

# CATENA Q1

## Delårsrapport januari – mars 2020

- Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 315,1 Mkr (294,0).
- Driftsöverskottet ökade med 12 procent till 249,1 Mkr (223,2).
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 177,4 Mkr (155,9).
- Periodens resultat minskade till 143,8 Mkr (245,8) motsvarande ett resultat per aktie om 3,81 kr (6,52), varav värdeförändringar ingår med 5,4 Mkr (157,4).
- Substansvärde per aktie EPRA NAV ökade till 208,16 kr (178,50).

## Väsentliga händelser under första kvartalet

- Catena förvärvade tre fastigheter i Danmark från PostNord till ett fastighetsvärde om 235 Mkr, varav två med tillträde i Q1.
- I mitten av februari förvärvade Catena Magasinet 3 i Södertälje till ett fastighetsvärde om 130 Mkr.

ÖVERTRÄFFAR  
FÖRVÄNTNINGAR

TAR ANSVAR  
ÖVER TID

ENGAGERADE

# 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

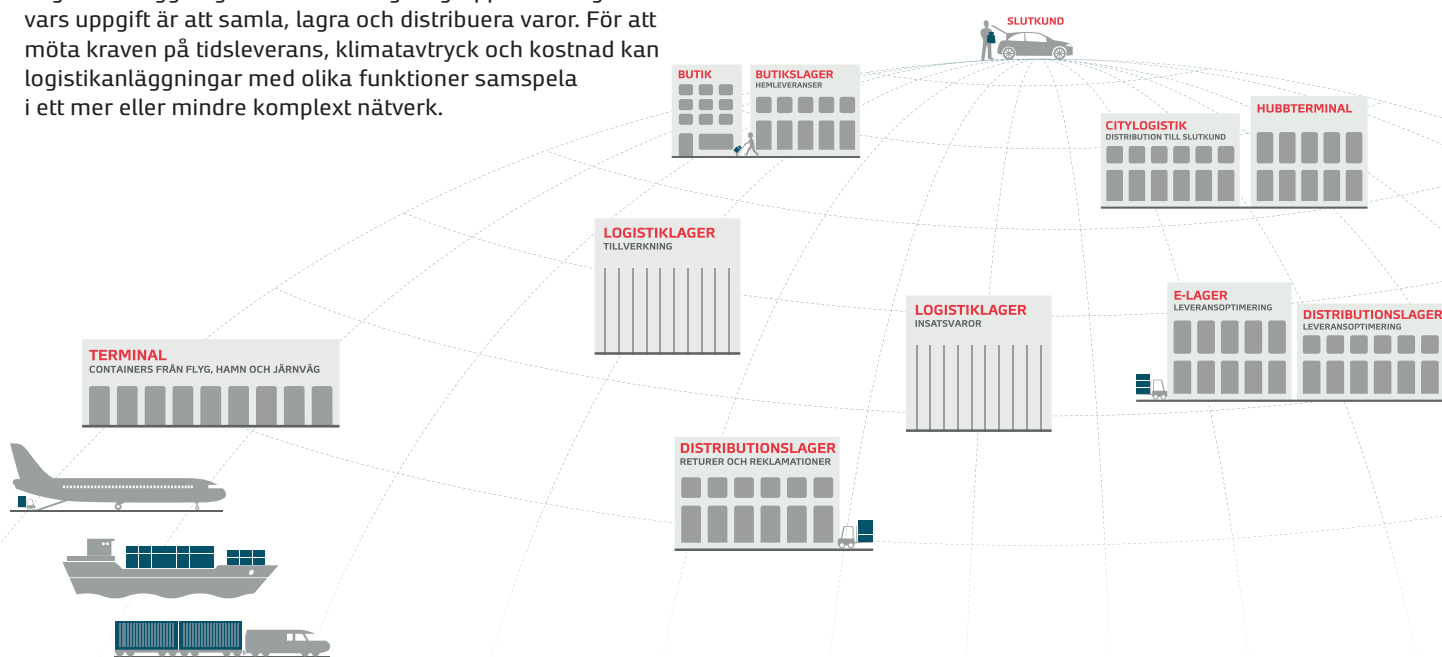
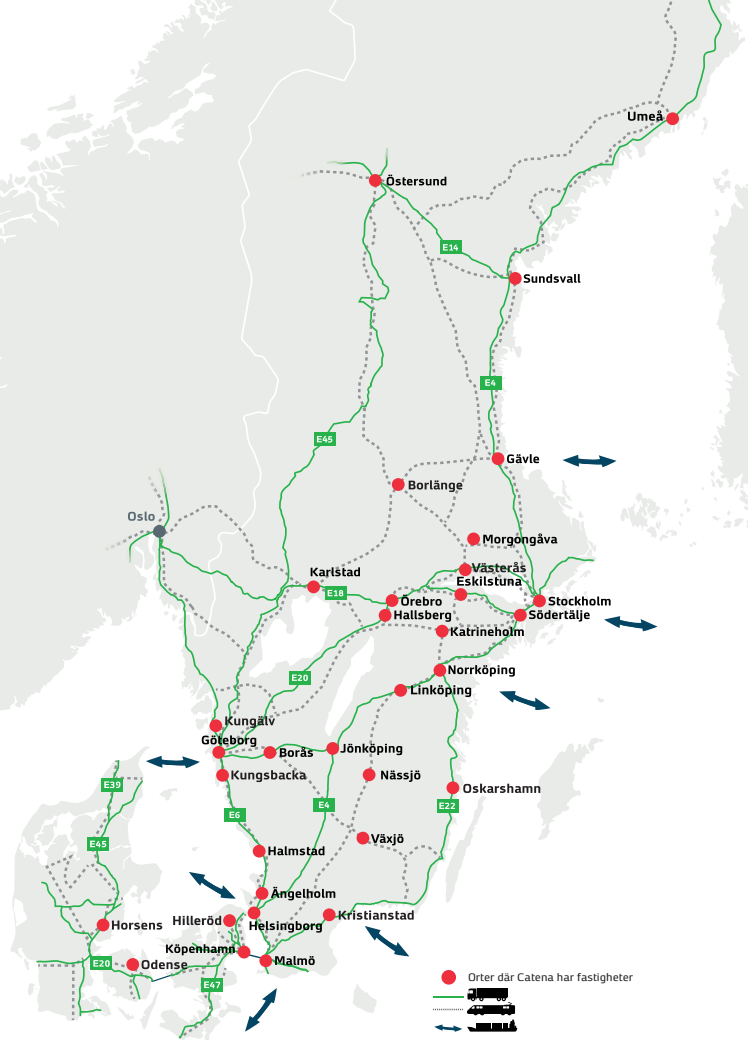
Catenas goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är helt avgörande för förmågan att erbjuda rätt lägen, rätt lokaler och rätt service. Genom att generera starka kassaflöden sker utveckling mot visionen – *Catena länkar Skandinavien godsflöden*.

## Affärsidé

Catena erbjuder logistikanläggningar för dagens och morgondagens varuflöden längs de viktigaste transportlederna och vid de viktigaste knutpunkterna. 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. För att möta kraven på tidsleverans, klimatavtryck och kostnad kan logistikanläggningar med olika funktioner samspela i ett mer eller mindre komplext nätverk.



## Catenakoncernen i siffror

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	315,1	294,0	1 204,0	1 182,9
Driftsöverskott, Mkr	249,1	223,2	928,7	902,8
Överskottsgrad, %	79,1	75,9	77,1	76,3
Förvaltningsresultat, Mkr	177,4	155,9	648,3	626,8
Periodens resultat, Mkr	143,8	245,8	1 121,8	1 223,8
Resultat per aktie, kr	3,81	6,52	29,76	32,46
Soliditet, %	35,1	33,7	35,1	35,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	95,8	95,4	95,0

# Stabilt utgångsläge i en föränderlig omvärld



Catena visar under det första kvartalet 2020 ett ökande förvaltningsresultat och konstaterar fortsatt stabila kassaflöden.

Förvaltningsresultatet för årets första kvartal uppgår till 177,4 Mkr, en ökning med 14 procent jämfört med samma period föregående år. Hyresintäkterna uppgår till 315,1 Mkr och ökar därmed med 7 procent. Givet spridningen av coronaviruset Covid-19 och de effekter det gett så bedömer vi att utfallet för Catena under årets första kvartal i begränsad omfattning har påverkats.

Med en säkerställd och trygg finansiering står Catena fortsatt starka finansiellt, trots att marknaden och kapitalmarknaden för tillfället upplever en osäkerhet. Den övervägande delen av vår utestående lånefinansiering består av traditionella banklån där både spridning och relationer är mycket goda. Den kapitalmarknadsfinansiering som finns därutöver, i form av obligationer och företagscertifikat, kan refinansieras inom ramen för outnyttjade och bekräftade backupfaciliteter om detta skulle bedömas nödvändigt.

## Ett bra kundunderlag

Med den breda kundbas som vi har finns det hyresgäster som påverkas mer än andra av de konsekvenser som Covid-19 ger. Den stora majoriteten av Catenas kunder har dock verksamheter som fortsätter att fungera väl trots omständigheterna. Uppskattningsvis 1 miljon kvm av Catenas totala bestånd utgörs av hyresgäster som har en samhällsbärande funktion, bland andra större aktörer inom dagligvaruhandel och läkemedel vars försäljning ökar men också kunder som DHL och PostNord som spelar en helt avgörande roll för att säkra ett fortsatt fungerande samhälle. Fungerande varuflöden är kritiska och prioriteras i det rådande läget.

Bedömningen är att Catena, med sin fokuserade inriktning mot logistikfastigheter, har ett stabilt utgångsläge. Vi förbereder för olika scenarion beroende av hur den fortsatta utvecklingen kring Covid-19 skulle kunna påverka vår verksamhet. Få verksamheter kommer att lämnas oberörda men det handlar också om att lyfta blicken mot vad som väntar när människa och marknad kommit ur den kritiska fasen. En möjlig följd effekt är att människor ändrar sitt beteende och i högre grad handlar digitalt – en utveckling som, om den accelererar snabbare, skulle kunna gynna marknaden för logistikfastigheter.

## Pågående projektutveckling

Marknadsförutsättningarna har förändrats, vi upplever marknaden som avvaktande för tillfället med färre förfrågningar än normalt. Mot bakgrund av det har vi också valt att pausa vår pågående diskussion med Coop Logistik AB avseende nybyggnation av ett automatiserat lager i Eskilstuna. Samtidigt kan vi konstatera att våra pågående projekt löper vidare helt enligt ursprungliga tidsplaner, aktiviteten är hög och större byggnationer sker bland annat på Logistikposition Sunnanå vid Malmö och på Logistikposition Tostarp vid Helsingborg. Under perioden har vi tecknat avtal om förvärv av en fastighet i Järna som omfattar drygt 66 100 kvm tomtareal intill det 1 000 000 kvm stora området Gerstabergr 1:7 som Catena avser utveckla genom det delägda bolaget Södertuna utveckling AB. Vi har även avtalat om ett förvärv av cirka 190 000 kvm mark i anslutning till Torsvik utanför Jönköping, ett av Sveriges större logistikområden.

## Tar ansvar över tid

Det har alltid varit viktigt för oss att vara en aktiv samtalspart och arbeta nära våra kunder, något som är helt avgörande för att kunna förstå de behov som uppstår i olika branscher och bibehålla vår förmåga att upptäcka nya möjligheter. Catena har en historik, där vi som en relativt liten organisation, varit snabba i att ställa om och anpassa oss efter det som sker i vår omvärld. Ett steg i detta är den organisatoriska omställning vi nyligen genomfört för att ytterligare säkerställa närheten till kunderna, skapa effektiva beslutsvägar och möjliggöra kunskapsdelning i alla delar av verksamheten. Vi har också snabbt ställt om i planeringen av vårt uppskattade event LogistikTrender och har skjutit fram vårt 10-årsjubileum. Nu satsar vi på att fira 2021 istället. Att inte stanna av utan istället våga se bortom det skeende vi är i just nu är att ta ansvar – det gör vi mer än gärna.

Helsingborg i april 2020  
Benny Thögersen, VD

# Intäkter och resultat

## Covid-19 effekter

Det nya coronaviruset, Covid-19, har utlöst en pandemi med stor påverkan på såväl folkhälsa som ekonomier och finansiella marknader. Pandemins omfattning och varaktighet är idag okänd vilket innebär att det inte går att kvantifiera dess framtida påverkan på Catenas intjäning och ställning.

Vad avser den aktuella rapporteringsperioden, Q1, är påverkan begränsad. Den absoluta majoriteten av bolagets intäkter betalas i förskott varför utestående hyres- och kundfordringar endast uppgår till ett begränsat belopp. Den osäkra marknadssituationen har inneburit en skarpare bedömning av reserv för förväntade kreditförluster, vilket resulterat i reducerade intäkter om cirka 5 Mkr i perioden.

Osäkerhet avseende framtida intäkter har påverkat kvartalsrapporten genom påverkan på de diskonterade kassaflöden som ligger till grund för värdering av förvaltningsfastigheterna. Såväl befarade intäktsreduktioner som ökade/längre vakanser har påverkat värdena negativt. Att den samlade värdeförändringen trots allt är svagt positiv förklaras av tillkommande kassaflöden på grund av färdigställda projekt. De externvärderingar som vi tar in för att säkerställa våra interna värderingar visar ännu inte någon tydlig förändring av marknadens direktavkastningskrav.

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna under perioden ökade med 7 procent till 315,1 Mkr (294,0) vilket justerat för engångseffekter motsvarar 660 kronor/kvm (664). Kvartalets intäkter är påverkade av ersättning för förtidslösen av hyreskontrakt om 14 Mkr där vakansen direkt fyllts med ny hyresgäst, samt reserv för befarade kreditförluster om cirka 5 Mkr. I jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna justerat för engångseffekter med 1,7 procent mot föregående år. Resterande hyresökning avser färdigställda projekt samt effekten av förvärv.

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 cirka fem år.

## Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2020	125	14,0	1
2021	131	191,0	15
2022	63	145,5	12
2023	67	197,8	16
2024	33	140,8	11
2025	26	141,7	11
2026+	47	419,9	34
<b>Totalt</b>	<b>492</b>	<b>1 250,7</b>	<b>100</b>

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade till -66,0 Mkr (-70,8), vilket motsvarar 143 kronor/kvm (160). Planerat underhåll har i viss omfattning fått skjutas på framtiden på grund av att hyresgäster har begränsat tillgång till lokaler i ambitionen att begränsa spridning av Covid-19.

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. Vintern 2020 har varit mildare och snöfattigare än normalt.

Fastigheten Snesholm 1:16, Heby hyrs av nätapoteket Apotea med kapacitet att skicka ut 100 000 paket om dagen.



### Hyresintäkter regioner

Mkr	2020 jan-mar		2019 jan-mar		Rullande 12 mån		2019 jan-dec	
	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*
Göteborg	39,7	2,4	43,3	2,3	169,6	10,4	173,2	10,3
Helsingborg	53,5	3,7	51,5	3,6	209,2	15,3	207,2	15,2
Jönköping	25,3	3,2	23,6	3,3	97,9	13,5	96,2	13,6
Malmö	51,5	9,7	45,4	10,1	196,7	39,1	190,6	39,5
Stockholm	145,1	10,7	130,2	10,5	530,6	39,5	515,7	39,3
<b>Totalt</b>	<b>315,1</b>	<b>29,7</b>	<b>294,0</b>	<b>29,8</b>	<b>1 204,0</b>	<b>117,8</b>	<b>1 182,9</b>	<b>117,9</b>

\* Varav vidarefakturerade kostnader.

### Driftsöverskott regioner

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Göteborg	33,5	37,1	142,5	146,1
Helsingborg	39,8	37,6	155,4	153,2
Jönköping	17,4	14,4	63,5	60,5
Malmö	36,9	29,4	134,2	126,7
Stockholm	121,5	104,7	433,1	416,3
<b>Totalt</b>	<b>249,1</b>	<b>223,2</b>	<b>928,7</b>	<b>902,8</b>

### Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 21,5 Mkr till 177,4 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 14 procent. Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftsöverskott.

Periodens resultat uppgick till 143,8 Mkr, vilket är 102,0 Mkr lägre än föregående år. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 10,9 Mkr (182,7). Värdeförändringen på derivat uppgick till -5,5 Mkr (-25,3).

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

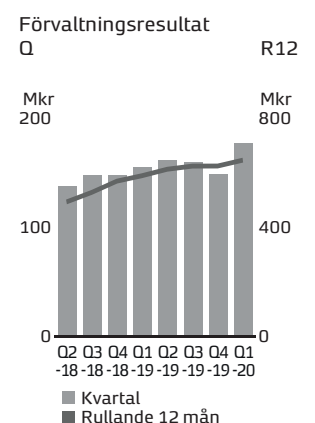
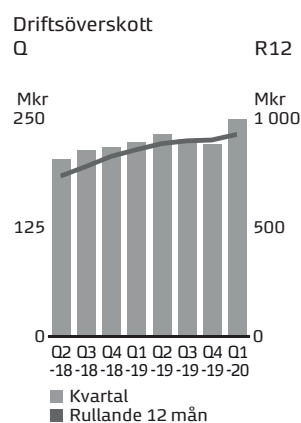
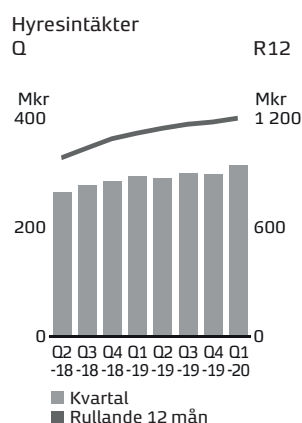
### Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingtillgångar uppgick till -58,0 Mkr under perioden (-56,9). Den genomsnittliga räntan är 0,1 procentenheter lägre än motsvarande period föregående år, medan låneportföljen ökat med drygt 750 Mkr.



**Rapport över totalresultat, koncernen**

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Hyresintäkter	315,1	294,0	1 204,0	1 182,9
Fastighetskostnader	-66,0	-70,8	-275,3	-280,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>249,1</b>	<b>223,2</b>	<b>928,7</b>	<b>902,8</b>
Central administration	-8,7	-7,2	-35,6	-34,1
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,8	4,0	4,5
Övriga rörelsekostnader	-1,5	-	-1,9	-0,4
Andel i resultat från intresseföretag	-2,3	-2,2	-11,6	-11,5
Finansiella intäkter	1,0	0,8	3,6	3,4
Finansiella kostnader	-58,0	-56,9	-229,3	-228,2
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-2,5	-2,6	-9,6	-9,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>177,4</b>	<b>155,9</b>	<b>648,3</b>	<b>626,8</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	75,2	75,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	10,9	182,7	619,4	791,2
Värdeförändringar derivat	-5,5	-25,3	49,1	29,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>182,8</b>	<b>313,3</b>	<b>1 392,0</b>	<b>1 522,5</b>
Periodens/Årets skatt	-39,0	-67,5	-270,2	-298,7
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>143,8</b>	<b>245,8</b>	<b>1 121,8</b>	<b>1 223,8</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Omräkningsdifferens	13,5	2,7	13,0	2,2
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>157,3</b>	<b>248,5</b>	<b>1 134,8</b>	<b>1 226,0</b>
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	157,3	248,5	1 134,8	1 226,0
<b>Nyckeltal</b>				
Eget kapital, kr per aktie	171,76	147,41	171,76	167,59
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	208,16	178,50	208,16	202,87
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	3,81	6,52	29,76	32,46
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,7

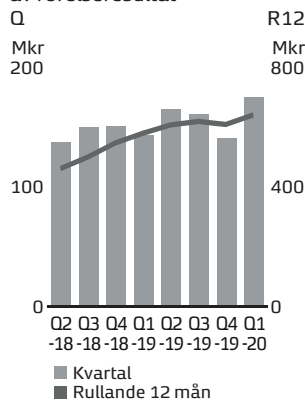


# Finansiell ställning

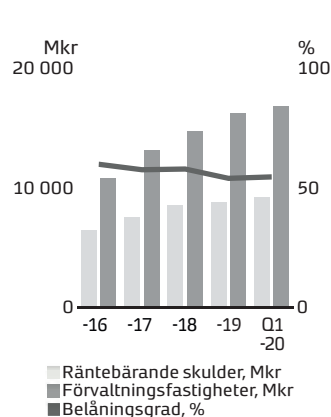
Kassaflöde			
Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Resultat före skatt	182,8	313,3	1 522,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1,1	-154,8	-894,9
Betald skatt	-5,8	-14,8	-15,1
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>175,9</b>	<b>143,7</b>	<b>612,5</b>
Förändring av rörelsefordringar	-40,0	-8,4	-87,1
Förändring av rörelseskulder	29,1	-20,2	88,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>165,0</b>	<b>115,1</b>	<b>613,7</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-142,3	-7,2	-18,7
Avyttring av verksamheter	-	-	7,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-252,1	-145,4	-752,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	0,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-3,2
Förändring av finansiella tillgångar	-1,8	-17,4	-58,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-396,2</b>	<b>-170,0</b>	<b>-825,5</b>
Förändring av lån	268,5	-73,4	277,7
Utbetald utdelning	-	-	-216,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>268,5</b>	<b>-73,4</b>	<b>60,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>37,3</b>	<b>-128,3</b>	<b>-150,9</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>131,2</b>	<b>281,2</b>	<b>281,2</b>
Kursdifferens i likvida medel	0,5	0,5	0,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>169,0</b>	<b>153,4</b>	<b>131,2</b>

Rapport över finansiell ställning			
Mkr	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	503,0	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	16 867,8	15 075,7	16 270,5
Materiella anläggningstillgångar	2,4	1,4	4,0
Nyttjanderättstillgångar	334,5	357,1	330,2
Finansiella anläggningstillgångar	172,6	101,2	170,0
Uppskjuten skattefordran	86,3	102,7	85,1
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	299,5	221,9	276,1
Likvida medel	169,0	153,4	131,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>18 435,1</b>	<b>16 516,4</b>	<b>17 770,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 475,3	5 557,3	6 318,0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	5 689,4	5 097,9	4 784,7
Uppskjuten skatteskuld	1 574,7	1 342,0	1 537,0
Leasingsskuld	332,0	354,5	327,8
Övriga långfristiga skulder	390,2	438,1	384,3
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	3 525,6	3 360,4	3 999,9
Övriga kortfristiga skulder	447,9	366,2	418,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>18 435,1</b>	<b>16 516,4</b>	<b>17 770,1</b>

Kassaflöde före förändring av rörelseresultat



Belåningsgrad



Förändring i eget kapital

Mkr	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>6 318,0</b>	<b>5 308,8</b>	<b>5 308,8</b>
Lämnad utdelning aktieägare	-	-	-216,8
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	157,3	248,5	1 226,0
<b>Utgående balans</b>	<b>6 475,3</b>	<b>5 557,3</b>	<b>6 318,0</b>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	6 475,3	5 557,3	6 318,0

# Fastighetsbeståndet

## Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	16 270,5	109
Förvärv*	302,6	3
Investeringar i befintliga fastigheter	252,1	
Omräkningsdifferens med mera	31,7	
Orealiserade värdeförändringar	10,9	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>16 867,8</b>	<b>112</b>

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

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under kvartalet förvärvat fastigheterna Lokesvej 18 i Hillerød Danmark, Kometvej 15 i Horsens Danmark och Magasinet 3 i Södertälje till ett sammanlagt värde om 302,6 Mkr.

Härutöver har investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter gjorts med 252,1 Mkr. På Plantehuset 3 i Helsingborg, Logistikposition Tostarp, pågår byggnationen av PostNords nya terminal på 18 300 kvm som beräknas vara färdigställt under sommaren 2020. Även arbetet med en tillbyggnad av Nowaste Logistics stora lager om 30 400 kvm med ytterligare 18 000 kvm pågår för fullt med inflytt till hösten 2020.

På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö pågår byggandet av DHL Express nya flyggodslager om 10 200 kvm samt färdigställandet av andra delen av Multihyresgästslaget om totalt 36 200 kvm.

I Ängelholm byggs E-City ut med en ny byggnad om 22 800 kvm till Boozt Fashion.

## Fastighetsvärdering

Utbrottet av Coronaviruset som skett under första kvartalet 2020 har lett till att flera branscher upplever en stor påverkan på den dagliga verksamheten, vilket innebär en osäkerhet avseende framtida intäkter och ökade/längre vakanser.

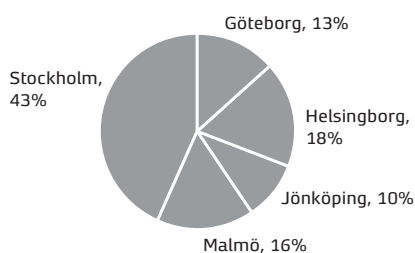
Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en nettoeffekt av, väl genomförda projekt, ett bra förvaltningsarbete och med beaktande av Coronavirusets osäkerhetsaspekter och uppgick under kvartalet till 10,9 Mkr. Detta motsvarar 0,1 procent av värdet före justering.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under kvartalet har cirka 2,1 Mdkr av fastighetsbeståndet värderats externt, och dessa värderingar visar ännu inte någon tydlig förändring av marknadens direktavkastningskrav kopplat till Coronaviruset.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2019, sidan 35.

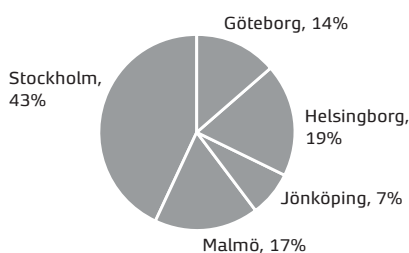
En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller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

Hyresvärde per region



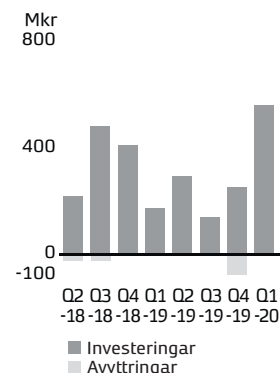
Totalt: 1 310,6 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Totalt: 16 867,8 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	231,8	2 305,4	174,9	97	170,3	84
Helsingborg	23	391,7	3 159,7	230,9	95	220,5	74
Jönköping	12	222,2	1 279,0	126,5	96	122,0	69
Malmö	19	239,3	2 900,0	212,9	97	207,2	72
Stockholm	43	786,5	7 223,7	565,4	94	530,7	84
<b>Totalt</b>	<b>112</b>	<b>1 871,5</b>	<b>16 867,8</b>	<b>1 310,6</b>	<b>95</b>	<b>1 250,7</b>	<b>79</b>

### Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Lokesvej 18	2020-01-31	Malmö	Hilleröd, DK	4 176	96,5	4,1
Kometvej 15	2020-01-31	Malmö	Horsens, DK	4 484	79,7	3,0
Magasinet 3	2020-02-14	Stockholm	Södertälje	21 240	130,0	12,0
<b>Totalt</b>				<b>29 900</b>	<b>306,2</b>	<b>19,1</b>



I kvarteret Mappen i östra Linköping har Catena tre byggnader om totalt 57 000 kvm som hyrs ut till bland annat Bring, ICA och Rusta.

### Effektiv förvaltning



**Region Göteborg och Jönköping**  
Jörgen Eriksson, t.f. regionchef  
jorgen.eriksson@catenafastigheter.se



**Region Malmö**  
Jörgen Eriksson, regionchef  
jorgen.eriksson@catenafastigheter.se



**Region Helsingborg**  
Göran Jönsson, regionchef  
goran.jonsson@catenafastigheter.se



**Region Stockholm**  
Maths Carreman, regionchef  
maths.carreman@catenafastigheter.se

# Projekt

## Växa med projekt

Catena har en hög ambition av att växa genom investeringar i projekt, dels genom att utveckla de befintliga fastigheterna men framförallt genom att utveckla den markreserv bolaget har om nästan 5 miljoner kvm mark. I projektportföljen finns kvarvarande investeringar om 544 Mkr som berör såväl större projekt som nybyggnationer på våra Logistikpositioner som hyresgästanpassningar i befintliga fastigheter. Catena har just nu fem större projekt under uppförande i Helsingborg, Malmö och Ängelholm.

På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö har Catena under de senaste åren byggt 51 200 kvm lager och logistik till bland annat DHL, Chefs Culinar och Svensk Cater. På området färdigställs nu även ett flyggodslager till DHL Express på 10 200 kvm och andra delen om 18 100 kvm av det totalt 36 200 kvm stora multihyresgästslaget håller på att färdigställas. Arbetet med att få fram detaljplan för ytterligare 110 000 kvm mark pågår för fullt där Catena hoppas kunna bygga 55 000 kvm lager och logistikbyggnader på ett fantasiskt logistikläge utmed E6/E20 mitt i Öresundsregionen.

Där E6:an möter E4:an strax öster om Helsingborg, cirka sex mil norr om Sunnanå ligger ett annat av Catenas stora utvecklingsområden, Logistikposition Tostarp, där Catena har färdigställt 46 200 kvm och har pågående byggnation om cirka 36 300 kvm. Här finns inom kort både en ny terminal för PostNord samt Nowaste Logistics 3PL-verksamhet i totalt nästan 60 000 kvm högkvalitativa logistikläggningar. Även här pågår arbetet med att detaljplanelägga ytterligare mark för att kunna fortsätta expandera området.

## Markområden

Catena har förutom Logistikpositionerna i Sunnanå och Tostarp fyra stora markområden där arbetet med att ta fram detaljplan för lager och logistikverksamhet pågår. Det största av dem är det samägda Logistikposition Järna beläget utmed E4:an och stambanan söder om Södertälje. Markområdet är på 1 000 000 kvm och detaljplanearbetet pågår för fullt. Området ligger i närhet till Stockholm Syd strax väster om Södertälje där det planeras för ett stort logistikområde och där Catena har ett område om 450 000 kvm där arbetet med detaljplan pågår. Catenas totalt 1 450 000 kvm mark ska byggas med lager och logistikfastigheter som primärt ska ge service åt Storstockholm med varor och gods som kommer söderifrån. Läget ser Catena som optimalt då de flesta varor som kommer söderifrån idag via färja, tåg och vägtrafik går norr om staden på de hårt trafikerade vägarna.

## Mindre projekt

Utöver våra största projekt pågår just nu en rad olika hyresgästanpassningar och tillbyggnationer. Exempelvis bygger vi ut till ICA i Borlänge och till Speed Logistics i Rosersberg. Det pågår även ett antal olika projekt med energieffektivisering där Catena arbetar för att sänka fastigheternas miljöpåverkan samt sänka driftkostnaderna. Exempel på detta är de fem stora solcellsanläggningar som Catena har påbörjat under kvartalet och som kommer att producera miljövänlig och billig el till fastigheterna under många år framöver.

### Större projekt under kvartalet <sup>1)</sup>

Projekt	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat tom Q1 2020, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart <sup>2)</sup>
<i>Pågående ny- och tillbyggnad &gt;100 Mkr</i>								
Multihyresgästlager, del 2	Sunnanå 12:52	Burlöv	18 100	12,2	179	152	40	2020 Q2
Boozt Fashion	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	22 800	12,0	193	37	100	2020 Q4
DHL Express	Sunnanå 12:52	Burlöv	10 200	10,2	150	70	100	2020 Q4
PostNord	Plantehuset 3	Helsingborg	18 300	15,7	250	191	100	2020 Q3
Nowaste Logistics, tillbygg.	Plantehuset 3	Helsingborg	18 000	9,1	132	48	100	2020 Q3
<b>Totalt pågående projekt</b>			<b>87 400</b>	<b>59,2</b>	<b>904</b>	<b>498</b>		

<sup>1)</sup> Mindre hyresgästanpassningar och projekt tillkommer utöver de större projekt som redovisas i tabellen.

<sup>2)</sup> Ett projekt anses av Catena som färdigställt när vi erhåller slutbevis och/eller när hyresgäst erlägger första hyresbetalning.

# Finansiering

## Kapital och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning inklusive derivat		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %*
0-1	3 481,0	37,8	1,6	3 039,3	33,0	0,7
1-2	854,8	9,3	1,5	781,5	8,5	4,4
2-3	2 203,1	23,9	1,2	758,0	8,2	3,9
3-4	2 505,8	27,2	1,6	500,0	5,4	3,4
4-5	-	-	-	1 231,3	13,4	3,2
5-	170,3	1,8	0,8	2 904,9	31,5	2,9
<b>Totalt</b>	<b>9 215,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1,5</b>	<b>9 215,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2,5</b>

\* Marginalen är jämnt utspridd över swapportföljens förfallostruktur.

### Räntebärande skulder

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 9 215,0 Mkr (8 458,3) varav andelen traditionella banklån uppgick till 72 procent, säkerställda obligationer till 18 procent, danska realkredit obligationer till 3 procent och företagscertifikat till 7 procent. Vid tidpunkten fanns bekräftade och ej utnyttjade kreditlöften från bank uppgående till 1 900 Mkr.

Catena har under perioden omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om 2 146,8 Mkr och utöver det utökat backupfaciliteten från 1 Mdkr till 2 Mdkr. På balansdagen uppgick räntebindning inklusive derivat i snitt till 3,7 år och kapitalbindningen till 2,3 år.

### Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och utnyttjade kreditlöften till 2,5 procent (2,6).

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån skulle öka med en procentenhet, allt annat lika, skulle räntekostnaderna öka med cirka 17 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

Inom ramen för Svensk FastighetsFinansiering (SFF) har Catena under perioden emitterat säkerställda obligationer och förlängt finansieringsavtal om totalt 840 Mkr. På balansdagen uppgick den utestående volymen till 1 640 Mkr.

SFF ägs till lika delar av Catena, Diös, Fabège, Platzer och Wihlborgs. MTN-programmet som är säkerställt med pant i fastigheter uppgår i sin helhet till 12 Mdkr. Under kvartalet har SFF erhållit en kreditrating motsvarande BBB+ av Nordic Credit Rating. Mer om SFF finns att läsa på bolagets webbplats Svenskfastighetsfinansiering.se

### 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 680 Mkr, vilka ryms inom ramen för utnyttjade kreditlöften från bank.

### 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 -386,6 Mkr (-435,7). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 62 procent av koncernens räntebärande skulder.

I perioden har Catena dels ingått nya ränteswapavtal om nominellt 1,2 Mdkr, till en genomsnittlig fast kontraktsränta om 0,16 procent och dels förlängt befintliga ränteswap av nominellt ca 1,1 Mdkr, till en ny genomsnittlig fast kontraktsränta om 1,7 procent. Sammantaget förlänger det derivatportföljens räntebindning och säkerställer en större andel av koncernens räntekostnader.

### 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	40,2
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	2026	2,7	572,0
2020	2027	0,2	300,0
2020	2027	0,2	300,0
2020	2028	0,1	300,0
2020	2028	0,1	300,0
2020	2029	1,5	561,0
2020	2030	1,9	572,0
<b>Totalt</b>		<b>1,7</b>	<b>5 719,9</b>

### Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun
Hysesintäkter	1 245,9	1 208,9	1 183,6	1 169,6	1 157,7	1 158,0	1 112,8	1 085,7
Fastighetskostnader	-284,5	-276,0	-272,4	-268,2	-265,5	-276,0	-276,3	-269,6
<b>Driftsöverskott</b>	<b>961,4</b>	<b>932,9</b>	<b>911,2</b>	<b>901,4</b>	<b>892,2</b>	<b>882,0</b>	<b>836,5</b>	<b>816,2</b>
Central administration	-36,4	-36,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,4
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-10,0	0,0
Finansnetto	-221,9	-223,4	-224,6	-216,8	-216,2	-223,9	-232,7	-231,1
Tomträttsavgälder	-9,8	-9,8	-9,7	-10,5	-10,5	-	-	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>688,3</b>	<b>658,3</b>	<b>639,5</b>	<b>636,7</b>	<b>628,1</b>	<b>620,7</b>	<b>561,4</b>	<b>552,7</b>
Periodens skatt	-147,3	-140,9	-136,9	-136,3	-134,4	-132,8	-123,5	-121,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>541,0</b>	<b>517,4</b>	<b>502,6</b>	<b>500,4</b>	<b>493,7</b>	<b>487,9</b>	<b>437,9</b>	<b>431,1</b>
<b>Nyckeltal</b>								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	14,4	13,7	13,3	13,3	13,1	12,9	11,6	11,5
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,4

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår, kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt som negativt i förhållande till normalår som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. Catenas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet samt av värdeförändringar avseende derivat-

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

### Direktavkastning

%	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun
EPRA NIY (initial direktavkastning)	5,9	5,8	6,0	6,1	6,2	6,2	6,0	6,1
EPRA "topped-up" NIY (normaliserad direktavkastning)	6,1	6,1	6,3	6,3	6,5	6,4	6,4	6,4

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

drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighets-administration. Det på detta sätt beräknade driftsöverskottet skiljer sig från "Aktuell intjäningsförmåga" framförallt genom att kontrakterad årshyra och kostnader för ännu ej färdig- ställda 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 fastighets-kostnaderna. Förändringen påverkar direktavkastningen med cirka 0,1 procentenheter.



Lagret 1 i Umeå är nästan 25 000 kvm stort och hyrs av PostNord. Catena har totalt fyra fastigheter i Umeå varav en av dem innehåller detaljplanerad mark där Catena planerar för att uppföra logistikbyggnad.

# Aktie och ägare

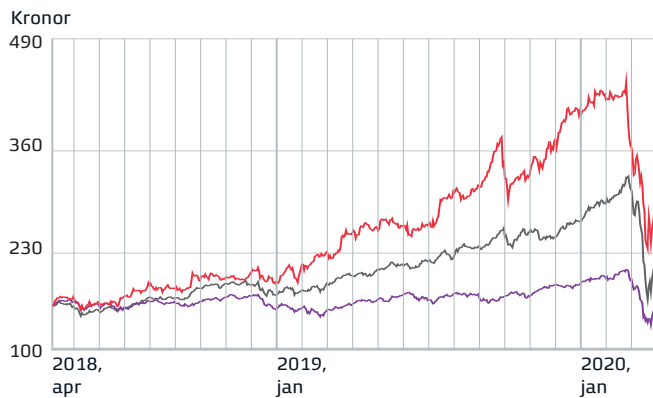
## Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 31 mars 2020 var 289,50 kronor mot stängningskursen den 30 december 2019 som var 413,50 kronor, vilket innebär en minskning under perioden med 30 procent. Under perioden har Catenaaktien som högst noterats i 446,00 kronor och som lägst i 213,50 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

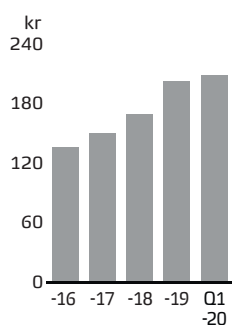
Per den 31 mars 2020 har Catena 14 518 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 37 698 853 stycken.

## Kursutveckling 2018-04-01 – 2020-03-31

■ Catena ■ OMX Stockholm PI ■ Carnegie Real Estate Index



## Substansvärde per aktie, EPRA NAV



## Kontakt



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



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

## Utdelningspolicy

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

## Finansiell rapportering

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 delårsrapport för första kvartalet 2020 webbsänds den 30 april kl 10.00 CET – för deltagande se instruktioner på Catenas webbplats. Aktuell finansiell information finns alltid tillgänglig på svenska och engelska på Catenas webbplats.

## Ägarstruktur per 2020-03-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,8
PGGM Pensioenfonds	3 531	9,4
Länsförsäkringar Fonder	3 082	8,2
SFU Sverige AB	1 310	3,5
Fjärde AP-Fonden	1 036	2,7
Vanguard	859	2,3
BlackRock	709	1,9
Norges Bank	634	1,7
SEB Fonder	564	1,5
Cohen & Steers	526	1,4
BMO Global Asset Management	429	1,1
Odin Fonder	380	1,0
Duff & Phelps Investment Management	343	0,9
Degroof Petercam	323	0,8
Övriga aktieägare	12 752	33,8
<b>Totalt</b>	<b>37 699</b>	<b>100,0</b>



Bunkagården Mellersta 2 på Åttekulla Industriområde i Helsingborg hyrs ut till PostNords 3PL-verksamhet. På området har Catena byggrätt med möjlighet att uppföra en ny byggnad.

# Moderbolagets räkningar

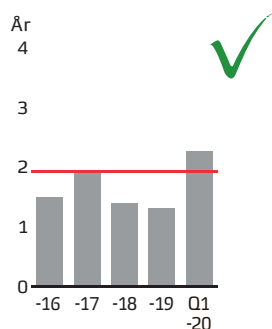
Resultaträkning, moderbolaget			
Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Nettoomsättning	13,4	13,2	50,6
Kostnad för utförda tjänster	-22,3	-19,9	-85,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-8,9</b>	<b>-6,7</b>	<b>-34,4</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	63,0	59,2	212,4
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	58,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-39,9	-62,0	-109,3
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>14,2</b>	<b>-9,5</b>	<b>126,8</b>
Bokslutsdispositioner			
Skatt på periodens/årets resultat	-3,1	1,8	-37,0
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>11,1</b>	<b>-7,7</b>	<b>89,8</b>

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

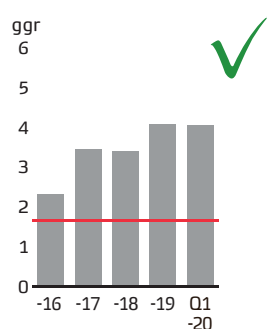
Balansräkning, moderbolaget			
Mkr	2020, 31 mar	2019, 31 mar	2019, 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1,0	1,4	1,0
Finansiella anläggningstillgångar	3 236,2	3 236,2	3 236,2
Uppskjuten skattefordran	80,1	90,1	78,9
Långfristiga fordringar	27,4	22,7	25,4
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	4 062,4	3 924,6	3 728,5
Fordringar på intresseföretag	43,5	22,8	34,9
Kortfristiga fordringar	12,4	12,8	24,7
Likvida medel	147,5	66,9	90,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 610,5</b>	<b>7 377,5</b>	<b>7 219,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	2 918,6	3 026,7	2 907,5
Obeskattade reserver	24,1	24,2	24,1
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	879,1	864,0	674,3
Avsättningar	2,4	1,0	2,1
Övriga långfristiga skulder	386,6	436,0	381,1
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	3 357,5	2 975,8	3 194,0
Skulder till intresseföretag	1,5	-	-
Övriga kortfristiga skulder	40,7	49,8	36,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 610,5</b>	<b>7 377,5</b>	<b>7 219,6</b>

## Finansiella mål, koncernens verksamhet

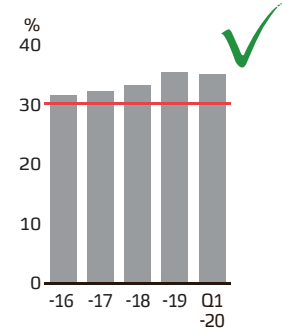
Genomsnittlig kapitalbindning



Räntetäckningsgrad



Soliditet



# Övrigt

## Marknadsutsikter

Över tid drivs marknaden för logistikfastigheter av ökade godsflöden och en växande detaljhandel, inte minst e-handel. Tekniska faktorer som möjliggjort en omställning till digital handel följt av utökade leveranssätt fortsätter att driva på efterfrågan på större ytor för logistikändamål och vi bedömer att vi står mitt i en pågående utvecklingsfas. För närvarande överskuggas den här utvecklingen delvis av det nya Coronaviruset, Covid-19, som utlöst en pandemi med stor påverkan på såväl folkhälsa som ekonomier och finansiella marknader. Pandemins omfattning och varaktighet är idag okänd vilket innebär att det inte går att kvantifiera dess framtida påverkan på Catenas intjäning och ställning. Vi bedömer ändå att den långsiktiga efterfrågan på Catenas fastigheter, väl anpassade för sin uppgift, är mycket god.

Kombinationen av en begränsad tillgång på planlagd mark samt moderna och strategiskt belägna logistiklokaler är en realitet som gynnar tillväxten av nyproduktion på sikt och på vissa platser också en högre hyresnivå. Vi bedömer i synnerhet att tillväxten för digital handel kopplad till dagligvaruhandel och för paketleveranser i stort kommer att accelerera och därmed bidra till en stabil uthyrningsgrad också framöver. Vi noterar att vissa segment upplevt en särskilt stark digitalt driven försäljning i spåren av virusutbrottet och gör bedömningen att detta kan öka den omställning vi redan upplever.

Transaktionsmarknaden har liksom kapital- och kreditmarknaden gått från hög aktivitet i början av året till ett mer avvaktande tillstånd. Under kvartalet har historiskt höga stimulanspaket annonserats från många håll runt om i världen och för att ytterligare motverka effekten av Covid-19 förväntar vi oss se fler finanspolitiska stödåtgärder.

Sammanfattningsvis, Catena följer noggrant utvecklingen av läget i Sverige och världen i stort och är förberedda, i största möjliga mån, för de oförutsägbara långsiktiga effekter som kan uppstå.

## 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. Hållbarhetsarbetet ligger inom ramen för Agenda 2030 och som medlem i FN:s Global Compact jobbar bolaget aktivt för att bidra till de globala hållbarhetsmålen.

Catena arbetar löpande med att miljöcertifiera sina fastigheter enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande, både för nybyggnationer och befintliga byggnader. Certifieringen ställer höga krav på energiförbrukning, inomhusmiljö och materialval och alla projekt verifieras av en tredje part med kontinuerlig återrapportering. Vidare arbetar Catena på en rad olika sätt för att förbättra effektiviteten av energianvändningen i sina fastigheter och förbereder som regel för solcellsanläggningar vid nybyggnation.

Catena agerar kravställare mot entreprenörer och leverantörer beträffande hållbarhetsaspekter och genom att medverka i nätverk och bevaka omvärldstrender utvecklas hållbarhetsarbetet ytterligare. Detta leder till ökat fokus på hållbarhetsfrågor samtidigt som samarbetet med kunder stärks. Hållbarhetsarbetet leder till konkret affärsnytta, bland annat genom att skapa förutsättningar för grön finansiering.

## Närstående

I periodens resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB.



## Kvartalsöversikt

	2020 kv 1	2019 kv 4	2019 kv 3	2019 kv 2	2019 kv 1	2018 kv 4	2018 kv 3	2018 kv 2
Hysesintäkter, Mkr	315,1	297,8	300,1	291,0	294,0	285,3	277,9	264,3
Driftsöverskott, Mkr	249,1	220,9	226,8	231,9	223,2	217,1	213,9	204,0
Överskottsgrad, %	79,1	74,2	75,6	79,7	75,9	76,1	77,0	77,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	95,0	96,0	95,5	95,8	95,9	95,8	95,2
Förvaltningsresultat, Mkr	177,4	148,8	160,1	162,0	155,9	148,5	148,6	138,3
Periodens resultat, Mkr	143,8	372,0	344,3	261,7	245,8	158,1	294,1	194,6
Avkastning på eget kapital, %	2,3	6,1	6,0	4,7	4,5	3,0	5,9	4,1
Soliditet, %	35,1	35,6	33,7	33,0	33,7	33,4	33,4	31,7
Börskurs vid periodens slut, kr	289,50	413,50	323,00	292,00	257,50	220,50	199,00	174,80
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	4,67	3,75	4,29	4,40	3,81	4,01	3,99	3,69
Resultat per aktie, kr	3,81	9,87	9,13	6,94	6,52	4,19	7,81	5,20
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	208,16	202,87	194,07	182,01	178,50	169,53	164,88	156,40

# Väsentliga händelser



Den 9 januari förvärvade Catena tre fastigheter i danska Hilleröd, Horsens och Odense av Post-Nord 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 driftsöverskottet uppgår till cirka 12,7 Mkr. 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 meddelade den 10 januari att parterna 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 Mdkr. 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 avslutade sin tjänst på Catena den 1 april 2020. Arbetet med att rekrytera en efterträdare har inletts.

Den 14 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 Gerstaberget 1:7 som Catena avser utveckla via sitt delägarskap i bolaget Södertuna utveckling AB. Den fastighet som nu förvärvats 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 genomfördes som en bolagsaffär till ett värde om 130 Mkr. Säljare är Folkpolarna AB.

På grund av ägarförändringar i Catena då Kilen 134 Strängnäs AB, företräd av Jan Persson, har minskat sitt aktieinnehav har valberedningen nu konstituerat sig enligt följande: Anders Nelson, utsedd av Backahill Kil AB, Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande och utsedd av SFU Sverige AB, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Olof Nyström utsedd av Fjärde AP-fonden (ny valberedningsledamot). Valberedningens ordförande är Anders Nelson medan styrelsens ordförande Gustaf Hermelin är sammankallande. De fyra ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 44 procent av rösterna i Catena per den 29 februari 2020.

Inför årsstämman den 29 april 2020 lämnade valberedning sitt förslag gällande styrelseordförande och övriga styrelseledamöter. Valberedningen föreslog omval av Katarina Wallin, Tomas Andersson, Hélène Briggert och Magnus Swärth samt att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande, nyval av Caesar Åfors och Vesna Jovic då Henry Klotz och Ingela Bendrot har undanbett sig omval.

## Väsentliga händelser efter perioden

Givet förändrade marknadsförutsättningar har Catena AB och Coop Logistik AB den 3 april enats om att inte fullfölja den avsiktsförklaring som tidigare upprättats mellan parterna. Avsiktsförklaringen mellan Catena AB och Coop Logistik AB omfattade förvärv av del av fastigheten Aspestahult 1:1 i Eskilstuna samt nybyggnation av ett cirka 105 000 kvm stort automatiserat lager. Med hänvisning till förändrade marknadsförutsättningar har parterna enats om att villkoren i avsiktsförklaringen inte längre är aktuella.

Catena genomför förändringar i ledningsgruppen. Catenas ledningsgrupp kommer, när förändringarna verkställs 1 maj 2020, att bestå av VD, CFO, Finanschef, Affärs- och fastighetschef samt Chef Affärsstöd. De två nya rollerna utgörs av Affärs- och fastighetschef med ansvar för regioner, projekt och affärsutveckling samt Chef Affärsstöd med ansvar för HR, kommunikation och hållbarhet. Utöver VD Benny Thögensen, består den nya ledningsgruppen därmed av vVD/CFO Sofie Bennsten som också blir tf Chef Affärsstöd, Finanschef Peter Andersson samt vVD/Affärs- och fastighetschef Jörgen Eriksson. Bolagets Regionchefer kommer att rapportera till Affärs- och fastighetschefen i ett tydligare affärsdrivande sammanhang med starkt fokus på projektutveckling.

Den 8 april tecknade Catena avtal med Sven-Olof Hagelin, Tahe Gård Taberg om förvärv av ett markområde i Jönköpings kommun. Det aktuella markområdet som omfattar cirka 190 000 kvm ligger i anslutning till Torsvik, ett av Sveriges större logistikområden med ett läge som möjliggör transporter inom ett dygn till flera storstadsregioner. Affären kommer att genomföras via fastighetsreglering till Catenas befintliga fastighet Tahe 1:64 och är villkorad av att detaljplan vinner laga kraft. Tillträde sker när detaljplan vunnit laga kraft.

Fredrik Renå tillträder som ny Regionchef i Malmö den 1 maj 2020 och ersätter Jörgen Eriksson som går in i ny roll som vVD/Affärs- och fastighetschef.





# Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal <sup>1,2)</sup>	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån	2019 jan-dec	Definitioner
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Hysesintäkter, Mkr	315,1	294,0	1 204,0	1 182,9	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	249,1	223,2	928,7	902,8	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration (för 2018 även avdrag för tomträttsavgälder).
Överskottsgrad, %	79,1	75,9	77,1	76,3	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hyresvärde, Mkr	1 310,6	1 242,9	1 310,6	1 264,8	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	95,8	95,4	95,0	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	54,6	56,1	54,6	54,0	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 871,5	1 797,4	1 871,5	1 842,7	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
<b>Finansiella</b>					
Förvaltningsresultat, Mkr	177,4	155,9	648,3	626,8	Resultat före skatt med återläggning av värdetförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	182,8	313,3	1 392,0	1 522,5	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	143,8	245,8	1 121,8	1 223,8	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	18 435,1	16 595,4	18 435,1	17 770,1	
Avkastning på eget kapital, %	2,3	4,5	18,7	21,1	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	1,4	2,4	9,0	10,2	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,7	4,2	4,1	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdetförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,6	2,5	2,6	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat på balansdagen.
Räntebindning, år	3,7	2,9	3,7	2,3	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	2,3	1,3	2,3	1,3	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	35,1	33,7	35,1	35,6	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	36,8	35,3	36,8	37,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.
<b>Aktierelaterade</b>					
Börskurs vid periodens slut, kr	289,50	257,50	289,50	413,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	4,67	3,81	17,10	16,25	
Eget kapital per aktie, kr	171,76	147,41	171,76	167,59	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,71	4,14	17,20	16,63	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	3,81	6,52	29,76	32,46	Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	208,16	178,50	208,16	202,87	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	10	11	10	13	Aktiekurs vid periodens/årets slut i förhållande till periodens/årets resultat per aktie.

<sup>1)</sup> För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2019 på sidorna 136-137.

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

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Catena AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommisionen 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 oförändrade jämfört med årsredovisningen från föregående år.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas finansiella risker beskrivs i Årsredovisningen 2019 i not 19 på sidorna 97–99 samt i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 129–133. Utöver den pågående corona-pandemin, som berörts i kvartalsrapporten, har inga väsentliga förändringar 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 29 april 2020  
 Catena AB

Styrelsen

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



# 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 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 Ärlöv  
Tel vxl 042-449 22 00

[catenafastigheter.se](http://catenafastigheter.se)

