



## Bokslutskommuniké januari - december 2023

# Goda förutsättningar för fortsatt tillväxt

- Hyresintäkterna ökade med 17 procent till 1 808 Mkr (1 544).
- Driftsöverskottet ökade med 19 procent till 1 447 Mkr (1 220).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 1 107 Mkr (954).
- Förvaltningsresultat per aktie ökade med 4 procent till 22,15 kr (21,35).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 524 Mkr (865).
- Årets resultat minskade till 986 Mkr (1 996) motsvarande ett resultat per aktie om 19,74 kr (44,68).
- Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie ökade till 392,17 kr (371,39).
- 39 procent av uthyrbningsbar yta är miljö-certifierad, vilket motsvarar 883 tkvm.
- Styrelsen föreslår en utdelning på 8,50 kr (8,26) per aktie, motsvarande en ökning om 3 procent att utbetalas vid två tillfällen om vardera 4,25 kr.

### Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Catena tillträder förvärvet av Bockasjö och genomför en riktad nyemission av aktier.

# Catena i korthet

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

**132** fastigheter

**2 278 tkvm** uthyrbar yta

**30 872 Mkr** fastighetsvärde

**5,1 år** genomsnittlig kontraktstid

**96,6 %** ekonomisk uthyrningsgrad

**37,1 %** belåningsgrad

## Vision värd att investera i

Sedan Catena valde inriktning mot logistikfastigheter 2013 har visionen varit tydlig – att länka Skandinaviens godsflöden. Fem företagsspecifika 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.



### Marknadsledande markbank

Historiskt har Catena framgångsrikt förvärvat råmark med goda, framtida möjligheter för etablering. Det gör att vi idag har en stor markbank i strategiska logistiklägen.



### Långsiktiga kundrelationer

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



### Fokus på hållbarhet ger ökad attraktivitet

Förmågan att erbjuda smarta ytor och optimera flöden med minimal påverkan är avgörande i en omställning där klimatförändringar bidrar till ökad sårbarhet och ställer krav på en fungerande handel. Cirkulära affärsmodeller skapar helt nya logistiska behov.



### Hållbar och effektiv projektutveckling

Utveckling och förädling 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.

# Goda förutsättningar för fortsatt tillväxt

Catenas hyresintäkter för 2023 steg 17 procent till 1 808 Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 1 107 Mkr – en ökning med 16 procent jämfört med förra året. Med ett starkt resultat och en stabil balansräkning har Catena de bästa förutsättningarna att fortsatt vidareutveckla sin redan starka position.

Logistikfastighetsmarknaden har lyckats hålla emot väl trots en makroekonomiskt utmanande miljö 2023. En något mer försiktig marknad är en realitet och det tar längre tid att komma till avslut i affärsdialogerna. Marknaden har ett tydligare fokus på lönsamhet och tillväxten kommer i andra hand.

Catenas fastighetsvärden justeras markant upp för kvartalet. Den främsta anledningen är att detaljplanen för Logistikposition Söderåsen har antagits och att den vattendom som vi väntat på för Stockholm Syd nu har fastställts. Med detta återstår inga hinder för vidare exploatering på dessa positioner.

## Ett händelserikt år

Catenas verksamhet utvecklas snabbt. Med årets resultat kan vi slå fast att vårt erbjudande och arbetssätt matchar samhällets behov och kraven som ställs på framtidens logistikfastigheter. Vi tror på vår idé och vi kan konstatera att våra intressenter också gör det.

Att Catena haft ett händelserikt år är positivt, men tyvärr har händelseutvecklingen i vår omvärld oftare varit av motsatt karaktär. Det ekonomiska och säkerhetspolitiska läget är fortsatt pressat och förutsättningarna för näringslivet skiftar snabbt. Vi är väl införstådda med att makrofaktorer direkt kan påverka både vår och våra kunders affär. Framgångsreceptet för att kunna hantera svängningar och nya förutsättningar är att vara snabbfotade, samtidigt som vi bibehåller ett långsiktigt förhållningssätt och ett utpräglat kvalitetstänk. Genom åren har vi visat att det inte finns någon motsättning i detta, snarare tvärtom. Vi kan agera omgående när det krävs just för att vi har de långsiktiga perspektiven klara för oss och för att våra intressenter är trygga med oss som en långsiktig partner. Det ger oss konkurrensfördelar och skapar handlingskraft oavsett omvärldsläge.

## Tillväxt och progress

Projektutvecklingen är central för att vässa vårt bestånd och skapa tillväxt. Samtidigt är det viktigt att vi parallellt utvärderar förvärvsmöjligheter och vi ser en stor potential att öka vår intjäning ytterligare genom nya förvärv under 2024. Att tillföra kvalitativa logistikfastigheter på bra lägen är alltid intressant för oss och vi arbetar intensivt för att bibehålla vårt tempo och hela tiden skapa förutsättningar för både nya affärer och framtida nyproduktion.

För tillfället pågår Catenas nybyggnationer i sex svenska kommuner från söder till norr. Några av projekten är nyligen påbörjade, som den andra anläggningen på vår fastighet Sockret 4 i Malmö. Där etablerar vi en logistikanläggning med huvudkontor för e-handelsaktören Rugvista. I Helsingborg har byggnationerna på Logistikposition Ramlösa inletts och i Jönköping uppförs en ny anläggning på fastigheten Stigamo 1:49. Båda sker i samarbete med hyresgästen Nowaste Logistics. Andra projekt närmar sig färdigställande, exempelvis Elgigantens nya logistikanläggning i Jönköping med inflyttning i maj.

När vi bygger nytt sker en naturlig förflyttning mot målsättningen att 100 procent av vår uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad 2030. Glädjande nog rör vi oss snabbt mot målet, då även andelen äldre fastigheter i vårt bestånd som certifieras ökar i rask takt. Under året har vi nått en nivå om 39 procent miljöcertifierad yta. Certifieringarna utgör en del av kvalitetssäkringen av våra fastigheter. Vi vill ständigt utveckla våra hyresgästers lokaler och omgivningen runtom dem.

## Laget före jaget

Under hösten 2023 genomfördes en kundundersökning där vi kunde konstatera ett nöjd-kundindex om 76, vilket ligger strax över branschindex för undersökningens övriga fastighetsbolag inom



segmentet lager/industri. Vi är tacksamma för den fina feedbacken från våra kunder och det gör mig stolt att vi ändå strävar efter att förbättra oss. Ännu stoltare gör det mig att vi tar oss an den uppgiften som ett lag. Vi har arbetat med att utveckla rollerna i vår förvaltning, något som under året har resulterat i tydligare kundteam. I teamen tas våra medarbetares olika kompetenser tillvara och vi skapar större möjligheter att hitta den bästa vägen framåt. Nyligen införde vi dessutom en ny regionindelning i förvaltningsorganisationen för att skapa ytterligare möjligheter till samarbete och synergier. Ett väl fungerande samarbete i alla delar av organisationen gynnar våra kunder och den fortsatta utvecklingen av vår verksamhet och affär. Jag kan intyga att det också gör det roligare att arbeta på Catena – något som förhoppningsvis leder till att ännu fler kompetenta lagspelare väljer just oss framöver.

Helsingborg i februari 2024  
Jörgen Eriksson, VD



# Intäkter och resultat

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under året ökade med 17 procent till 1 808 Mkr (1 544), vilket motsvarar 802 kr/kvm (711). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 11,6 procent mot föregående år. Resterade intäktsökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner.

Sedan inledningen av 2022 har det geopolitiska orosläget trappats upp i omvärlden med högre inflation och marknadsräntor som följd. Detta har haft en positiv påverkan på hyresindexeringar som till stora delar kunnat kompensera för högre räntekostnader.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -361 Mkr (-324), vilket motsvarar 160 kr/kvm (150). Högre elpriser och driftskostnader är huvudanledningarna till den högre kostnaden per kvm. En stor del av kostnadsökningen vidarefaktureras till kund.

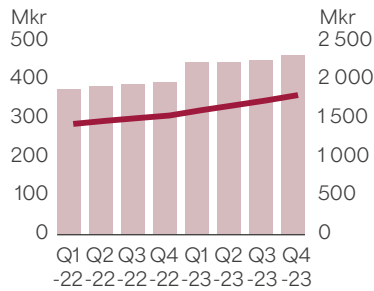
Fastighetsportföljen har sedan årsskiftet ökat med totalt 92 547 kvm i uthyrningsbar yta.

## Finansnetto

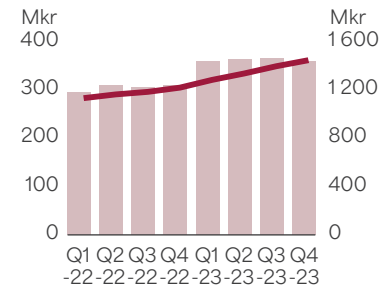
De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingskuld uppgick till -363 Mkr (-247) under året. Räntekostnaderna har ökat mot bakgrund av högre marknadsräntor och en större låneportfölj. Under året har ränta uppgående till 41 Mkr aktiverats i projekt. Samtidigt uppgick de finansiella intäkterna till 35 Mkr (33). De består i år till största delen av ränta på placeringar.

■ Kvartal ■ Rullande 12 mån

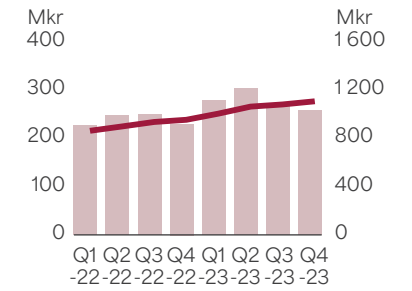
### Hyresintäkter



### Driftsöverskott



### Förvaltningsresultat



## Resultat

Förvaltningsresultatet för året ökade med 153 Mkr till 1 107 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 16 procent.

De främsta anledningarna till det förbättrade förvaltningsresultatet är förvärv, färdigställda projekt och hyresökningar. Även en värdeförändring på grund av färdigställt projekt i intressebolaget Foodhills Fastighet AB har påverkat resultatet positivt med 35 Mkr.

Årets resultat uppgick till 986 Mkr. De realiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 524 Mkr (765). För mark är värdeförändringarna markant positiva (se vidare beskrivning under värdering) medan högre avkastningskrav är huvudanledningen bakom negativa realiserade värdeförändringar för övriga beståndet. Värdeförändringen på derivat uppgick till -296 Mkr (626). I slutet av året sjönk de långa marknadsräntorna kraftigt vilket har påverkat värdet på derivatportföljen negativt över året som helhet.

De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Hyresintäkter regioner								
Mkr	2023, okt-dec		2022, okt-dec		2023, jan-dec		2022, jan-dec	
	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*
Stockholm	182	17	159	16	705	54	611	48
Helsingborg	90	10	75	4	347	32	290	20
Malmö	93	16	79	13	369	56	310	59
Göteborg	75	4	62	3	294	16	242	14
Jönköping	25	2	20	2	93	7	91	8
<b>Totalt</b>	<b>465</b>	<b>49</b>	<b>395</b>	<b>38</b>	<b>1808</b>	<b>165</b>	<b>1544</b>	<b>149</b>

\* Vidarefakturerade kostnader.

## Driftsöverskott regioner

Mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Stockholm	141	128	579	503
Helsingborg	66	56	261	225
Malmö	72	57	280	219
Göteborg	62	52	251	204
Jönköping	18	16	76	69
<b>Totalt</b>	<b>359</b>	<b>309</b>	<b>1447</b>	<b>1220</b>

## Kvartalsöversikt

	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
Hyresintäkter, Mkr	465	452	445	446	395	390	383	377
Driftsöverskott, Mkr	359	365	363	359	309	306	310	295
Överskottsgrad, %	77,2	80,8	81,6	80,5	78,3	78,5	80,9	78,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,4	96,7	97,5	97,2	96,5	96,2	95,2
Förvaltningsresultat, Mkr	258	266	303	278	230	249	247	227
Periodens resultat, Mkr	815	205	409	-444	-139	273	951	909
Avkastning på eget kapital, %	4,8	1,3	2,5	-2,7	-0,9	1,8	7,0	7,8
Soliditet, %	51,9	51,4	52,2	52,7	53,5	50,7	50,0	45,1
Börskurs vid periodens slut, kr	471,40	380,00	394,80	384,00	388,60	331,00	371,20	569,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	4,92	5,30	5,21	5,17	3,84	6,18	5,47	4,70
Resultat per aktie, kr	16,25	4,11	8,20	-8,90	-2,93	6,32	21,04	22,04
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	392,17	367,75	364,23	362,73	371,39	375,58	372,15	347,74

# Kunder och fastighetsbestånd

## Löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2024	152	198	11
2025	81	179	10
2026	64	306	17
2027	42	197	11
2028	30	144	8
2029	18	104	5
2030+	59	704	38
<b>Totalt</b>	<b>446</b>	<b>1832</b>	<b>100</b>

## Strategi

Catena strävar efter att skapa långa kundrelationer med lönsamma och kreditstarka hyresgäster.

Strategin innefattar också en vilja om att ingå långa kontrakt med förfallostruktur som fördelar sig jämnt över tid. På så sätt sjunker risken för materiella förändringar i vakansgraden.

Kunderna fördelar sig över flera sektorer och utgör både renodlade logistikföretag, grossister och detaljhandelsföretag. Den största andelen består av starka och välkända tredjepartslogistikföretag samt företag inom mat och dryck. Det hjälper till att skapa en stabil hyresintäkt över tid.

## Hyreskontrakt

Catenas kontrakt innehåller vanligtvis indexklausuler som reglerar hyresnivån i linje med KPI. I Sverige, där kontrakten uppgår till 430 stycken och har ett kontraktsvärde om 1 681 Mkr, innehåller majoriteten av alla kontrakt indexklausuler som reglerar hyres-

nivån med motsvarande 100 procent av KPI. I Danmark, där kontrakten uppgår till 16 stycken och har ett kontraktsvärde om 151 Mkr, innehåller de flesta kontrakt olika former av tak- och golvklausuler länkat till KPI.

Merparten av Catenas kontrakt utgörs av avtal som bygger på triple-net eller double-net, vilket innebär att kostnader såsom uppvärmning, el, vatten och fastighetsskatt betalas av hyresgästen.

## Kunder

På balansdagen kom Catenas hyresintäkter från totalt 274 kunder fördelade på 446 kontrakt.

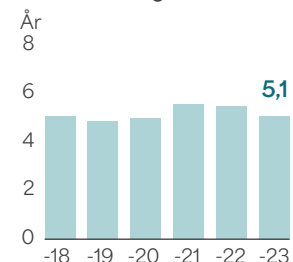
De tio största hyresgästerna stod för 44 procent av intäkterna och fördelade sig över totalt 75 kontrakt med en genomsnittlig kontraktstid om 5,4 år.

Bland Catenas största hyresgäster finns delvis statligt ägda DHL, statligt ägda PostNord, och ett av de ledande detaljhandelsföretagen ICA. Dessa tre aktörer har 50 enskilda kontrakt kopplade till 38 fastigheter, vilket ger en diversifierad hyresstruktur sett till den enskilda hyresgästen. Vakansrisken bedöms som liten då alternativet för att ersätta den större logistikinfrastruktur vi kan erbjuda är begränsade.

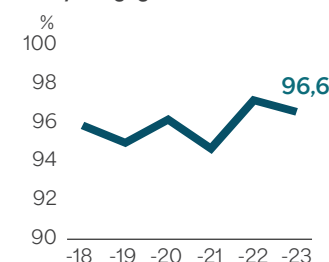
## Fastigheter

Catena utvecklar och äger fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Strategin utgår dels ifrån att fastigheterna ska vara placerade på attraktiva positioner som försörjer befolkningstäta regioner idag och i framtiden, dels att fastigheterna upprätthåller en hög kvalitet kopplat till funktionalitet och hållbarhet samt kundernas välmående. Detta förhållningssätt ökar chansen att attrahera och behålla kunder över tid.

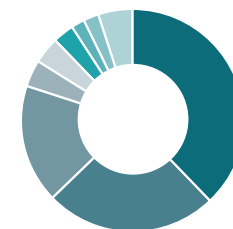
## Genomsnittlig kontraktstid



## Uthyrningsgrad

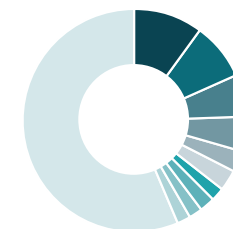


## Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



- Logistik och transport, 38%
- Dagligvaror, 25%
- Sällanköpsvaror, 17%
- Sjukvård, 4%
- Bygg och inredning, 4%
- Industri, 3%
- Paketering, 2%
- Statlig, 2%
- Övrigt, 5%

## 10 största hyresgästerna, kontraktsvärde



- DHL, 10%
- ICA, 8%
- Martin & Servera, 6%
- PostNord, 5%
- Boozt, 3%
- Nowaste Logistics, 3%
- DKI Logistics, 3%
- Dagab, 2%
- Intervare, 2%
- Menigo Foodservice, 2%
- Övriga, 56%

## Värdering

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 94 procent av fastighetsbeståndet värderats externt. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa de interna värderingarna visar en höjning av marknadens direktavkastningskrav under året om 40-70 baspunkter för merparten av fastigheterna i Sverige och 15-35 baspunkter i Danmark. Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har främst uppstått som en effekt av högre direktavkastningskrav i viss mån motverkat av indexjusteringar, omförhandlade hyreskontrakt samt väl genomförda projekt. Därutöver har värdena för mark ökat markant då detaljplanen för Logistikposition Söderåsen och vattendomen för Stockholm Syd vunnit laga kraft. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 524 Mkr. Detta motsvarar 1,7 procent av totala port-

fölvärdet före justering. Catenas fastigheter har per balansdagen värderats till ett vägt genomsnittligt direktavkastningskrav (exit yield) om 5,8 procent att jämföras med EPRA NIY om 5,4 procent. De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är exempelvis hyresutveckling, vakansgrad och förändring av direktavkastningskravet.

Känslighetsanalys			
	Förändr. i %-enheter	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+0,5	-2 251	40,2
	-0,5	2 727	34,2
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 117	35,9
	-0,5	-947	38,4

## Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm <sup>1</sup>	48	852	12 036	757	96	729	82
Helsingborg	27	510	5 822	364	98	356	75
Malmö <sup>2</sup>	24	386	5 655	357	95	340	76
Göteborg	22	372	5 351	316	97	305	85
Jönköping	11	158	2 008	103	99	102	82
<b>Totalt</b>	<b>132</b>	<b>2 278</b>	<b>30 872</b>	<b>1 897</b>	<b>97</b>	<b>1 832</b>	<b>80</b>

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

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

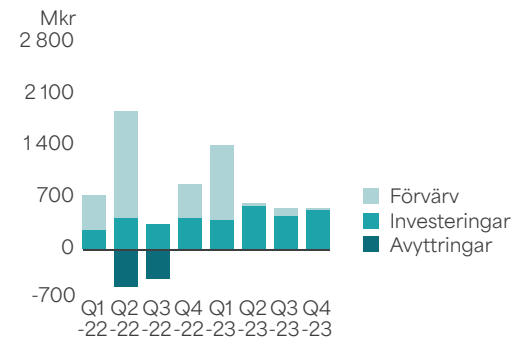
### Förändrad regionsindelning 2024

Regionsindelningen inför 2024 justeras och fem regioner blir fyra:

- Region Syd (tidigare Region Malmö utan Danmark samt Region Helsingborg förutom Halmstad)
- Region Väst (tidigare Region Göteborg och Jönköping samt Halmstad)
- Region Öst (tidigare Region Stockholm)
- Region Danmark (tidigare del i Region Malmö)

Med den nya regionsindelningen avspeglas läget för samtliga fastigheter och regionerna i Sverige blir storleksmässigt mer enhetliga. Förändringen ligger i linje med Catenas strategi och skapar ytterligare möjligheter till synergier i takt med att bolaget växer.

## Förvärv, investeringar och avyttringar



## Hyresvärde per region



Stockholm, 40%  
Helsingborg, 19%  
Malmö, 19%  
Göteborg, 17%  
Jönköping, 5%

**Totalt: 1 897 Mkr**

## Fastighetsvärde per region



Stockholm, 39%  
Helsingborg, 19%  
Malmö, 18%  
Göteborg, 17%  
Jönköping, 7%

**Totalt: 30 872 Mkr**

### Transaktioner

Catena har under året förvärvat åtta fastigheter, varav fyra markfastigheter, till ett sammanlagt värde om 1 209 Mkr. En fastighet är belägen i Horsens, Danmark med DKI Logistics A/S som hyresgäst. Två fastigheter tillträdades från ICA Fastigheter med densamma som hyresgäst via en sale and leaseback-transaktion. Dessa är belägna i Stockholm och Göteborg. Tillträde till en av två förvärvade fastigheter i Kungsbacka har också genomförts. Markförvärven ligger i Helsingborg, Jönköping, Göteborg och Sundsvall.

### Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 1 939 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under året har skett på Hyltena 1:102 där Catena uppför en 86 600 kvm stor logistikanläggning till hyresgästen Elgiganten. Större investeringar har också skett på Logistikposition Landvetter utanför Göteborg där Catena uppför en ny kyl- och frysanläggning till hyresgästen Menigo Foodservice och i Malmö på Sockret 4 där Catena uppfört en 18 700 kvm stor logistikanläggning till hyresgästen Lekia.

Större hyresgästanpassningar har gjorts på bland annat fastigheten Adaptern 1 i Norrköping.

Fastighetsförvärv						
Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hysesintäkt/år, Mkr
Egeskovvej 24	2023-01-23	Malmö	Horsens, DK	31 900	492	21
Arendal 13:3	2023-02-01	Göteborg	Göteborg	17 307	300	19
Viby 19:106	2023-02-01	Stockholm	Upplands-Bro	7 335	200	11
Stigamo 1:49	2023-03-13	Jönköping	Jönköping	mark	72	0
Gårdsten 45:24	2023-06-09	Göteborg	Göteborg	mark	42	0
Klökan 1:25	2023-07-13	Stockholm	Sundsvall	mark	3	0
Åskatorp 4:9	2023-09-01	Göteborg	Kungsbacka	5 918	113	7
Vasatorp 1:10	2023-10-27	Helsingborg	Helsingborg	mark	37	0
<b>Totalt</b>				<b>62 460</b>	<b>1 259</b>	<b>58</b>

Fastighetsförsäljningar						
Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Källbäckstryd 1:408	2023-03-01	Göteborg	Borås	1 247	9	1
<b>Totalt</b>				<b>1 247</b>	<b>9</b>	<b>1</b>

Mkr	2023		2022	
	Verkligt värde	Antal fastigheter	Verkligt värde	Antal fastigheter
<b>Fastighetsbestånd vid årets ingång</b>	<b>27 219</b>	<b>125</b>	<b>23 400</b>	<b>126</b>
Förvärv <sup>1</sup>	1 209	8	2 398	6
Nybyggnation <sup>2</sup>	1 342		819	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta <sup>2</sup>	214		121	
Investering i befintliga fastigheter, annat <sup>2</sup>	211		93	
Hyresgästanpassningar <sup>2</sup>	172		385	
Försäljningar	-9	-1	-906	-7
Omräkningsdifferenser	-10		144	
Orealiserade värdeförändringar	524		765	
<b>Fastighetsbestånd vid periodens utgång</b>	<b>30 872</b>	<b>132</b>	<b>27 219</b>	<b>125</b>
<b>Totala investeringar</b>	<b>3 148</b>		<b>3 816</b>	
Investeringar via förvärv av aktier	-1 128		-2 258	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	2 020		1 558	

<sup>1</sup> Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

<sup>2</sup> Varav aktiverad ränta 41 Mkr (10).



# 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 värde för alla sina intressenter.

## Mark

Catena identifierar och förvärvar råmark i tidigt skede och arbetar nära samtliga intressenter för att få en detaljplan på plats för att kunna etablera logistikanläggningar. Detta arbete har pågått en längre tid och lett till att bolaget idag har en potentiell markbank om cirka 4,6 miljoner kvm på attraktiva logistiklägen.

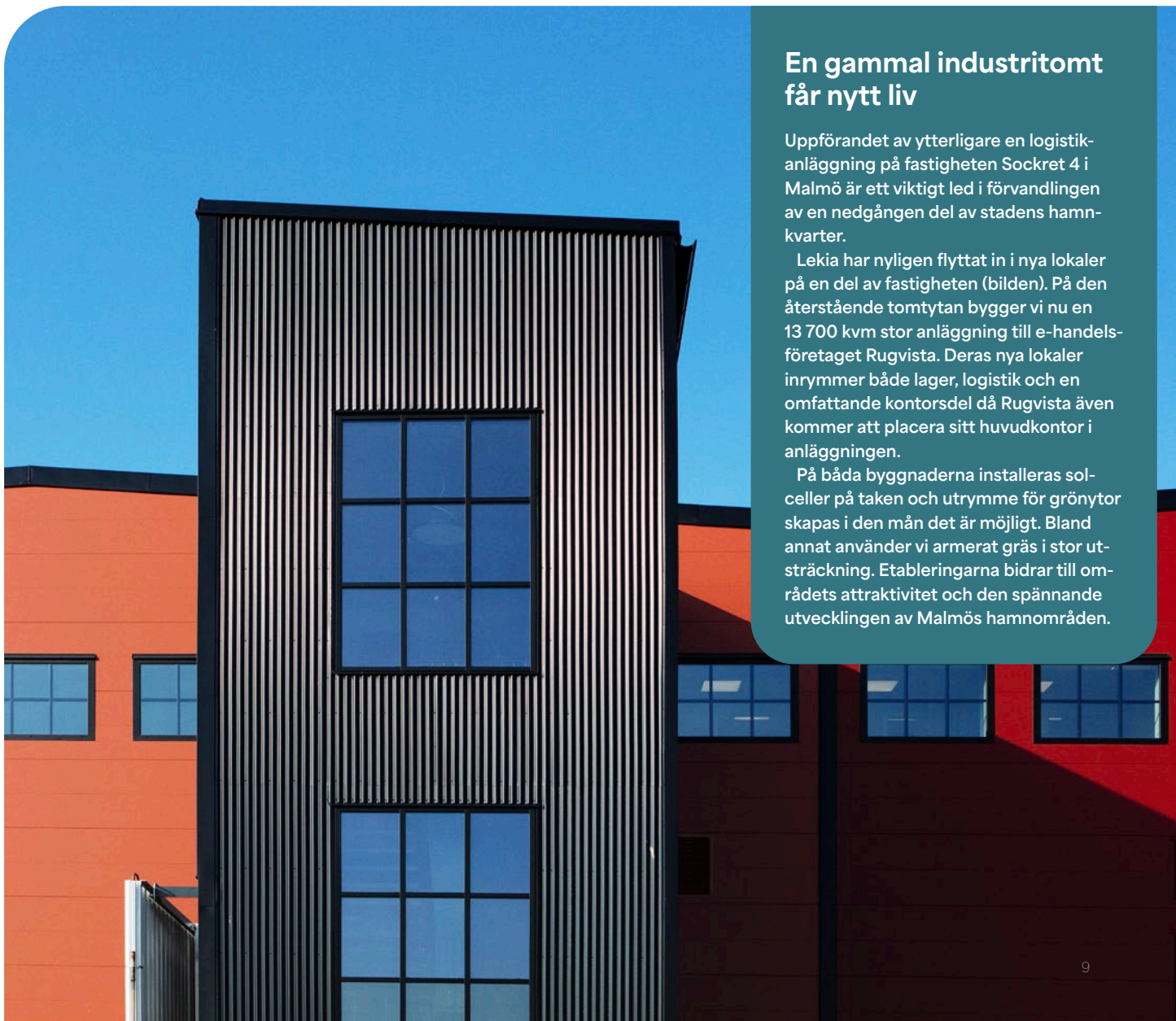
## Andel detaljplanerad yta, markbank



- Detaljplanerad yta, 40%
- Pågående detaljplaneprocess, 52%
- Ej påbörjad, 8%

**16,5 Mdkr**  
Potentiell investeringsvolym

**1,7 miljoner kvm**  
Uppskattad uthyrningsbar yta



## En gammal industritomt får nytt liv

Uppförandet av ytterligare en logistik-anläggning på fastigheten Sockret 4 i Malmö är ett viktigt led i förvandlingen av en nedgången del av stadens hamn-kvarter.

Lekia har nyligen flyttat in i nya lokaler på en del av fastigheten (bilden). På den återstående tomtytan bygger vi nu en 13 700 kvm stor anläggning till e-handels-företaget Rugvista. Deras nya lokaler inrymmer både lager, logistik och en omfattande kontorsdel då Rugvista även kommer att placera sitt huvudkontor i anläggningen.

På båda byggnaderna installeras sol-celler på taken och utrymme för grönytor skapas i den mån det är möjligt. Bland annat använder vi armerat gräs i stor ut-sträckning. Etableringarna bidrar till om-rådets attraktivitet och den spännande utvecklingen av Malmös hamnområden.

### Nyproduktion

Ökad efterfrågan på 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 vilket synliggör värdet av Catenas markreserv och ger bolaget en unik konkurrensfördel. Historiskt har vi befunnit oss på en marginal över marknadens avkastningskrav på upp emot 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 driftskostnader 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. Vår förmåga att erbjuda detta stärker kunderbudandet och tillväxtpotentialerna, både för Catena och våra hyresgäster.

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

Kund	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat per Q4 2023, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart <sup>2</sup>
Lekia	Sockret 4	Malmö	18 700	13	208	224	62	Q1 2024
Menigo	Dansered 1:66	Härryda	42 300	38	607	433	100	Q4 2024
MM-Sport	Dansered 1:66	Härryda	8 690	6	105	108	100	Q1 2024
Hus C	Dansered 1:66	Härryda	33 120	24	344	107	0	*
Elgiganten	Hyltena 1:102	Jönköping	86 600	45	813	704	100	Q2 2024
Coop	Stenvreten 8:33	Enköping	5 800	8	124	97	100	Q1 2024
Nowaste Logistics	Stigamo 1:49	Jönköping	33 000	25	379	117	38	Q4 2024
Kyl- & Frysexpressen Nord	Klökan 1:25	Sundsvall	5 012	8	120	36	100	Q2 2024
Nowaste Logistics	Vevaxeln 1 & Vipparmen 1	Helsingborg	75 000	67	950	84	0	Q1 2026
Rugvista	Sockret 4	Malmö	13 700	14	195	2	100	Q2 2025
<b>Totalt pågående större projekt</b>			<b>321 922</b>	<b>248</b>	<b>3 845</b>	<b>1 912</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.

\* Pausat för vidare dialog med Trafikverket.

### 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
Gårdsten	Göteborg	47 000	100	Omgående
Köpingegården	Helsingborg	42 000	100	Omgående
Mappen	Linköping	40 000	100	Omgående
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	30 000	100	Omgående
Logistikposition Söderåsen	Bjuv	565 000	100	Q2 2024
Örebro Syd	Örebro	920 000	50	Q3 2024
E-City Engelholm	Ängelholm	490 000	100	Q2 2025
Logistikposition Järna	Södertälje	1 000 000	50	Q1 2027
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000	100	Q1 2029



# Catenas hållbarhetsarbete

## Mål och strategi

Hållbarhet är en strategisk horisont som Catena verkar utifrån. Vi 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.

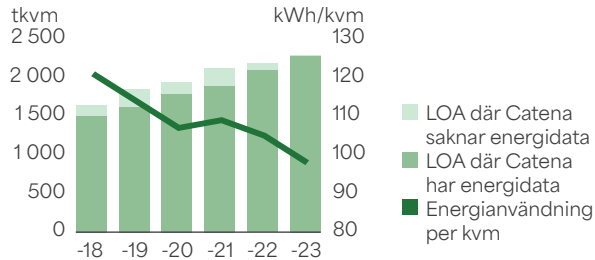
I kvartalsrapporten beskriver vi en kortfattad version av hur vi arbetar mot våra övergripande hållbarhetsmål. För en helhetsbild av vårt hållbarhetsarbete, läs gärna vår hållbarhetsrapport som publiceras årligen.

Hållbarhetsmål	Q4 2023	2022	2021	Trend
Nettonoll växthusgasutsläpp 2030				
- Scope 1-2, ton CO <sub>2</sub> e (location based)	3 612	2 814	2 632	↓
- Scope 3, ton CO <sub>2</sub> e (location based)	23 422	39 916	19 590	↑
Hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030, grönytefaktor *	0,38	0,39	0,42	→
100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad 2030	39	25	15	↑
Certifierade som GPTW > 85 procent *	81	88	88	↓

\* Grönytefaktor och GPTW redovisas per helår. För mer information, se vår årsredovisning för 2022.

→ Läs mer om hållbarhetsnyckeltal på sidan 23.

## Energiintensitet, 2018-2023



Vi undersöker hur vi kan bidra till den biologiska mångfalden på våra fastigheter. Att skapa habitat för fjärlan, insekter och bin är ett sätt.



## Betyg och utmärkelser



ESG Risk Rating

15.5

Updated Oct 5, 2021



GRESB

☆☆☆☆ 2022

Catena fick 72 av 100 poäng.

## Sammanfattning av tillämplighet och förenlighet enligt taxonomiförordningen

	Q4 2023, Mkr	Eligible enligt EU-taxonomin, %	Aligned enligt EU-taxonomin, %
Omsättning <sup>1</sup>	1 808	100	56
Capex <sup>2</sup>	3 148	100	74
Opex <sup>3</sup>	100	100	42

<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.

Catena redovisar frivilligt på taxonomin, läs gärna mer i årsredovisningen för 2022, se redovisningsprinciper sidan 100.



## Miljöcertifiering - ett värdefullt verktyg

Vi ser arbetet med miljöcertifiering av både nyproduktion och befintliga byggnader som ett viktigt verktyg för att säkerställa miljöprestanda. Miljöcertifieringarna ger oss en metod för att systematiskt förbättra våra anläggningar över tid och de granskas av tredje part, vilket är viktigt för att säkerställa tillförlitlighet för externa intressenter.

Under året har Catena ökat tempot med certifieringar av befintliga fastigheter. Total andel miljöcertifierat för hela året uppgår till 39 procent av total uthyrningsbar yta, vilket motsvarar drygt 883 000 kvm och en ökning med 14 procent i absoluta tal sedan Q4 2022. Miljöcertifieringar om cirka 150 000 kvm som avser både nyproduktion och befintliga fastigheter har vidare skickats in för granskning och ytterligare certifieringsarbeten om 300 000 kvm pågår.

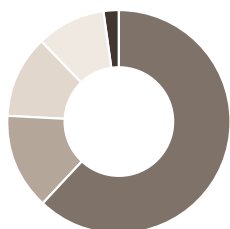


# Finansiering

## Finansiell position - en sammanställning

	2023-12-31	Finans-policy	2022-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	11 892		10 782
Andel grön finansiering, %	48,9	>50	28,1
Soliditet, %	51,9	>40	53,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	>2,0	4,9
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,2	<9 ggr	7,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,8	>2,5	3,6
Kreditrating	BBB-	Lägst IG	BBB-
Belåningsgrad, %	37,1	<50	31,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0		3,2
Räntesäkringsgrad, %	68,2		70,8
Snittränta, %	3,7		3,0
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	3 030		4 417

## Finansieringskällor



- Banklån, 62%
- Danske Realkredit obligationer, 14%
- MTN icke säkerställda obligationer, 12%
- SFF säkerställda obligationer, 10%
- Certifikat, 2%

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

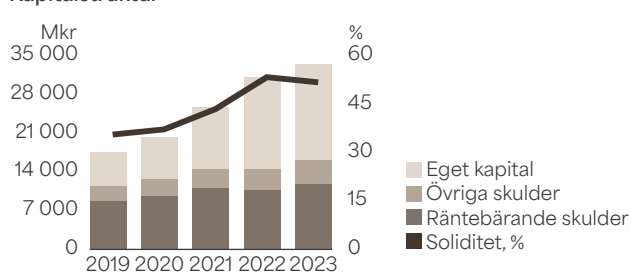
Catena arbetar kontinuerligt för att uppnå en ändamålsenlig kapitalstruktur vilken styrs av affärsmässiga motiv samt av en finanspolicy som beslutas och vid behov revideras av styrelsen. Catena styr sin finansiella ställning genom att följa upp utvalda nyckeltal som på olika sätt bidrar till att hantera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

Genom att aktivt verka för att bibehålla en god säkerhetsmarginal kopplad till skuldsättning, 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 eftersträvar vi att alltid uppnå och bibehålla ett kreditbetyg om lägst Investment Grade, motsvarande BBB-.

## Catenas kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Utsikter
Fitch Ratings	BBB-	Stabila
Nordic credit rating	BBB-	Positiva

## Kapitalstruktur



## Marknadsläget

Under fjärde kvartalet har inflationstakten fortsatt att gå ner. I kombination med tecken på en alltmer pressad realekonomi har förväntningar på lägre marknadsräntor fått fäste. Vid årsskiftet stod den svenska femårs-swapon på 2,36 procent, tre månader tidigare uppgick den till 3,55 procent. Den här utvecklingen har bidragit till ökad optimism om fler investeringar i sektorn. I inledningen av 2024 har kapitalmarknaden åter öppnat upp med flera emissioner i primärmarknaden där spreadar kommit ned för bolag med stabila kreditbetyg. Den svenska och danska centralbanken startar det nya året med styrräntor på 4,0 procent respektive 3,6 procent och förväntningarna är att få se åtminstone några räntesänkningar under året. Catenas starka finansiella ställning ger handlingsutrymme för fortsatt tillväxt under 2024.

## Utestående obligationer (icke säkerställd MTN)

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

## Finansiering och likviditet

Catenas lånebehov tillgodoses framför allt via de större nordiska bankerna samt via kapitalmarknaden. Under året har Catenas skuld förändrats med 1 110 Mkr och under det fjärde kvartalet med 294 Mkr. På balansdagen uppgick räntebärande skulder till 11 892 Mkr, varav en nyttjad checkkredit om 125 Mkr tillkom i samband med förvärvet av Bockasjö AB i oktober. Denna checkkredit är tillfällig och kopplad till ett pågående projekt, den kommer därmed att lösas bort när projektet färdigställs och säljs. Belåningsgraden uppgår till 37,1 procent vilket medför en trygg och samtidigt flexibel möjlighet att kunna fortsätta investera i lönsamma projekt alternativt strategiskt viktiga förvärv. På balansdagen uppgick säkerställd skuld till 85 procent av låneportföljen, vilket motsvarar en säkerställd belåningsgrad om 31 procent. Vidare på balansdagen uppgick likvida medel inklusive outnyttjade

lånelöften till 3 030 Mkr, vilket skapar en trygg buffert för att hantera och täcka upp för framtida refinansieringsbehov. Catena eftersträvar att vid var tid åtminstone behålla en likviditet inkluderat 12 månaders fritt kassaflöde för att täcka upp för kommande 12 månaders låneförfall. Catena tillser dessutom att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. På balansdagen uppgick värdet på obelånade tillgångar till över 4 gånger den icke säkerställda skulden exkluderat värdet på mark.

Utöver Catenas egna MTN-program finns en möjlighet att låna säkerställd kapitalmarknadsfinansiering genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF) som till lika delar ägs av Catena, Diös,

Fabege, Platzer och Wihlborgs. Kraven på säkerheternas, det vill säga fastigheternas, beskaffenhet är höga varför utsikten för refinansieringar kopplade till dessa obligationer bedöms som mycket goda. SFF innehar en kreditrating motsvarande BBB+ från NCR. Mer om SFF finns att läsa på [Svenskfastighetsfinansiering.se](https://svenskfastighetsfinansiering.se).

#### Kapital- och räntebindning

Catena eftersträvar en förutsägbar finansiering och söker därmed en diversifierad uppsättning av finansieringskällor med spridd kapitalbindningsstruktur. Inom 12 månader förfaller lån om cirka 2,5 Mdkr varav ungefär 59 procent är banklån och 41 procent är säkerställda obligationer genom SFF. Den genomsnittliga

kapitalbindningen på balansdagen var 3,8 år (3,6). För att uppnå önskad räntefallostruktur och därmed hantera ränterisken arbetar Catena både med fasträntelån och räntederivat. Vid årets slut uppgick fasträntelånen inklusive ränteswappar till 68 procent av totala räntebärande skulder vilket mildrar effekten av de ökade marknadsräntor vi upplevt under 2022 och 2023. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 3,0 år (3,2).

#### Räntekänslighetsanalys

Marknadsränta (Stibor, Cibor), procentenheter	+1	-1
Räntekostnad + ökning/- minskning, Mkr	+35	-35

Kapitalbindning				
År	Avtalsvolym	Nyttjat	Outnyttjat	Andel nyttjat, %
0-1	2 547	2 547	0	21
1-2	4 282	2 282	2 000	19
2-3	3 425	2 825	600	24
3-4	2 165	2 165	0	18
4-5	0	0	0	0
5-	2 073	2 073	0	18
<b>Totalt</b>	<b>14 492</b>	<b>11 892</b>	<b>2 600</b>	<b>100</b>

Räntebindning <sup>1</sup>								
År	Lån		Derivat <sup>2,3</sup>		Räntebindningsstruktur			Ränta, %
	Mkr	Andel, %	Mkr	Fastränta, %	Mkr	Andel, %	Ränta, %	
0-1	10 683	90	500	1,4	4 547	38	5,1	
1-2	1 018	9	761	1,8	1 779	15	2,8	
2-3	0	0	300	0,7	300	3	2,0	
3-4	0	0	600	0,2	600	5	1,5	
4-5	191	1	1 293	1,5	1 483	12	3,2	
5-	0	0	3 183	1,9	3 183	27	3,2	
<b>Totalt</b>	<b>11 892</b>	<b>100</b>	<b>6 637</b>	<b>1,5</b>	<b>11 892</b>	<b>100</b>	<b>3,7</b>	

<sup>1</sup> Löftesprovisioner är jämnt fördelade över räntebindningsstrukturen. Detsamma gäller kreditmarginalerna för de rörliga lånen.

<sup>2</sup> Ränta avser betald fast ränta i kontrakten.

<sup>3</sup> Tillkommer en forwardstartande ränteswap på nominellt 200 Mkr med start 2026.



Plantehuset 3 på Logistikposition Tostarp i Helsingborg.



### Värdetförändring derivat

Catena använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. Under kvartalet ingick Catena två ny ränteswappar i SEK på nominellt 500 Mkr med löptid på 5 år till en ränta på cirka 2,4 procent. På balansdagen uppgick det verkliga värdet av derivat, tillhörande nivå 2 i värderingshierarkin, till 208 Mkr (504), och värdetförändringen påverkade resultaträkningen med -296 Mkr (626).

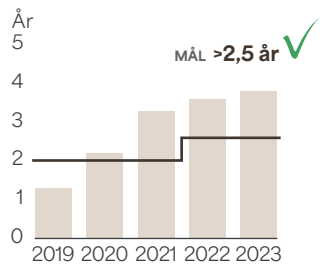
### Den gröna omställningen

Catena arbetar målmedvetet för att anpassa verksamheten till bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. I maj 2021 etablerades ett finansieringsramverk för gröna obligationer. Syftet är att locka finansiering till investeringar i fastigheter och projekt som främjar miljö- och klimatomställning. På balansdagen uppgick den gröna delen av låneportföljen till 49 procent och till senast 2025 ska minst 50 procent vara klassificerad som grön finansiering.

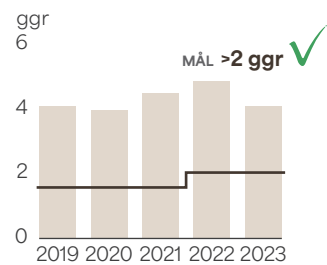
Mer information finns att läsa i vår investerarrapport som varje år uppdateras och publiceras på vår webbplats.

### FINANSIELLA MÅL

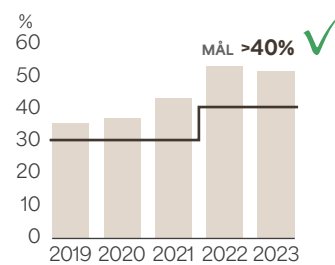
#### Genomsnittlig kapitalbindning



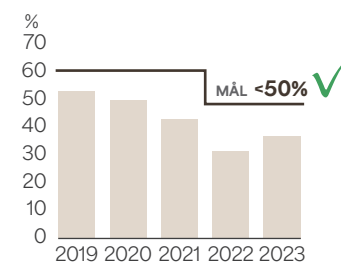
#### Räntetäckningsgrad



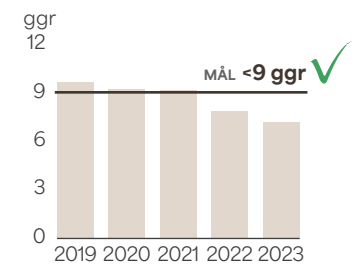
#### Soliditet



#### Belåningsgrad



#### Nettoskuld/EBITDA (R12)\*



\* Under 2023 adderades Nettoskuld/EBITDA i bolagets finansiella målsättning.



# Marknadsutveckling

## Utvecklingen för logistikfastigheter

Drivkrafterna för logistikfastigheter har sin grund i globala megatrender som har resulterat i en mer komplex men också en mer flexibel leveranskedja. Den tekniska utvecklingen har möjliggjort ett nytt konsumtionsbeteende som skapat behov av nya sätt att lagra och sälja produkter vidare. Sedan 2006 har den digitala handeln ökat från 14 Mdkr till 136 Mdkr 2022 och idag står den digitala handeln för cirka 15 procent av den totala detaljhandeln. Under 2023 har försäljningsvolymen inom e-handel visserligen gått ner men antalet paketleveranser ökar, vilket tyder på att konsumtionen har riktat in sig på billigare varor. Demografin spelar också roll, där en allt större koncentration av människor på mindre ytor ökar behovet av ny och förbättrad varuförsörjning. Som en konsekvens av högre kapitalkostnader och en allt snävare arbetsmarknad har fokus på effektiva lagerhållningsmetoder ökat dramatiskt. Investeringar i, och användning av robotiserade lager, har blivit allt vanligare och detta adderar till det totala värdet av logistikfastighetens betydelse i samhället. Vi upplever också att geopolitiska risker omprioriterar läget för företagets produktion och lagerhållning. Slutligen har kundens behov av hållbara och energieffektiva lösningar blivit viktigare än någonsin vilket initialt krymper stocken av tillgängliga och tillräckligt moderna logistiktytor. Sammantaget bedömer vi att den långsiktiga efterfrågan på logistiktytor kommer vara fortsatt god.

## Makroutveckling

Catena påverkas av den ekonomiska utvecklingen i samhället i stort och är beroende av kapitalmarknaden. I kölvattnet av pandemin, krigsutbrottet i Ukraina, eskalerande konflikt i Mellanöstern och allt större osäkerhet om det geopolitiska lägets långsiktiga effekter brottas nu företag och hushåll med efterdyningar av inflationstryck och recessionsrisker.

I takt med ett lägre inflationstryck har centralbanker börjat tillämpa en mjukare retorik under senare delen av 2023 och inledningen av 2024. Marknaden förväntar sig flera räntesänkning-

ar inom 12 månader. KPI på årsbasis uppmättes till 4,4 procent i Sverige och till 0,7 procent i Danmark. Prisutvecklingen har varit i en nedåtgående trend sedan ett år tillbaka, dock är det fortfarande en osäkerhet kopplad till utvecklingen framåtriktad. Samtidigt har kreditspreadar på obligationer kommit ner generellt även om det varierar stort mellan bolagen och osäkerheten bidrar till trendutvecklingen. För Catena kan marknadsläget utgöra en möjlighet att kapitalisera givet att lönsamheten bedöms ge en tillräcklig säkerhetsmarginal.



Solsten 1:102 i Mölnlycke.



# Finansiella rapporter

## Koncernens resultat i sammandrag

Mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	465	395	1808	1544
Fastighetskostnader	-106	-86	-361	-324
<b>Driftsöverskott</b>	<b>359</b>	<b>309</b>	<b>1447</b>	<b>1220</b>
Central administration	-14	-14	-50	-44
Övriga rörelseintäkter	3	1	7	2
Andel i resultat från intresseföretag	2	-	39	-
Finansiella intäkter	6	11	35	33
Finansiella kostnader	-96	-75	-363	-247
Finansiella kostnader avseende leasingkuld	-2	-2	-8	-10
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>258</b>	<b>230</b>	<b>1107</b>	<b>954</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	-	100
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	1127	-365	524	765
Värdeförändringar derivat	-310	-18	-296	626
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1075</b>	<b>-153</b>	<b>1335</b>	<b>2445</b>
Periodens skatt	-260	14	-349	-449
<b>Periodens resultat</b>	<b>815</b>	<b>-139</b>	<b>986</b>	<b>1996</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Omräkningsdifferens	-29	10	1	32
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>786</b>	<b>-129</b>	<b>987</b>	<b>2028</b>
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	786	-129	987	2028
<b>Nyckeltal</b>				
Eget kapital, kr per aktie	346,34	334,71	346,34	334,71
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, kr	392,17	371,39	392,17	371,39
Periodens resultat, kr per aktie <sup>1</sup>	16,25	-2,93	19,74	44,68
Antal utestående aktier, miljoner	50,2	49,9	50,2	49,9

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



Solcellsanläggning på fastigheten Morgongåva 15:33.

Koncernens balansräkning i sammandrag		
Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Goodwill	582	461
Förvaltningsfastigheter	30 872	27 219
Materiella anläggningstillgångar	2	2
Nyttjanderättstillgångar	275	275
Finansiella anläggningstillgångar	701	729
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Exploateringsfastigheter	227	-
Kortfristiga fordringar	410	353
Likvida medel	430	2 167
<b>Summa tillgångar</b>	<b>33 499</b>	<b>31 206</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	17 391	16 697
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	9 238	7 806
Uppskjuten skatteskuld	3 091	2 796
Leasingskuld	273	272
Övriga långfristiga skulder	33	1
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	2 654	2 976
Övriga kortfristiga skulder	819	658
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>33 499</b>	<b>31 206</b>

Uppskjutna skatter presenteras netto per skattejurisdiktion.

Koncernens kassaflöde i sammandrag		
Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Resultat före skatt	1 335	2 445
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-267	-1 512
Betald skatt	-39	-45
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 029</b>	<b>888</b>
Förändring av rörelsefordringar och lager	-32	120
Förändring av rörelseskulder	65	233
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 062</b>	<b>1 241</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-681	-1 169
Förvärv av rörelse, netto likvidpåverkan	20	-
Avyttring av verksamheter	4	655
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 020	-1 558
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1	132
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	-1
Förändringar av finansiella tillgångar	-28	-12
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 706</b>	<b>-1 953</b>
Nyemission	-	3 777
Förändring av lån	321	-1 544
Utbetald utdelning	-413	-363
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-92</b>	<b>1 870</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 736</b>	<b>1 158</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>2 167</b>	<b>993</b>
Kursdifferens i likvida medel	-1	16
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>430</b>	<b>2 167</b>

Förändring i eget kapital i sammandrag		
Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>16 697</b>	<b>11 255</b>
Periodens totalresultat	987	2 028
Lämnad utdelning aktieägare	-413	-363
Nyemission	120	3 777
<b>Utgående balans</b>	<b>17 391</b>	<b>16 697</b>

# Moderbolagets räkningar

## Resultaträkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	77	64
Kostnad för utförda tjänster	-126	-111
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-49</b>	<b>-47</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	490	885
Resultat från andelar i koncernbolag	97	135
Räntekostnader och liknande kostnader	-440	-121
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>98</b>	<b>852</b>
Bokslutsdispositioner	17	-
Skatt på årets resultat	-14	-190
<b>Årets totalresultat</b>	<b>101</b>	<b>662</b>

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

## Balansräkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	3 235	3 237
Långfristiga fordringar	210	533
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar på koncernföretag	9 991	7 295
Fordringar på intresseföretag	19	16
Kortfristiga fordringar	31	15
Likvida medel	365	2 149
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 853</b>	<b>13 247</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	7 871	8 063
Obeskattade reserver	17	34
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	42	104
Räntebärande skulder	1 647	1 750
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	-	30
Skulder till koncernföretag	4 235	3 222
Övriga kortfristiga skulder	41	44
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>13 853</b>	<b>13 247</b>



# Aktie och ägare

## Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm - Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 29 december 2023 var 471,40 kronor mot stängningskursen den 30 december 2022 som var 388,60 kronor, vilket innebär att aktiekursen ökat med 21,3 procent under perioden. Catena-aktien har som högst under perioden handlats till 477,80 kronor och som lägst till 339,40 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

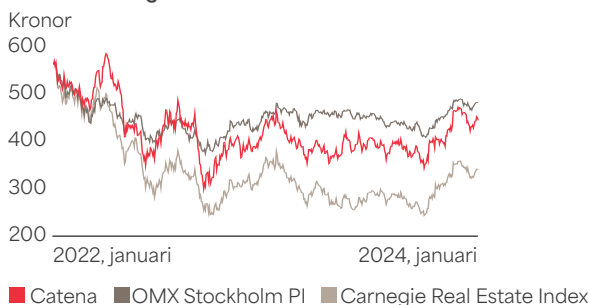
Per 31 december 2023 har Catena 16 653 registrerade aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 50 212 478 stycken.

## Utdelningspolicy

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

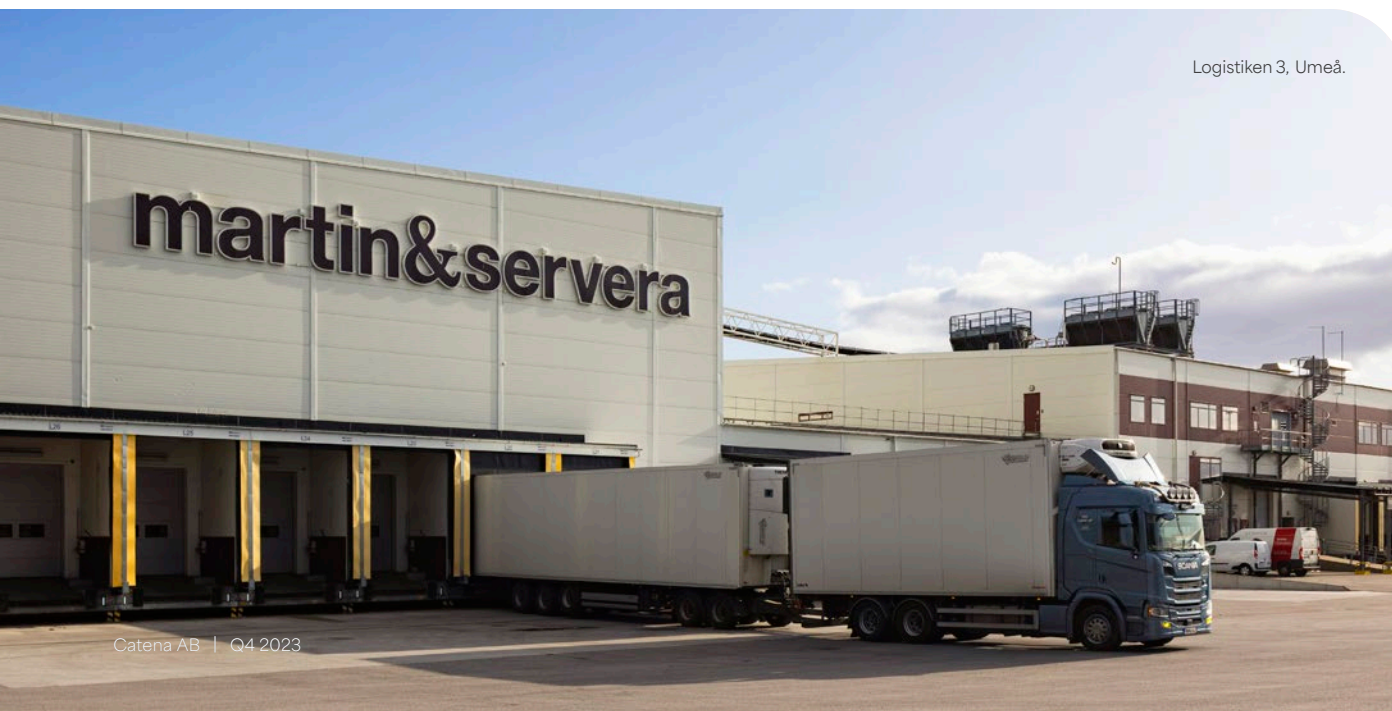
På årsstämman den 27 april 2023 beslutades att utdelning ska lämnas med 8,26 kr per aktie uppdelat på två tillfällen om vardera 4,13 kr per aktie. Under året har utdelning om 413 Mkr utbetalats.

## Kursutveckling 2022-10-01-2023-12-30



## Ägarstruktur per 2024-01-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	22,4
WDPNV/SA	5 026	10,1
Länsförsäkringar Fonder	2 800	5,6
PGGM Pensioenfonds	2 240	4,5
SEB Fonder	1 556	3,1
Vanguard	1 351	2,7
BlackRock	1 104	2,2
Gustaf Hermelin	1 064	2,1
Columbia Threadneedle	1 003	2,0
Fjärde AP-fonden	963	1,9
AFA Försäkring	876	1,7
Norges Bank	842	1,7
AXA	657	1,3
Handelsbanken Fonder	615	1,2
ODIN Fonder	592	1,2
Övriga aktieägare	18 302	36,3
<b>Totalt</b>	<b>50 212</b>	<b>100,0</b>





# Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga								
Mkr	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar
Hysesintäkter	1967	1815	1794	1777	1740	1551	1531	1508
Fastighetskostnader	-389	-359	-355	-352	-345	-320	-334	-329
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1578</b>	<b>1456</b>	<b>1439</b>	<b>1425</b>	<b>1395</b>	<b>1231</b>	<b>1197</b>	<b>1179</b>
Central administration	-52	-47	-47	-47	-47	-39	-39	-39
Andel i resultat från intresseföretag	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto	-407	-398	-381	-350	-320	-280	-214	-206
Tomträttsavgälder	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-11	-10
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1111</b>	<b>1003</b>	<b>1003</b>	<b>1020</b>	<b>1020</b>	<b>904</b>	<b>933</b>	<b>924</b>
Periodens skatt	-229	-206	-206	-210	-210	-186	-192	-190
<b>Periodens resultat</b>	<b>882</b>	<b>797</b>	<b>797</b>	<b>810</b>	<b>810</b>	<b>718</b>	<b>741</b>	<b>734</b>
<b>Nyckeltal</b>								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	17,6	16,0	16,0	16,2	16,2	15,8	16,3	17,8
Antal utestående aktier, miljoner	50,2	49,9	49,9	49,9	49,9	45,3	45,3	41,2

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Denna uppställning ska inte likställas med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår. Därför 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 kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd.

De finansiella kostnaderna baseras på Catenas genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell låneskuld på balansdag med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.



Broby 57:5, Åstorp.

### 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 EU-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 för föregående år.

Upplýsningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

### Verkligt värde för finansiella instrument

Redovisat värde för Catenas räntebärande skulder uppgick till totalt 11 892 Mkr (10 782) per den 31 december 2023, medan

verkligt värde bedöms uppgå till 11 863 Mkr (10 687). Skillnaden mellan redovisat värde och verkligt värde är framför allt hänförlig till påverkan av ändrade marknadsräntor på värdet av skulder som löper med fast ränta. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms det redovisade värdet utgöra en rimlig approximation av verkligt värde. Catena har vidare utestående räntederivat som värderas till verkligt värde. Verkligt värde för dessa derivat uppgick per den 31 december 2023 till 208 Mkr (504). Värderingen tillhör nivå 2 i värderingshierarkin.

### 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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas finansiella risker beskrivs i årsredovisningen 2022 i not 20 på sidorna 145-147 samt sidorna 123-124.

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 21 februari 2024  
Catena AB  
Styrelsen

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

### Väsentliga händelser efter årets utgång

*Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.*



# Rörelseförvärv

Den 4 oktober 2023 förvärvade koncernen 100 procent av aktierna och rösterna i det onoterade bolaget Bockasjö AB (Bockasjö). Verksamheten består av att utveckla logistikfastigheter. Genom förvärvet tillförs Catena värdefull projektkapacitet och det finns goda möjligheter att ytterligare förfinas Catenas processer för projektutveckling genom att forma en "best practice" utifrån de mest framgångsrika och effektiva arbetsmodellerna i båda bolagen. I Bockasjös organisation finns dessutom ett gediget nätverk bland både logistikaktörer och leverantörer. I samband med förvärvet av projektorganisationen i Bockasjö förvärvade koncernen även tre pågående projekt som kommer att avyttras till extern part efter färdigställande och blir sålunda inte en del av Catenas fastighetsportfölj. Koncernen har genom förvärvet av projektfastigheterna även förbundit sig att till säljarna av Bockasjö erlagga ett belopp motsvarande det rearesultat som uppstår vid avyttringen av respektive projektfastighet efter färdigställande, vilket innebär att Catena inte behåller något resultat som uppstår vid avyttringen av fastigheterna. Förvärvet av fastigheterna har ansetts utgöra transaktioner skilda från förvärvet av projektverksamheten i Bockasjö och har redovisats som separata tillgångsförvärv (Exploateringsfastighet och Andelar i intresseföretag).

## Effekter av förvärvet av Bockasjökoncernens projektorganisation

Mkr

### Det förvärvade företagens nettotillgångar vid förvärvstidpunkten:

Övriga fordringar	2
Likvida medel	164
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-18
<b>Netto identifierbara tillgångar och skulder</b>	<b>148</b>
Koncerngoodwill	120
<b>Köpeskilling</b>	<b>268</b>

### Intäkter och resultat

Projektverksamheten i Bockasjö har sedan förvärvsdatumet bidragit med 1,1 Mkr till koncernens intäkter och med 0,6 Mkr till koncernens resultat efter skatt. Om projektverksamheten konso- liderats från räkenskapsårets början skulle det ha bidragit med 26 Mkr till koncernens intäkter och 18 Mkr till koncernens resultat efter skatt.

### Förvärvade fordringar

Samtliga fordringar är upptagna till verkligt värde i förvärvs- analysen, vilket sammanfaller med det värde som koncernens förväntas erhålla.

### Goodwill

I goodwillvärdet ingår värdet av en projektorganisation med ett gediget know-how avseende projektutveckling samt en effektiv arbetsmodell för detta. Förvärvet bedöms leda till synergieffekter i form av effektivare processer för projektutveckling. Utöver detta finns dessutom till den förvärvade projektorganisation ett gediget nätverk bland logistikaktörer och leverantörer. Ingen del av goodwill förväntas vara skattemässigt avdragsgill.

### Förvärvsrelaterade utgifter

Förvärvsrelaterade utgifter uppgår till 2 Mkr och avser arvoden till konsulter i samband med due diligence. Dessa utgifter har redovisats på raden Central administration i resultaträkningen för koncernen.

## Överförd ersättning och påverkan på likvida medel

Mkr

Likvida medel	144
Emitterade aktier (328 094 stamaktier)	120
Skuld för slutreglering av köpeskilling	4
<b>Total överförd ersättning</b>	<b>268</b>
Del av överförd ersättning som utgjordes av likvida medel	-144
Likvida medel i den förvärvade verksamheten	164
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>	<b>20</b>

Verkligt värde på 328 094 aktier som utfärdats som en del av den överförda ersättningen baseras på slutkursen för Catenas aktie på Nasdaq Stockholm den 3 oktober 2023, vilken uppgick till 367,00 kronor per aktie.

Totalt överförd ersättning i form av likvida medel för både projektverksamheten i Bockasjö och de tre projektfastigheterna uppgick till 344 Mkr, varav 144 Mkr avsåg rörelseförvärvet och resterande 200 Mkr förvärvet av de tre projektfastigheterna.

Redovisat värde vid förvärvstidpunkten uppgick till 190 Mkr för exploateringsfastighet samt 203 Mkr för andelarna i joint ventu- res.



# Nyckeltal, koncernen

→ För definitioner av nyckeltal, se sidan 25.

Nyckeltal <sup>1</sup>	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Hysesintäkter, Mkr	1808	1544
Driftsöverskott, Mkr	1447	1220
Överskottsgrad, %	80,0	79,0
Hysesvärde, Mkr	1897	1645
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	97,2
Belåningsgrad, %	37,1	31,7
Uthyrbar yta, tkvm	2 278	2 185
<b>Hållbarhetsrelaterade</b>		
Total energianvändning, kWh/kvm	96	105
Total energianvändning, MWh	219 435	212 775
Egenproducerad solenergi, MWh	7 934	6 724
Andel egenproducerad sol av total, %	4	3
Andel fossilfri energi, %	98	97
Installerad effekt solceller, kWp	12 199	10 152
Scope 1, ton CO <sub>2</sub> e	559	518
Scope 2 market based, ton CO <sub>2</sub> e	198	145
Scope 2 location based, ton CO <sub>2</sub> e	3 053	2 296
Scope 3 market based, ton CO <sub>2</sub> e	9 783	31 996
Scope 3 location based, ton CO <sub>2</sub> e	23 422	39 916
Totala utsläpp Scope 1, 2, 3, ton CO <sub>2</sub> e (market-based)	10 540	32 659
Miljöcertifiering, % av total yta	39	25

Nyckeltal <sup>1</sup>	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Finansiella</b>		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 107	954
Resultat före skatt, Mkr	1 335	2 445
Årets resultat, Mkr	986	1 996
Balansomslutning, Mkr	33 499	31 206
Avkastning på eget kapital, %	5,8	14,3
Avkastning på totalt kapital, %	6,2	7,2
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,2	7,9
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr <sup>3</sup>	7,5	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,9
Genomsnittlig ränta, %	3,7	3,0
Räntebindning, år	3,0	3,2
Kapitalbindning, år	3,8	3,6
Soliditet, %	51,9	53,5
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	53,3	54,8
<b>Aktierelaterade</b>		
Börskurs vid periodens slut, kr	471,40	388,60
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr <sup>2</sup>	20,60	19,88
Eget kapital per aktie, kr	346,34	334,71
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>2</sup>	22,15	21,35
Resultat per aktie, kr <sup>2</sup>	19,74	44,68
Antal utestående aktier, miljoner	50,2	49,9

<sup>1</sup> För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2022 sidan 182.

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

<sup>3</sup> Baserad på aktuell intjäningsförmåga.

Nyckeltal <sup>1</sup>	2023 jan-dec		2022 jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
<b>EPRA</b>				
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	1 054	21,09	936	20,94
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	19 692	392,17	18 527	371,39
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	18 986	378,12	17 886	358,54
EPRA NDV Avyttringsvärde	16 838	335,33	16 330	327,36
	2023 jan-dec		2022 jan-dec	
	%		%	
EPRA NIY Direktavkastning	5,4		4,8	
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	5,5		5,0	
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	3,4		2,8	

<sup>1</sup> För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2022 sidan 182.

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.

### Betyg och utmärkelser



Plantehuset 3, Helsingborg.



# 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

Viktad genomsnittlig 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.

### Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr

Räntebärande skulder minskad med räntebärande tillgångar i genomsnitt i förhållande till driftöverskottet minskad med kostnader för central administration. Beräknat på rullande 12 månader (R12).

### Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr

Räntebärande skulder minskad med räntebärande tillgångar på balansdagen i förhållande till driftöverskottet minskad med kostnader för central administration enligt aktuell intjäningsförmåga.

### 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 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 med solceller på Catenas fastigheter.

### 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 fjärrvärmnät 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).



# 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

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 22 februari 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



*Regionkontor*  
Tel vxl 042-449 22 00

**Region Syd**  
Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg

Lagervägen 4  
232 37 Arlöv

**Region Väst**  
Fibervägen 2  
435 33 Mölnlycke

**Region Öst**  
Gasverksvägen 1  
611 35 Nyköping

Depåvägen 1  
901 37 Umeå

## Kalender

### Finansiell rapportering

2024-04-25 Årsstämma 2024  
2024-04-25 Delårsrapport januari-mars 2024  
2024-07-05 Delårsrapport januari-juni 2024

### Kvartalspresentation

Presentation av Catenas bokslutskommuniké för 2023 webb-sänds den 22 februari kl 09:30 - 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

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 företagens 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!



catena.se