

CATENA Q3

Delårsrapport januari – september 2021

- Hyresintäkterna ökade med 10 procent till 1 027,3 Mkr (937,5).
- Driftsöverskottet ökade med 9 procent till 821,3 Mkr (753,1).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 610,9 Mkr (542,5).
- Periodens resultat ökade till 1 614,7 Mkr (805,1) motsvarande ett resultat per aktie om 40,25 kr (21,36), varav värdeförändringar ingår med 1 411,6 Mkr (475,4).
- Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie ökade till 292,75 kr (223,34).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Catena har förvärvat fastigheten Glasblåsaren 14 i Linköping till ett fastighetsvärde om 206 Mkr med ett beräknat driftsöverskott om 10,7 Mkr.

Händelser efter periodens utgång

- Catena har blivit certifierade som Great Place to Work.
- Catena har vunnit markanvisningstävling i Helsingborg tillsammans med Nowaste Logistics.



Catena i korthet

Catena ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla och långsiktigt förvalta effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien och som har förutsättningar att generera stabilt växande kassaflöde och god värdetillväxt.

Vision

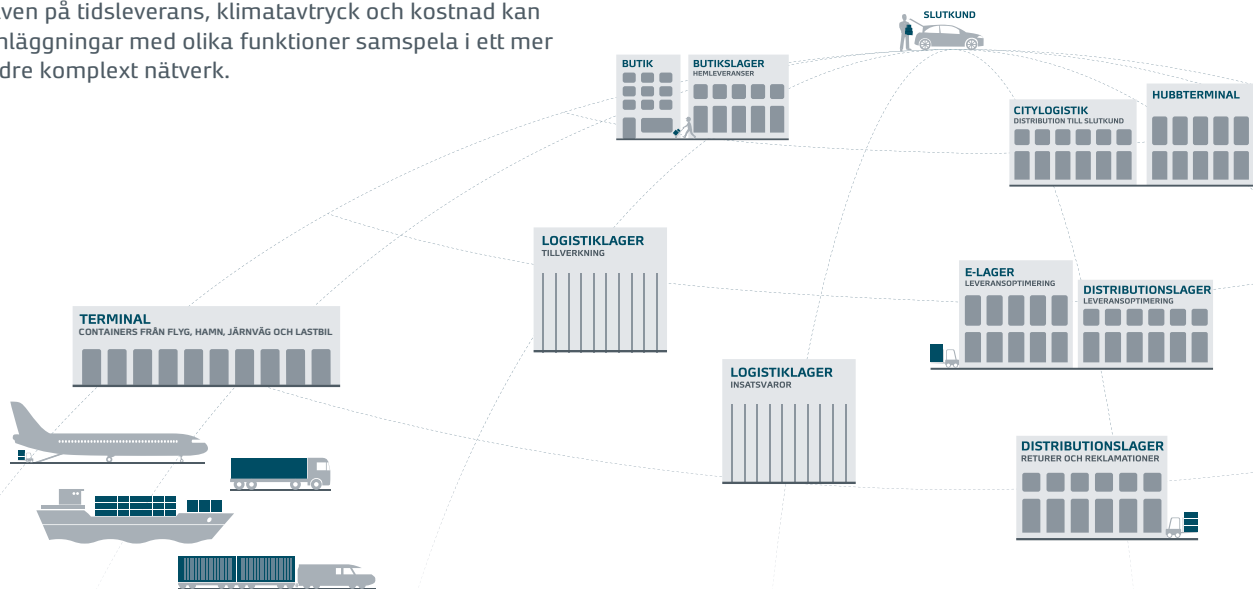
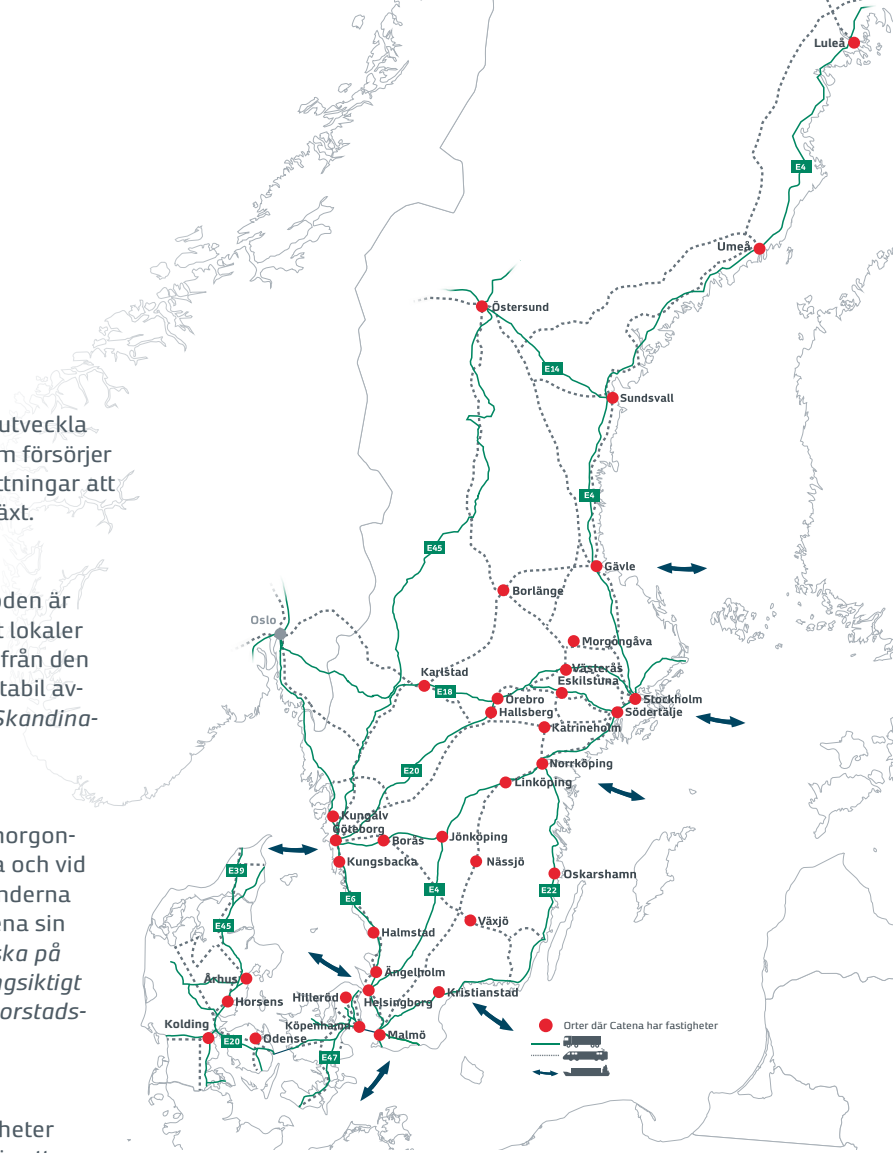
Catenas goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är helt avgörande för förmågan att erbjuda rätt lägen, rätt lokaler och rätt service. Genom att generera starkt kassaflöde från den löpande verksamheten möjliggörs hållbar tillväxt och stabil avkastning och utveckling mot visionen – *Catena länkar Skandinaviens godsflöden.*

Affärsidé

Catena erbjuder logistikanläggningar för dagens och morgondagens varuflöden längs de viktigaste transportlederna och vid de viktigaste knutpunkterna. 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 och långsiktigt förvalta 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

	2021, jul-sep	2020, jul-sep	2021, jan-sep	2020, jan-sep	Rullande 12 mån	2020, jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	354,5	315,2	1 027,3	937,5	1 353,7	1 263,9
Driftsöverskott, Mkr	283,8	252,8	821,3	753,1	1 072,0	1 003,8
Överskottsgrad, %	80,1	80,2	79,9	80,3	79,2	79,4
Förvaltningsresultat, Mkr	211,7	184,0	610,9	542,5	787,0	718,6
Periodens/årets resultat, Mkr	512,1	481,6	1 614,7	805,1	2 336,7	1 527,1
Resultat per aktie, kr	12,42	12,77	40,25	21,36	59,13	40,51
Soliditet, %	42,3	34,9	42,3	34,9	42,3	37,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	96,1	95,9	96,1	95,9	96,2
Belåningsgrad, %*	44,7	52,8	44,7	52,8	44,7	50,1

* Historiska siffror är justerade utifrån nuvarande definition.

Med siktet inställt på framtiden



Den starka utvecklingen för Catena fortsätter. Stabila kassaflöden och ett förvaltningsresultat som har ökat med 13 procent under perioden skapar den kapacitet som krävs för fortsatt hållbar tillväxt och möjligheten att nå ambitiösa målsättningar.

Hysesintäkterna ökade med 10 procent och driftsöverskottet med 9 procent jämfört med föregående år. Den 13-procentiga ökningen av förvaltningsresultatet uppgick till 68 Mkr. En aktiv projektutveckling och effektiv förvaltning ligger bakom de goda resultaten. Långsiktiga och nära kundrelationer har visat sig vara en viktig framgångsfaktor och är ett arbetssätt som borgar för fortsatt lönsam tillväxt och en verksamhet i ständig utveckling.

Uppdaterade hållbarhetsmål

Dagens logistikfastigheter ser inte ut på samma sätt som för tio år sedan och framtidens logistikfastigheter kommer att utformas och fungera annorlunda än dagens. Det ser vi redan tydligt i vår planering inför kommande projektutveckling. Processer och utfall förändras och en av de främsta drivkrafterna är att hitta mer hållbara lösningar. Under året som gått har vi sett ett behov av att skärpa våra hållbarhetsmål för att i än högre grad kunna vara del av den omställning som pågår.

Med utgångspunkt i vår värdering av klimatrisker som vi genomfört för att kunna rapportera i enlighet med TCFD och som en följd av förberedelsearbetet inför EU-taxonomi sattes de nya målen: vi ska utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners och vår miljö genom att vara delaktiga i utvecklingen, vi ska nå nettonoll växthusgasutsläpp till 2030, vi ska vara nettopositiva gällande biodiversitet i hela beståndet till 2030, all uthyrningsbar yta miljöcertifierad till 2030 och vi ska vara certifierade som Great Place to Work med ambition att nå Trust Index om 85 procent till 2025. Målen kräver mycket av oss och i alla delar har vi inte tillvägagångssättet klart för oss. Samtidigt känner vi att vi inte kan vänta. Vi verkar i ett sammanhang som otvetydigt innebär en påverkan på samhälle och miljö och vi vill därför driva på utvecklingen för ett, i alla delar, mer hållbart logistiskt nätverk. Arbetet har aktualiserats av lagstiftning och rapporteringskrav men framförallt finns ett starkt driv i hela Catenas organisation att leverera och ta långsiktigt ansvar för miljö och samhälle.

Expansiva logistiklägen

I juli förvärvade vi fastigheten Glasblåsaren 14 i Linköping med Scan som hyresgäst och Sveriges största privata apotekskedja Apotek Hjärtat har under kvartalet som gått tecknat avtal om

att flytta in i vår fastighet Adaptorn 1 i Norrköping. Området Linköping/Norrköping är ett exempel på ett intressant logistiskt läge med potential. Förutom närheten till viktiga transportleder och ett betydande befolkningsunderlag ser vi ett vitalt näringsliv med tillväxtambitioner som en viktig faktor för lyckade logistiksatsningar. Det finns i de östgötska städerna och också i flera orter i norra Sverige, bland annat i Luleå där vi just nu färdigställer en ny terminalanläggning till Kyl- och Frysexpressen Nord. Morgongåva är ett annat exempel på ett läge där stark kraft i det lokala näringslivet har stor betydelse. Där ser vi fram emot att under första kvartalet 2022 välkomna Babyland till en 38 000 kvm stor, ny anläggning.

Att Morgongåva Företagspark samlar flera aktörer och bygger en unik kompetens lokalt gör platsen mer attraktiv. Vi fortsätter att satsa på större logistikkluster – under kvartalet som gått inleddes ytterligare en etapp på Logistikposition Tostarp i Helsingborg där vi nyttjar en kvarvarande byggrätt på fastigheten Plantehuset 3 fullt ut och uppför en cirka 15 000 kvm stor logistikanläggning och har skrivit en avsiktsförklaring med Nowaste Logistics som redan är en befintlig hyresgäst på området.

Redo för framtiden

Nu är det ett år sedan jag tillträdde som VD på Catena mitt i en pandemi i ett läge där vår verksamhet både begränsades och lyfte till nya nivåer samtidigt. Att inte kunna vara närvarande fullt ut hos våra hyresgäster och på samma gång driva ett intensivt projektutvecklingsarbete och uppleva ett starkare efterfrågetryck än någonsin är en utmaning. Mest utmanande har dock ovissheten om hur länge pandemin ska påverka oss varit. Nu, ett år senare, vet vi äntligen lite mer. Vaccinet har minskat oron för människors liv och hälsa och lättade restriktioner gör att vi som företag kan agera igen där det verkligen händer – hos våra kunder i våra anläggningar. Vi har också fått bekräftat att vårt starka team klarar stora och snabba omställningar och gör det på ett sätt som utvecklar vår affär. Det ser jag som en stor tillgång för Catena inför framtiden.

Helsingborg i oktober 2021
Jörgen Eriksson, VD

Intäkter och resultat

Covid-19

Coronaviruset och Covid-19 överraskade världen under 2020 och har påverkat såväl folkhälsa som ekonomier och finansiella marknader. För Catena har coronaviruset inte bara inneburit påfrestningar i vardagen utan också affärsmässiga möjligheter.

Majoriteten av Catenas hyresgäster har fortsatt sin positiva utveckling mer eller mindre som tidigare. Ett stort antal har e-handelsverksamhet och uppskattningsvis 1 miljon kvm av Catenas totala bestånd hyrs av kunder med samhällsberärande funktioner som spelar en viktig roll för att säkra fungerande varuflöden.

Kundbasen omfattar ett mindre antal hyresgäster som påverkats mer av Covid-19, framförallt underleverantörer till restaurang- och servicesektorn samt event- och aktivitetsverksamheter.

Under perioden har Catena gjort överenskommelser om att gå från kvartals- till månadsbetalningar för hyresbetalningar om cirka 12,5 Mkr. Därtill har 2,8 Mkr netto efter statligt stöd lämnats i rabatter relaterade till Covid-19. Samtliga hyresaviserings, där överenskommelser gjorts, har betalats enligt plan. Under kommande kvartal räknar Catena med fortsatta likviditetstlättningar i motsvarande omfattning.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 10 procent till 1 027,3 Mkr (937,5) vilket motsvarar 660 kr/kvm (660). Med beaktning av engångseffekter ökade hyresintäkterna med 10 procent. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 1 procent mot föregående period. Resterande hyresökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år drygt 79 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 drygt fem år.

Löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2021	47	1 457	0
2022	179	176 198	12
2023	77	123 532	9
2024	50	163 261	11
2025	48	195 783	13
2026	27	170 433	12
2027+	68	621 864	43
Totalt	496	1 452 528	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -206,0 Mkr (-184,4), vilket motsvarar 132 kr/kvm (131). 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 säsongsvariationer inom drift och underhåll av fastigheter. Vintrar med mycket kyla och snö innebär högre kostnader för värme och snöröjning. En varm sommar kan innebära ökade kostnader för nedkylning. Dessa variationer, som påverkar mest under vinter- och sommarmånaderna, uppvägs till viss del av en förändring av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna. Vintern 2021 var kallare än normalt och även det höga elpriset har påverkat resultatet.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingtillgångar uppgick till -181,2 Mkr (-178,6) under perioden.

På Logistikposition Sunnanå, utanför Malmö, hyr DHL 35 300 kvm lager och terminalyta. På bilden finns flyg-godslaget som DHL tog i bruk 2020 samt terminalbyggnaden som är den första Catena uppförde på området.



Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 68,4 Mkr till 610,9 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 1 614,7 Mkr, vilket är 809,6 Mkr högre än föregående år. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 1 259,9 Mkr (480,0). Värdeförändringen på derivat uppgick till 151,7 Mkr (-4,6).

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Närstående

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB samt Evidens BLW AB.



Driftsöverskott regioner

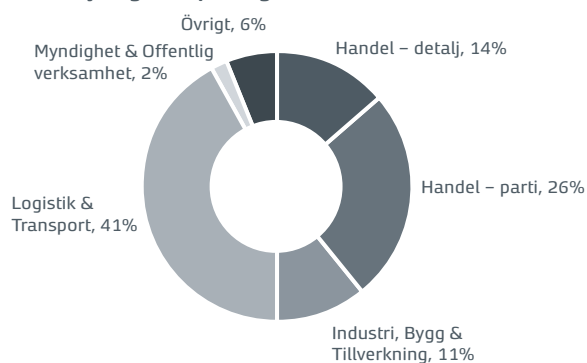
Mkr	2021, jul-sep	2020, jul-sep	2021, jan-sep	2020, jan-sep	Rullande 12 mån	2020, jan-dec
Göteborg	40,9	36,7	108,3	106,3	142,0	140,0
Helsingborg	50,4	43,5	153,3	126,2	198,0	170,9
Jönköping	20,3	21,3	61,5	59,3	79,0	76,8
Malmö	57,1	39,5	157,1	115,6	196,2	154,7
Stockholm	115,1	111,8	341,1	345,7	456,8	461,4
Totalt	283,8	252,8	821,3	753,1	1 072,0	1 003,8

Hyresintäkter regioner

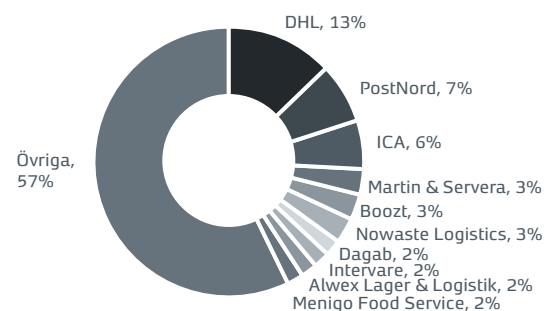
Mkr	2021, jul-sep		2020, jul-sep		2021, jan-sep		2020, jan-sep		Rullande 12 mån		2020, jan-dec	
	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*
Göteborg	48,0	3,3	43,1	2,4	129,7	7,9	124,0	6,7	171,0	10,2	165,3	9,0
Helsingborg	66,6	4,1	55,7	3,5	197,2	12,5	163,8	11,0	256,9	16,1	223,5	14,6
Jönköping	26,9	3,5	28,0	3,4	82,7	10,2	80,8	10,3	108,8	12,6	106,9	12,7
Malmö	75,5	12,5	54,6	10,7	209,4	33,9	158,5	29,8	268,0	43,9	217,1	39,8
Stockholm	137,5	8,5	133,8	8,8	408,3	28,5	410,4	30,2	549,0	41,4	551,1	43,1
Totalt	354,5	31,9	315,2	28,8	1 027,3	93,0	937,5	88,0	1 353,7	124,2	1 263,9	119,2

* Varav vidarefakturerade kostnader.

Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



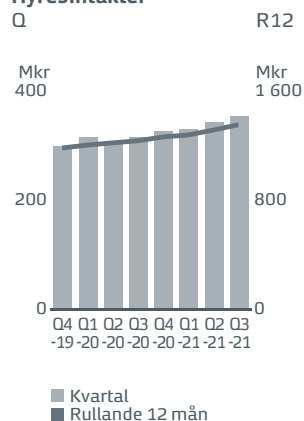
10 största hyresgästerna, kontraktsvärde



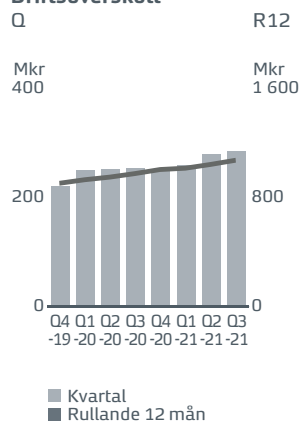
Rapport över totalresultat						
Mkr	2021, jul-sep	2020, jul-sep	2021, jan-sep	2020, jan-sep	Rullande 12 mån	2020, jan-dec
Hysesintäkter	354,5	315,2	1 027,3	937,5	1 353,7	1 263,9
Fastighetskostnader	-70,7	-62,4	-206,0	-184,4	-281,7	-260,1
Driftsöverskott	283,8	252,8	821,3	753,1	1 072,0	1 003,8
Central administration	-9,1	-7,0	-26,6	-24,0	-37,8	-35,2
Övriga rörelseintäkter	0,6	1,7	1,1	2,3	2,5	3,7
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,2	-0,2	-1,7	-0,5	-2,0
Andel i resultat från intresseföretag	-1,2	0,4	-2,6	-3,1	-3,9	-4,4
Finansiella intäkter	0,9	0,6	6,5	1,9	6,7	2,1
Finansiella kostnader	-60,7	-61,8	-181,2	-178,6	-242,1	-239,5
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-2,5	-2,5	-7,4	-7,4	-9,9	-9,9
Förvaltningsresultat	211,7	184,0	610,9	542,5	787,0	718,6
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	8,0	8,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	380,0	403,3	1 259,9	480,0	1 938,7	1 158,8
Värdeförändringar derivat	41,6	19,3	151,7	-4,6	194,4	38,1
Resultat före skatt	633,3	606,6	2 022,5	1 017,9	2 928,1	1 923,5
Periodens/Årets skatt	-121,2	-125,0	-407,8	-212,8	-591,4	-396,4
Periodens/Årets resultat	512,1	481,6	1 614,7	805,1	2 336,7	1 527,1
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	4,0	1,0	7,6	0,3	-2,4	-9,7
Periodens/Årets totalresultat	516,1	482,6	1 622,3	805,4	2 334,3	1 517,4
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	516,1	482,6	1 622,3	805,4	2 334,3	1 517,4
Nyckeltal						
Eget kapital, kr per aktie	246,78	182,46	246,78	182,46	246,78	201,34
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	292,75	223,34	292,75	223,34	292,75	245,08
Periodens/Årets resultat, kr per aktie ¹⁾	12,42	12,77	40,25	21,36	59,13	40,51
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	37,7	41,2	37,7	41,2	37,7

¹⁾Före och efter utspädning

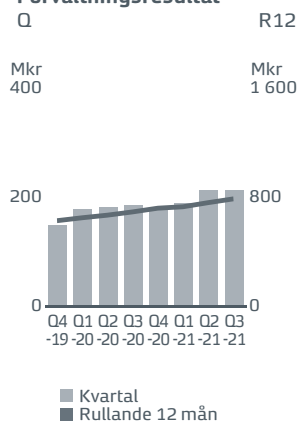
Hysesintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat

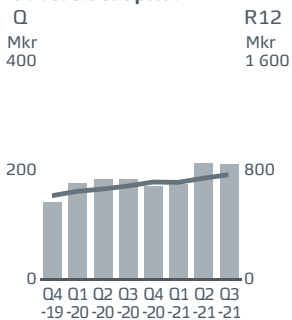


Finansiell ställning

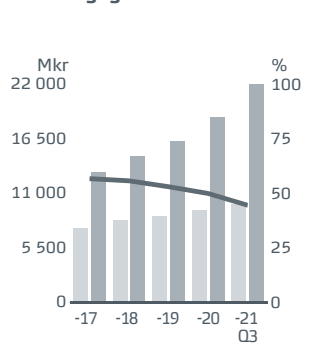
Kassaflöde			
Mkr	2021, jan-sep	2020, jan-sep	2020, jan-dec
Resultat före skatt	2 022,5	1 017,9	1 923,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 411,6	-470,3	-1 197,0
Betald skatt	-15,2	-5,8	-13,8
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	595,7	541,8	712,7
Förändring av rörelsefordringar	-33,1	1,7	-13,2
Förändring av rörelseskulder	2,2	-161,1	44,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	564,8	382,4	744,3
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-534,2	-142,3	-172,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-627,9	-722,2	-969,1
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	157,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,8	-0,1	-0,4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0,6	-	0,6
Förändring av finansiella tillgångar	-96,8	-16,6	-16,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 260,1	-881,2	-1 000,9
Nyemission	1 070,5	-	-
Förändring av lån	-48,4	1 183,6	781,7
Utbetald utdelning	-154,6	-245,0	-245,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	867,5	938,6	536,7
Periodens kassaflöde	172,2	439,8	280,1
Likvida medel vid periodens början	411,1	131,2	131,2
Kursdifferens i likvida medel	0,2	0,1	-0,2
Likvida medel vid periodens slut	583,5	571,1	411,1

Rapport över finansiell ställning			
Mkr	2021, 30 sep	2020, 30 sep	2020, 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	503,0	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	21 972,6	17 779,2	18 612,4
Materiella anläggningstillgångar	2,1	1,8	1,5
Nyttjanderättstillgångar	334,5	334,5	334,5
Finansiella anläggningstillgångar	192,2	173,9	172,1
Uppskjutet skattefordran	46,3	86,2	75,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	421,6	269,4	289,0
Likvida medel	583,5	571,1	411,1
Summa tillgångar	24 055,8	19 719,1	20 398,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 174,0	6 878,4	7 590,4
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	8 862,3	8 127,3	6 090,4
Uppskjutet skatteskuld	2 253,1	1 744,9	1 884,0
Leasingsskuld	332,0	332,0	332,0
Övriga långfristiga skulder	192,5	389,8	347,4
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 552,9	1 835,7	3 644,6
Övriga kortfristiga skulder	689,0	411,0	509,8
Summa eget kapital och skulder	24 055,8	19 719,1	20 398,6

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Belåningsgrad



Förändring i eget kapital

Mkr	2021, 30 sep	2020, 30 sep	2020, 31 dec
Ingående balans	7 590,4	6 318,0	6 318,0
Lämnad utdelning till aktieägare	-309,2	-245,0	-245,0
Nyemission	1 270,5	-	-
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 622,3	805,4	1 517,4
Utgående balans	10 174,0	6 878,4	7 590,4
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	10 174,0	6 878,4	7 590,4

■ Kvartal
■ Rullande 12 mån

■ Räntebärande nettoskuld, Mkr
■ Förvaltningsfastigheter, Mkr
■ Belåningsgrad, %

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd		
Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	18 612,4	113
Förvärv*	1 436,5	12
Investeringar i befintliga fastigheter	643,5	
Omräkningsdifferens	20,3	
Orealiserade värdeförändringar	1 259,9	
Totalt förvaltningsfastigheter	21 972,6	125

* Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under perioden förvärvat tolv fastigheter varav fem är belägna i Danmark och sju i Sverige till ett sammanlagt värde om 1 436,5 Mkr.

Härutöver har investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter gjorts med 643,5 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under perioden har skett i Morgongåva utanför Uppsala där Catena uppför ett logistiklager om 38 000 kvm med Babyland som hyresgäst. Inflyttning beräknas ske under första kvartalet av 2022.

Även större nybyggnationer har skett i Åstorp utanför Helsingborg där Catena uppfört ett kyl- och fryslager till Seafrigo Nordic om 10 800 kvm och i Luleå där Catena uppför ett kyl och fryslager om 4 500 kvm till Kyl- och Frysexpressen Nord.

Större hyresgäst Anpassningar har även gjorts på bland annat fastigheterna Frukthallen 3 i södra Stockholm och på Sköns Prästbord 2:4 i Sundsvall.

Fastighetsvärdering

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga

värden som finns upptagna i balansräkningen. Under perioden har cirka 90 procent av fastighetsbeståndet värderats externt. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa sina interna värderingar visar en sänkning av marknadens direktavkastningskrav.

Eftersom alla fastighetsvärderingar innehåller bedömningsfaktorer med olika grader av osäkerhet anges vanligen ett visst osäkerhetsintervall i beräknade värden, detta bedöms till +/- 10 procent.

Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har under kvartalet främst uppstått som en effekt av lägre direktavkastningskrav, väl genomförda projekt och ett bra ut-hyrnings- och förvaltningsarbete och uppgick under perioden till 1 259,9 Mkr. Detta motsvarar 6,1 procent av värdet före justering.

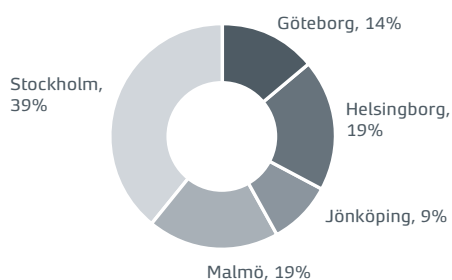
En av de parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är direktavkastningskravet och dess utveckling. En förändring på +/- 1 procentenhet för nedanstående parametrar påverkar beräknat verkligt värde.

Känslighetsanalys

	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+1% -3 543	53,4
	-1% 4 911	36,6
Antagen årlig hyresutveckling	+1% 1 006	42,8
	-1% -881	46,6

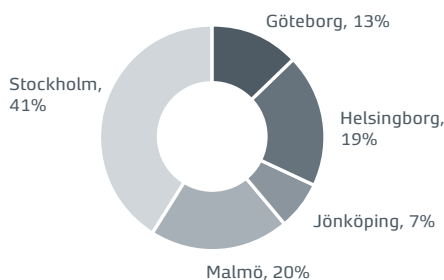
Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2020, sidorna 103-104.

Hyresvärde per region



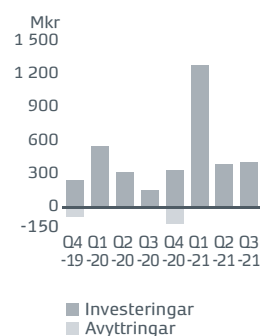
Totalt: 1 513,9 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Totalt: 21 972,6 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	18	297,1	2 934,2	210,3	95	199,5	84
Helsingborg	25	460,8	4 243,4	286,0	97	277,5	78
Jönköping	12	228,2	1 410,4	129,4	96	124,0	74
Malmö	24	345,8	4 437,4	292,7	98	285,7	75
Stockholm	46	789,1	8 947,2	595,5	95	565,8	84
Totalt	125	2 121,0	21 972,6	1 513,9	96	1 452,5	80

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr *	Hyresintäkt/år, Mkr
Åre 92	2021-02-01	Göteborg	Borås	38 293	272,0	17,4
Morgongåva 15:33	2021-03-01	Stockholm	Heby	mark	31,6	0,0
Hammerholmen 47-49	2021-03-01	Malmö	Hvidovre, DK	16 489	218,0	11,5
Kokbjerg 15	2021-03-01	Malmö	Kolding, DK	15 327	201,1	10,7
Norddigesvej 3	2021-03-01	Malmö	Risskov, DK	4 497	42,8	2,7
Bavnevej 13	2021-03-01	Malmö	Vamdrup, DK	26 752	192,9	10,5
Kokmose 2-6	2021-03-01	Malmö	Kolding, DK	10 686	78,5	4,8
Hevea 3	2021-03-01	Göteborg	Borås	19 519	75,7	7,4
Björrod 1:208	2021-04-12	Göteborg	Härryda	7 550	79,0	4,9
Kärra 1:9	2021-04-20	Helsingborg	Ängelholm	mark	21,4	0,0
Del av Broby 4:32 och 57:1	2021-07-02	Helsingborg	Åstorp	mark	5,0	0,0
Glasblåsaren 14	2021-08-31	Stockholm	Linköping	9 640	206,0	11,3
Totalt				148 753	1 424,0	81,2

* Förvärv av danska fastigheter till preliminär valutakurs.

Hållbara fastigheter

Catena arbetar för att skapa hållbara fastigheter genom att titta på byggnadens hela livscykel. Med hjälp av energiprojekt och miljöcertifieringar säkerställer Catena att byggnaderna har en effektiv förbrukning i driften, en hälsosam inomhusmiljö och att krav på val av material vid projekt höjs. Verksamheten arbetar aktivt för att öka kunskapen kring de utsläpp som uppstår vid byggprojekt och lösningar som leder till minskning av dessa. Alla Catenas nybyggnationer certifieras med minst Miljöbyggnad Silver och under 2021 har ytterligare sju byggnader certifierats. Totalt är 266 500 kvm av Catenas bestånd certifierat, vilket motsvarar 13 procent av total uthyrningsbar yta. Certifieringsprocessen pågår för ytterligare åtta byggnader med en total yta om 137 700 kvm.

Under tredje kvartalet 2021 har fyra nya solcellsanläggningar installerats och satts i drift. Tillsammans med de anläggningarna som redan finns på Catenas tak, beräknas dessa uppnå en topeffekt på cirka 6 400 kWp.

Aktiv förvaltning

Catenas förvaltning är anpassad efter fastigheternas geografiska lägen i fem regioner – Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö och Stockholm. Den kundnära affärsstrukturen ger Catena stora möjligheter att hantera det växande beståndet och utveckla verksamheten på såväl kort som lång sikt.



Regionchef Göteborg & Jönköping
Jonas Arvidsson, telefon 073-070 22 60
jonas.arvidsson@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 Stockholm
Tobias Karlsson, telefon 073-070 22 36
tobias.karlsson@catenafastigheter.se

Projekt

Projektportfölj

Catena har en hög ambition att växa genom investeringar i projekt, dels genom att förädla de befintliga fastigheterna men framförallt genom att utveckla den potentiella markreserv bolaget har om cirka 5 miljoner kvm mark. I projektportföljen finns på balansdagen kvarvarande investeringar om 608 Mkr som berör såväl större projekt och nybyggnationer som hyresgästanpassningar i befintliga fastigheter.

Stockholm Syd

En halvtimme väster om centrala Stockholm, utmed E20 och i direkt närhet till E4, växer den nya logistikpositionen Stockholm Syd fram. Området är på totalt 1 000 hektar med ett flertal olika fastighetsägare och kommer förutom logistik även inhysa industri och kontor. Området har förutom goda vägförbindelser även närhet till Södertälje hamn, Skavsta flygplats och Södra stambanan. Det gör området idealt för att kunna

serva Storstockholm med varor på ett optimalt sätt då man kan samköra gods via terminalerna som byggs på området. Med en god planering och ett bra läge tror vi att den totala mängden transporter mätt i mil ska kunna minska på våra vägar, då varorna kan transporteras kortare sträckor och lastbilarna kan köra med en högre fyllnadsgrad.

Catena är nu i gång med sin 450 000 kvm stora markyta där vi bedömer att vi kan bygga på cirka hälften. Enligt den tänkta tidplanen så påbörjas markarbete och terrassering av området 2022 och vi hoppas påbörja byggnation 2023. På området kommer det att ställas hårda krav på miljöpåverkan. Avseende driften av logistikanläggningarna är målsättningen att vara i det närmsta självförsörjande vad det gäller energi och netto noll utsläpp gällande växthusgaser. Stora krav kommer även att ställas på utformningen av området för att klara Catenas höga målsättning om att vara nettopositiva vad det gäller biodiversitet. Samtliga byggnader ska miljöcertifieras.



Idéskiss över Catenas del av Stockholm Syd.

Större projekt under kvartalet ¹

Projekt	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat tom Q3 2021, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart ²
<i>Pågående större ny- och tillbyggnad</i>								
Seafrigo Nordic	Del av Broby 57:1	Åstorp	10 800	9,0	147	163	100	2021-07-01
Morgongåva	Morgongåva 15:33	Heby	38 000	17,8	300	198	100	Q1 2022
Kyl och Frys-expressen Nord	Storheden 2:1	Luleå	4 500	4,9	75	56	100	Q4 2021
PostNord	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	16 478	7,8	132	23	100	Q4 2022
Lager, Tostarp	Plantehuset 3	Helsingborg	15 000	8,3	124	13	0	Q3 2022
Totalt pågående större projekt			84 778	47,8	778	453		

¹ Mindre hyresgästanpassningar och projekt tillkommer utöver de större projekt som redovisas i tabellen.

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



Adaptern 1, Norrköping.

Hyresgästanpassning i Norrköping

På fastigheten Adaptern 1 i Norrköping startar en större hyresgästanpassning då den befintliga hyresgästen lämnar och ICA-koncernen flyttar in sin lagerverksamhet för Apotek Hjärtat. ICA, som är Catenas tredje största hyresgäst, hyr efter att de flyttar in i sina nya lokaler drygt 124 000 kvm fördelat på sex fastigheter. Ombyggnaden avser nästan 14 000 kvm och Catena kommer att anpassa byggnaden för att möta Apotek Hjärtats behov av lokaler som kan hantera en stor mängd olika produkter med hög omsättning.

Nybyggnation i Morgongåva

I Morgongåva Företagspark strax väster om Uppsala, förvärvade Catena 2018 ett 38 000 kvm stort e-handelslager med

onlineapoteket Apotea som hyresgäst. Området har blivit ett nav för e-handelslogistik med en tydlig miljöprofil. Nu uppför Catena ytterligare en lagerbyggnad om 38 000 kvm på området. Hyresgäst blir Babyland som kommer att operera sin e-handel i anläggningen.

Byggnaden kommer att bestå av tre våningsplan. Entré och tekniska utrymmen i sutteräng, lagergolv med 11,5 meters takhöjd samt ett entresolplan med kontor och ytterligare lager- och logistikutrymme. Uppvärmning sker via bergvärme och på taket kommer det att installeras en solcellsanläggning med effekt på 2 MW. Anläggningen miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver med strikta krav på energi, inomhusmiljö och materialval. Babyland har tecknat ett tolvårigt hyresavtal och inflyttning beräknas under första kvartalet 2022.



Morgongåva med Apotea till vänster och den pågående nybyggnationen till höger.

Hållbarhet

Catenas hållbarhetsarbete

Hållbarhet är ett prioriterat område och en strategisk horisont som Catena verkar utifrån. Hållbarhetsarbetet utgår från tre fokusområden: Hållbar logistik och samhällsutveckling, Hållbara fastigheter samt Ansvarfull och attraktiv arbetsgivare. Det Catena levererar ska vara hållbart över tid. Av bolagets målsättningar framgår exempelvis att alla nybyggda fastigheter ska miljöcertifieras, energianvändningen ska minska samt att bolaget arbetar för en ökad jämställdhet och mångfald inom samtliga yrkesgrupper. Catenas hållbarhetsarbete bedrivs inom ramen för Agenda 2030, bolaget är medlemmar i FN:s Global Compact och bolagets klimatmål är godkända av SBTi.

Framträdande insatser under kvartalet

Mot bakgrund av den grundliga interna process för värdering av klimatrisker som Catena har genomfört i syfte att rapportera i enlighet med Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) och som ett led i förberedelsearbetet inför EU-taxonomin har vi fastställt nya hållbarhetsmål som gäller from 1 januari 2022:

- Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030.
- Hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030.
- 100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad till 2030.
- Certifierade som Great Place to Work med ambition att nå Trust Index om 85 procent till 2025 (branschsnitt i Sverige om 82 procent).



- Utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners och vår miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen.

Arbetet med att kartlägga och analysera klimatrisker sker fortsatt i enlighet med TCFD:s rekommendationer. Resultatet av våra workshops finns publicerat på catenafastigheter.se. Vi fortsätter att arbeta med metoder och strategier för att utveckla vår hantering av klimatrisker.

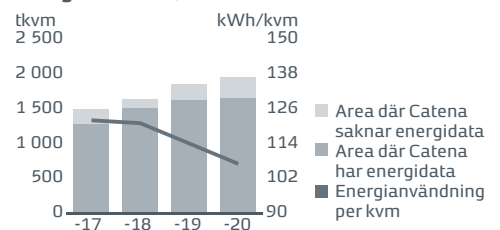
Vid första försöket blev Catena certifierade som Great Place to Work. Certifieringen grundar sig på Great Place to Works internationella standard för utvärdering av arbetsplatser där samtliga medarbetare deltar i en grundlig undersökning av arbetsplatskulturen. Vi fortsätter givetvis det ständiga arbetet att förbättra och utveckla Catena som arbetsplats.

Energiintensitet

kWh/kvm	2021, jan-sep	2020, jan-dec	2019, jan-dec	2018, jan-dec	2017, jan-dec
El*	55	70	75	78	79
Bränsle, normalårskorrigerad	8	10	31	46	57
Fjärrvärme, normalårskorrigerad	30	44	43	44	42
Total energiintensitet	84	107	114	121	122

* I elanvändning ingår både fastighetsel och verksamhetsel.

Energiintensitet, 2017-2020



Växthusgasutsläpp (market-based)

Ton, CO ₂ e	2021, jan-sep	2020, jan-dec	2019, jan-dec	2018, jan-dec
Scope 1	76	67	637	1 195
Scope 2	811	1 201	1 199	1 163
Scope 3	4 368	7 233	7 168	6 411
Totala utsläpp	5 255	8 501	9 004	8 769

Tabellen visar enbart utsläpp som har uppstått i samband med energianvändning i Catenas fastigheter.

Övriga hållbarhetsnyckeltal

	2021, 30 sep	2020, 31 dec	2019, 31 dec
Installerade solcellsanläggningar	19	13	6
Toppeffekt solceller (kWp)	6 400	4 335	2 771
Certifierad Miljöbyggnad, kvm	266 469	120 500	0
Certifierad Miljöbyggnad, % av total yta	13	6	0



Miljö- och certifieringsansvarig
Anna Wallander, telefon 072-510 03 00
anna.wallander@catenafastigheter.se



Hållbarhetscontroller
Amanda Thynell, telefon 072-510 03 01
amanda.thynell@catenafastigheter.se

Marknadsutsikter

När september går mot sitt slut har många utvecklade länder, Sverige och Danmark inkluderat, börjat lätta på sina restriktioner. Den ekonomiska återhämtningen har i många avseenden varit överraskande stark, bekräftat genom flertalet positiva mikroindikatorer. En komplex kombination av pandemi och uppdmärd efterfrågan, utbudsbegränsningar beroende av arbetskraftsbrist och nedstängda hamnar, en långtgående expansiv penningpolitik och en hastig transformation till mer elektrifierade produkter har skapat ett pristryck uppåt i synnerhet på frakter, energi, livsmedel och råmaterial. Mitt i den här kombinationen av händelser står världen samtidigt inför en klimatkris som kräver omedelbara åtgärder. Det är både rationellt och positivt att ställa om företagsmodeller för att rädda planeten. Samtidigt ska vi förbereda oss för att en förflyttning från ekonomisk optimering till hållbar optimering exempelvis kan spå på inflationen.

Ur Catenas perspektiv har logistikutmaningarna hjälpt till att belysa vikten av säkra och effektiva försörjningskedjor. Gamla försörjningsmodeller som bygger på "just-in-time" ersätts i allt större utsträckning med "just-in-case". Den här omställningen kombinerat med en växande digital handel driver efterfrågan på ändamålsenliga lokaler för hantering av varuflöden. Under det andra kvartalet 2021 registrerade Sverige en tillväxt för e-handeln på 16 procent och andelen e-handel i förhållande till total handel uppgår samtidigt också till ca 16 procent (Postnord). Prognoser indikerar att e-handeln i Sverige 2025 kan överstiga 25 procent av total handel.

Närast stadskärnor finns oftast äldre bestånd av logistikfastigheter som långt ifrån kan uppfylla de krav kunder, myndigheter och samhälle ställer på en modern logistikbyggnads funktion och effektivitet. Den digitala handeln har bidragit till att förändra utseendet på den traditionella logistikfastigheten. Förutom att fastigheterna har närmast sig befolkningen har de generellt sett blivit större och gått från produktförvaring till flödesfastigheter. Dessutom är kraven på bra infrastruktur viktigare än någonsin. Parallellt ser vi att tillgången på detaljplanerad industrimark på bra lägen är begränsad och flera faktorer talar för att det här tillståndet håller i sig. För att möta den stora efterfrågan från kunder och samhälle kommer det



att krävas ett innovativt arbete och ett samspel med politiska initiativ. Nästa år förväntas nybyggd logistikyta uppgå till 1,2 Mkv, en siffra som i genomsnitt uppgått till cirka 600 tkvm de senaste fem åren (Dagens logistik). Sammantaget upplever vi att efterfrågan kommer överstiga utbudet på nyutvecklade lokaler under lång tid framöver.

På kapitalmarknaden har det varit hög aktivitet och tillgången på kapital har generellt varit mycket god. Vi förväntar oss fortsatt stort intresse från investerare att allokera kapital till logistikfastigheter vilket sätter press på avkastningskraven. Centralbanker gör sitt bästa för att navigera utan kompass. Amerikanska Federal Reserve har tydliggjort sina ambitioner om att börja lätta på sin balansräkning vilket tillsammans med inflationsförväntningar delvis förklarar hur långa räntor börjat röra på sig uppåt. Catena följer utvecklingen med stort intresse och vi känner oss trygga med nuvarande marknadssituation.

Kvartalsöversikt

	2021, kv 3	2021, kv 2	2021, kv 1	2020, kv 4	2020, kv 3	2020, kv 2	2020, kv 1	2019, kv 4
Hysesintäkter, Mkr	354,5	343,4	329,4	326,4	315,2	307,2	315,1	297,8
Driftsöverskott, Mkr	283,8	278,8	258,7	250,7	252,8	251,2	249,1	220,9
Överskottsgrad, %	80,1	81,2	78,5	76,8	80,2	81,8	79,1	74,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	94,9	93,9	96,2	96,1	95,9	95,4	95,0
Förvaltningsresultat, Mkr	211,7	211,4	187,8	176,1	184,0	181,1	177,4	148,8
Periodens resultat, Mkr	512,1	346,2	756,4	722,0	481,6	179,7	143,8	372,0
Avkastning på eget kapital, %	5,2	3,6	8,8	10,0	7,3	2,8	2,3	6,1
Soliditet, %	42,3	41,5	41,1	37,2	34,9	34,0	35,1	35,6
Börskurs vid periodens slut, kr	474,00	458,20	385,00	385,00	397,50	367,00	289,50	413,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	5,09	5,16	4,57	4,53	4,86	4,84	4,67	3,75
Resultat per aktie, kr	12,42	8,40	19,95	19,15	12,77	4,77	3,81	9,87
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	292,75	278,40	276,29	245,08	223,34	207,79	208,16	202,87

Finansiering

Kapital och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning inklusive derivat		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %*
0-1	1 494,7	14,4	1,3	3 990,2	38,4	1,4
1-2	4 421,6	42,5	1,1	908,0	8,7	2,9
2-3	2 219,8	21,3	1,2	0,0	0,0	0,0
3-4	1 400,0	13,4	1,4	1 856,2	17,8	2,5
4-5	178,0	1,7	1,0	1 127,8	10,8	2,5
5-	701,1	6,7	1,0	2 533,0	24,3	2,2
Totalt	10 415,2	100,0	1,2	10 415,2	100,0	2,1

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

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 kontrollerad tillväxt till bra villkor. Catena arbetar kontinuerligt för att uppnå en ändamålsenlig kapitalstruktur och risk- och avkastningsprofil vilken styrs av en finanspolicy som beslutas av styrelsen.

Styrning

Catena styr sin finansiella ställning genom att följa upp utvalda nyckeltal som på olika sätt bidrar till att hantera finansiella risker såsom ränterisk, refinansieringsrisk, likviditetsrisk och valutarisk. Läs mer om finansiella risker som finns att ta del av i årsredovisningen för 2020, sidorna 49–51 samt not 20.

Räntebärande skulder och belåningsgrad

Catena har under året, exklusive företagscertifikat, tagit upp 4 900,5 Mkr i nya räntebärande skulder och samtidigt löst/amorterat 4 642,8 Mkr. Netto har belåningen ökat med 680,2 Mkr. Under det tredje kvartalet har belåningen ökat med 222,5 Mkr. Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 10 415,2 Mkr (9 963,0) varav 21 procent karaktäriseras som grön finansiering där 1 400 Mkr ingår i Catenas gröna ramverk för finansiering och 786,8 Mkr utgör gröna säkerställda lån. Catenas målsättning är att uppnå en andel om 50 procent grön finansiering till senast 2025. Catena AB innehar sedan maj månad i år en kreditrating motsvarande BBB- rating från Nordic Credit Rating (NCR) med stabila utsikter, en nivå som

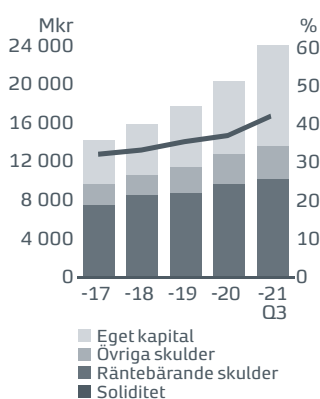
uppnår Investment grade status. Belåningsgraden uttryckt som räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till Catenas fastighetsvärde uppgick till 44,7 procent (52,8). Den säkerställda belåningsgraden uppgick samtidigt till 36,4 procent. Vid tidpunkten uppgick likvida medel till 583,5 Mkr samt bekräftade och ej utnyttjade kreditlöften från bank uppgående till 2 100 Mkr. Sammantaget uppgick de räntebärande skuldernas viktade och genomsnittliga kapitalbindning till 3,2 år (2,2) och under det närmaste året ska cirka 14 procent (18) av portföljen refinansieras enligt gällande avtal.

Finansiell position – en sammanställning

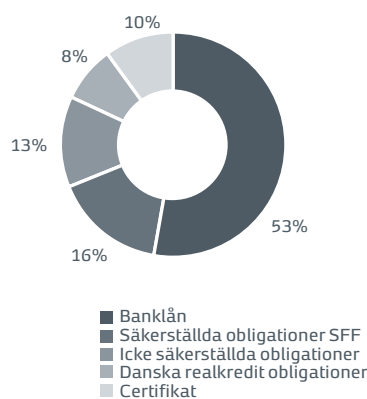
	2021-09-30	Finans-policy	2021-06-30
Räntebärande skulder, Mkr	10 415,2		10 192,7
Andel grön finansiering, %	21,0	>50 *	13,7
Soliditet, %	42,3	>40	41,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	>2,0	4,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,2	>2,5	3,3
Antal kreditgivare	11	>7	11
Belåningsgrad, %	44,7	<50	45,1
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0		3,0
Räntesäkringsgrad, %	66,5		71,3
Snittränta, %	2,1		2,3
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	2 683,5		2 736,8

* Mål till 2025.

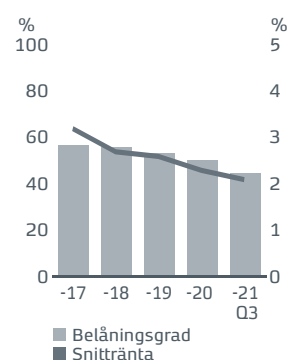
Kapitalstruktur



Finansieringskällor



Belåningsgrad och snittränta



Bankfinansiering

Traditionella och bilaterala kreditavtal med banker utgör Catenas huvudsakliga finansieringskälla och de fördelade sig på balansdagen mellan 7 (7) olika banker.

Obligationsfinansiering

Under det andra kvartalet upprättade Catena ett eget seniort icke säkerställt MTN-program med en total ram om 5 Mdkr och emitterade genom det sina första obligationer uppgående till 1 400 Mkr fördelade på ett FRN-lån på 950 Mkr och ett fast lån på 450 Mkr. Obligationerna är klassificerade som gröna och är upptagna till handel på Stockholm Nasdaq.

Catena har också en indirekt möjlighet att låna säkerställd kapitalmarknadsfinansiering genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF) som till lika delar ägs av Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs. På balansdagen uppgick den utestående volymen till 1 706 Mkr. MTN-programmet uppgår i sin helhet till 12 Mdkr. SFF innehar en kreditrating motsvarande BBB+ från NCR. Mer om SFF finns att läsa på Svenskfastighetsfinansiering.se

Certifikatsfinansiering

Catena har ett företagscertifikatsprogram med en ram om 2 Mdkr. Programmets certifikat har en löptid på maximalt ett år. Arrangör av programmet är Swedbank AB som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank och Nordea. För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställda backupfaciliteter. På balansdagen var utestående volym nominellt 1 020 Mkr, vilka ryms inom ramen för outnyttjade kreditlöften från bank.

Danska realkreditobligationer

Genom det danska realkreditsystemet lånar Catena på balansdagen 800,4 Mkr (260,8) vilket motsvarar 8 procent av Catenas totala räntebärande skulder, i huvudsak som lån för det danska beståndet.

Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och outnyttjade kreditlöften till 2,1 procent

(2,4). Den lägre snitträntan beror i huvudsak på förfallna och ersatta ränteswappar samt lägre upplåningskostnader.

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån ökar med en procentenhet, allt annat lika, ökar räntekostnaderna med cirka 21 Mkr. Om marknadsräntan sjunker med en procentenhet ökar räntekostnaderna med cirka 26 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.

Hantering av ränterisker

Räntekostnader utgör en betydande del av Catenas resultat. De påverkas i huvudsak av förändringar i marknadsräntan men också av förändrade regler och förutsättningar på kreditmarknaden som i sin tur kan förändra kreditmarginaler.

För att begränsa koncernens ränterisk använder sig Catena huvudsakligen av fasträntelån och räntederivat för att sprida räntebindningen över tiden. På balansdagen uppgick det bokförda värdet av räntederivat till -191,3 Mkr (-385,7) och värdeförändringen påverkade resultaträkningen med 151,7 Mkr (-4,6). Värdeförändringen av derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll. Fasträntelån värderas till nominellt värde.

Vid periodens slut uppgick fasträntelånen exklusive företagscertifikat till 1 559,1 Mkr (566,2) och den nominella volymen av utestående köpta ränteswappar till 5 365,9 Mkr (5 716,4). Tillsammans utgjorde de en räntesäkring av den totala låneportföljen på 66 procent (63). Cirka 38 procent (45) av portföljen hade vid periodens utgång en räntebindning kortare än ett år och den viktade genomsnittliga räntebindningen i hela portföljen inklusive derivat var 3,0 år (3,1).



Finanschef

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

I Nässjö äger Catena två lagerbyggnader om totalt 39 700 kvm. Byggnaderna är belägna utmed Södra stambanan med kombiterminalen som närmsta granne.



Väsentliga händelser



Catena förvärvar mer i Morgongåva – investerar 300 Mkr i nybyggnation för Babyland

2021-01-14

Catena investerar ytterligare 300 Mkr i företagsparken Morgongåva efter att idag tecknat avtal med Morgongåva Företagspark om nybyggnationsprojekt av ytterligare en e-handelsanläggning i området.

Catena expanderar ytterligare i Danmark och emitterar nya aktier

2021-02-22

Catena förvärvar sex logistikfastigheter till ett fastighetsvärde om cirka 815 Mkr efter avdrag för latent skatt. Köpeskillingen kommer delvis att betalas via nyemitterade Catena-aktier.

Catena tillträder fastighetsportfölj och genomför riktad nyemission

2021-03-01

Catena har, i enlighet med bolagets tidigare pressmeddelande den 22 februari 2021, tillträtt sex logistikfastigheter till ett värde av 815 Mkr efter avdrag för latent skatt. Med stöd av det bemyndigande som styrelsen erhöll på årsstämman 2020, emitteras nu 527 911 nya Catena-aktier.

Valberedningens förslag till styrelse i Catena AB

2021-03-11

Inför årsstämman i Catena AB (publ) den 29 april 2021 offentliggör bolagets valberedning sitt förslag gällande styrelseordförande och övriga styrelseledamöter.

Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster

2021-03-31

Enligt tidigare offentliggjord information har antalet aktier och röster i Catena AB (publ) ökat.

Catena offentliggör avsikt att genomföra en riktad nyemission av aktier

2021-03-31

Catena AB (publ) avser att genomföra en nyemission om upp till 3 miljoner aktier ("Nyemissionen") riktad till svenska och internationella institutionella investerare genom ett accelererat book building-förfarande och har anlitat ABG Sundal Collier och Kempen & Co som Joint Bookrunners i samband med Nyemissionen.

Catena genomför en riktad nyemission av aktier och tillförs därigenom 1 080 miljoner kronor

2021-03-31

Styrelsen i Catena AB (publ) har, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 29 april 2020, beslutat om en riktad kontant nyemission av 3 miljoner aktier till en teckningskurs om 360 kronor per aktie.



Catena uppdaterar finansiella mål

2021-04-09

Catenas finansiella mål och riktlinjer skapar stadga i bolagets affärsmodell och bidrar till att stärka bolagets finansiella position. Genom en uppdatering av bolagets finanspolicy skapas ytterligare förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster

2021-04-30

Enligt tidigare offentliggjord information har antalet aktier och röster i Catena AB (publ) ökat.

Catena erhåller kreditbetyget BBB- från Nordic Credit Rating

2021-05-03

Logistikfastighetsföretaget Catena har tilldelats ett "investment grade" kreditbetyg, BBB- med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating (NCR).

Catena AB offentliggör prospekt för MTN-program om fem miljarder kronor och lanserar grönt ramverk

2021-05-31

Catena etablerar ett MTN-program (Medium Term Notes) för upplåning på kapitalmarknaden med ett rambelopp om fem miljarder kronor. I samband med detta lanserar Catena också ett grönt ramverk.

Catena har framgångsrikt genomfört sin första emission av gröna obligationer

2021-06-09

Catena har, inom ramen för det MTN-program som etablerats i maj 2021, emitterat seniora icke-säkerställda gröna obligationslån om totalt 1,4 miljarder med en löptid om fyra år.



Catena förvärvar logistikfastighet i Linköping för 206 Mkr

2021-07-07

Catena förvärvar en modern och effektiv logistikfastighet i Linköping. I fastigheten är livsmedelsföretaget Scan Sweden hyresgäst. Förvärvet av fastigheten Glasblåsaren 14 sker genom en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 206 Mkr efter avdrag för latent skatt. Fastigheten, som är byggd 2009, har en tomtareal om cirka 22 000 kvm och en uthyrningsbar yta om 9 640 kvm. Större delen är kyllager och 2 180 kvm utgörs av ett höglager med 20 meters takhöjd. Det beräknade driftsöverskottet uppgår till 10,7 Mkr och fastigheten är fullt uthyrd med en kvarvarande hyrestid om 12 år. Det geografiska läget längs med det stora transport- och godsflödet mellan Malmö, Göteborg och Storstockholmsregion innebär ett utmärkt logistiskt läge. Catena tillträder fastigheten den 31 augusti. Detaljplanen medger möjligheter för framtida byggnation på fastigheten.

Ledningsförändring på Catena

2021-08-30

Catena utser David Silvesjö till Finanschef och Malin Nissen till Chef Affärsstöd, båda blir en del av Catenas ledningsgrupp. David Silvesjö, som har varit anställd i Catena sedan 2018, kommer närmast från en roll som Finanscontroller/IR och har innan han kom till Catena en bakgrund med tyngdpunkt på finansiering från olika befattningar inom både fastighetsbranschen och bank/investmentbanksektorn. Han efterträder Peter Andersson som övergår till en roll som Senior Advisor på Catena. Malin Nissen har varit anställd i Catena sedan 2020 i rollen som HR-chef och har innan dess en bakgrund inom HR-området som konsult samt i olika chefsbefattningar inom offentlig verksamhet. Hennes nya roll som Chef Affärsstöd omfattar de koncerngemensamma funktionerna HR, kommunikation och hållbarhet. Rollen har utgjort en del av Catenas ledningsgrupp sedan 2020, sedan den inrättades har vVD/CFO Sofie Bennsten haft ansvaret temporärt. Catenas ledningsgrupp kommer när ledningsförändringarna verkställs i månadsskiftet augusti/september 2021 bestå av följande personer och befattningar: VD Jörgen Eriksson, vVD/CFO Sofie Bennsten, Finanschef David Silvesjö och Chef Affärsstöd Malin Nissen.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Catena har blivit certifierade som Great place to work

2021-10-04

Catena har för första gången certifierats av Great Place to Work – ett bevis på att bolagets medarbetare upplever Catena som en utmärkt arbetsplats. Certifieringen grundar sig på

Great Place to Works internationella standard för utvärdering av arbetsplatser där samtliga medarbetare själva delar med sig av hur man upplever sin arbetsplats genom en grundlig undersökning av arbetsplatskulturen.

Catena har vunnit markanvisningstävling tillsammans med Nowaste Logistics

2021-10-20

Catena och Nowaste Logistics har tilldelas markanvisning för all mark inom verksamhetsområdet Välluv i Helsingborg. På platsen, som omfattar cirka 160 000 kvm, kommer effektiva, hållbara logistikanläggningar med fokus på innovativa lösningar att uppföras.

Catenas valberedning inför årsstämman 2022

2021-10-27

Catenas årsstämma den 29 april 2021 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Om någon av de fyra största ägarna avstår från att utse en ägarrepresentant, ska ordföranden uppmana nästa ägare i storleksordning att utse en ägarrepresentant. Valberedningens ledamöter samt de ägare dessa företräder ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de utsetts. Valberedningen har konstituerat sig enligt följande: ordförande Anders Nelson utsedd av Backahill Inter AB, Benjamin Woesthoff utsedd av PGGM Investments, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Gustaf Hermelin styrelsens ordförande och utsedd av SFU Sverige AB.



I Astorp utmed E4 och i direkt närhet till E6 har Catena precis uppfört ett 10 100 kvm kyl- och fryslager där Seafrigo flyttade in under sommaren.

Aktie och ägare

Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 30 sep 2021 var 474,00 kronor mot stängningskursen den 30 december 2020 som var 385,00 kronor, vilket innebär att aktiekursen stigit med 23 procent under perioden. Catenas aktien har som högst under perioden handlats till 576,00 kronor och som lägst till 363,00 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Under perioden har Catena genomfört två nyemissioner. I samband med förvärv av fem fastigheter i Danmark och en i Borås den 1 mars från det danska företaget H5 Properties A/S genomfördes en riktad nyemission om 527 911 nya aktier till teckningskursen 379 kronor per aktie, som användes som delbetalning i förvärvet. Nyemissionen beslutades av Catenas styrelse med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöi på bolagets årsstämma 2020.

Den 31 mars genomfördes ytterligare en riktad nyemission som tillförde bolaget 1 080 Mkr. Med stöd av bemyndigande från årsstämman 2020, beslutade Catena om en riktad kontant nyemission av 3 000 000 aktier. Teckningskursen i nyemissionen, 360 kronor per aktie, fastställdes genom ett accelererat book building-förfarande och motsvarade en rabatt om 6,5 procent mot stängningskursen den 31 mars. Nyemissionen riktades till ett stort antal svenska och internationella institutionella investerare och likviden ska användas för fortsatt tillväxt genom investeringar i projektutveckling och förvärv, samt för att upprätthålla en stabil kapitalstruktur.

Per den 30 september 2021 har Catena 16 292 registrerade aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 41 226 764 stycken.

Utdelningspolicy

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

Ägarstruktur per 2021-09-30, största ägare

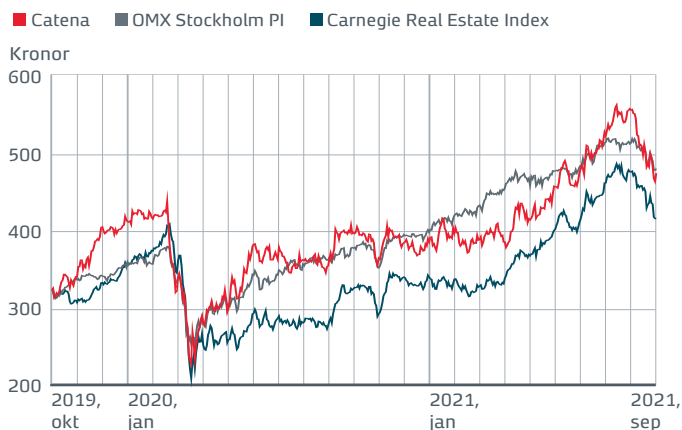
	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	27,2
PGGM Investments	3 619	8,8
Länsförsäkringar Fonder	2 646	6,4
Gustaf Hermelin	1 310	3,2
Fjärde AP-fonden	1 178	2,9
Vanguard	1 078	2,6
SEB Fonder	957	2,3
BlackRock	604	1,5
Norges Bank	577	1,4
Cohen & Steers	565	1,3
H5 Properties A/S	528	1,3
AFA Försäkring	528	1,3
Aberdeen Standard Investments	455	1,1
ODIN Fonder	452	1,1
Övriga aktieägare	15 509	37,6
Totalt	41 227	100,0

Finansiell rapportering

2022-02-22	Bokslutskommuniké 2021
2022-04-28	Årsstämma 2022
2022-04-28	Delårsrapport januari–mars 2022

Presentation av Catenas delårsrapport för tredje kvartalet 2021 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.

Kursutveckling 2019-10-01–2021-09-30



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



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



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

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga								
Mkr	2021, 30 sep	2021, 30 jun	2021, 31 mar	2020, 31 dec	2020, 30 sep	2020, 30 jun	2020, 31 mar	2019, 31 dec
Hysesintäkter	1 429,1	1 407,4	1 382,6	1 314,8	1 312,6	1 285,8	1 245,9	1 208,9
Fastighetskostnader	-312,0	-307,2	-302,0	-300,2	-299,8	-293,7	-284,5	-276,0
Driftsöverskott	1 117,1	1 100,2	1 080,6	1 014,6	1 012,8	992,1	961,4	932,9
Central administration	-36,5	-36,5	-36,5	-36,5	-36,4	-36,4	-36,4	-36,4
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Finansnetto	-213,9	-229,9	-236,3	-226,0	-235,5	-235,6	-221,9	-223,4
Tomträttsavgälder	-9,9	-9,9	-9,9	-9,9	-9,8	-9,8	-9,8	-9,8
Förvaltningsresultat	851,8	818,9	792,9	737,2	726,1	705,3	688,3	658,3
Periodens skatt	-175,4	-168,7	-163,3	-151,9	-155,4	-150,9	-147,3	-140,9
Periodens resultat	676,4	650,2	629,6	585,3	570,7	554,4	541,0	517,4
Nyckeltal								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	16,4	15,8	15,3	15,5	15,1	14,7	14,4	13,7
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	41,2	41,2	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7

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

beståndet 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 med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Direktavkastning								
%	2021, 30 sep	2021, 30 jun	2021, 31 mar	2020, 31 dec	2020, 30 sep	2020, 30 jun	2020, 31 mar	2019, 31 dec
EPRA NIY (initial direktavkastning)	5,2	5,3	5,3	5,5	5,7	5,9	5,9	5,8
EPRA "topped-up" NIY (normaliserad direktavkastning)	5,4	5,4	5,4	5,7	6,0	6,1	6,1	6,1

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

stegsrabatter. 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.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2021, jan-sep	2020, jan-sep	2020, jan-dec
Nettoomsättning	42,4	41,2	55,5
Kostnad för utförda tjänster	-70,2	-63,2	-88,2
Rörelseresultat	-27,8	-22,0	-32,7
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	322,3	155,6	240,6
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	85,8
Räntekostnader och liknande kostnader	-112,2	-109,4	-144,9
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	182,3	24,2	148,8
Skatt på periodens/årets resultat	-38,2	-5,2	-59,5
Periodens/årets totalresultat	144,1	19,0	89,3

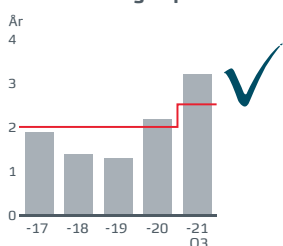
I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens/årets resultat.

Balansräkning, moderbolaget

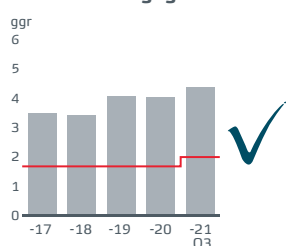
Mkr	2021, 30 sep	2020, 30 sep	2020, 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2,1	0,9	0,9
Finansiella anläggningstillgångar	3 236,6	3 236,2	3 236,2
Uppskjuten skattefordran	41,9	80,1	71,4
Långfristiga fordringar	40,0	27,2	26,4
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	6 114,9	4 414,9	4 164,0
Fordringar på intresseföretag	18,6	0,5	-
Kortfristiga fordringar	8,3	7,6	7,9
Likvida medel	568,3	559,9	403,8
Summa tillgångar	10 030,7	8 327,3	7 910,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 857,1	2 681,5	2 751,7
Obeskattade reserver	24,1	24,1	24,1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 419,1	1 724,3	1 298,8
Avsättningar	-	3,0	3,2
Övriga långfristiga skulder	191,3	385,7	343,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	3 346,2	3 461,9	3 421,4
Skulder till intresseföretag	-	7,2	28,4
Övriga kortfristiga skulder	192,9	39,6	40,0
Summa eget kapital och skulder	10 030,7	8 327,3	7 910,6

Finansiella mål, koncernens verksamhet

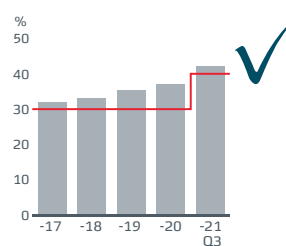
Genomsnittlig kapitalbindning



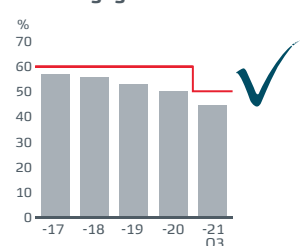
Räntetäckningsgrad



Soliditet



Belåningsgrad



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 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 2020 i not 20 på sidorna 107–108 samt 127–131. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

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

Helsingborg 27 oktober 2021
 Catena AB

Styrelsen



Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal ¹⁾	2021, jan–sep	2020, jan–sep	Rullande 12 mån	2020, jan–dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	1 027,3	937,5	1 353,7	1 263,9	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	821,3	753,1	1 072,0	1 003,8	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration.
Överskottsgrad, %	79,9	80,3	79,2	79,4	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hyresvärde, Mkr	1 513,9	1 354,1	1 513,9	1 388,5	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	96,1	95,9	96,2	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	44,7	52,8	44,7	50,1	Räntebärande skulder avseende fastigheter efter avdrag för likvida medel, i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	2 121,0	1 912,8	2 121,0	1 947,5	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
Finansiella					
Förvaltningsresultat, Mkr	610,9	542,5	787,0	718,6	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	2 022,5	1 017,9	2 928,1	1 923,5	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	1 614,7	805,1	2 336,7	1 527,1	Periodens/årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	24 055,8	19 719,1	24 055,8	20 398,6	
Avkastning på eget kapital, %	18,2	12,2	27,4	22,0	Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	9,2	6,4	13,6	11,1	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,0	4,3	4,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,1	2,4	2,1	2,3	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat på balansdagen.
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	3,1	3,0	3,1	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,2	2,2	3,2	2,2	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	42,3	34,9	42,3	37,2	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	43,8	36,4	43,8	38,8	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.
Aktierelaterade					
Börskurs vid periodens slut, kr	474,00	397,50	474,00	385,00	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr ²⁾	14,85	14,37	19,40	18,91	Kassaflödeföre förändring i rörelsekapital enligt kassaflödesanalys i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Eget kapital per aktie, kr	246,78	182,46	246,78	201,34	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr ²⁾	15,23	14,39	19,92	19,06	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr ²⁾	40,25	21,36	59,13	40,51	Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier.
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	37,7	41,2	37,7	Antal aktier per balansdagen.
P/E-tal	8	13	8	10	Aktiekurs vid periodens/årets slut i förhållande till de senaste 12 månadernas rullande resultat.

¹⁾ För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2020 på sidan 147.

²⁾ Före och efter utspädning.

EPRA Nyckeltal

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.

	2021, jan-sep		2020, jan-sep		2020, jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	592,0	14,75	525,7	13,94	696,2	18,47
	Förvaltningsresultat efter den teoretiska skatt hänförlig till förvaltningsresultat som Catena skulle betala utan hänsyn till underskottsavdrag. För delårsperioder bygger skatten på bedömning av förväntad skatt. EPRA Earnings per aktie (EPS) beräknas utifrån vägt genomsnittligt antal utestående aktier.					
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	12 069,1	292,75	8 419,8	223,34	9 239,4	245,08
	Långsiktigt substansvärde är tänkt att visa nettotillgångarnas långsiktiga värde utan omsättning av aktuell fastighetsportfölj. Detta innebär att tillgångar och skulder, som inte innebär någon utbetalning i närtid, exkluderas. För Catenas del innebär det att EPRA NRV beräknas utifrån eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill associerad med uppskjuten skatt.					
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	11 593,7	281,22	8 051,2	213,56	8 840,0	234,49
	Antagandet bakom aktuellt substansvärde EPRA NTA är att det sker omsättning i fastighetsportföljen som innebär realisering av viss andel av de uppskjutna skatteskulderna. Catena har, baserat på transaktionshistorik, gjort antagande att fastigheterna realiserar under 50 år där 10 procent görs som fastighetstransaktioner och 90 procent säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 5,15 procent. EPRA NTA beräknas som EPRA NRV med den skillnad att justering görs för beräknad verklig uppskjuten skatt.					
EPRA NDV Avyttringsvärde	9 671,0	234,58	6 375,4	169,11	7 087,4	188,00
	EPRA NDV är tänkt att representera ett avyttringsvärde där samtliga tillgångar avyttras (som fastighetstransaktioner) och inga skulder hålls till förfall. Avyttringsvärdet beräknas som eget kapital med återläggning av goodwill samt justerad med verkligt värde på räntebärande skulder.					
	2021, jan-sep		2020, jan-sep		2020, jan-dec	
		%		%		%
EPRA NIY Direktavkastning		5,2		5,7		5,5
	NIY baseras på kontrakterad årshyra för fastigheter i egen portfölj samt Catenas andel av årshyra i fastigheter ägda i joint ventures, efter avdrag för inestegrabatter. Från dessa årshyror görs avdrag för förväntade drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Detta överskott ställs i relation till förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för andel av förvaltningsfastigheter ägda i joint ventures och efter avdrag för utvecklingsmark och ännu ej färdigställda projekt.					
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning		5,4		6,0		5,7
	I beräkning av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.					
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)		4,1		3,9		3,8
	EPRA Vacancy rate visar hur stor del av hyresvärdet som inte erhålls på grund av vakanser. EPRA Vakansgrad beräknas som hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut i procent av hyresvärde för hela fastighetsportföljen.					

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 Skandinavians 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.



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 Arlov
Tel vxl 042-449 22 00

[catenafastigheter.se](https://www.catenafastigheter.se)



**Great
Place
To
Work®**