

Delårsrapport januari – september 2019

- Hyresintäkterna ökade med 10 procent till 885,1 Mkr (805,4).
- Driftsöverskottet ökade med 12 procent till 681,9 Mkr (610,5).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 478,0 Mkr (422,8).
- Periodens resultat ökade till 851,8 Mkr (665,3) motsvarande ett resultat per aktie om 22,59 kr (17,74), varav värdeförändringar ingår med 583,5 Mkr (325,8).
- Substansvärde per aktie EPRA NAV ökade till 194,07 kr (164,88).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Catena har tecknat hyresavtal med DHL Express och investerar 150 Mkr i ett 10 200 kvm stort flyggodslager på Logistikposition Sunnanå utanför Malmö.
- I mitten av september blev Catena utlösta från ett optionsavtal avseende markköp i Staffanstorp mot en ersättning om 59 Mkr.
- Catena har tecknat hyresavtal med Boozt Fashion och investerar 193 Mkr i ett 22 800 kvm stort logistiklager på E-city Engelholm.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Catena har tecknat hyresavtal med Nowaste Logistics och investerar 132 Mkr i en 18 000 kvm stor tillbyggnad på Logistikposition Tostarp i Helsingborg.
- I mitten av oktober sålde Catena fastigheten Mörby 5:28 i Nykvarnskommun till hyresgästen Söderenergi. Fastigheten omfattar cirka 95 400 kvm mark samt en mindre byggnad.

CATENA Q3



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 25 oktober klockan 08.00.

Energiprojekt med Oriola ger vinst för både miljö och ekonomi

Med en rad smarta energilösningar har Catena tillsammans med hyresgästen Oriola minskat energikostnaderna och utvecklat en långsiktig hållbar logistikanläggning. När den pågående solcellsinstallationen är i drift beräknas energiförbrukningen ha minskat med 75 procent tack vare åtgärderna.

Alldeles invid Mölnlyckemotet i Härryda, Göteborg ligger fastigheten Härryda Solsten 1:102 som Catena hyr ut till Oriola, ett bolag som distribuerar läkemedel samt erbjuder produkter och tjänster för välbefinnandemarknaden. Oriola äger även Kronans Apotek. Det 25 meter höga höglagret syns på långt håll och hela anläggningen omfattar totalt 25 406 kvm. I lokalerna lagras läkemedel till samtliga Sveriges apotek, veterinärer och andra partihandlare och där sker även klinisk provning. Tillsammans med Catena har Oriola sedan 2018 målmedvetet arbetat för att minska fastighetens energiförbrukning. Gert Sahlén är Facility Manager på Oriola och drivande i energieffektiviseringsprojektet.

– Ett område med stor miljöpåverkan inom Oriolas verksamhet är energiförbrukningen och det handlar om allt från belysning i apotek och lager till underhållet av våra anläggningar där det är viktigt att vi uppfyller lagkraven för att lagrha läkemedel.

Bergvärme blev startpunkten

Den huvudsakliga värmekällan för anläggningen i Härryda utgjordes ursprungligen av fjärrvärme och en konvertering till bergvärme var startpunkten i de omfattande förändringarna. Enligt Gert var fördelarna med bergvärme uppenbara givet förutsättningarna och omställningen går i linje med Oriolas hållbarhetsarbete.

– Bergvärme som värmekälla passar särskilt bra för Oriola då vår verksamhet kräver stora kylcentraler. Tack vare installationen tar vi tillvara den värme som kylcentralerna alstrar, berättar han.

26 energihål borrades för att hämta energi under vintern och lagra energi under sommaren. Catenas investering har gett en reduktion om 980 000 kWh per år i energianvändning vilket motsvarar 750 000 kronor årligen i sparade energikostnader.

För att få kontroll på all utrustning byttes därefter styrsystemet i hela fastigheten. Ventilationsaggregat, kylmaskiner samt värmepumpar synkroniseras numera i det nya systemet

och allt loggas för full överblick och klimatkontroll, något som är extra angeläget vid läkemedelshandling.

Nästa steg är solceller

Just nu planeras en solcellsanläggning på fastighetens tak med målsättningen att minska den redan effektiva förbrukningen ytterligare. En besparing med upp till 220 000 kWh per år är möjlig med solceller på taket. Jonas Larsson som är fastighetsförvaltare på Catena projektleder arbetet.

– Ingenting har lämnats till slumpen när vi gör de här energieffektiviseringsåtgärderna. Tillsammans med Oriola säkerställer vi att anläggningen har optimala energilösningar som fullt ut möter verksamhetens behov och verkligen är hållbara över tid, konstaterar han.



Region Göteborg i fokus

Catenas regionchef i Göteborg, Johan Franzén, lyfter gärna fram Göteborgs optimala logistiska läge.

– Med nordens största hamn och nära access till både flygplats och järnväg passerar varje år 150 miljoner ton varor genom staden som dessutom är hemvist åt många stora företag och industri, säger Johan.

Regionen i sin helhet är spännande med en mycket väl utbyggd infrastruktur och många goda samarbeten på regional nivå kring logistik och varuflöden, här finns alla förutsättningar för fortsatt tillväxt.

– Vi ser stor potential i nya projekt och arbetar samtidigt med att förädla det befintliga beståndet, inte minst genom nya, effektiva energilösningar som i fallet Oriola. Det är viktiga insatser som löpande pågår i alla våra regioner, berättar Johan som även ansvarar för Catenas region Jönköping.

Kontakt Region Göteborg & Jönköping,
Johan Franzén
johan.franzen@catenafastigheter.se



Catenakoncernen i siffror

	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12-mån	2018 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	300,1	277,9	885,1	805,4	1 170,4	1 090,7
Driftsöverskott, Mkr	226,8	213,9	681,9	610,5	899,0	827,6
Överskottsgrad, %	75,6	77,0	77,0	75,8	76,8	75,9
Förvaltningsresultat, Mkr	160,1	148,6	478,0	422,8	626,5	571,3
Periodens/årets resultat, Mkr	344,3	294,1	851,8	665,3	1 009,9	823,4
Resultat per aktie, kr	9,13	7,81	22,59	17,74	26,79	21,93
Soliditet, %	33,5	33,2	33,5	33,2	33,5	33,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	95,8	96,0	95,8	96,0	95,9

Rekordstor projektportfölj

Catenas förvaltningsresultat nådde 478,0 Mkr under det tredje kvartalet, vilket kan jämföras med 422,8 Mkr under samma period i fjol. Den positiva resultatutvecklingen möjliggör en aktiv projektutveckling.

Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent och utgör i princip Catenas kassaflöde före förändringar av rörelsekapital, ett utfall som väl matchar ambitionen för perioden och ger kapacitet framåt. Vi kan konstatera att hyresintäkterna ökat med 10 procent, driftsöverskottet med 12 procent och förvaltningsresultatet med 13 procent jämfört med samma period 2018.

Intensiv projektutveckling

I vår pågående projektportfölj finns en kvarvarande investeringsvolym om drygt 900 Mkr – en rekordhög nivå och ett arbete som i stora delar präglar verksamheten. Nybyggnation och förädling av befintliga fastigheter är båda viktiga förutsättningar för fortsatt tillväxt. Stora investeringar i nybyggnation sker på Logistikposition Sunnanå där vi bygger ett 10 200 kvm stort lager för flyggods för DHL Express samt i E-city Engelholm där vår kund Boozt Fashion utökar med 22 800 kvm i ytterligare en högautomatiserad logistikanläggning på området. Efter periodens utgång offentliggjordes dessutom att vi bygger ut en av tredjepartslogistikern Nowaste Logistics anläggningar på Logistikposition Tostarp med ytterligare 18 000 kvm. Investeringen tillför mer lager och logistikyta men möjliggör även fotostudio och outlet. Satsningen är ett tydligt exempel på hur lagrets funktion idag måste kunna variera och samexistera med andra delar i ett komplext logistiknätverk.

Omnikanalhandel med skarpare konturer

Att interagera med sina kunder i flera kanaler och erbjuda en sömlös upplevelse mellan e-handel och butikshandel är ett framgångsrecept. Vi upplever att handeln nu även hittar modeller som fungerar fullt ut. Idén om centraliserade lager kompletteras i omnikanalföretagen i allt högre grad av mer decentraliserade strukturer. Regionala enheter nära kund och användning av butiken som lagerpunkt blir en vanligare strategi framåt. Det ställer mycket högra krav på en effektiv logistik i alla led där olika lagerenheter samspelar för att optimera flödet och i slutändan säkerställa kundupplevelsen. Jag konstaterar att Catenas erbjudande matchar utvecklingen och upplever också att vi som samtalspart aktivt kan stötta aktörer inom handeln att hitta rätt modell som håller över tid.

Momentum i vårt hållbarhetsarbete

Catena verkar i ett sammanhang som otvetydigt påverkar miljön. Därför är det viktigt att vi arbetar för att minimera påverkan – varje insats vi gör kan ge stora effekter. I Catenas dagliga, operativa hållbarhetsarbete finns ett starkt driv. Det är extra tydligt i vårt systematiska arbete för att miljöcertifiera både nya fastigheter och befintligt bestånd men också i vår strävan att minska fastigheternas miljöpåverkan både vad gäller byggprocess och energiförbrukning (läs mer om hur vi energieffektiviserar för Oriola i denna rapport). Ser man till den transportbelastning som verksamheterna i fastigheterna



genererar spelar läget på våra fastigheter en avgörande roll. Vår förmåga att säkra marktillgångar som gör morgondagens varuflöden smartare är den största skillnaden vi kan göra ur miljösynpunkt. Den stora markreserven vi har på strategiska lägen är därför helt central och en förutsättning för att vi både ska vara ekonomiskt och ekologiskt hållbara på sikt.

Lösningssorienterade

Med de långsiktiga perspektiven tydliga för oss blir det lättare att se möjligheter när de uppstår, något som kännetecknar flera av våra senaste affärer. Nyförvärvade Muttern 6 i Kungälv hyrde vi exempelvis ut på kort tid till det spännande och hållbara innovationsbolaget Ekoligens. En annan, något annorlunda, affär uppstod när vi nyligen godtog ett attraktivt erbjudande om att bli utlösta från ett optionsavtal angående rätt till förvärv av logistikmark i Staffanstorp. Ambitionen att vara lösningssorienterade och kunna agera snabbt är också en självklar ingång i vår projektutveckling. I flera aktuella exempel handlar det om att vi möter kundens behov tack vare nära samarbeten och goda relationer med andra aktörer som tillför i projektet.

Catena verkar i en komplex verklighet och att vi så tydligt adderar värde på olika sätt och i olika konstellationer gör mig stolt – det leder inte bara till nya affärer utan bidrar också till att utveckla logistikmarknaden som helhet.

Helsingborg i oktober 2019

Benny Thögersen, VD

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 10 procent till 885,1 Mkr (805,4) vilket motsvarar 653 kronor/kvm (639). Ökningen beror framförallt på förvärv och färdigställande av större projekt.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 72 procent av den totala årshyran. Detta innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv, färdigställda projekt och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till drygt fem år.

Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2019	49	4,4	0
2020	149	128,9	11
2021	56	211,5	17
2022	51	144,1	12
2023	50	164,8	13
2024	20	95,4	8
2025+	65	470,7	39
Totalt	440	1 219,8	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -203,2 Mkr (-194,9), vilket motsvarar 150 kronor/kvm (155). Att kostnaderna per kvadratmeter minskar 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 7,3 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 -169,9 Mkr under perioden (-178,1). Att de finansiella kostnaderna minskar trots en större låneportfölj beror på en lägre snittränta.

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 55,2 Mkr till 478,0 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 13 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 851,8 Mkr, vilket är 186,5 Mkr högre än föregående år. De realiserade värdeförändringarna på fastigheter är 326,1 Mkr högre än föregående år. Realiserad värdeförändring på fastigheter uppgår till 71,2 Mkr och består huvudsakligen 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 bedöms inte komma att realiseras har intäktsförts. Den negativa värdeförändringen på derivat är 135,0 Mkr högre än föregående år. Detta som en effekt av att de långa marknadsräntorna minskat under året.

De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Driftsöverskott regioner

	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12-mån	2018 jan-dec
Göteborg	38,5	37,0	114,1	107,0	151,4	144,3
Helsingborg	38,6	33,2	114,6	93,2	144,9	123,5
Jönköping	16,0	16,4	44,3	47,3	60,9	63,9
Malmö	32,0	26,4	94,3	80,4	125,0	111,1
Stockholm	101,7	100,9	314,6	282,6	416,8	384,8
Totalt	226,8	213,9	681,9	610,5	899,0	827,6

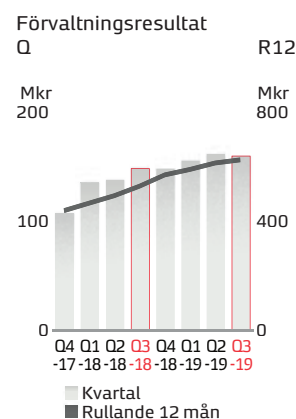
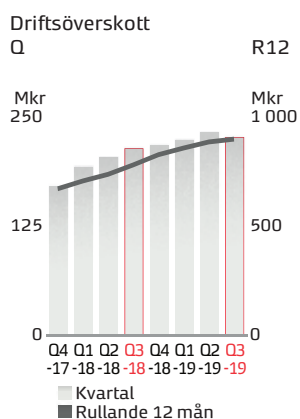
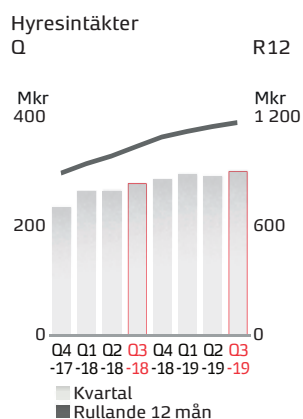
Hyresintäkter regioner

	jul-sep 2019		jul-sep 2018		jan-sep 2019		jan-sep 2018		Rullande 12 mån		jan-dec 2018	
Mkr	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*
Göteborg	45,0	2,8	42,3	2,1	131,7	7,3	123,2	5,7	173,9	9,4	165,4	7,8
Helsingborg	51,7	4,0	45,8	3,4	153,7	11,0	128,8	9,3	200,8	14,2	175,9	12,5
Jönköping	23,8	3,5	24,3	3,2	70,5	9,8	70,1	8,7	95,2	13,2	94,8	12,1
Malmö	49,5	10,1	42,2	9,6	141,3	29,5	126,2	27,7	185,6	39,5	170,5	37,7
Stockholm	130,1	10,5	123,3	9,9	387,9	29,1	357,1	29,1	514,9	40,0	484,1	40,0
Totalt	300,1	30,9	277,9	28,2	885,1	86,7	805,4	80,5	1 170,4	116,3	1 090,7	110,1

* Varav vidarefakturerade kostnader.

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12-mån	2018 jan-dec
Hysesintäkter	300,1	277,9	885,1	805,4	1 170,4	1 090,7
Fastighetskostnader	-73,3	-64,0	-203,2	-194,9	-271,4	-263,1
Driftsöverskott	226,8	213,9	681,9	610,5	899,0	827,6
Central administration	-8,0	-7,4	-24,0	-23,6	-31,8	-31,4
Övriga rörelseintäkter	0,4	0,4	1,7	1,8	2,4	2,5
Övriga rörelsekostnader	-	-	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3
Andel i resultat från intresseföretag	-0,9	-0,9	-6,7	10,3	-8,4	8,6
Finansiella intäkter	0,4	0,6	2,5	2,1	3,3	2,9
Finansiella kostnader	-56,5	-58,0	-169,9	-178,1	-230,4	-238,6
Finansiella kostnader avseende leasingtillgångar	-2,1	-	-7,3	-	-7,3	-
Förvaltningsresultat	160,1	148,6	478,0	422,8	626,5	571,3
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	58,7	2,7	71,2	4,6	71,3	4,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	209,7	154,8	592,2	266,1	655,2	329,1
Värdeförändringar derivat	-9,5	59,4	-79,9	55,1	-100,0	35,0
Resultat före skatt	419,0	365,5	1 061,5	748,6	1 253,0	940,1
Periodens/Årets skatt	-74,7	-71,4	-209,7	-83,3	-243,1	-116,7
Periodens/Årets resultat	344,3	294,1	851,8	665,3	1 009,9	823,4
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	2,0	-	8,6	7,8	8,1	7,3
Periodens/Årets totalresultat	346,3	294,1	860,4	673,1	1 018,0	830,7
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	346,3	294,1	860,4	673,1	1 018,0	830,7
Nyckeltal						
Eget kapital, kr per aktie	157,89	136,64	157,89	136,64	157,89	140,82
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	194,07	164,88	194,07	164,88	194,07	169,53
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	9,13	7,81	22,59	17,74	26,79	21,93
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7



Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Resultat före skatt	1 061,5	748,6	940,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-575,4	-335,1	-375,6
Betald skatt	-14,8	-13,9	-13,7
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	471,3	399,6	550,8
Förändring av rörelsefordringar	-28,5	-32,8	-13,9
Förändring av rörelseskulder	26,6	-53,6	-19,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	469,4	313,2	517,7
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-18,7	-34,3	-75,3
Avyttring av verksamheter	-	24,2	24,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-505,2	-568,1	-796,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	4,8	4,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	-0,3	-0,4
Förändring av finansiella tillgångar	59,2	42,8	28,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-464,9	-530,9	-815,1
Förändring av lån	413,2	534,3	651,9
Utbetald utdelning	-216,8	-168,4	-168,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	196,4	365,9	483,5
Periodens kassaflöde	200,9	148,2	186,1
Likvida medel vid periodens början	281,2	94,8	94,8
Kursdifferens i likvida medel	1,9	0,4	0,3
Likvida medel vid periodens slut	484,0	243,4	281,2

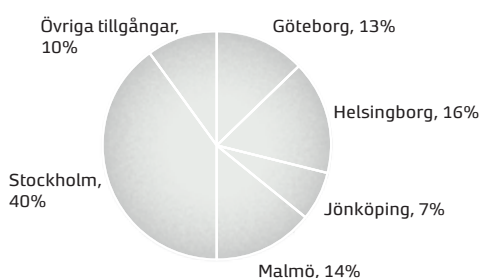
Rapport över finansiell ställning

Mkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	503,0	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	15 918,3	14 257,4	14 721,1
Materiella anläggningstillgångar	1,2	1,6	1,5
Leasingtillgångar	330,2	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	261,7	233,7	227,0
Uppskjuten skattefordran	110,1	101,2	96,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	139,1	167,8	154,2
Likvida medel	484,0	243,4	281,2
Summa tillgångar	17 747,6	15 508,1	15 984,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 952,4	5 151,2	5 308,8
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 086,6	5 814,2	6 170,2
Uppskjuten skatteskuld	1 486,5	1 278,3	1 271,6
Leasingsskuld	327,8	-	-
Övriga långfristiga skulder	581,1	470,9	491,6
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 900,6	2 456,7	2 346,6
Övriga kortfristiga skulder	412,6	336,8	396,1
Summa eget kapital och skulder	17 747,6	15 508,1	15 984,9

Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 71,7 Mkr till 471,3 Mkr (399,6). Kassaflödet har påverkats av betydande investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter.

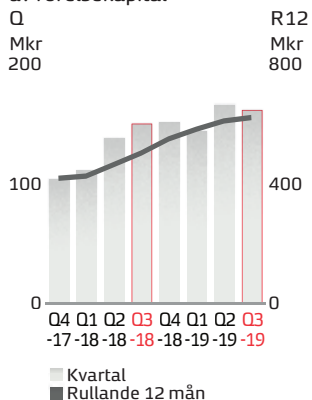
Likvida medel vid periodens slut uppgick till 484,0 Mkr (243,4).

Fördelning av tillgångar

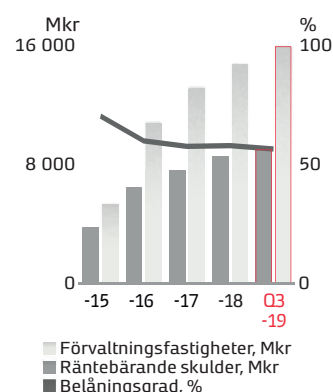


Totala tillgångar, 17 747,6 Mkr

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Belåningsgrad



Förändring i eget kapital

Mkr	2019 30 sep	2018 30 sep	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	50,0
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	860,4	673,1	830,7
Utgående balans	5 952,4	5 151,2	5 308,8
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	5 952,4	5 151,2	5 308,8

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

Räntebärande skulder

Vid periodens utgång uppgick Räntebärande skulder till 8 987,2 Mkr (8 270,9) varav andelen traditionella banklån uppgick till 76 procent, säkerställda obligationer till 15 procent och företagscertifikat till 9 procent. Låneramen uppgick till 9 292,2 Mkr.

Catena har under perioden omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 2 687,8 Mkr. Räntebindning uppgick i snitt till 2,4 år.

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2019	100,0	–	100,0
2020	3 975,1	3 975,1	–
2021	3 020,7	2 815,7	205,0
2022	980,7	980,7	–
>2023	1 215,7	1 215,7	–
Totalt	9 292,2	8 987,2	305,0

Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och outnyttjade kreditlöften till 2,6 procent (2,9).

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån skulle öka med en procentenhet, allt annat lika, skulle räntekostnaderna öka med cirka 23 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, Fabège, 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 795 Mkr.

Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivaten marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -490,4 Mkr (-390,4). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 50 procent av koncernens räntebärande skulder.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Kontraktsränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2021	2,7	191,7
2013	2021	2,8	22,0
2013	2021	2,8	43,8
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	4 523,5

Räntebindning inklusive derivat

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2019	3 421,0	1,4	38,0
2020	1 042,8	0,7	11,6
2021	757,5	4,9	8,4
2022	500,0	3,8	5,6
2023	500,0	3,2	5,6
2024	500,0	2,8	5,6
2025	1 122,0	3,8	12,5
2026	1 143,9	4,1	12,7
Totalt	8 987,2	2,6	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2019-09-30. 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	505,2	
Omräkningsdifferens	17,7	
Orealiserade värdeförändringar	592,2	
Totalt förvaltningsfastigheter	15 918,3	110

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

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under perioden 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 505,2 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, håller byggnationen av ett 11 000 kvm stort logistiklager med högdal till Nowaste Logistics att slutföras. Samtidigt pågår byggnationen av PostNords nya terminal på 18 300 kvm. En tillbyggnad av Nowastes stora lager om 30 400 kvm med ytterligare 18 000 kvm kommer att påbörjas inom kort. På Catenas mark på Logistikposition Tostarp finns fortfarande plats för ytterligare byggnation och uthyrningsarbetet fortgår.

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

Fastighetsvärdering

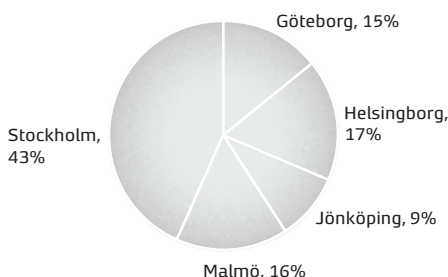
Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av lägre direktavkastningskrav, samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under perioden till 592,2 Mkr. Detta motsvarar 3,9 procent av värdet före justering.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under perioden har cirka 6,5 Mkr av fastighetsbeståndet värderats externt.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2018 sidan 23.

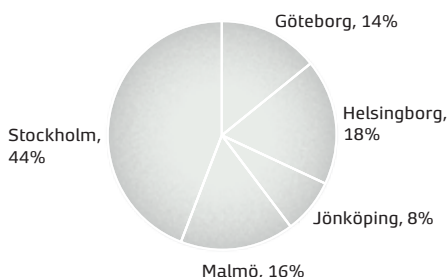
En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller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

Hyresvärde per region



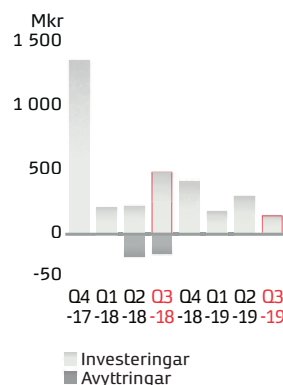
Hyresvärde, 1 271,0 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 15 918,3 Mkr

Investeringar och avyttringar



Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hysesvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	15	231,2	2 278,7	182,0	99	180,1	87
Helsingborg	23	380,7	2 850,0	220,2	95	210,2	75
Jönköping	12	209,6	1 210,8	117,2	92	107,8	63
Malmö	17	242,3	2 554,4	201,6	98	197,3	67
Stockholm	43	764,9	7 024,4	550,0	95	524,4	81
Totalt	110	1 828,7	15 918,3	1 271,0	96	1 219,8	77

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hysesintäkt/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

DHL hyr 12 terminaler av Catena varav Drivremmen 1 i södra Stockholm är den största med en yta om cirka 33 100 kvm. Terminalen har ett strategiskt läge vid södra länken och E4:an.



Fortsättning Fastighetsbeståndet

Aktuella fastigheter i urval**Rosersberg 11:81, Sigtuna**

I det logistikintensiva Rosersberg, beläget utmed E4:an, norr om Stockholm hyr tredjepartslogistikern Speed Logistics ett logistiklager om 22 600 kvm. Catena uppför på fastigheten en tillbyggnad om 7 500 kvm för att möta hyresgästens behov av ökade ytor för att kunna utöka sin verksamhet ytterligare med nya och befintliga kunder.

**Logistikposition Sunnanå, Malmö**

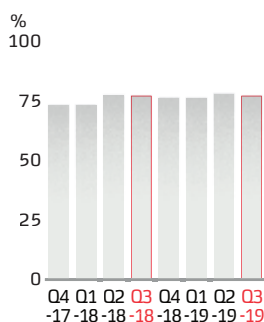
På Logistikposition Sunnanå, utmed de stora ringlederna samt E6:an och E22:an, utanför Malmö har nu förutom DHL, vars terminal färdigställdes först, även Svensk Cater och Chefs Culinar flyttat in i varsitt skräddarsytt distributionslager samtidigt som det 36 000 kvm stora multihyresgästlagret i två byggnader håller på att slutföras med inflyttningar för hyresgästerna. Catena uppför nu även en femte byggnad på området där DHL Express ska flytta in i ett väl anpassat lager för bolagets hantering av flyggods. När dessa etapper är färdigställda kommer Catenas Logistikposition Sunnanå att omfatta cirka 81 000 kvm uthyrbar logistikyta.

**Logistikposition Tostarp, Helsingborg**

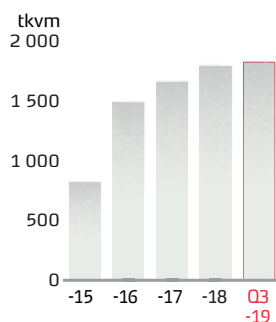
På Catenas stora utvecklingsområde utanför Helsingborg håller den tredje byggnaden, ett höglager om 11 100 kvm till Nowaste Logistics, på att färdigställas. Samtidigt arbetas det med PostNord terminalen om 18 300 kvm och även en tillbyggnad till Nowaste Logistics 30 400 kvm stora lager som efter tillbyggnaden blir närmre 50 000 kvm stort i ett mycket bra läge precis där de stora europavägarna E4 och E6 möts. Arbetet med att hyra ut och projektera för de sista etapperna av fastigheten pågår för fullt.



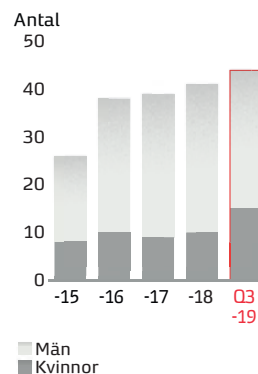
Överskottsgrad



Logistikyta



Personal koncernen



Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec
Hysesintäkter	1 183,6	1 169,6	1 157,7	1 158,0	1 112,8	1 085,7	1 061,9	1 042,6
Fastighetskostnader	-272,4	-268,2	-265,5	-276,0	-276,3	-269,6	-263,6	-260,6
Driftsöverskott	911,2	901,4	892,2	882,0	836,5	816,2	798,3	782,0
Central administration	-32,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,0	-32,0
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-10,0	0,0	7,0	8,0
Finansnetto	-224,6	-216,8	-216,2	-223,9	-232,7	-231,1	-225,6	-230,5
Tomträttsavgälder	-9,7	-10,5	-10,5	–	–	–	–	–
Förvaltningsresultat	639,5	636,7	628,1	620,7	561,4	552,7	547,7	527,5
Periodens skatt	-136,9	-136,3	-134,4	-132,8	-123,5	-121,6	-120,5	-116,0
Periodens resultat	502,6	500,4	493,7	487,9	437,9	431,1	427,2	411,5
Nyckeltal								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	13,3	13,3	13,1	12,9	11,6	11,5	11,4	11,0
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,4	37,4	37,4

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

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 leasade tillgångar. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Direktavkastning

%	2019 30 sep	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)	6,0	6,1	6,2	6,2	6,0	6,1	6,2	6,3
EPRA "topped-up" NIY (normaliserad direktavkastning)	6,3	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 inte 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 den nästan 25 000 kvm stora fastigheten Mätaren 6 i nordvästra Umeå finns bland annat AIT Umeå och XL Bygg. Anpassningar för hyresgästen Bilfinger Industrial Services Sweden som flyttar in till våren pågår för fullt.

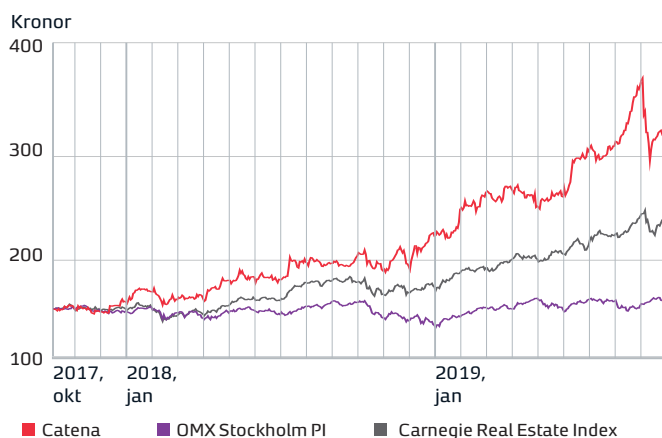
Aktie och ägare

Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 september 2019 var 323,00 kronor mot stängningskursen den 28 december 2018 som var 220,50 kronor, vilket innebär en ökning under perioden med 46 procent. Under perioden har Catena-aktien som högst noterats i 374,00 kronor och som lägst i 213,00 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per den 30 september 2019 har Catena 14 553 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 37 698 853 stycken.

Kursutveckling 2017-09-30 – 2019-09-30



Kontakt

Benny Thögersen, 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 2019-09-30, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 992	7,9
PGGM Vermogensbeheer B.V.	2 655	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	816	2,2
BNP Paribas Sec Serv Luxembourg, W8IMY	698	1,8
SEB Investment Management	644	1,7
Fjärde AP Fonden	547	1,4
CBNY-Norges Bank	489	1,3
BNP Paribas Sec Services London, W8IMY	405	1,1
BNY Mellon NA (Former Mellon), W9	400	1,0
Övriga aktieägare	11 037	29,3
Totalt	37 699	100,0

Utdelningspolicy

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

Finansiell rapportering

2020-02-20 Bokslutskommuniké 2019

2020-04-29 Årsstämma 2020

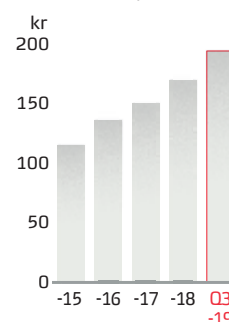
2020-04-29 Delårsrapport januari – mars 2020

Presentation av Catenas kvartalsrapport för det tredje kvartalet 2019 webbsänds den 25 oktober kl 11.00 CET – för deltagande se instruktioner på Catenas hemsida. Aktuell finansiell information finns alltid tillgänglig på svenska och engelska på Catenas hemsida.



Dikartorp 3:12 belägen på Passadvägen i Jakobsberg i Stockholms nordvästra del har nyligen utrustats med en helt ny energilösning med solceller och bergvärme vilket gör den nästan 30 000 kvm stora fastigheten självförsörjande vad det gäller värme och delvis vad det gäller el.

Substansvärde per aktie, EPRA NAV



Moderbolagets räkningar

Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Nettoomsättning	37,4	36,1	47,6
Kostnad för utförda tjänster	-61,4	-57,5	-78,1
Rörelseresultat	-24,0	-21,4	-30,5
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	173,0	124,5	149,4
Resultat från andelar i koncernbolag	–	977,3	1 219,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-184,8	-167,4	-248,4
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-35,8	913,0	1 089,6
Bokslutsdispositioner	–	–	-7,0
Skatt på periodens/årets resultat	6,9	7,8	-58,8
Periodens/Årets totalresultat	-28,9	920,8	1 023,8

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

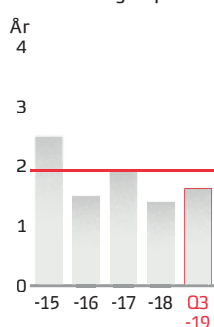
Balansräkning, moderbolaget

Mkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1,2	1,6	1,5
Finansiella anläggningstillgångar	3 236,2	3 236,2	3 236,2
Uppskjuten skattefordran	101,4	80,4	84,8
Långfristiga fordringar	25,9	2,6	2,7
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	3 616,6	4 462,8	3 900,5
Fordringar på intresseföretag	27,9	3,4	20,1
Kortfristiga fordringar	13,8	21,7	5,9
Likvida medel	359,4	160,1	195,7
Summa tillgångar	7 382,4	7 968,8	7 447,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 788,7	2 931,3	3 034,4
Obeskattade reserver	24,2	17,2	24,2
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	794,1	748,3	898,6
Övriga långfristiga skulder	492,3	390,9	411,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	3 245,6	3 844,7	3 025,1
Skulder till intresseföretag	–	–	1,0
Övriga kortfristiga skulder	37,5	36,4	52,6
Summa eget kapital och skulder	7 382,4	7 968,8	7 447,4

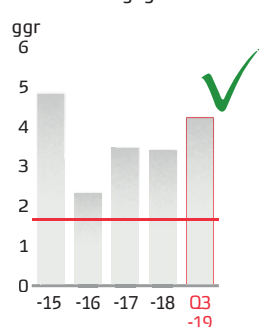


Finansiella mål, koncernens verksamhet

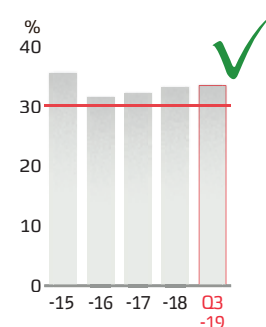
Genomsnittlig kapitalbindning



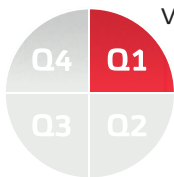
Räntetäckningsgrad



Soliditet



Händelser under perioden



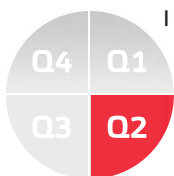
Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 25 april 2019. Föreläs omval av Henry Klotz, Katarina Wallin, Tomas Andersson, Ingela Bendrot, Hélène Briggert och att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande.

Vidare föreslås 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.

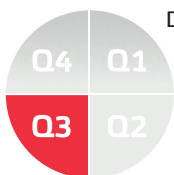


I början av april tecknade Catena ett hyresavtal med PostNord och har påbörjat byggnation av en logistikanläggning om cirka 2 000 kvm inklusive kontor samt uppställning och rangerytor. Byggnationen sker på Catenas fastighet Sothönan 3 vid Katrineholms

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 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 Culinär, Svensk Cater, DS Smith och Lekia.

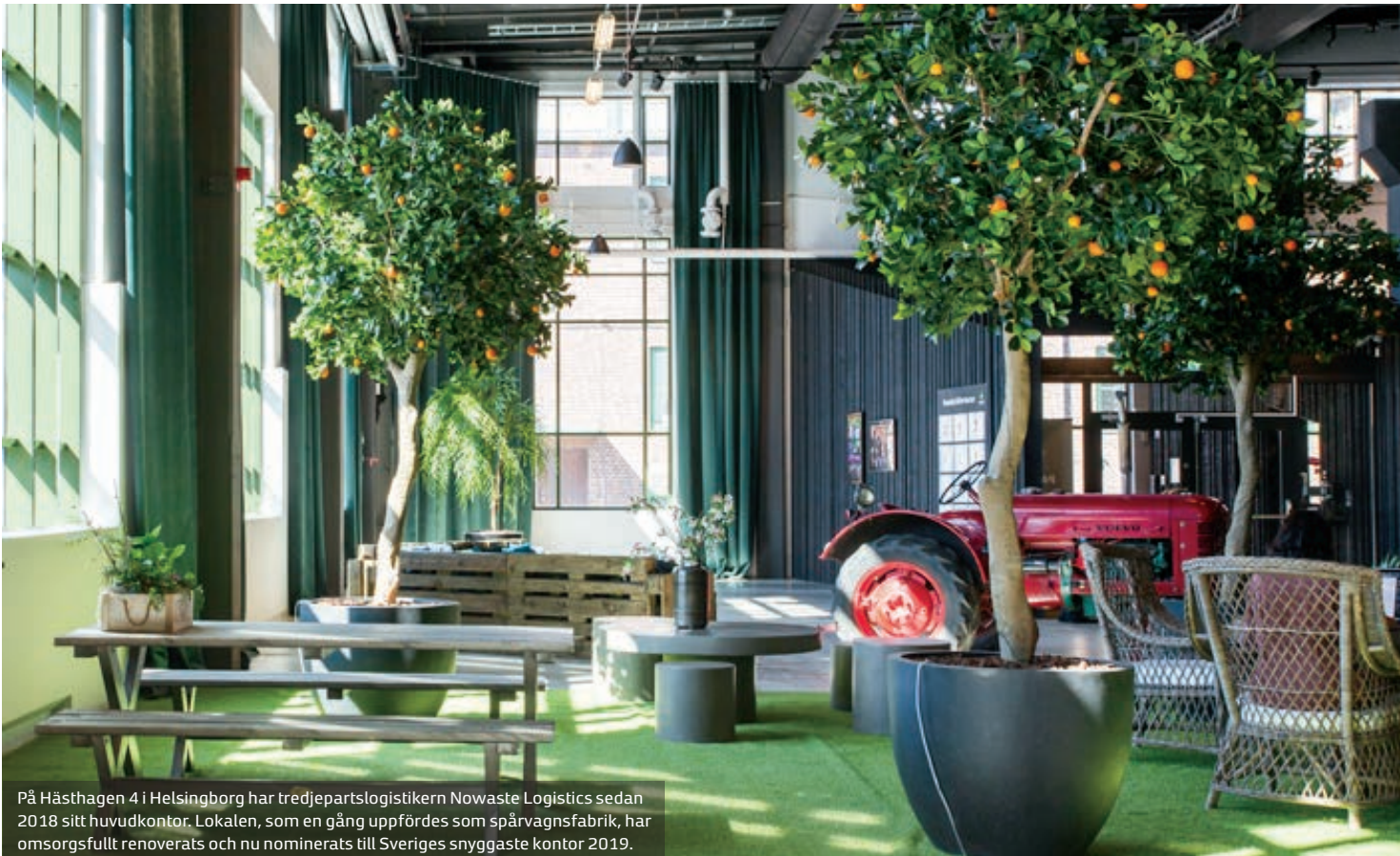
I början av september löstes Catena ut från ett optionsavtal som tecknats med Kilenkryssset som gav Catena rätt till förvärv av logistikmark i Staffanstorp kommun. Kilenkryssset som hade för avsikt att sälja marken till en annan aktör återköpte optionsavtalet för en ersättning som uppgick till 59 Mkr 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.

Händelser efter periodens utgång

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 kundens första etablering på Logistikposition Tostarp som färdigställdes hösten 2018. Tillbyggnationen är den tredje etappen i Nowastes expansion på området vid E6 utanför Helsingborg – tidigare har en 30 400 kvm stor logistikbyggnad uppförts 2018 och ett höglager om 11 000 kvm färdigställs 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 stod det klart att Catena säljer fastigheten Mörby 5:28 i Nykvarns kommun. Det är hyresgästen Söderenergi som förvärvar 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 sker som en bolagsförsäljning till ett underliggande värde om cirka 83 Mkr med tillträde under kvartal fyra, 2019.



På Hästhagen 4 i Helsingborg har tredjepartslogistikern Nowaste Logistics sedan 2018 sitt huvudkontor. Lokalen, som en gång uppfördes som spårvagnsfabrik, har omsorgsfullt renoverats och nu nominerats till Sveriges snyggaste kontor 2019.

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 slutet 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 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. I kombination med en avmattning av den globala konjunkturen samt defensiva centralbanker förväntas låga räntor förbli ett fenomen som kvarstår länge.

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 samt Evidens BLW AB.



Kvartalsöversikt

	2019 kv 3	2019 kv 2	2019 kv 1	2018 kv 4	2018 kv 3	2018 kv 2	2018 kv 1	2017 kv 4
Hysesintäkter, Mkr	300,1	291,0	294,0	285,3	277,9	264,3	263,2	233,4
Driftsöverskott, Mkr	226,8	231,9	223,2	217,1	213,9	204,0	192,6	170,3
Överskottsgrad, %	75,6	79,7	75,9	76,1	77,0	77,2	73,2	73,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	95,5	95,8	95,9	95,8	95,2	94,6	94,7
Förvaltningsresultat, Mkr	160,1	162,0	155,9	148,5	148,6	138,3	135,9	107,1
Periodens resultat, Mkr	344,3	261,7	245,8	158,1	294,1	194,6	176,6	103,7
Avkastning på eget kapital, %	6,0	4,7	4,5	3,0	5,9	4,1	3,8	2,3
Soliditet, %	33,5	32,8	33,5	33,2	33,2	31,5	32,5	32,3
Börskurs vid periodens slut, kr	323,00	292,00	257,50	220,50	199,00	174,80	164,80	155,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	4,29	4,40	3,81	4,01	3,99	3,69	2,97	2,89
Resultat per aktie, kr	9,13	6,94	6,52	4,19	7,81	5,20	4,72	2,89
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	194,07	182,01	178,50	169,53	164,88	156,40	155,92	149,85

Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal ^{1, 2)}

Definitioner

	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12-mån	2018 jan-dec	
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	885,1	805,4	1 170,4	1 090,7	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	681,9	610,5	899,0	827,6	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration (för 2018 även avdrag för tomträttsavgälder).
Överskottsgrad, %	77,0	75,8	76,8	75,9	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hyesvärde, Mkr	1 271,0	1 187,7	1 271,0	1 216,1	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	95,8	96,0	95,9	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	56,5	58,0	56,5	57,9	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 828,7	1 756,3	1 828,7	1 792,7	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
Finansiella					
Förvaltningsresultat, Mkr	478,0	422,8	626,5	571,3	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	1 061,5	748,6	1 253,0	940,1	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	851,8	665,3	1 009,9	823,4	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	17 747,6	15 508,1	17 747,6	15 984,9	
Avkastning på eget kapital, %	15,1	13,7	18,2	16,6	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	7,8	5,9	9,5	7,6	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,4	4,0	3,4	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,9	2,6	2,7	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat på balansdagen.
Räntebindning, år	2,4	3,3	2,4	3,0	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	1,6	1,6	1,6	1,4	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	33,5	33,2	33,5	33,2	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	35,2	34,3	35,2	34,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.
Aktierelaterade					
Börskurs vid periodens slut, kr	323,00	199,00	323,00	220,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	12,50	10,66	16,51	14,67	
Eget kapital per aktie, kr	157,89	136,64	157,89	140,82	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	12,68	11,27	16,62	15,21	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	22,59	17,74	26,79	21,93	Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	194,07	164,88	194,07	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	37,7	37,7	Antal aktier per balansdagen.
P/E-tal	12	10	12	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. 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 tomträttsavgälder och leasade personbilar redovisas i balansräkningen. Tomträtter 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 tomträttsavtal redovisar Catena en leasingtillgång 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 framtidsriktade 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 de tre första kvartalen 2019 uppgick tomträttsavgälderna till 7,3 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 24 oktober 2019

Catena AB

Styrelsen

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

I den 6 225 kvm nyligen färdigställda byggnaden på fastigheten Mappen 4 i Linköping har ICA, Bring Frigo och Pågen flyttat in. På området, som är beläget nära E4:an och Linköpings flygplats, har Catena totalt 57 000 kvm uthyrningsbar yta.



Catena i korthet

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

Vision

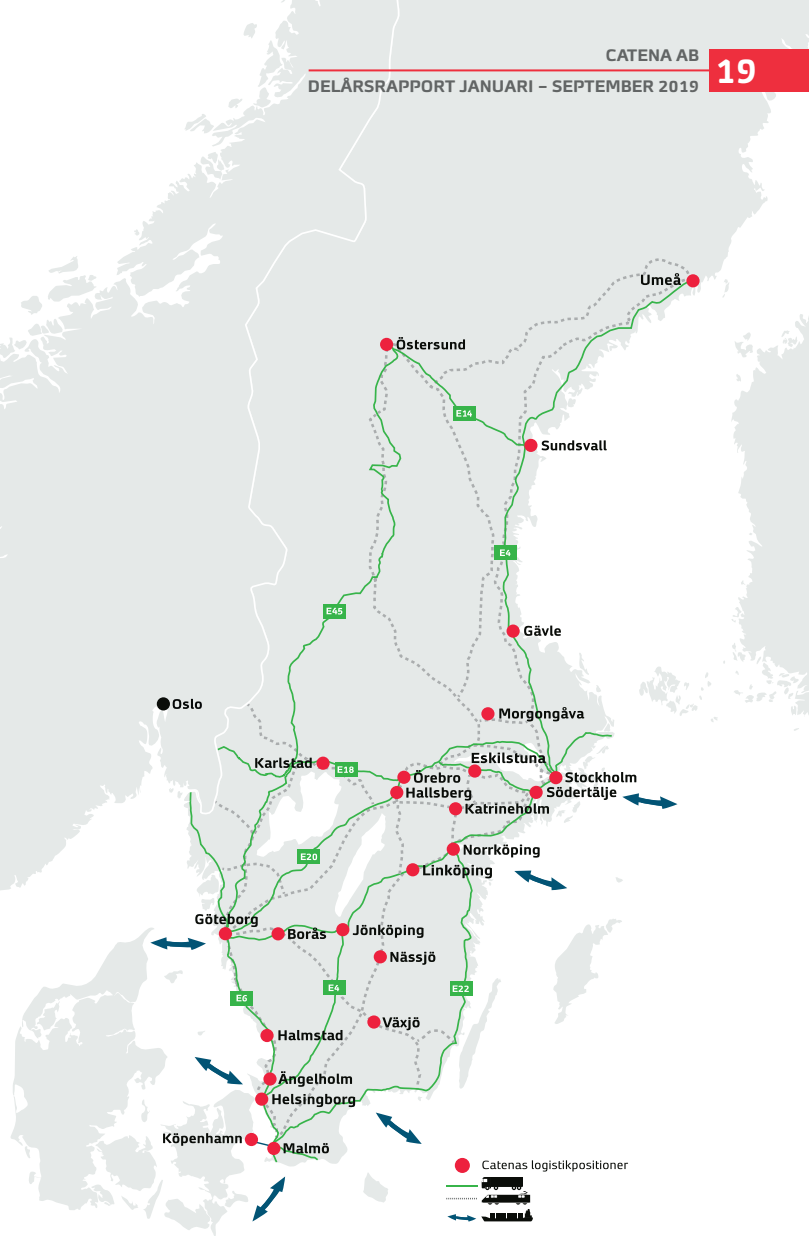
Catenas goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är helt avgörande för förmågan att erbjuda rätt lägen, rätt lokaler och rätt service. Genom att generera starka kassaflöden sker utveckling mot visionen – *Catena länkar Skandinavien godsflöden*.

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



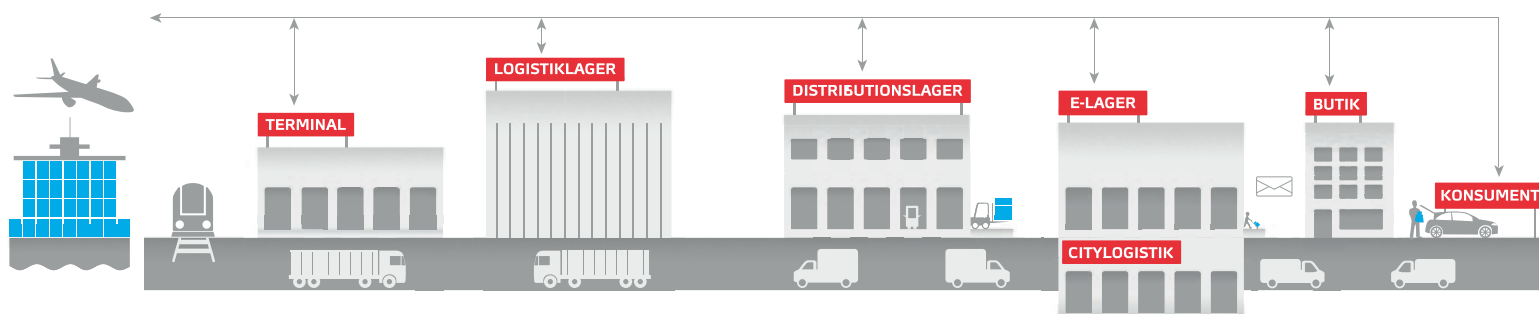
Region Helsingborg

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 Skandinavians 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 Långdgatan 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 Arlöv
Tel vxl 042-449 22 00