, på bara sex och en halv timme tar sig en vägtransport från Öresundsbron till Stockholm i ena riktningen eller hinner passera Hannover i andra riktningen. De tre danska förvärven är exempel på en typ av anläggningar som är viktig för att hantera den sista delen av transporten – leverans till kund. Anläggningarna ligger nära stadsbebyggelse och har terminalegenskaper samtidigt som de är yteffektiva, på så sätt möjliggörs effektiv förflyttning av varan till slutdestinationen. Detta är en typ av anläggning som vi ser blir allt mer betydelsefull för ett mer hållbart logistiknätverk.

Varje dag räknas

I maj är det tionde året som vi arrangerar LogistikTrender – ett event med sikte på framtiden som samlar framträdande logistik och ledande befattningshavare med logistikfrågor högt på agendan. Det brukar bli en spännande dag med många nya insikter men för oss på Catena är det viktigt att inspirera och vara en aktiv samtalspart som överträffar omgivningens förväntningar alla dagar. Det är så vi gör vårt jobb.

Helsingborg i februari 2020

Benny Thögersen, VD

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under året ökade med 8 procent till 1 182,9 Mkr (1 090,7) vilket motsvarar 651 kronor/kvm (638). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,3 procent mot föregående år. Resterande hyresökning avser färdigställda projekt samt nettoeffekten av förvärv och avyttringar.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 66 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 hyresavtals tiden uppgår till cirka fem år.

Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2020	178	108,4	9
2021	69	163,2	14
2022	49	141,4	12
2023	60	182,7	15
2024	25	108,2	9
2025	22	135,2	11
2026+	42	362,9	30
Totalt	445	1 202,0	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -280,1 Mkr (-263,1), vilket motsvarar 154 kronor/kvm (154).

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 redovisningsstandard IFRS 16 "Leasingavtal" 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 -9,7 Mkr under året. För mer information se avsnitt Redovisnings- och värderingsprinciper på sidan 18.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingtillgångar uppgick till -228,2 Mkr under året (-238,5). Att de finansiella kostnaderna minskar trots en större låneportfölj beror på en lägre snittränta.

Resultat

Förvaltningsresultatet för året ökade med 55,5 Mkr till 626,8 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 10 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 genererar ett negativt resultat.

Förvandling från produktionsfastighet till en modern fastighet med cirkulär livsmedelsproduktion är i gång och kräver inledningsvis tid och resurser. Under de första 3-5 åren kommer Catenas resultat belastas av negativa resultat från denna verksamhet.

Årets resultat är 1 223,8 Mkr, vilket är 400,4 Mkr högre än föregående år. De realiserade värdeförändringarna på fastigheter är 462,1 Mkr högre än föregående år. Realiserad värdeförändring på fastigheter uppgår till 75,2 Mkr och består till största del av ett utlöst optionsavtal avseende mark i Staffanstorps kommun som påverkar resultatet med 58,7 Mkr. Även försäljningen av Högsbo 21:2 under 2016 påverkar resultatet då det i samband med avyttringen avsattes reserv för hyresgarantier till och med 2019-08-31. Den del av garantiåtagandet som inte realiserades har intäktsförts. Värdeförändringen på derivat är 5,7 Mkr lägre än föregående år. Detta som en effekt av att de långa marknadsräntorna stabiliserats under slutet av 2019 efter att minskat under året.

De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Driftsöverskott regioner

	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Göteborg	32,0	37,3	146,1	144,3
Helsingborg	38,6	30,3	153,2	123,5
Jönköping	16,2	16,6	60,5	63,9
Malmö	32,4	30,7	126,7	111,1
Stockholm	101,7	102,2	416,3	384,8
Totalt	220,9	217,1	902,8	827,6

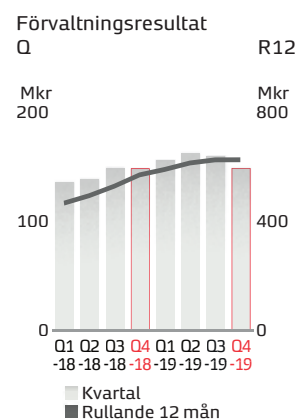
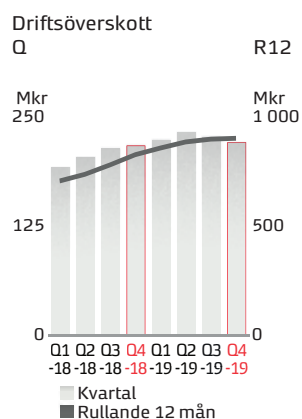
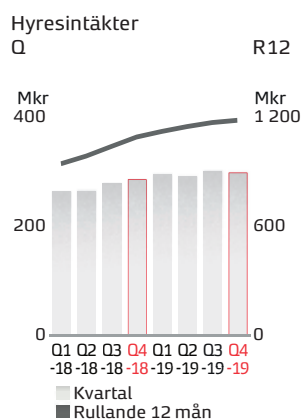
Hyresintäkter regioner

Mkr	okt-dec 2019		okt-dec 2018		jan-dec 2019		jan-dec 2018	
	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*
Göteborg	41,5	3,0	42,2	2,1	173,2	10,3	165,4	7,8
Helsingborg	53,5	4,2	47,1	3,2	207,2	15,2	175,9	12,5
Jönköping	25,7	3,8	24,7	3,4	96,2	13,6	94,8	12,1
Malmö	49,3	10,0	44,3	10,0	190,6	39,5	170,5	37,7
Stockholm	127,8	10,2	127,0	10,9	515,7	39,3	484,1	40,0
Totalt	297,8	31,2	285,3	29,6	1 182,9	117,9	1 090,7	110,1

* Varav vidarefakturerade kostnader.

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesintäkter	297,8	285,3	1 182,9	1 090,7
Fastighetskostnader	-76,9	-68,2	-280,1	-263,1
Driftsöverskott	220,9	217,1	902,8	827,6
Central administration	-10,1	-7,8	-34,1	-31,4
Övriga rörelseintäkter	2,8	0,7	4,5	2,5
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,1	-0,4	-0,3
Andel i resultat från intresseföretag	-4,6	-1,8	-11,5	8,5
Finansiella intäkter	0,9	0,8	3,4	2,9
Finansiella kostnader	-58,5	-60,4	-228,2	-238,5
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-2,4	-	-9,7	-
Förvaltningsresultat	148,8	148,5	626,8	571,3
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	4,0	0,1	75,2	4,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	199,0	63,0	791,2	329,1
Värdeförändringar derivat	109,2	-20,1	29,3	35,0
Resultat före skatt	461,0	191,5	1 522,5	940,1
Periodens/Årets skatt	-89,0	-33,4	-298,7	-116,7
Periodens/Årets resultat	372,0	158,1	1 223,8	823,4
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	-6,4	-0,5	2,2	7,3
Periodens/Årets totalresultat	365,6	157,6	1 226,0	830,7
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	365,6	157,6	1 226,0	830,7
Nyckeltal				
Eget kapital, kr per aktie	167,59	140,82	167,59	140,82
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	202,87	169,53	202,87	169,53
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	9,87	4,19	32,46	21,93
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,7



Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Resultat före skatt	1 522,5	940,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-894,9	-375,6
Betald skatt	-15,1	-13,7
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	612,5	550,8
Förändring av rörelsefordringar	-87,1	-13,9
Förändring av rörelseskulder	88,3	-19,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	613,7	517,7
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-18,7	-75,3
Avyttring av verksamheter	7,6	24,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-752,6	-796,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0,2	4,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3,2	-0,4
Förändring av finansiella tillgångar	-58,8	28,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-825,5	-815,1
Förändring av lån	277,7	651,9
Utbetald utdelning	-216,8	-168,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60,9	483,5
Periodens kassaflöde	-150,9	186,1
Likvida medel vid periodens början	281,2	94,8
Kursdifferens i likvida medel	0,9	0,3
Likvida medel vid periodens slut	131,2	281,2

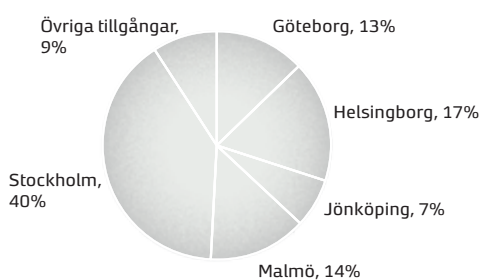
Rapport över finansiell ställning

Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	16 270,5	14 721,1
Materiella anläggningstillgångar	4,0	1,5
Nyttjanderättstillgångar	330,2	-
Finansiella anläggningstillgångar	170,0	88,6
Uppskjuten skattefordran	85,1	96,9
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	276,1	213,6
Likvida medel	131,2	281,2
Summa tillgångar	17 770,1	15 905,9
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 318,0	5 308,8
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	4 784,7	6 170,2
Uppskjuten skatteskuld	1 537,0	1 271,6
Leasingsskuld	327,8	-
Övriga långfristiga skulder	384,3	412,6
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	3 999,9	2 346,6
Övriga kortfristiga skulder	418,4	396,1
Summa eget kapital och skulder	17 770,1	15 905,9

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 61,7 Mkr till 612,5 Mkr (550,8). Kassaflödet har påverkats av betydande investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter.

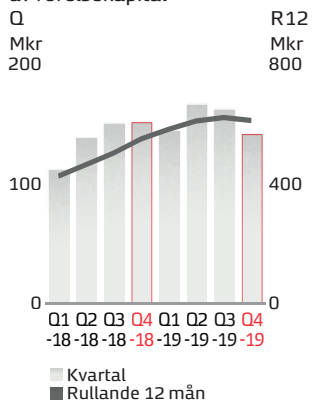
Likvida medel vid årets slut uppgick till 131,2 Mkr (281,2).

Fördelning av tillgångar

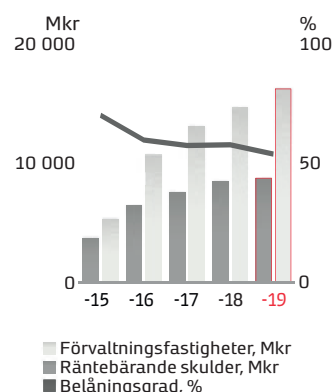


Totala tillgångar, 17 770,1 Mkr

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Belåningsgrad



Förvaltningsfastigheter, Mkr
Räntebärande skulder, Mkr
Belåningsgrad, %

Förändring i eget kapital

Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Ingående balans	5 308,8	4 596,5
Lämnad utdelning aktieägare	-216,8	-168,4
Nyemission ¹⁾	-	50,0
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 226,0	830,7
Utgående balans	6 318,0	5 308,8
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	6 318,0	5 308,8

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

Räntebärande skulder

Vid årets utgång uppgick räntebärande skulder till 8 784,6 Mkr (8 516,8) varav andelen traditionella banklån uppgick till 76 procent, säkerställda obligationer till 16 procent och företagscertifikat till 8 procent. Låneramen uppgick till 9 209,6 Mkr.

Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om 2 687,8 Mkr. På balansdagen uppgick räntebindning inklusive derivat i snitt till 2,3 år och kapitalbindningen till 1,3 år. Efter årets utgång har cirka 800 Mkr omförhandlats samt att backupfacilitet om 1 Mdkr har utökats till 2 Mdkr.

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2020	4 060,0	3 960,0	100,0
2021	3 015,8	2 690,8	325,0
2022	978,6	978,6	-
>2023	1 155,2	1 155,2	-
Totalt	9 209,6	8 784,6	425,0

Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och utnyttjade kreditlöften till 2,6 procent (2,7).

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån skulle öka med en procentenhet, allt annat lika, skulle räntekostnaderna öka med cirka 27 Mkr. Om marknadsräntan istället skulle sjunka med en procentenhet skulle räntekostnaderna öka med cirka 24 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) backupfaciliteter.

På balansdagen var utestående volym nominellt 675 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 -381,1 Mkr (-410,5). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 51 procent av koncernens räntebärande skulder.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Stutår	Kontraktsränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2021	2,7	191,7
2013	2021	2,8	22,0
2013	2021	2,8	42,0
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	4 521,7

Räntebindning inklusive derivat

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2020	4 263,0	1,1	48,5
2021	755,7	5,0	8,6
2022	500,0	3,9	5,7
2023	500,0	3,3	5,7
2024	500,0	3,0	5,7
2025	1 122,0	3,9	12,8
2026	1 143,9	4,3	13,0
Totalt	8 784,6	2,6	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2019-12-31. Marginal är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	14 721,1	107
Förvärv*	82,1	3
Investeringar i befintliga fastigheter	752,6	
Försäljningar	-82,6	-1
Omräkningsdifferens med mera	6,1	
Orealiserade värdeförändringar	791,2	
Totalt förvaltningsfastigheter	16 270,5	109

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

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under året förvärvat fastigheterna Välingen 2 i Karlstad, Sockret 7 i Malmö och Muttern 6 i Kungälv till ett sammanlagt värde om 82,1 Mkr.

Härutöver har investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter gjorts med 752,6 Mkr. På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö har nu de första hyresgästerna flyttat in i det 36 000 kvm stora multihyresgästlagret och Chefs Culinar har flyttat in i sitt 7 800 kvm stora distributionslager. På Sunnanå pågår nu färdigställandet av resterande del av multihyresgästlagret samt ett nytt lager om 10 200 kvm till DHL Express.

På Plantehuset 3 i Helsingborg, Logistikposition Tostarp, har byggnationen av ett 11 000 kvm stort logistiklager med högdal till Nowaste Logistics slutförts. Samtidigt pågår byggnationen av PostNords nya terminal på 18 300 kvm. Även arbetet med en tillbyggnad av Nowastes stora lager om 30 400 kvm med ytterligare 18 000 kvm har påbörjats. På Catenas mark på Logistikposition Tostarp finns fortfarande plats för ytterligare byggnation och uthyrningsarbetet fortgår.

I Jönköping, på fastigheten Tahe 1:64, har en hyresgäst-anpassning och tillbyggnad till Procurator färdigställt och hyresgästen har flyttat in i de numera 35 000 kvm stora och väl anpassade lokalerna.

Under året har fastigheten Mörby 5:28 i Nykvarn sålts till ett värde om 82,6 Mkr.

Fastighetsvärdering

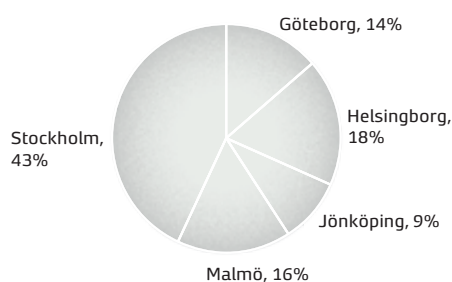
Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av lägre direktavkastningskrav, samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under året till 791,2 Mkr. Detta motsvarar 5,1 procent av värdet före justering.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under året har cirka 9,9 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.

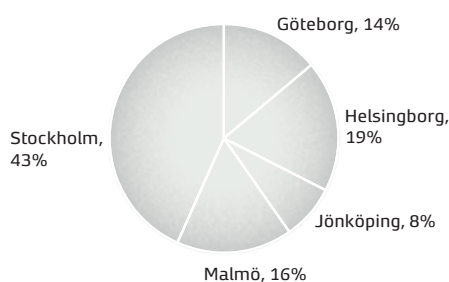
En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller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

Hyresvärde per region



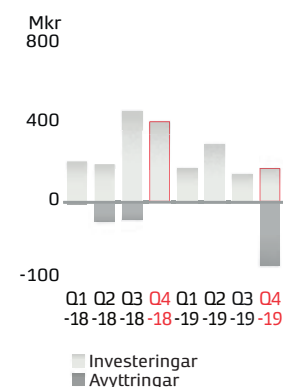
Hyresvärde, 1 264,8, Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 16 270,5 Mkr

Investeringar och avyttringar



Fastigheter per region

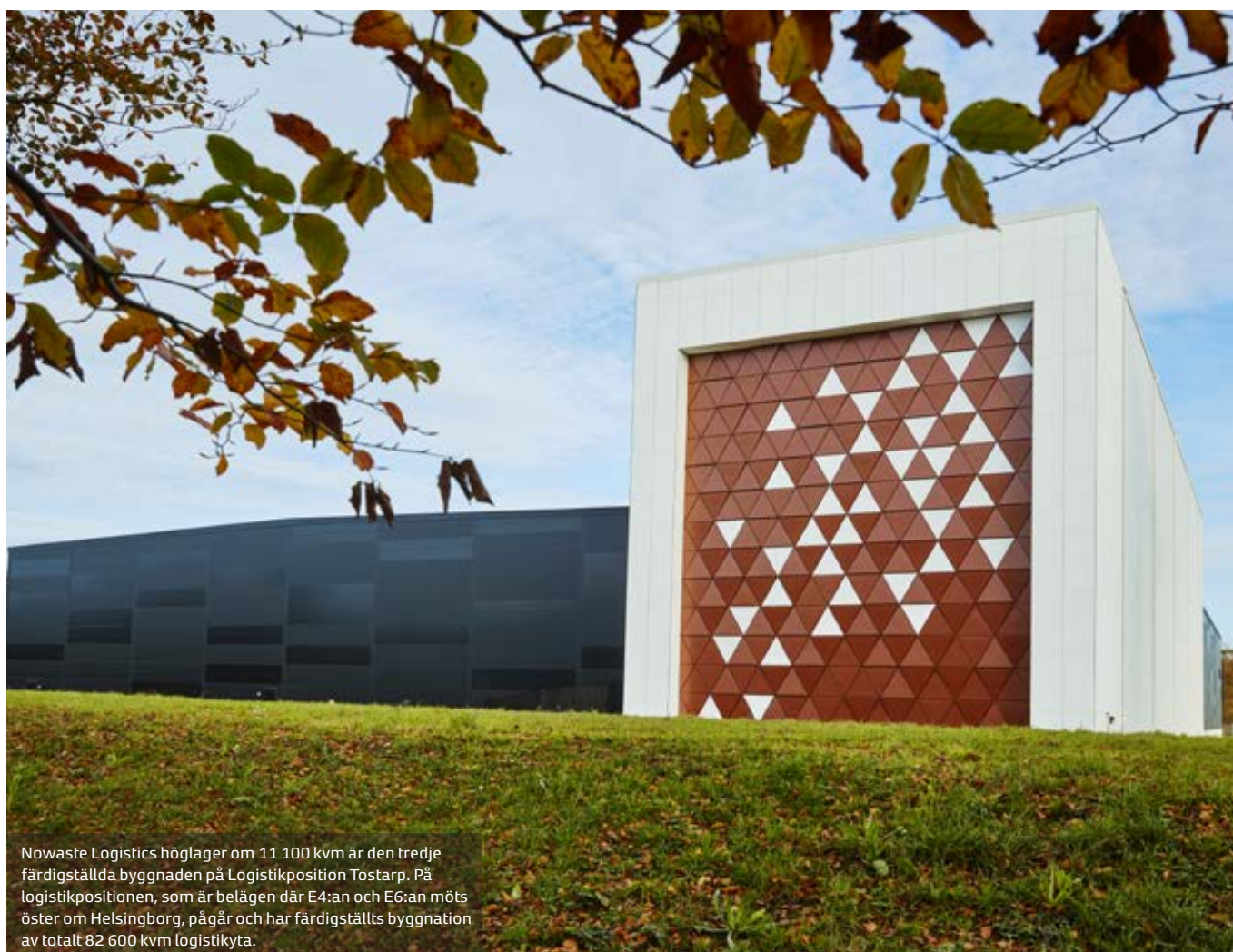
Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	15	231,2	2 296,6	173,2	95	164,1	84
Helsingborg	23	391,7	3 019,3	228,0	95	217,0	74
Jönköping	12	209,6	1 266,3	117,4	93	109,4	63
Malmö	17	245,4	2 639,6	204,2	97	198,4	67
Stockholm	42	764,8	7 048,7	542,0	95	513,1	81
Totalt	109	1 842,7	16 270,5	1 264,8	95	1 202,0	76

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

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Mörby 5:28	19-11-07	Stockholm	Nykvarn	186	83,0	0,6
Totalt				186	83,0	0,6



Nowaste Logistics höglager om 11 100 kvm är den tredje färdigställda byggnaden på Logistikposition Tostarp. På logistikpositionen, som är belägen där E4:an och E6:an möts öster om Helsingborg, pågår och har färdigställts byggnation av totalt 82 600 kvm logistikyta.

Fortsättning Fastighetsbeståndet

Aktuella fastigheter i urval

Mätaren 6, Umeå

Catena förvärvade 2016 den 24 484 kvm stora fastigheten Mätaren 6 i Umeå. I fastigheten fanns behov av energieffektivisering och genom Catenas kontinuerliga arbete har ett energiprojekt drivits igenom. Av de 14 ventilationsaggregat som fanns i byggnaden behölls och moderniserades tre, medan elva aggregat som ej hade någon värmeåtervinning skrotades och ersattes av två nya aggregat med värmeåtervinning. Detta har resulterat i att luftflödet sänkts med 9 300 l/s, luft som tidigare överventilerat fastigheten. Catena har även installerat LED-belysning samt investerat i ett nytt styrsystem för värme och ventilation som möjliggör effektivare drift. Totalt beräknas elförbrukningen minska med 25 procent och värmeförbrukningen med 26 procent.



Sockret, Malmö

På Lodgatan, belägen i Östra hamnen i Malmö, äger Catena ett kvarter om 42 000 kvm mark. Kvarteret består idag av äldre, ineffektiva byggnader som kommer att rivas och ersättas med cirka 25 000 kvm nybyggda logistiklokaler. Läget i hamnen är centralt i närheten av centralstationen och hamn. Uthyrningsprocessen pågår för fullt och inflyttning beräknas kunna ske sommaren 2021.

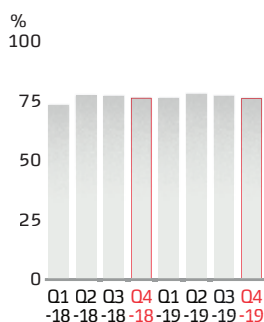


Mappen, Linköping

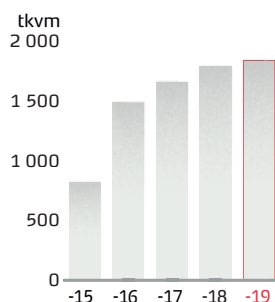
På Catenas område, intill flygplatsen, i östra Linköping ligger fastigheterna Mappen 3 och 4. Här har Rusta vuxit ur sina gamla lokaler och flyttat in i nya, 4 000 kvm större, lokaler som nyligen blivit tomställda. Rustas tidigare lokaler om cirka 14 000 kvm har i sin tur hyrts ut till en ny hyresgäst som även tillträtt. Båda lokalerna genomgår nu hyresgästanpassningar för att passa de nya hyresgästernas behov.



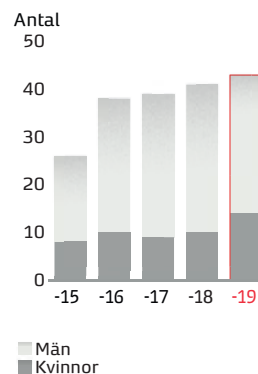
Överskottsgrad



Logistikyta



Personal koncernen



Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar
Hysesintäkter	1 208,9	1 183,6	1 169,6	1 157,7	1 158,0	1 112,8	1 085,7	1 061,9
Fastighetskostnader	-276,0	-272,4	-268,2	-265,5	-276,0	-276,3	-269,6	-263,6
Driftsöverskott	932,9	911,2	901,4	892,2	882,0	836,5	816,2	798,3
Central administration	-36,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,0
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-10,0	0,0	7,0
Finansnetto	-223,4	-224,6	-216,8	-216,2	-223,9	-232,7	-231,1	-225,6
Tomträttsavgälder	-9,8	-9,7	-10,5	-10,5	-	-	-	-
Förvaltningsresultat	658,3	639,5	636,7	628,1	620,7	561,4	552,7	547,7
Periodens skatt	-140,9	-136,9	-136,3	-134,4	-132,8	-123,5	-121,6	-120,5
Periodens resultat	517,4	502,6	500,4	493,7	487,9	437,9	431,1	427,2
Nyckeltal								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	13,7	13,3	13,3	13,1	12,9	11,6	11,5	11,4
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,4	37,4

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Eftersom denna uppställning inte är likställd 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 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. Från och med 2019 redovisas tomträttsavgälder inte längre som fastighetskostnad utan som ränta avseende leasingskulden för nyttjanderätter. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Direktavkastning

%	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar
EPRA NIY (initial direktavkastning)	5,8	6,0	6,1	6,2	6,2	6,0	6,1	6,2
EPRA "topped-up" NIY (normaliserad direktavkastning)	6,1	6,3	6,3	6,5	6,4	6,4	6,4	6,6

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 fastigheten Bulten 1 i Kungälv har nu arbetet med att energioptimera fastigheten slutförts och på bilden syns den nya fasaden och kunden Arvid Nilssons lasthus.

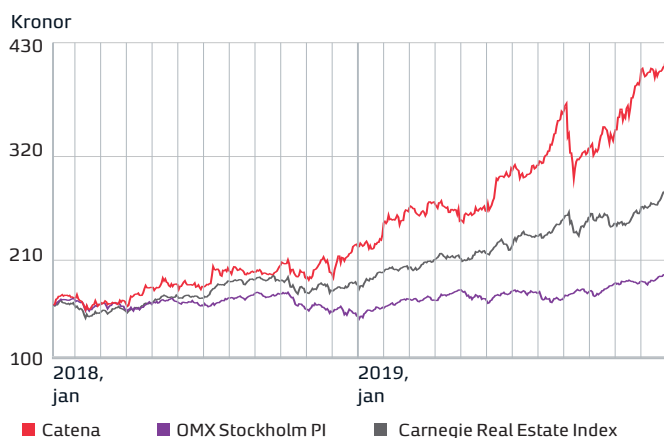
Aktie och ägare

Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 december 2019 var 413,50 kronor mot stängningskursen den 28 december 2018 som var 220,50 kronor, vilket innebär en ökning under året med 88 procent. Under året har Catena-aktien som högst noterats i 421,50 kronor och som lägst i 213,00 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per den 30 december 2019 har Catena 14 477 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 37 698 853 stycken.

Kursutveckling 2017-12-31 – 2019-12-31



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

Ägarstruktur per 2020-01-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,8
PGGM Pensioenfonds	3 531	9,4
Länsförsäkringar Fonder	2 977	7,9
Jan Persson	1 678	4,5
Gustaf Hermelin	1 310	3,5
Vanguard	809	2,1
BlackRock	699	1,9
Fjärde AP-Fonden	627	1,7
Cohen & Steers	612	1,6
SEB Fonder	575	1,5
Norges Bank	506	1,3
BMO Global Asset Management	433	1,1
Swedbank Robur Fonder	347	0,9
Degroof Peterkam	344	0,9
Övriga aktieägare	12 030	31,9
Totalt	37 699	100,0

Utdelningspolicy

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

Finansiell rapportering

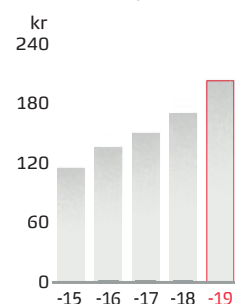
2020-04-29	Årsstämma 2020
2020-04-29	Delårsrapport januari – mars 2020
2020-07-07	Delårsrapport januari – juni 2020
2020-10-28	Delårsrapport januari – september 2020
2021-02-19	Bokslutskommuniké 2020
2021-04-29	Årsstämma 2021
2021-04-29	Delårsrapport januari – mars 2021

Presentation av Catenas bokslutskommuniké för 2019 webbsänds den 20 februari kl 10.00 CET – för deltagande se instruktioner på Catenas hemsida. Aktuell finansiell information finns alltid tillgänglig på svenska och engelska på Catenas hemsida.

Catena är stolt arenasponsor till Rögle BKs arena Catena Arena.



Substansvärde per aktie, EPRA NAV



Moderbolagets räkningar

Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	50,6	47,6
Kostnad för utförda tjänster	-85,0	-78,1
Rörelseresultat	-34,4	-30,5
Finansiella intäkter och kostnader		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	212,4	149,4
Resultat från andelar i koncernbolag	58,1	1 219,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-109,3	-248,4
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	126,8	1 089,6
Bokslutsdispositioner	-	-7,0
Skatt på periodens/årets resultat	-37,0	-58,8
Periodens/Årets totalresultat	89,8	1 023,8

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

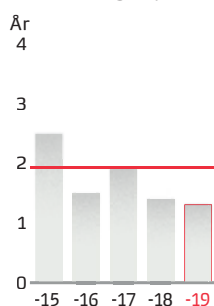
Balansräkning, moderbolaget

Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	1,0	1,5
Finansiella anläggningstillgångar	3 236,2	3 236,2
Uppskjuten skattefordran	78,9	84,8
Långfristiga fordringar	25,4	2,7
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	3 728,5	3 900,5
Fordringar på intresseföretag	34,9	20,1
Kortfristiga fordringar	24,7	5,9
Likvida medel	90,0	195,7
Summa tillgångar	7 219,6	7 447,4
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 907,5	3 034,4
Obeskattade reserver	24,1	24,2
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	674,3	898,6
Avsättningar	2,1	-
Övriga långfristiga skulder	381,1	411,5
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	3 194,0	3 025,1
Skulder till intresseföretag	-	1,0
Övriga kortfristiga skulder	36,5	52,6
Summa eget kapital och skulder	7 219,6	7 447,4

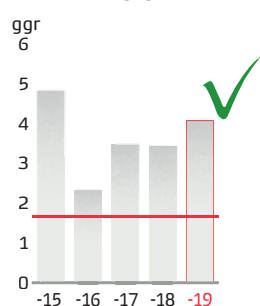


Finansiella mål, koncernens verksamhet

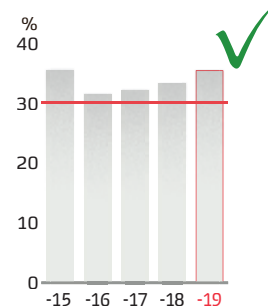
Genomsnittlig kapitalbindning



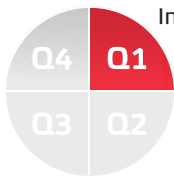
Räntetäckningsgrad



Soliditet



Händelser under perioden

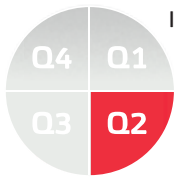


Inför årstämman den 25 april 2019 lämnade valberedningen förslag till styrelse. Valberedningen föreslog omval av Henry Klotz, Katarina Wallin, Tomas Andersson, Ingela Bendrot och Hélène Briggert samt omval av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande.

Vidare föreslogs nyval av Magnus Swärdh då Bo Forsén undanbad sig omval. Stämman antog valberedningens förslag.

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.

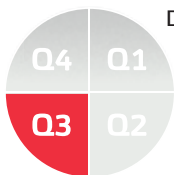


I början av april tecknade Catena ett hyresavtal med PostNord och har påbörjat byggnation av en logistikanläggning om cirka 2 000 kvm inklusive kontor samt uppställning och rangerytor. Byggnationen sker på Catenas fastighet Sothönan 3 vid Katrineholms

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 förvärvades tomställd men är i dagsläget fullt uthyrd.

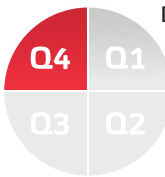
I juni tecknade Catena avtal med tredjepartslogistikföretaget Speed Logistics och investerar totalt 65 Mkr i fastigheten Rosersberg 11:81 norr om Stockholm som byggs ut med 7 500 kvm. Efter investeringen som även innefattar modernisering av befintliga lokaler så rymmer fastigheten drygt 30 000 kvm. Tillbyggnaden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



Den 11 juli tecknade Catena ett tioårigt hyresavtal med en årshyra om cirka 10,5 Mkr med DHL Express och investerar 150 Mkr på Logistikposition Sunnanå, strax utanför Malmö. Den nya byggnaden kommer att bli ett flyggodslager om cirka 10 200 kvm och blir Catenas femte på området. Inflyttning är beräknad till hösten 2020. Den nya byggnaden blir granne med den DHL-terminal som var Catenas första etablering på området, sedan dess har uthyrning på området även skett till Chefs Culinar, Svensk Cater, DS Smith och Lekia.

I början av september löstes Catena ut från ett optionsavtal som tecknats med Kilenkryss som gav Catena rätt till förvärv av logistikmark i Staffanstorp kommun. Kilenkryss som hade för avsikt att sälja marken till en annan aktör återköpte optionsavtalet för en ersättning som uppgick till 59 Mkr och som efter avdrag för transaktionskostnader redovisas som en realiserad värdeförändring i Q3-bokslutet.

Den 20 september tecknade Catena hyresavtal med Boozt Fashion och investerar 193 Mkr i ytterligare en byggnad i E-city Engelholm. Den nya byggnaden om cirka 22 800 kvm uppförs i anslutning till Boozt befintliga anläggning. Avtalslängden är elva år och fyra månader med beräknat driftöverskott om drygt 12 Mkr. Den nya byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver med strikta krav på energi, inomhusmiljö och materialval och kommer även utrustas med en solcellsanläggning med en effekt på 255 kWh. Inflyttning sker under hösten 2020.



Den 2 oktober tecknade Catena hyresavtal med Nowaste Logistics och investerar 132 Mkr i en tillbyggnad om 18 000 kvm. Tillbyggnationen uppförs i anslutning till tredjepartslogistikföretaget Nowastes första etablering på Logistikposition Tostarp som färdigställdes

hösten 2018. Tillbyggnationen är den tredje etappen i Nowastes expansion på området vid E6:an och E4:an utanför Helsingborg – tidigare har en 30 400 kvm stor logistikbyggnad uppförts 2018 och ett höglager om 11 000 kvm färdigställdes i november, båda miljöcertifierade genom Green Building. Den nya tillbyggnationen, som också miljöcertifieras, omfattar även en ombyggnation av cirka 1 500 kvm i befintliga lokaler. Med projektet avser Nowaste att tillföra ytterligare kapacitet för lager och logistik samt för outlet och fotostudio. Avtalslängden är fem år med ett uppskattat driftöverskott om drygt 9 Mkr.

I mitten av oktober har Catena sålt fastigheten Mörby 5:28 i Nykvarns kommun. Det var hyresgästen Söderenergi som förvärvade marken som omfattar cirka 95 400 kvm, i fastigheten ingår också en mindre byggnad om 186 kvm. Söderenergi har, i sitt hyresavtal, haft möjligheten att förvärva den aktuella marken. Försäljningen skedde som en bolagsförsäljning till ett underliggande värde om cirka 83 Mkr med tillträde under kvartal fyra, 2019.

I oktober har valberedningen för Catenas årsstämma 2020 konstituerat sig. Valberedningen består av Anders Nelson, utsedd av Backahill Kil AB, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Jan Persson utsedd av Kilen 134 Strängnäs AB, Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande och utsedd av SFU Sverige AB.

Catena utsåg den 31 oktober Sofie Bennsten till vice VD och CFO. Sofie efterträder nuvarande vice VD och CFO Peter Andersson som meddelat att han, efter många framgångsrika år, önskar dra ner på sitt engagemang i nuvarande form. Peter kommer fortsatt att vara engagerad i Catena i en ny roll som Finanschef. I samband med förändringen utsågs även Jörgen Eriksson, Regionchef Malmö, till vice VD i bolaget. Samtliga ledningsförändringar verkställs i månadsskiftet april/maj 2020.

Catena förvärvade i november hälften av bolaget Södertuna Utveckling AB. Syftet är att utveckla 1 000 000 kvm mark för logistikändamål i Järna, Södertälje kommun. För en köpeskilling om 50 Mkr förvärvar Catena 50 procent av bolaget Södertuna Utveckling AB, ett nybildat bolag där resterande 50 procenten ägs av Gerstaberghärd AB. I det nya bolaget

ägs fastigheten Södertälje Gerstaberger 1:7 som ligger på ett utmärkt logistiskt läge i Södertälje kommun i nära anslutning till E4:an och järnväg.

Avsikten med det gemensamma bolaget är att driva detaljplaneprocessen för den aktuella marken framåt. Catena har inom ramen för samarbetet företrädesrätt att köpa mark från Södertuna Utveckling i takt med att den detaljplanen läggs. Målsättningen är att det skapas byggrätter för hela eller delar av området. Satsningen, i kombination med Catenas utvecklingsplaner för Stockholm Syd i Nykvarns kommun, kan göra Catena till en ledande aktör i anslutning till de södra infartslederna till Stockholm.

Händelser efter årets utgång

Den 9 januari förvärvade Catena tre fastigheter i danska Hilleröd, Horsens och Odense av PostNord som även är hyresgäst i de aktuella fastigheterna. Förvärven skedde som en bolagsaffär till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 235 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. Tillsammans har fastigheterna en tomtareal om cirka 61 000 kvm och en uthyrningsbar yta om 12 700 kvm. På fastigheterna finns även byggrätter om cirka 20 000 kvm som ger möjligheter till framtida expansion. PostNord tecknar tioåriga hyresavtal i samband med affären och det beräknade driftöverskottet uppgår till cirka 12,7 Mkr. De förvärvade fastigheterna är moderna och yteffektiva distributionshubbar med terminalegenskaper, strategiskt belägna vid infartsleder till stadsbebyggelse för att kunna hantera last-mile-leveranser. Tillträdet var den 31 januari för fastigheterna i Hilleröd och Horsens. Byggnaden i Odense är under uppförande och för den planeras tillträde 1 september 2020.

Catena och Coop Logistik är överens om en fortsatt dialog där intentionen är att Catena ska förvärva en fastighet och uppföra ett cirka 105 000 kvm stort automatiserat lager i Eskilstuna kommun. För Catena omfattar avsiktsförklaringen förvärv av del av fastigheten Aspestahult 1:1 i Eskilstuna Logistik Park, nybyggnation samt automation i den nya anläggningen. Den totala investeringen för Catena uppskattas till en summa mellan 3,7 och 3,9 Mkr. Om den planerade tidplanen följs beräknas anläggningen driftsättas under 2023. Processen går vidare genom förhandlingar om de slutliga villkoren kring samarbetet. Ytterligare information från parterna delges i samband med bindande avtal.

Johan Franzén avslutar sin tjänst den 1 april 2020 och är kvar i sin nuvarande roll som regionchef för Göteborg och Jönköping under uppsägningstiden. Arbetet med att rekrytera en efterträdare har inletts.

Den 17 februari tecknade Catena avtal om förvärv av fastigheten Magasinet 3, med en tomtareal om drygt 66 100 kvm. Fastigheten ligger intill det 1 000 000 kvm stora området Gerstaberger 1:7 som Catena avser utveckla via sitt delägarskap i bolaget Södertuna utvecklings AB. Den fastighet som nu förvärvas omfattar en byggrätt om cirka 10 000 kvm och en uthyrningsbar yta med hyresgäster om cirka 21 000 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till cirka 12 Mkr. Förvärvet sker som en bolagsaffär till ett värde om 130 Mkr. Säljare är Folkpolarna AB.

På 25 617 kvm stora fastigheten Nattskiftet 11 belägen vid södra länken och E4/E20 i Stockholm finns bland annat Sorundahallarna och Västberga Åkeri.



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 första delen av 2020.

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 högintressant och vi ser goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren.

Kreditmarknaden är gynnsam för fastighetsbolag generellt och tillgången på kapital är god. Kombinationen av en global konjunkturavmattning med defensiva, avvaktande centralbanker driver på förväntningar om låga räntenivåer under överskådlig framtid.

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

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.

Catena har påbörjat implementering av miljöcertifieringen Miljöbyggnad Silver vid alla nybyggnationer. Certifieringen ställer högre krav på energiförbrukning, inomhusmiljö och materialval än lagkraven i Boverkets byggregler. Alla projekt verifieras av en tredjepart med kontinuerlig återsrapportering och Catena utreder även certifieringsmöjligheter på befintliga byggnader.

Catena arbetar på en rad olika sätt för att förbättra effektiviteten av energianvändningen i befintliga byggnader och förbereder som regel för solcellsanläggningar vid nybyggnation. Vidare agerar Catena kravställare mot entreprenörer och leverantörer beträffande hållbarhetsaspekter och genom att medverka i nätverk och bevaka omvärldstrender utvecklas hållbarhetsarbetet ytterligare. Projekten leder till ökat fokus på hållbarhetsfrågor samtidigt som samarbetet med kunder stärks. Hållbarhetsarbetet sammanställs i hållbarhetsrapporten och leder till konkret affärsnytta, bland annat genom att skapa förutsättningar för grön finansiering.

Närstående

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB och med av styrelseledamöterna Ingela Bendrot och Katarina Wallin, ägda bolag.



Kvartalsöversikt

	2019 kv 4	2019 kv 3	2019 kv 2	2019 kv 1	2018 kv 4	2018 kv 3	2018 kv 2	2018 kv 1
Hysesintäkter, Mkr	297,8	300,1	291,0	294,0	285,3	277,9	264,3	263,2
Driftsöverskott, Mkr	220,9	226,8	231,9	223,2	217,1	213,9	204,0	192,6
Överskottsgrad, %	74,2	75,6	79,7	75,9	76,1	77,0	77,2	73,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	96,0	95,5	95,8	95,9	95,8	95,2	94,6
Förvaltningsresultat, Mkr	148,8	160,1	162,0	155,9	148,5	148,6	138,3	135,9
Periodens resultat, Mkr	372,0	344,3	261,7	245,8	158,1	294,1	194,6	176,6
Avkastning på eget kapital, %	6,1	6,0	4,7	4,5	3,0	5,9	4,1	3,8
Soliditet, %	35,6	33,7	33,0	33,7	33,4	33,4	31,7	32,7
Börskurs vid periodens slut, kr	413,50	323,00	292,00	257,50	220,50	199,00	174,80	164,80
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	3,75	4,29	4,40	3,81	4,01	3,99	3,69	2,97
Resultat per aktie, kr	9,87	9,13	6,94	6,52	4,19	7,81	5,20	4,72
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	202,87	194,07	182,01	178,50	169,53	164,88	156,40	155,92

Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal ^{1, 2)}	Definitioner		
	2019 jan-dec	2018 jan-dec	
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, Mkr	1 182,9	1 090,7	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	902,8	827,6	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration (för 2018 även avdrag för tomträttsavgälder).
Överskottsgrad, %	76,3	75,9	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hysesvärde, Mkr	1 264,8	1 216,1	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	95,9	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	54,0	57,9	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 842,7	1 792,7	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
Finansiella			
Förvaltningsresultat, Mkr	626,8	571,3	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	1 522,5	940,1	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	1 223,8	823,4	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	17 770,1	15 905,9	
Avkastning på eget kapital, %	21,1	16,6	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	10,2	7,6	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,4	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,7	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat på balansdagen.
Räntebindning, år	2,3	3,0	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	1,3	1,4	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	35,6	33,4	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	37,3	34,5	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.
Aktierelaterade			
Börskurs vid periodens slut, kr	413,50	220,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	16,25	14,67	
Eget kapital per aktie, kr	167,59	140,82	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	16,63	15,21	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	32,46	21,93	Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	202,87	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	37,7	Antal aktier per balansdagen.
P/E-tal	13	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 sidorna 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. Catena har noterat att redovisningen av Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF) har beskrivits som att andelen redovisats enligt kapitalandelsmetoden. Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF) utgör mer korrekt en gemensam verksamhet och har också med undantag av en mindre omklassificering i realiteten redovisats som gemensam verksamhet. Definitionen av Catenas innehav i Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF) har därmed ändrats från intresseföretag till gemensam verksamhet. Förändringen innebär ingen påverkan på eget kapital, resultat eller kassaflöde. Den huvudsakliga förändringen består i att balansomslutningen ändras genom att aktieinnehav och skulder elimineras och att Catenas andel av kortfristiga placeringar istället redovisas bland kortfristiga fordringar. Jämförelsetal har justerats där så varit påkallat. I övrigt är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med årsredovisningen från föregående år förutom vad som framgår nedan. Inga av de IFRS och IFRIC-tolkningar som gäller från första januari 2019, bedöms ha någon väsentlig inverkan på koncernen förutom IFRS16 "Leasingavtal".

Den 1 januari 2019 trädde en ny leasingstandard IFRS16 "Leasingavtal" i kraft som ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Implementeringen av standarden innebär att samtliga 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, ger standarden inte några betydande effekter. I koncernens egenskap av leasetagare utgörs påverkan framförallt av att nuvärdet på tomträttsavgälder och leasade personbilar redovisas i balansräkningen. Tomträtter har diskonterats med tre procents avgäldsrenta och bilar med implicit kontraktrenta. Kontrakt med kort löptid (leasingtid på 12 månader eller mindre) och kontrakt där den underliggande tillgången är av lågt värde undantas och kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Avseende tomträttsavtal redovisar Catena en nyttjanderätt samt leasingsskuld 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 framåtriktade metoden, innebär ingen effekt på eget kapital och i enlighet med standarden har jämförelseåret inte räknats om. Resultaträkningen har påverkats genom att tomträttsavgälderna omklassificerats från Fastighetskostnader till Finansiella kostnader. För 2019 uppgick tomträttsavgälderna till 9,7 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 intäcks- 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 19 februari 2020

Catena AB

Styrelsen

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



På Logistikposition Sunnanå pågår en tillbyggnad med 1 850 kvm till den 16 940 kvm stora terminalen som DHL hyr och som är Logistikpositionens första byggnad och som färdigställdes 2016.

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

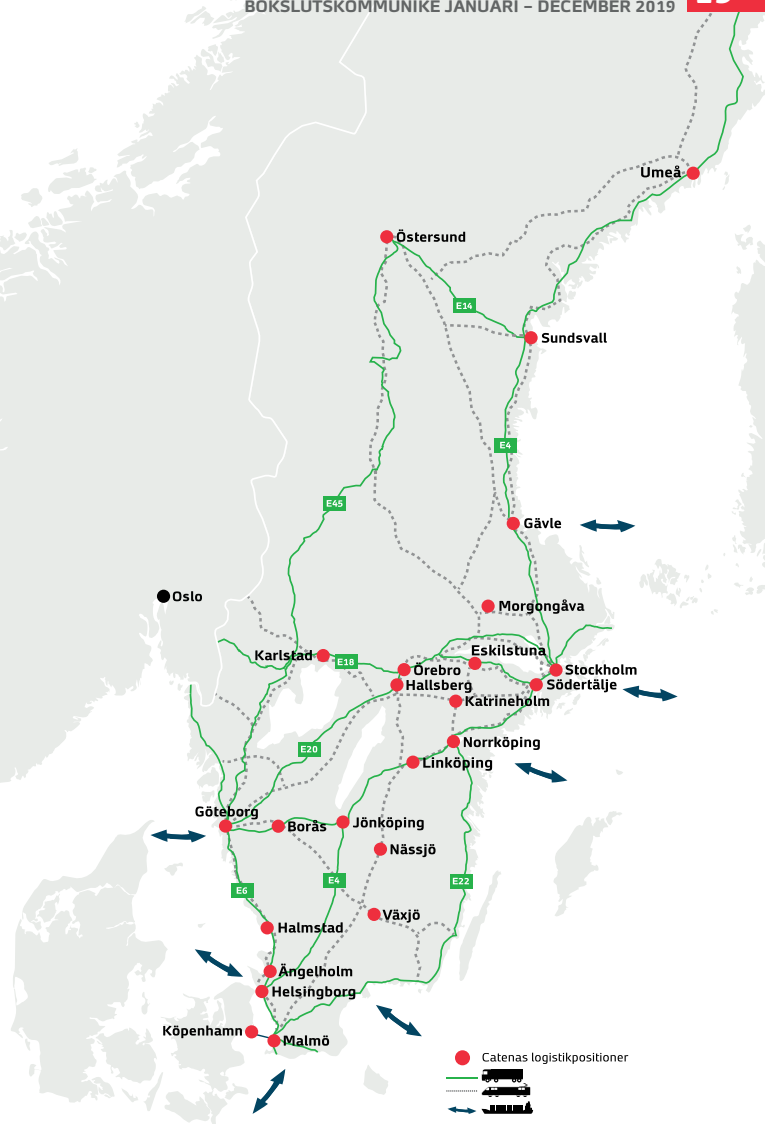
Catenas goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är helt avgörande för förmågan att erbjuda rätt lägen, rätt lokaler och rätt service. Genom att generera starka kassaflöden sker utveckling mot visionen – *Catena länkar Skandinaviens godsflöden*.

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



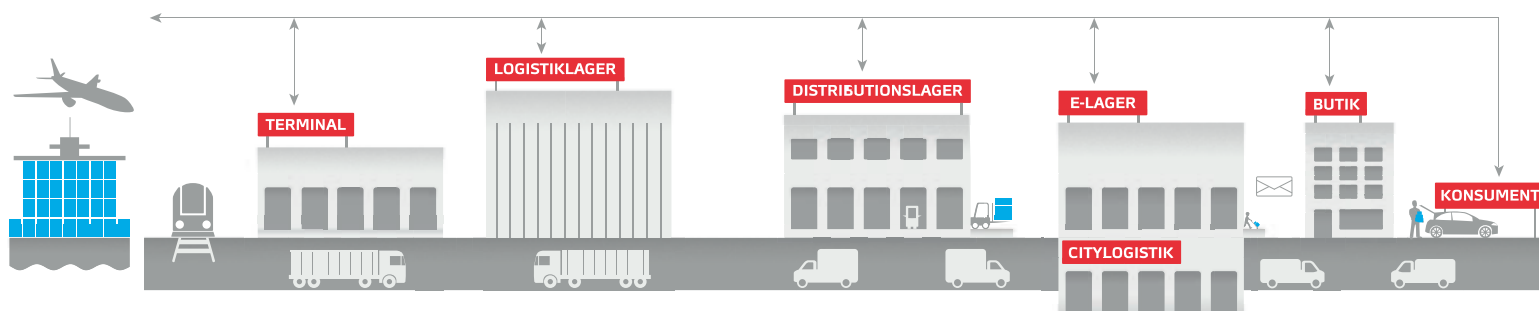
Region Helsingborg

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 Skandinavien 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 Arlöw
Tel vxl 042-449 22 00