

# CATENA Q4

## Bokslutskommuniké januari – december 2020

- Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 1 263,9 Mkr (1 182,9).
- Driftsöverskottet ökade med 11 procent till 1 003,8 Mkr (902,8).
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent till 718,6 Mkr (626,8).
- Årets resultat ökade till 1 527,1 Mkr (1 223,8) motsvarande ett resultat per aktie om 40,51 kr (32,46), varav värdeförändringar ingår med 1 204,9 Mkr (895,7).
- Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie ökade till 245,08 kr (202,87).
- Styrelsen föreslår en utdelning på 7,50 kr (6,50) per aktie, motsvarande en ökning om 15 procent att utbetalas vid två tillfällen om vardera 3,75 kr.

## Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Catenas styrelse har utsett Jörgen Eriksson till ny VD och han tillträdde 1 november.
- Catena har tecknat tilläggsavtal med Nelly.com om att finansiera automationslösning om 84 Mkr i deras nybyggda lager som Catena tillträdde 1 februari 2021.
- Catena sålde fastigheten Godsvagnen 6 i Örebro till en köpeskilling om 157 Mkr.

## Väsentliga händelser efter årets utgång

- Den 14 januari tecknade Catena avtal om att förvärva fastigheten Morgongåva 15:33 i Heby och investerar 300 Mkr i en ny logistik-anläggning med Babyland som hyresgäst.

ÖVERTRÄFFAR  
FÖRVÄNTNINGAR

TAR ANSVAR  
ÖVER TID

ENGAGERADE

# Catena i korthet

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

## Vision

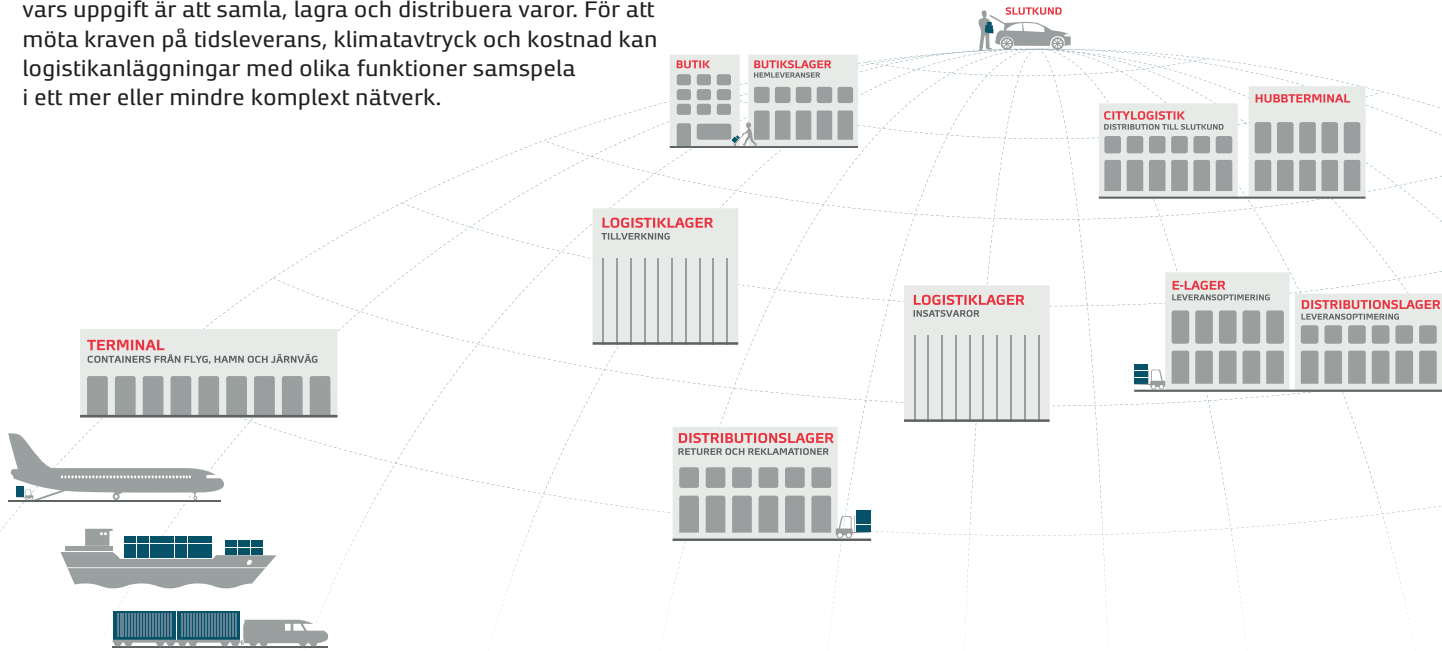
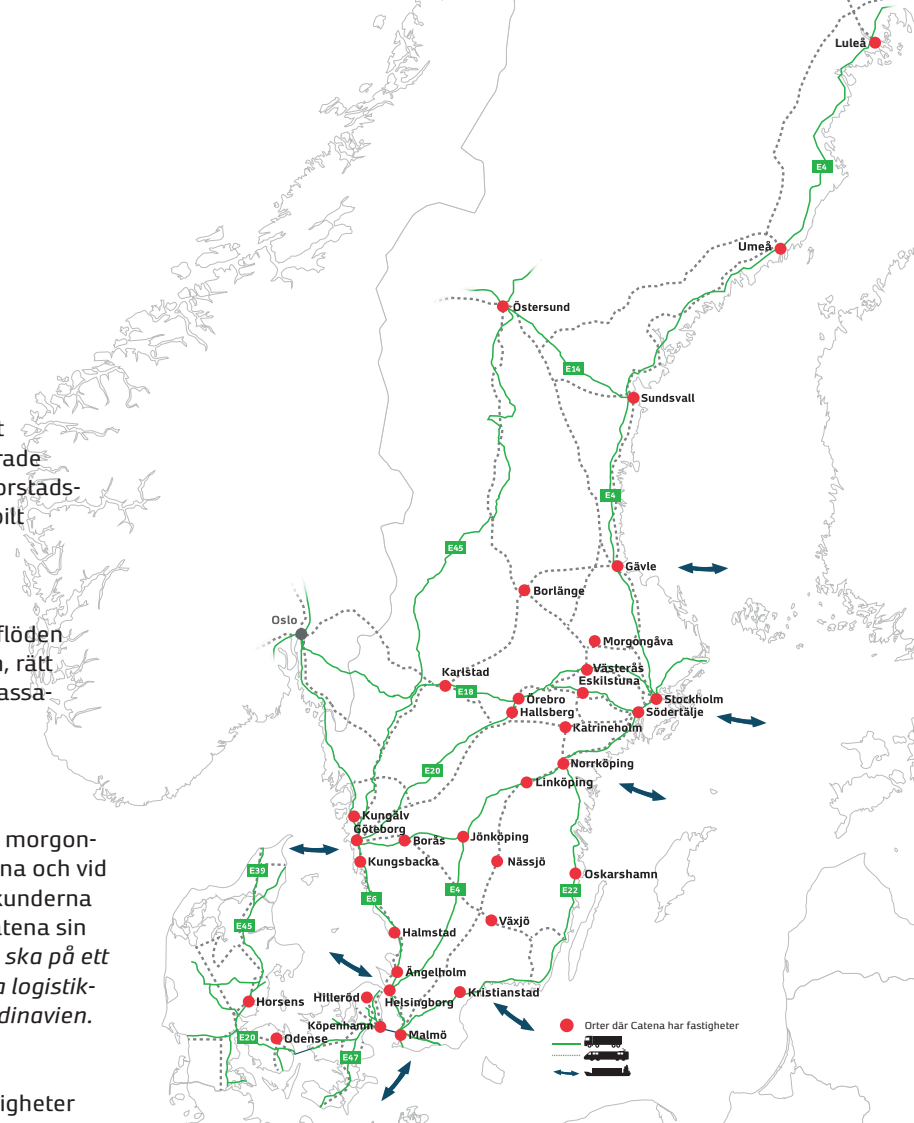
Catenas goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är helt avgörande för förmågan att erbjuda rätt lägen, rätt lokaler och rätt service. Genom att generera starka kassaflöden sker utveckling mot visionen – *Catena länkar Skandinavien godsflöden.*

## Affärsidé

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

## Kunderbudandet

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



Catenakoncernen i siffror				
	2020, okt-dec	2019, okt-dec	2020, jan-dec	2019, jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	326,4	297,8	1 263,9	1 182,9
Driftsöverskott, Mkr	250,7	220,9	1 003,8	902,8
Överskottsgrad, %	76,8	74,2	79,4	76,3
Förvaltningsresultat, Mkr	176,1	148,8	718,6	626,8
Periodens resultat, Mkr	722,0	372,0	1 527,1	1 223,8
Resultat per aktie, kr	19,15	9,87	40,51	32,46
Soliditet, %	37,2	35,6	37,2	35,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	95,0	96,2	95,0

# Catena står stadigt



Catena visar ett starkt resultat för 2020 med en fortsatt stabil kassaflödesutveckling och hög värdetillväxt. Coronapandemin har inneburit utmaningar i vardagen för Catena men också nya affärsmöjligheter och ett växande intresse för logistikfastigheter.

Catenas resultat för året är rekordhög och uppgår till 1 527 Mkr, vilket är 303 Mkr högre än föregående år. Hyresintäkterna ökade med 7 procent, driftöverskottet med 11 procent och förvaltningsresultatet om 719 Mkr innebär en ökning med 15 procent i jämförelse med föregående år. Den positiva utvecklingen är ett resultat av fortsatt aktiv projektutveckling och effektiva processer. En stor andel av Catenas väl diversifierade kundbas har också gynnats av förändrade köpbeteenden och en accelererande e-handel. Ett mindre antal hyresgäster har påverkats negativt av Covid-19, framförallt underleverantörer till restaurang- och servicesektorn samt event- och aktivitetsverksamheter. Totalt sett ger Catenas starka balansräkning, de stabila kassaflödena och den positiva värdeökningen en finansiell kapacitet som möjliggör framtida tillväxt.

## Där gods- och varuflöden finns, där finns vi

I ett komplext och föränderligt logistiknätverk är det avgörande att kunna identifiera framtidens logistikpositioner och Catenas nät av fastigheter följer viktiga transportleder och större befolkningscentra. Under årets sista kvartal färdigställdes tillbyggnationer för Nowaste Logistics på Logistikposition Tostarp vid Helsingborg och för Boozt vid E-city Engelholm – två utmärkta logistiklägen som växer. Längs det transportstråk som försörjer Norrland förvärvades nyligen fastigheten Storheden 2:1 i Luleå där vi kommer att bygga en ny logistik-anläggning för Kyl- och Frysexpressen Nord, en investering som stärker Catenas position i Sveriges norra delar. Vidare har ett avtal tecknats med Morgongåva Företagspark om nybyggnationsprojekt av en e-handelsanläggning för Babyland, ett projekt som visar att större logistikkluster driver flöden.

Allt vårt arbete sker i riktning mot vår vision att länka Skandinavien godsflöden. Att bygget av den dansk-tyska tunneln vid Fehmarn Bält har inletts och att Sverige och Danmark nu analyserar den fasta förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör som många med oss förespråkar, ser vi som mycket positivt. Det är två viktiga insatser för att säkerställa framtida kapacitet och koppla samman viktiga flöden.

## Framtida värden i vår markreserv

Catenas potentiella markreserv om 5 miljoner kvm och de egna projekten visar att vi vet vad vi gör. Just nu är det vid Stockholm Syd som detaljplaneprocessen har kommit längst. På området där vi har 450 000 kvm mark vill vi skapa ett modernt och hållbart nav för att hantera Stockholms och Mälardalens varuflöden. I Göteborgsregionen har vi stora förhoppningar på utvecklingen av det expansiva området kring Landvetter och i södra Sverige satsar vi bland annat på att fortsätta utveckla Logistikposition Sunnanå. Parallellt med större logistikkluster utvecklas även mindre markområden för morgondagens kritiska citylogistik. Ett exempel på det är Lodgatan i Östra hamnen i Malmö – ett läge som är optimalt för stadsnära leveranser.

## Organisation med driv

Som nyutträd VD imponeras jag över hur Catenas medarbetare har bibehållit drivet och håller ett högre tempo än någonsin i en tid präglad av vardagliga utmaningar för att skydda anställdas och kunders trygghet och hälsa.

Ett gynnsamt marknadsläge bidrar säkert till det förhållningssättet men i grunden tror jag att det handlar om att vi på Catena känner att vi spelar en viktig roll för samhällsutvecklingen och att vårt sätt att arbeta aktivt och långsiktigt med våra kunder ger mycket tillbaka – både affärsmässigt och personligt. I en verksamhet som ständigt förändras och utvecklas ser jag det som något viktigt att hålla fast vid för framtiden.

Helsingborg i februari 2021  
Jörgen Eriksson, VD



# Intäkter och resultat

## Covid-19

Coronaviruset, 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. Individuella överenskommelser har gjorts där övergång från kvartals- till månadsbetalning har varit den vanligaste lösningen. I begränsad utsträckning har Catena kunnat hjälpa hyresgäster med hjälp av det statliga hyresstödet då det utformats så att endast ett fåtal av hyresgästerna haft en branschtilhörighet som varit berättigad till stödet. Hyresstödet avsåg endast andra kvartalet och innebar att fastighetsägare som lämnade hyresrabatt om 50 procent av hyran kunde ansöka om kompensation från staten om 50 procent av den lämnade rabatten. Under året har Catena gjort överenskommelser om att gå från kvartals- till månadsbetalningar för hyresbetalningar om cirka 88 Mkr. Rabatter kopplat till det statliga stödet har lämnats med 1,6 Mkr, varav Catena står för 50 procent innebärande att 0,8 Mkr belastade resultatet i andra kvartalet. Vid sidan om det statliga stödet har ytterligare 1,2 Mkr lämnats i rabatter relaterade till Covid-19. Samtliga hyresaviseringar, där överenskommelser att gå från kvartals- till månadsbetalningar gjorts, har betalats enligt plan. Under inledningen av 2021 räknar Catena med fortsatta likviditetslättnader i mot-

svarande omfattning. Ett mindre antal kunder har lönsamhetsutmaningar, för dessa har marknadssituationen i pandemins spår inneburit ytterligare press.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under året ökade med 7 procent till 1 263,9 Mkr (1 182,9) vilket justerat för engångseffekter motsvarar 666 kr/kvm (651). Årets intäkter är påverkade av ersättning för förtidslösen av hyreskontrakt om 14 Mkr, där vakansen direkt fyllts med ny hyresgäst, och reservering för befarade kreditförluster om cirka 5 Mkr. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna justerat för engångseffekter med 1,5 procent mot föregående år. Resterande hyresökning avser färdigställda projekt samt effekten av förvärv.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år närmre 67 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	184	112,2	8
2022	88	144,3	11
2023	69	178,9	13
2024	48	183,6	14
2025	29	146,5	11
2026	21	161,3	12
2027+	45	408,5	31
<b>Totalt</b>	<b>484</b>	<b>1 335,3</b>	<b>100</b>



### Hyresintäkter regioner

Mkr	2020, okt-dec		2019, okt-dec		2020, jan-dec		2019, jan-dec	
	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*	Intäkt	Varav vidarefakt.*
Göteborg	41,3	2,3	41,5	3,0	165,3	9,0	173,2	10,3
Helsingborg	59,7	3,6	53,5	4,2	223,5	14,6	207,2	15,2
Jönköping	26,1	2,4	25,7	3,8	106,9	12,7	96,2	13,6
Malmö	58,6	10,0	49,3	10,0	217,1	39,8	190,6	39,5
Stockholm	140,7	12,9	127,8	10,2	551,1	43,1	515,7	39,3
<b>Totalt</b>	<b>326,4</b>	<b>31,2</b>	<b>297,8</b>	<b>31,2</b>	<b>1 263,9</b>	<b>119,2</b>	<b>1 182,9</b>	<b>117,9</b>

\* Varav vidarefakturerade kostnader.

### Driftsöverskott regioner

	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Göteborg	33,7	32,0	140,0	146,1
Helsingborg	44,7	38,6	170,9	153,2
Jönköping	17,5	16,2	76,8	60,5
Malmö	39,1	32,4	154,7	126,7
Stockholm	115,7	101,7	461,4	416,3
<b>Totalt</b>	<b>250,7</b>	<b>220,9</b>	<b>1 003,8</b>	<b>902,8</b>

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade till -260,1 Mkr (-280,1), vilket motsvarar 137 kr/kvm (154). 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 2019/2020 och även slutet av 2020 har varit mildare och snöfattigare än normalt.

### Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingtillgångar uppgick till -239,5 Mkr under året (-228,2).

### Resultat

Förvaltningsresultatet för året ökade med 91,8 Mkr till 718,6 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 15 procent. Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftsöverskott.

Årets resultat uppgick till 1 527,1 Mkr, vilket är 303,3 Mkr högre än föregående år. De realiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 1 158,8 Mkr (791,2). Värdeförändringen på derivat uppgick till 38,1 Mkr (29,3).

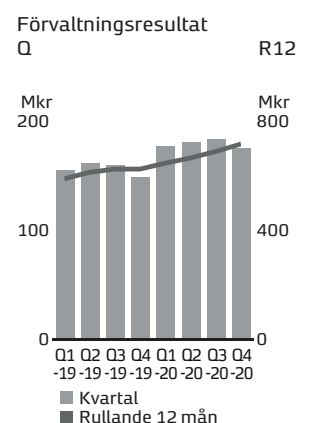
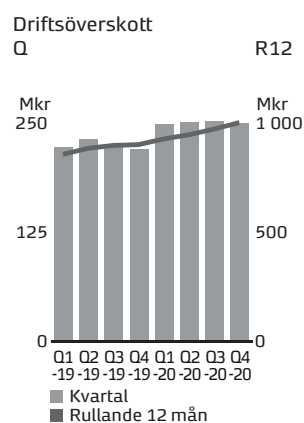
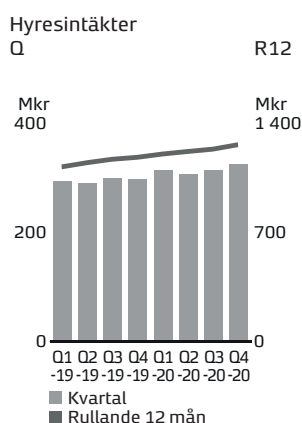
De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.



Logistikposition Tostarp, belägen där E4 och E6 möts strax öster om Helsingborg, är nu Catenas största logistikposition med 82 500 kvm uthyrt. Senast att flytta in var PostNord i den nybyggda terminalen om 18 300 kvm. Det finns fortfarande två mindre tomter kvar och Catena arbetar med att kunna bygga ut området ytterligare.

### Rapport över totalresultat

Mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter	326,4	297,8	1 263,9	1 182,9
Fastighetskostnader	-75,7	-76,9	-260,1	-280,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>250,7</b>	<b>220,9</b>	<b>1 003,8</b>	<b>902,8</b>
Central administration	-11,2	-10,1	-35,2	-34,1
Övriga rörelseintäkter	1,4	2,8	3,7	4,5
Övriga rörelsekostnader	-0,3	-0,2	-2,0	-0,4
Andel i resultat från intresseföretag	-1,3	-4,6	-4,4	-11,5
Finansiella intäkter	0,2	0,9	2,1	3,4
Finansiella kostnader	-60,9	-58,5	-239,5	-228,2
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-2,5	-2,4	-9,9	-9,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>176,1</b>	<b>148,8</b>	<b>718,6</b>	<b>626,8</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	8,0	4,0	8,0	75,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	678,8	199,0	1 158,8	791,2
Värdeförändringar derivat	42,7	109,2	38,1	29,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>905,6</b>	<b>461,0</b>	<b>1 923,5</b>	<b>1 522,5</b>
Periodens/Årets skatt	-183,6	-89,0	-396,4	-298,7
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>722,0</b>	<b>372,0</b>	<b>1 527,1</b>	<b>1 223,8</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Omräkningsdifferens	-10,0	-6,4	-9,7	2,2
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>712,0</b>	<b>365,6</b>	<b>1 517,4</b>	<b>1 226,0</b>
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	712,0	365,6	1 517,4	1 226,0
<b>Nyckeltal</b>				
Eget kapital, kr per aktie	201,34	167,59	201,34	167,59
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	245,08	202,87	245,08	202,87
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	19,15	9,87	40,51	32,46
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,7

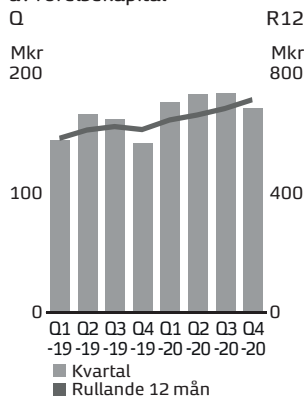


# Finansiell ställning

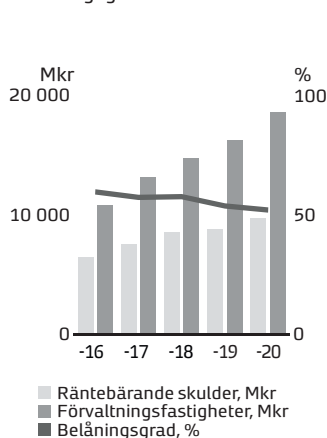
Kassaflöde		
Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Resultat före skatt	1 923,5	1 522,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 197,0	-894,9
Betald skatt	-13,8	-15,1
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>712,7</b>	<b>612,5</b>
Förändring av rörelsefordringar	-13,2	-87,1
Förändring av rörelseskulder	44,8	88,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>744,3</b>	<b>613,7</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-172,4	-18,7
Avyttring av verksamheter	-	7,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-969,1	-752,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	157,0	0,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,4	-3,2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0,6	-
Förändring av finansiella tillgångar	-16,6	-58,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 000,9</b>	<b>-825,5</b>
Förändring av lån	781,7	277,7
Utbetald utdelning	-245,0	-216,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>536,7</b>	<b>60,9</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>280,1</b>	<b>-150,9</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>131,2</b>	<b>281,2</b>
Kursdifferens i likvida medel	-0,2	0,9
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>411,1</b>	<b>131,2</b>

Rapport över finansiell ställning		
Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Goodwill	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	18 612,4	16 270,5
Materiella anläggningstillgångar	1,5	4,0
Nyttjanderättstillgångar	334,5	330,2
Finansiella anläggningstillgångar	172,1	170,0
Uppskjuten skattefordran	75,0	85,1
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	289,0	276,1
Likvida medel	411,1	131,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>20 398,6</b>	<b>17 770,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 590,4	6 318,0
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	6 090,4	4 784,7
Uppskjuten skatteskuld	1 884,0	1 537,0
Leasingsskuld	332,0	327,8
Övriga långfristiga skulder	347,4	384,3
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	3 644,6	3 999,9
Övriga kortfristiga skulder	509,8	418,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>20 398,6</b>	<b>17 770,1</b>

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Belåningsgrad



Förändring i eget kapital

Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>6 318,0</b>	<b>5 308,8</b>
Lämnad utdelning aktieägare	-245,0	-216,8
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 517,4	1 226,0
<b>Utgående balans</b>	<b>7 590,4</b>	<b>6 318,0</b>
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	7 590,4	6 318,0



# Fastighetsbeståndet

## Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	16 270,5	109
Förvärv*	388,8	6
Investeringar i befintliga fastigheter	969,1	
Försäljningar	-149,0	-1
Omräkningsdifferens	-25,8	
Fastighetsregleringar mm	-	-1
Orealiserade värdeförändringar	1 158,8	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>18 612,4</b>	<b>113</b>

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

### Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under året förvärvat sex fastigheter varav tre är belägna i Danmark och tre i Sverige till ett sammanlagt värde om 388,8 Mkr.

Härutöver har investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter gjorts med 969,1 Mkr. Catena har färdigställt projekt motsvarande totalt cirka 105 000 kvm.

På Plantehuset 3 i Helsingborg, Logistikposition Tostarp, har PostNord flyttat in i sin nya terminal om 18 300 kvm och tillbyggnaden av Nowaste Logistics stora lager från 30 400 kvm till 48 500 kvm är i full drift. I Ängelholm byggs E-city ut med en ny byggnad om 22 800 kvm där Boozt Fashion nu flyttat in. På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö har DHL Express flyttat in i sitt nya flyggodslager om 10 200 kvm och nu pågår färdigställandet av den sista lokalen i det andra av multihyresgästslagren. Logistikpositionen är för tillfället fullt uthyrt men arbetet med att detaljplanlägga ytterligare mark på området pågår för fullt.

Catena har under året sålt en fastighet i Stockholmsregionen för 157,0 Mkr med ett rearesultat om 8,0 Mkr.

### Fastighetsvärdering

Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har under året främst uppstått som en effekt av väl genomförda projekt, nyuthyrning, lägre direktavkastningskrav och med beaktande av coronavirusets osäkerhetsaspekter och uppgick under året till 1 158,8 Mkr. Detta motsvarar 7 procent av värdet före justering.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under året har cirka 11,0 Mdkr av fastighetsbeståndet värderats externt. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa sina interna värderingar visar en sänkning av marknadens direktavkastningskrav.

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

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

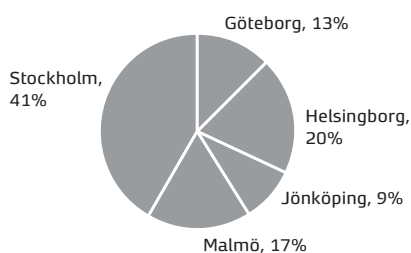
### Hållbara fastigheter

Catena arbetar för att skapa hållbara fastigheter genom att titta på 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 2020 har sju byggnader med en total yta på 120 500 kvm certifierats med Miljöbyggnad Silver och certifieringsprocessen pågår eller förbereds för ytterligare 11 byggnader. Catena undersöker även möjligheterna att höja hållbarhetsprestandan i sitt befintliga bestånd och har påbörjat certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift på fastigheten Backa 23:5. Totalt är 347 971 kvm certifierad eller under certifieringsprocess för Miljöbyggnad, vilket motsvarar 18 procent av Catenas totala uthyrbara yta.

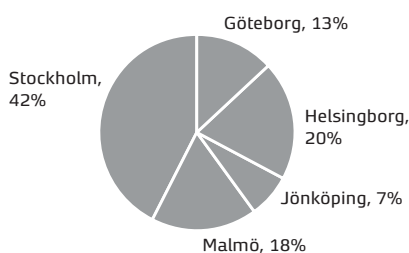
Catena jobbar även aktivt med solcellsanläggningar och sju nya anläggningar installerades under 2020. Tillsammans med de anläggningarna som redan finns på Catenas tak, beräknas dessa uppnå en årlig produktion om cirka 4 250 MWh.

Hyresvärde per region



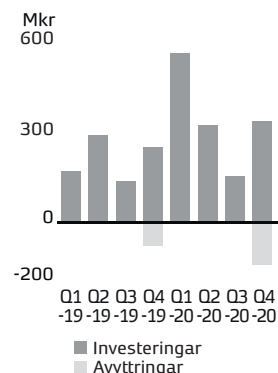
Totalt: 1 388,5 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Totalt: 18 612,4 Mkr

Investeringar och avyttringar





### Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Göteborg	15	231,7	2 339,6	174,1	98	170,3	85
Helsingborg	23	450,9	3 807,6	273,3	96	262,8	76
Jönköping	12	222,2	1 312,7	126,0	96	121,3	72
Malmö	19	265,9	3 393,5	238,8	97	232,5	71
Stockholm	44	776,8	7 759,0	576,3	95	548,4	84
<b>Totalt</b>	<b>113</b>	<b>1 947,5</b>	<b>18 612,4</b>	<b>1 388,5</b>	<b>96</b>	<b>1 335,3</b>	<b>79</b>

### Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Lokesvej 18	2020-01-31	Malmö	Hilleröd, DK	4 176	96,5	5,8
Kometvej 15	2020-01-31	Malmö	Horsens, DK	4 484	79,7	4,2
Magasinet 3	2020-02-14	Stockholm	Södertälje	21 240	130,0	12,0
M.P Allerups Vej 61	2020-10-01	Malmö	Odense, DK	2 340	58,8	3,5
Magneten 3	2020-10-13	Stockholm	Umeå	mark	10,0	0,0
Storheden 2:1	2020-12-17	Stockholm	Luleå	mark	11,2	0,0
<b>Totalt</b>				<b>32 240</b>	<b>386,2</b>	<b>25,5</b>

### Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Godsvagnen 6	2020-12-01	Stockholm	Örebro	19 600	157,0	8,0
<b>Totalt</b>				<b>19 600</b>	<b>157,0</b>	<b>8,0</b>



Bilden är en skiss över hur Catenas del av Logistikposition Stockholm Syd skulle kunna se ut när den är färdigställd.

### Effektiv förvaltning



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



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



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



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

# Projekt

## Projektportfölj

Catena har en hög ambition 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 432 Mkr som berör såväl större projekt och nybyggnationer som hyresgästanpassningar i befintliga fastigheter.

## Stockholm Syd

Cirka 30 minuter sydväst om centrala Stockholm planeras den tusen hektar stora Logistikpositionen Stockholm Syd. Catena är en av aktörerna som arbetar med området och har tecknat en option om att förvärva 450 000 kvm av marken när detaljplanen har vunnit laga kraft, vilket Catena hoppas kunna ske under 2021. Området är optimalt för att serva ett växande Storstockholm och Mälardalen med varor och gods söderifrån via de stora transportlederna E4 och E20 som möts i nära anslutning till positionen. Från positionen kan man på en timme nå stora delar av Stockholmsområdet och med en smart planering kan även det optimala läget leda till att det blir färre transporter in mot Stockholm fast med en högre fyllnadsgrad. Se illustration på hur Catenas del av området skulle kunna se ut när det är färdigt på föregående sida.

Området ligger i närheten av det markområde om 100 hektar som Catena via ett delägarskap förvärvade 2019.

## Fastighetsutveckling

Fastigheten Nattskiftet 11 i södra delarna av Stockholm har ett riktigt bra logistikläge, beläget precis där E20 och Årstatunneln möts. Catena har under de senaste åren ställt om den gamla slitna lagerbyggnaden om 25 600 kvm till en modern lagerbyggnad. Grönsakshallen i Sorunda har sedan ett par år tillbaka haft matproduktion samt distribution i sin cirka 15 000 kvm stora lokal. Senaste hyresgästen är Meds Apotek som flyttat in i en yta om cirka 5 600 kvm. Läget är optimalt för att hantera snabba leveranser såväl in som ut ur staden. Byggnaden är nu så gott som fullt uthyrd och Catena har gjort en bra resa med att förvandla en nedgången gammal logistikfastighet till en högklassig logistikanläggning med ett bra kassaflöde.

Det här är bara ett exempel på hur Catena arbetar långsiktigt med att förädla fastigheter. Att köpa äldre fastigheter med stor utvecklingspotential på bra lägen ser Catena som ett bra komplement till att arbeta med nybyggnationer på de stora markutvecklingsområden som bolaget förfogar över.

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

Projekt	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat tom Q4 2020, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart <sup>2)</sup>
<i>Pågående ny- och tillbyggnad &gt;100 Mkr</i>								
PostNord	Plantehuset 3	Helsingborg	18 300	15,7	250	254	100	Inflyttat Q3
Nowaste Logistics, tillbyggnad	Plantehuset 3	Helsingborg	18 000	9,1	132	113	100	Inflyttat Q3
DHL Express	Sunnanå 12:52	Burlöv	10 200	10,2	150	141	100	Inflyttat Q4
Boozt Fashion	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	22 800	12,0	193	154	100	Inflyttat Q4
Multihyresgästslager, del 2 <sup>3)</sup>	Sunnanå 12:52	Burlöv	18 100	15,5	197	186	100	2021 Q1
Seafrigo Nordic	Del av Broby 57:1	Åstorp	10 800	9,0	147	40	100	2021 Q3
<b>Totalt pågående större projekt</b>			<b>98 200</b>	<b>71,5</b>	<b>1 069</b>	<b>888</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.

<sup>3)</sup> Efter att de sista lokalerna har blivit uthyrd så har både den uppskattade investeringen och det bedömda driftöverskottet justerats.

# Finansiering

## Kapital och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning inklusive derivat		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %*
0-1 år	3 605,5	37,0	1,4	4 095,5	42,1	1,7
1-2 år	1 211,1	12,5	1,3	500,0	5,1	3,7
2-3 år	3 036,3	31,2	1,2	908,0	9,3	2,7
3-4 år	1 616,5	16,6	1,2	500,0	5,2	2,8
4-5 år	0,0	0,0	0,0	711,8	7,3	3,1
5- år	265,6	2,7	0,8	3 019,7	31,0	2,6
<b>Totalt</b>	<b>9 735,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1,3</b>	<b>9 735,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2,3</b>

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

### Räntebärande skulder

Vid årets utgång uppgick räntebärande skulder till 9 735,0 Mkr (8 748,6), varav andelen traditionella banklån uppgick till 78 procent, säkerställda obligationer till 12 procent, danska realkredit obligationer till 4 procent och företagscertifikat till 6 procent. Vid tidpunkten fanns bekräftade och ej utnyttjade kreditlöften från bank uppgående till 1 400 Mkr.

Catena har under året förhandlat/omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om 6 126,1 Mkr och utöver det utökat backupfaciliteten från 1 Mdkr till 2 Mdkr. På balansdagen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen i låneportföljen till 2,2 år och räntebindningen inklusive effekten från derivat till 3,1 år.

### Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och utnyttjade kreditlöften till 2,3 procent (2,6). Förändringen beror dels på en lägre marknadsränta och dels på en lägre ränta i derivatportföljen.

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån skulle öka med en procentenhet, allt annat lika, skulle räntekostnaderna öka med cirka 26 Mkr. Om marknadsräntan istället skulle sjunka med en procentenhet skulle räntekostnaderna öka med cirka 37 Mkr.

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

### Obligationsfinansiering

Inom ramen för Svensk FastighetsFinansiering (SFF) har Catena under perioden emitterat säkerställda obligationer om totalt 1 370 Mkr. På balansdagen uppgick den utestående volymen till 1 605 Mkr.

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

### Certifikatsfinansiering

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

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

På balansdagen var utestående volym nominellt 600 Mkr, vilka ryms inom ramen för utnyttjade kreditlöften från bank.

### Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivatet marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet uppgick till -343,0 Mkr (-381,1). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 59 procent av koncernens räntebärande skulder och inklusive fasträntelån uppgick koncernens räntesäkringsgrad till 66 procent.

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

### Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Kontrakt ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2021	2,7	191,7
2013	2021	2,8	22,0
2013	2021	2,8	35,0
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
2017	2025	2,3	561,0
2017	2026	2,7	571,9
2020	2027	0,2	300,0
2020	2027	0,2	300,0
2020	2028	0,1	300,0
2020	2028	0,1	300,0
2020	2029	1,5	561,0
2020	2030	1,9	572,0
<b>Totalt</b>		<b>1,7</b>	<b>5 714,6</b>

### Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar
Hysesintäkter	1 314,8	1 312,6	1 285,8	1 245,9	1 208,9	1 183,6	1 169,6	1 157,7
Fastighetskostnader	-300,2	-299,8	-293,7	-284,5	-276,0	-272,4	-268,2	-265,5
<b>Driftsöverskott</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>	<b>892,2</b>
Central administration	-36,5	-36,4	-36,4	-36,4	-36,4	-32,4	-32,4	-32,4
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Finansnetto	-226,0	-235,5	-235,6	-221,9	-223,4	-224,6	-216,8	-216,2
Tomträttsavgälder	-9,9	-9,8	-9,8	-9,8	-9,8	-9,7	-10,5	-10,5
<b>Förvaltningsresultat</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>	<b>628,1</b>
Periodens skatt	-151,9	-155,4	-150,9	-147,3	-140,9	-136,9	-136,3	-134,4
<b>Periodens resultat</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>493,7</b>
<b>Nyckeltal</b>								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	15,5	15,1	14,7	14,4	13,7	13,3	13,3	13,1
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7

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

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

### Direktavkastning

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

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

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

I beräkningen av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.



Catena har installerat sju nya solcellsanläggningar under 2020 och ännu fler är på gång. På bilden syns anläggningen på Dikartorp 3:12 i Stockholm.



# Aktie och ägare

## Aktien

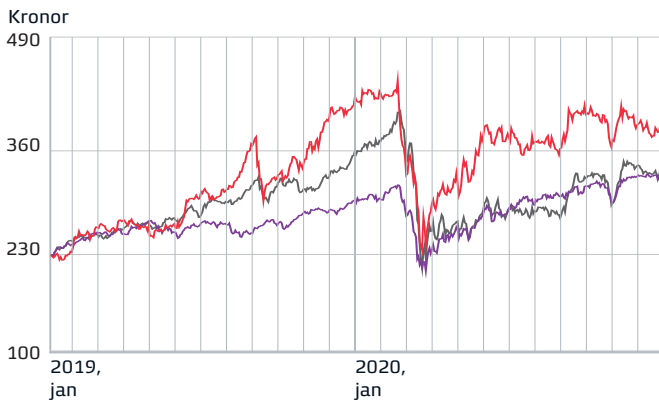
Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 30 december 2020 var 385,00 kronor mot stängningskursen den 30 december 2019 som var 413,50 kronor, vilket innebär en minskning under året med 7 procent. Under året har Catena-aktien som högst noterats i 446,00 kronor och som lägst i 213,50 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Från och med den 4 januari 2021 handlas aktien på Nasdaq Stockholm, Nordiska listan Large Cap.

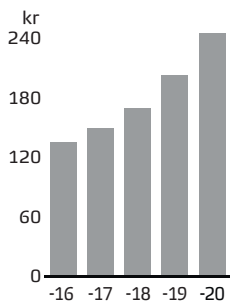
Per den 31 december 2020 har Catena 14 465 aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 37 698 853 stycken.

## Kursutveckling 2018-12-31 – 2020-12-31

■ Catena ■ OMX Stockholm PI ■ Carnegie Real Estate Index



## Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, per aktie



## Kontakt



Jörgen Eriksson  
 Verkställande direktör  
 jorgen.eriksson@  
 catenafastigheter.se  
 telefon 042-449 22 42



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



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

## Utdelningspolicy

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

## Finansiell rapportering

2021-04-29	Årsstämma 2021
2021-04-29	Delårsrapport januari – mars 2021
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 bokslutskommuniké 2020 webbsänds den 19 februari kl 10.00 CET – för deltagande se instruktioner på Catenas webbplats. Där finns aktuell finansiell information finns alltid tillgänglig på svenska och engelska.

## Ägarstruktur per 2021-01-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	29,8
PGGM Pensioenfonds	3 422	9,1
Länsförsäkringar Fonder	2 333	6,2
SFU Sverige AB	1 310	3,5
Vanguard	986	2,6
Fjärde AP-fonden	957	2,5
SEB Fonder	783	2,1
Norges Bank	663	1,8
Cohen & Steers	632	1,7
Aberdeen Standard Investments	530	1,4
BlackRock	508	1,3
BMO Global Asset Management	470	1,2
Duff & Phelps Investment Management	344	0,9
Swedbank Robur Fonder	318	0,8
Övriga aktieägare	13 222	35,1
<b>Totalt</b>	<b>37 699</b>	<b>100,0</b>



# Moderbolagets räkningar

## Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	2020, jan-dec	2019, jan-dec
Nettoomsättning	55,5	50,6
Kostnad för utförda tjänster	-88,2	-85,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-32,7</b>	<b>-34,4</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	240,6	241,7
Resultat från andelar i koncernbolag	85,8	58,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-144,9	-138,6
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>148,8</b>	<b>126,8</b>
Skatt på årets resultat	-59,5	-37,0
<b>Årets totalresultat</b>	<b>89,3</b>	<b>89,8</b>

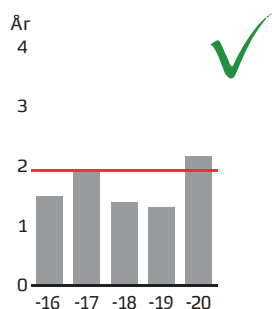
I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

## Balansräkning, moderbolaget

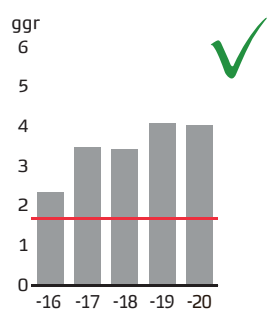
Mkr	2020, 31 dec	2019, 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	0,9	1,0
Finansiella anläggningstillgångar	3 236,2	3 236,2
Uppskjuten skattefordran	71,4	78,9
Långfristiga fordringar	26,4	25,4
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar på koncernföretag	4 164,0	3 728,5
Fordringar på intresseföretag	-	34,9
Kortfristiga fordringar	7,9	24,7
Likvida medel	403,8	90,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 910,6</b>	<b>7 219,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	2 751,7	2 907,5
Obeskattade reserver	24,1	24,1
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	1 298,8	674,3
Avsättningar	3,2	2,1
Övriga långfristiga skulder	343,0	381,1
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	3 421,4	3 194,0
Skulder till intresseföretag	28,4	-
Övriga kortfristiga skulder	40,0	36,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 910,6</b>	<b>7 219,6</b>

## Finansiella mål, koncernens verksamhet

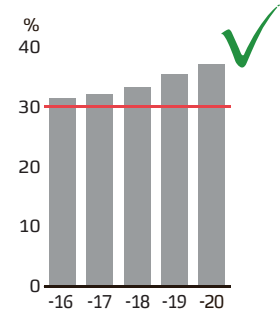
Genomsnittlig kapitalbindning



Räntetäckningsgrad



Soliditet



# Övrigt

## Marknadsutsikter

Över tid drivs marknaden för logistikfastigheter av ökade godsflöden och en växande detaljhandel, inte minst e-handel. Tekniska faktorer som möjliggjort en omställning till digital handel följt av utökade leveranssätt fortsätter att driva på efterfrågan på större ytor för logistikändamål och vi bedömer att vi står mitt i en pågående utvecklingsfas. Under 2020 har den här utvecklingen till delar hämmats av en pågående pandemi, främst på grund av avstannade processer men den ihållande effekten har snarare ökat behovet och efterfrågan på smarta och uthålliga logistiklösningar. I början av året hade Catena mindre förståelse för pandemins omfattning, utbredning och vilken effekt den skulle kunna få på Catena. Nu vet vi att vår verksamhet blivit begränsat påverkad och vi bedömer att den långsiktiga efterfrågan på vårt erbjudande är mycket god.

Kombinationen av en begränsad tillgång på planlagd mark samt moderna och strategiskt belägna logistiklokaler gynnar tillväxten av nyproduktion på sikt och på vissa platser också en högre hyresnivå. Catena bedömer att tillväxten inom segment för kylda varor, e-handel och paketleveranser kommer att ha en gynnsam tillväxt framöver.

Sedan coronaviruset överraskade världen kraftigt negativt i början av 2020 har både transaktionsmarknaden för logistikfastigheter och kapitalmarknaden generellt varit relativt starka och motståndskraftiga. Jämte världens kollektiva kraftsamling för att stävja viruset har rekordstora penning- och finanspolitiska stimulansåtgärder bidragit till stabiliteten.

Några definitiva slutsatser kring utvecklingen av Covid-19 kan vi inte dra. Catena fortsätter att följa läget noggrant och förbereder för de oförutsägbara långsiktiga effekter som kan uppstå.

## Närstående

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

## Catenas hållbarhetsarbete

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

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

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

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



## Kvartalsöversikt

	2020 kv 4	2020 kv 3	2020 kv 2	2020 kv 1	2019 kv 4	2019 kv 3	2019 kv 2	2019 kv 1
Hysesintäkter, Mkr	326,4	315,2	307,2	315,1	297,8	300,1	291,0	294,0
Driftsöverskott, Mkr	250,7	252,8	251,2	249,1	220,9	226,8	231,9	223,2
Överskottsgrad, %	76,8	80,2	81,8	79,1	74,2	75,6	79,7	75,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	96,1	95,9	95,4	95,0	96,0	95,5	95,8
Förvaltningsresultat, Mkr	176,1	184,0	181,1	177,4	148,8	160,1	162,0	155,9
Periodens resultat, Mkr	722,0	481,6	179,7	143,8	372,0	344,3	261,7	245,8
Avkastning på eget kapital, %	10,0	7,3	2,8	2,3	6,1	6,0	4,7	4,5
Soliditet, %	37,2	34,9	34,0	35,1	35,6	33,7	33,0	33,7
Börskurs vid periodens slut, kr	385,00	397,50	367,00	289,50	413,50	323,00	292,00	257,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	4,53	4,86	4,84	4,67	3,75	4,29	4,40	3,81
Resultat per aktie, kr	19,15	12,77	4,77	3,81	9,87	9,13	6,94	6,52
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	245,08	223,34	207,79	208,16	202,87	194,07	182,01	178,50

# Väsentliga händelser

**Q1** Den 9 januari förvärvade Catena tre fastigheter i danska Hilleröd, Horsens och Odense av PostNord som även är hyresgäst i de aktuella fastigheterna. Förvärven skedde som en bolagsaffär till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 235 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. Tillsammans har fastigheterna en tomtareal om cirka 61 000 kvm och en uthyrningsbar yta om 12 700 kvm. På fastigheterna finns även byggrätter om cirka 20 000 kvm som ger möjligheter till framtida expansion. PostNord tecknade tioåriga hyresavtal i samband med affären och driftsöverskottet beräknades uppgå till cirka 12,7 Mkr. Tillträde skedde den 31 januari för fastigheterna i Hilleröd och Horsens och den 1 oktober för fastigheten i Odense.

Catena och Coop Logistik meddelade den 10 januari att parterna var överens om en fortsatt dialog där intentionen var att Catena skulle förvärva en fastighet och uppföra ett cirka 105 000 kvm stort automatiserat lager i Eskilstuna kommun. För Catena omfattade avsiktsförklaringen förvärv av del av fastigheten Aspestahult 1:1 i Eskilstuna Logistik Park, nybyggnation samt automation i den nya anläggningen. Den totala investeringen för Catena uppskattades till en summa mellan 3,7 och 3,9 Mdkr.

Johan Franzén avslutade sin tjänst som regionchef för regionerna Göteborg och Jönköping den 1 april 2020. Arbetet med att rekrytera en efterträdare inleddes.

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

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

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

**Q2** Givet förändrade marknadsförutsättningar enades Catena AB och Coop Logistik AB den 3 april om att inte fullfölja den avsiktsförklaring som tidigare upprättats mellan parterna. Avsiktsförklaringen mellan Catena AB och Coop Logistik AB omfattade förvärv av del av fastigheten Aspestahult 1:1 i Eskilstuna samt nybyggnation av ett cirka 105 000 kvm stort automatiserat lager. Med hänvisning till förändrade marknadsförutsättningar enades parterna om att villkoren i avsiktsförklaringen inte längre var aktuella.

Catena genomförde förändringar i ledningsgruppen. Från den 1 maj 2020 utgörs ledningsgruppen av VD, CFO, Finanschef, Affärs- och fastighetschef samt Chef Affärsstöd. Två nya rollerna är Affärs- och fastighetschef med ansvar för regioner, projekt och affärsutveckling samt Chef Affärsstöd med ansvar för HR, kommunikation och hållbarhet. Utöver VD Benny Thögersen, består ledningsgruppen därmed av vVD/CFO Sofie Bennsten som också blir tillförordnad Chef Affärsstöd, Finanschef Peter Andersson samt vVD/Affärs- och fastighetschef Jörgen Eriksson. Bolagets regionchefer rapporterar till Affärs- och fastighetschefen i ett tydligare affärsdrivande sammanhang med starkt fokus på projektutveckling.

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

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

I slutet av maj tecknade Catena ett 12-årigt hyresavtal med Seafrigo Nordic och investerade 147 Mkr i ett nytt distributionscenter om 10 800 kvm bestående av både kyl och frys samt en mindre del kontor med ett beräknat driftsöverskott om 9 Mkr. Seafrigo är ett internationellt företag inom tredje-



partslogistik med fokus på hantering och lagring av livsmedel. Den nya fastigheten får en lagringskapacitet om 25 000 pallar, en större installation för infrysning av livsmedel samt reservkraft som garanterar kyla och drift även vid längre strömavbrott. Anläggningen certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och på taket installeras en solcellsanläggning. Byggnationen beräknades starta under sommaren 2020. Seafrigo planerar att flytta in under sommaren 2021.

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



Benny Thögensen meddelade i september att han slutar som VD på Catena samt att han kvarstår i sin roll tills ny VD tillträtt.

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



I oktober sker konstituering av valberedning inför Catenas årsstämma. Valberedningen består av Anders Nelson, utsedd av Backahill Inter AB, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande och utsedd av SFU Sverige AB, Olof Nyström utsedd av Fjärde AP-fonden. Valberedningens ordförande är Anders Nelson medan styrelsens ordförande Gustaf Hermelin är samman kallande. De fyra ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 44 procent av rösterna i Catena per den 1 oktober 2020.

Catenas styrelse utser Jörgen Eriksson till ny VD. Jörgen tillträder befattningen den 1 november efter att Benny Thögensen har valt att lämna Catena.

Catena och Nelly.com tecknar i november ett tilläggsavtal för finansiering av automationslösning om 84 Mkr i den nyproducerade logistikanläggning som Catena tecknade ett avtal om att förvärva under september. Automationslösningen kommer att tillverkas av Autostore och levereras av Element Logic. Nelly.com har option att köpa utrustningen vid ett senare tillfälle.

Fastigheten Godsvagnen 6 i Örebro kommun såldes den 1 december av Catena till en köpeskilling om 157 Mkr, vilket överstiger värderingen per kvartal tre med cirka 5 procent. Köpare var en statlig aktör. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 19 600 kvm och en markarea om cirka 60 700 kvm. Hyresvärdet uppgår till cirka 12 Mkr och frånträde skedde under december.

Den 18 december förvärvade Catena fastigheten Storheden 2:1 av Pegasus Real Estate. På den drygt 19 200 kvm stora markarean i Luleå kommun ska Catena uppföra en terminal om totalt 4 198 kvm, bestående av 2 684 kvm kyllager och 704 kvm fryslager. Anläggningen certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och på taket kommer en solcellsanläggning att installeras. Möjligheter finns även för framtida expansion. Ett 10-årigt avtal tecknades med Kyl- och Frysexpressen Nord vilket beräknas generera ett driftsöverskott om cirka 4,8 Mkr.

#### Väsentliga händelser efter årets utgång

Den 14 januari tecknade Catena avtal om att förvärva fastigheten Morgongåva 15:33 i Företagsparken Morgongåva, som ligger cirka 40 kilometer väster om Uppsala. På fastigheten kommer Catena att uppföra en 38 000 kvm stor logistikanläggning, en investering om 300 Mkr. Ett 12-årigt hyresavtal har tecknats med Babyland som avser att hantera sina e-handelsleveranser i anläggningen. Den nya logistikanläggningen miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver med strikta krav på energi, inomhusmiljö och materialval – på taket kommer solceller att installeras. Den totala investeringen beräknas ge ett driftsöverskott om cirka 17,8 Mkr.

# Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal <sup>1, 2)</sup>			Definitioner
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Hysesintäkter, Mkr	1 263,9	1 182,9	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	1 003,8	902,8	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration.
Överskottsgrad, %	79,4	76,3	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hysesvärde, Mkr	1 388,5	1 264,8	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	95,0	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	52,3	54,0	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	1 947,5	1 842,7	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
<b>Finansiella</b>			
Förvaltningsresultat, Mkr	718,6	626,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	1 923,5	1 522,5	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Årets resultat, Mkr	1 527,1	1 223,8	Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	20 398,6	17 770,1	
Avkastning på eget kapital, %	22,0	21,1	Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	11,1	10,2	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,1	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,3	2,6	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat på balansdagen.
Räntebindning, år	3,1	2,3	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	2,2	1,3	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	37,2	35,6	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	38,8	37,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.
<b>Aktierelaterade</b>			
Börskurs vid årets slut, kr	385,00	413,50	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	18,91	16,25	
Eget kapital per aktie, kr	201,34	167,59	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	19,06	16,63	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt antal utestående aktier vid årets slut.
Resultat per aktie, kr	40,51	32,46	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	245,08	202,87	Eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknat per aktie.
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	234,49	193,99	Eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat och goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, beräknat per aktie.
Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie, kr	188,00	154,25	Eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.
Antal utestående aktier, miljoner	37,7	37,7	Antal aktier per balansdagen.
P/E-tal	10	13	Aktiekurs vid årets slut i förhållande till de senaste 12 månadernas rullande resultat.

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

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

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

### Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Helsingborg 18 februari 2021  
 Catena AB

Styrelsen

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

Drivremmen 1 i Stockholm är Catenas största terminal om hela 33 100 kvm. Hyresgäst är DHL som är Catenas största hyresgäst.





# 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 Ärlöv  
Tel vxl 042-449 22 00

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

