

CATENA Q1

Delårsrapport januari – mars 2019

- Hyresintäkterna ökade med 12 procent till 294,0 Mkr (263,2).
- Driftsöverskottet ökade med 16 procent till 223,2 Mkr (192,6).
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent till 155,9 Mkr (135,9).
- Periodens resultat ökade till 245,8 Mkr (176,6) motsvarande ett resultat per aktie om 6,52 kr (4,72), varav värdeförändringar ingår med 157,4 Mkr (86,8).
- Substansvärde per aktie EPRA NAV ökade till 178,50 kr (155,92).

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Catena har tecknat hyresavtal med PostNord och investerar 250 Mkr och påbörjar nybyggnation av en 18 300 kvm stor terminal på Logistikposition Tostarp i Helsingborg.



Vi länkar Skandinavien's godsflöden

Notera: Informationen i denna delårsrapport är sådan som Catena AB (publ) ska offentliggöra enligt lag om värdepappersmarknad. Information lämnades för offentliggörande den 25 april klockan 14:45.

Sorundahallarna – ett färskvarucenter öppet dygnet runt, 365 dagar om året



Där E4/E20 möter södra länken på bästa citylogistikläge i Västberga, Stockholm, huserar Sorundahallarna i den nyligen ombyggda fastigheten Nattskiftet 11. Den tidigare åkerifastigheten har helt anpassats för verksamheternas behov.

Sorundahallarna omfattar Grönsakshallen, Fiskhallen och Fällmans Kött. Med cirka 550 medarbetare förser de landets restauranger, hotell och storkök med färskvaror av högsta kvalitet. Grönsakshallen Sorunda står för 40 procent av all färsk frukt och grönt som levereras till foodservicemarknaden i Sverige. Den årliga försäljningen uppgår till 1,4 Mdkr och bara från fastigheten i Stockholm levereras varje dygn 150 000 kilo grönsaker.

– Vi äger själva 150 lastbilar med inbyggda temperatur-sensorer för att kunna garantera högsta kvalitet. Kunder i Stockholm har möjlighet till leverans tre gånger om dagen, vi levererar 365 dagar om året och har öppet dygnet runt, berättar Christer Läckgren, VD för Sorundahallarna.

Specialistkompetens utöver det vanliga

Med allt fler medvetna kunder och konsumenter ligger bolagets affärsidé i tiden. Traditionell grosshandlarkunskap mixas med högteknologiska lösningar och avancerad citylogistik. Bland medarbetarna finns framstående råvaruexperter med kunskap om de bästa lokala småproducenterna och vilka trender som är på gång. I lokalerna ryms såväl inspirationskök, showroom och grönsakslaboratorium som stora akvarier med olika havsmiljöer för humrar, havskräftor och kungskrabor.

– Våra kunder beställer inte i kartong eller på pall, de får istället exakt vad de vill ha i gram, färg eller storlek. De vet precis vad de får och vi säkerställer att det används ute på restaurangerna utan svinn, säger Christer Läckgren.

Allt kan förädlas, grönsaker med "fel" form eller storlek kan levereras nedskurna och sådant som dagligvaruhandeln väljer att sortera bort kan vara det godaste.

– Hos stjärnkrögarna är Sorundahallarnas småpotatis en försäljningssuccé, avslöjar Christer Läckgren.

Nära samarbete en förutsättning

Ombyggnationen av den 15 000 kvm stora lokalen har ställt höga krav på Catena som hyresvärd. I anläggningen är exempelvis hygien och temperatur kritiska faktorer, liksom luftkvalitet. Filter som byter all luft i fastigheten fem gånger per dygn har installerats för optimal färskvaruhantering men också för att skapa en god arbetsmiljö, vilket har varit en viktig aspekt i projektet. Alla anpassningar har skett i nära dialog med kunden som varit involverad under hela projekteringsprocessen.

– Vi har förvandlat en åkeri- och lagerbyggnad från 60-talet till en hypermodern anläggning för matdistribution, ett färskvarucenter och en attraktiv och socialt hållbar arbetsplats där vi inte har kompromissat med något, sammanfattar Catenas projektledare Tobias Karlsson.

Region Stockholm i fokus

Maths Carreman är Catenas regionchef i Stockholm, en region som sträcker sig från Linköping och norrut där mycket är på gång.

– Ombyggnationen av Nattskiftet 11 visar på det fokus som nu finns för att effektivt och hållbart säkra varuförsörjningen till Stockholm när flöden och köpmönster förändras. I takt med utvecklingen får Catenas fastigheter nya funktioner, säger Maths.

Parallellt säkrar Catena framtidens logistiklägen genom strategiska markförvärv i regionen.

– En sådan satsning är avtalet om förvärv av 450 000 kvm utvecklingsbar mark på nya logistikläget Stockholm Syd i Nykvarns kommun samt de 880 000 kvm mark som nu detaljplaneras i Örebro, Sveriges demografiska mittpunkt och ett utmärkt nordiskt logistikläge, konstaterar Maths.

Region
Stockholm

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



Catenakoncernen i siffror

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	Rullande 12-mån	2018 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	294,0	263,2	1 121,5	1 090,7
Driftsöverskott, Mkr	223,2	192,6	858,2	827,6
Överskottsgrad, %	75,9	73,2	76,5	75,9
Förvaltningsresultat, Mkr	155,9	135,9	591,3	571,3
Periodens/årets resultat, Mkr	245,8	176,6	892,6	823,4
Resultat per aktie, kr	6,52	4,72	23,73	21,93
Soliditet, %	33,5	32,5	33,5	33,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	94,6	95,8	95,9

Resultaten skapas i vardagen

Catena visar en stark start på året med ett fortsatt stabilt kassaflöde under det första kvartalet. Aktiv projektutveckling över tid och lägre räntekostnader är två faktorer som bidrar till det goda resultatet.

Jämfört med samma period 2018 ökade hyresintäkterna med 12 procent, driftöverskottet med 16 procent och förvaltningsresultatet som uppgår till 155,9 Mkr ökade med 15 procent. Av varje intäktskrona stannar 53 öre kvar i bolaget vilket ger goda förutsättningar för fortsatt starka och stabila kassaflöden.

Turbulensen inom banksektorn är ingenting som på kort sikt påverkar Catena men vi följer givetvis utvecklingen. Sammantaget står vi starka tack vare aktivt projektutvecklingsarbete och ständiga förbättringar i vardagen.

Solid kundbas i föränderlig verklighet

Catena har goda förutsättningar att fortsätta växa även vid en avtagande tillväxt inom traditionell retail. Det räcker att blicka mot utvecklingen i Asien och framförallt Kina för att se tendensen och även i Sverige pekar trenden tydligt i en riktning – det är den digitalt drivna handeln som nu är detaljhandelns tillväxtmotor. Under 2018 såg vi en negativ tillväxt i handeln i butik med 13 procent medan e-handeln stod för 113 procent av tillväxten i sällanköpshandeln (E-barometern PostNord). Urbaniseringen driver dessutom en koncentration av logistikpositioner närmare kunden och förändrade konsumtionsvanor är starkast etablerade hos yngre. Det talar för en utveckling som kommer att fortsätta ställa krav på infrastruktur och logistik men också ökande behov av väl anpassade logistik- ytor

Catena fångade tidigt upp de nya behoven och vi menar också att strukturförändringarna påverkar hela bredden av vår kundbas, något som den traditionella livsmedelsgrossisten Sorundahallarna är ett utmärkt exempel på. Genom en modern syn på kundrelationer och helt nya angreppssätt vad gäller exempelvis digitalisering förnyat och utvecklar de sin affär. Catena är med på den resan och i denna rapport kan du läsa mer om Sorundahallarnas anläggning i Västberga utanför Stockholm som efter ombyggnation möter helt nya behov.

Förändrade funktioner

Idag ställs andra krav på en logistikanläggning än för bara några år sedan. Numera står effektiva automationslösningar ofta för en stor del i ett nybyggnadsprojekt – värdet av att vi som fastighetsägare är proaktiva och förstår vilka krav det ställer på fastigheten är då avgörande.

Utvecklingen för terminaler är också spännande. Idag anpassar vi allt fler terminaler för en snabbare och mer komplex och individualiserad omnihandel med kapacitet att hantera större transaktionsmängder och kraftigt ökande andel konsumentordrar direkt från lager. Terminalernas placering är ännu mer central för att kunna maximera nyttan och minska transportbelastningen.

PostNords nya terminal om 18 300 kvm som byggs av Catena på Logistikposition Tostarp utanför Helsingborg ligger på ett optimalt läge som fullt ut matchar behoven. Med nära anslutning till E6 kan både dagens och morgondagens varuflöden hanteras effektivt. Den nya terminalen utformas främst för hantering av stycke gods, paket och brev och blir ett viktigt nav för PostNord mitt i en av Sveriges viktigaste



logistikknutpunkter. En annan del i PostNords logistknät utgörs av den logistikanläggning om 2 000 kvm som Catena kommer att uppföra i Katrineholm. För samma kund sker två nyproduktionsprojekt som fyller olika funktioner men som båda är lika viktiga för helheten.

Hållbarhet som integrerad del av vår affär

En strategisk placering av våra logistikanläggningar påverkar transportbelastningen positivt och möjliggör mer hållbar logistik. Det är ett avancerat pussel som läggs där varje bit har stor effekt – nu och i framtiden. I många sammanhang talas det om att "satsa" på hållbarhet men att ta ett långsiktigt ansvar handlar, för oss på Catena, om att säkerställa att hållbarhetsaspekter vägs in tidigt i beslut och präglar vårt sätt att arbeta. Vårt hållbarhetsarbete vill vi ska vara en fullt integrerad del av vår affär och inte en separat satsning, något som ibland kan vara en utmaning. Vi vet också att vi kan påverka de val våra kunder gör genom vårt sätt att agera och vara. Nyligen rekryterade vi en Hållbarhetsansvarig. Titeln till trots handlar inte uppdraget om att svara för hållbarhet i bolaget – vår syn är att det är ett ansvar som måste delas av alla som arbetar på Catena. Med rekryteringen är vår ambition att driva på arbetet ytterligare och göra det lättare för samtliga medarbetare att arbeta och utveckla våra affärer på ett hållbart sätt.

Vi har alltid varit en aktiv samtalspart som tar ansvar över tid. Jag är övertygad om att potentialen för långsiktig affärsframgång ökar för både oss och för våra kunder om vi i samarbetet kan tydliggöra de positiva effekter som fler hållbara val ger.

Helsingborg i april 2019

Benny Thögersen, VD

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 12 procent till 294,0 Mkr (263,2) vilket motsvarar 664 kr/kvm (639). Ökningen beror framförallt på förvärv och färdigställande av större projekt.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 70 procent av den totala årshyran. Detta innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv, färdigställda projekt och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalsstiden uppgår till drygt 5 år.

Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2019	96	14,8	1
2020	126	151,1	13
2021	44	195,0	16
2022	52	151,1	13
2023	35	144,6	12
2024	17	105,2	9
2025+	60	429,4	36
Totalt	430	1 191,2	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade marginellt till -70,8 Mkr (-70,6) trots ett större fastighetsbestånd, vilket motsvarar 160 kr/kvm (172). Att kostnadsökningen inte är större beror delvis på att Catenas arbete med att optimera driftskostnaderna ger resultat och på att årets vinter varit mildare än föregående.

Det förekommer säsongsvariationer inom drift och underhåll av fastigheter. Vintrar med mycket kyla och snö innebär högre kostnader för värme och snöröjning. En varm sommar kan innebära ökade kostnader för nedkylning. Dessa variationer, som påverkar mest under vinter och sommarmånaderna, uppvägs till viss del av en förändring av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna.

Den 1 Januari 2019 trädde en ny leasingstandard IFRS 16 "Leases" i kraft. Effekten av den förändrade redovisningen är framförallt att tomträttsavgälder, som i tidigare perioder redovisats som en del av fastighetskostnaderna, nu redovisas som Finansiella kostnader avseende leasingtillgångar. Tomträttsavgälderna uppgår till 2,6 Mkr i kvartalet. För mer information se avsnitt Redovisnings- och värderingsprinciper på sidan 18.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingtillgångar uppgick till -56,9 Mkr under perioden (-61,4). Att de finansiella kostnaderna minskar trots en större låneportfölj beror på en lägre snittränta.

Resultat

Förvaltningsresultatet för första kvartalet ökade med 20,0 Mkr till 155,9 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 15 procent. Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftsöverskott samt lägre kostnad för finansiering. Andelen i resultat från intresseföretag är väsentligt lägre än föregående år vilket beror på att innehavet i Huddinge Regulatorn, som svarade för största delen av föregående års resultat, avyttrades under 2018.

Periodens resultat är 245,8 Mkr, vilket är 69,2 Mkr högre än föregående år. Värdeförändringar på fastigheter är 106,9 Mkr högre än föregående år medan värdeförändring på derivat är 36,3 Mkr lägre än föregående år. Detta som en effekt av att de långa marknadsräntorna minskat under året. De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Driftsöverskott regioner

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	Rullande 12-mån	2018 jan-dec
Göteborg	37,1	34,4	147,0	144,3
Helsingborg	37,6	28,8	132,3	123,5
Jönköping	14,4	16,7	61,6	63,9
Malmö	29,4	24,5	116,0	111,1
Stockholm	104,7	88,2	401,3	384,8
Totalt	223,2	192,6	858,2	827,6

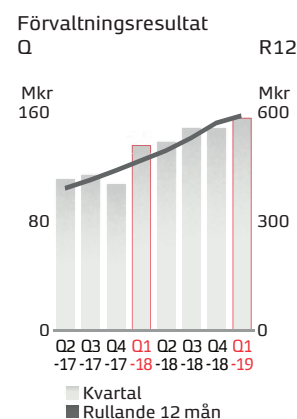
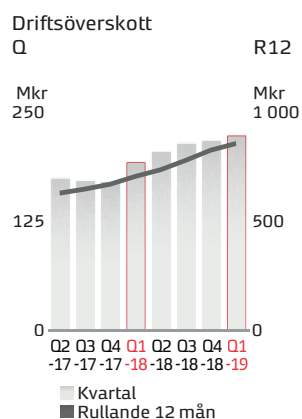
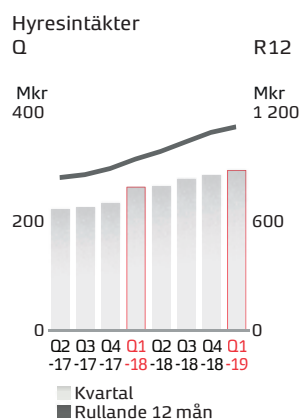
Hyresintäkter regioner

Mkr	jan-mar 2019		jan-mar 2018		Rullande 12 mån		jan-dec 2018	
	Hyresintäkt	Varav vidarefakt. *	Hyresintäkt	Varav vidarefakt. *	Hyresintäkt	Varav vidarefakt. *	Hyresintäkt	Varav vidarefakt. *
Göteborg	43,3	2,3	40,2	1,8	168,5	8,3	165,4	7,8
Helsingborg	51,5	3,6	41,3	3,0	186,1	13,1	175,9	12,5
Jönköping	23,6	3,3	23,0	2,9	95,4	12,5	94,8	12,1
Malmö	45,4	10,1	41,5	8,9	174,4	38,9	170,5	37,7
Stockholm	130,2	10,5	117,2	9,9	497,1	40,6	484,1	40,0
Totalt	294,0	29,8	263,2	26,5	1 121,5	113,4	1 090,7	110,1

* Varav vidarefakturerade kostnader.

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	Rullande 12-mån	2018 jan-dec
Hysesintäkter	294,0	263,2	1 121,5	1 090,7
Fastighetskostnader	-70,8	-70,6	-263,3	-263,1
Driftsöverskott	223,2	192,6	858,2	827,6
Central administration	-7,2	-7,6	-31,0	-31,4
Övriga rörelseintäkter	0,8	0,8	2,5	2,5
Övriga rörelsekostnader	-	-	-0,3	-0,3
Andel i resultat från intresseföretag	-2,2	10,8	-4,4	8,6
Finansiella intäkter	0,8	0,7	3,0	2,9
Finansiella kostnader	-56,9	-61,4	-234,1	-238,6
Finansiella kostnader avseende leasingtillgångar	-2,6	-	-2,6	-
Förvaltningsresultat	155,9	135,9	591,3	571,3
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	0,7	4,0	4,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	182,7	75,1	436,7	329,1
Värdeförändring goodwill mm.	-	-	-	-
Värdeförändringar derivat	-25,3	11,0	-1,3	35,0
Resultat före skatt	313,3	222,7	1 030,7	940,1
Periodens/Årets skatt	-67,5	-46,1	-138,1	-116,7
Periodens/Årets resultat	245,8	176,6	892,6	823,4
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	2,7	7,6	2,4	7,3
Periodens/Årets totalresultat	248,5	184,2	895,0	830,7
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	248,5	184,2	895,0	830,7
Nyckeltal				
Eget kapital, kr per aktie	147,41	127,78	147,41	140,82
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	178,50	155,92	178,50	169,53
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	6,52	4,72	23,73	21,93
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,4	37,7	37,7



Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Resultat före skatt	313,3	222,7	940,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-154,8	-97,5	-375,6
Betald skatt	-14,8	-13,9	-13,7
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	143,7	111,3	550,8
Förändring av rörelsefordringar	-8,4	6,2	-13,9
Förändring av rörelseskulder	-20,2	10,0	-19,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115,1	127,5	517,7
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-7,2	-	-75,3
Avyttring av verksamheter	-	-	24,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-145,4	-201,9	-796,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	1,8	4,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-0,1	-0,4
Förändring av finansiella tillgångar	-17,4	-24,9	28,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-170,0	-225,1	-815,1
Förändring av lån	-73,4	228,7	651,9
Utbetald utdelning	-	-	-168,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73,4	228,7	483,5
Periodens kassaflöde	-128,3	131,1	186,1
Likvida medel vid periodens början	281,2	94,8	94,8
Kursdifferens i likvida medel	0,5	0,5	0,3
Likvida medel vid periodens slut	153,4	226,4	281,2

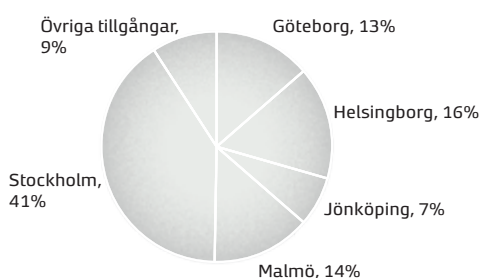
Rapport över finansiell ställning

Mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	503,0	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	15 075,7	13 424,2	14 721,1
Materiella anläggningstillgångar	1,4	1,9	1,5
Leasingtillgångar	357,1	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	239,5	275,9	227,0
Uppskjuten skattefordran	102,7	134,4	96,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	162,6	134,0	154,2
Likvida medel	153,4	226,4	281,2
Summa tillgångar	16 595,4	14 699,8	15 984,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 557,3	4 780,7	5 308,8
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 097,9	6 211,5	6 170,2
Uppskjuten skatteskuld	1 342,0	1 255,9	1 271,6
Leasingsskuld	354,5	-	-
Övriga långfristiga skulder	517,1	526,5	491,6
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 360,4	1 568,9	2 346,6
Övriga kortfristiga skulder	366,2	356,3	396,1
Summa eget kapital och skulder	16 595,4	14 699,8	15 984,9

Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 32,4 Mkr till 143,7 Mkr (111,3). Kassaflödet har påverkats av betydande investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter. Catena har minskat sin låneportfölj under första kvartalet vilket påverkat periodens kassaflöde negativt med 73,4 Mkr.

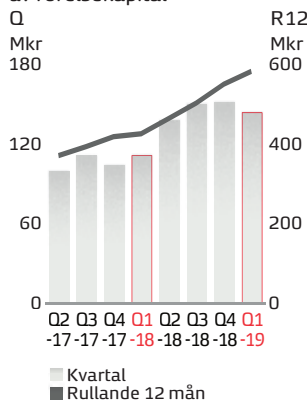
Likvida medel vid periodens slut uppgick till 153,4 Mkr (226,4).

Fördelning av tillgångar

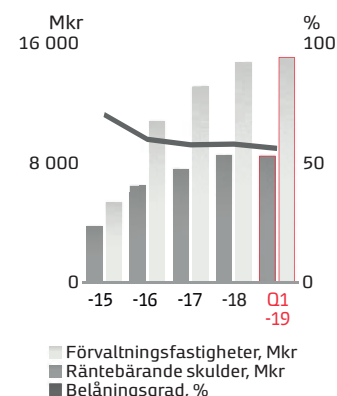


Totala tillgångar, 16 595,4 Mkr

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Belåningsgrad



Förändring i eget kapital

Mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Ingående balans	5 308,8	4 596,5	4 596,5
Lämnad utdelning aktieägare	-	-	-168,4
Nyemission ¹⁾	-	-	50,0
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	248,5	184,2	830,7
Utgående balans	5 557,3	4 780,7	5 308,8
Hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	5 557,3	4 780,7	5 308,8

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

Räntebärande skulder

Vid periodens utgång uppgick Räntebärande skulder till 8 458,3 Mkr (7 780,4) varav andelen traditionella banklån uppgick till 75 procent, säkerställda obligationer till 15 procent och företagscertifikat till 10 procent. Låneramen uppgick till 9 033,1 Mkr.

Catena har under perioden omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 407,5 Mkr. Räntebindning uppgick i snitt till 2,9 år.

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2019	2 093,5	1 653,7	439,8
2020	3 986,4	3 986,4	-
2021	2 893,2	2 758,2	135,0
>2031	60,0	60,0	-
Totalt	9 033,1	8 458,3	574,8

Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och utnyttjade kreditlöften till 2,6 procent (3,0).

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån skulle öka med en procentenhet, allt annat lika, skulle räntekostnaderna öka med cirka 21 Mkr. Om marknadsräntan istället skulle sjunka med en procentenhet skulle räntekostnaderna öka med cirka 35 Mkr.

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

Obligationsfinansiering

Catenas utestående säkerställda (via pantbrev i fastigheter) obligationsfinansiering uppgår till 1 228 Mkr och är i sin helhet finansierad via Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF).

SFF emitterar obligationer på den svenska kapitalmarknaden via ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. SFF ägs till lika delar av Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs.

Certifikatsfinansiering

Catena har ett företagscertifikatsprogram med en ram om 2 Mdkr. Programmets certifikat har en löptid på maximalt 364 dagar. Arrangör av programmet är Swedbank AB som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank. För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställda (via pantbrev i fastigheter) backup-faciliteter. Nuvarande backupfacilitet löper till maj 2021 med en ram om 1 Mdkr.

På balansdagen var utestående volym nominellt 865 Mkr.

Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivatet marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -435,7 Mkr (-434,5). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 54 procent av koncernens räntebärande skulder.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Stutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2021	2,7	191,7
2013	2021	2,8	22,0
2013	2021	2,8	47,2
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	2025	2,4	561,0
2017	2026	2,7	572,0
2017	2026	2,7	572,0
Totalt		2,3	4 526,9

Räntebindning inklusive derivat

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2019	2 780,4	1,1	32,9
2020	1 151,0	1,0	13,6
2021	761,0	4,9	9,0
2022	500,0	3,8	5,9
2023	500,0	3,2	5,9
2024	500,0	2,9	5,9
2025	1 122,0	3,8	13,3
2026	1 143,9	4,2	13,5
Totalt	8 458,3	2,6	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2019-03-31. Marginal är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	14 721,1	107
Förvärv*	20,6	1
Investeringar i befintliga fastigheter	145,4	
Omräkningsdifferens	5,9	
Orealiserade värdeförändringar	182,7	
Totalt förvaltningsfastigheter	15 075,7	108

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

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under första kvartalet förvärvat fastigheten Välingen 2 i Karlstad med ett värde om 20,6 Mkr.

Härutöver har investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter gjorts med 145,4 Mkr. På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö fortskrider det, under föregående år, påbörjade arbetet med Chefs Culinars distributionslager om 7 600 kvm med inflyttning i maj. På Sunnanå pågår även arbetet med uppförandet av det så kallade multihyresgästlaget som uppförs som två byggnader om totalt 36 000 kvm.

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

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

Fastighetsvärdering

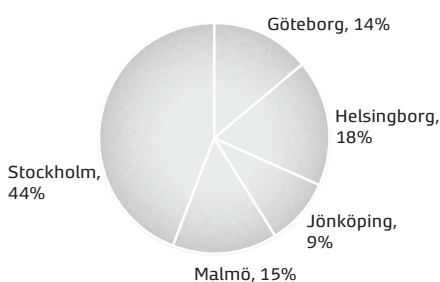
Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har uppstått som en effekt av samordning, väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete och uppgick under perioden till 182,7 Mkr. Detta motsvarar drygt 1 procent av värdet före justering.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under första kvartalet 2019 har cirka 4,7 Mdkr av fastighetsbeståndet värderats externt.

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

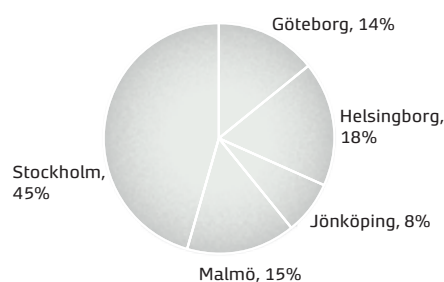
En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller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

Hyresvärde per region



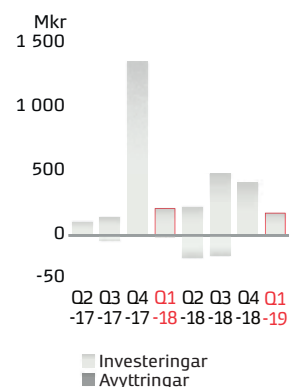
Hyresvärde, 1 242,9 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 15 075,7 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	14	223,2	2 137,8	175,9	99	174,2	86
Helsingborg	23	380,7	2 644,0	219,4	95	207,5	73
Jönköping	12	209,6	1 138,3	116,5	91	106,4	61
Malmö	16	219,5	2 300,3	182,9	98	178,9	65
Stockholm	43	764,4	6 855,3	548,2	96	524,2	80
Totalt	108	1 797,4	15 075,7	1 242,9	96	1 191,2	76

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Välingen 2	19-01-17	Stockholm	Karlstad	3 430	20,4	2,1
Totalt				3 430	20,4	2,1

I fastigheten Snesholm 1:16 i Morgongåva utanför Uppsala finns Apoteas centrallager på 38 000 kvm med kapacitet att leverera 100 000 paket om dagen.



Fortsättning Fastighetsbeståndet

Aktuella fastigheter i urval

E-City Engelholm

Ett av Catenas stora utvecklingsområde är E-City Engelholm, utmed E6an och i direkt närhet till E4an, i Nordvästra Skåne. Idag finns bland annat Boozt som hyr 43 500 kvm och DreamLogistics som hyr 14 500 kvm på området. Det finns även möjlighet till nybyggnation om ytterligare drygt 40 000 kvm där uthyrningsarbetet fortlöper. Catena har nyligen förvärvat ytterligare 600 000 kvm mark och inlett planarbete för att på sikt kunna expandera E-City med drygt 200 000 kvm lager och logistikyta anpassad för e-handel.



Postiljonen 1, Växjö

I västra delen av Växjö i närheten av Växjö flygplats och vid väg 25 finns Catenas fastighet Postiljonen 1 som förvärvades 2015. Fastigheten som är 6 700 kvm har nyligen hyrts ut till det expansiva bolaget Alvesta Glass och kommer framöver att fungera som lager för bolagets glassortiment samt bolagets dryckesutbud och snacks. Fastigheten har dessutom ytterligare byggrätter vilket ger möjlighet för vidare expansion.

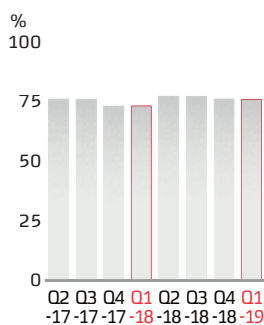


Sothönan 3, Katrineholm

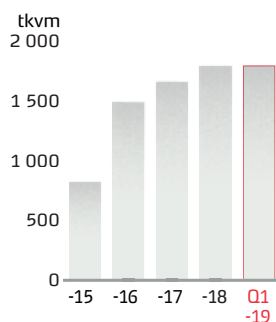
På fastigheten Sothönan 3 vid Katrineholms logistikcentrum, intill kombiterminalen, uppför Catena ytterligare en byggnad om cirka 2 000 kvm till PostNord. Nybyggnationen beräknas vara igång efter sommaren. Det blir Catenas fjärde logistikbyggnad på området som efter uppförandet innehåller närmre 27 000 kvm logistikyta med bland annat Ljungberg Fritzo och Matsmart som hyresgäster. På området har Catena ytterligare en större markbit där möjlighet finns att uppföra en större logistikanläggning.



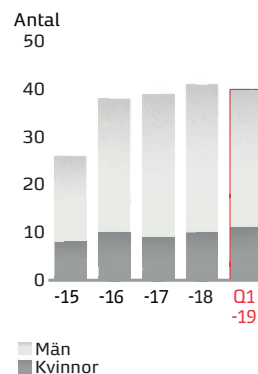
Överskottsgrad



Logistikyta



Personal koncernen



Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2019 31 mar	2018 31-dec	2018 30-sep	2018 30-jun	2018 31-mar	2017 31-dec	2017 30-sep
Hysesintäkter	1 157,7	1 158,0	1 112,8	1 085,7	1 061,9	1 042,6	939,7
Fastighetskostnader	-265,5	-276,0	-276,3	-269,6	-263,6	-260,6	-234,9
Driftsöverskott	892,2	882,0	836,5	816,2	798,3	782,0	704,8
Central administration	-32,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,0	-32,0	-31,2
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	-5,0	-10,0	0,0	7,0	8,0	9,0
Finansnetto	-216,2	-223,9	-232,7	-231,1	-225,6	-230,5	-210,8
Tomträttsavgälder	-10,5	-	-	-	-	-	-
Förvaltningsresultat	628,1	620,7	561,4	552,7	547,7	527,5	471,8
Periodens skatt	-134,4	-132,8	-123,5	-121,6	-120,5	-116,0	-103,8
Periodens resultat	493,7	487,9	437,9	431,1	427,2	411,5	368,0
Nyckeltal							
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	13,1	12,9	11,6	11,5	11,4	11,0	10,3
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,4	37,4	37,4	35,7

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

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

Direktavkastning

%	2019 31 mar	2018 31-dec	2018 30-sep	2018 30-jun	2018 31-mar	2017 31-dec
EPRA NIY (initial direktavkastning)	6,2	6,2	6,0	6,1	6,2	6,3
EPRA "topped-up" NIY (normaliserad direktavkastning)	6,5	6,4	6,4	6,4	6,6	6,7

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

tade drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Det på detta sätt beräknade driftsöverskottet skiljer sig från "Aktuell intjäningsförmåga" framförallt genom att kontrakterad årshyra och kostnader för ännu ej färdigställda projekt ej räknas med.

I beräkningen av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter. Till och med 31 dec 2018 inkluderades även tomträttsavgälder i fastighetskostnaderna. Förändringen påverkar direktavkastningen med cirka 0,1 procentenheter.

Fyra Catenabyggnader i Göteborg. Dagabs fryslager, PostNords terminal, NetonNets lagershop och ABBs logistiklager.



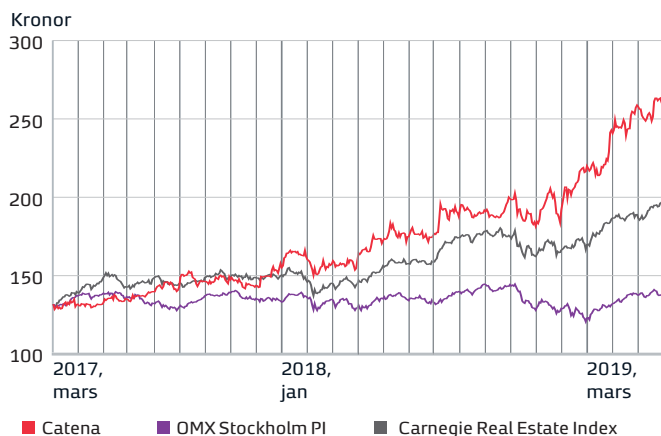
Aktie och ägare

Aktien

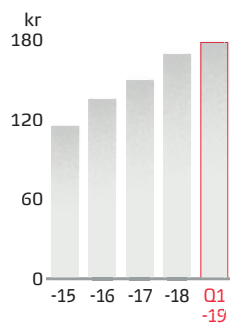
Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 29 mars 2019 var 257,50 kronor mot stängningskursen den 30 december 2018 som var 220,50 kronor, vilket innebär en ökning under perioden med 17 procent. Under perioden har Catena-aktien som högst noterats i 267,50 kronor och som lägst i 213,00 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per den 31 mars 2019 har Catena 14 326 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 37 698 853 stycken.

Kursutveckling 2017-03-31 – 2019-03-31



Substansvärde per aktie, EPRA NAV



Ägarstruktur per 2019-03-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,8
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	10,5
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 391	6,3
Cohen & Steers, Inc.	1 872	5,0
Kilen 134 Strängnäs AB	1 678	4,5
SFU Sverige AB	1 310	3,5
Citi Switz AG AS Agent For Clients	921	2,4
SEB Investment Management	760	2,0
Nordea Investment Funds	685	1,8
BNP Paribas Sec Serv Luxembourg, W8IMY	594	1,6
UBS Switzerland AB, NQI	547	1,4
UBS Switzerland AB, W8IMY	513	1,4
CBNY-Norges Bank	388	1,0
Övriga aktieägare	10 848	28,8
Totalt	37 699	100,0

Utdelningspolicy

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

Finansiell rapportering

2019-07-08	Delårsrapport januari – juni 2019
2019-10-25	Delårsrapport januari – september 2019
2020-02-20	Bokslutskommuniké 2019
2020-04-29	Årsstämma 2020
2020-04-29	Delårsrapport januari – mars 2020



Kontakt

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



Kontakt

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

Entrén till Boozt centrallager på fastigheten Norra Varalöv 31:11 i Ängelholm. Lagret är 43 500 kvm stort och ligger utmed E6an och nära E4an vilket ger ett perfekt läge att nå kunder i Skandinavien.



Moderbolagets räkningar

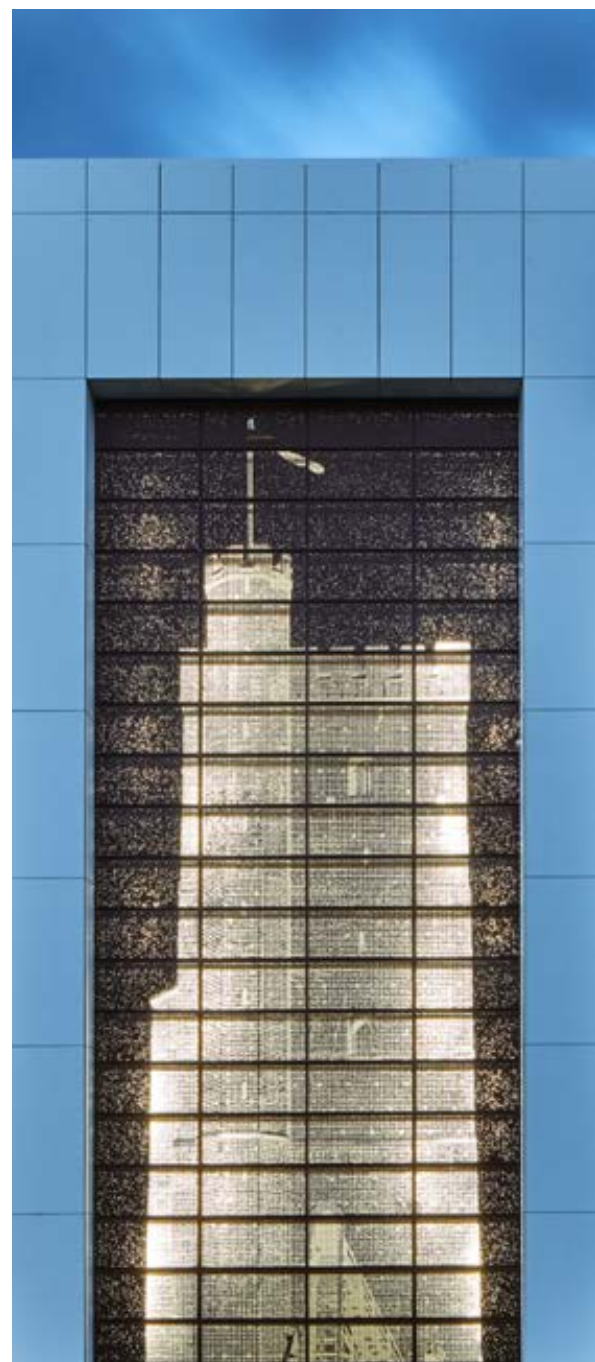
Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Nettoomsättning	13,2	11,5	47,6
Kostnad för utförda tjänster	-19,9	-18,3	-78,1
Rörelseresultat	-6,7	-6,8	-30,5
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	59,2	52,3	149,4
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	1 219,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-62,0	-65,8	-248,4
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-9,5	-20,3	1 089,6
Bokslutsdispositioner	-	-	-7,0
Skatt på periodens/årets resultat	1,8	4,5	-58,8
Periodens/Årets totalresultat	-7,7	-15,8	1 023,8

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

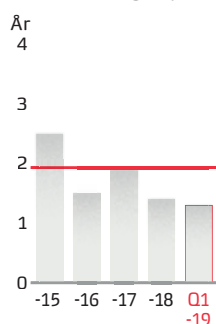
Balansräkning, moderbolaget

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1,4	1,9	1,5
Finansiella anläggningstillgångar	3 236,2	3 260,8	3 236,2
Uppskjuten skattefordran	90,1	95,8	84,8
Långfristiga fordringar	22,7	2,4	2,7
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	3 924,6	5 012,1	3 900,5
Fordringar på intresseföretag	22,8	0,2	20,1
Kortfristiga fordringar	12,8	6,4	5,9
Likvida medel	66,9	174,5	195,7
Summa tillgångar	7 377,5	8 554,1	7 447,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 026,7	2 113,1	3 034,4
Obeskattade reserver	24,2	17,2	24,2
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	864,0	-	898,6
Övriga långfristiga skulder	437,0	434,7	411,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	2 975,8	5 935,0	3 025,1
Skulder till intresseföretag	-	8,4	1,0
Övriga kortfristiga skulder	49,8	45,7	52,6
Summa eget kapital och skulder	7 377,5	8 554,1	7 447,4

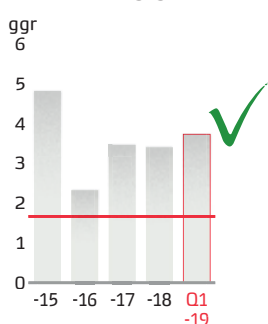


Finansiella mål, koncernens verksamhet

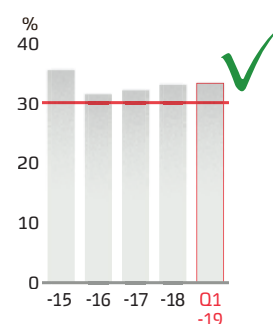
Genomsnittlig kapitalbindning



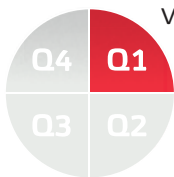
Räntetäckningsgrad



Soliditet



Väsentliga händelser under perioden



Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 25 april 2019. Förelås omval av Henry Klotz, Katarina Wallin, Tomas Andersson, Ingela Bendrot och att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Vidare föreslås nyval av Magnus Swärdh då Bo Forsén undanbett sig omval.

Den 26 februari 2019 tecknade Catena ett 15-årigt hyresavtal med PostNord och påbörjar nybyggnation av en terminal om 18 300 kvm, avsedd för hantering av styckegods, paket och brev, på Logistikposition Tostarp beläget där E4an och E6an möts utanför Helsingborg. Investeringen uppgår till 250 Mkr och hyresvärdet uppgår till drygt 16 Mkr. PostNord beräknas flytta in i de nya lokalerna under sommaren 2020.

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

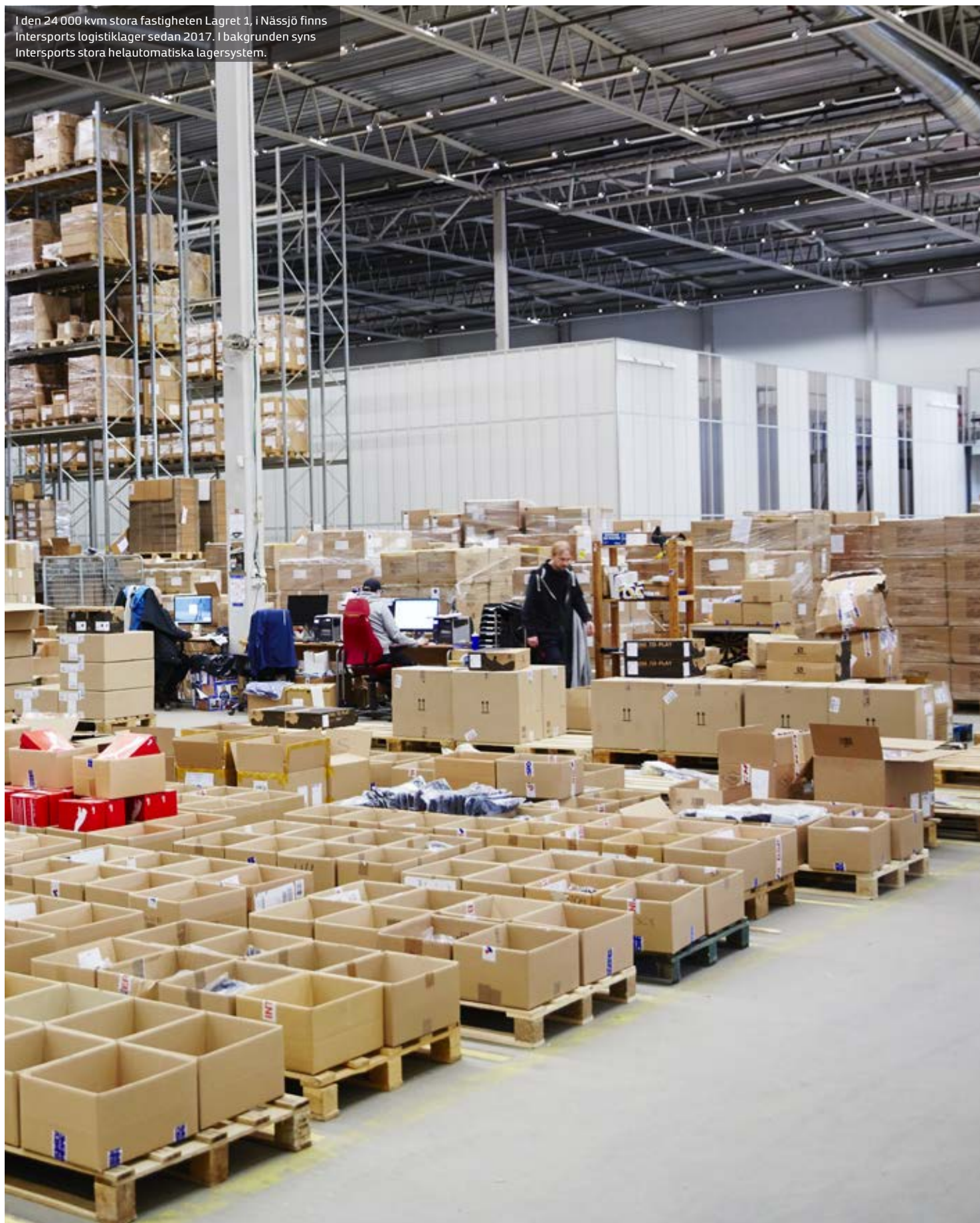
Övriga händelser efter periodens utgång

I början av april tecknade Catena ett hyresavtal med PostNord och påbörjar byggnation av en logistikanläggning om cirka 2 000 kvm inklusive kontor samt uppställning och rangerytor. Byggnationen sker på Catenas fastighet Sothönan 3 vid Katrineholms logistikcentrum, en modern nod och ett utmärkt läge för godsflöden, där bland annat järnvägs- och lastbilsgods kan hanteras effektivt. Hyresavtalet sträcker sig över 10 år.



På fastigheten Källstalöt 1:6 & 1:7 hyr Volvo Construction Equipment ett logistiklager om 32 200 kvm.

I den 24 000 kvm stora fastigheten Lagret 1, i Nässjö finns Intersports logistiklager sedan 2017. I bakgrunden syns Intersports stora helautomatiska lagersystem.



Övrigt

Marknadsutsikter

Över tid drivs marknaden för logistikfastigheter av ökade godsflöden och en växande detaljhandel, inte minst e-handel. Efterfrågan på Catenas väl placerade och för sin uppgift väl anpassade och miljöeffektiva logistiktytor förväntas därför vara god även under första halvåret 2019.

Tillgången på moderna och strategiskt belägna logistiklokaler, gärna intill kombiterminaler, är begränsad. Detta gör att vi räknar med fortsatt god uthyrningsgrad i våra fastigheter framöver. Även tillgången på för ändamålet planlagd byggbar mark är begränsad inom vissa geografiska områden, vilket ger förutsättningar för en ökad hyresnivå. Detta ger därmed goda förutsättningar att realisera nyproduktion på våra befintliga exploateringsmarker.

Avslutade avtalsförhandlingar visar också på stabila hyresnivåer i vårt existerande bestånd. Dessutom räknar vi, som en följd av ökad yteffektivitet, med ökade hyresintäkter per kvm för vårt nyare bestånd av större byggnader och i nybyggnationer.

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

Kreditmarknaden har åter stabiliserats från den kortvariga oro som infann sig i höstas/vintras. Makroindikatorer som fortsatt har visat låga inflationssiffror kombinerat med prognostiserad positiv BNP-tillväxt, dock avtagande sådan, har åter positionerat marknaden för ett läge med låga marknadsräntor.

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

Catenas hållbarhetsarbete

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

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

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

Närstående

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB.



Kvartalsöversikt

	2019 kv 1	2018 kv 4	2018 kv 3	2018 kv 2	2018 kv 1	2017 kv 4	2017 kv 3	2017 kv 2
Hysesintäkter, Mkr	294,0	285,3	277,9	264,3	263,2	233,4	225,0	222,1
Driftsöverskott, Mkr	223,2	217,1	213,9	204,0	192,6	170,3	170,6	173,6
Överskottsgrad, %	75,9	76,1	77,0	77,2	73,2	73,0	75,8	78,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	95,9	95,8	95,2	94,6	94,7	93,4	92,8
Förvaltningsresultat, Mkr	155,9	148,5	148,6	138,3	135,9	107,1	113,7	110,9
Periodens resultat, Mkr	245,8	158,1	294,1	194,6	176,6	103,7	194,8	159,9
Avkastning på eget kapital, %	4,5	3,0	5,9	4,1	3,8	2,3	4,6	3,9
Soliditet, %	33,5	33,2	33,2	31,5	32,5	32,3	32,9	32,3
Börskurs vid periodens slut, kr	257,50	220,50	199,00	174,80	164,80	155,50	146,50	135,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	3,81	4,01	3,99	3,69	2,97	2,89	3,11	2,79
Resultat per aktie, kr	6,52	4,19	7,81	5,20	4,72	2,89	4,40	3,86
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	178,50	169,53	164,88	156,40	155,92	149,85	143,73	141,08

Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal ^{1, 2)}

Definitioner

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	Rullande 12-mån	2018 jan-dec	
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	294,0	263,2	1 121,5	1 090,7	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	223,2	192,6	858,2	827,6	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration (för 2018 även avdrag för tomträttsavgälder).
Överskottsgrad, %	75,9	73,2	76,5	75,9	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hysesvärde, Mkr	1 242,9	1 133,6	1 242,9	1 216,1	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	94,6	95,8	95,9	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	56,1	58,0	56,1	57,9	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 797,4	1 684,0	1 797,4	1 792,7	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
Finansiella					
Förvaltningsresultat, Mkr	155,9	135,9	591,3	571,3	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	313,3	222,7	1 030,7	940,1	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	245,8	176,6	892,6	823,4	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	16 595,4	14 699,8	16 595,4	15 984,9	
Avkastning på eget kapital, %	4,5	3,8	17,3	16,6	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	2,0	8,1	7,6	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2	3,5	3,4	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,6	3,0	2,6	2,7	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat på balansdagen.
Räntebindning, år	2,9	3,9	2,9	3,0	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	1,3	1,8	1,3	1,4	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	33,5	32,5	33,5	33,2	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	35,3	33,7	35,3	34,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.
Aktierelaterade					
Börskurs vid periodens slut, kr	257,50	164,80	257,50	220,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	3,81	2,97	15,50	14,67	
Eget kapital per aktie, kr	147,41	127,78	147,41	140,82	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,14	3,63	15,72	15,21	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	6,52	4,72	23,73	21,93	Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	178,50	155,92	178,50	169,53	Eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, med avdrag för goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknat per aktie.
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,4	37,7	37,7	Antal aktier per balansdagen.
P/E-tal	11	11	11	10	Aktiekurs vid periodens/årets slut i förhållande till periodens/årets resultat per aktie.

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

²⁾ På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Catena AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering: RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering för koncernen och enligt årsredovisningslagen för moderbolaget. De tillämpade redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen från föregående år. Inga av de IFRS och IFRIC-tolkningar som gäller från första januari 2019, bedöms ha någon väsentlig inverkan på koncernen förutom IFRS16 "Leases".

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

exempel kontorsmaskiner och programvaror bedöms som oväsentliga. Avseende tomträttsavtal redovisar Catena en leasingtillgång samt leasingskuld uppgående till 349,2 respektive 346,6 Mkr vid övergången till IFRS16 per 1 januari 2019 samt för personbilar 3,5 Mkr. Övergången, där de nya reglerna tillämpas retroaktivt, innebär ingen effekt på eget kapital och att jämförelsetal för 2018 har inte räknats om. Resultaträkningen har påverkats genom att tomträttsavgälderna omklassificerats från Fastighetskostnader till Finansiella kostnader. För första kvartalet 2019 uppgick tomträttsavgälderna till 2,6 Mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas finansiella risker beskrivs i Årsredovisningen 2018 i not 19 på sidorna 77-79 samt i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 111-115. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Styrelsen och verkställande direktören intygar att denna rapport ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och de företag som ingår i koncernen står inför.

Helsingborg 25 april 2019
Catena AB

Styrelsen

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

På Köpingegården 1 i Helsingborg finns en av flera terminaler som Catena hyr ut till DHL. Terminalen är 16 000 kvm invid Helsingborgs södra infart.



Catena i korthet

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

Vision

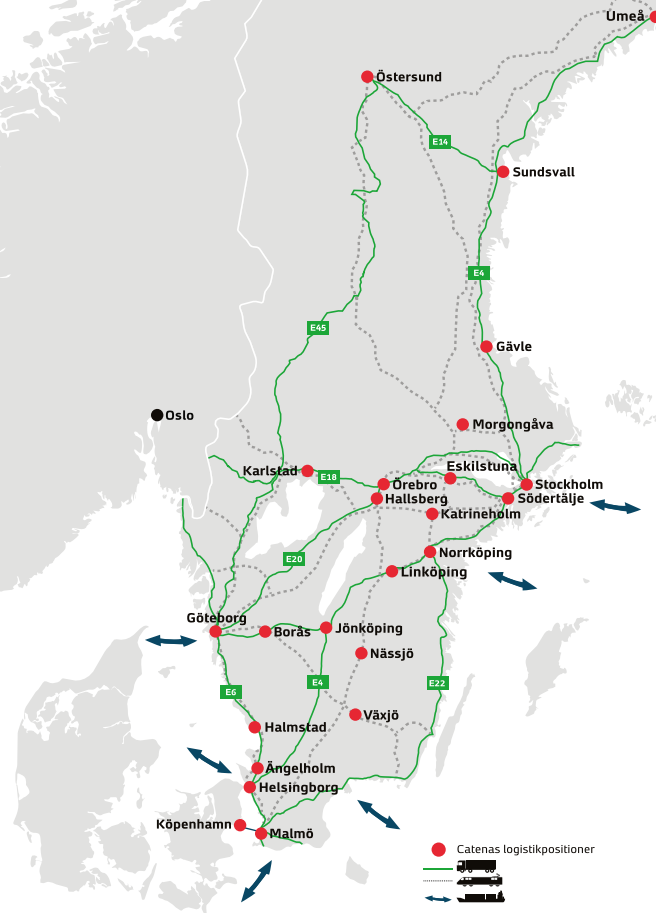
Catenas goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är helt avgörande för förmågan att erbjuda rätt lägen, rätt lokaler och rätt service. Genom att generera starka kassaflöden sker utveckling mot visionen – *Catena länkar Skandinaviens godsflöden.*

Affärsidé

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

Kunderbudandet

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



Regionerna Göteborg & Jönköping

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



Region Malmö

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



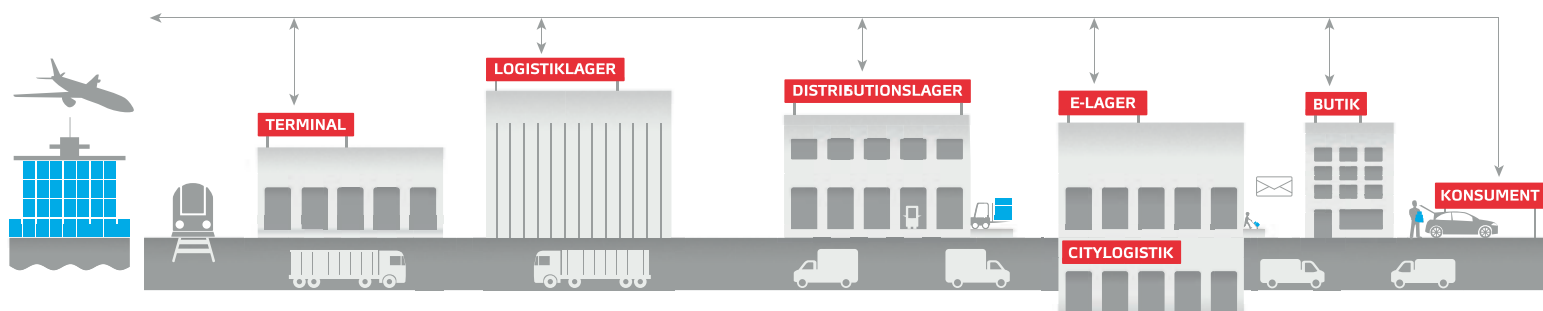
Region Helsingborg

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



Region Stockholm

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



CATENA

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som genom samarbete och på ett hållbart sätt utvecklar, äger och förvaltar effektiva logistikanläggningar. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer 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 Arlov
Tel vxl 042-449 22 00