

# CATENA Q1

## Delårsrapport januari – mars 2021

- Hyresintäkterna ökade med 5 procent till 329,4 Mkr (315,1).
- Driftsöverskottet ökade med 4 procent till 258,7 Mkr (249,1).
- Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 187,8 Mkr (177,4).
- Periodens resultat ökade till 756,4 Mkr (143,8) motsvarande ett resultat per aktie om 19,95 kr (3,81), varav värdeförändringar ingår med 765,1 Mkr (5,4).
- Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie ökade till 276,29 kr (208,16).

## Väsentliga händelser under första kvartalet

- Catena har förvärvat och tillträtt fastigheten Morgongåva 15:33 och investerar 300 Mkr i nybyggnation av ett lager om 38 000 kvm till Babyland.
- Under perioden har Catena förvärvat och tillträtt fem fastigheter i Danmark och en i Sverige till ett fastighetsvärde om 815 Mkr.
- Catena har i slutet av mars genomfört en riktad kontant nyemission om 3 000 000 aktier vilket tillfört bolaget 1,1 Mdkr.



# Catena i korthet

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

## Vision

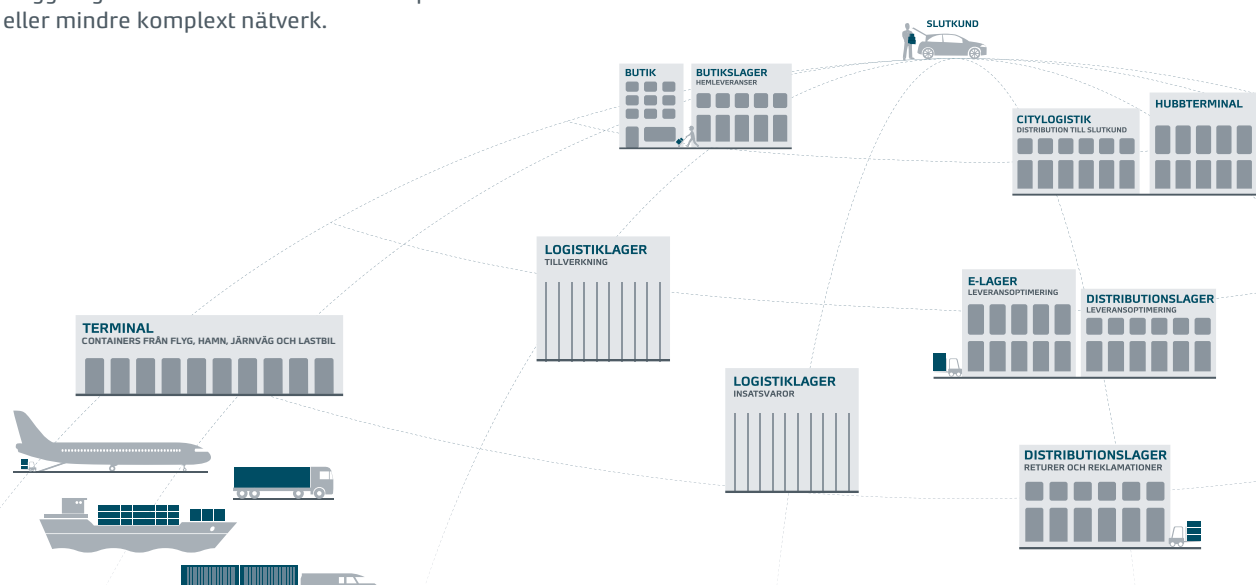
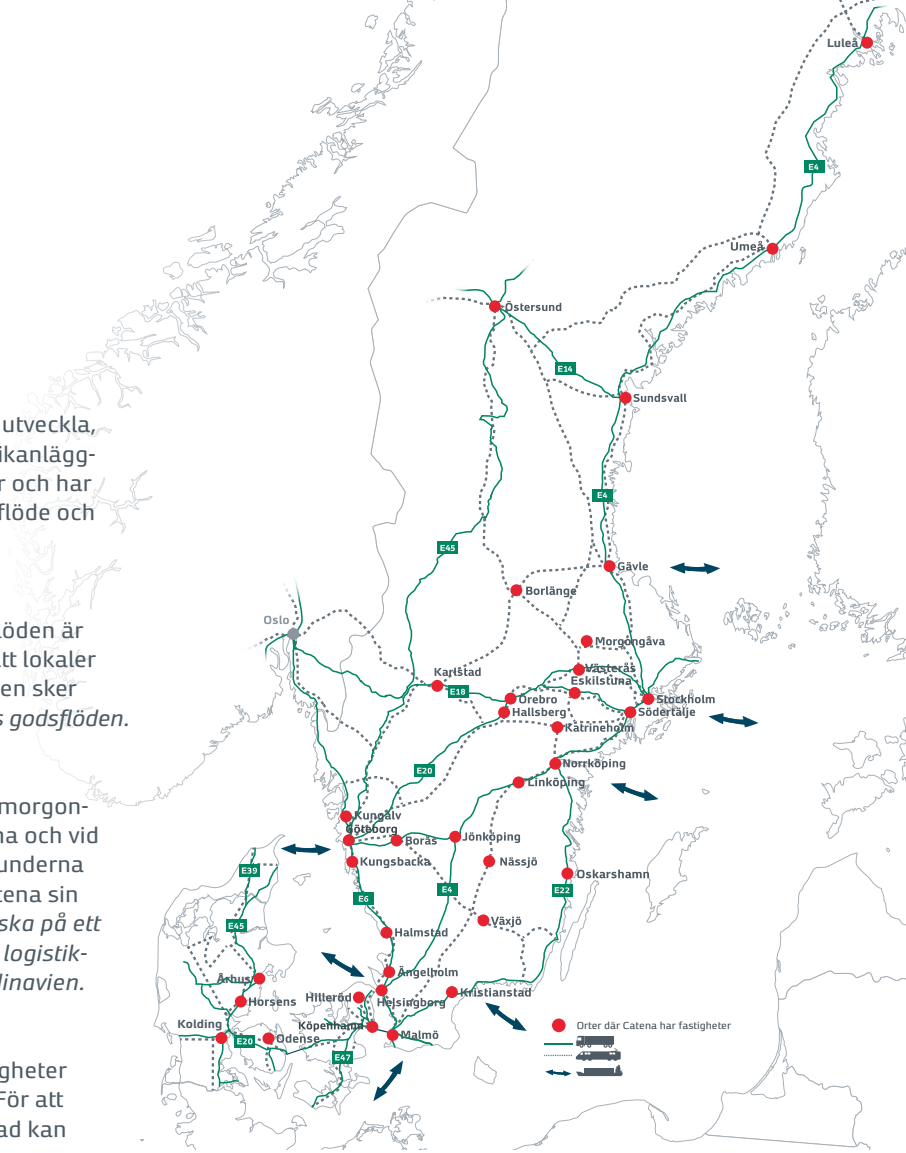
Catenas goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är helt avgörande för förmågan att erbjuda rätt lägen, rätt lokaler och rätt service. Genom att generera starka kassaflöden sker utveckling mot visionen – *Catena länkar Skandinaviens godsflöden.*

## 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 effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.*

## Kunderbjudandet

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, jan-mar	2020, jan-mar	Rullande 12 mån	2020, jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	329,4	315,1	1 278,2	1 263,9
Driftsöverskott, Mkr	258,7	249,1	1 013,4	1 003,8
Överskottsgrad, %	78,5	79,1	79,3	79,4
Förvaltningsresultat, Mkr	187,8	177,4	729,0	718,6
Periodens resultat, Mkr	756,4	143,8	2 139,7	1 527,1
Resultat per aktie, kr	19,95	3,81	56,68	40,51
Soliditet, %	41,1	35,1	41,1	37,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	95,4	93,9	96,2
Belåningsgrad, % *	49,7	53,6	49,7	50,1

\* Historiska siffror är justerade utifrån nuvarande definition.

# Ett fastighetsbestånd för framtiden

Den starka utvecklingen fortsätter. För årets första kvartal visar Catena ett ökande förvaltningsresultat och en fortsatt stabil kassaflödesutveckling.



Förvaltningsresultatet uppgår till 188 Mkr, en ökning med 6 procent jämfört med föregående år. Hyresintäkterna ökade med 5 procent och driftsöverskottet med 4 procent. Sammantaget står Catena starkt finansiellt. Bolagets finansiella kapacitet ökade ytterligare genom den nyemission som genomfördes den 31 mars och som resulterade i ett kapitaltillskott om 1 080 Mkr. Med emissionen skapar Catena möjligheter för en fortsatt hög tillväxt genom investeringar i projektutveckling och förvärv.

## Förberedda för nya projekt

I takt med att samhället och vårt sätt att leva och konsumera förändras krävs ett genomtänkt och väl fungerande logistiskt nätverk som kan hantera gods och varor smart och som kan anpassas när nya behov uppstår. Vi upplever en stark efterfrågan på hållbara och effektiva logistikanläggningar och ser samtidigt värdet i att leverera verkligt genomtänkta lösningar för att säkerställa att vi kan ta ansvar över tid. Det är därför tillfredsställande att våra utvecklingsplaner för Logistikposition Sunnanå fortskrider och att förberedelsearbetet för att kunna realisera visionerna för Stockholm Syd och Logistikposition Landvetter löper på. Samtliga är strategiskt placerade logistiska nav som möjliggör effektiv och hållbar logistik. Liknande ambitioner finns i det växande logistikklustret Morgongåva Företagspark där vi nu uppför ytterligare en logistikanläggning om cirka 38 000 kvm som miljöcertifieras och där taket används för solceller. I fastigheten, som ligger intill Apoteas stora anläggning, avser Babyland att hantera sin e-handelslogistik.

Ansvarsfull utveckling förutsätter stabila finanser, därför har vi valt att uppdatera målen i vår finanspolicy. Av den framgår nu att vår soliditet bör uppgå till lägst 40 procent, räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2 gånger, den genomsnittliga kapitalbindningen ska uppgå till lägst 2,5 år och netto-belåningsgraden ska uppgå till högst 50 procent. De nya målsättningarna skapar förutsättningar för fler finansieringskällor i framtiden.

## Kvalitet framför allt

Att certifiera all nybyggnation till minst Miljöbyggnad Silver är en självklarhet för oss. Även äldre fastigheter vill vi certifiera men med ett stort fastighetsbestånd behöver det ske successivt trots att vi håller ett högt tempo. Att vi i grunden har välsköta fastigheter blir än mer tydligt i samband med certifie-

ring i det befintliga beståndet då stora delar av kraven som ställs på fastigheterna redan är uppfyllda och vi kan betrakta certifieringen som en kvalitetsstämpel. Det är givetvis bra men gör inte certifieringen mindre viktig. Vi sätter en ära i att kunna dokumentera och visa vad vi levererar och med en certifierad fastighet har vi ett kvitto på att vi i alla delar har uppnått den kvalitet vi alltid strävar efter – både vad gäller miljöaspekter och en hälsosam arbetsmiljö.

Samma förhållningssätt har vi till vårt arbete med TCFD där vi under våren lagt mycket resurser på att identifiera klimatrelaterade relevanta risker och möjligheter för att ringa in hur Catenas affär kommer att påverkas av globala klimatförändringar. Med en sådan kartläggning på plats kommer vi kunna formulera och kommunicera våra strategier med TCFD:s ramverk som stöd och på så sätt tydligt visa våra intressenter att vi förstått vad som krävs av oss, nu och i framtiden. En transparent kommunikation är också grunden för våra rapporter och därför har vi från och med 2021 valt att utöka våra delårsrapporter, bland annat med mer information om vårt hållbarhetsarbete.

## En spännande marknad

Vårt årliga event LogistikTrender ställdes in 2020 med anledning av coronapandemin men i år kör vi! Den 20 maj 2021 bjuder vi för tionde gången in till en dag med de senaste logistiktrenderna i fokus. Denna gång blir eventet digitalt och jubileumstemat är passande nog *Logistik bortom tid och rum*. Vi hoppas att många vill ta del av dagen med inspirerande tankar om hur exempelvis rymdteknologi och AI kan förflytta de logistiska perspektiven.

I vår värld krymper marginalerna, sekunderna optimeras och varje felsteg beräknas i tid. Att intresset för logistik och logistikfastighetsmarknaden just nu är stort tror jag inte har undgått någon. På Catena har vi lång erfarenhet och gedigen kompetens. Att hålla fast vid vår affärsmodell och nischade inriktning har visat sig vara en framgångsfaktor och det gör att vi kan utveckla vårt erbjudande baserat på kunskap – kunnande som alla i Catenas organisation gärna delar med sig av i alla sammanhang.

Helsingborg i april 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 inneburit påfrestningar i vardagen men också affärsmässiga möjligheter.

Majoriteten av Catenas hyresgäster har fortsatt sin verksamhet mer eller mindre som tidigare. Ett stort antal har e-handelsverksamhet och uppskattningsvis 1 miljon kvm av Catenas totala bestånd utgörs av kunder med samhällsbärande 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 kvartalet har Catena gjort överenskommelser om att gå från kvartals- till månadsbetalningar för hyresbetalningar om cirka 6 Mkr. Därtill har 1,8 Mkr lämnats i rabatter relaterade till Covid-19. Samtliga hyresaviseringar, där överenskommelser gjorts, har betalats enligt plan. Under kommande kvartal räknar Catena med fortsatta likviditetslättnader i motsvarande omfattning.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 5 procent till 329,4 Mkr (315,1) vilket motsvarar 666 kr/kvm (660). Med beaktning av engångseffekter ökade hyresintäkterna med 8 procent. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 0,6 procent mot föregående period. Resterande hyresökning avser färdigställda projekt samt effekten av förvärv.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år närmre 73 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 cirka fem år.

## Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2021	130	24,1	2
2022	130	212,3	15
2023	64	143,7	10
2024	54	182,9	13
2025	38	176,1	13
2026	21	143,8	11
2027+	54	499,5	36
<b>Totalt</b>	<b>491</b>	<b>1 382,4</b>	<b>100</b>

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -70,7 Mkr (-66,0), vilket motsvarar 143 kr/kvm (143). 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 har varit kallare än normalt och även det höga elpriset har påverkat resultatet.

## Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasing-tillgångar uppgick till -60,4 Mkr (-58,0) under perioden.



På fastigheten Lagret 4 i Nässjö hyr Höglunds Logistik en lokal om 9 300 kvm för sin verksamhet inom transport och tredjepartslogistik. Då kunden nu håller på att växa ur sina lokaler uppför Catena en tillbyggnad om 6 000 kvm.

## Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 10,4 Mkr till 187,8 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 6 procent. Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftsöverskott.

Periodens resultat uppgick till 756,4 Mkr, vilket är 612,6 Mkr högre än föregående år. De realiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 679,9 Mkr (10,9). Värdeförändringen på derivat uppgick till 85,2 Mkr (-5,5).

De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

## Närstående

I årets resultat ingår mindre närståendetransaktioner med Hansan AB.



### Driftsöverskott regioner

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
Göteborg	30,8	33,5	137,3	140,0
Helsingborg	51,5	39,8	182,6	170,9
Jönköping	20,7	17,4	80,1	76,8
Malmö	46,2	36,9	164,0	154,7
Stockholm *	109,5	121,5	449,4	461,4
<b>Totalt</b>	<b>258,7</b>	<b>249,1</b>	<b>1 013,4</b>	<b>1 003,8</b>

\* Driftsöverskottet för region Stockholm 2020 är påverkad av en intäkt av engångskaraktär om 14 Mkr.

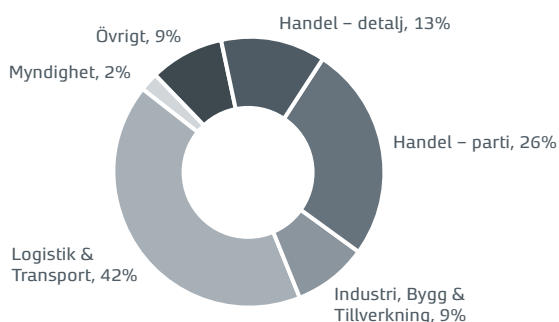
### Hyresintäkter regioner

Mkr	2021, jan-mar		2020, jan-mar		Rullande 12 mån		2020, jan-dec	
	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*
Göteborg	37,8	2,1	39,7	2,4	163,4	8,7	165,3	9,0
Helsingborg	65,9	4,3	53,5	3,7	235,9	15,2	223,5	14,6
Jönköping	27,8	3,4	25,3	3,2	109,4	12,9	106,9	12,7
Malmö	63,0	10,6	51,5	9,7	228,6	40,7	217,1	39,8
Stockholm **	134,9	10,4	145,1	10,7	540,9	42,8	551,1	43,1
<b>Totalt</b>	<b>329,4</b>	<b>30,8</b>	<b>315,1</b>	<b>29,7</b>	<b>1 278,2</b>	<b>120,3</b>	<b>1 263,9</b>	<b>119,2</b>

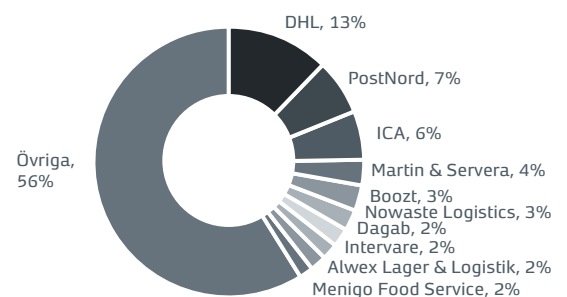
\* Varav vidarefakturerade kostnader.

\*\* Hyresintäkten för region Stockholm 2020 är påverkad av en intäkt av engångskaraktär om 14 Mkr.

### Hyresgäster per segment



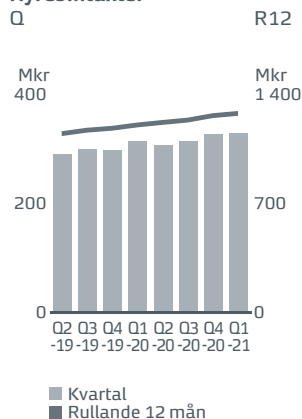
### 10 största hyresgästerna



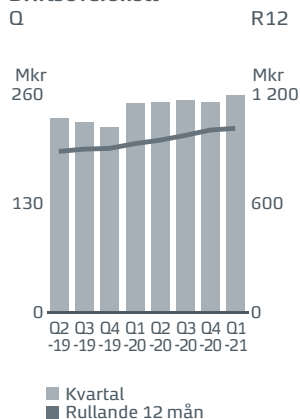
### Rapport över totalresultat

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
Hysesintäkter	329,4	315,1	1 278,2	1 263,9
Fastighetskostnader	-70,7	-66,0	-264,8	-260,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>258,7</b>	<b>249,1</b>	<b>1 013,4</b>	<b>1 003,8</b>
Central administration	-8,3	-8,7	-34,8	-35,2
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,3	3,6	3,7
Övriga rörelsekostnader	-	-1,5	-0,5	-2,0
Andel i resultat från intresseföretag	-0,4	-2,3	-2,5	-4,4
Finansiella intäkter	0,5	1,0	1,6	2,1
Finansiella kostnader	-60,4	-58,0	-241,9	-239,5
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-2,5	-2,5	-9,9	-9,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>187,8</b>	<b>177,4</b>	<b>729,0</b>	<b>718,6</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	8,0	8,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	679,9	10,9	1 827,8	1 158,8
Värdeförändringar derivat	85,2	-5,5	128,8	38,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>952,9</b>	<b>182,8</b>	<b>2 693,6</b>	<b>1 923,5</b>
Periodens/Årets skatt	-196,5	-39,0	-553,9	-396,4
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>756,4</b>	<b>143,8</b>	<b>2 139,7</b>	<b>1 527,1</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Omräkningsdifferens	16,3	13,5	-6,9	-9,7
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>772,7</b>	<b>157,3</b>	<b>2 132,8</b>	<b>1 517,4</b>
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	772,7	157,3	2 132,8	1 517,4
<b>Nyckeltal</b>				
Eget kapital, kr per aktie	233,67	171,76	233,67	201,34
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	276,29	208,16	276,29	245,08
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	19,95	3,81	56,68	40,51
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	37,7	41,2	37,7

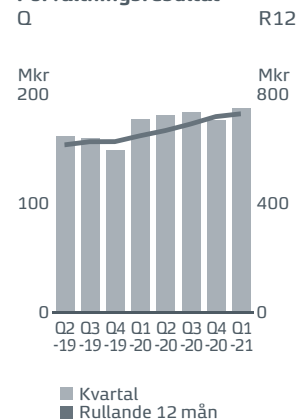
#### Hysesintäkter



#### Driftsöverskott



#### Förvaltningsresultat

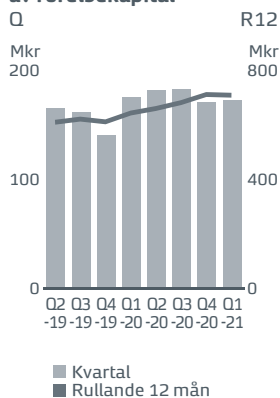


# Finansiell ställning

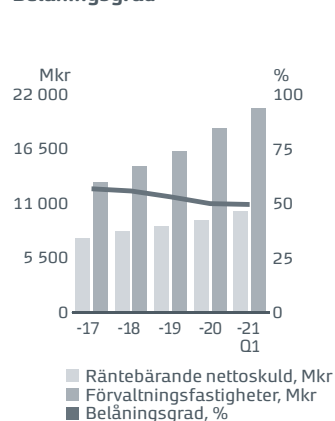
Kassaflöde			
Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Resultat före skatt	952,9	182,8	1 923,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-764,3	-1,1	-1 197,0
Betald skatt	-15,2	-5,8	-13,8
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>173,4</b>	<b>175,9</b>	<b>712,7</b>
Förändring av rörelsefordringar	-43,3	-40,0	-13,2
Förändring av rörelseskulder	84,0	29,1	44,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>214,1</b>	<b>165,0</b>	<b>744,3</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-356,5	-142,3	-172,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-159,9	-252,1	-969,1
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	157,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,6	-	-0,4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	0,6
Förändring av finansiella tillgångar	-44,1	-1,8	-16,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-561,1</b>	<b>-396,2</b>	<b>-1 000,9</b>
Förändring av lån	225,6	268,5	781,7
Utbetald utdelning	-	-	-245,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>225,6</b>	<b>268,5</b>	<b>536,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-121,4</b>	<b>37,3</b>	<b>280,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>411,1</b>	<b>131,2</b>	<b>131,2</b>
Kursdifferens i likvida medel	0,3	0,5	-0,2
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>290,0</b>	<b>169,0</b>	<b>411,1</b>

Rapport över finansiell ställning			
Mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	503,0	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	20 602,0	16 867,8	18 612,4
Materiella anläggningstillgångar	1,9	2,4	1,5
Nyttjanderättstillgångar	334,5	334,5	334,5
Finansiella anläggningstillgångar	177,5	172,6	172,1
Uppskjutet skattefordran	60,7	86,3	75,0
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	1 463,7	299,5	289,0
Likvida medel	290,0	169,0	411,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>23 433,3</b>	<b>18 435,1</b>	<b>20 398,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 633,6	6 475,3	7 590,4
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	7 807,9	5 689,4	6 090,4
Uppskjutet skatteskuld	2 062,9	1 574,7	1 884,0
Leasingsskuld	332,0	332,0	332,0
Övriga långfristiga skulder	262,5	390,2	347,4
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	2 716,7	3 525,6	3 644,6
Övriga kortfristiga skulder	617,7	447,9	509,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>23 433,3</b>	<b>18 435,1</b>	<b>20 398,6</b>

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Belåningsgrad



Förändring i eget kapital

Mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Ingående balans	7 590,4	6 318,0	6 318,0
Lämnad utdelning aktieägare	-	-	-245,0
Nyemission	1 270,5	-	-
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	772,7	157,3	1 517,4
<b>Utgående balans</b>	<b>9 633,6</b>	<b>6 475,3</b>	<b>7 590,4</b>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	9 633,6	6 475,3	7 590,4

# Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd		
Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	18 612,4	113
Förvärv*	1 124,3	8
Investeringar i befintliga fastigheter	159,9	
Omräkningsdifferens	25,5	
Orealiserade värdeförändringar	679,9	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>20 602,0</b>	<b>121</b>

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

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under perioden förvärvat åtta fastigheter varav fem är belägna i Danmark och tre i Sverige till ett sammanlagt värde om 1 124,3 Mkr.

Härutöver har investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter gjorts med 159,9 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under perioden pågår i Åstorp utanför Helsingborg där Catena uppför ett kyl- och fryslager till Seafrigo Nordic om 10 800 kvm som beräknas vara färdigställt under sommaren 2021.

Catena uppför ett logistiklager om 38 000 kvm med Babyland som hyresgäst i Morgongåva utanför Uppsala. Inflyttning beräknas under första kvartalet av 2022.

På Logistikposition Sunnanå, som nu är fullt uthyrt, pågår de sista hyresgäst Anpassningarna på det 36 200 kvm stora multihyresgästlagret som uppförts där. Samtidigt pågår arbetet med att detaljplanera mer mark intill den befintliga.

Större hyresgäst Anpassningar har gjorts på fastigheterna Frukhallen 3 i södra Stockholm och på Mappen 3 i Linköping.

## 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 kvartalet har cirka 13,6 Mdkr 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 förvaltningsarbete och uppgick under perioden till 679,9 Mkr. Detta motsvarar 3,4 procent av värdet före justering.

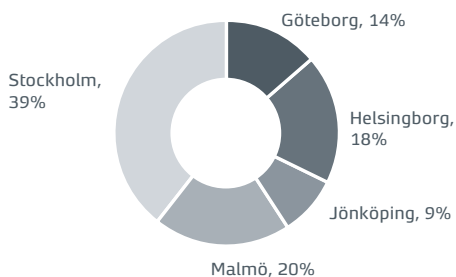
En av de parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är direktavkastningskravet och dess utveckling. En förändring på +/- 1 procentenhet för nedanstående parametrar påverkar beräknat verkligt värde.

## Känslighetsanalys

	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+1%	-3 234
	-1%	4 358
Antagen årlig hyresutveckling	+1%	922
	-1%	-998

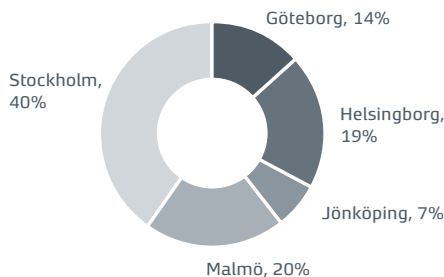
Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2020, sidorna 103-104.

## Hyresvärde per region



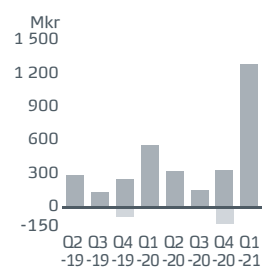
Totalt: 1 472,9 Mkr

## Fastighetsbestånd per region



Totalt: 20 602,0 Mkr

## Investeringar och avyttringar



■ Investeringar  
■ Avyttringar



### Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	17	289,6	2 780,1	203,0	85	171,6	81
Helsingborg	23	450,0	4 014,4	273,2	97	265,3	78
Jönköping	12	222,2	1 344,5	126,3	96	121,0	74
Malmö	24	339,6	4 200,4	291,8	96	279,3	73
Stockholm	45	779,5	8 262,6	578,6	94	545,2	81
<b>Totalt</b>	<b>121</b>	<b>2 080,9</b>	<b>20 602,0</b>	<b>1 472,9</b>	<b>94</b>	<b>1 382,4</b>	<b>79</b>

### 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
<b>Totalt</b>				<b>131 563</b>	<b>1 112,6</b>	<b>65,0</b>

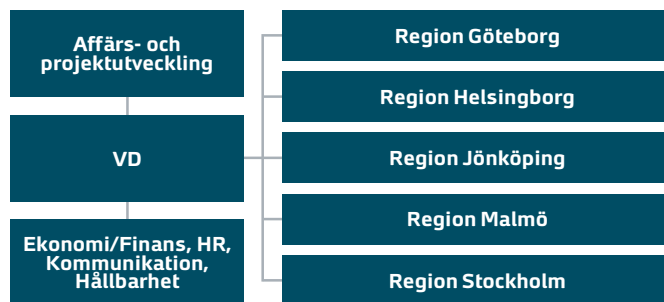
\* Förfärv av danska fastigheter till preliminär valutakurs.

### 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 och en hälsosam inomhusmiljö samtidigt som kraven på val av material vid projekt höjs. Catena jobbar aktivt för att öka kunskapen kring utsläppen som uppstår vid byggprojekt och för att hitta hållbara lösningar som leder till minskning av dessa.

Alla Catenas nybyggnationer certifieras med minst Miljöbyggnad Silver. Under första kvartalet 2021 certifierades tre byggnader på Sunnanå 12:52 med Miljöbyggnad Silver och Catena uppnådde sin första Miljöbyggnad iDrift Silver certifiering på Backa 23:5. Totalt är 172 112 kvm av Catenas bestånd certifierat, vilket motsvarar 8 procent av total uthyrningsbar yta. Certifieringsprocessen pågår för ytterligare 12 byggnader med en total yta om 248 988 kvm.

Catena jobbar även aktivt med solcellsanläggningar och cirka 5 anläggningar planeras att driftsättas under andra kvartalet. Tillsammans med de anläggningarna som redan finns på Catenas tak, beräknas dessa uppnå en årlig produktion om cirka 5 000 MWh.



**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 markreserven bolaget har om cirka 5 miljoner kvm mark. I projektportföljen finns på balansdagen kvarvarande investeringar om 599 Mkr som berör såväl större projekt och nybyggnationer som hyresgästanpassningar i befintliga fastigheter.

## Landvetter

I Göteborgsregionen, som rankas som ett av landets bästa logistikområde, precis intill Göteborg-Landvetter Flygplats,

arbetar Catena med ett markområde om 210 000 kvm mark. Området ligger längs riksväg 40, mellan Göteborg och Borås, med goda möjligheter för omlastning av gods från vägtransport, flyg och hamn samt för att serva Göteborgsområdet och vidare upp mot Oslo och Stockholmsregionen med varor. Området befinner sig i en expansiv tillväxtfas med flera nyetableringar på gång och Catena ser en stor potential i området. Catenas ambition är att uppföra högprofilerade logistikanläggningar om cirka 95 000 kvm med höga krav på arkitektur och hållbarhet. Bland annat kommer byggnaderna vara självförsörjande på värme med hjälp av geoenergilagring och delvis på el tack vare solceller.



Visionsbild Logistikposition Landvetter.

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

Projekt	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat tom Q1 2021, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart <sup>2</sup>
<i>Pågående större ny- och tillbyggnad</i>								
Multihyresgästlager, del 2	Sunnanå 12:52	Burlöv	18 100	15,5	197	195	100	2021-03-01
Seafrigo Nordic	Del av Broby 57:1	Åstorp	10 800	9,0	147	94	100	Q3 2021
Morgongåva	Morgongåva 15:33	Heby	38 000	17,8	300	24	100	Q1 2022
Kyl och Frys-expressen Nord	Storheden 2:1	Luleå	4 500	4,9	75	15	100	Q4 2021
<b>Totalt pågående större projekt</b>			<b>71 400</b>	<b>47,2</b>	<b>719</b>	<b>328</b>		

<sup>1</sup> Mindre hyresgästanpassningar 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.

### Fastighetsutveckling i Sundsvall

Fastigheten Sköns Prästbord 2:4 är belägen på Birstaområdet, i direkt anslutning till E4:an, i norra Sundsvall. På fastigheten finns det en äldre lagerbyggnad om 24 600 kvm som Catena arbetat med att rusta upp och anpassa till kraven på moderna lager- och logistikytor. Nu påbörjas arbetet med den sista halvan av byggnaden då ytor till den största hyresgästen grossistföretaget Menigo ska anpassas för deras verksamhet. Bland annat sker en utbyggnad av frysen och effektivisering av lastmöjligheterna. Samtidigt sker även hyresgästanpassningar till Linjegods och Pågen som flyttar in. Byggnaden kommer även förses

med en solcellsanläggning och fjärrvärmens kommer att bytas ut mot en geoenergianläggning där värmen som bildas från processkylan till Menigos frysanläggning kommer att lagras i 18 stycken 340 meter djupa borrhål för att vid behov förse byggnaden med värme. Åtgärderna beräknas minska koldioxidutsläppen med cirka 260 ton per år och kommer dessutom att sänka kostnaden för el och värme rejält. Catena arbetar med liknande anläggningar på andra fastigheter i beståndet där det finns stor potential att kombinera klimatnytta med sänkta kostnader.



Sköns Prästbord 2:4.

### Ytterligare expansion för Boozt

På E-City i södra delarna av Ängelholm expanderar Boozt sitt lager för e-handel ytterligare. Boozt har funnits på området sedan 2017 då bolaget flyttade sitt lager från en annan av Catenas fastigheter i Ängelholm och in i det då helt nybyggda 43 500 kvm stora logistiklagret. I slutet av 2020 färdigställdes utbyggnaden av lagret med 22 800 kvm till en total yta om 66 300 kvm där Boozt hanterar sitt lager och sin logistik för e-handel med modekläder och livsstilsprodukter. Nu påbörjar Catena ytterligare en tillbyggnad om 2 200 kvm som kommer

att bygga ihop de båda huskropparna, som idag är sammankopplade med en gångbro, och bildar en effektiv in och utlastningsterminal som beräknas tas i bruk under vintern 2021. Samtidigt kommer hela byggnaden att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver. E-City har ett i det närmsta perfekt läge i de södra delarna av Ängelholm precis utmed E6:an och med snabb åtkomst till E4. Boozt levererar dels till de nordiska länderna men även till en rad europeiska länder. Catena har ytterligare detaljplanerad mark på området och arbetar för ytterligare byggnation.



E-City Ängelholm.

# 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 Ansvarsfull 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

Catenas affär påverkas när globala klimatförändringar blir alltmer påtagliga. Med hjälp av ramverket Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) har Catena identifierat klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. I februari avslutades en serie interna workshops för Catenas anställda. Arbetet mynnade ut i konkreta åtgärder och aktiviteter som Catena kommer att presentera och arbeta vidare med under 2021.

Att upprätta klimatdeklarationer kommer att bli obligatoriskt för nya byggnader från januari 2022. Under januari 2021 slutförde Catena sin första fullskaliga klimatdeklaration för att redovisa utsläpp av växthusgaser i samband med uppförandet av Seafrigos kyl- och frysanläggning i Åstorp.



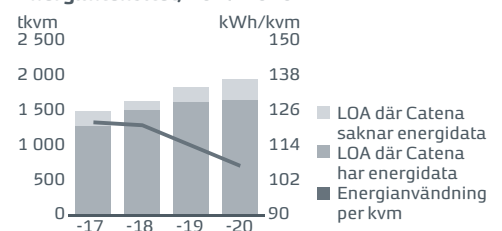
Redovisningen visade att byggnationen av den 11 000 kvm stora anläggningen totalt genererade 3 419 ton CO<sub>2</sub>e vilket motsvarar 502 varv runt jorden med en genomsnittlig svensk bil. Det är tydligt att Catenas största växthusgasutsläpp uppstår i byggfasen. Fler klimatberäkningar planeras under året för ökad kunskap och för att kunna identifiera åtgärder för utsläppsminskning i samband med byggprojekt.

Catena agerar kravställare mot en rad entreprenörer och leverantörer och hållbarhetsaspekterna är en viktig del i kravbildningen. Bolagets Code of conduct ligger i linje med FN:s Global Compact och dess tio principer som rör mänskliga rättigheter, arbetskraft, miljö och anti-korruption. Under årets första kvartal har ett omfattande arbete inletts för att ytterligare utveckla leverantörsgranskningsprocessen. För Catena är det viktigt att arbeta tillsammans med partners och leverantörer för social hållbarhet och för att säkerställa trygghet, jämställdhet, hälsa och välmående genom hela värdekedjan.

Energiintensitet					
kWh/kvm	2021 jan-mar	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
El*	18	70	75	78	79
Bränsle, normalårskorrigerad	5	10	31	46	57
Fjärrvärme, normalårskorrigerad	21	44	43	44	42
<b>Total energiintensitet</b>	<b>35</b>	<b>107</b>	<b>114</b>	<b>121</b>	<b>122</b>

\* I elanvändning ingår både fastighetsel och verksamhetsel.

## Energiintensitet, 2017-2020



Växthusgasutsläpp (market-based)				
Ton, CO <sub>2</sub> e	2021 jan-mar	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Scope 1	32	67	637	1 195
Scope 2	486	1 201	1 199	1 163
Scope 3	1 830	7 233	7 168	6 411
<b>Totala utsläpp</b>	<b>2 348</b>	<b>8 501</b>	<b>9 004</b>	<b>8 769</b>

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

Övriga hållbarhetsnyckeltal			
	2021 31 mar	2020 31 dec	2019 31 dec
Installerade solcellsanläggningar	13	13	6
Toppeffekt solceller (kWp)	4 335	4 335	2 771
Certifierad Miljöbyggnad, kvm	172 112	120 500	0
Certifierad Miljöbyggnad, % av total yta	8	6	0



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



**Hållbarhetsansvarig**  
Tove Palm, telefon 073-070 22 94  
tove.palm@catenafastigheter.se

# Marknadsutsikter

Logistikfastigheter och logistikbegreppet generellt har de senaste åren kommit att få en allt större betydelse för samhälle och allmänhet. Tekniska genombrott följt av en kollektiv vilja att ta vara på den nya tekniken har möjliggjort en drastisk omställning till digitalt driven handel som i sin tur har skapat ett mer varierat och komplext transportflöde till slutkund. Coronapandemin som dominerat den ekonomiska utvecklingen i världen under 2020 till följd av strikta restriktioner, har förändrat människors konsumtionsvanor och accelererat omställningen. I Sverige växte e-handeln med 40 procent under 2020 och mest växte handeln med dagligvaror på nätet som ökat med 95 procent.

Catena upplever en stark efterfrågan på mer logistikytor vilket också bekräftas globalt. Tillväxten inom segmentet för kylida varor och paketleveranser bedöms som särskilt gynn-

sam. Kombinationen av en begränsad tillgång på planlagd mark och moderna logistiklokaler utmanar tillväxttakten men ger samtidigt utrymme för en högre hyresnivå på sikt.

Den ekonomiska utvecklingen framåtriktad kommer i hög grad avgöras av hur effektivt påbörjade vaccinationer dämpar pandemin samt i vilken takt regeringar lättar på restriktioner. BNP i Sverige förväntas i genomsnitt öka med drygt 3 procent per år fram till 2023 (Riksbanken). Rörelserna på de finansiella marknaderna har under första delen av 2021 varit lugna, ränteläget är fortsatt lågt och kreditförsörjningen god och majoriteten av marknadsaktörer, Riksbanken inkluderad, förväntar sig en reporänta på 0 procent fram till första kvartalet 2024.

Catena förbereder sig tillsammans med sina kunder för ett händelserikt 2021 och följer noggrant återhämtningen i ekonomin.

## Kvartalsöversikt

	2021 kv 1	2020 kv 4	2020 kv 3	2020 kv 2	2020 kv 1	2019 kv 4	2019 kv 3	2019 kv 2
Hyresintäkter, Mkr	329,4	326,4	315,2	307,2	315,1	297,8	300,1	291,0
Driftsöverskott, Mkr	258,7	250,7	252,8	251,2	249,1	220,9	226,8	231,9
Överskottsgrad, %	78,5	76,8	80,2	81,8	79,1	74,2	75,6	79,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	96,2	96,1	95,9	95,4	95,0	96,0	95,5
Förvaltningsresultat, Mkr	187,8	176,1	184,0	181,1	177,4	148,8	160,1	162,0
Periodens resultat, Mkr	756,4	722,0	481,6	179,7	143,8	372,0	344,3	261,7
Avkastning på eget kapital, %	8,8	10,0	7,3	2,8	2,3	6,1	6,0	4,7
Soliditet, %	41,1	37,2	34,9	34,0	35,1	35,6	33,7	33,0
Börskurs vid periodens slut, kr	385,00	385,00	397,50	367,00	289,50	413,50	323,00	292,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	4,57	4,53	4,86	4,84	4,67	3,75	4,29	4,40
Resultat per aktie, kr	19,95	19,15	12,77	4,77	3,81	9,87	9,13	6,94
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	276,29	245,08	223,34	207,79	208,16	202,87	194,07	182,01



# Finansiering

## Kapital och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning inklusive derivat		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %*
0-1 år	2 670,8	25,4	1,4	4 884,9	46,4	1,7
1-2 år	3 461,6	32,9	1,1	908,0	8,6	3,0
2-3 år	3 750,4	35,6	1,4	500,0	4,8	3,1
3-4 år	376,0	3,6	1,4	1 210,8	11,5	3,0
4-5 år	0,0	0,0	0,0	688,0	6,5	3,5
5-år	265,8	2,5	0,8	2 332,9	22,2	2,3
<b>Totalt</b>	<b>10 524,6</b>	<b>100,0</b>	<b>1,3</b>	<b>10 524,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2,3</b>

\* 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. Det är centralt genom finansförvaltningen som Catena arbetar kontinuerligt med att uppnå en ändamålsenlig risk- och avkastningsprofil. Arbetet styrs av en formell finanspolicy som årligen granskas 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 och likviditetsrisk. Läs mer om finansiella risker i Catenas årsredovisning för 2020, sidorna 49-51 samt not 20.

### Räntebärande skulder och belåningsgrad

Catena har under perioden förhandlat/omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om 1 871,3 Mkr.

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 10 524,6 Mkr (9 215,0), varav andelen traditionella och bilaterala banklån uppgick till 69 procent, säkerställda obligationer till 15 procent, danska realkredit obligationer till 4 procent och företagscertifikat till 12 procent. De räntebärande skulderna uppgick därmed till 51,1 procent (54,6) av fastighetersnas värde. Vid samma tidpunkt fanns bekräftade och ej utnyttjade kreditlöften från bank uppgående till 1 350 Mkr.

Sammantaget uppgick de räntebärande skuldernas genomsnittliga kapitalbindning till 2,2 år (2,3) och under det närmaste året ska cirka 25 procent (38) av portföljen refinansieras enligt gällande avtal. Totalt är de räntebärande skulderna fördelade mellan 10 olika kreditgivare.

### Bankfinansiering

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

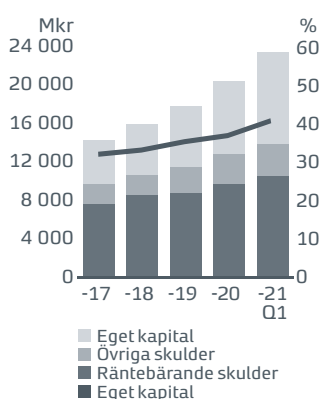
## Finansiell position – en sammanställning

	2021 31 mar	Finans- policy *	2020 31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	10 524,6		9 735,0
Soliditet, %	41,1	>40	37,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	>2,0	4,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,2	>2,5	2,3
Antal kreditgivare	10	>7	10
Belåningsgrad, % **	49,7	<50	50,1
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7		3,1
Räntesäkringsgrad, %	60,7		66,0
Snittränta, %	2,3		2,3
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	1 640,0		1 811,1

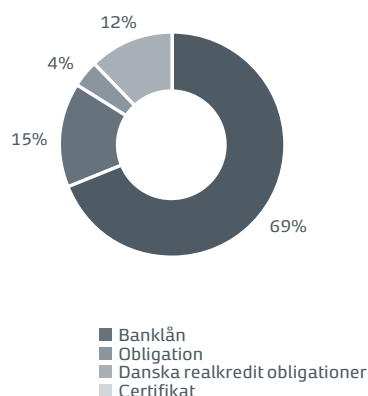
\* Finanspolicyn uppdaterad 2021-04-09.

\*\* Historiska siffror är justerade utifrån nuvarande definition.

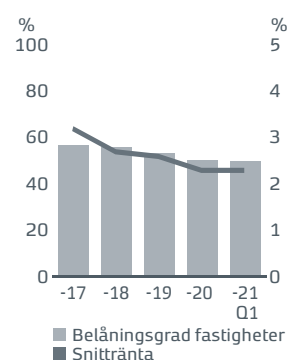
### Kapitalstruktur



### Finansieringskällor



### Belåningsgrad och snittränta



### Obligationsfinansiering

Inom ramen för Svensk FastighetsFinansiering (SFF) har Catena under perioden inte emitterat några nya säkerställda obligationer. På balansdagen uppgick den utestående volym till 1 605 Mkr.

SFF ägs till lika delar av Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs. MTN-programmet som är säkerställt med pant i fastigheter uppgår i sin helhet till 12 Mdkr. SFF innehar en kreditrating motsvarande BBB+ från Nordic Credit Rating. Mer om SFF finns att läsa på svenskfastighetsfinansiering.se.

### Certifikatsfinansiering

Catena har ett företagscertifikatsprogram med en ram om 2 Mdkr. Programmets certifikat har en löptid på maximalt 364 dagar. Arrangör av programmet är Swedbank AB som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank. För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställda (via pantbrev i fastigheter) backupfaciliteter. På balansdagen var utestående volym nominellt 1 250 Mkr, vilken rymms inom ramen för outnyttjade kreditlöften från bank.

### Danska realkreditobligationer

Genom det danska realkreditsystemet lånar Catena på balansdagen 365,5 Mkr (277,8) vilket motsvarar 4 procent av Catenas totala räntebärande skulder.

### Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och outnyttjade kreditlöften till 2,3 procent (2,5). Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån ökar med en procentenhet, allt annat lika, ökar räntekostnaderna med cirka 27 Mkr. Om marknadsräntan sjunker med en procentenhet ökar räntekostnaderna med cirka 39 Mkr.

En förklaring till känsligheten ligger bland annat i att majoriteten av koncernens lån är belastade med räntegolv. Ränteförändringar begränsas därmed genom att marknadsräntan

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 tid. På balansdagen uppgick det bokförda värdet av räntederivat till -257,7 Mkr (-386,6) och värdeförändringen till 85,2 Mkr (-5,5). Värdeförändringen av derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll. Fasträntelån värderas till nominellt värde.

Vid periodens utgång uppgick fasträntelånen exklusive företagscertifikat till 673,8 Mkr (989,3) och den nominella volymen av utestående köpta ränteswappar till 5 712,9 Mkr (5 719,9). Tillsammans utgjorde de en räntesäkring av den totala låneportföljen om 61 procent (62). Cirka 46 procent (33) av portföljen inklusive derivat hade vid periodens utgång en räntebindning kortare än ett år och den viktade genomsnittliga räntebindningen i hela portföljen var 2,7 år (3,7).



#### Finanschef

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



#### Finanscontroller / IR

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



Bilden visar hur Seafriigo Nordics nya 10 800 kvm stora kyl- och fryslager utanför Helsingborg kommer se ut när det är klart till sommaren 2021.

# Väsentliga händelser

Q1

Den 14 januari tecknade Catena avtal om att förvärva fastigheten Morgongåva 15:33 i Företagsparken Morgongåva. På fastigheten avser Catena uppföra en 38 000 kvm stor logistikanläggning, en investering om 300 Mkr och ett 12-årigt hyresavtal har tecknats med Babyland. Den nya logistikanläggningen miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver med strikta krav på energi, inomhusmiljö och materialval – på taket installeras solceller. Den totala investeringen beräknas ge ett driftsöverskott om cirka 17,8 Mkr.

Catena AB tecknade den 22 februari ett avtal om förvärv av fem fastigheter i Danmark och en fastighet i Borås i Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 815 Mkr efter avdrag för latent skatt. Driftsöverskottet för samtliga fastigheter beräknades uppgå till cirka 45 Mkr. Fastigheterna förvärvades genom bolagsköp, köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 457 Mkr. Totalt omfattade förvärvet en uthyrningsbar yta om cirka 93 270 kvm, ett hyresvärde om drygt 49 Mkr och en kvarvarande genomsnittlig hyresavtalstid överstigande 10 år. På fastigheterna finns byggrätter om totalt cirka 40 000 kvm som ger möjligheter till framtida expansion. Köpeskillingen erlades delvis genom att Catena ställde ut en revers, vilken säljaren H5 Properties A/S enligt avtal överlämnade som betalning för nyemitterade aktier i Catena. Emissionen riktades till säljaren för att tecknas och betalas i samband med tillträde.

Den 1 mars tillträdde Catena förvärvet från det danska företaget H5 Properties A/S. Betalning skedde delvis genom en revers om 200 Mkr utställd av Catena, vilken säljaren överlämnade som betalning för nyemitterade aktier i Catena.

Nyemissionen beslutades av Catenas styrelse med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöll på bolagets årsstämma 2020 och gav ett kapitaltillskott om 200 Mkr enligt ovan. Teckningskursen i emissionen om cirka 379 kr per Catena-aktie baserades på de 10 senaste handelsdagarnas noterade genomsnittskurs och innebar att H5 Properties äger 527 911 nya aktier i Catena, vilket motsvarar 1,38 procent av samtliga aktier efter emissionen.

Valberedningen lämnade förslag till styrelse inför årsstämman 2021. Omval av Magnus Swärdh, Katarina Wallin, Héléne Briggert, Vesna Jovic och Caesar Åfors föreslogs samt att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Vidare föreslogs nyval av Lennart Mauritzson då Tomas Andersson undanbad sig omval.

Den 31 mars offentliggjorde Catena ökning av antalet aktier och röster mot bakgrund av den riktade nyemission av aktier som beslutades av styrelsen den 1 mars. Det ökade aktiekapitalet till följd av nyemissionen registrerades av Bolagsverket den 1 mars. Det totala antalet aktier i Catena ökade med 527 911 aktier och röster.

Den 31 mars offentliggjordes att Catena avsåg genomföra en nyemission om upp till 3 miljoner aktier, riktad till svenska och internationella institutionella investerare genom ett accelererat book building-förfarande, vilket påbörjades omedelbart efter offentliggörandet av pressmeddelandet och avslutades före handeln öppnade på Nasdaq Stockholm den 1 april. Bolaget informerade om utfallet av nyemissionen i ett pressmeddelande när book building-förfarandet avslutades.

Boozts AutoStore-anläggning i E-city Engelholm om totalt 500 robotar och 500 000 förvaringslådor för hantering av e-handelsbeställningar.





Den 31 mars meddelade Catena att bolaget genomfört den riktade nyemissionen av aktier och därigenom tillförts 1 080 Mkr. Med stöd av bemyndigandet från årsstämman 2020, beslutade bolaget om en riktad kontant nyemission av 3 000 000 aktier till en teckningskurs om 360 kronor per aktie. Teckningskursen i nyemissionen fastställdes genom ett accelererat book building-förfarande och motsvarade en rabatt om 6,5 procent mot stängningskursen den 31 mars. I relation till det långsiktiga substansvärdet per aktie om 245,08 kronor per den 31 december 2020 motsvarade teckningskursen en premie om 47 procent. 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. Skälen till avvikelsen från befintliga aktieägares företrädesrätt var att genomföra en tids- och kostnadseffektiv kapitalanskaffning samt att diversifiera bolagets aktieägarbas. För att underlätta nyemissionens genomförande tecknades de nya aktierna initialt av ABG Sundal Collier, i egenskap av emissionsinstitut, till ett belopp motsvarande aktiernas kvotvärde. I samband med likviddagen, den 8 april 2021, tillfördes resterande belopp bolaget, det vill säga skillnaden mellan teckningskursen i nyemissionen och kvotvärdet. Nyemissionen innebar att antalet aktier i Catena ökade med 3 000 000, från 38 226 764 till 41 226 764 och att aktiekapitalet ökade med 13 200 000 kronor, från 168 197 762 kronor till 181 397 762 kronor. Nyemissionen medförde en utspädning för existerande ägare om 7,3 procent baserat på antalet aktier i bolaget efter nyemissionen.

#### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Som en följd av den riktade nyemission som Catena genomförde 31 mars 2021 justerades underlaget inför stämman 2021 avseende styrelsens yttrande kring utbetalning av vinstutdelning.

Catena meddelade den 9 april att bolagets styrelse fattat beslut om uppdatering av fyra av målen i bolagets finanspolicy. De nya, uppdaterade målsättningarna innebär att soliditeten bör uppgå till lägst 40 procent, räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2 gånger, den genomsnittliga kapitalbindningen ska uppgå till lägst 2,5 år och nettobelåningsgraden ska uppgå till högst 50 procent.



# Aktie och ägare

## Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 31 mars 2021 var 385,00 kronor mot stängningskursen den 30 december 2020 som var 385,00 kronor, vilket innebär att aktien är oförändrad under perioden. Under perioden har Catenaaktien som högst noterats i 417,50 kronor och som lägst i 368,00 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Under kvartalet 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 erhölet 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 konstant 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 31 mars 2021 har Catena 14 467 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 2021-03-31, största ägare

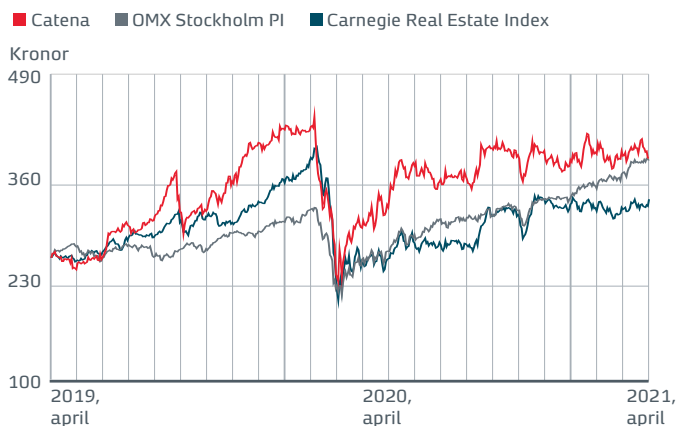
	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,4
PGGM Pensioenfonds	3 422	9,0
Länsförsäkringar Fonder	1 746	4,6
Gustaf Hermelin	1 310	3,4
Fjärde AP-fonden	1 087	2,8
Vanguard	903	2,4
SEB Fonder	789	2,1
Cohen & Steers	651	1,7
Norges Bank	554	1,4
BlackRock	536	1,4
H5 Properties A/S	528	1,4
Aberdeen Standard Investments	505	1,3
BMO Global Asset Management	453	1,2
Swedbank Robur Fonder	316	0,8
Övriga aktieägare	14 206	37,1
<b>Totalt</b>	<b>38 227</b>	<b>100,0</b>
Ej registrerade nyemitterade aktier	3 000	
<b>Totalt</b>	<b>41 227</b>	

## Finansiell rapportering

2021-07-06	Delårsrapport januari–juni 2021
2021-10-28	Delårsrapport januari–september 2021
2022-02-22	Bokslutskommuniké 2021
2022-04-28	Årsstämma 2022
2022-04-28	Delårsrapport januari–mars 2022

Presentation av Catenas delårsrapport för första kvartalet 2021 webbsänds den 30 april 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 2019-04-01–2021-03-31



### 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



### Finanscontroller / IR

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

# Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga								
Mkr	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun
Hysesintäkter	1 382,6	1 314,8	1 312,6	1 285,8	1 245,9	1 208,9	1 183,6	1 169,6
Fastighetskostnader	-302,0	-300,2	-299,8	-293,7	-284,5	-276,0	-272,4	-268,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 080,6</b>	<b>1 014,6</b>	<b>1 012,8</b>	<b>992,1</b>	<b>961,4</b>	<b>932,9</b>	<b>911,2</b>	<b>901,4</b>
Central administration	-36,5	-36,5	-36,4	-36,4	-36,4	-36,4	-32,4	-32,4
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Finansnetto	-223,6	-226,0	-235,5	-235,6	-221,9	-223,4	-224,6	-216,8
Tomträttsavgälder	-9,9	-9,9	-9,8	-9,8	-9,8	-9,8	-9,7	-10,5
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>805,6</b>	<b>737,2</b>	<b>726,1</b>	<b>705,3</b>	<b>688,3</b>	<b>658,3</b>	<b>639,5</b>	<b>636,7</b>
Periodens skatt	-166,0	-151,9	-155,4	-150,9	-147,3	-140,9	-136,9	-136,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>639,7</b>	<b>585,3</b>	<b>570,7</b>	<b>554,4</b>	<b>541,0</b>	<b>517,4</b>	<b>502,6</b>	<b>500,4</b>
<b>Nyckeltal</b>								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	15,5	15,5	15,1	14,7	14,4	13,7	13,3	13,3
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår, kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt som negativt i förhållande till normalår som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. Catenas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i 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 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun
EPRA NIY (initial direktavkastning)	5,3	5,5	5,7	5,9	5,9	5,8	6,0	6,1
EPRA "topped-up" NIY (normaliserad direktavkastning)	5,4	5,7	6,0	6,1	6,1	6,1	6,3	6,3

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

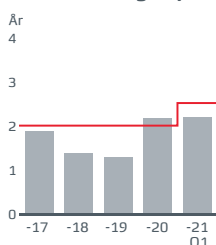
Resultaträkning, moderbolaget			
Mkr	2021, jan-mar	2020, jan-mar	2020, jan-dec
Nettoomsättning	14,3	13,4	55,5
Kostnad för utförda tjänster	-22,1	-22,3	-88,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7,8</b>	<b>-8,9</b>	<b>-32,7</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	140,8	63,0	202,5
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	85,8
Räntekostnader och liknande kostnader	-36,6	-39,9	-106,8
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>96,4</b>	<b>14,2</b>	<b>148,8</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Skatt på periodens/årets resultat	-19,9	-3,1	-59,5
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>76,5</b>	<b>11,1</b>	<b>89,3</b>

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

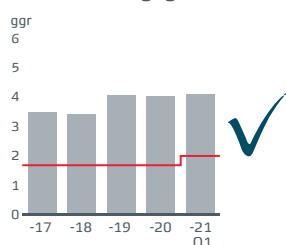
Balansräkning, moderbolaget			
Mkr	2021, 31 mar	2020, 31 mar	2020, 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1,3	1,0	0,9
Finansiella anläggningstillgångar	3 236,6	3 236,2	3 236,2
Uppskjuten skattefordran	56,3	80,1	71,4
Långfristiga fordringar	26,3	27,4	26,4
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	5 398,1	4 062,4	4 164,0
Fordringar på intresseföretag	-	43,5	-
Kortfristiga fordringar	1 076,1	12,4	7,9
Likvida medel	274,1	147,5	403,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 068,8</b>	<b>7 610,5</b>	<b>7 910,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	4 098,7	2 918,6	2 751,7
Obeskattade reserver	24,1	24,1	24,1
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	1 997,6	879,1	1 298,8
Avsättningar	3,5	2,4	3,2
Övriga långfristiga skulder	257,8	386,6	343,0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	3 636,2	3 357,5	3 421,4
Skulder till intresseföretag	3,3	1,5	28,4
Övriga kortfristiga skulder	47,6	40,7	40,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 068,8</b>	<b>7 610,5</b>	<b>7 910,6</b>

## Finansiella mål, koncernens verksamhet

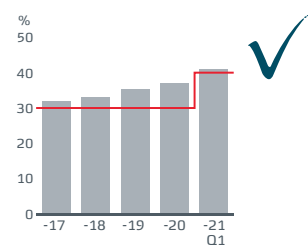
### Genomsnittlig kapitalbinding



### Räntetäckningsgrad



### Soliditet



### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

### Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och

antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive 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 29 april 2021  
Catena AB

Styrelsen

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



På Logistikposition Tostarp i Helsingborg är den nya Postnordterminalen om 18 300 kvm nu i full drift.

# Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal <sup>1,2</sup>	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec	Definitioner
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Hysesintäkter, Mkr	329,4	315,1	1 278,2	1 263,9	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	258,7	249,1	1 013,4	1 003,8	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration.
Överskottsgrad, %	78,5	79,1	79,3	79,4	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hysesvärde, Mkr	1 472,9	1 310,6	1 472,9	1 388,5	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	95,4	93,9	96,2	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, % <sup>3</sup>	49,7	53,6	49,7	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	2 080,9	1 871,5	2 080,9	1 947,5	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
<b>Finansiella</b>					
Förvaltningsresultat, Mkr	187,8	177,4	729,0	718,6	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	952,9	182,8	2 693,6	1 923,5	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	756,4	143,8	2 139,7	1 527,1	Periodens/årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	23 433,3	18 435,1	23 433,3	20 398,6	
Avkastning på eget kapital, %	8,8	2,3	26,6	22,0	Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	4,2	1,4	13,4	11,1	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,1	4,1	4,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,3	2,5	2,3	2,3	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat på balansdagen.
Räntebindning, år	2,7	3,7	2,7	3,1	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	2,2	2,3	2,2	2,2	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	41,1	35,1	41,1	37,2	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	42,6	36,8	42,6	38,8	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.
<b>Aktierelaterade</b>					
Börskurs vid periodens slut, kr	385,00	289,50	385,00	385,00	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	4,57	4,67	18,81	18,91	
Eget kapital per aktie, kr	233,67	171,76	233,67	201,34	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,95	4,71	19,31	19,06	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	19,95	3,81	56,68	40,51	Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	37,7	41,2	37,7	Antal aktier per balansdagen.
P/E-tal	7	10	7	10	Aktiekurs vid periodens/årets slut i förhållande till de senaste 12 månadernas rullande resultat.

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

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

<sup>3</sup> Historiska siffror är justerade utifrån nuvarande definition.

### 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 rekommendatio-

ner 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-mar		2020, jan-mar		2020, jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	182,0	4,80	171,9	4,56	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	11 390,6	276,29	7 847,3	208,16	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	10 940,9	265,38	7 506,0	199,1	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 realiseras 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	9 130,6	221,47	5 972,3	158,42	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-mar		2020, jan-mar		2020, jan-dec	
	%		%		%	
EPRA NIY Direktavkastning	5,3		5,9		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 instegsrabatter. Från dessa årshyror görs avdrag för förväntade drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Detta överskott ställs i relation till förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för andel av förvaltningsfastigheter ägda i joint ventures och efter avdrag för utvecklingsmark och ännu ej färdigställda projekt.					
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	5,4		6,1		5,7	
	I beräkning av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.					
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	6,1		4,6		3,8	
	EPRA Vacancy rate visar hur stor del av hyresvärdet som inte erhålls på grund av vakanser. EPRA Vakansgrad beräknas som hyresvärdet för outhyrd yta vid periodens slut i procent av hyresvärde för hela fastighetsportföljen.					

# CATENA

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som genom samarbete och på ett hållbart sätt utvecklar, äger och förvaltar effektiva logistikanläggningar. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Skandinaviens storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Det övergripande målet är att uppvisa ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling och ger aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning. Catena-aktien handlas på NASDAQ Stockholm, 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 Arlöv  
Tel vxl 042-449 22 00

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

