

# CATENA Q2

## Delårsrapport januari – juni 2020

- Hyresintäkterna ökade med 6 procent till 622,3 Mkr (585,0).
- Driftsöverskottet ökade med 10 procent till 500,3 Mkr (455,1).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 358,5 Mkr (317,9).
- Periodens resultat minskade till 323,5 Mkr (507,5) motsvarande ett resultat per aktie om 8,58 kr (13,46), varav värdeförändringar ingår med 52,8 Mkr (324,6).
- Substansvärde per aktie EPRA NAV ökade till 207,79 kr (182,01).

## Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Catena har tecknat hyresavtal med Seafrigo Nordic och investerar 147 Mkr i ett nybyggt distributionslager om 10 800 kvm i Åstorp.

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 Skandinaviens storstadsregioner och har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och god värdetillväxt.

## Vision

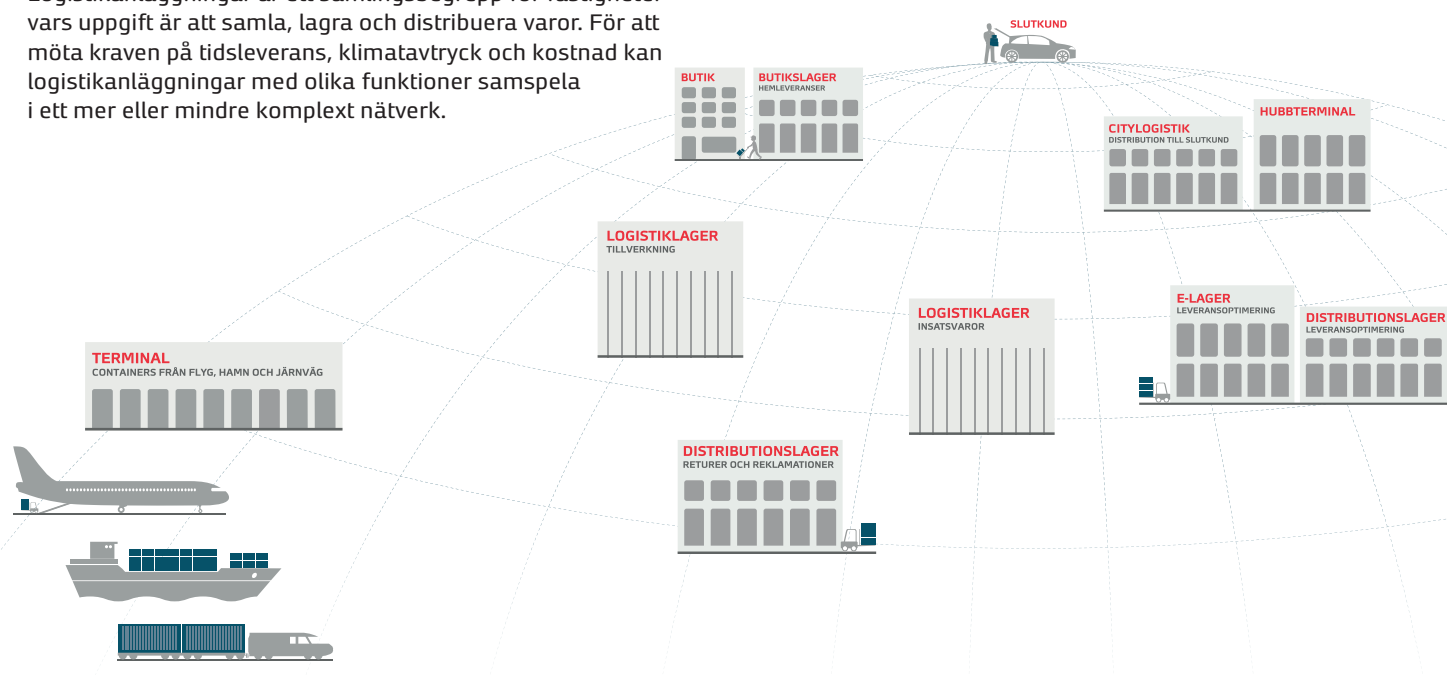
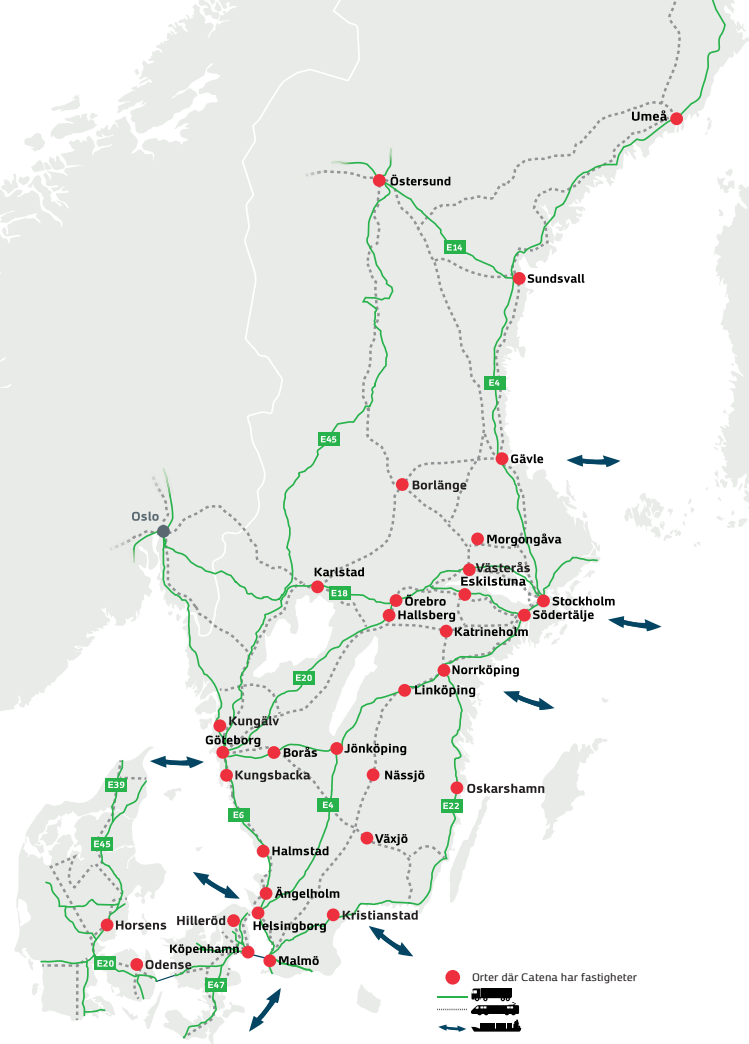
Catenas goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är helt avgörande för förmågan att erbjuda rätt lägen, rätt lokaler och rätt service. Genom att generera starka kassaflöden sker utveckling mot visionen – *Catena länkar Skandinaviens godsflöden*.

## Affärsidé

Catena erbjuder logistikanläggningar för dagens och morgondagens varuflöden längs de viktigaste transportlederna och vid de viktigaste knutpunkterna. 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 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	307,2	291,0	622,3	585,0	1 220,2	1 182,9
Driftsöverskott, Mkr	251,2	231,9	500,3	455,1	948,0	902,8
Överskottsgrad, %	81,8	79,7	80,4	77,8	77,7	76,3
Förvaltningsresultat, Mkr	181,1	162,0	358,5	317,9	667,4	626,8
Periodens resultat, Mkr	179,7	261,7	323,5	507,5	1 039,8	1 223,8
Resultat per aktie, kr	4,77	6,94	8,58	13,46	27,58	32,46
Soliditet, %	34,0	33,0	34,0	33,0	34,0	35,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	95,5	95,9	95,5	95,9	95,0



# Flexibilitet och kunddialog skapar mervärde



För det andra kvartalet 2020 levererar Catena ett bra utfall trots osäkerheten på marknaden. Ett driftsöverskott som ökar med 10 procent är en av flera faktorer som bidrar till den fortsatta kapaciteten framåt.

Catena visar ett starkt förvaltningsresultat och stabila kassaflöden. Driftsöverskottet ökar med 10 procent och hyresintäkterna med 6 procent, utfallet är tillfredställande mot bakgrunden av spridningen av coronaviruset Covid-19 och de följeffekter som detta har inneburit.

Trots att obligations- och certifikatsmarknaderna har varit mer volatila har Catena en stabil finansiering och långa räntesäkringar på attraktiva nivåer. Banksystemet har fungerat väl, de backupfaciliteter som finns har säkrat upp vår finansiering även i dessa tider.

## Angeläget erbjudande

Vår övergripande inriktning på logistikfastigheter och vår väl diversifierade kundbas med tyngdpunkt inom handeln ger oss ett bra utgångsläge i den situation som coronaviruset gett upphov till. Svensk handel har hanterat krisen förhållandevis väl med en generell förmåga till snabb återhämtning även om det finns stora skillnader mellan olika delsektorer. Under det första halvåret 2020 har ett fåtal av våra hyresgäster drabbats allvarligt. Marknaden har varit avvaktande men vi upplever samtidigt att effektiva och hållbara logistikfastigheter är fortsatt efterfrågade. I de diskussioner vi för är frågan om logistik och fungerande varuflöden mer aktuell än någonsin. Det finns intresse för både nyproduktion och transaktioner, på transaktionssidan noterar vi dessutom flera affärer under perioden som visar på avkastningskrav i linje med de vi såg innan Covid-19. Det bekräftar ett fortsatt stort intresse för logistikfastigheter som investering och Catena ser potential för fortsatt tillväxt inför kommande perioder.

På längre sikt är den påverkan Covid-19 innebär för oss och våra kunders verksamheter svårbedömd, både avseende styrka och framtida effekt. Vi följer utvecklingen noga och är ödmjuka inför vad som kan ske på längre sikt och hur de makroekonomiska effekterna indirekt kan komma att påverka oss.

## Riggade för omställning

Det är tydligt att de krav som ställs när förutsättningarna förändras ökar trycket påtagligt i många av våra fastigheter. Under april växte den digitalt drivna handeln med 44 procent och hela 78 procent av svenskarna e-handlade under samma månad enligt PostNords E-barometer. Mot den bakgrunden har kapaciteten i hela logistknätverket behövs justeras på kort tid. Det är svängningar som vi och våra hyresgäster har kunnat hantera, mycket tack vare den anpassningsbarhet som vi gärna bygger in i våra fastigheter från start. Ett exempel är vår hyresgäst Nowaste, en tredjepartslogistiker, som nu ser flera av sina kunder gå över helt till e-handel vilket ställer höga krav på lagerhanteringen. Med ett redan befintligt omnilager som kan hantera både butiks- och e-handelsordrar i samma anläggning var omställningen som krävts möjlig. Snabba svängningar kan hanteras genom att nyttja och ställa om ytor snabbt men det kan även handla om att bygga in väl genomtänkta energilösningar. För hyresgästerna Dagab och Apohem förädlar vi nu en äldre fastighet i Stockholm genom investeringar i geoanläggning, uppdaterad ventilation med återvinning, LED-belysning, kylanläggning och solcellsanläggning. Energieffektiviseringsprojektet leder till direkta kostnadsbesparingar men öppnar också upp för fler möjligheter för hyresgästerna i fastigheten på sikt.

## Relationer är en kärnkompetens

Flexibilitet och snabba beslut bygger inte bara på att våra fastigheter överträffar förväntningarna när det gäller – det bygger också på goda relationer som byggs över tid. Täta dialoger, en hög servicegrad och ett stort engagemang i stora som små frågor är centrala delar i Catenas erbjudande. Trots att vi numera oftare möts digitalt upplever jag att de band vi har till våra kunder, samarbetspartners och andra intressenter har stärkts ytterligare under våren. Det gör oss väl rustade inför olika framtidsscenarioer.

Helsingborg i juni 2020  
Benny Thøgersen, 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 är påverkan begränsad. Den osäkra marknadssituationen har inneburit en skarpare bedömning av reserv för förväntade kreditförluster, vilket resulterat i reducerade intäkter om cirka 7 Mkr under halvåret. Catena har en nära dialog med sina kunder och har bland annat erbjudit likviditetstjänster i form av förlängda betaltider.

Osäkerhet avseende framtida intäkter har påverkat delårsrapporten 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 positiv förklaras av tillkommande kassaflöden på grund av färdigställda projekt samt uthyrning av vakanser. De externvärderingar som vi tar in för att säkerställa våra interna värderingar visar inte någon tydlig förändring av marknadens direktavkastningskrav.

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna under perioden ökade med 6 procent till 622,3 Mkr (585,0) vilket justerat för engångseffekter motsvarar 661 kronor/kvm (654). Periodens intäkter är påverkade av ersättning för förtidslösen av hyreskontrakt om 14 Mkr där vakansen direkt fyllts med ny hyresgäst, och reserv för befarade kreditförluster om cirka 7 Mkr. I jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna justerat för engångseffekter med 1,9 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 74 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 knappa fem år.

## Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2020	93	8,4	1
2021	144	184,6	14
2022	64	142,3	11
2023	62	189,0	15
2024	37	136,4	11
2025	27	126,2	10
2026+	53	483,4	38
<b>Totalt</b>	<b>480</b>	<b>1 270,3</b>	<b>100</b>

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade till -122,0 Mkr (-129,9), vilket motsvarar 131 kronor/kvm (145). Planerat underhåll har i viss omfattning fått skjutas på framtiden på grund av att hyresgäster har begränsat tillgången 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.

I fastigheten Norra Varalöv 31:11 har Boozt sitt största e-handelslager. Lagret har en delvis automatisk varuhantering med små skyttlar som plockar varor. Catena bygger nu ut lagret med 22 800 kvm.



### Hyresintäkter regioner

Mkr	2020 apr-jun		2019 apr-jun		2020 jan-jun		2019 jan-jun		Rullande 12 mån		2019 jan-dec	
	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*
Göteborg	41,2	1,9	43,4	2,2	80,9	4,3	86,7	4,5	167,4	10,1	173,2	10,3
Helsingborg	54,6	3,8	50,5	3,4	108,1	7,5	102,0	7,0	213,3	15,7	207,2	15,2
Jönköping	27,5	3,7	23,1	3,0	52,8	6,9	46,7	6,3	102,3	14,2	96,2	13,6
Malmö	52,4	9,4	46,4	9,3	103,9	19,1	91,8	19,4	202,7	39,2	190,6	39,5
Stockholm	131,5	10,7	127,6	8,1	276,6	21,4	257,8	18,6	534,5	42,1	515,7	39,3
<b>Totalt</b>	<b>307,2</b>	<b>29,5</b>	<b>291,0</b>	<b>26,0</b>	<b>622,3</b>	<b>59,2</b>	<b>585,0</b>	<b>55,8</b>	<b>1 220,2</b>	<b>121,3</b>	<b>1 182,9</b>	<b>117,9</b>

\* Varav vidarefakturerade kostnader.

### Driftsöverskott regioner

	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Göteborg	36,1	38,5	69,6	75,6	140,1	146,1
Helsingborg	42,9	38,4	82,7	76,0	159,9	153,2
Jönköping	20,6	13,9	38,0	28,3	70,2	60,5
Malmö	39,2	32,9	76,1	62,3	140,5	126,7
Stockholm	112,4	108,2	233,9	212,9	437,3	416,3
<b>Totalt</b>	<b>251,2</b>	<b>231,9</b>	<b>500,3</b>	<b>455,1</b>	<b>948,0</b>	<b>902,8</b>

### Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 40,6 Mkr till 358,5 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 13 procent. Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftsöverskott.

Periodens resultat uppgick till 323,5 Mkr, vilket är 184,0 Mkr lägre än föregående år. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 76,7 Mkr (382,5). Värdeförändringen på derivat uppgick till -23,9 Mkr (-70,4).

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

### Finansiella kostnader

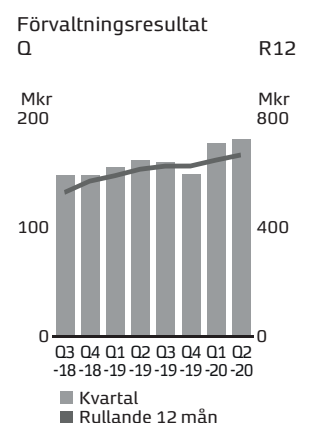
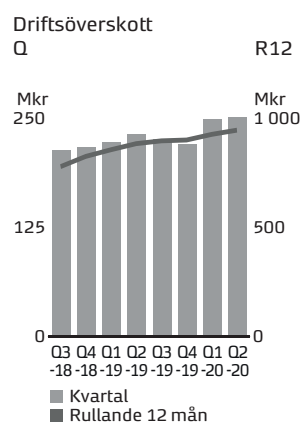
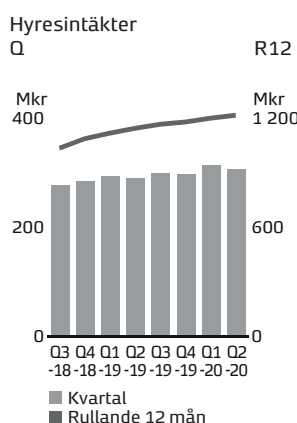
De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingtillgångar uppgick till -116,8 Mkr under perioden (-113,4). Den genomsnittliga räntan är 0,1 procentenheter lägre än motsvarande period föregående år, medan låneportföljen ökat med cirka 870 Mkr.





### Rapport över totalresultat

Mkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Hyresintäkter	307,2	291,0	622,3	585,0	1 220,2	1 182,9
Fastighetskostnader	-56,0	-59,1	-122,0	-129,9	-272,2	-280,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>251,2</b>	<b>231,9</b>	<b>500,3</b>	<b>455,1</b>	<b>948,0</b>	<b>902,8</b>
Central administration	-8,3	-8,8	-17,0	-16,0	-35,1	-34,1
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,5	0,6	1,3	3,8	4,5
Övriga rörelsekostnader	-	-0,2	-1,5	-0,2	-1,7	-0,4
Andel i resultat från intresseföretag	-1,2	-3,6	-3,5	-5,8	-9,2	-11,5
Finansiella intäkter	0,3	1,3	1,3	2,1	2,6	3,4
Finansiella kostnader	-58,8	-56,5	-116,8	-113,4	-231,6	-228,2
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-2,4	-2,6	-4,9	-5,2	-9,4	-9,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>181,1</b>	<b>162,0</b>	<b>358,5</b>	<b>317,9</b>	<b>667,4</b>	<b>626,8</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	12,5	-	12,5	62,7	75,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	65,8	199,8	76,7	382,5	485,4	791,2
Värdeförändringar derivat	-18,4	-45,1	-23,9	-70,4	75,8	29,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>228,5</b>	<b>329,2</b>	<b>411,3</b>	<b>642,5</b>	<b>1 291,3</b>	<b>1 522,5</b>
Periodens/Årets skatt	-48,8	-67,5	-87,8	-135,0	-251,5	-298,7
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>179,7</b>	<b>261,7</b>	<b>323,5</b>	<b>507,5</b>	<b>1 039,8</b>	<b>1 223,8</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Omräkningsdifferens	-14,2	3,9	-0,7	6,6	-5,1	2,2
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>165,5</b>	<b>265,6</b>	<b>322,8</b>	<b>514,1</b>	<b>1 034,7</b>	<b>1 226,0</b>
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	165,5	265,6	322,8	514,1	1 034,7	1 226,0
<b>Nyckeltal</b>						
Eget kapital, kr per aktie	169,66	148,71	169,66	148,71	169,66	167,59
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	207,79	182,01	207,79	182,01	207,79	202,87
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	4,77	6,94	8,58	13,46	27,58	32,46
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7

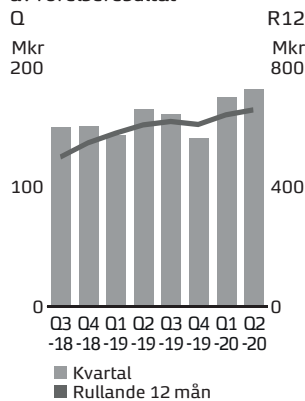


# Finansiell ställning

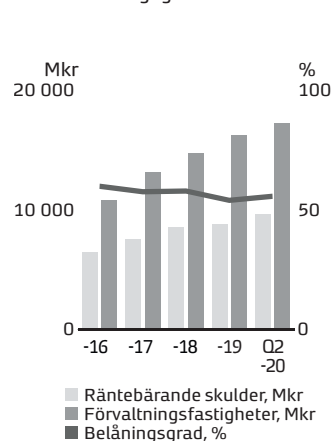
Kassaflöde			
Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Resultat före skatt	411,3	642,5	1 522,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-47,0	-318,1	-894,9
Betald skatt	-5,8	-14,8	-15,1
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>358,5</b>	<b>309,6</b>	<b>612,5</b>
Förändring av rörelsefordringar	-35,6	-17,6	-87,1
Förändring av rörelseskulder	-119,3	27,0	88,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>203,6</b>	<b>319,0</b>	<b>613,7</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-142,3	-18,3	-18,7
Avyttring av verksamheter	-	-	7,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-570,8	-371,2	-752,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	0,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-0,1	-3,2
Förändring av finansiella tillgångar	-15,8	-5,1	-58,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-728,9</b>	<b>-394,7</b>	<b>-825,5</b>
Förändring av lån	804,3	145,7	277,7
Utbetald utdelning	-245,0	-216,8	-216,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>559,3</b>	<b>-71,1</b>	<b>60,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>34,0</b>	<b>-146,8</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	-	1,4	0,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>165,2</b>	<b>135,8</b>	<b>131,2</b>

Rapport över finansiell ställning			
Mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	503,0	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	17 222,5	15 570,4	16 270,5
Materiella anläggningstillgångar	2,3	1,2	4,0
Nyttjanderättstillgångar	334,5	357,1	330,2
Finansiella anläggningstillgångar	172,6	111,0	170,0
Uppskjuten skattefordran	90,1	112,6	85,1
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	307,5	198,0	276,1
Likvida medel	165,2	135,8	131,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>18 797,7</b>	<b>16 989,1</b>	<b>17 770,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 395,8	5 606,1	6 318,0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	7 371,0	4 543,3	4 784,7
Uppskjuten skatteskuld	1 625,9	1 416,4	1 537,0
Leasingsskuld	332,0	354,5	327,8
Övriga långfristiga skulder	408,6	483,5	384,3
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	2 220,5	4 176,6	3 999,9
Övriga kortfristiga skulder	443,9	408,7	418,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>18 797,7</b>	<b>16 989,1</b>	<b>17 770,1</b>

Kassaflöde före förändring av rörelseresultat



Belåningsgrad



Förändring i eget kapital

Mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	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	-245,0	-216,8	-216,8
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	322,8	514,1	1 226,0
<b>Utgående balans</b>	<b>6 395,8</b>	<b>5 606,1</b>	<b>6 318,0</b>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	6 395,8	5 606,1	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	570,8	
Omräkningsdifferens med mera	1,9	
Orealiserade värdeförändringar	76,7	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>17 222,5</b>	<b>112</b>

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

### Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under perioden 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 570,8 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

Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har under perioden främst uppstått som en effekt av väl genomförda projekt, nyuthyrning och omförhandling till högre hyresnivåer och med beaktning av coronavirusets osäkerhets-

aspekter på framtida intäkter och ökade vakanser uppgick den under perioden till 76,7 Mkr. Detta motsvarar 0,4 procent av värdet före justering.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under första halvåret 2020 har cirka 4,6 Mdkr av fastighetsbeståndet värderats externt, och dessa värderingar visar inte någon 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.

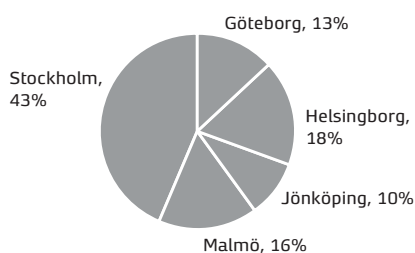
En viss avvikelse tilläts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller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

### Hållbara fastigheter

Under första halvåret 2020 har två av Catenas pågående nybyggnationer certifierats enligt Miljöbyggnad 3.0 Silver: PostNord Terminalen i Tostarp, PostNord Hub i Katrineholm. Certifieringsprocessen pågår även på Boozt nybyggnationen i Ängelholm och på DHLs nya flyggodslager på Sunnanå samt på åtta befintliga byggnader. Totalt är 20 250 kvm certifierade och ytterligare 155 841 kvm under certifieringsprocess för Miljöbyggnad Silver, vilket motsvarar 9 procent av Catenas totala uthyrbara yta.

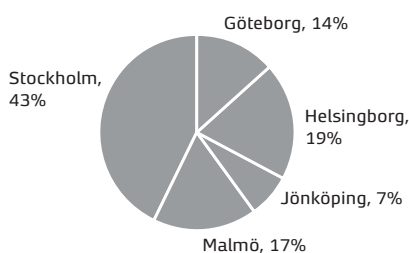
Catena jobbar även aktivt med solcellsanläggningar och just nu pågår installationer av åtta nya anläggningar. Tillsammans med de anläggningarna som redan finns på Catenas tak, beräknas dessa uppnå en årlig kapacitet på cirka 5 000 MWh. Detta motsvarar årsförbrukningen av 250 villor.

Hyresvärde per region



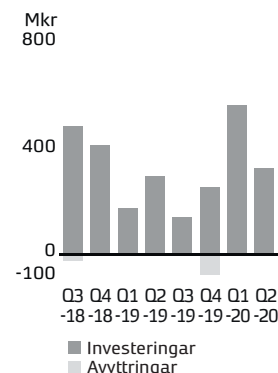
Totalt: 1 324,2 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Totalt: 17 222,5 Mkr

Investeringar och avyttringar





### Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	15	231,8	2 308,4	174,5	99	172,6	86
Helsingborg	23	391,7	3 341,7	231,8	95	220,8	77
Jönköping	12	222,2	1 281,0	126,5	96	121,8	72
Malmö	19	241,8	2 954,5	216,6	98	211,7	73
Stockholm	43	789,0	7 336,9	574,8	95	543,4	85
<b>Totalt</b>	<b>112</b>	<b>1 876,5</b>	<b>17 222,5</b>	<b>1 324,2</b>	<b>96</b>	<b>1 270,3</b>	<b>80</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	5,8
Kometvej 15	2020-01-31	Malmö	Horsens, DK	4 484	79,7	4,2
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>22,0</b>



På fastigheten Solsten 1:102 i Mölnlycke utanför Göteborg installerar Catena en solcellsanläggning.

### Effektiv förvaltning



**Vice VD, Affärs- och Fastighetschef**  
t.f Regionchef Göteborg  
t.f Regionchef Jönköping  
Jörgen Eriksson, telefon 042-449 22 42  
jorgen.eriksson@catenafastigheter.se



**Regionchef Malmö**  
Fredrik Renå, telefon 072-743 45 44  
fredrik.rena@catenafastigheter.se



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



**Regionchef Stockholm**  
Tobias Karlsson, telefon 073-070 22 36  
tobias.karlsson@catenafastigheter.se

# Projekt

## Nyproduktion

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 potentiella markreserv bolaget har om cirka 5 miljoner kvm mark. Det första halvåret av 2020 har varit mycket intensivt vad det gäller Catenas pågående projektutveckling. I projektportföljen finns kvarvarande investeringar om 533 Mkr som berör såväl större projekt och nybyggnationer på våra Logistikpositioner som hyresgästanpassningar i befintliga fastigheter. Catena har just nu sex större projekt under uppförande i Helsingborg, Malmö, Åstorp och Ängelholm.

Catena har under en längre period arbetat med att identifiera strategiskt bra lägen för sina nyetablerade logistikfastigheter. Ett av dessa områden är triangeln Helsingborg, Ängelholm och Åstorp. Här finns en mycket god infrastruktur med Sveriges näst största hamn och inte minst möts de två transportintensiva vägarna E4 och E6 här. I detta området bygger Catena nästan 70 000 kvm lager och logistikfastigheter till Boozt, PostNord, Nowaste och Seafrigo.

Det senaste nybyggnadsprojektet i området är till, den för Catena nya kunden, Seafrigo Nordic som arbetar med fryst och kylt livsmedel. Bolaget har en anläggning i området men har nu på grund av mycket god tillväxt behov av ytterligare en ny anläggning. Det nya kyl- och fryslagret som byggs utmed E4:an i Åstorp blir cirka 10 800 kvm stort och kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Det planeras även för en solcellsanläggning på taket. Seafrigo väntas flytta in i lokalerna under sommaren 2021.

## Framtidens logistikpositioner

Catena har ett par större markområden där arbetet med att skapa större logistikpositioner pågår för fullt. Ett av dessa är området Örebro Syd där Catena tillsammans med partners arbetar med att få till stånd en detaljplan på en yta av 920 000 kvm. Redan idag har Catena tre logistikanläggningar i området om totalt 76 000 kvm. Ytan är mycket väl lämpad för logistikfastigheter med en placering i ett av landets bästa logistiklägen mitt emellan Skandinavien storstadsregioner med goda möjligheter till såväl spårbunden trafik som lastbilstrafik.

## Förädling av fastigheter

Catena arbetar kontinuerligt med att utveckla de befintliga fastigheterna i portföljen. Ett exempel är fastigheten Frukt-hallen 3 belägen invid de större vägarna södra länken, E20/E4 i Årsta i de södra delarna av Stockholm. 13 500 kvm av den totalt 22 200 kvm stora byggnaden kommer att byggas om och anpassas till hyresgästernas verksamhet. Största hyresgästen blir Dagab som flyttar in i ett drygt 10 000 kvm stort lager med både kolonialvaror och kyl- och frysvor. Samtidigt som fastigheten hyresgästanpassas så görs stora investeringar för att sänka energianvändningen och på så vis sänka driftkostnaden och klimatavtrycken. På taket kommer en solcellsanläggning på 255 kWp installeras, tillsammans med ny ventilation med återvinning, LED belysning samt en geoenergianläggning. Tillsammans förväntas åtgärderna halvera energiförbrukningen för fastigheten.

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

Projekt	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat tom Q2 2020, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart <sup>2)</sup>
<i>Pågående ny- och tillbyggnad &gt;100 Mkr</i>								
PostNord	Plantehuset 3	Helsingborg	18 300	15,7	250	240	100	2020 Q3
Nowaste Logistics, tillbyggnad	Plantehuset 3	Helsingborg	18 000	9,1	132	98	100	2020 Q3
Multihyresgästslager, del 2	Sunnanå 12:52	Burlöv	18 100	12,2	179	161	64	2020 Q4
DHL Express	Sunnanå 12:52	Burlöv	10 200	10,2	150	110	100	2020 Q4
Boozt Fashion	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	22 800	12,0	193	115	100	2020 Q4
Seafrigo Nordic	Del av Broby 57:1 mfl.	Åstorp	10 800	9,0	147	0	100	2021 Q3
<b>Totalt pågående större projekt</b>			<b>98 200</b>	<b>68,2</b>	<b>1 051</b>	<b>724</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	2 169,5	22,6	1,5	3 455,6	36,0	1,4
1-2	1 853,0	19,3	1,5	1 252,2	13,1	4,1
2-3	2 913,5	30,4	1,5	258,0	2,7	1,3
3-4	2 495,7	26,0	1,4	500,0	5,2	3,2
4-5	0,0	0,0	0,0	1 220,8	12,7	3,0
5-	159,8	1,7	0,8	2 904,9	30,3	2,7
<b>Totalt</b>	<b>9 591,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1,5</b>	<b>9 591,5</b>	<b>100,0</b>	<b>2,4</b>

\* Marginalen är jämnt utspridd över swappportföljens förfallostruktur.

### Räntebärande skulder

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 9 591,5 Mkr (8 719,9), varav andelen traditionella banklån uppgick till 85 procent, säkerställda obligationer till 11 procent, danska realkredit obligationer till 3 procent och företagscertifikat till 1 procent. Vid tidpunkten fanns bekräftade och ej utnyttjade kreditlöften från bank uppgående till 400 Mkr.

Catena har under perioden omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om 4 899,9 Mkr och utöver det utökat backupfaciliteten från 1 Mdkr till 2 Mdkr. På balansdagen uppgick räntebindning inklusive derivat i snitt till 3,4 år och kapitalbindningen till 2,4 år.

### Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och utnyttjade kreditlöften till 2,4 procent (2,5).

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån skulle öka med en procentenhet, allt annat lika, skulle räntekostnaderna öka med cirka 33 Mkr. Om marknadsräntan istället skulle sjunka med en procentenhet skulle räntekostnaderna öka med cirka 38 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 1 079 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. SFF innehar en kreditrating motsvarande BBB+ från Nordic Credit Rating. Mer om SFF finns att läsa på bolagets webbplats [Svenskfastighetsfinansiering.se](http://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 50 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 -405,0 Mkr (-480,8). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 60 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 ränteswappar om 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	38,5
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2026	2,7	571,9
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>5 718,1</b>



### Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep
Hysesintäkter	1 285,8	1 245,9	1 208,9	1 183,6	1 169,6	1 157,7	1 158,0	1 112,8
Fastighetskostnader	-293,7	-284,5	-276,0	-272,4	-268,2	-265,5	-276,0	-276,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>992,1</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>
Central administration	-36,4	-36,4	-36,4	-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	-5,0	-10,0
Finansnetto	-235,6	-221,9	-223,4	-224,6	-216,8	-216,2	-223,9	-232,7
Tomträttsavgälder	-9,8	-9,8	-9,8	-9,7	-10,5	-10,5	-	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>705,3</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>
Periodens skatt	-150,9	-147,3	-140,9	-136,9	-136,3	-134,4	-132,8	-123,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>554,4</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>Nyckeltal</b>								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	14,7	14,4	13,7	13,3	13,3	13,1	12,9	11,6
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7

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



I fastigheten Björrod 1:205 är Cramo hyresgäst. Catena uppförde byggnaden till hyresgästen 2018.

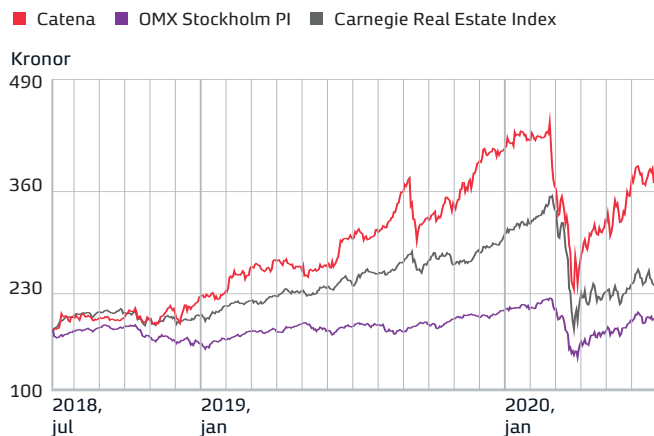
# Aktie och ägare

## Aktien

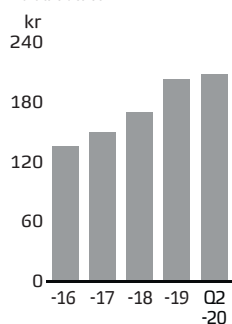
Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 juni 2020 var 367,00 kronor mot stängningskursen den 30 december 2019 som var 413,50 kronor, vilket innebär en minskning under perioden med 11 procent. Under perioden har Catenaaktien 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 maj 2020 har Catena 15 016 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 37 698 853 stycken.

## Kursutveckling 2018-07-01 – 2020-06-30



## Substansvärde per aktie, EPRA NAV



### Kontakt



Benny Thögerson  
Verkställande direktör  
benny.thogerson@  
catenafastigheter.se  
telefon 070-660 83 50



Sofie Bennsten  
Vice VD, CFO  
sofie.bennsten@  
catenafastigheter.se  
telefon 042-449 22 41



Peter Andersson  
Finanschef  
peter.andersson@  
catenafastigheter.se  
telefon 042-449 22 44

## Utdelningspolicy

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

## Finansiell rapportering

2020-10-28	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 halvåret 2020 webbsänds den 7 juli kl 09.30 CET – för deltagande se instruktioner på Catenas webbplats. Aktuell finansiell information finns alltid tillgänglig på svenska och engelska på Catenas webbplats.

## Ägarstruktur per 2020-05-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,8
PGGM Pensioenfonds	3 560	9,4
Länsförsäkringar Fonder	2 833	7,5
SFU Sverige AB	1 310	3,5
Fjärde AP-Fonden	936	2,5
Vanguard	839	2,2
BlackRock	715	1,9
BMO Global Asset Management	569	1,5
SEB Fonder	569	1,5
Aberdeen Standard Investments	548	1,4
Norges Bank	512	1,4
Cohen & Steers	483	1,3
Odin Fonder	447	1,2
Duff & Phelps Investment Management	351	0,9
Övriga aktieägare	12 806	34,0
<b>Totalt</b>	<b>37 699</b>	<b>100,0</b>

I det expansiva Logistikposition Sunnanå utanför Malmö är DHL hyresgäst i tre olika byggnader. På bilden syns DHL terminalen som nu byggs ut.



# Moderbolagets räkningar

## Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Nettoomsättning	26,9	25,7	50,6
Kostnad för utförda tjänster	-43,5	-41,2	-85,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-16,6</b>	<b>-15,5</b>	<b>-34,4</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	102,9	118,9	212,4
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	58,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-92,9	-140,8	-109,3
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-6,6</b>	<b>-37,4</b>	<b>126,8</b>
Skatt på periodens/årets resultat	1,2	7,4	-37,0
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>-5,4</b>	<b>-30,0</b>	<b>89,8</b>

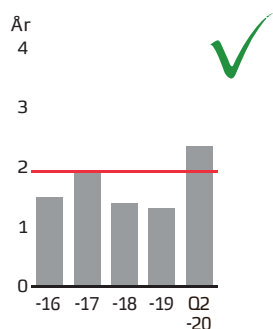
I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens/årets resultat.

## Balansräkning, moderbolaget

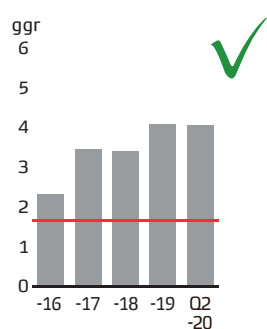
Mkr	2020, 30 jun	2019, 30 jun	2019, 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	0,8	1,2	1,0
Finansiella anläggningstillgångar	3 236,2	3 236,2	3 236,2
Uppskjuten skattefordran	84,0	99,4	78,9
Långfristiga fordringar	27,7	23,1	25,4
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	4 473,6	4 070,5	3 728,5
Fordringar på intresseföretag	39,4	-	34,9
Kortfristiga fordringar	9,4	14,3	24,7
Likvida medel	131,7	59,6	90,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 002,8</b>	<b>7 504,3</b>	<b>7 219,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	2 657,0	2 787,6	2 907,5
Obeskattade reserver	24,1	24,2	24,1
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	1 749,9	998,9	674,3
Skulder till intresseföretag	-	30,8	-
Avsättningar	2,5	1,1	2,1
Övriga långfristiga skulder	405,0	481,1	381,1
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	3 111,9	3 128,3	3 194,0
Övriga kortfristiga skulder	52,4	52,3	36,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 002,8</b>	<b>7 504,3</b>	<b>7 219,6</b>

## Finansiella mål, koncernens verksamhet

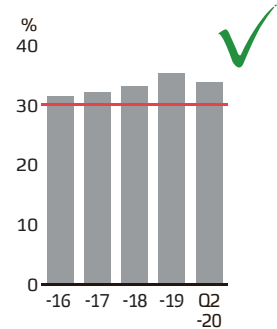
Genomsnittlig kapitalbindning



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.

Sedan coronaviruset överraskade världen kraftigt negativt i början av året visar nu både transaktions- och kapitalmarknaden tecken på återhämtning under kvartal två. Jämte världens kollektiva kraftsamling för att stävja viruset har rekordstora penning- och finanspolitiska stimulansåtgärder bidragit till återhämtningen.

Några definitiva slutsatser kring utvecklingen av Covid-19 kan vi inte dra. Vi fortsätter däremot att följa läget noggrant och förbereder oss, 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 2	2020 kv 1	2019 kv 4	2019 kv 3	2019 kv 2	2019 kv 1	2018 kv 4	2018 kv 3
Hysesintäkter, Mkr	307,2	315,1	297,8	300,1	291,0	294,0	285,3	277,9
Driftsöverskott, Mkr	251,2	249,1	220,9	226,8	231,9	223,2	217,1	213,9
Överskottsgrad, %	81,8	79,1	74,2	75,6	79,7	75,9	76,1	77,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	95,4	95,0	96,0	95,5	95,8	95,9	95,8
Förvaltningsresultat, Mkr	181,1	177,4	148,8	160,1	162,0	155,9	148,5	148,6
Periodens resultat, Mkr	179,7	143,8	372,0	344,3	261,7	245,8	158,1	294,1
Avkastning på eget kapital, %	2,8	2,3	6,1	6,0	4,7	4,5	3,0	5,9
Soliditet, %	34,0	35,1	35,6	33,7	33,0	33,7	33,4	33,4
Börskurs vid periodens slut, kr	367,00	289,50	413,50	323,00	292,00	257,50	220,50	199,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	4,84	4,67	3,75	4,29	4,40	3,81	4,01	3,99
Resultat per aktie, kr	4,77	3,81	9,87	9,13	6,94	6,52	4,19	7,81
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	207,79	208,16	202,87	194,07	182,01	178,50	169,53	164,88

# Väsentliga händelser

**Q1** Den 9 januari förvärvade Catena tre fastigheter i danska Hilleröd, Horsens och Odense av PostNord som även är hyresgäst i de aktuella fastigheterna. Förvärven skedde som en bolagsaffär till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 235 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. Tillsammans har fastigheterna en tomtareal om cirka 61 000 kvm och en uthyrningsbar yta om 12 700 kvm. På fastigheterna finns även byggrätter om cirka 20 000 kvm som ger möjligheter till framtida expansion. PostNord tecknar tioåriga hyresavtal i samband med affären och det beräknade 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.

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, företrädd 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 valberedningen sitt förslag gällande styrelseordförande och övriga styrelseledamöter. Valberedningen föreslog omval av Katarina Wallin, Tomas Andersson, Hélène Briggert och Magnus Swärdh 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.

**Q2** Givet förändrade marknadsförutsättningar enades Catena AB och Coop Logistik AB den 3 april 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 har genomfört förändringar i ledningsgruppen. Catenas ledningsgrupp består, från den 1 maj 2020, 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 Thøgersen, består den nya ledningsgruppen därmed av vVD/CFO Sofie Bennsten som också blir t.f. 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 tillträdde som ny Regionchef i Malmö den 1 maj 2020 och ersatte Jörgen Eriksson som gick in i ny roll som vVD/Affärs- och fastighetschef.

I slutet av maj tecknade Catena ett 12 årigt hyresavtal med Seafrigo Nordic och investerar 147 Mkr i ett nytt distributionscenter om 10 800 kvm bestående av både kyl och frys samt en mindre del kontor med ett beräknat driftsöverskott

om 9 Mkr. Seafrigo är ett internationellt företag inom tredjepartslogistik med fokus på hantering och lagring av livsmedel. Den nya fastigheten kommer att ha en lagringskapacitet på 25 000 pallar, en större installation för infrysning av livsmedel samt reservkraft som garanterar kyla och drift även vid längre strömavbrott. Anläggningen certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och på taket kommer en solcellsanläggning att installeras. Byggnationen startar under sommaren 2020 och Seafrigo planerar att flytta in under sommaren 2021.

Jonas Arvidsson tillträder den 3 september 2020 som ny Regionchef på Catena, med ansvar för regionerna Göteborg

och Jönköping. Jonas kommer närmast från DHL Nordic där han varit regionalt ansvarig för logistikfastigheter och ansvarat för analys och utveckling av befintliga fastigheter såväl som projekt och nyproduktion. Dessförinnan har Jonas haft ledande roller där han drivit större logistikprojekt inom DHL Supply Chain.

**Väsentliga händelser efter perioden**

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.





# Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal <sup>1,2)</sup>	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec	Definitioner
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Hysesintäkter, Mkr	622,3	585,0	1 220,2	1 182,9	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	500,3	455,1	948,0	902,8	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration (för 2018 även avdrag för tomträttsavgälder).
Överskottsgrad, %	80,4	77,8	77,7	76,3	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hyresvärde, Mkr	1 324,2	1 257,2	1 324,2	1 264,8	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	95,5	95,9	95,0	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	55,7	56,0	55,7	54,0	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 876,5	1 816,2	1 876,5	1 842,7	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
<b>Finansiella</b>					
Förvaltningsresultat, Mkr	358,5	317,9	667,4	626,8	Resultat före skatt med återläggning av värdetförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	411,3	642,5	1 291,3	1 522,5	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	323,5	507,5	1 039,8	1 223,8	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	18 797,7	16 989,1	18 797,7	17 770,1	
Avkastning på eget kapital, %	5,1	9,3	17,3	21,1	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	3,0	5,0	8,1	10,2	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,9	4,2	4,1	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdetförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,5	2,4	2,6	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat på balansdagen.
Räntebindning, år	3,4	2,7	3,4	2,3	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	2,4	1,4	2,4	1,3	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	34,0	33,0	34,0	35,6	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	35,6	34,8	35,6	37,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.
<b>Aktierelaterade</b>					
Börskurs vid periodens slut, kr	367,00	292,00	367,00	413,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	9,51	8,21	17,54	16,25	
Eget kapital per aktie, kr	169,66	148,71	169,66	167,59	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	9,51	8,43	17,70	16,63	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	8,58	13,46	27,58	32,46	Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	207,79	182,01	207,79	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	13	11	13	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-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 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 intäkt- 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 berörs 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 6 juli 2020  
Catena AB

Styrelsen

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

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Catena AB per 30 juni 2020 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och

omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

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

Malmö den 6 juli 2020  
PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund, Auktoriserad revisor

# CATENA

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

## Huvudkontor

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

## Bud/besöksadress:

Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg

## Regionkontor

Stockholm  
Gasverksvägen 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

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

