

# CATENA Q3

## Delårsrapport januari – september 2020

- Hyresintäkterna ökade med 6 procent till 937,5 Mkr (885,1).
- Driftsöverskottet ökade med 10 procent till 753,1 Mkr (681,9).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 542,5 Mkr (478,0).
- Periodens resultat minskade till 805,1 Mkr (851,8) motsvarande ett resultat per aktie om 21,36 kr (22,59), varav värdeförändringar ingår med 475,4 Mkr (583,5).
- Substansvärde per aktie EPRA NAV ökade till 223,34 kr (194,07).

## Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Catena har i september tecknat avtal om att förvärva den 38 000 kvm stora fastigheten Åre 92 i Borås till ett fastighetsvärde om 272 Mkr.
- Benny Thögersen har i september meddelat att han slutar som VD på Catena. Han kvarstår i sin roll tills ny VD tillträtt, dock senast 2021.

ÖVERTRÄFFAR  
FÖRVÄNTNINGAR

TAR ANSVAR  
ÖVER TID

ENGAGERADE

# Catena i korthet

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

## Vision

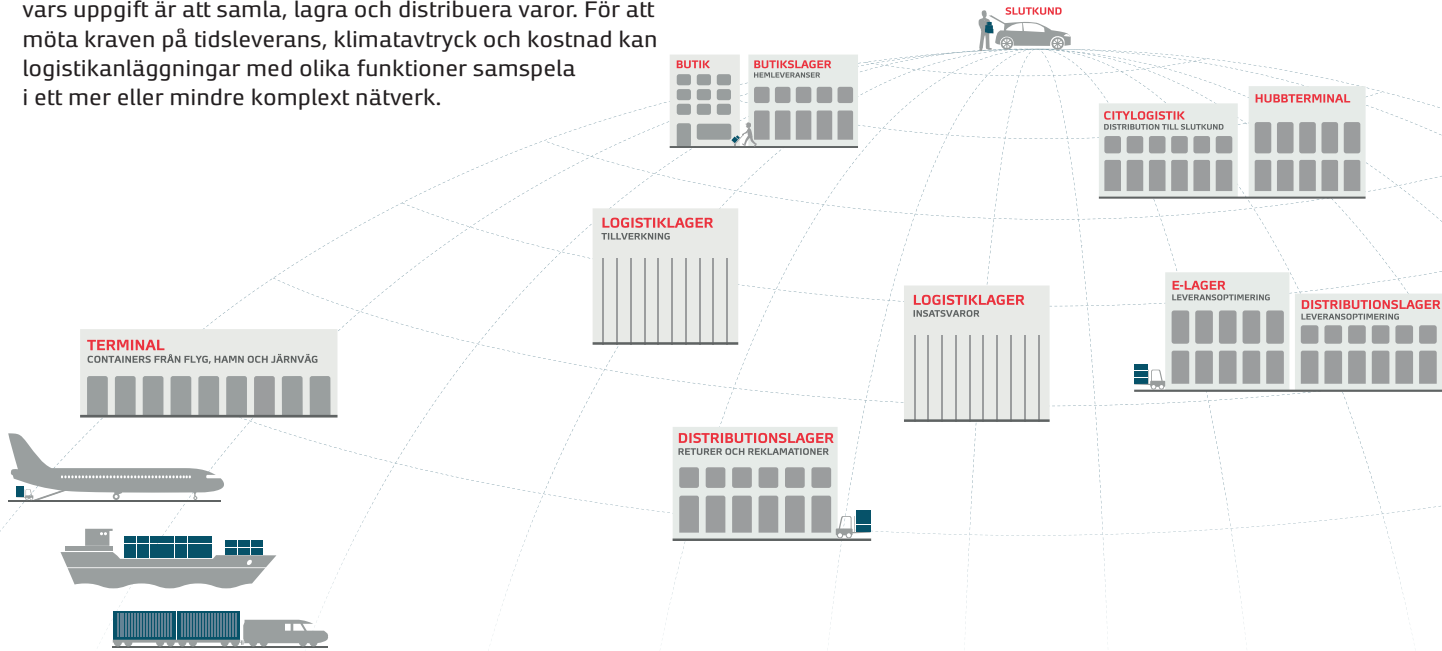
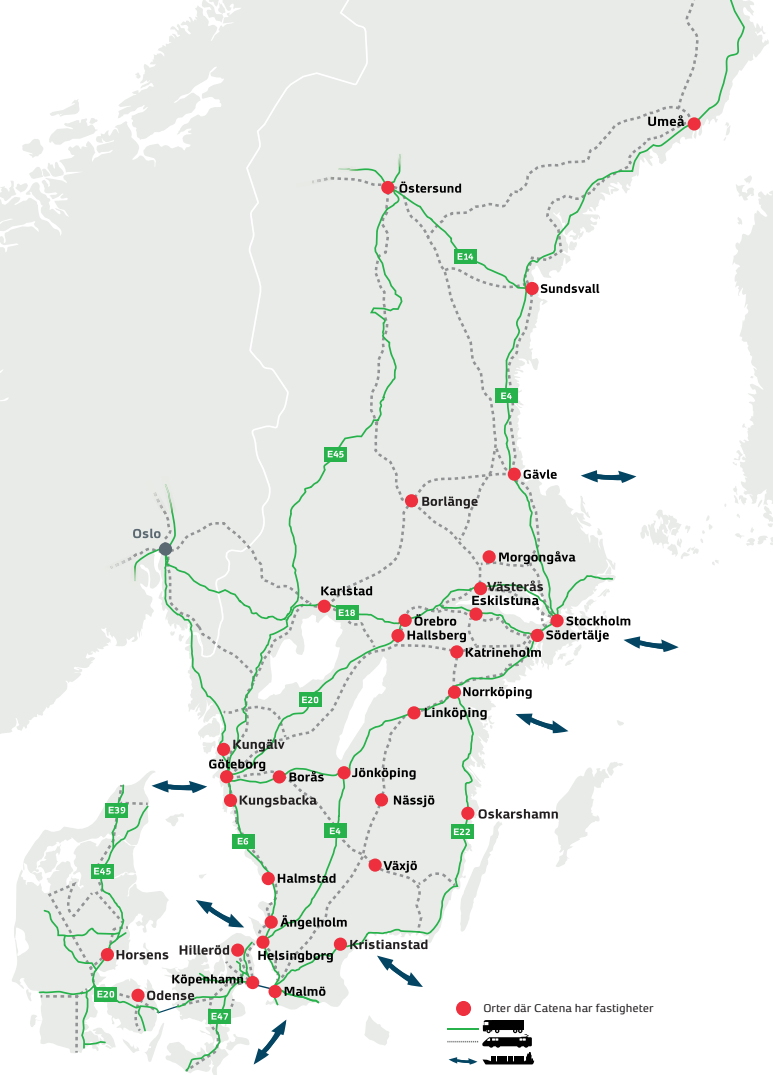
Catenas goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är helt avgörande för förmågan att erbjuda rätt lägen, rätt lokaler och rätt service. Genom att generera starka kassaflöden sker utveckling mot visionen – *Catena länkar Skandinavien godsflöden*.

## Affärsidé

Catena erbjuder logistikanläggningar för dagens och morgondagens varuflöden längs de viktigaste transportlederna och vid de viktigaste knutpunkterna. I nära samverkan med kunderna och med god kännedom om marknaden utvecklar Catena sin del i kedjan. Affärsidén tydliggör uppdraget – *Catena ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien*.

## Kunderbudandet

Logistikanläggningar är ett samlingsbegrepp för fastigheter vars uppgift är att samla, lagra och distribuera varor. För att möta kraven på tidsleverans, klimatavtryck och kostnad kan logistikanläggningar med olika funktioner samspela i ett mer eller mindre komplext nätverk.



## Catenakoncernen i siffror

	2020, jul-sep	2019, jul-sep	2020, jan-sep	2019, jan-sep	Rullande 12 mån	2019, jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	315,2	300,1	937,5	885,1	1 235,3	1 182,9
Driftsöverskott, Mkr	252,8	226,8	753,1	681,9	974,0	902,8
Överskottsgrad, %	80,2	75,6	80,3	77,0	78,8	76,3
Förvaltningsresultat, Mkr	184,0	160,1	542,5	478,0	691,3	626,8
Periodens resultat, Mkr	481,6	344,3	805,1	851,8	1 177,1	1 223,8
Resultat per aktie, kr	12,77	9,13	21,36	22,59	31,22	32,46
Soliditet, %	34,9	33,7	34,9	33,7	34,9	35,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	96,0	96,1	96,0	96,1	95,0

# Relevant och långsiktig partner



Catena fortsätter leverera och visar starka kassaflöden med ett förvaltningsresultat som ökar med 13 procent. Ambitionen att fortsätta växa är oförändrad.

Hyresintäkterna har ökat med 6 procent och driftsöverskottet med 10 procent, jämfört med samma period 2019. Förvaltningsresultatet, som uppgår till 542,5 Mkr, genererar ett fortsatt starkt kassaflöde i bolaget. Hittills har Catena påverkats i mindre grad av pandemin, följdfeffekterna av Covid-19 har snarare accelererat utvecklingen för den digitalt drivna handeln. Catenas erbjudande är därmed mer relevant än någonsin.

Vi ser även en återhämtning på finansmarknaderna, med mer volym och lite lägre räntenivåer än under föregående kvartal. Dock är vi inte tillbaka på de nivåer som gällde innan pandemin.

## Vägen framåt

Aktivitetsnivån är hög och förutsättningarna för fortsatt tillväxt är goda. Projektutvecklingen har de senaste åren varit intensiv och Catena har på kort tid etablerat flera nya, attraktiva logistikpositioner. Vi växer också med förvärv, vilket är ett utmärkt verktyg för oss att balansera projekten med, då vi inte blir beroende av markanvisningar eller detaljplaneprocesser. Nyligen avtalade vi om förvärv av fastigheten Åre 92 i Borås kommun med Logistic Contractor – 38 000 kvm uthyrningsbar yta i en nybyggd anläggning där modeföretaget NELLY tecknat ett femtonårigt hyresavtal.

Samtidigt som vi växer tar vi ett långsiktigt ansvar. Vi utvecklar ständigt vårt hållbarhetsarbete och fick nyligen två utmärkelser från EPRA som visar att vi är på rätt väg – EPRA SBPR Silver och EPRA SBPR Most Improved. Självklart nöjer vi oss inte med det utan arbetar enträget vidare. Ett viktigt verktyg för att minska vår miljöpåverkan är energieffektivitet och vi testar gärna nya innovativa lösningar som i Linköping där vi binder samman tre befintliga byggnader i ett lokalt, fossilfritt energiförsörjningssystem under jord. En mer beprövad teknik är solceller, det är därför märkligt att de stora ytorna på våra anläggningars tak inte kan nyttjas fullt ut. Höjningen av 255-kW-gränsen till 500 kW för beskattning av egenanvänd el ser vi som ett steg i rätt riktning men för att de investeringar som krävs ska bli försvarbara och vi ska kunna tillvarata hela potentialen i vårt bestånd är det inte

nog. Vi ser fram emot ett mer tidsenligt regelverk som går i takt med de klimatmål vi dagligen förhåller oss till.

## Kritisk kompetens

De kunder som tillkommit senaste kvartalet, såsom online-apoteket MEDS, leveransbolagen Bring och Instabox samt redan nämnda NELLY, bekräftar att våra kunskaper kring logistik och e-handel tillför viktiga värden för våra hyresgäster. Viljan att lösa våra kunders behov och vårt långsiktiga ägande gör att vi ofta blir en del av den totala logistiklösningen och en samtalspart för mer än bara själva fastigheten. Automationslösningar, digitalisering, hållbara transporter och omnikanalstrategier är naturliga diskussionspunkter i samarbetet med våra hyresgäster i allmänhet och e-handlare i synnerhet. När Amazon nu etablerar sig på den svenska marknaden kommer fler behöva vässa sitt erbjudande ytterligare. För oss som fastighetsägare är all utveckling inom lager och logistik något positivt och vi upplever att Amazon, tillsammans med andra aktörer som Alibaba och Ocado, påskyndar en redan pågående transformation där vi har en viktig roll att spela. Att värdena på några av våra mest framträdande e-handelskluster, Logistikposition Sunnanå i Malmö och Logistikposition Tostarp i Helsingborg, nyligen har skrivits upp verifierar både fastigheternas betydelse i det logistiska nätverket och vårt sätt att arbeta.

## Organisation med driv

Catena är en organisation som inte nöjer sig, vi vill överträffa förväntningar och ligga i framkant. Jag aviserade i september att jag kommer att sluta som VD på Catena men mitt engagemang kring frågor som rör framtidens logistik växer ständigt, precis som hos alla Catenas medarbetare. Det vi gör är både roligt och viktigt – vi bidrar till ett fungerande samhälle genom visionen att länka Skandinavien godsflöden. Det är en drivkraft som gör Catena högintressant för lång tid framöver.

Helsingborg i oktober 2020  
Benny Thögensen, VD

# Intäkter och resultat

## Covid-19 effekter

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

Vad avser den aktuella rapporteringsperioden är påverkan begränsad. Den osäkra marknadssituationen har inneburit en skarpare bedömning av reserv för förväntade kreditförluster, vilket resulterat i reducerade intäkter om cirka 6 Mkr under perioden. Catena har en nära dialog med sina kunder och har bland annat erbjudit likviditetstjänster i form av förlängda betaltider.

Pandemins påverkan på ekonomin har lett till en osäkerhet avseende framtida intäkter för de diskonterade kassaflöden som ligger till grund för värdering av förvaltningsfastigheterna, vilket har beaktats i värdena.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 6 procent till 937,5 Mkr (885,1) vilket justerat för engångseffekter motsvarar 660 kronor/kvm (653). Periodens intäkter är påverkade av ersättning för förtidslösen av hyreskontrakt om 14 Mkr där vakansen direkt fyllts med ny hyresgäst, och reserv för befarade kreditförluster om cirka 6 Mkr. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna justerat för engångseffekter med 1,5 procent mot föregående år. Resterande hyresökning avser färdigställda projekt samt effekten av förvärv.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år närmre 75 procent av den totala årshyran. Detta innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv, färdigställda projekt och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till knappa fem år.

## Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2020	49	1,7	0
2021	156	163,5	13
2022	74	163,2	12
2023	66	182,9	14
2024	44	140,8	11
2025	26	141,4	11
2026+	58	507,4	39
<b>Totalt</b>	<b>473</b>	<b>1 300,9</b>	<b>100</b>

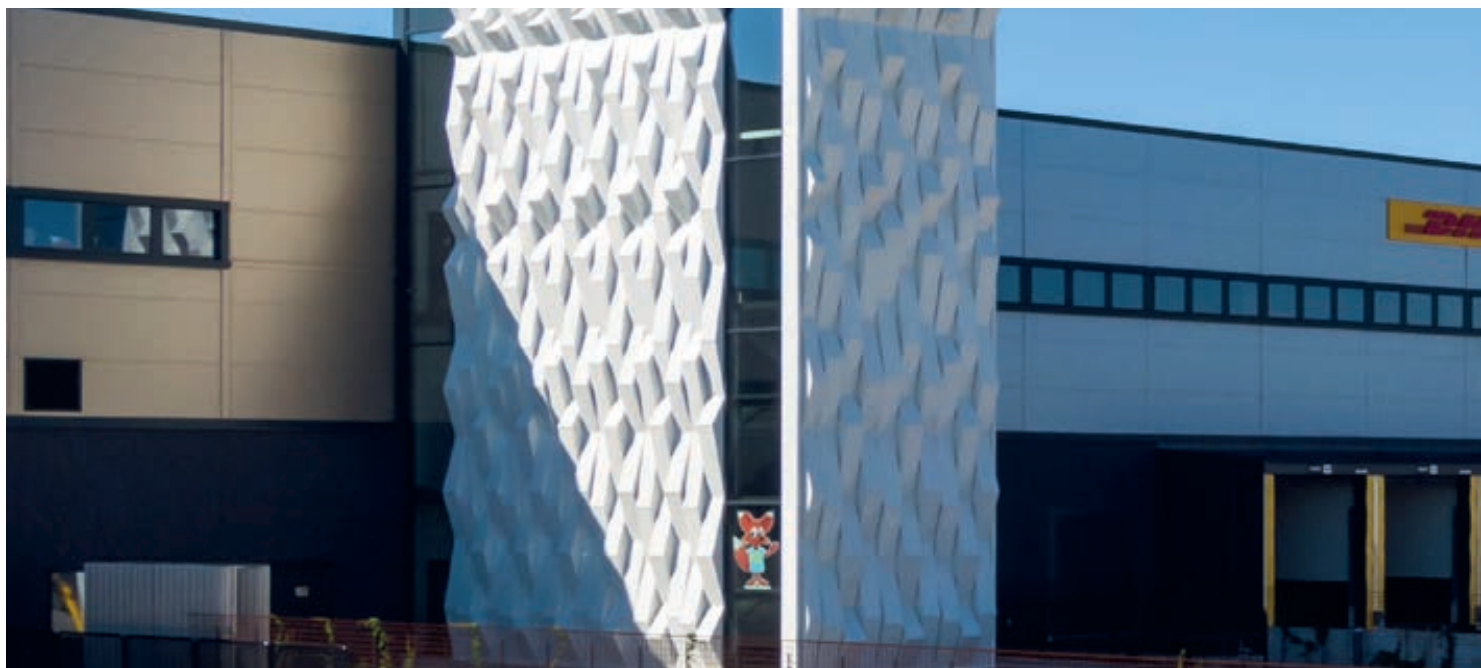
## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade till -184,4 Mkr (-203,2), vilket motsvarar 131 kronor/kvm (150). Planerat underhåll har i viss omfattning fått skjutas på framtiden på grund av att hyresgäster har begränsat tillgången till lokaler för att begränsa spridning av Covid-19.

Det förekommer säsongvariationer inom drift och underhåll av fastigheter. Vintrar med mycket kyla och snö innebär högre kostnader för värme och snöröjning. En varm sommar kan innebära ökade kostnader för nedkylning. Dessa variationer, som påverkar mest under vinter- och sommarmånaderna, uppvägs till viss del av en förändring av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna. Vintern 2019/2020 har varit mildare och snöfattigare än normalt.

## Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasing-tillgångar uppgick till -178,6 Mkr under perioden (-169,7). Den genomsnittliga räntan är 0,2 procentenheter lägre än motsvarande period föregående år, medan låneportföljen ökat med cirka 976 Mkr.



### Hyresintäkter regioner

Mkr	2020, jul-sep		2019, jul-sep		2020, jan-sep		2019, jan-sep		Rullande 12 mån		2019, jan-dec	
	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*
Göteborg	43,1	2,4	45,0	2,8	124,0	6,7	131,7	7,3	165,5	9,7	173,2	10,3
Helsingborg	55,7	3,5	51,7	4,0	163,8	11,0	153,7	11,0	217,3	15,2	207,2	15,2
Jönköping	28,0	3,4	23,8	3,5	80,8	10,3	70,5	9,8	106,5	14,1	96,2	13,6
Malmö	54,6	10,7	49,5	10,1	158,5	29,8	141,3	29,5	207,8	39,8	190,6	39,5
Stockholm	133,8	8,8	130,1	10,5	410,4	30,2	387,9	29,1	538,2	40,4	515,7	39,3
<b>Totalt</b>	<b>315,2</b>	<b>28,8</b>	<b>300,1</b>	<b>30,9</b>	<b>937,5</b>	<b>88,0</b>	<b>885,1</b>	<b>86,7</b>	<b>1 235,3</b>	<b>119,2</b>	<b>1 182,9</b>	<b>117,9</b>

\* Varav vidarefakturerade kostnader.

### Driftsöverskott regioner

	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Göteborg	36,7	38,5	106,3	114,1	138,3	146,1
Helsingborg	43,5	38,6	126,2	114,6	164,8	153,2
Jönköping	21,3	16,0	59,3	44,3	75,5	60,5
Malmö	39,5	32,0	115,6	94,3	148,0	126,7
Stockholm	111,8	101,7	345,7	314,6	447,4	416,3
<b>Totalt</b>	<b>252,8</b>	<b>226,8</b>	<b>753,1</b>	<b>681,9</b>	<b>974,0</b>	<b>902,8</b>

### Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 64,5 Mkr till 542,5 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 13 procent. Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftsöverskott.

Periodens resultat uppgick till 805,1 Mkr, vilket är 46,7 Mkr lägre än föregående år. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 480,0 Mkr (592,2). Värdeförändringen på derivat uppgick till -4,6 Mkr (-79,9).

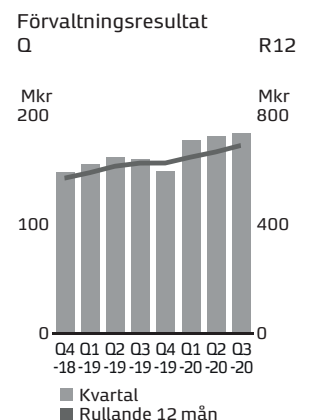
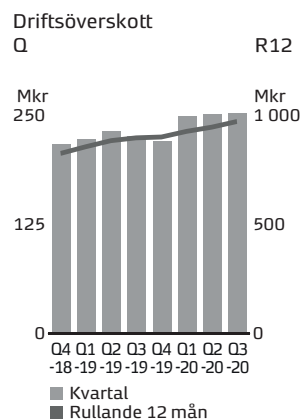
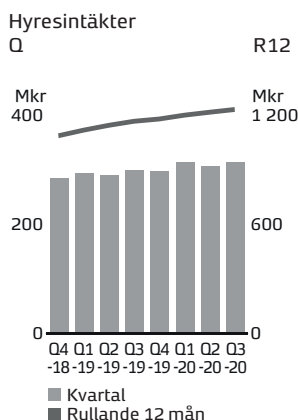
De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

På Logistikposition Sunnanå i Malmö pågår de sista byggnationerna av det nästan 81 000 kvm stora och fullt uthyrd logistikklustret. Nu pågår detaljplanearbete för att kunna fortsätta bygga ut området.



### Rapport över totalresultat

Mkr	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Hysesintäkter	315,2	300,1	937,5	885,1	1 235,3	1 182,9
Fastighetskostnader	-62,4	-73,3	-184,4	-203,2	-261,3	-280,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>252,8</b>	<b>226,8</b>	<b>753,1</b>	<b>681,9</b>	<b>974,0</b>	<b>902,8</b>
Central administration	-7,0	-8,0	-24,0	-24,0	-34,1	-34,1
Övriga rörelseintäkter	1,7	0,4	2,3	1,7	5,1	4,5
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-	-1,7	-0,2	-1,9	-0,4
Andel i resultat från intresseföretag	0,4	-1,1	-3,1	-6,9	-7,7	-11,5
Finansiella intäkter	0,6	0,4	1,9	2,5	2,8	3,4
Finansiella kostnader	-61,8	-56,3	-178,6	-169,7	-237,1	-228,2
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-2,5	-2,1	-7,4	-7,3	-9,8	-9,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>184,0</b>	<b>160,1</b>	<b>542,5</b>	<b>478,0</b>	<b>691,3</b>	<b>626,8</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	58,7	-	71,2	4,0	75,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	403,3	209,7	480,0	592,2	679,0	791,2
Värdeförändringar derivat	19,3	-9,5	-4,6	-79,9	104,6	29,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>606,6</b>	<b>419,0</b>	<b>1 017,9</b>	<b>1 061,5</b>	<b>1 478,9</b>	<b>1 522,5</b>
Periodens/Årets skatt	-125,0	-74,7	-212,8	-209,7	-301,8	-298,7
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>481,6</b>	<b>344,3</b>	<b>805,1</b>	<b>851,8</b>	<b>1 177,1</b>	<b>1 223,8</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Omräkningsdifferens	1,0	2,0	0,3	8,6	-6,1	2,2
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>482,6</b>	<b>346,3</b>	<b>805,4</b>	<b>860,4</b>	<b>1 171,0</b>	<b>1 226,0</b>
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	482,6	346,3	805,4	860,4	1 171,0	1 226,0
<b>Nyckeltal</b>						
Eget kapital, kr per aktie	182,46	157,89	182,46	157,89	182,46	167,59
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	223,34	194,07	223,34	194,07	223,34	202,87
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	12,77	9,13	21,36	22,59	31,22	32,46
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7

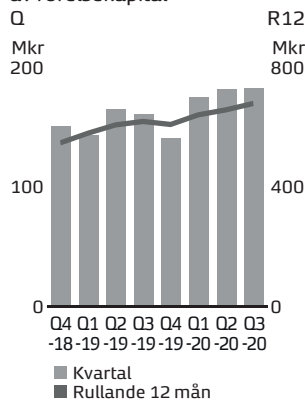


# Finansiell ställning

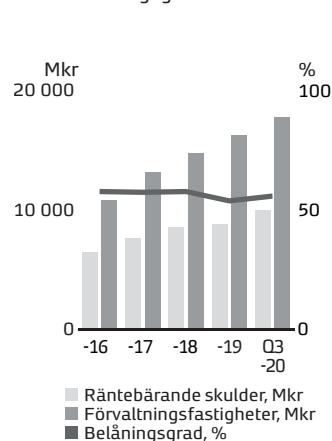
Kassaflöde			
Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Resultat före skatt	1 017,9	1 061,5	1 522,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-470,3	-575,4	-894,9
Betald skatt	-5,8	-14,8	-15,1
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>541,8</b>	<b>471,3</b>	<b>612,5</b>
Förändring av rörelsefordringar	1,7	-28,5	-87,1
Förändring av rörelseskulder	-161,1	26,6	88,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>382,4</b>	<b>469,4</b>	<b>613,7</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-142,3	-18,7	-18,7
Avyttring av verksamheter	-	-	7,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-722,2	-505,2	-752,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	0,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,2	-3,2
Förändring av finansiella tillgångar	-16,6	59,2	-58,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-881,2</b>	<b>-464,9</b>	<b>-825,5</b>
Förändring av lån	1 183,6	413,2	277,7
Utbetald utdelning	-245,0	-216,8	-216,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>938,6</b>	<b>196,4</b>	<b>60,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>439,8</b>	<b>200,9</b>	<b>-150,9</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>131,2</b>	<b>281,2</b>	<b>281,2</b>
Kursdifferens i likvida medel	0,1	1,9	0,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>571,1</b>	<b>484,0</b>	<b>131,2</b>

Rapport över finansiell ställning			
Mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	503,0	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	17 779,2	15 918,3	16 270,5
Materiella anläggningstillgångar	1,8	1,2	4,0
Nyttjanderättstillgångar	334,5	330,2	330,2
Finansiella anläggningstillgångar	173,9	107,2	170,0
Uppskjuten skattefordran	86,2	110,1	85,1
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	269,4	205,9	276,1
Likvida medel	571,1	484,0	131,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 719,1</b>	<b>17 659,9</b>	<b>17 770,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 878,4	5 952,4	6 318,0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	8 127,3	5 086,6	4 784,7
Uppskjuten skatteskuld	1 744,9	1 486,5	1 537,0
Leasingsskuld	332,0	327,8	327,8
Övriga långfristiga skulder	389,8	493,4	384,3
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	1 835,7	3 900,6	3 999,9
Övriga kortfristiga skulder	411,0	412,6	418,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 719,1</b>	<b>17 659,9</b>	<b>17 770,1</b>

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Belåningsgrad



Förändring i eget kapital

Mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>6 318,0</b>	<b>5 308,8</b>	<b>5 308,8</b>
Lämnad utdelning aktieägare	-245,0	-216,8	-216,8
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	805,4	860,4	1 226,0
<b>Utgående balans</b>	<b>6 878,4</b>	<b>5 952,4</b>	<b>6 318,0</b>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	6 878,4	5 952,4	6 318,0

# Fastighetsbeståndet

## Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	16 270,5	109
Förvärv*	302,6	3
Investeringar i befintliga fastigheter	722,2	
Omräkningsdifferens med mera	3,9	
Orealiserade värdeförändringar	480,0	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>17 779,2</b>	<b>112</b>

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

## Förändringar i fastighetsbeståndet

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

Härutöver har investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter gjorts med 722,2 Mkr. På Plantehuset 3 i Helsingborg, Logistikposition Tostarp, har nu PostNord flyttat in i sin nya terminal om 18 300 kvm och tillbyggnaden av Nowaste Logistics stora lager från 30 400 kvm till 48 500 kvm är nu i full drift.

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

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

## Fastighetsvärdering

Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har under perioden främst uppstått som en effekt av väl genomförda projekt, nyuthyrning, lägre direktavkastningskrav och med beaktande av coronavirusets osäkerhetsaspekter och uppgick under perioden till 480,0 Mkr. Detta motsvarar 2,8 procent av värdet före justering.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under

årets tre första kvartal har cirka 7,2 Mdkr av fastighetsbeståndet värderats externt. De externvärderingar som vi tar in för att säkerställa våra interna värderingar visar en sänkning av marknadens direktavkastningskrav.

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

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

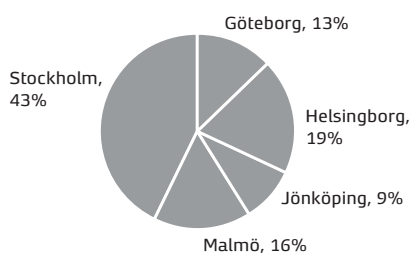
## Hållbara fastigheter

Catena arbetar för att skapa hållbara fastigheter genom att titta på hela byggnadens livscykel. Med hjälp av energiprojekt och miljöcertifieringar säkerställer Catena att byggnaderna har en effektiv förbrukning i driften och en hälsosam inomhusmiljö samtidigt som kraven på val av material vid projekt höjs. Catena jobbar aktivt för att öka kunskapen kring utsläppen som uppstår vid byggprojekt och för att hitta hållbara lösningar som leder till minskade utsläpp.

Alla Catenas nybyggnationer certifieras med minst Miljöbyggnad Silver. Under 2020 har fem byggnader med en total yta på 101 771 kvm certifierats med Miljöbyggnad Silver och certifieringsprocessen pågår eller förbereds på ytterligare åtta byggnader. Catena undersöker även möjligheterna att höja hållbarhetsprestandan på sitt befintliga bestånd och har påbörjat certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift på fastigheten Backa 23:5. Totalt är 221 519 kvm certifierad eller under certifieringsprocess för Miljöbyggnad, vilket motsvarar 11 procent av Catenas totala uthyrbara yta.

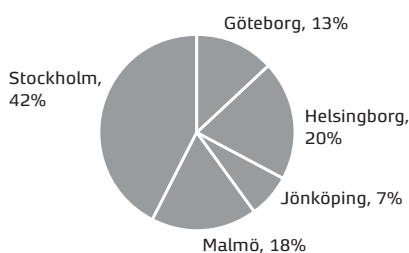
Catena jobbar även aktivt med solcellsanläggningar och just nu pågår installationer av sju nya anläggningar. Tillsammans med de anläggningarna som redan finns på Catenas tak, beräknas dessa uppnå en årlig förbrukning på cirka 5 000 MWh. Detta motsvarar årsförbrukningen av runt 250 villor.

Hyresvärde per region



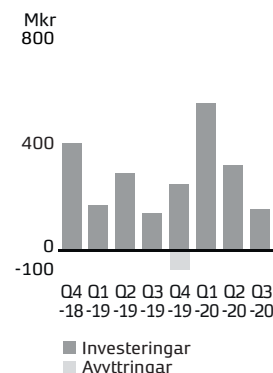
Totalt: 1 354,1 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Totalt: 17 779,2 Mkr

Investeringar och avyttringar





### Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	15	231,7	2 328,5	174,2	98	170,4	86
Helsingborg	23	428,1	3 503,6	259,4	96	248,8	77
Jönköping	12	222,2	1 294,2	125,5	96	120,7	73
Malmö	19	241,8	3 111,4	218,2	98	214,4	73
Stockholm	43	789,0	7 541,5	576,8	95	546,6	84
<b>Totalt</b>	<b>112</b>	<b>1 912,8</b>	<b>17 779,2</b>	<b>1 354,1</b>	<b>96</b>	<b>1 300,9</b>	<b>80</b>

### Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Lokesvej 18	2020-01-31	Malmö	Hilleröd, DK	4 176	96,5	5,8
Kometvej 15	2020-01-31	Malmö	Horsens, DK	4 484	79,7	4,2
Magasinet 3	2020-02-14	Stockholm	Södertälje	21 240	130,0	12,0
<b>Totalt</b>				<b>29 900</b>	<b>306,2</b>	<b>22,0</b>



På kvarteret Mappen i Linköping pågår ett energiprojekt för att sänka energiförbrukningen och göra byggnaderna mer miljövänliga. Läs mer på nästa sida.

### Effektiv förvaltning



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



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



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



**Regionchef Göteborg & Jönköping**  
Jonas Arvidsson, telefon 073-070 22 60  
jonas.arvidsson@catenafastigheter.se



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

# Projekt

## Projektportfölj

Catena har en hög ambition av att växa genom investeringar i projekt, dels genom att utveckla de befintliga fastigheterna men framförallt genom att utveckla den potentiella markreserv bolaget har om cirka 5 miljoner kvm mark. I projektportföljen finns kvarvarande investeringar om 432 Mkr som berör såväl större projekt och nybyggnationer som hyresgästsanpassningar i befintliga fastigheter.

## E-city Engelholm

Catena ser att kunder ställer större krav på det geografiska läget för lagerlokaler. Trenderna, framförallt vad det gäller e-handel, är att leveranserna ska gå snabbare, gärna med leverans nästa dag. För att minimera varors frakttid så blir just läget en viktig faktor vad det gäller nya etableringar av lager.

Detta märks inte minst på Catenas område E-city Engelholm, med ett utmärkt läge intill E6 i södra delarna av Ängelholm samt med direkt närhet till E4:an när man snabbt stora delar av Skandinavien. Största hyresgäst på området är e-handelsföretaget Boozt, som efter den tillbyggnad de tillträder den 1 december i år, hyr 66 300 kvm lager på området. Här finns även tredjepartslogistikern DreamLogistics som hyr ett lager om 14 500 kvm. Planerandet av ytterligare byggnader på fastigheten pågår för fullt och Catena räknar med att området ska kunna rymma över 100 000 kvm lager och logistikbyggnader.

Precis bredvid E-city har Catena tecknat option om att förvärva ytterligare 850 000 kvm mark. För detta område pågår nu detaljplanarbete och Catena hoppas inom kort kunna utveckla området till ett centrum för e-handel med potential att förse skandinaver med snabba och hållbara leveranser under många år framåt.

## Energieffektiva fastigheter

Catena arbetar kontinuerligt med att sänka fastigheternas klimatavtryck och driftskostnader genom att effektivisera energianvändningen i fastigheterna. Ett bra exempel på detta är Catenas område på Köpetorpsgatan precis intill flygplatsen i Linköping. På området har Catena tre byggnader om 57 000 kvm lager och logistikyta med bland annat Arla, ICA och Bring som hyresgäster. Dessutom har Catena mark för ytterligare en byggnad på cirka 10 000 kvm.

De tre byggnaderna samt en framtida fjärde byggnad får ett nytt gemensamt energisystem som blir helt självförsörjande och som kommer att kopplas bort från fjärrvärmesystemet. Energisystemet bygger på att värmen, som kylmaskinerna i den ena byggnadens frysager genererar, lagras i ett geoenergilager bestående av cirka 50 borrhål med ett sammanlagt borrhål djup av 15 000 meter.

Fastigheternas system kopplas samman och på det här sättet kan värmen som genereras av frysarna användas till uppvärmning i de andra fastigheterna. Energiförbrukningen beräknas minska till 10 kWh/m<sup>2</sup> där genomsnittet för Catenas fastighetsbestånd är 38,5 kWh/m<sup>2</sup>. Att kombinera energisystem för flera fastigheter är något som Catena kommer jobba vidare med.

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

Projekt	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat tom Q3 2020, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart <sup>2)</sup>
<i>Pågående ny- och tillbyggnad &gt;100 Mkr</i>								
PostNord	Plantehuset 3	Helsingborg	18 300	15,7	250	250	100	Inflyttat Q3
Nowaste Logistics, tillbyggnad	Plantehuset 3	Helsingborg	18 000	9,1	132	107	100	Inflyttat Q3
DHL Express	Sunnanå 12:52	Burlöv	10 200	10,2	150	116	100	2020 Q4
Boozt Fashion	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	22 800	12,0	193	133	100	2020 Q4
Multihyresgästslager, del 2	Sunnanå 12:52	Burlöv	18 100	12,2	179	163	100	2021 Q1
Seafrigo Nordic	Del av Broby 57:1	Åstorp	10 800	9,0	147	0	100	2021 Q3
<b>Totalt pågående större projekt</b>			<b>98 200</b>	<b>68,2</b>	<b>1 051</b>	<b>769</b>		

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

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

# Finansiering

## Kapital och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning inklusive derivat		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %*
0-1	1 775,3	17,8	1,4	4 430,9	44,5	1,9
1-2	3 053,2	30,7	1,4	500,0	5,0	3,7
2-3	3 469,9	34,8	1,4	908,0	9,1	2,4
3-4	1 506,3	15,1	1,2	0,0	0,0	0,0
4-5	0,0	0,0	0,0	1 219,2	12,2	3,0
5-	158,3	1,6	0,8	2 904,9	29,2	2,7
<b>Totalt</b>	<b>9 963,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1,3</b>	<b>9 963,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2,4</b>

\* Marginalen är jämnt utspridd över swappportföljens förfallostruktur.

### Räntebärande skulder

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 9 963,0 Mkr (8 987,2), varav andelen traditionella banklån uppgick till 83 procent, säkerställda obligationer till 11 procent, danska realkredit obligationer till 3 procent och företagscertifikat till 3 procent. Vid tidpunkten fanns bekräftade och ej utnyttjade kreditlöften från bank uppgående till 700 Mkr.

Catena har under perioden förhandlat/omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om 5 780,1 Mkr och utöver det utökat backupfaciliteten från 1 Mdkr till 2 Mdkr. På balansdagen uppgick räntebindning inklusive derivat i snitt till 3,1 år och kapitalbindningen till 2,2 år.

### Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och utnyttjade kreditlöften till 2,4 procent (2,6).

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån skulle öka med en procentenhet, allt annat lika, skulle räntekostnaderna öka med cirka 33 Mkr. Om marknadsräntan istället skulle sjunka med en procentenhet skulle räntekostnaderna öka med cirka 35 Mkr.

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

### Obligationsfinansiering

Inom ramen för Svensk FastighetsFinansiering (SFF) har Catena under perioden emitterat säkerställda obligationer och förlängt finansieringsavtal om totalt 1 258 Mkr. På balansdagen uppgick den utestående volymen till 1 493 Mkr.

SFF ägs till lika delar av Catena, Diös, Fabège, Platzer och Wihlborgs. MTN-programmet som är säkerställt med pant i fastigheter uppgår i sin helhet till 12 Mdkr. SFF innehar en kreditrating motsvarande BBB+ från Nordic Credit Rating. Mer om SFF finns att läsa på bolagets webbplats [Svenskfastighetsfinansiering.se](http://Svenskfastighetsfinansiering.se)

### Certifikatsfinansiering

Catena har ett företagscertifikatsprogram med en ram om 2 Mdkr. Programmets certifikat har en löptid på maximalt 364 dagar. Arrangör av programmet är Swedbank AB som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med

Danske Bank. För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställda (via pantbrev i fastigheter) backupfaciliteter.

På balansdagen var utestående volym nominellt 325 Mkr, vilka ryms inom ramen för utnyttjade kreditlöften från bank.

### Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivaten marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -385,7 Mkr (-490,4). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 57 procent av koncernens räntebärande skulder.

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

### Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Kontraktsränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2021	2,7	191,7
2013	2021	2,8	22,0
2013	2021	2,8	36,7
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2026	2,7	572,0
2020	2027	0,2	300,0
2020	2027	0,2	300,0
2020	2028	0,1	300,0
2020	2028	0,1	300,0
2020	2029	1,5	561,0
2020	2030	1,9	572,0
<b>Totalt</b>		<b>1,7</b>	<b>5 716,4</b>

### Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec
Hysesintäkter	1 312,6	1 285,8	1 245,9	1 208,9	1 183,6	1 169,6	1 157,7	1 158,0
Fastighetskostnader	-299,8	-293,7	-284,5	-276,0	-272,4	-268,2	-265,5	-276,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 012,8</b>	<b>992,1</b>	<b>961,4</b>	<b>932,9</b>	<b>911,2</b>	<b>901,4</b>	<b>892,2</b>	<b>882,0</b>
Central administration	-36,4	-36,4	-36,4	-36,4	-32,4	-32,4	-32,4	-32,4
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Finansnetto	-235,5	-235,6	-221,9	-223,4	-224,6	-216,8	-216,2	-223,9
Tomträttsavgälder	-9,8	-9,8	-9,8	-9,8	-9,7	-10,5	-10,5	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>726,1</b>	<b>705,3</b>	<b>688,3</b>	<b>658,3</b>	<b>639,5</b>	<b>636,7</b>	<b>628,1</b>	<b>620,7</b>
Periodens skatt	-155,4	-150,9	-147,3	-140,9	-136,9	-136,3	-134,4	-132,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>570,7</b>	<b>554,4</b>	<b>541,0</b>	<b>517,4</b>	<b>502,6</b>	<b>500,4</b>	<b>493,7</b>	<b>487,9</b>
<b>Nyckeltal</b>								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	15,1	14,7	14,4	13,7	13,3	13,3	13,1	12,9
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7

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

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

### Direktavkastning

%	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec
EPRA NIY (initial direktavkastning)	5,7	5,9	5,9	5,8	6,0	6,1	6,2	6,2
EPRA "topped-up" NIY (normaliserad direktavkastning)	6,0	6,1	6,1	6,1	6,3	6,3	6,5	6,4

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

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

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



DHL terminalen i Helsingborg. En terminal är ett nav i logistiknätverket där varor lastas om från en transport till en annan.

# Aktie och ägare

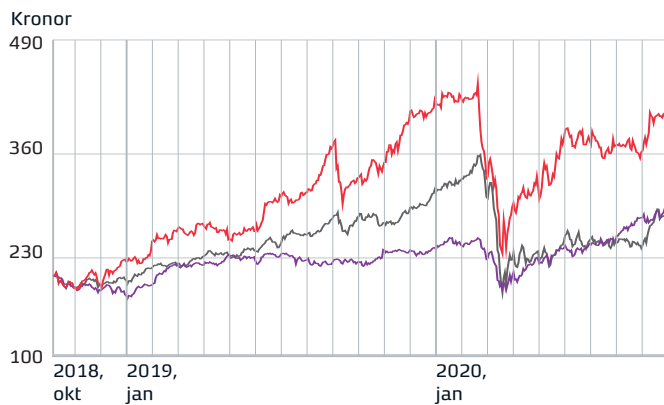
## Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 september 2020 var 397,50 kronor mot stängningskursen den 30 december 2019 som var 413,50 kronor, vilket innebär en minskning under perioden med 4 procent. Under perioden har Catenaaktien som högst noterats i 446,00 kronor och som lägst i 213,50 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

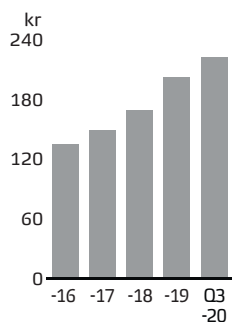
Per den 30 september 2020 har Catena 14 700 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 37 698 853 stycken.

## Kursutveckling 2018-10-01 – 2020-09-30

■ Catena ■ OMX Stockholm PI ■ Carnegie Real Estate Index



## Substansvärde per aktie, EPRA NAV



## Kontakt



Benny Thøgersen  
Verkställande direktör  
benny.thogersen@catenafastigheter.se  
telefon 070-660 83 50



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



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

## Utdelningspolicy

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

## Finansiell rapportering

2021-02-19 Bokslutskommuniké 2020  
2021-04-29 Årsstämma 2021  
2021-04-29 Delårsrapport januari – mars 2021

Presentation av Catenas delårsrapport för tredje kvartalet 2020 webbsänds den 28 oktober kl 10.00 CET – för deltagande se instruktioner på Catenas webbplats. Aktuell finansiell information finns alltid tillgänglig på svenska och engelska på Catenas webbplats.

## Ägarstruktur per 2020-09-30, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,8
PGGM Pensioenfonds	3 193	8,5
Länsförsäkringar Fonder	2 891	7,7
SFU Sverige AB	1 310	3,5
Fjärde AP-Fonden	937	2,5
Vanguard	867	2,3
SEB Fonder	782	2,1
Norges Bank	626	1,7
Aberdeen Standard Investments	546	1,4
BMO Global Asset Management	489	1,3
Cohen & Steers	486	1,3
BlackRock	449	1,2
Swedbank Robur Fonder	399	1,1
Odin Fonder	348	0,9
Övriga aktieägare	13 155	34,7
<b>Totalt</b>	<b>37 699</b>	<b>100,0</b>



# Moderbolagets räkningar

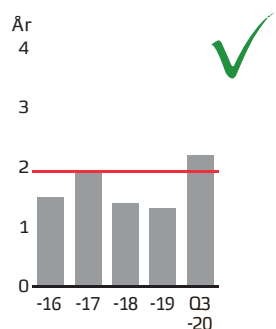
Resultaträkning, moderbolaget			
Mkr	2020, jan-sep	2019, jan-sep	2019, jan-dec
Nettoomsättning	41,2	37,4	50,6
Kostnad för utförda tjänster	-63,2	-61,4	-85,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-22,0</b>	<b>-24,0</b>	<b>-34,4</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	155,6	173,0	212,4
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	58,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-109,4	-184,8	-109,3
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>24,2</b>	<b>-35,8</b>	<b>126,8</b>
Skatt på periodens/årets resultat	-5,2	6,9	-37,0
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>19,0</b>	<b>-28,9</b>	<b>89,8</b>

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

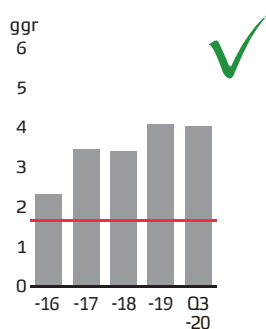
Balansräkning, moderbolaget			
Mkr	2020, 30 sep	2019, 30 sep	2019, 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	0,9	1,2	1,0
Finansiella anläggningstillgångar	3 236,2	3 236,2	3 236,2
Uppskjuten skattefordran	80,1	101,4	78,9
Långfristiga fordringar	27,2	25,9	25,4
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	4 414,9	3 616,6	3 728,5
Fordringar på intresseföretag	0,5	27,9	34,9
Kortfristiga fordringar	7,6	13,8	24,7
Likvida medel	559,9	359,4	90,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 327,3</b>	<b>7 382,4</b>	<b>7 219,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	2 681,5	2 788,7	2 907,5
Obeskattade reserver	24,1	24,2	24,1
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	1 724,3	794,1	674,3
Avsättningar	3,0	-	2,1
Övriga långfristiga skulder	385,7	492,3	381,1
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	3 461,9	3 245,6	3 194,0
Skulder till intresseföretag	7,2	-	-
Övriga kortfristiga skulder	39,6	37,5	36,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 327,3</b>	<b>7 382,4</b>	<b>7 219,6</b>

## Finansiella mål, koncernens verksamhet

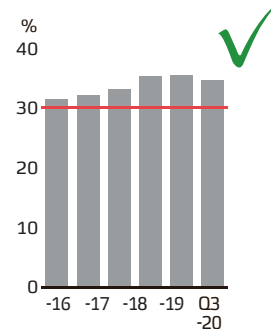
Genomsnittlig kapitalbindning



Räntetäckningsgrad



Soliditet



# Övrigt

## Marknadsutsikter

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

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

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

Några definitiva slutsatser kring utvecklingen av Covid-19 kan vi inte dra. Vi fortsätter däremot att följa läget noggrant och förbereder oss, i största möjliga mån, för de oförutsägbara långsiktiga effekter som kan uppstå.

## Närstående

I periodens resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB.

## Catenas hållbarhetsarbete

Hållbarhet är ett av Catenas fyra prioriterade områden. Fokus i hållbarhetsarbetet är att vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för mer hållbar logistik samt att minska fastigheters miljöpåverkan och att vara en attraktiv arbetsgivare. Hållbarhetsarbetet ligger inom ramen för Agenda 2030 och som medlem i FN:s Global Compact jobbar bolaget aktivt för att bidra till de globala hållbarhetsmålen.

Genom att medverka i nätverk och bevaka omvärldstrender utvecklas hållbarhetsarbetet ytterligare. Detta leder till ökat fokus på hållbarhetsfrågor samtidigt som samarbetet med intressenter stärks. Hållbarhetsarbetet leder till konkret affärsnytta, bland annat genom att skapa förutsättningar för grön finansiering.

Catena har under hösten blivit tilldelad två utmärkelser – EPRA sBPR Silver och EPRA sBPR Most Improved. EPRA, (European Public Real Estate Association) är en organisation som representerar den europeiska fastighetssektorn och stödjer övergången mot en hållbar byggd miljö med hjälp av uppsatta rekommendationer (sBPR) inom energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall samt sociala- och ledningsindikationer. Indikationerna och utmärkelserna visar på utvecklingen av Catenas hållbarhetsarbete i form av jämförbara siffror.

För att säkerställa att Catenas mål av minskning av växthusgasutsläpp är i linje med vetenskapen och Parisavtalet (att hålla uppvärmningen till 1,5°C) har Catena fått sina mål godkända av SBTi (Science Based Target initiative) under hösten 2020. SBTi är ett initiativ som finns över hela världen och ett samarbete mellan WWF, FN:s Global Compact, CDP och World Resources Institute.



## Kvartalsöversikt

	2020 kv 3	2020 kv 2	2020 kv 1	2019 kv 4	2019 kv 3	2019 kv 2	2019 kv 1	2018 kv 4
Hysesintäkter, Mkr	315,2	307,2	315,1	297,8	300,1	291,0	294,0	285,3
Driftsöverskott, Mkr	252,8	251,2	249,1	220,9	226,8	231,9	223,2	217,1
Överskottsgrad, %	80,2	81,8	79,1	74,2	75,6	79,7	75,9	76,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	95,9	95,4	95,0	96,0	95,5	95,8	95,9
Förvaltningsresultat, Mkr	184,0	181,1	177,4	148,8	160,1	162,0	155,9	148,5
Periodens resultat, Mkr	481,6	179,7	143,8	372,0	344,3	261,7	245,8	158,1
Avkastning på eget kapital, %	7,3	2,8	2,3	6,1	6,0	4,7	4,5	3,0
Soliditet, %	34,9	34,0	35,1	35,6	33,7	33,0	33,7	33,4
Börskurs vid periodens slut, kr	397,50	367,00	289,50	413,50	323,00	292,00	257,50	220,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	4,86	4,84	4,67	3,75	4,29	4,40	3,81	4,01
Resultat per aktie, kr	12,77	4,77	3,81	9,87	9,13	6,94	6,52	4,19
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	223,34	207,79	208,16	202,87	194,07	182,01	178,50	169,53

# Väsentliga händelser

Q1

Den 9 januari förvärvade Catena tre fastigheter i danska Hilleröd, Horsens och Odense av Post-Nord som även är hyresgäst i de aktuella fastigheterna. Förvärven skedde som en bolagsaffär till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 235 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. Tillsammans har fastigheterna en tomtareal om cirka 61 000 kvm och en uthyrningsbar yta om 12 700 kvm. På fastigheterna finns även byggrätter om cirka 20 000 kvm som ger möjligheter till framtida expansion. PostNord tecknar tioåriga hyresavtal i samband med affären och det beräknade driftsöverskottet uppgår till cirka 12,7 Mkr. Tillträdet var den 31 januari för fastigheterna i Hilleröd och Horsens. Byggnaden i Odense är under uppförande och för den planeras tillträde 1 september 2020.

Catena och Coop Logistik meddelade den 10 januari att parterna är överens om en fortsatt dialog där intentionen är att Catena ska förvärva en fastighet och uppföra ett cirka 105 000 kvm stort automatiserat lager i Eskilstuna kommun. För Catena omfattar avsiktsförklaringen förvärv av del av fastigheten Aspestahult 1:1 i Eskilstuna Logistik Park, nybyggnation samt automation i den nya anläggningen. Den totala investeringen för Catena uppskattas till en summa mellan 3,7 och 3,9 Mdkr. Om den planerade tidplanen följs beräknas anläggningen driftsättas under 2023.

Johan Franzén avslutade sin tjänst på Catena den 1 april 2020. Arbetet med att rekrytera en efterträdare har inletts.

Den 14 februari tecknade Catena avtal om förvärv av fastigheten Magasinet 3, med en tomtareal om drygt 66 100 kvm. Fastigheten ligger intill det 1 000 000 kvm stora området Gerstaberget 1:7 som Catena avser utveckla via sitt delägarskap i bolaget Södertuna utveckling AB. Den fastighet som nu förvärvats omfattar en byggrätt om cirka 10 000 kvm och en uthyrningsbar yta med hyresgäster om cirka 21 000 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till cirka 12 Mkr. Förvärvet genomfördes som en bolagsaffär till ett värde om 130 Mkr. Säljare är Folkpolarna AB.

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

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

Q2

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

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

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

Fredrik Renå tillträdde som ny Regionchef i Malmö den 1 maj 2020 och ersatte Jörgen Eriksson som gick in i ny roll som vVD/Affärs- och fastighetschef.

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



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

Jonas Arvidsson tillträdde den 3 september 2020 som ny Regionchef på Catena, med ansvar för regionerna Göteborg och Jönköping. Jonas kommer närmast från DHL Nordic där han varit regionalt ansvarig för logistikfastigheter och ansvarat för analys och utveckling av befintliga fastigheter såväl som projekt och nyproduktion. Dessförinnan har Jonas haft ledande roller där han drivit större logistikprojekt inom DHL Supply Chain.



Benny Thögelsen har i september meddelat att han slutar som VD på Catena. Han kvarstår i sin roll tills ny VD tillträtt, dock senast 2021.

Den 28 september tecknade Catena avtal om att förvärva fastigheten Åre 92 som ligger i Borås kommun, ett viktigt strategiskt logistikläge för nordisk distribution. Fastigheten har en tomtareal om 120 000 kvm och en uthyrningsbar yta om cirka 38 000 kvm. Förvärvet sker preliminärt per den 1 februari 2021 genom en bolagsaffär till ett åsatt fastighetsvärde om 272 Mkr, före avdrag för latent skatt. Catena har skrivit ett hyresavtal med NELLY om 15 år och det beräknade driftsöverskottet uppgår till cirka 16,5 Mkr. Vid den nybyggda och energieffektiva anläggningen finns goda möjligheter till expansion då det i hyresavtalet ingår en option om utbyggnad på 13 000 kvm.

#### Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

På Logistikposition Tostarp utmed E6 och E4 utanför Helsingborg har PostNord flyttat in i sin nya terminal om 18 300 kvm.



# Nyckeltal, koncernen

	Nyckeltal <sup>1, 2)</sup>				Definitioner
	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan-dec	
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Hysesintäkter, Mkr	937,5	885,1	1 235,3	1 182,9	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	753,1	681,9	974,0	902,8	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration (för 2018 även avdrag för tomträttsavgälder).
Överskottsgrad, %	80,3	77,0	78,8	76,3	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hyresvärde, Mkr	1 354,1	1 271,0	1 354,1	1 264,8	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	96,0	96,1	95,0	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	56,0	56,5	56,0	54,0	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 912,8	1 828,7	1 912,8	1 842,7	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
<b>Finansiella</b>					
Förvaltningsresultat, Mkr	542,5	478,0	691,3	626,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	1 017,9	1 061,5	1 478,9	1 522,5	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	805,1	851,8	1 177,1	1 223,8	Periodens/Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	19 719,1	17 659,9	19 719,1	17 770,1	
Avkastning på eget kapital, %	12,2	15,1	18,4	21,1	Periodens/Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	7,8	8,6	10,2	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,2	3,9	4,1	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,6	2,4	2,6	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat på balansdagen.
Räntebindning, år	3,1	2,4	3,1	2,3	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	2,2	1,6	2,2	1,3	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	34,9	33,7	34,9	35,6	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	36,4	35,4	36,4	37,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.
<b>Aktierelaterade</b>					
Börskurs vid periodens slut, kr	397,50	323,00	397,50	413,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	14,37	12,50	18,12	16,25	
Eget kapital per aktie, kr	182,46	157,89	182,46	167,59	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	14,39	12,68	18,34	16,63	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	21,36	22,59	31,22	32,46	Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
Substansvärde per aktie EPRA NAV, kr	223,34	194,07	223,34	202,87	Eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen, med avdrag för goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknat per aktie.
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,7	Antal aktier per balansdagen.
P/E-tal	13	12	13	13	Aktiekurs vid periodens/årets slut i förhållande till de senaste 12 månadernas rullande resultat.

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

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

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering för koncernen och enligt årsredovisningslagen för moderbolaget. De tillämpade redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen från föregående år.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs-

och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas finansiella risker beskrivs i Årsredovisningen 2019 i not 19 på sidorna 97–99 samt i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 129–133. Utöver den pågående coronapandemin, som berörts i kvartalsrapporten, har inga väsentliga förändringar uppstått därefter.

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

Helsingborg 27 oktober 2020  
Catena AB

Styrelsen

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

I det 20 meter höga höglagret, vilket är en del av det totalt 11 100 kvm stora lagret, som Nowaste Logistics hyr utanför Helsingborg finns en automatisk plock-anläggning som fyller nästan hela lagrets volym.



# CATENA

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

CHEFS CULINAR

#### Huvudkontor

##### Catena AB (publ)

Box 5003  
250 05 Helsingborg  
Tel vxl 042-449 22 00

#### Bud/besöksadress:

Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg

#### Regionkontor

##### Stockholm

Gasverksvägen 1  
611 35 Nyköping  
Tel vxl 042-449 22 00

#### Göteborg/Jönköping

Fibervägen 2  
435 33 Mölnlycke  
Tel vxl 042-449 22 00

#### Helsingborg

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

#### Malmö

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

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

