

CATENA Q2

Delårsrapport januari – juni 2015

- Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 227,6 Mkr (211,6).
- Driftsöverskottet ökade med 8 procent till 173,0 Mkr (160,4).
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent till 113,6 Mkr (102,1).
- Periodens resultat ökade till 373,9 Mkr (46,8), motsvarande ett resultat per aktie om 14,6 kr (1,9), varav värdeförändringar på derivat ingår med 37,5 Mkr (-64,0) och värdeförändringar på fastigheter ingår med 207,4 Mkr (21,9).

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Försäljning av projektfastigheterna i Solna till ett fastighetsvärde om 1 450 Mkr.
- Förvärv av fastigheten Förmannen 4 i Ängelholm till ett fastighetsvärde om 120 Mkr.
- Förvärv av fastigheten Misteln 1 i Åhus till ett fastighetsvärde om 20 Mkr.
- Avtal har tecknats om förvärv av fastigheten Rebbelberga 26:37 i Ängelholm till ett fastighetsvärde om 115 Mkr och 60 procent av en utvecklingsfastighet i Ängelholm till ett fastighetsvärde om 18 Mkr.
- Avtal har tecknats om förvärv av fastigheten Tahe 1:64 i Jönköping till ett fastighetsvärde om 60 Mkr.

Catena stärker sin position i Öresundsregionen

Catena förvärvade under andra kvartalet, via en bolagsaffär, fastigheten Förmannen 4 i Ängelholm till ett fastighetsvärde om 120 Mkr. På fastigheten, som är strategiskt placerad i ett handels- och logistikområde i anslutning till E6/E20, finns ett 22 000 kvadratmeter stort logistiklager. Fastigheten, som visas på bilden, är i mycket gott skick och har två hyresgäster där det större hyresavtalet löper till 2023. Hyresintäkten uppgår till cirka 12 Mkr per år.

Inom samma område har Catena under perioden tecknat ett avtal om ett förvärv av den 15 000 stora logistikfastigheten Rebbelberga 26:37. Hyresintäkten uppgår till cirka 9 Mkr per år.

De långa hyresavtalen ger oss ett omedelbart stabilt och bra kassaflöde.

Dessutom har Catena under det andra kvartalet förvärvat 60 procent av ett bolag som äger utvecklingsfastigheten del av Norra Varalöv 31:2 i Ängelholm. Fastigheten består av 112 000 kvadratmeter mark där detaljplanen tillåter logistikbyggnader om cirka 56 000 kvadratmeter. Detta ger Catena stora möjligheter att nyproducera logistiklokaler i nära anslutning till E6:an.

Samtliga fastigheter passar väl in i Catenas bestånd och stärker vår position i region Öresund.



Förmannen 4, Ängelholm

Koncernen i siffror

	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	113,0	111,5	227,6	211,6	431,3
Driftsöverskott, Mkr	87,2	89,4	173,0	160,4	325,7
Förvaltningsresultat, Mkr	57,7	59,4	113,6	102,1	204,9
Periodens resultat, Mkr	305,5	24,0	373,9	46,8	344,2
Resultat per aktie, kr	11,9	1,0	14,6	1,9	13,5
Överskottsgrad, %	77,2	80,2	76,0	75,8	75,5
Soliditet, %	37,8	29,9	37,8	29,9	32,4
Uthyrningsgrad, %	96,0	89,1	96,0	89,1	95,8

Stärkt balansräkning och en bra grund för fortsatt tillväxt

Periodens stora händelse är utan tvekan försäljningen av vårt utvecklingsprojekt ”Haga Norra” i Solna.

Under föregående verksamhetsår, som också var det första som logistikfastighetsbolag, låg fokus på att skapa ett starkt kassaflöde. Nu under andra året är målet att bygga en stark balansräkning för att möjliggöra framtida expansion. Försäljningen av ”Haga Norra” bidrar med över 100 Mkr till resultatet men ger framförallt en starkare balansräkning och ett likviditetstillskott över tid på närmare en miljard. För Catenas del känns det väldigt tillfredsställande att kunna realisera ett lågavkastande utvecklingsprojekt för att skapa en bra grund för expansion inom logistik. Vi har ingen brådskan utan kommer med omsorg välja affärer som passar in i vår strategiska portfölj.

Förvaltningsresultatet, det vill säga kassaflödet från den löpande verksamheten, ökade under perioden till 114 Mkr (102). Detta är kanske vårt viktigaste resultatmått och på rullande 12 månader uppgår förvaltningsresultatet till 216 Mkr, motsvarande 8,44 kr per aktie. Uthyrningsgraden ligger kvar på 96 procent, det vill säga samma som vid årsskiftet. Den höga uthyrningsgraden i kombination med ett gott arbete i förvaltningen gör att överskottsgraden ligger kvar på 76 procent. Det goda resultatet från den löpande förvaltningen i kombination med det lyckade utvecklingsarbetet och därmed högre fastighetsvärden samt försäljningen av Haga Norra gör att vi noterar ett mycket bra halvårsresultat på hela 374 Mkr.

Catena har under perioden förvärvat två fastigheter för 140 Mkr och dessutom tecknat avtal om förvärv av ytterligare tre fastigheter för knappt 200 Mkr. Vi kommer att fortsätta förvärva fastigheter när rätt tillfälle ges, men ser framför allt att tillväxt kommer att ske via egen nyproduktion. Våra två större pågående nyproduktioner i Malmö respektive Katrineholm kommer att generera intäkter från och med årsskiftet samt under Q1 nästa år.



I mitt VD-ord för ett år sedan skrev jag följande: ”Vi är på god väg att etablera Catena som det ledande fastighetsbolaget inom logistiksektorn”. Vår utveckling, renodling och tillväxt har fortsatt sedan dess och vi har även för femte året i rad arrangerat ”Logistikdagen” i Helsingborg, där vi fångat de senaste trenderna. ”Faster, cheaper and better” kan sammanfatta dagens trender och de krav som kommer att ställas på framtida logistiklösningar. Detta i kombination med stadigt ökande godsflöden skapar behov av nya och moderna logistikfastigheter i rätt lägen. Catena kommer på ett hållbart sätt och genom samarbete med våra kunder utveckla dessa framtidens logistiklösningar.

Helsingborg, juli 2015
Gustaf Hermelin, VD

Delårsrapport januari – juni 2015

Intäkter och resultat

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 8 procent till 227,6 Mkr (211,6), främst tack vare förvärvade fastigheter, färdigställda projekt och en ökad nettouthyrning.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 54 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid påverkan av förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till cirka 4,6 år.

Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2015	63	14,5	3
2016	57	94,5	21
2017	49	62,8	14
2018	20	34,0	8
2019	12	45,4	10
2020	17	46,9	10
2021+	23	150,7	34
Totalt	241	448,8	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 7 procent till -54,6 Mkr (-51,2). I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 1,4 Mkr, främst tack vare en mild vinter och genomförda energieffektiviseringar.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -49,5 Mkr (-47,5) under perioden. Perioden präglades av genomförda refinansieringar, omstruktureringar av kreditportföljen samt lägre marknadsräntor.

Resultat

Förvaltningsresultatet har under året förbättrats med 11 procent till 113,6 Mkr (102,1), främst tack vare en effekt av förvärvade fastigheter och intäktshöjande investeringar samt till en viss del minskning av driftskostnaderna.

Periodens resultat har ökat med 327,1 Mkr till 373,9 Mkr (46,8) till följd av värdeförändringar på fastigheterna, främst hänförligt till projektfastigheter i Haga Norra, Solna. Resultatet påverkas även av ökade värden på derivat, som framförallt beror på att de långa marknadsräntorna ökat under året. De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte det befintliga kassaflödet.

Regioner Mkr	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Hysesintäkter					
Stockholm	48,2	56,9	97,3	100,3	194,3
Göteborg	37,6	29,1	75,9	58,5	125,8
Öresund	21,6	19,0	42,6	40,1	85,5
Projekt Solna	5,6	6,5	11,8	12,7	25,7
Totalt	113,0	111,5	227,6	211,6	431,3
Driftsöverskott					
Stockholm	38,3	47,7	76,2	79,4	152,7
Göteborg	29,2	22,2	56,8	42,0	90,4
Öresund	15,5	14,3	30,4	28,7	59,9
Projekt Solna	4,2	5,2	9,6	10,3	22,7
Totalt	87,2	89,4	173,0	160,4	325,7

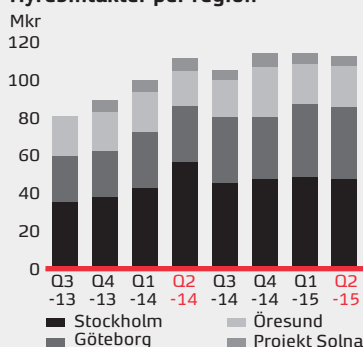
Närstående

I periodens resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Backahill och Hansan avseende konsulttjänster.

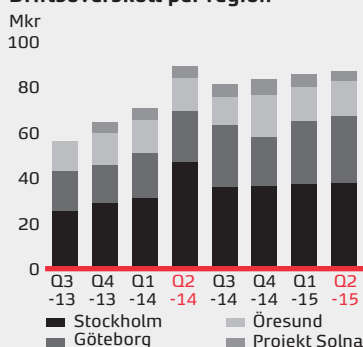
Härutöver har Catena förvärvat fastigheten Förmannen 4 i Ängelholm för ett fastighetsvärde om 120 Mkr samt sålt projektfastigheterna i Solna till Fabege som initialt tillför Catena ett positivt resultat före skatt om cirka 100 Mkr.

Affärens är att betrakta som närståendetransaktioner och dessa har därför varit föremål för och godkänts av Catenas årsstämma respektive extra bolagsstämma.

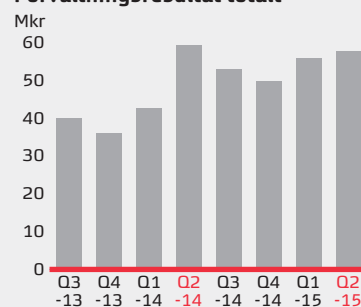
Hysesintäkter per region



Driftsöverskott per region



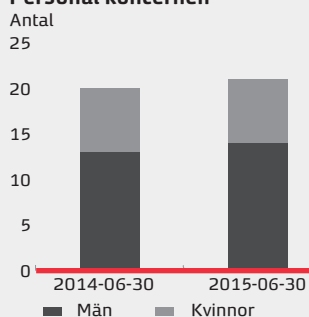
Förvaltningsresultat totalt



Rapport över totalresultat

Mkr	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	Rullande 12 mån	2014 jan-dec
Hysesintäkter	113,0	111,5	227,6	211,6	447,3	431,3
Fastighetskostnader	-25,8	-22,1	-54,6	-51,2	-109,0	-105,6
Driftsöverskott	87,2	89,4	173,0	160,4	338,3	325,7
Central administration	-5,5	-6,9	-12,5	-12,3	-29,1	-28,9
Övriga rörelseintäkter	0,5	0,2	1,2	0,6	10,2	9,6
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-8,1	-8,1
Andel i resultat från intresseföretag	-0,1	0,1	-	0,5	0,3	0,8
Finansiella intäkter	1,0	0,2	1,4	0,4	1,9	0,9
Finansiella kostnader	-25,4	-23,6	-49,5	-47,5	-97,1	-95,1
Förvaltningsresultat	57,7	59,4	113,6	102,1	216,4	204,9
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	101,3	-	101,3	-	94,8	-6,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	34,4	10,1	106,1	21,9	476,7	392,5
Värdeförändringar derivat	77,4	-38,7	37,5	-64,0	-49,1	-150,6
Resultat före skatt	270,8	30,8	358,5	60,0	738,8	440,3
Betald skatt	-	-	-	-	-1,9	-1,9
Uppskjuten skatt	34,7	-6,8	15,4	-13,2	-65,6	-94,2
Periodens resultat	305,5	24,0	373,9	46,8	671,3	344,2
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	305,5	24,0	373,9	46,8	671,3	344,2
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	305,4	24,1	330,6	47,2	671,5	344,8
Periodens totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	0,1	-0,1	-	-0,4	-0,2	-0,6
Nyckeltal före och efter utspädning						
Eget kapital, kr per aktie	88,8	65,6	88,8	65,6	88,8	77,2
Substansvärde, kr per aktie	103,1	76,6	103,1	76,6	103,1	92,8
Periodens resultat, kr per aktie	11,9	1,0	14,6	1,9	26,2	13,5
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,6	25,6	25,6	25,6	25,6

Personal koncernen



Förmannen 4, Ängelholm

Finansiell ställning

Kassaflöde

Mkr	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Resultat före skatt	358,5	60,0	440,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-244,7	41,7	-235,5
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	113,8	101,7	204,8
Förändring av rörelsefordringar	7,4	-4,7	9,2
Förändring av rörelseskulder	-59,8	-67,0	-39,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61,4	30,0	174,2
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-19,5	-145,3	-171,3
Avyttring av verksamheter	771,5	-	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-47,6	-64,6	-180,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	15,0	15,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-1,8
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	0,5
Förändring av finansiella tillgångar	-98,2	-	-56,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	606,1	-195,0	-394,8
Förändring av lån	-438,3	264,2	257,7
Utbetald utdelning	-76,9	-51,3	-51,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-515,2	212,9	206,4
Periodens kassaflöde	-152,3	47,9	-14,2
Likvida medel vid periodens början	199,4	213,6	213,6
Likvida medel vid periodens slut	351,7	261,5	199,4

Rapport över finansiell ställning

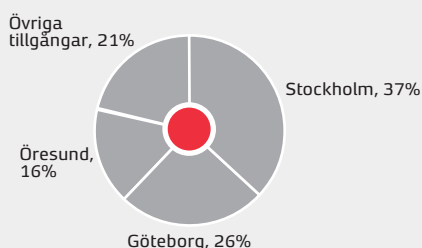
Mkr	2015 30 jun	2014 30 jun	2014 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 737,9	5 270,9	5 750,9
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,1	1,8
Finansiella anläggningstillgångar	697,0	27,1	30,6
Uppskjuten skattefordran	59,7	37,8	63,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	177,2	43,4	89,4
Likvida medel	351,7	261,5	199,4
Summa tillgångar	6 025,1	5 641,8	6 136,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 275,7	1 682,3	1 980,0
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,1	5,1	4,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 931,9	2 869,1	2 404,1
Uppskjuten skatteskuld	367,9	292,0	413,7
Övriga långfristiga skulder	119,0	60,3	146,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	95,0	594,0	1 053,5
Övriga kortfristiga skulder	235,5	139,0	133,0
Summa eget kapital och skulder	6 025,1	5 641,8	6 136,0

Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 12,1 Mkr till 113,8 Mkr (101,7).

Kassaflödet har påverkats av försäljningar. Förutom försäljningen av projektfastigheterna i Solna, som gett ett tillskott i kassaflödet med 768 Mkr, har även övriga försäljningar påverkat kassaflödet med 3,5 Mkr.

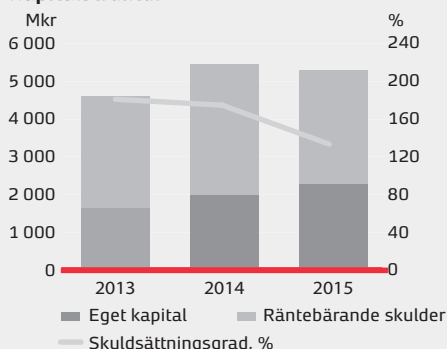
Likvida medel vid periodens slut uppgick till 351,7 Mkr (261,5).

Fördelning av tillgångar



Totala tillgångar, 6 025,1 Mkr

Kapitalstruktur



Förändring i eget kapital

Mkr	2015	2014	2014
	30 jun	30 jun	31 dec
Ingående balans	1 984,8	1 641,9	1 641,9
Lämnad utdelning aktieägare	-76,9	-51,3	-51,3
Kapitaltillskott	-	50,0	50,0
Förvärv av andel i minoritet	-6,0	-	-
Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,4	-0,6
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	373,9	47,2	344,8
Utgående balans	2 275,8	1 687,4	1 984,8
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	2 275,7	1 682,3	1 980,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,1	5,1	4,8

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 3 026,9 Mkr (3 463,1) och låneramen uppgick till 3 382,4 Mkr per 30 juni 2015.

Ränte- bindning, år	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2015	907,0	1,6	30,0
2016	112,0	1,4	3,7
2019	7,9	3,8	0,3
2021	500,0	4,2	16,5
2022	500,0	3,6	16,5
2023	500,0	3,0	16,5
2024	500,0	2,7	16,5
Totalt	3 026,9	2,8	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2015-06-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Kapital- bindning, år	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2015	50,0	-	50,0
2016	982,5	924,4	58,1
2017	2 066,9	1 819,5	247,4
>2018	283,0	283,0	-
Totalt	3 382,4	3 026,9	355,5

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 undervärdet uppgick till 108,7 Mkr (59,6). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 67 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
Totalt			2 000,0



Mosås 4:66, Örebro

Fastighetsbeståndet

Förändringar i fastighetsbeståndet

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 47,6 Mkr (64,5), varav större delen avser investeringar i fastigheterna Barnarps-Kråkebo 1:44 i Jönköping och Dikartorp 3:12 i Järfälla.

En försäljning har skett av en mindre fastighet i Luleå till ett fastighetsvärde om 7 Mkr med tillträde den 1 april 2015.

Försäljning har även skett av Catenas projektfastigheter Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 i Solna. Fastigheterna har en tomtareal om cirka 51 000 kvadratmeter. Försäljningen har skett till ett fastighetsvärde om 1 450 Mkr med tillträde den 23 juni. Försäljningen tillför Catena ett initialt positivt resultat före skatt om cirka 100 Mkr efter transaktionskostnader. Affären har godkänts av Catenas bolagsstämma.

Catena har, från Katrineholms Kommun, förvärvat kommunens del, 49 procent, av det gemensamägda bolaget, Logistikposition Katrineholm AB, som äger fastigheterna Sothönan 3 och 19 i Katrineholm, för en köpeskilling om 6 Mkr. Ett avtal har även tecknats om förvärv av mark via fastighetsreglering mellan Logistikposition Katrineholm AB och Katrineholms Kommun. Bolaget förvärvar 75 000 kvadratmeter mark med äganderätt, som ligger intill befintliga fastigheter Sothönan 3 och 19. Köpeskillingen är satt till 7,8 Mkr och tillträde sker den 30 juni.

Catena har, via en bolagsaffär, förvärvat Förmannen 4 i Ängelholm till ett fastighetsvärde om 120 Mkr från

Backahill. På fastigheten finns ett logistiklager om 22 200 kvadratmeter som är i mycket gott skick och har två hyresgäster där det större hyresavtalet löper till 2023. Hyresintäkten uppgår till cirka 12 Mkr. Fastigheten tillträdde den 5 maj.

Fastigheten Misteln 1 i Åhus har, via bolag, förvärvats till ett fastighetsvärde om 20 Mkr. Fastigheten om 1 900 kvadratmeter är nyuppförd och ett 10-årigt avtal har tecknats med Van Dieren Sweden AB. Hyresintäkten uppgår årligen till cirka 1,4 Mkr och fastigheten tillträdde den 24 juni.

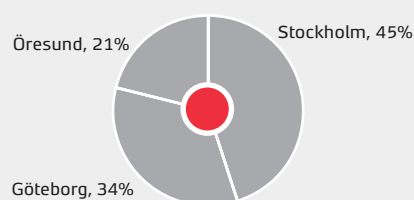
Catena har under perioden tecknat avtal om att förvärva, via en bolagsaffär, Tahe 1:64 i Jönköping till ett underliggande fastighetsvärde om 60 Mkr. På fastigheten finns ett logistiklager om drygt 29 000 kvadratmeter. Tillträde sker den 1 juli.

Ytterligare avtal avseende förvärv, via bolagsaffär, har tecknats för en logistikfastighet Rebbelberga 26:37 i Ängelholm om cirka 15 000 kvadratmeter med ett fastighetsvärde om 115 Mkr och för 60 procent av ett utvecklingsområde i Ängelholm med ett fastighetsvärde om 18 Mkr. Tillträde sker den 6 juli.

Fastighetsbestånd per region

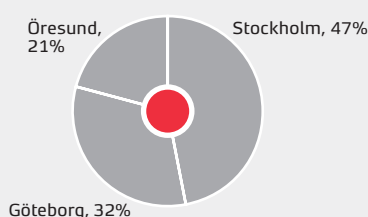
Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	20	309,8	2 232,9	210,9	94	198,7	78
Göteborg	12	235,5	1 529,4	158,3	98	155,5	75
Öresund	15	190,0	975,6	98,2	96	94,6	71
Totalt	47	735,3	4 737,9	467,4	96	448,8	76

Hyresvärde per region



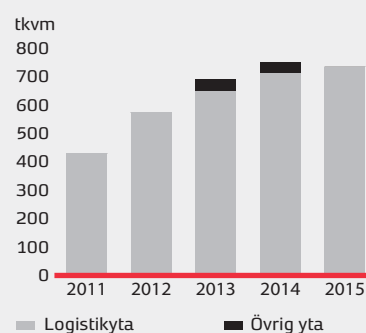
Hyresvärde, 467,4 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 4 737,9 Mkr

Logistikyta



Fastighetsvärdering

De orealiserade värdeförändringarna på Catenas fastigheter under kvartalet uppgår till 106,1 Mkr (21,9), bland annat på grund av en effekt av väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Externa värderingar om cirka 2,1 Mdkr av fastighetsbeståndet genomfördes under andra kvartalet 2015.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2014.

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.

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm
Förmannen 4	2015-05-05	Öresund	Ängelholm	22 241
Misteln 1	2015-06-24	Öresund	Åhus	1 900
Totalt				24 141

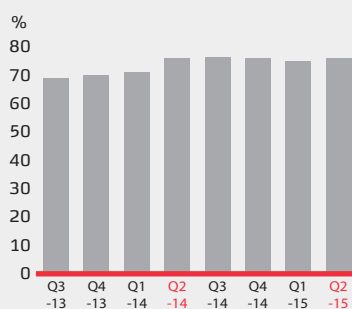
Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm
Storheden 1:75	2015-04-01	Stockholm	Luleå	1 450
Stora Frösunda 2 & Hagalund 2:2	2015-06-23	Projekt	Solna	40 723
Totalt				42 173

Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	5 750,9	47
Förvärv	140,0	2
Investeringar i befintliga fastigheter	47,6	
Försäljningar	-1 306,7	-2
Orealiserade värdeförändringar	106,1	
Totalt förvaltningsfastigheter	4 737,9	47

Överskottsgrad



Förmannen 4, Ängelholm

Övrigt

Marknadsutsikter

Över tiden 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 miljöeffektiva logistiktytor förväntas därför under 2015 att vara fortsatt god.

Tillgången på moderna och strategiskt belägna, gärna intill kombiterminaler, logistiklokaler är begränsad. Detta gör att vi räknar med fortsatt god uthyrningsgrad i våra fastigheter. Även tillgången på för ändamålet planlagd byggbar mark är begränsad, vilket ger goda förutsättningar att realisera nyproduktion på vår befintliga exploateringsmark.

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

Det tillsammans med den goda tillgången på kapital till låga räntenivåer, gör att transaktionsmarknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter är fortsatt attraktiv. Vi ser goda möjligheter att, genom förvärv och fastighetsutveckling, expandera verksamheten under de närmaste åren.

Övriga väsentliga händelser under perioden

I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB (Nya SFF), ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och har startat sin finansieringsverksamhet i februari 2015.

Under april har ett emissionserbjudande tecknats under ett MTN-program, via Nya SFF. Catena deltar med kombiterminalen Terminalen 1 i Hallsberg och lånar via en femårig obligation ett belopp om 112 Mkr med en fast årlig ränta om 1,42 procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 1 juli har tillträde skett av den förvärvade fastigheten Jönköping Tahe 1:64, och den 6 juli har logistiklagret Ängelholm Rebbelberga 26:37 och den till 60 procent förvärvade utvecklingsfastigheten i Ängelholm, tillträtts.

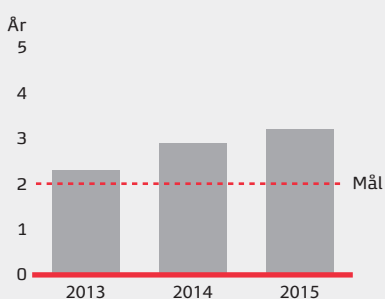
Catena utökar sin företagsledning med Lena Haraldsson, som anställs som ansvarig för Malmöområdet och logistik inom livsmedelsektorn. Ledningsgruppen kommer därefter att bestå av åtta personer.



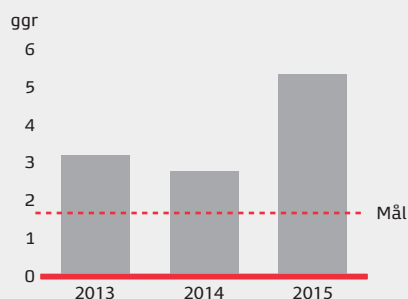
Köpingegården 1, Helsingborg

Finansiella mål

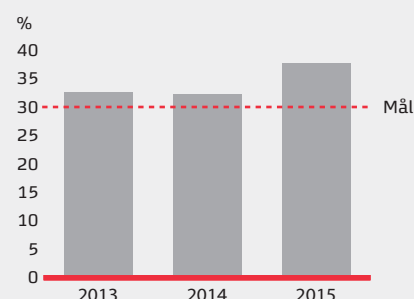
Genomsnittlig kapitalbindning



Räntetäckningsgrad



Soliditet



Nyckeltal ¹⁾

För definition av nyckeltal, se sista sidan.	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec	Rullande 12 mån
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	17,3	2,8	19,0	31,8
Avkastning på totalt kapital, %	6,6	2,0	12,3	14,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	2,3	3,1	4,2
Genomsnittlig ränta, %	2,8	2,9	2,8	2,8
Räntebindning, år	3,8	2,4	3,5	3,8
Kapitalbindning, år	3,1	2,6	2,9	3,1
Soliditet, %	37,8	29,9	32,4	37,8
Förvaltningsresultat, Mkr	113,6	102,1	204,9	216,4
Resultat före skatt, Mkr	358,5	60,0	440,3	738,8
Periodens resultat, Mkr	373,9	46,8	344,2	671,3
Balansomslutning, Mkr	6 025,1	5 641,8	6 136,0	6 025,1
Aktierelaterade				
Före och efter utspädning				
Eget kapital per aktie, kr	88,75	65,61	77,22	88,75
Substansvärde per aktie, kr	103,10	76,55	92,84	103,10
Totalresultat per aktie, kr	14,58	1,85	13,49	26,19
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,43	1,88	8,02	8,44
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,6	25,6	25,6
P/E-tal	5	23	8	5
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	227,6	211,6	431,3	447,3
Driftsöverskott, Mkr	173,0	160,4	325,7	338,3
Hysesvärde, Mkr	467,4	472,6	480,1	467,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	89,1	95,8	96,0
Överskottsgrad, %	76,0	75,8	75,5	75,6
Belåningsgrad, %	63,9	65,7	60,1	63,9
Uthyrbar yta, tkvm	735,3	758,8	753,1	735,3

¹⁾ På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

Catenaaktien

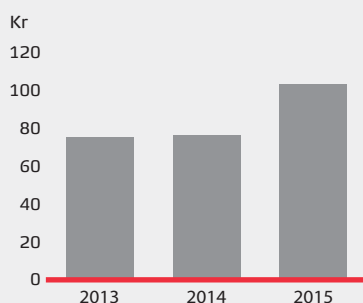
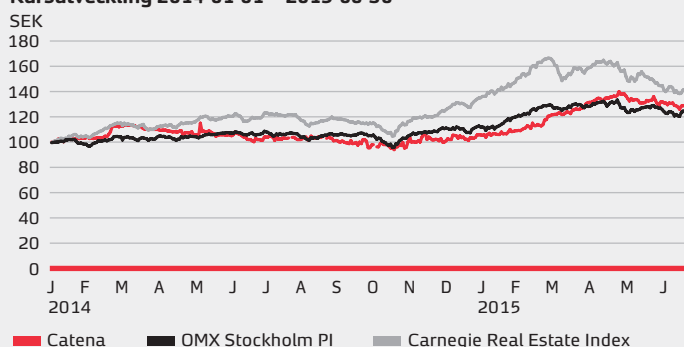
Catenaaktien var på bokslutsdagen registrerad på NASDAQ Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 juni 2015 var 133,50 kr mot öppningskursen den 2 januari 2015 som var 105,75 kr, vilket innebär en ökning under året med 26 procent. Under perioden har Catenaaktien som högst noterats i 140,00 kr och som lägst i 103,75 kr.

Ägarstruktur per 30 juni 2015

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 681	45,6
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 469	13,5
Fabege AB (publ)	2 619	10,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	2 017	7,9
SFU Sverige AB	1 847	7,2
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	558	2,2
Banque Carnegie Luxembourg SA	224	0,9
JP Morgan Europe Limited	185	0,7
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia ÖMS	158	0,6
Handelsbanken Fonder AB	122	0,5
Caesar Åfors	100	0,4
CBNY-DFA-INT SML CAP V	95	0,4
Swedbank Robur fonder	89	0,4
Gamla Livförsäkringaktiebolaget	80	0,3
Övriga aktieägare	2 398	9,2
Totalt	25 642	100,0

Utdelningspolicy

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

Substansvärde per aktie**Kursutveckling 2014-01-01 – 2015-06-30**

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2015	2014	2014
Mkr	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Nettoomsättning	14,7	14,0	27,2
Kostnad för utförda tjänster	-23,0	-25,3	-54,7
Rörelseresultat	-8,3	-11,3	-27,5
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	1,0	19,9	41,7
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	49,2
Räntekostnader och liknande kostnader	-28,3	-93,2	-219,6
Resultat före skatt	-35,6	-84,6	-156,2
Skatt på periodens resultat	7,8	9,8	22,1
Periodens totalresultat	-27,8	-74,8	-134,1

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

Balansräkning	2015	2014	2014
Mkr	30 jun	30 jun	31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,1	1,8
Finansiella anläggningstillgångar	1 246,2	1 227,3	1 227,4
Uppskjuten skattefordran	39,6	15,5	39,1
Långfristiga fordringar	-	1,5	2,3
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	1 104,2	1 424,1	1 373,3
Fordringar på intresseföretag	140,4	-	55,7
Kortfristiga fordringar	10,0	2,6	5,4
Likvida medel	350,8	261,3	198,7
Summa tillgångar	2 892,8	2 933,4	2 903,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 057,4	1 221,4	1 162,1
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	149,3	60,3	146,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	1 619,6	1 612,3	1 553,9
Skulder till intresseföretag	15,8	14,8	14,2
Övriga kortfristiga skulder	50,7	24,6	26,6
Summa eget kapital och skulder	2 892,8	2 933,4	2 903,7



Köpingegården 1, Helsingborg

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 bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering för koncernen och enligt årsredovisningslagen för moderbolaget. De tillämpade redovisningsprinciperna är samma som föregående år förutom följande förändring: IFRIC 21 behandlar redovisning av levies, det vill säga olika former av avgifter som kan påföras företag av ett statligt, eller motsvarande organ, genom lagar och/eller reglering, vilket för koncernen påverkar redovisning av fastighetsskatt. Hela fastighetsskatteskulden för 2015 redovisas i kvartal 1. Inga andra av de IFRS och IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

En omklassificering har skett mellan långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut avseende jämförelseperioden januari till mars 2014, föranlett att den kontraktuella förfallotidpunkten för dessa skulder var inom 12 månader.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas risker beskrivs i Årsredovisningen 2014 på sidorna 56-59. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Solna juli 2015
Catena AB (publ)
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 delårsrapporten för Catena AB (publ) för perioden 01 januari till 30 juni 2015. 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 finansiella delårsinformation 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 om-

fattning som en revision enligt ISA och god revisions sed 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 medvetna 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.

Stockholm den 12 juli 2015
PricewaterhouseCoopers AB
Lars Wennberg, Auktoriserad revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastighetens bokförda värde vid periodens slut.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens/årets slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Hyresvärde

Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

P/E tal

Börskurs per aktie dividerat med rullande resultat per aktie.

Resultat per aktie

Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Substansvärde per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt på fastigheternas övervärden i förhållande till antalet aktier vid periodens/årets slut.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.



Högsbo 21:2, Västra Frölunda

Catena i korthet

Catena är ett ledande fastighetsbolag inom logistik som erbjuder företag och tredjepartsoperatörer anpassade, kostnadseffektiva och hållbara logistikanläggningar på strategiska lägen i anslutning till landets godsflöden. På så sätt skapar bolaget ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling av verksamheten och utdelning till aktieägarna.

Vision

Catena länkar Skandinavien godsflöden

Godsflödena till och från Skandinavien utnyttjar idag sjöfart, flyg, järnväg och landsväg, separat eller kombinerat, för att samla och lagra godset på utvalda logistikpunkter. På dessa av Catena noggrant definierade platser, varifrån storstadsregionerna i Skandinavien också lätt kan nås, fortsätter vi att utveckla moderna och ändamålsenliga logistikanläggningar.

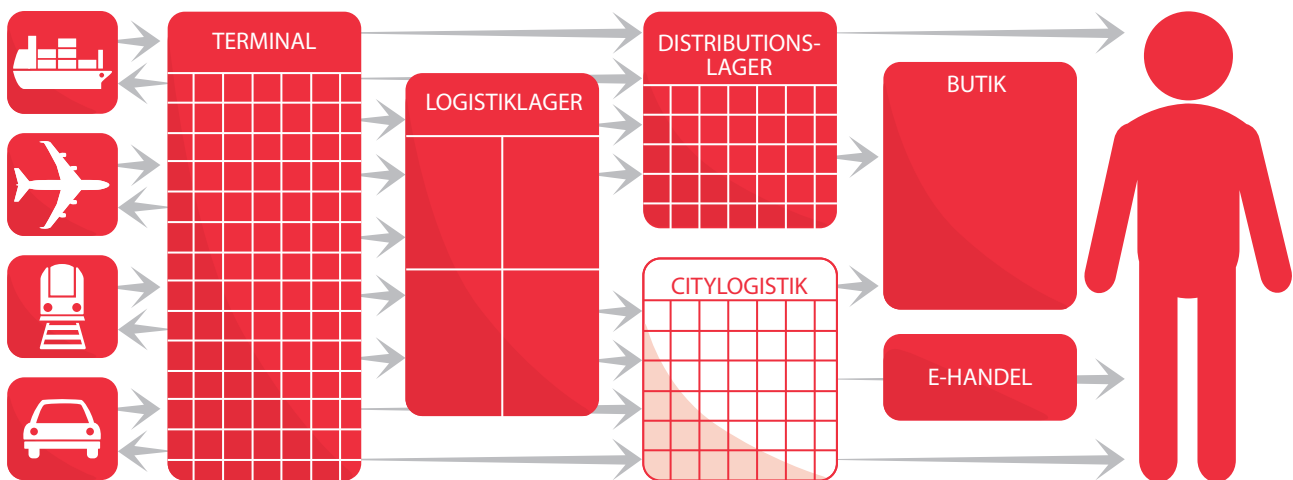
Affärsidé

Catena ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.

I Sverige, med långa avstånd och stort exportberoende, utgör transporternas effektivitet en viktig faktor för företagens lönsamhet. Samtidigt ställer klimatutmaningen nya hårdare krav för att minska miljöpåverkan. Catena erbjuder lokallösningar, som ger såväl kostnads- som miljöfördelar, längs utmärkta gröna korridorer

Kunderbjudandet

Logistikanläggningar är ett samlingsbegrepp för byggnader vars uppgift är att samla, lagra och distribuera varor. Varan, volymen, tidsaspekten och framförallt uppgiften ställer olika krav på logistiklokalen. Därför erbjuder Catena olika typer av lokallösningar.



Plantehuset 1, Helsingborg



Kontakt

Gustaf Hermelin, Verkställande direktör
gustaf.hermelin@catenafastigheter.se
telefon 070-560 00 00

Peter Andersson, Ekonomi- och Finansdirektör
peter.andersson@catenafastigheter.se
telefon 042-449 22 44

Finansiell rapportering

Delårsrapport januari–september

5 november 2015

Bokslutskommuniké 2015

18 februari 2016

Årsstämma 2016 kl 16.00 i Stockholm

27 april 2016

CATENA

Catena AB (publ), Box 5003, 250 05 Helsingborg
Telefon 042-449 22 00, fax 042-449 22 99. www.catenafastigheter.se
Org.nr. 556294-1715, styrelsens säte: Solna