

Delårsrapport januari – september 2022

## Står starka i en föränderlig värld

- Hyresintäkterna ökade med 12 procent till 1 150 Mkr (1 027).
- Driftsöverskottet ökade med 11 procent till 911 Mkr (821).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 procent till 723 Mkr (611).

– Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 230 Mkr (1 260).

– Periodens resultat ökade till 2 133 Mkr (1 615) motsvarande ett resultat per aktie om 48,56 kr (40,25).

– Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie ökade till 375,58 kr (292,75).

– 24 procent av uthyrningsbar yta är miljöcertifierad vilket motsvarar 511 505 kvm.

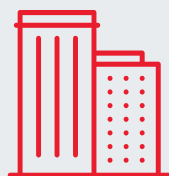
### Väsentliga händelser under tredje kvartalet

– Catena har avyttrat fastigheten Vanda 1 i Kista, Stockholm via en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 460 Mkr före avdrag för latent skatt.



## Catena i korthet

Catena utvecklar och förvaltar långsiktigt effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien. Genom samarbete och på ett hållbart sätt länkar vi Skandinaviens godsflöden.



**124** fastigheter  
**2 131** tkvm uthyrbar yta  
**26 667** Mkr fastighetsvärde



**5,6** år genomsnittlig kontraktstid  
**96,5** % ekonomisk uthyrningsgrad  
**35,3** % belåningsgrad

### Vision värd att investera i

Sedan Catena valde inriktning mot logistikfastigheter 2013 har visionen varit tydlig – Catena länkar Skandinaviens godsflöden. Tre företags specifika faktorer bidrar till att skapa värde och visar vägen framåt.



#### Fokuserad affärsmodell

Med en inriktning på strategiskt placerade logistikfastigheter har Catena etablerat värdefull specialistkompetens och erfarenhet – tillsammans med ett långsiktigt ägarskap säkerställer det Catenas starka ställning på marknaden och ger bolagets kunder en proaktiv partner som tar ansvar över tid.



#### Hållbar och effektiv projektutveckling

Utveckling och förädling är viktiga delar av Catenas affärsmodell och skapar förutsättningar för värdetillväxt i befintligt bestånd eller genom nybyggnadsprojekt. Med ett fokus på hållbara och effektiva logistikfastigheter i anslutning till viktiga logistiska nav kommer skalfördelar. En stor markreserv på strategiskt viktiga positioner möjliggör fortsatt tillväxt.



#### Långsiktiga kundrelationer bidrar till starkt kassaflöde

Ett starkt kassaflöde säkerställs genom långa relationer med en stor bredd av kunder där flera av dem tillhör marknadens största aktörer och många har samhällsbärande funktioner. Det utgör en trygg och stabil grund för Catena.

# Står starka i en föränderlig värld

Catenas hyresintäkter i perioden steg 12 procent till 1 150 Mkr och förvaltningsresultatet uppgick till 723 Mkr vilket är en ökning med 18 procent i jämförelse med samma period förra året. Catena har en stark finansiell ställning med en låg belåningsgrad och god säkerhetsmarginal i sina investeringar. Med starka långsiktiga trender i ryggen och en fortsatt efterfrågan på bolagets fastigheter intar Catena en unik marknadsposition med spännande möjligheter framåt.

## De bästa fastigheterna med de bästa kunderna

På Catena sätter vi ära i att utveckla och förvalta de bästa logistikfastigheterna på de bästa lägena med de bästa kunderna. Våra kunder är marknadsledande aktörer inom tillväxtsegment så som tredjepartslogistik ("TPL"), e-handel, livsmedel och läkemedel. Exempel på våra kunder är statligt ägda Postnord och delvis statligt ägda DHL inom TPL och Martin & Servera, Menigo, Apotea inom livsmedel och läkemedel. Starka underliggande trender driver tillväxten för dessa aktörer och en fortsatt utökning av deras logistikkapacitet väntas för att kunna möta dagens och framtidens behov. Det vi ser för tillfället är att TPL tar allt större andel av nya logistiktytor, en trend driven av e-handelsbolag som vill optimera sin kostnadsstruktur och strategiska beslut av bolagssektorer att göra varuflöden mer robusta och minska koldioxidavtrycket. Detta skifte är en del av den stora förändringen som nu sker där vi går ifrån ett logistiknätverk som bygger på "just in time" till ett större fokus på "just in case", eftersom företag behöver kunna hantera snabbt skiftande konsumentbeteenden och scenarier. Med vår unika markbank och sektorledande portfölj är Catena redo att stödja nuvarande och framtida kunder i denna transformation.

## Stark finansiell ställning

Möjliggjort av vår starka balansräkning och kassaflöden kan vi stödja våra kunder i deras tillväxtresa och vara en långsiktig partner oavsett konjunkturläge. Drivet av invasionen av Ukraina samt rådande energikris i Europa, har volatiliteten

på kapitalmarknaderna påverkat fastighetsbolagens möjlighet att anskaffa kapital. Att sja om vart inflation och räntor tar vägen är svårt, Catena har intagit en hållning med en låg belåningsgrad och en hög räntetäckningsgrad vilket borgar för utrymme att agera på möjligheter som dyker upp i denna tid samt genomföra våra projekt med goda marginaler. Detta, tillsammans med att övervägande del av våra hyreskontrakt är knutna till konsumentprisindex gör att vi kan parera effekten av högre inflation och räntor.

## Påskynda den gröna omställningen

För ett år sedan annonserade vi våra nya hållbarhetsmål som omfattar en målsättning om nettonoll växthusgasutsläpp till 2030. I linje med det accelererar vi nu våra gröna investeringar inom bland annat solcellsenergi. Då många av våra logistikankläggnings har stor takyta finns stort utrymme för solcellsinstallation. För många företag innebär energikrisen i Europa stora utmaningar men även nya möjligheter och attraktiv återbetalningstid för en grön investering vilket möjliggör en annan investeringstakt än tidigare. Det är med stor tillförsikt jag ser på möjligheterna framåt och resultaten inom hållbarhetsområdet Catena kan uppnå för vår omvärld, affär och våra kunder.

## Fortsatt lagbygge

Våra resultat med närmare 20 procent årlig genomsnittlig tillväxt av substansvärdet hade inte varit möjliga utan samtliga av våra medarbetare. I Catena är vi en dynamisk



grupp kollegor med varierande bakgrund och ålder. Vi har människor som har varit verksamma i fastighetsbranschen i över trettio år och nytillskott som bidrar med nya kunskaper och synsätt. Vi arbetar kontinuerligt för att förfina lagbygget och därmed är det glädjande att vi når höga jämförbara resultat i den årliga medarbetarundersökningen A Great Place to Work. Gemensamt för alla på Catena är den höga målsättningen och drivkraften vilket tillsammans med våra unika förutsättningar gör att vi står väl rustade för framtiden.

Helsingborg i oktober 2022  
Jörgen Eriksson, VD

# Intäkter och resultat

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 12 procent till 1 150 Mkr (1 027) vilket motsvarar 709 kr/kvm (660) korrigerat för engångseffekter om 6 Mkr. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 4,5 procent mot föregående år. Resterande intäktsökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner och engångseffekt kopplat till en förtida avflyttning.

Sedan februari 2022 har krisen i Ukraina haft en betydande påverkan på marknadsläget vilket tillsammans med eftereffekterna av Covid-19 pandemin bidragit till högre marknadsräntor och inflation. Catena har per idag ingen verksamhet eller affärskoppling i Ryssland eller Ukraina varför den affärsmässiga exponeringen är låg.

I princip samtliga bashyror löper med index, med vissa fall begränsningar, vilket gör att vi förväntar oss en effekt om cirka 90 procent av förändring i KPI, beräknat på hela avtalsportföljen.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -239 Mkr (-206), vilket motsvarar 148 kr/kvm (132). Väsentligt högre elpriser har ökat kostnaden per kWh vilket är huvudanledningen till den högre kostnaden per kvm i jämförelse med förra året. En stor del av kostnadsökningen vidarefaktureras till kund.

Fastighetsportföljen har ökat totalt 10 253 kvm i uthyrningsbar yta sedan samma period förra året på grund av förvärv och projekt.

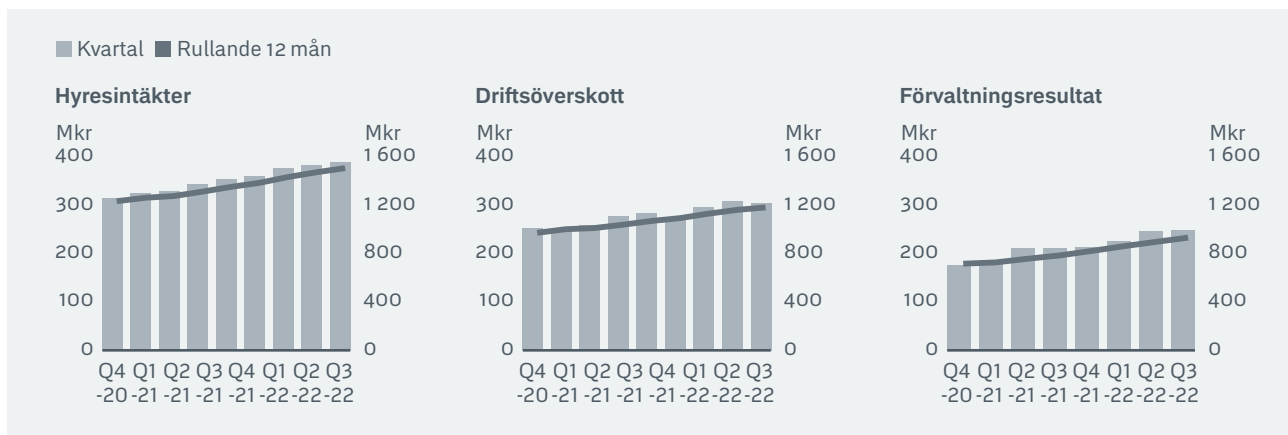
## Finansnetto

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leaseingskuld uppgick till -171 Mkr (-181) under perioden.

De lägre räntekostnaderna är drivet av omstruktureringar i swapportföljen och förmånligare lånevillkor. Vidare har kostnaderna för räntederivat påverkats positivt av att basräntan inte längre är negativ. De finansiella intäkterna har påverkats positivt under perioden dels av en finansiell lease avseende automation och en valutavinst om 14 Mkr kopplat till inköp av danska kronor under tredje kvartalet.



Catena arbetar aktivt med att bidra till stadsbilden genom uttrycksfulla fasader. På bilden visas fastigheten Plantehuset 3, ett uppskattat tillskott till Helsingborgs stad.



Hysesintäkter regioner												
Mkr	2022, jul-sep		2021, jul-sep		2022, jan-sep		2021, jan-sep		Rullande 12 mån		2021, jan-dec	
	Intäkt	Varav vidare-fakturerat.*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat.*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat.*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat.*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat.*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat.*
Stockholm	158	12	138	9	453	32	408	29	595	43	551	40
Helsingborg	72	6	66	4	215	16	197	13	284	21	266	17
Malmö	78	17	75	12	230	46	209	33	304	58	283	46
Göteborg	64	4	48	3	181	11	130	8	227	14	176	11
Jönköping	18	1	27	4	71	7	83	10	99	10	111	14
<b>Totalt</b>	<b>390</b>	<b>40</b>	<b>354</b>	<b>32</b>	<b>1150</b>	<b>112</b>	<b>1027</b>	<b>93</b>	<b>1509</b>	<b>146</b>	<b>1387</b>	<b>128</b>

\* Vidarefakturerade kostnader.

## Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 112 Mkr till 723 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 18 procent. De främsta anledningarna till det förbättrade förvaltningsresultatet är högre hyresintäkter och finansiella intäkter samt lägre finansiella kostnader.

Periodens resultat uppgick till 2 133 Mkr, vilket är 518 Mkr högre än föregående år. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 1 130 Mkr (1 260). Positiv hyresutveckling och färdigställda projekt är huvudanledningen bakom de positiva orealiserade värdeförändringarna. Värdeförändringen på derivat uppgick till 643 Mkr (152). Högre långa marknadsräntor under perioden har ökat värdet på derivatportföljen.

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Driftsöverskott regioner						
Mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
Stockholm	130	115	375	341	491	457
Helsingborg	55	50	168	153	219	204
Malmö	52	57	162	157	212	207
Göteborg	54	41	152	108	190	147
Jönköping	15	20	54	62	72	80
<b>Totalt</b>	<b>306</b>	<b>283</b>	<b>911</b>	<b>821</b>	<b>1184</b>	<b>1095</b>

Kvartalsöversikt								
	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4
Hysesintäkter, Mkr	390	383	377	360	354	344	329	326
Driftsöverskott, Mkr	306	310	295	274	283	279	259	251
Överskottsgrad, %	78,5	80,9	78,4	76,1	80,1	81,2	78,5	76,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	96,2	95,2	94,7	95,9	94,9	93,9	96,2
Förvaltningsresultat, Mkr	249	247	227	213	212	211	188	176
Periodens resultat, Mkr	273	951	909	1 077	513	346	756	722
Avkastning på eget kapital, %	1,8	7,0	7,8	10,1	5,2	3,6	8,8	10,0
Soliditet, %	50,7	50,0	45,1	43,5	42,3	41,5	41,1	37,2
Börskurs vid periodens slut, kr	331,00	371,20	569,00	564,00	474,00	458,20	385,00	385,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	6,18	5,47	4,70	5,08	5,09	5,16	4,57	4,53
Resultat per aktie, kr	6,32	21,04	22,04	26,13	12,42	8,40	19,95	19,15
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	375,58	372,15	347,74	323,74	292,75	278,40	276,29	245,08

# Kunder och fastighetsbestånd

## Löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2022	17	5	0,3
2023	183	219	14,2
2024	62	91	5,9
2025	56	220	14,2
2026	43	240	15,5
2027	21	137	8,9
2028+	68	635	41,0
<b>Totalt</b>	<b>450</b>	<b>1 547</b>	<b>100</b>

## Marknad och kundarbete

För att förbättra fastighetsbeståndet och öka uthyrningen arbetar Catena aktivt med befintliga och potentiella kunder. Catenas kundgrupp består främst av väletablerade tredjepartslogistikföretag, e-handelsföretag och detaljhandelsföretag – varav många har upplevt en stark tillväxt.

För att stärka kunderbudandet och nå unika marknadsmöjligheter tillämpar Catena ett personligt och långsiktigt förhållningssätt i kundarbetet. Det stora kontaktnätet tillsammans med ett starkt varumärke gör att kunder kan känna en trygghet med Catena som partner.

## Kund- och avtalsstruktur

Logistikfastigheter skiljer sig från traditionella fastigheter. Strukturen för en hyresgäst kan variera sett till antal fastigheter, kontraktslängd samt hyresnivå. Bland Catenas största hyresgäster finns statligt ägda PostNord och delvis statligt ägda DHL som tillsammans står för 18 procent av totala kontraktsvärdet. Dessa två aktörer har 33 enskilda kontrakt gällande 28 fastigheter vilket ger en diversifierad hyresstruktur kopplad till den enskilda hyresgästen. Vakansrisken bedöms som liten då alternativen för att ersätta den större logistikinfrastruktur vi kan erbjuda är begränsad.

## Fastighetsvärdering

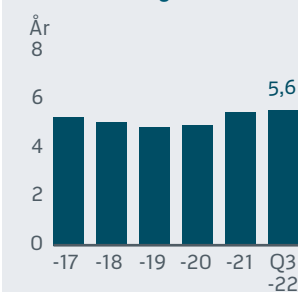
Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under perioden har cirka 76 procent av fastighetsbeståndet värderats externt. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa sina interna värderingar visar en höjning under kvartalet om 0-25 baspunkter av marknadens direktavkastningskrav, samtidigt som inflationsantagandet ökat för de närmsta två åren. Detta har påverkat värdeförändringen under kvartalet med -123 Mkr. För perioden som helhet har de realiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter främst uppstått som en effekt av lägre direktavkastningskrav, omförhandlade hyreskontrakt, väl genomförda projekt och uppgick till 1 130 Mkr. Detta motsvarar 4,4 procent av totala portföljvärdet före justering. Catenas fastigheter har per den 31 september 2022 värderats till ett vägt genomsnittligt direktavkastningskrav om 5,2 procent. En av de parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är hyresutveckling och förändring av direktavkastningskravet.

## Känslighetsanalys

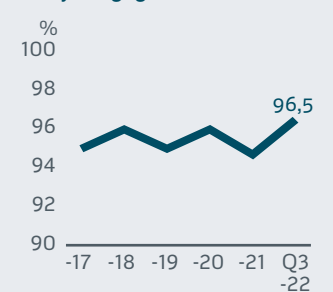
	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav, procentenheter	+0,5	2 908
	-0,5	2 573
Antagen årlig hyresutveckling, procentenheter	+0,5	525
	-0,5	-361

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2021, sidan 99.

## Genomsnittlig kontraktstid



## Uthyrningsgrad

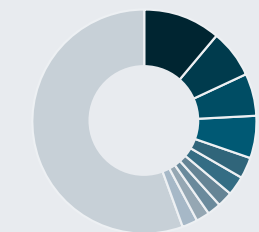


## Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



- Logistik och transport, 39%
- Dagligvaror, 24%
- Sällanköpsvaror, 17%
- Sjukvård, 4%
- Bygg och inredning, 3%
- Industri, 3%
- Paketering, 2%
- Statlig, 2%
- Övrigt, 6%

## 10 största hyresgästerna, kontraktsvärde



- DHL, 11%
- PostNord, 7%
- ICA, 6%
- Martin & Servera, 6%
- Boozt, 3%
- Nowaste Logistics, 3%
- Intervare, 2%
- Dagab, 2%
- Menigo Foodservice, 2%
- NTG Nordic Transport Group, 2%
- Övriga, 56%

### Hållbara fastigheter

Catena arbetar för att skapa hållbara fastigheter genom att titta på byggnadens hela livscykel. Med hjälp av energiprojekt och miljöcertifieringar säkerställer Catena att byggnaderna har en effektiv förbrukning i driften, en hälsosam inomhusmiljö och att krav på val av material vid projekt höjs. Verksamheten arbetar aktivt för att öka kunskapen kring utsläppen som uppstår vid byggprojekt och lösningar som leder till minskning av dessa bland annat genom återbruk av material.

Alla Catenas nybyggnationer certifieras med lägst Miljöbyggnad Silver, eller Breeam-in-use Very good. Under 2022 har ytterligare 9 procent av den totala uthyrningsbara ytan miljöcertifierats. Totalt är 511 505 kvm certifierat, vilket motsvarar 24 procent av total uthyrningsbar yta. Dessutom har Catena påbörjat certifiering enligt Breeam-SE på ett antal större nybyggnadsprojekt för att vässa kraven kring hållbarhet ytterligare.

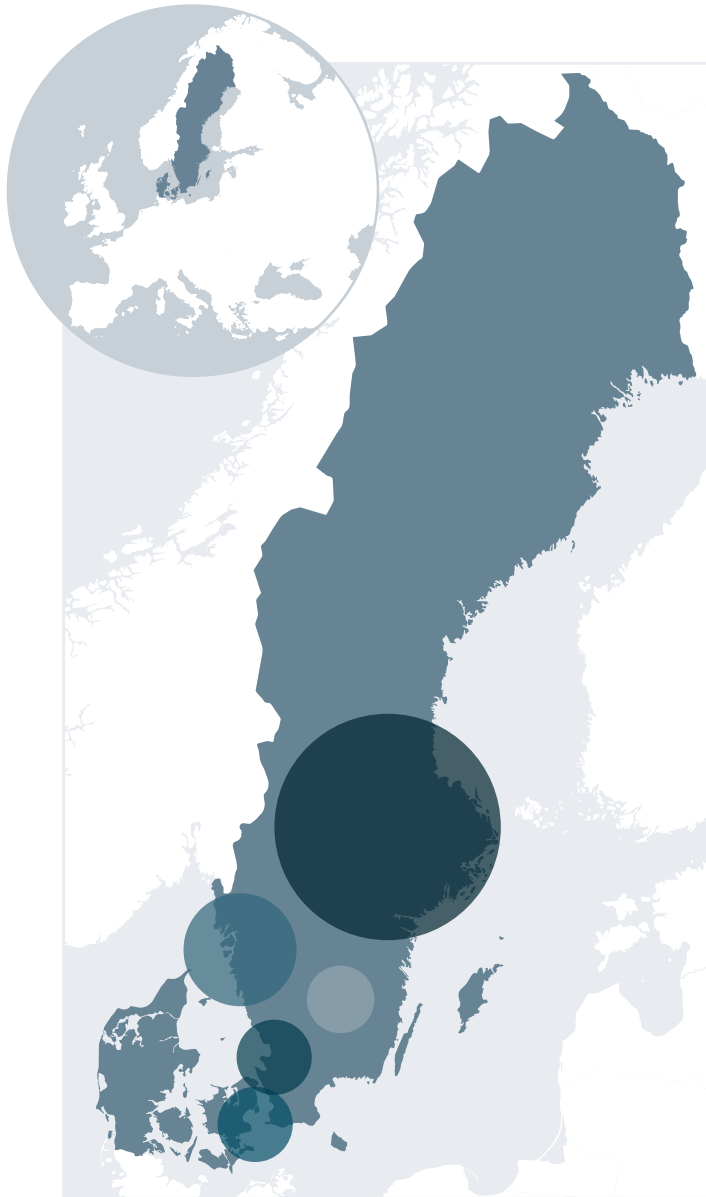
Totalt finns 26 solcellsanläggningar på Catenas tak, dessa beräknas uppnå en beräknad toppeffekt om cirka 10 152 kWp, vilket ger en beräknad elproduktion på cirka 8 552 MWh per år.

### Aktiv förvaltning

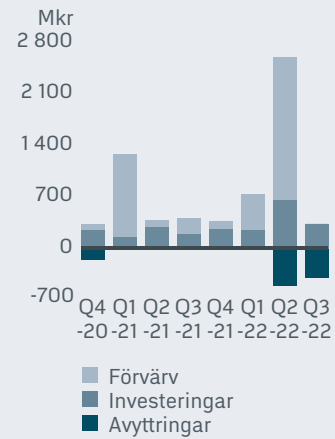
Catenas förvaltning är anpassad efter fastigheternas geografiska läge och verkar utifrån de fem regionerna Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö (som även omfattar Danmark) och Stockholm (som även omfattar norra Sverige). Den kundnära affärsstrukturen ger Catena stora möjligheter att hantera det växande beståndet och utveckla verksamheten på såväl kort som lång sikt.



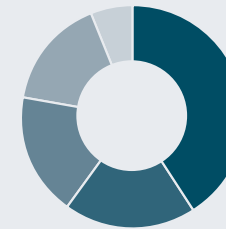
Apotea är Sveriges största nätapotek och har vuxit kraftigt senaste åren. Bolaget har sitt centrallager, som Catena äger och förvaltar, i Morgongåva nära Uppsala. Anläggningen har även en betydande solcellsinstallation.



### Förvärv, investeringar och avyttringar



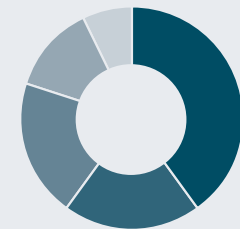
### Hyresvärde per region



Stockholm, 41%  
Helsingborg, 19%  
Malmö, 18%  
Göteborg, 16%  
Jönköping, 6%

**Totalt: 1 603 Mkr**

### Fastighetsvärde per region



Stockholm, 41%  
Helsingborg, 19%  
Malmö, 18%  
Göteborg, 17%  
Jönköping, 5%

**Totalt: 26 667 Mkr**

### Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
● Stockholm <sup>1</sup>	46	833	10 882	653	95	621	83
● Helsingborg	26	480	5 107	310	97	302	78
● Malmö <sup>2</sup>	22	322	4 809	294	97	286	70
● Göteborg	20	349	4 603	260	99	256	84
● Jönköping	10	147	1 266	86	95	82	75
<b>Totalt</b>	<b>124</b>	<b>2 131</b>	<b>26 667</b>	<b>1 603</b>	<b>97</b>	<b>1 547</b>	<b>79</b>

<sup>1</sup> Inkluderar fastigheterna norr om Stockholm.

<sup>2</sup> Inkluderar fastigheterna i Danmark.



### Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under perioden förvärvat tre markfastigheter till ett sammanlagt värde om 482 Mkr. Två är belägna på Stockholm Syd-området utanför Södertälje och en i Landvetter utanför Göteborg. Bolaget har även sålt två mindre markfastigheter i Umeå. Vidare har bolaget under perioden sålt fem fastigheter i Jönköping, Trelleborg, Kista och Växjö. Fastigheterna är av äldre karaktär med begränsad utvecklingspotential. Catena tillträdde under andra kvartalet Halmslätten Fastighets AB:s fastigheter i Halmstad och Umeå som förvärvades för 1 520 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt.

Dessutom har investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter gjorts med 998 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under perioden har skett i Plantehuset 3 på Logistikposition Tostarp utanför Helsingborg där Catena under kvartalet färdigställde ett nytt distributionslager om 15 000 kvm samt en tillbyggnad på 5 000 kvm. Vidare har större markförberedande arbete skett på del av Dansered 1:64 vid Landvetters flygplats. Även större nybyggnation har skett på Bunkagården Mellersta 1 i Helsingborg där Catena uppfört ett logistiklager om 16 500 kvm med PostNord som hyresgäst.

Större hyresgästanpassningar har gjorts på bland annat fastigheterna Adaptern 1 i Norrköping, på Törsjö 2:49 i Örebro och Magasinet 3 i Södertälje.

### Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	23 400	126
Förvärv *	1 937	5
Investeringar i befintliga fastigheter	998	-
Försäljningar *	-906	-7
Omräkningsdifferenser	108	-
Orealiserade värdeförändringar	1 130	-
<b>Fastighetsbestånd per 30 september 2022</b>	<b>26 667</b>	<b>124</b>

\* Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

### Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr*	Hyresintäkt/år, Mkr
Dansered 1:66	2022-01-04	Göteborg	Härryda	mark	189	0
Ånsta 2:10	2022-01-13	Stockholm	Nykvarn	mark	179	0
Ånsta 2:11	2022-01-13	Stockholm	Nykvarn	mark	114	0
Vrangelsro 5:4	2022-04-13	Göteborg	Halmstad	49 980	1 000	43
Logistiken 3	2022-04-13	Stockholm	Umeå	23 005	520	23
<b>Totalt</b>				<b>72 985</b>	<b>2 002</b>	<b>66</b>

### Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Älghunden 3	2022-04-01	Jönköping	Jönköping	3 738	42	12
Ätthögen 2	2022-04-01	Jönköping	Jönköping	8 709	99	36
Terminalen 1	2022-04-29	Malmö	Trelleborg	24 292	129	1
Magneten 6	2022-05-03	Stockholm	Umeå	mark	24	3
Magneten 3	2022-05-03	Stockholm	Umeå	mark	11	1
Fröträdet 1	2022-06-10	Jönköping	Växjö	68 580	260	-1
Vanda 1	2022-07-13	Stockholm	Kista	23 487	460	48
<b>Totalt</b>				<b>128 806</b>	<b>1 025</b>	<b>100</b>



Under andra kvartalet sålde Catena fastigheten Fröträdet 1 i Växjö till hyresgästen Alwex.

# Fastighetsutveckling

Catena har en ambition att växa genom investeringar i utvecklingsprojekt. Det innefattar både investeringar i tillbyggnad och förädling av befintliga fastigheter samt nyproduktion och utveckling av bolagets markbank. Genom att förvalta det nuvarande beståndet väl och utveckla nya moderna logistikfastigheter genererar Catena ett starkt värde för alla sina intressenter.

## Markbank

Catena har per rapportdagen en total potentiell markbank om cirka 4,7 miljoner kvm i strategiska logistiklägen, primärt i Sverige. Markbanken består av marktillgångar i egen bok, via option och via joint ventures. Per periodens utgång uppgår mark i egen bok till cirka 2,3 miljoner kvm varav cirka 1,3 miljoner kvm är detaljplanelagt.

I normalfallet begränsas affärsrisken genom att mark förvärvas med en option där tillträde till marken sker först när detaljplanen vinner laga kraft. Historiskt har Catena framgångsrikt förvärvat råmark i tidiga skeden som har goda, framtida möjligheter att få en godkänd detaljplan för etablering av logistikfastigheter. Per utgåendet av perioden är 18 procent av markbanken detaljplanelagd och 49 procent är i en pågående process att få en godkänd detaljplan. Vid en fullt detaljplanelagd markbank uppskattar Catena att den totala byggrättsvolymen uppgår till 1,7 miljoner kvm.

Catena har under lång tid utvecklat värdefull kompetens för att tidigt identifiera attraktiva marktillgångar och noggrant kunna följa detaljplansprocessen. Långvariga relationer med kommuner och näringsliv skapar också unika förvärvsmöjligheter och Catenas strukturerade hållbarhetsarbete bidrar till att göra Catena till en attraktiv partner för nya samarbeten.

## Catena hjälper Carepa att expandera



📍 Ängelholms kommun

📏 7 000 kvm

✅ Prognos, detaljplan: Klar

🌿 BREEAM Very Good

Carepa är en snabbväxande leverantör av förbrukningsmaterial och är i behov av utökad logistikyta för att fortsätta expandera. Catena kommer uppföra en ny anläggning om cirka 7 000 kvm på fastigheten Norra Varalöv 31:11 som ligger i anslutning till Carepas nuvarande lokaler som också ägs och förvaltas av Catena. Målsättningen är att anläggningen minst ska certifieras enligt BREEAM Very Good och taket förbereds för en solcellsanläggning.

## Nyproduktion

Ökad efterfrågan från investerare och ökat kundbehov för moderna och hållbara logistikfastigheter bidrar till en kraftig obalans mellan efterfrågan och utbud av attraktiv mark, i synnerhet eftersom planprocesser ofta är förknippade med långa ledtider. Det här fenomenet sätter fart på markpriser och synliggör värdet av Catenas markreserv samt ger bolaget en unik konkurrensfördel. Befintlig markbank möjliggör en framtida investeringsvolym om uppskattningsvis cirka 15 Mdkr med signifikanta värdejusteringar vid färdigställande. Historiskt har vi befunnit oss på en marginal över marknadens avkastningskrav på uppemot 2–3 procentenheter i samband med nyproduktion.

I normalfallet startar vi nya projekt först när vi har tecknat hyreskontrakt med kund för att säkerställa en god säkerhetsmarginal.

## Utveckling av befintligt bestånd

Catena arbetar kontinuerligt för att effektivisera och utveckla befintligt bestånd. Genom lokal närvaro och tack vare en egen förvaltningsorganisation skapar vi nära relationer med våra hyresgäster och optimala förutsättningar för ständiga förbättringar i fastigheterna över tid. Catena har ett evighetsperspektiv med sitt ägande och utforskar kontinuerligt nya sätt att höja standard och effektivitet. På så sätt kan vi minska driftkostnader och klimatavtryck vilket förbättrar fastigheterna över tid och gör dem mer attraktiva för både befintliga och nya hyresgäster.

Logistikfastigheter uppförs oftast på större markområden där möjlighet till expansion finns. I takt med växande godsflöden drivet av bland annat tillväxten inom e-handeln behöver våra hyresgäster ofta möjlighet att bygga ut en befintlig fastighet för att kunna hantera större volymer. Genom att vi kan erbjuda detta stärks kunderbudandet och tillväxtpotentialerna, både för Catena och våra hyresgäster.

### Större pågående projekt<sup>1</sup>

Projekt	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat per Q3 2022, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart <sup>2</sup>
Lager, Tostarp	Plantehuset 3	Helsingborg	15 000	8	124	116	0	Q3 2022
PostNord	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	16 500	8	132	132	100	Q4 2022
ICA	Planeraren 2	Borlänge	3 570	5	90	2	100	Q1 2023
SGD	Statorn 31	Norrköping	8 400	6	115	14	100	Q3 2023
Lekia	Sockret 4	Malmö	18 700	13	208	57	62	Q1 2024
MM-Sport	Dansered 1:66	Härryda	41 810	30	449	159	21	Q2 2024
Elgiganten	Hyltena 1:98	Jönköping	86 600	45	813	60	100	Q2 2024
Menigo, Landvetter	Dansered 1:66	Härryda	42 300	38	607	115	100	Q3 2024
Carepa	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	6 900	5	83	3	100	Q3 2024
<b>Totalt pågående större projekt</b>			<b>239 730</b>	<b>158</b>	<b>2 621</b>	<b>658</b>		

<sup>1</sup> Mindre hyresgäst Anpassningar 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.

### Större möjliga projekt

Område	Kommun	Total markyta, kvm	Ägarandel, %	Prognos byggklar mark
<b>Ägda/delägda (i urval)</b>				
Stockholm Syd	Nykvarn/Södertälje	450 000	100	Omgående
Logistikposition Sunnanå	Burlöv	120 000	100	Omgående
Folkestaleden	Eskilstuna	75 000	100	Omgående
Köpingegården	Helsingborg	46 000	100	Omgående
Mappen	Linköping	40 000	100	Omgående
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	30 000	100	Omgående
Logistikposition Söderåsen	Bjuv	566 000	100	Q1 2023
Örebro Syd	Örebro	920 000	34	Q3 2023
E-City Engelholm	Ängelholm	490 000	100	Q4 2024
Logistikposition Järna	Södertälje	1 000 000	50	Q2 2026
<b>Option</b>				
Logistikposition Ramlösa	Helsingborg	144 000		Q4 2022
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000		Q1 2025

# Catenas hållbarhetsarbete



## Våra hållbarhetsmål från 1 januari 2022

- Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030
- Hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030
- 100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad till 2030
- Certifierade som Great Place to Work med ambition att nå TrustIndex om 85 procent till 2025 (branschsnitt i Sverige om 82 procent)
- Utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners och vår miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen



I linje med målsättningen att vara nettopositiv gällande biodiversitet planterar Catena ängar och bygger insektshotell på bolagets markområden.

Hållbarhet är en strategisk horisont som Catena verkar utifrån. Catena följer utvecklingen av EU-taxonomin och rapporterar på föreslagna parametrar. Catena har skrivit under FN:s Global Compact och bolagets klimatmål för Scope 1 och 2 är godkända av SBTi (Science Based Target), vidare är Catenas samtliga mål inom hållbarhet linjerade mot 2025 och 2030.

### **Mål:** Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030

Utsläpp i hela värdekedjan ingår i Catenas nettonoll mål, inklusive våra indirekta utsläpp i Scope 3. Energianvändning har per kvm minskat stadigt sedan 2017, och för rullande 12 månader är energianvändning 110 kWh/kvm. Dessa siffror är inklusive verksamhetsdel, se tabell på sidan 13. Catenas uthyrningsbara yta har ökat genom nybyggnationer, utbyggnader och förvärv. Under 2022 har Catenas växthusgasutsläpp ökat, jämfört med samma period 2021, på grund av att vi har färdigställt fler projekt och vår största påverkan är miljöpåverkan i byggprojekt. För att minska utsläppen arbetar Catena med CO<sub>2</sub>-budgetar i alla nybyggnationer, tillbyggnader samt ombyggnationer. Fler nyckeltal relaterade till målet om nettonoll växthusgasutsläpp till 2030 redovisas på sidan 24.

### **Mål:** Nettopositivt gällande biodiversitet till 2030

Catenas markareal är cirka 8,5 miljoner kvm, fördelad på 124 fastigheter. Catena arbetar aktivt med att främja biodiversitet i både befintligt bestånd samt nybyggnadsprojekt. Vi använder oss av externa ekologer som utvärderar våra fastigheter och sammanställer förslag på åtgärder i syfte att främja biologisk mångfald och ekosystemtjänster, vilka samlas i en ekologirapport. Exempel på projekt är omvandling av gräsytor till ängsområden och uppsättningen av insektshotell och fågelholkar. Catena använder sig av Boverkets vägledning för ekosystemtjänster som Naturvårdsverket tagit fram.

### **Mål:** 100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad till 2030

Catena har som mål att alla fastigheter ska miljöcertifieras med lägst Miljöbyggnad Silver till 2030. Totalt är 24 procent av den uthyrningsbara ytan miljöcertifierad, en ökning med 5 procentenheter från föregående kvartal.

### **Mål:** Certifierade som Great Place to Work med TrustIndex 85 procent till 2025

Vi strävar efter att ha en jämställd arbetsstyrka i samtliga delar av vår organisation. Jämställdhet är en viktig parameter i Catenas övergripande hållbarhetsarbete och omfattar områden som rättvisa, lönsamhet och hälsa. I tredje kvartalet har Catena 54 fast anställda varav 18 kvinnor och 36 män. En underliggande strategi för att uppnå målet om att vara certifierade som Great Place to Work är att 75 procent av de anställda ska nyttja friskvårdsbidraget, i tredje kvartalet är det 60 procent som utnyttjat möjligheten.

### **Mål:** Utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen.

I enlighet med våra interna ledningssystem arbetar vi systematiskt med att godkänna våra leverantörer utifrån bland annat kriterier kring miljö. Under tredje kvartalet har vi deltagit bland annat på Stora Logistikdagen där vi deltog i paneldiskussion om hållbarhet, samt gav vår syn på omvärldsläget. Vi fullföljer även vårt lokala engagemang med Helsingborgs Stad genom Helsingborgsdeklarationen och Helsingborgs klimatavtal.

### Catena välkomnar EU:s taxonomi

Vi identifierar att 100 procent av Catenas verksamhet faller inom de sju aktiviteter som taxonomi beskriver för bygg- och fastighetssektorn och Catenas verksamhet är till 100 procent "eligible" enligt EU:s taxonomi. Catena äger, förvaltar och utvecklar logistikfastigheter och uppskattar att vår huvudsakliga aktivitet är förvärv och ägande (aktivitet 7.7) då i stort sett alla driftskostnader och merparten av våra investeringar kopplas till denna aktivitet. Resterande avser investeringar kopplade till aktiviteten uppförande av nya byggnader (aktivitet 7.1) samt renovering av byggnader (aktivitet 7.2).

### EU-taxonomi

	2022		Ej eligible, %
	jan-sep, Mkr	Eligible, %	
Omsättning <sup>1</sup>	1 150	100	0
Investeringar <sup>2</sup>	2 935	100	0
Kostnader <sup>3</sup>	62	100	0

<sup>1</sup> Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen.

<sup>2</sup> Investeringar (Capex) avser aktiverade utgifter som höjer värdet på våra fastigheter, inklusive om-/tillbyggnader, förvärv och nybyggnation.

<sup>3</sup> Kostnader (Opex) avser direkta utgifter för skötsel, reparation och underhåll av fastigheter.

### Preliminär uppskattning av Catenas fastighetsportfölj

	EPC* A, B, C	Övrigt	Total fastighetsportfölj	Andel i % förenligt med EU:s taxonomi
Fastighetsvärde, Mkr	17 992	8 675	26 667	67
Uthyrningsbar yta, kvm	1 476 604	654 668	2 131 272	69
Antal fastigheter	63	61	124	51

\* EPC står för Energy Performance Certificate och likställs med energiklasser.

### Betyg och utmärkelser



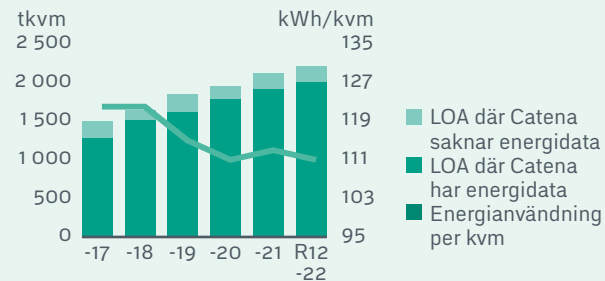
ESG Risk Rating

15.5

Updated Oct 5, 2021



### Energiintensitet, 2017-2022



Catenas anläggningar har betydande takytor som möjliggör storskalig solcellsinstallation där energin kan nyttjas av hyresgästen.

# Finansiering

## Finansiell position – en sammanställning

	2022-09-30	Finans-policy	2021-09-30
Räntebärande skulder, Mkr	10 876		10 415
Andel grön finansiering, %	28,4	>50	21,0
Soliditet, %	50,7	>40	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	>2,0	4,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,3	>2,5	3,2
Antal kreditgivare, st	11	>7	11
Kreditrating	BBB-	Lägst IG	BBB-
Belåningsgrad, %	35,3	<50	44,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3		3,0
Räntesäkringsgrad, %	68,3		66,5
Snittränta, %	2,7		2,1
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	3 808		2 684

Att utveckla, äga och förvalta logistikfastigheter ställer krav på god tillgång till kapital. Kombinationen av en väl diversifierad finansiering och en attraktiv fastighetsportfölj som genererar starka kassaflöden skapar utrymme för fortsatt hållbar tillväxt.

### Catenas finansieringsstrategi

Catena arbetar kontinuerligt för att uppnå en ändamålsenlig kapitalstruktur vilken styrs av affärsmässiga motiv samt av en finanspolicy som beslutas av och vid behov revideras av styrelsen. Catena styr sin finansiella ställning genom att följa upp utvalda nyckeltal som på olika sätt bidrar till att hantera finansiella risker.

Genom att aktivt verka för att bibehålla en god säkerhetsmarginal kopplad till belåningsgrad, soliditet och räntetäckning säkerställer vi en långsiktigt attraktiv kreditprofil för investerare och långgivare. Tillsammans med starka kassaflöden från det befintliga beståndet och nyutvecklade fastigheter genereras hållbar tillväxt till våra intressenter över lång tid. I linje med denna målsättning vill vi uppnå och bibehålla ett kreditbetyg om lägst Investment Grade vilket bolaget har idag via Nordic Credit Rating (BBB-).

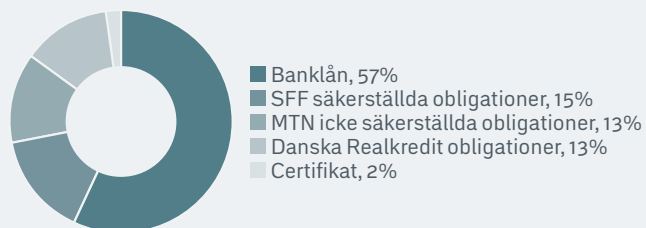
### Marknadsläget

Med anledning av en stigande inflation och det geopolitiska läget har marknadsräntorna stigit under 2021 och accelererat under 2022. Den femåriga SWAP-räntan i Sverige har vid utgången av kvartalet stigit till 3,3 procent (0,5) och den danska motsvarigheten har stigit till 3,2 procent (0,1). Catena ser för tillfället en avvaktande hållning på obligationsmarknaderna då händelseförloppet kopplat till krisen i Ukraina utvecklas hastigt. Det leder till ett mindre antal nytugivningar på primärmarknaden samt högre kreditspreadar vilket i sin tur höjer refinansieringskostnader för bolag som har obligationslån som löper ut i närtid. Catena har en stark finansiell ställning med en hög räntetäckningsgrad, låg belåningsgrad och en stor andel fasta räntor vilket ger en god motståndskraft åt nuvarande utmanande marknadssituation. Vi bedömer att bolaget har goda möjligheter att fortsätta finansiera verksamheten till attraktiva villkor och upplever ett starkt förtroende från befintliga kreditgivare.

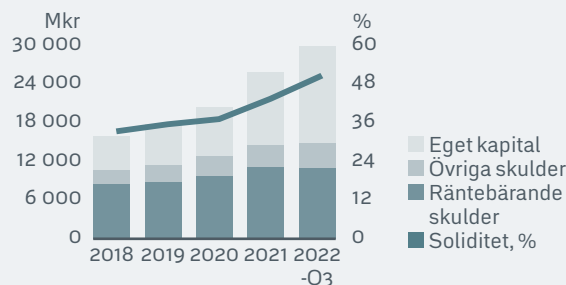
### Utestående obligationer

Mkr	Räntevilkor, %	Löptid, år	Förfall, årtal
950	1,35+Stibor 3M	4	2025
450	1,588	4	2025

### Finansieringskällor



### Kapitalstruktur



### Finansiering och likviditet

Under det tredje kvartalet har Catenas belåning minskat med 38 Mkr som en effekt av förvärv och försäljningar. Belåningsgraden uppgår till 35,3 procent vilket medför en trygg och samtidigt flexibel möjlighet att fortsätta investera i utvecklingsprojekt. Under året har vi utökat våra bekräftade och outnyttjade kreditlöften vilka nu totalt uppgår till 2,6 Mdkr där 2,3 Mdkr var utnyttjad på balansdagen. Tillsammans med en kassa på 1 458 Mkr finns det en betryggande buffert för att hantera refinansieringar och samtidigt vidareutveckla projektportföljen och/eller titta på förvärv.

## Kapital- och räntebindning

Catena eftersträvar en förutsägbar finansiering och söker därmed en diversifierad uppsättning av finansieringskällor med spridd kapitalbindningsstruktur. För att minska ränterisken i låneportföljen arbetar Catena med fasträntelån och räntederivat för att justera spridning på ränteförfall och för att justera genomsnittlig räntebindningstid. Under tredje kvartalet köpte Catena nya swappar för nominellt 350 Mkr med 10 års duration för att utöka bolagets räntesäkringsgrad ytterligare. Vid periodens slut uppgick fasträntelånen inklusive ränteswappar till 68 procent av totala räntebärande skulder vilket mildrar effekten av de ökade marknadsräntor vi upplevt under året. Räntebindningstiden uppgår till 3,3 år (3,0).

Bankfinansiering utgör den mest betydande delen av bolagets finansiering. Utöver det finns en andel kapitalmarknadsfinansiering, dels genom företagscertifikat upp till max 2 Mdkr och dels genom obligationer (MTN) på den nordiska marknaden med en ram upp till 5 Mdkr.

Utöver Catenas egna MTN-program har vi en indirekt möjlighet att låna säkerställd kapitalmarknadsfinansiering genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF) som till lika delar ägs av Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs. På balansdagen uppgick den utestående volymen till 1 620 Mkr

(1 706). MTN-programmet uppgår i sin helhet till 12 Mdkr. SFF innehar en kreditrating motsvarande BBB+ från NCR. Mer om SFF finns att läsa på [Svenskfastighetsfinansiering.se](https://www.svenskfastighetsfinansiering.se).

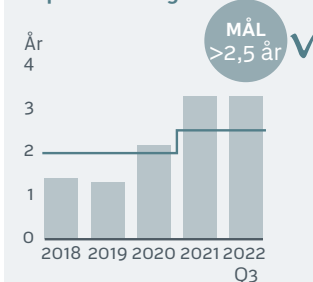
Catena säkerställer alltid tillräckliga backup faciliteter och utreder flera finansieringsmöjligheter för att minska refinansieringsrisken och förlänga kapitalbindningen. Av den kreditvolym som förfaller inom 12 månader är cirka 1 Mdkr färdigförhandlad och Catena för en positiv förhandling om resterande del. På balansdagen uppgick säkerställd skuld till 84,7 procent av låneportföljen vilket motsvarar en säkerställd belåningsgrad om 29 procent. På balansdagen uppgick det verkliga värdet av räntederivat, tillhörande nivå 2 i värderingshierarkin, till 522 Mkr (-191), och värdeförändringen påverkade resultaträkningen med 643 Mkr (152).

## Den gröna omställningen

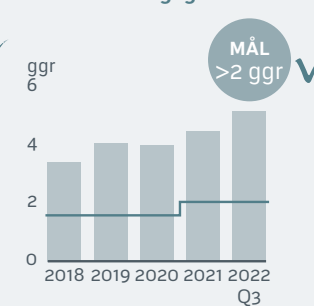
Catena arbetar målmedvetet för att anpassa verksamheten till bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. På balansdagen uppgick den gröna delen av låneportföljen till 28 procent och till senast 2025 ska minst 50 procent vara klassificerad som grön finansiering.

## FINANSIELLA MÅL

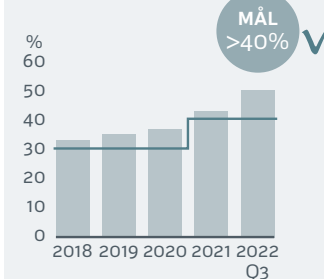
### Genomsnittlig kapitalbindning



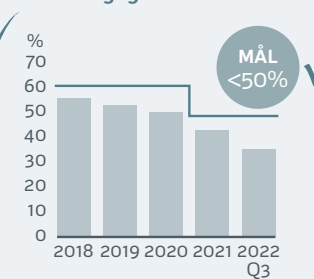
### Räntetäckningsgrad



### Soliditet



### Belåningsgrad



## Kapital och räntebindning

År	Mkr	Kapitalbindning		Räntebindning inklusive derivat		
		Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, % *
0-1	3 964	36,5	2,9	4 356	40,1	0,9
1-2	2 349	21,6	3,0	0	0,0	0,0
2-3	1 805	16,6	2,7	1 858	17,1	3,8
3-4	178	1,6	2,7	579	5,3	1,0
4-5	1 307	12,0	3,3	600	5,5	3,3
5-	1 273	11,7	1,9	3 483	32,0	4,4
<b>Totalt</b>	<b>10 876</b>	<b>100,0</b>	<b>2,8</b>	<b>10 876</b>	<b>100,0</b>	<b>2,7</b>

\*Marginalen är jämnt fördelad över förfallostrukturen på rörliga lån med effekt av swappportföljen.

### Covenanter och finansiellt stresstest

Catenas låneportfölj och medföljande kreditavtal innehåller begränsningsklausuler s.k. covenanter med nyckeltal som ej får under- alternativt överskridas vilket kan riskera exempelvis en tvingande återbetalning av lånen. De vanligaste nyckeltalen är belåningsgrad och räntetäckningsgrad vilket även gäller för Catenas covenanter. Covenanterna specificerar att belåningsgraden inte får överstiga mellan 60–70 procent och räntetäckningsgraden inte får understiga mellan 1,5 och 2,0. Catena har en tillfredsställande säkerhetsmarginal gentemot nyckeltalen och arbetar kontinuerligt med riskkontroll. Detta arbete sker genom kritisk granskning av alla större investeringsbeslut samt vid jämna intervall stresstestning av balansräkningen.

För att illustrera Catenas finansiella motståndskraft anges ett finansiellt stresstest nedan. Stresstestet antar två momentana scenarier där stigande avkastningskrav och hyror får en inverkan på Catenas finansiella ställning. Båda scenarierna är illustrativa och tar ansats i Catenas finansiella ställning per Q3 2022:

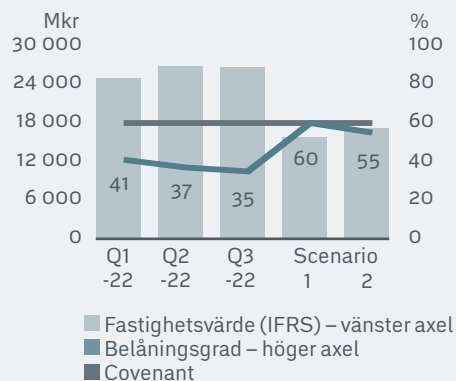
#### Scenario ett – Avkastningskraven höjs, ingen hyresökning

- Avkastningskrav på fastighetsportföljen stiger momentant med 2 procentenheter
- Höjningen motsvarar en nedgång på marknadspriserna med 40 procent vilket leder till att Catenas belåningsgrad ökar till 60 procent

#### Scenario två – Avkastningskraven höjs, hyror stiger

- Avkastningskravet på fastighetsportföljen stiger momentant 2 procentenheter
- Hyresintäkterna stiger momentant 5 procent
- Höjningen av avkastningskravet med 2 procentenheter tillsammans med stigande hyror om 5 procent leder till en belåningsgrad om 55 procent

### Finansiellt stresstest



### Räntetäckning

I linje med att parera effekterna av högre marknadsräntor samt kvarhålla en motståndskraftig finansiell position arbetar Catena med en aktiv räntebindningsstrategi. Kombinerad med ett starkt kassaflöde kan Catena mitigera effekterna av högre upplåningskostnader. Per periodens utgång har Catena en räntebindning om 3,3 år och en räntesäkringsgrad 68 procent. Det betyder att högre marknadsräntor får en fördröjd effekt på Catenas resultat vilket är viktigt för att hyresnivåerna ska hinna justeras för att möta högre räntekostnader. Merparten av Catenas hyreskontrakt innehåller inflationsklausuler som justerar hyresnivåer med inflation. För att illustrera effekten av förändrade räntenivåer återges en räntekänslighetstabell.

### Räntekänslighetsanalys

Marknadsränta (Stibor, Cibur)	+1%	-1%
Räntekostnad + ökning/- minskning, Mkr	+32	-32





# Marknadsutveckling

## Utvecklingen för logistikfastigheter

Drivkrafterna för logistikfastigheter har sin grund i globala megatrender där bland annat flytten av varor behöver ske snabbare, mer effektivt och hållbart. En ökande befolkning tillsammans med urbanisering skapar nya behov av moderna logistikfastigheter för att försörja framförallt de växande städerna. Det, tillsammans med digitaliseringstrenden, har förändrat människors konsumentbeteenden och preferenser vilket accelererar behovet av ny infrastruktur. Dessa megatrender gynnar e-handeln som i Sverige har vuxit från 14 Mdkr i försäljningsvolym 2006 till 130 Mdkr 2021. Idag står e-handeln för 15 procent av den totala detaljhandelsförsäljningen i Sverige. PostNord uppskattar att vid 2030 kommer e-handeln stå för 30 procent av den totala detaljhandelsvolymen. Det innebär ökande gods- och varuflöden och därmed ett starkt behov av moderna logistikanläggningar.

Synen på logistikfastighetssegmentet har förändrats i takt med den ökade efterfrågan på logistikanläggningar hos e-handelsbolag, tredjepartslogistikföretag och kylförvaringsbolag. Processen för att konvertera mark för att etablera logistikfastigheter kan uppgå till 5–10 år och värderingarna stiger när utbudet av moderna logistikfastigheter i rätt lägen begränsas. Tillsammans med en ökad transaktionsvolym i form av tilltagande andel internationella investerare har detta bidragit till att avkastningskraven för logistikfastigheter har minskat kraftigt senaste åren. Catena förutspådde detta paradigmskifte och är därför ett ledande logistikfastighetsbolag med modernt och växande fastighetsbestånd.

## Makroutveckling

Catena är en aktiv part på finansmarknaderna för att finansiera både organiska och icke organiska tillväxtinitiativ till en attraktiv säkerhetsmarginal och goda villkor. Vi följer utvecklingen på räntemarknaderna noggrant för att säkerställa en attraktiv finansiering av bolagets verksamhet.

Under året har krigsutbrottet i Ukraina lett till en avvaktande hållning på obligationsmarknaderna, vilket tillsammans med ökade inflationsförväntningar som kommer av effekterna av Covid-19, har drivit räntorna uppåt. Centralbankerna med amerikanska Federal Reserve i spetsen befinner sig mitt i en aggressiv räntehöjningscykel för att stävja inflationstakten. Som följd av högre inflation och räntor indikerar flera makroindikatorer risk för recession. Catena har en stark ställning finansiellt och mot bakgrund av att merparten av hyreskontrakten är inflationsindexerade ger det en säkring mot högre drifts- och räntekostnader. Tillsammans med en positiv långsiktig strukturell trend ger det bolaget goda förutsättningar att hantera ökade räntekostnader.

Catena stöttar engagemang och verksamheter som bidrar till en positiv och hållbar samhällsutveckling. Vårt samarbete med Röggle BK ligger i linje med detta och sedan 2019 är vi arenasponsor.



# Finansiella rapporter

## Koncernens resultat i sammandrag

Mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
Hysesintäkter	390	354	1150	1027	1509	1387
Fastighetskostnader	-84	-71	-239	-206	-325	-292
<b>Driftsöverskott</b>	<b>306</b>	<b>283</b>	<b>911</b>	<b>821</b>	<b>1184</b>	<b>1095</b>
Central administration	-12	-9	-31	-27	-41	-36
Övriga rörelseintäkter	1	-	2	1	7	6
Andel i resultat från intresseföretag	-	-2	-2	-3	-2	-3
Finansiella intäkter	17	2	22	7	23	8
Finansiella kostnader	-60	-60	-171	-181	-227	-236
Finansiella kostnader avseende leasingkuld	-3	-2	-8	-7	-10	-10
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>249</b>	<b>212</b>	<b>723</b>	<b>611</b>	<b>934</b>	<b>824</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	48	-	100	-	121	22
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-123	380	1130	1260	2189	2318
Värdeförändringar derivat	122	42	643	152	695	203
<b>Resultat före skatt</b>	<b>296</b>	<b>634</b>	<b>2 596</b>	<b>2 023</b>	<b>3 939</b>	<b>3 367</b>
Periodens skatt	-23	-121	-463	-408	-730	-675
<b>Periodens resultat</b>	<b>273</b>	<b>513</b>	<b>2 133</b>	<b>1 615</b>	<b>3 209</b>	<b>2 692</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Omräkningsdifferens	8	4	22	8	25	12
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>281</b>	<b>517</b>	<b>2 155</b>	<b>1 623</b>	<b>3 234</b>	<b>2 704</b>
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	281	517	2 155	1 623	3 234	2 704
<b>Nyckeltal</b>						
Eget kapital, kr per aktie	335,06	246,78	335,06	246,78	335,06	273,00
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, kr	375,58	292,75	375,58	292,75	375,58	323,74
Periodens resultat, kr per aktie <sup>1</sup>	6,32	12,42	48,56	40,25	70,79	66,63
Antal utestående aktier, miljoner	45,3	41,2	45,3	41,2	45,3	41,2

<sup>1</sup> Före och efter utspädning.



Koncernens balansräkning i sammandrag			
Mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	461	503	503
Förvaltningsfastigheter	26 667	21 973	23 400
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Nyttjanderättstillgångar	274	335	335
Finansiella anläggningstillgångar	743	192	276
Uppskjuten skattefordran	21	46	44
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	360	421	312
Likvida medel	1 458	584	993
<b>Summa tillgångar</b>	<b>29 986</b>	<b>24 056</b>	<b>25 865</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 195	10 174	11 255
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	7 397	8 862	9 346
Uppskjuten skatteskuld	2 842	2 253	2 499
Leasingskuld	272	332	332
Övriga långfristiga skulder	1	193	142
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	3 479	1 553	1 722
Övriga kortfristiga skulder	800	689	569
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>29 986</b>	<b>24 056</b>	<b>25 865</b>

Koncernens kassaflöde i sammandrag			
Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Resultat före skatt	2 596	2 023	3 367
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 853	-1 412	-2 542
Betald skatt	-36	-15	-20
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>707</b>	<b>596</b>	<b>805</b>
Förändring av rörelsefordringar	44	-33	-16
Förändring av rörelseskulder	185	2	22
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>936</b>	<b>565</b>	<b>811</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-917	-534	-534
Avyttring av verksamheter	655	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 140	-628	-999
Avyttring av förvaltningsfastigheter	129	-	28
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	1
Förändring av finansiella tillgångar	-26	-97	-90
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 299</b>	<b>-1 259</b>	<b>-1 596</b>
Nyemission	2 148	1 071	1 071
Förändring av lån	-1 163	-49	605
Utbetald utdelning	-181	-155	-309
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>804</b>	<b>867</b>	<b>1 367</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>441</b>	<b>173</b>	<b>582</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>993</b>	<b>411</b>	<b>411</b>
Kursdifferens i likvida medel	24	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 458</b>	<b>584</b>	<b>993</b>

Förändring i eget kapital i sammandrag			
Mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>11 255</b>	<b>7 590</b>	<b>7 590</b>
Periodens totalresultat	2 155	1 623	2 704
Lämnad utdelning aktieägare	-363	-309	-309
Nyemission	2 148	1 270	1 270
<b>Utgående balans</b>	<b>15 195</b>	<b>10 174</b>	<b>11 255</b>

### 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 IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU.

För finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde.

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.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas finansiella risker beskrivs i årsredovisningen 2021 i not 20 på sidorna 112 samt 134–135.

Efter publiceringen av årsredovisningen för 2021 har världsekonomin försämrats vilket ökar risken för högre inflation och räntor.

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

Helsingborg 27 oktober 2022  
Catena AB

Styrelsen



# Moderbolagets räkningar

## Resultaträkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
Nettoomsättning	47	42	55
Kostnad för utförda tjänster	-79	-70	-96
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-32</b>	<b>-28</b>	<b>-41</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	837	322	427
Resultat från andelar i koncernbolag	–	–	136
Räntekostnader och liknande kostnader	-100	-112	-143
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>705</b>	<b>182</b>	<b>379</b>
Bokslutsdispositioner			-10
Skatt på periodens/årets resultat	-145	-38	-95
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>560</b>	<b>144</b>	<b>274</b>

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

## Balansräkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	3 237	3 237	3 237
Uppskjuten skattefordran	6	42	29
Långfristiga fordringar	31	40	35
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	6 837	6 115	5 548
Fordringar på intresseföretag	10	19	–
Kortfristiga fordringar	13	8	8
Likvida medel	1 423	568	981
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 559</b>	<b>10 031</b>	<b>9 840</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	6 332	3 857	3 987
Obeskattade reserver	34	24	34
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	108	–	–
Räntebärande skulder	878	2 419	2 540
Övriga långfristiga skulder	–	191	–
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	614	–	–
Skulder till koncernföretag	3 359	3 346	3 239
Skulder till intresseföretag	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	234	194	40
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 559</b>	<b>10 031</b>	<b>9 840</b>

# Aktie och ägare

## Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 30 september 2022 var 331,00 kronor mot stängningskursen den 30 december 2021 som var 564,00 kronor, vilket innebär att aktiekursen sjunkit med 41,3 procent under perioden. Catena-aktien har som högst under perioden handlats till 594,00 kronor och som lägst till 288,60 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

## Riktad emission till WDP 2022

Styrelsen i Catena AB (publ) beslutade den 29 mars 2022 om en riktad nyemission om 4 122 676 aktier till en teckningskurs om 526,00 kronor per aktie motsvarande en premie om 0,1 procent jämfört med stängningskursen den 28 mars 2022. Nyemissionen innebär att Catena tillförts 2 169 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionen riktades till logistik- och fastighetsbolaget WDP NV/SA som efter emissionen kom att inneha 9,09 procent av utestående aktier och röster i Catena. Nyemissionen genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman den 29 april 2021.

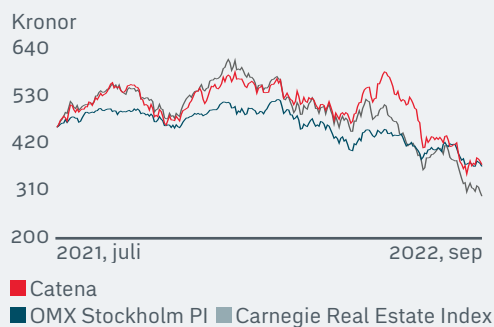
Betalning för aktierna skedde under april 2022 och ökningen i antalet aktier registrerades samma period. Det sammanlagda antalet aktier i Catena ökade med 4 122 676 aktier, från 41 226 764 till 45 349 440 vilket innebär en utspädning om cirka 9,1 procent. Aktiekapitalet ökade med 18 139 774,40 kronor, från 181 397 761,60 kronor till 199 573 536,00.

## Utdelningspolicy

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

På årsstämman den 28 april 2022 beslutades att utdelning ska lämnas med 8 kr per aktie uppdelat på två tillfällen om vardera 4 kr per aktie. Under perioden har första delen om 181,5 Mkr utbetalats.

## Kursutveckling 2021-10-01–2022-09-30



## Ägarstruktur per 2022-09-30, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	24,7
WDP NV/SA	4 535	10,0
Länsförsäkringar Fonder	2 347	5,2
Cohen & Steers	2 315	5,1
PGGM Pensioenfonds	1 623	3,6
Vanguard	1 279	2,8
Fjärde AP-fonden	1 138	2,5
Gustaf Hermelin	1 064	2,4
SEB Fonder	934	2,0
Norges Bank	720	1,6
BlackRock	682	1,5
AFA Försäkring	588	1,3
Aberdeen Standard Investments	557	1,2
Columbia Threadneedle	526	1,2
Handelsbanken Fonder	419	0,9
Övriga aktieägare	15 401	34,0
<b>Totalt</b>	<b>45 349</b>	<b>100,0</b>



# Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga								
Mkr	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec
Hyresintäkter	1 551	1 531	1 508	1 473	1 429	1 407	1 383	1 315
Fastighetskostnader	-320	-334	-329	-321	-312	-307	-302	-300
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 231</b>	<b>1 197</b>	<b>1 179</b>	<b>1 152</b>	<b>1 117</b>	<b>1 100</b>	<b>1 081</b>	<b>1 015</b>
Central administration	-39	-39	-39	-39	-37	-37	-37	-37
Andel i resultat från intresseföretag	0	0	0	0	-5	-5	-5	-5
Finansnetto	-280	-214	-206	-212	-214	-230	-236	-226
Tomträttsavgälder	-8	-11	-10	-10	-10	-10	-10	-10
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>904</b>	<b>933</b>	<b>924</b>	<b>891</b>	<b>851</b>	<b>818</b>	<b>793</b>	<b>737</b>
Periodens skatt	-186	-192	-190	-184	-175	-169	-163	-152
<b>Periodens resultat</b>	<b>718</b>	<b>741</b>	<b>734</b>	<b>707</b>	<b>676</b>	<b>649</b>	<b>630</b>	<b>585</b>
<b>Nyckeltal</b>								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	15,8	16,3	17,8	17,2	16,4	15,8	15,3	15,5
Antal utestående aktier, miljoner	45,3	45,3	41,2	41,2	41,2	41,2	41,2	37,7

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Eftersom denna uppställningen inte är att likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår, kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt som negativt i förhållande till normalår som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. Catenas resultaträkning påverkas även av värdeförändringar och förändringar i fastighetsbeståndet samt av värdeförändringar avseende derivatinstrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftsöverskottet baseras på per balansdagen kontraherade 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. Skatten är schablonmässig beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.



Catena färdigställde 2021 en ny kyl- och frysanläggning i Åstorp åt den expansiva aktören Seafriigo. Kyl- och fryslagringsmarknaden har starka underliggande trender som ställer krav på utökad kapacitet och effektiv energiförbrukning.



# Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal <sup>1</sup>	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
<i>För definition av nyckeltal, se sidan 26.</i>				
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hysesintäkter, Mkr	1 150	1 027	1 509	1 387
Driftsöverskott, Mkr	911	821	1 184	1 095
Överskottsgrad, %	79,3	79,9	78,5	79,0
Hysesvärde, Mkr	1 603	1 514	1 603	1 521
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	95,9	96,5	94,7
Genomsnittlig kontraktstid, år	5,6	5,5	5,6	5,5
Belåningsgrad, %	35,3	44,7	35,3	43,1
Uthyrbar yta, tkvm	2 131	2 121	2 131	2 126
<b>Hållbarhetsrelaterade</b>				
Total energianvändning, kWh/kvm	78	81	110	113
Total energianvändning, MWh	167 042	161 641	229 484	224 084
Producerad solenergi, MWh	5 712	3 335	5 974	3 597
Andel solel av total, %	3	2	3	2
Andel fossilfri energi, %	99	98	n/a	99
Installerad effekt solceller, kWp	10 152	6 400	n/a	6 044
Scope 1, ton CO <sub>2</sub> e	394	177	617	399
Scope 2 market based, ton CO <sub>2</sub> e	843	973	1 251	1 381
Scope 2 location based, ton CO <sub>2</sub> e	1 671	1 600	2 305	2 233
Scope 3 market based, ton CO <sub>2</sub> e	23 231	12 084	31 467	20 320
Scope 3 location based, ton CO <sub>2</sub> e	22 418	11 276	30 731	19 590
Totala utsläpp Scope 1, 2, 3, ton CO <sub>2</sub> e (market-based)	24 468	13 233	33 334	22 100
Miljöcertifiering, % av total yta	24	18	n/a	15

Nyckeltal <sup>1</sup>	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
<b>Finansiella</b>				
Förvaltningsresultat, Mkr	723	611	934	824
Resultat före skatt, Mkr	2 596	2 023	3 939	3 367
Periodens resultat, Mkr	2 133	1 615	3 209	2 692
Balansomslutning, Mkr	29 986	24 056	29 986	25 865
Avkastning på eget kapital, %	16,1	18,2	25,3	28,6
Avkastning på totalt kapital, %	7,6	9,2	12,9	14,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	4,4	5,1	4,5
Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,1	2,7	1,9
Räntebindning, år	3,3	3,0	3,3	3,0
Kapitalbindning, år	3,3	3,2	3,3	3,3
Soliditet, %	50,7	42,3	50,7	43,5
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	52,0	43,8	52,0	45,0
<b>Aktierelaterade</b>				
Börskurs vid periodens slut, kr	331,00	474,00	331,00	564,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr <sup>2</sup>	16,12	14,85	20,23	19,93
Eget kapital per aktie, kr	335,06	246,78	335,06	273,00
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>2</sup>	16,45	15,23	20,63	20,40
Resultat per aktie, kr <sup>2</sup>	48,56	40,25	70,79	66,63
Antal utestående aktier, miljoner	45,3	41,2	45,3	41,2
P/E-tal	5	8	5	8

<sup>1</sup> För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2021 sidan 154.

<sup>2</sup> Före och efter utspädning.



EPRA Nyckeltal						
	2022, jan-sep		2021, jan-sep		2021, jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	699,4	15,92	592,0	14,75	797,8	19,75
	Förvaltningsresultat efter den teoretiska skatt hänförlig till förvaltningsresultat som Catena skulle betala utan hänsyn till underskottsavdrag. För delårsperioder bygger skatten på bedömning av förväntad skatt. EPRA Earnings per aktie (EPS) beräknas utifrån vägt genomsnittligt antal utestående aktier.					
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	17 032,2	375,58	12 069,1	292,75	13 346,6	323,74
	Långsiktigt substansvärde är tänkt att visa nettotillgångarnas långsiktiga värde utan omsättning av aktuell fastighetsportfölj. Detta innebär att tillgångar och skulder, som inte innebär någon utbetalning i närtid, exkluderas. För Catenas del innebär det att EPRA NRV beräknas utifrån eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill associerad med uppskjuten skatt.					
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	16 442,6	362,58	11 593,7	281,22	12 812,5	310,78
	Antagandet bakom aktuellt substansvärde EPRA NTA är att det sker omsättning i fastighetsportföljen som innebär realisering av viss andel av de uppskjutna skatteskulderna. Catena har, baserat på transaktionshistorik, gjort antagande att fastigheterna realiserar under 50 år där 10 procent görs som fastighetstransaktioner och 90 procent säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 5,15 procent. EPRA NTA beräknas som EPRA NRV med den skillnad att justering görs för beräknad verklig uppskjuten skatt.					
EPRA NDV Avyttringsvärde	14 733,3	324,88	9 671,0	234,58	10 752,0	260,80
	EPRA NDV är tänkt att representera ett avyttringsvärde där samtliga tillgångar avyttras (som fastighetstransaktioner) och inga skulder hålls till förfall. Avyttringsvärdet beräknas som eget kapital med återläggning av goodwill samt justerad med verkligt värde på räntebärande skulder.					
	2022, jan-sep		2021, jan-sep		2021, jan-dec	
	%		%		%	
EPRA NIY Direktavkastning	4,7		5,2		4,9	
	NIY baseras på kontrakterad årshyra för fastigheter i egen portfölj samt vår andel av årshyra i fastigheter ägda i joint ventures, efter avdrag för instegsrabatter. Från dessa årshyror görs avdrag för förväntade drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Detta överskott ställs i relation till förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för andel av förvaltningsfastigheter ägda i joint ventures och efter avdrag för utvecklingsmark och ännu ej färdigställda projekt.					
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	4,9		5,4		5,1	
	I beräkning av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.					
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	3,5		4,1		5,3	
	EPRA Vacancy rate visar hur stor del av hyresvärdet som inte erhålls på grund av vakanser. EPRA Vakansgrad beräknas som hyresvärdet för outhyrd yta vid periodens slut i procent av hyresvärde för hela fastighetsportföljen.					

EPRA European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat sätter standard för, till IFRS kompletterande, finansiell rapportering. EPRA:s rekommendationer för redovisning och rapportering beskrivs i EPRA Best Practices Recommendation Guidelines (EPRA BPR). Rekommendationen syftar till att öka transparens och jämförbarhet mellan Europas börsnoterade fastighetsbolag. Catena rapporterar nedan nyckeltal i enlighet med denna rekommendation.

# Definitioner

## FINANSIELLA DEFINITIONER

### Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets slut.

### Aktiens totalavkastning

Aktiekursens utveckling under året med tillägg för utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början.

### Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie

Eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat och goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, beräknat per aktie.

### Antal utestående aktier

Registrerat antal aktier per balansdagen.

### Antal utestående aktier, genomsnittligt

Vägt genomsnittligt antal aktier.

### 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.

### Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie

Eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder avseende fastigheter efter avdrag för likvida medel, i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.

### Börsvärde

Antalet utestående aktier multiplicerat med senast betalt på angiven dag.

### Driftsöverskott

Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

### Eget kapital per aktie

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad

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

### Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändring.

### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.

### Genomsnittlig kontraktstid

Viktade genomsnittliga kvarvarande hyresperiod.

### Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

### Hysesintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

### Hyresvärde

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

### Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

### Kassaflöde före förändring av rörelsekapital

Årets kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet enligt kassaflödesanalys.

### Kontrakterad årshyra

Hyresvärdet med avdrag för vakanshyror.

### Långsiktigt substansvärde per aktie EPRA NRV

Eget kapital per aktie med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknat per aktie.

### p/e-tal

Aktiekurs vid periodens/årets slut i förhållande till periodens/årets resultat per aktie.

### Resultat före skatt

Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.

### Resultat per aktie

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

### Räntebindning, år

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

### Räntetäckningsgrad, ggr

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

### Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

### Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.

### Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

### Årets resultat

Periodens/årets resultat enligt Rapport över totalresultat.

### Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

## HÅLLBARHETSDEFINITIONER

### Andel fossilfri energi, %

Andel fossilfri energi innefattar energi som är inköpt av Catena.

### Egenproducerad solenergi, MWh

Egenproducerad solenergi innefattar all energi som produceras på Catenas fastigheter med solceller.

### Installerad effekt solceller, kWp

Toppeffekt av de solceller som är installerade på Catenas fastigheter.

### Location-based

Med "location-based method" menas att utsläppsfaktorn motsvarar den totala produktionen i det kraftnät eller det fjärrvärmenät från vilket Catena hämtar sin energi.

### Market-based

Med "market-based method" menas att utsläppsfaktorn utgår från produktionen i det nät Catena hämtar sin energi från, men med korrigering utifrån ursprungsmärkning eller gröna avtal.

### Miljöcertifiering, % av total yta

Hur stor del av Catenas uthyrningsbara yta som är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.

### Miljöcertifiering, % av hyresintäkter

Hur stor del av Catenas hyresintäkter som kommer från miljöcertifierade fastigheter.

### Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde

Hur stor del av Catenas fastighetsvärde som kommer från fastigheter som är miljöcertifierade.

### Scope 1, tonCO<sub>2</sub>e

Direkta utsläpp från egenkontrollerade källor.

### Scope 2, tonCO<sub>2</sub>e

Indirekta utsläpp från nätburen energianvändning.

### Scope 3, tonCO<sub>2</sub>e

Övriga indirekta utsläpp som organisationen inte har direkt kontroll över men som sker på grund av dess verksamhet. Dessa siffror är begränsade till hyresgästernas energianvändning, våra medarbetares pendling, färdigställda ny- och tillbyggnader samt tjänsteresor.

### Total energianvändning

Total energianvändning innefattar total energi som förbrukas i Catenas fastigheter (verksamhetsenergi och fastighetsenergi).

# Pressreleaser

## Pressreleaser under kvartalet

2022-07-07

Catena förstärker ledningsgruppen.

2022-07-08

Catena tecknar avtal gällande försäljning av fastigheten Vanda 1 i Kista.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

2022-10-21

Catenas valberedning inför årsstämman 2023 tillsatt.

→ Ta del av Catenas samtliga pressmeddelande på [catena.se](https://catena.se)

I Malmös hamnområde uppför Catena en ny logistikanläggning. Hyresgästen är leksakskedjan Lekia som har option på att hyra hela anläggningen.



# Information

## Kontakter, IR



### VD

Jörgen Eriksson, telefon 042-449 22 42  
jorgen.eriksson@catena.se



### Vice VD, CFO

Sofie Bennsten, telefon 042-449 22 41  
sofie.bennsten@catena.se



### Finanschef

David Silvesjö, telefon 042-449 22 22  
david.silvesjo@catena.se



### IR

Eric Thysell, telefon 072-510 03 14  
eric.thysell@catena.se

Denna information är sådan information som Catena AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 oktober klockan 08:00.

## Adresser

### Huvudkontor

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

### Bud/besöksadress

Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg

catena.se



### Regionkontor

#### Helsingborg

Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg  
Tel vxl 042-449 22 00

#### Malmö

Lagervägen 4  
232 37 Arlöv  
Tel vxl 042-449 22 00

#### 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

## Kalender

### Finansiell rapportering

2023-02-22 Bokslutskommuniké 2022  
2023-04-27 Årsstämma 2023  
2023-04-27 Delårsrapport januari–mars 2023

### Kvartalspresentation

Presentation av Catenas delårsrapport för tredje kvartalet 2022 webbsänds den 28 oktober kl 10:00 – för deltagande se instruktioner på Catenas webbplats. Aktuell finansiell information finns alltid tillgänglig på svenska och engelska på [Catenas webbplats](#).

## Information

### Kapitalmarknad

Catena informerar löpande om sin verksamhet, aktuella händelser och förändringar som sker genom att regelbundet träffa analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer. Catena planerar in egna, enskilda möten med exempelvis investerare och banker samt deltar i sammanhang som aktiesparträffar och kapitalmarknadsdagar och möten som arrangeras av banker.

### Följ Catena

Catena är enkla att ha att göra med och nu har vi gjort det ännu enklare att hitta till oss. Per den 10 oktober 2022 lämnade vi [catenafastigheter.se](#) och du hittar oss nu istället på [catena.se](#).

På bolagets webbplats finns aktuell information om verksamheten, fastighetsbeståndet, projektutveckling, finansiella rapporter, nyckeltal, aktieinformation och mycket mer. Informationen på webbplatsen finns även på engelska. För att få information löpande kan en prenumerationstjänst på företagets webbplats användas. Den finansiella informationen kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via e-post.

# CATENA

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som på ett hållbart sätt och genom samarbete utvecklar och långsiktigt förvaltar effektiva logistikanläggningar.

De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Skandinaviens storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden.

Det övergripande målet är att generera ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten för att möjliggöra hållbar tillväxt och stabil avkastning.

Catena-aktien handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



## Överträffar förväntningar

I stort som smått är vi affärsmässiga och vi har kunskaper som matchar dagens och morgondagens behov. Med det som utgångspunkt gör vi alltid det lilla extra och vågar vara innovativa.



## Tar ansvar över tid

Såväl vår egen arbetsmiljö som samhället i stort påverkas av hur vi agerar och de beslut vi fattar.

Det vi levererar måste vara hållbart över tid – ekologiskt, socialt och ekonomiskt.



## Är engagerade

Vi arbetar nära våra kunder och varandra och vi brinner för det vi gör. På Catena tror vi på att ha kul på jobbet och vi är inte rädda för att glädjen ska smitta av sig – det bjuder vi gärna på!

Great  
Place  
To  
Work.

catena.se