

CATENA Q4

Bokslutskommuniké januari – december 2021

- Hyresintäkterna ökade med 10 procent till 1 387,4 Mkr (1 263,9).
- Driftsöverskottet ökade med 9 procent till 1 095,4 Mkr (1 003,8).
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent till 824,1 Mkr (718,6).
- Värdeförändringar på fastigheter och derivat uppgick till 2 542,4 Mkr (1 204,9).
- Årets resultat ökade till 2 691,8 Mkr (1 527,1) motsvarande ett resultat per aktie om 66,63 kr (40,51).
- Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie ökade till 323,74 kr (245,08).
- Styrelsen föreslår en utdelning på 8,00 kr (7,50) per aktie, motsvarande en ökning om 7 procent att utbetalas vid två tillfällen om vardera 4,00 kr.

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Catena har tecknat hyresavtal med Lekia och investerar 208 Mkr i ett nybyggt distributionslager om 18 665 kvm i Malmö.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- Catena lägger bud på fastighetsportfölj från Halmslättns Fastighets AB om 1,5 Mdkr.

Catena i korthet

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

Vision

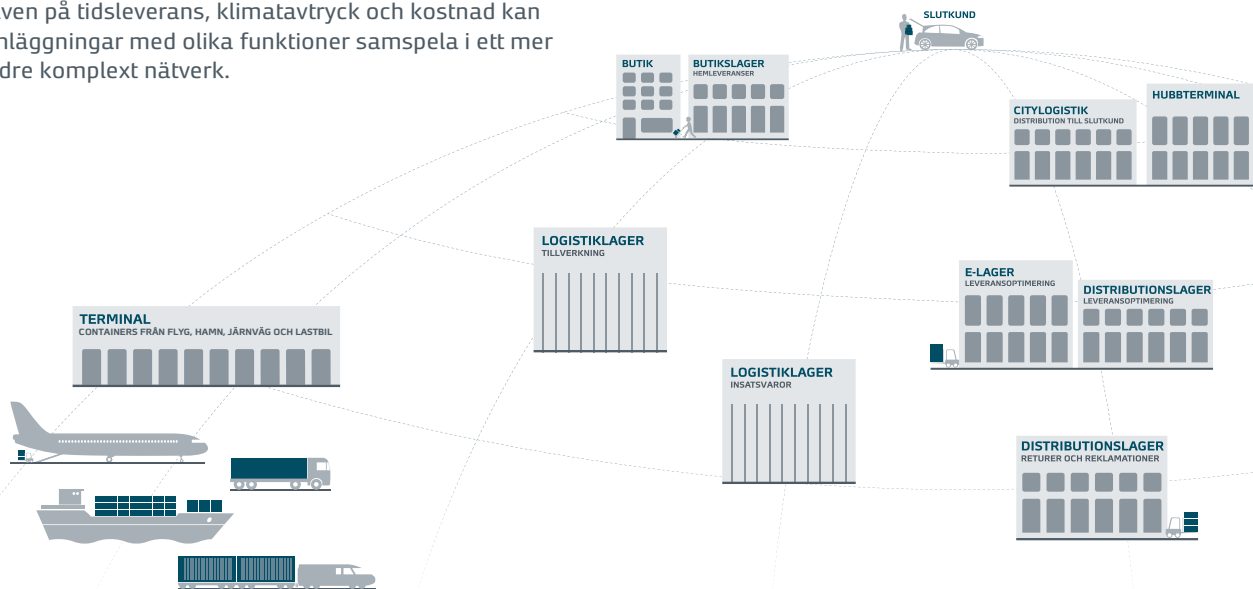
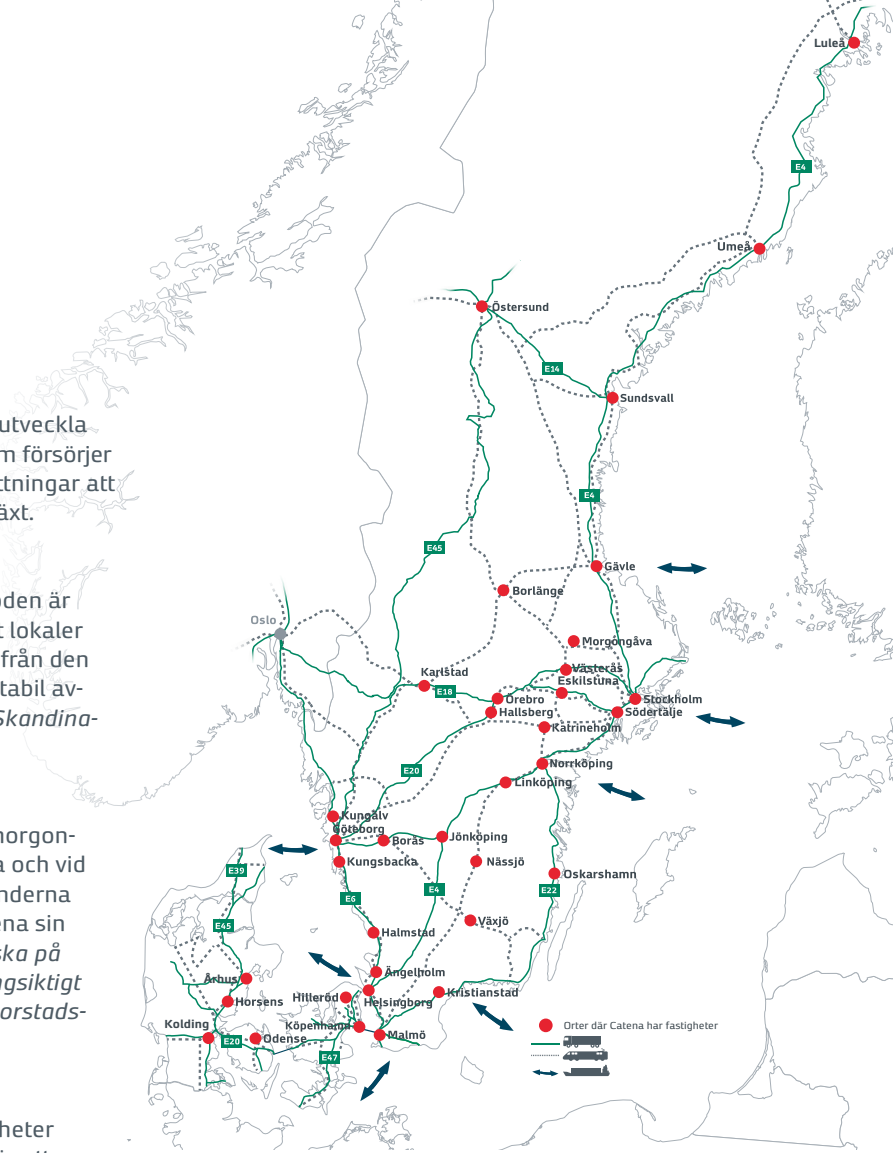
Catenas goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är helt avgörande för förmågan att erbjuda rätt lägen, rätt lokaler och rätt service. Genom att generera starkt kassaflöde från den löpande verksamheten möjliggörs hållbar tillväxt och stabil avkastning och utveckling mot visionen – *Catena länkar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

Affärsidé

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

Kunderbudandet

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



Catenakoncernen i siffror

	2021, okt-dec	2020, okt-dec	2021, jan-dec	2020, jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	360,1	326,4	1 387,4	1 263,9
Driftsöverskott, Mkr	274,1	250,7	1 095,4	1 003,8
Överskottsgrad, %	76,1	76,8	79,0	79,4
Förvaltningsresultat, Mkr	213,2	176,1	824,1	718,6
Periodens/årets resultat, Mkr	1 077,1	722,0	2 691,8	1 527,1
Resultat per aktie, kr	26,13	19,15	66,63	40,51
Soliditet, %	43,5	37,2	43,5	37,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	96,2	94,7	96,2
Belåningsgrad, %*	43,1	50,1	43,1	50,1

* Historiska siffror är justerade utifrån nuvarande definition.

Catena står starkare än någonsin



Ett rekordresultat för 2021, fortsatt stabil kassaflödesutveckling och en hög värdetillväxt gör att Catena kan fortsätta att växa och driva utvecklingen av den skandinaviska logistikfastighetsmarknaden.

Resultatet för året uppgår till 2 691,8 Mkr, vilket är 1 164,7 Mkr högre och en ökning med 76 procent jämfört med föregående år. Hyresintäkterna ökade med 10 procent och förvaltningsresultatet ökade med 15 procent. Catenas främsta framgångsfaktorer är ett starkt varumärke, en omfattande landbank på strategiska lägen, ständigt aktiv projektutveckling och långsiktig och effektiv förvaltning. Under 2021 har vi dessutom känt av ett starkt intresse för logistikfastighetsmarknaden med sjunkande yielder och stora värdeökningar i vårt bestånd som följd. Sammantaget borgar efterfrågetrycket och Catenas finansiella kapacitet för fortsatt tillväxt.

Många nya ytor, många nya projekt

Under årets fjärde kvartal kunde vi förvärva mer attraktiv logistikmark med närhet till viktiga transportleder. Det handlar om tillskott i vår totala landbank med 565 000 kvm i Bjuvs kommun och 160 000 kvm mark vid nya Logistikposition Ramlösa vid E6 i höjd med södra Helsingborg där vi under hösten 2021 tilldelades mark tillsammans med vår befintliga hyresgäst Nowaste Logistics efter en markanvisningstävling. På platsen vill vi uppföra effektiva, hållbara logistikanläggningar med fokus på innovativa lösningar i nära samarbete med Nowaste Logistics.

Att säkra framtida markområden på strategiska positioner har visat sig vara en avgörande tillgång och konkurrensfördel som förr eller senare lönar sig. Ett gediget förberedelsearbete pågår nu på flera större markområden vilket gör att vi har stora förhoppningar om att kunna starta många projekt under det närmsta året. Under 2021 kom vi i gång med utveckling på flera orter där vi arbetar intensivt med att förverkliga våra visioner. Markarbeten har påbörjats på nya Logistikposition Landvetter med en total markyta om 210 000 kvm och vi är i startgrupparna på Stockholm Syd i Nykvarns kommun – 450 000 kvm på bästa logistikläge med kapacitet att hantera Stockholms och Mälardalens varuflöden. Båda dessa positioner ser vi har stor potential och vi planerar för högprofilerade anläggningar som fullt ut kan möta morgondagens behov. Allt som byggs på dessa positioner kommer att certifieras enligt

BREEAM Excellent, vi har även höga ambitioner för biodiversitet och vill minimera växthusgasutsläppen, viktiga led i att nå våra hållbarhetsmål. Även de befintliga logistikpositionerna Tostarp i Helsingborg och Sunnanå vid infarten till Malmö växer vidare med nya anläggningar. På Sunnanå handlar det om att tillföra logistikyta motsvarande 55 000 kvm på mark som ligger alldeles invid E6. Utveckling är också nära förestående på 200 000 kvm mark i Jönköpings kommun – Catena har sedan tidigare haft en option på markköpet, avtal om förvärv tecknades under december månad. Läget har allt man kan önska ur ett logistikperspektiv och vi ser fram emot att kunna erbjuda fler aktörer att etablera sig i den attraktiva Jönköpingsregionen.

Långsiktigt perspektiv

Dagens logistiska flöden ingår i ett komplext nätverk och våra fastigheter rymmer en rad olika dimensioner som har potential att tillföra värden utöver att hantera gods och varor – inte minst vad gäller hållbarhet. När vi bygger nytt och renoverar tas ett samlat grepp kring hållbarhetsfrågorna vid projektstart. Det handlar exempelvis om att möjliggöra bättre nyttjande av yta, att bli mer samspelade med kringliggande natur och att skapa möjligheter för en levande arbetsplats. Att parera ett högt tempo i projektutvecklingen med ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv ställer höga krav på medarbetare och leverantörer. Det är uppenbart att Catena attraherar kompetenta medarbetare och samarbetspartners som gillar den utmaningen.

Att hålla flera tankar i huvudet samtidigt kännetecknar oss. Den förmågan är en tillgång även kopplat till coronapandemin som för Catena har inneburit utmaningar vad gäller hälsa och arbetsprocesser men paradoxalt nog även en skjuts i e-handelsutvecklingen som gynnar vår affär. Nu hoppas vi att vi närmar oss slutet på pandemin men utvecklingen av framtidens hållbara logistik och den digitala handeln har vi bara sett början av.

Helsingborg i februari 2022
Jörgen Eriksson, VD

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under året ökade med 10 procent till 1 387,4 Mkr (1 263,9) vilket motsvarar 665 kr/kvm (666). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 1,4 procent mot föregående år. Resterande hyresökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år cirka 70 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 och ett halvt år.

Covid-19-relaterade restriktioner hävdades den 9 februari 2022 och Folkhälsomyndigheten föreslår att sjukdomen inte längre ska räknas som samhällsfarlig. Under året har Catena

gjort överenskommelser om förskjutning av hyresbetalningar bland annat genom att gå från kvartals- till månadsbetalningar om cirka 14,4 Mkr. Därtill har 2,8 Mkr netto efter statligt stöd lämnats i rabatter relaterade till Covid-19. Samtliga hyresaviseringar, där överenskommelser gjorts, har betalats enligt plan.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -292,0 Mkr (-260,1), vilket motsvarar 140 kr/kvm (137). Planerat underhåll har i viss omfattning fått skjutas på framtiden på grund av att hyresgäster har begränsat tillgången till lokaler för att begränsa spridning av Covid-19.

Det förekommer säsongsvariationer inom drift och underhåll av fastigheter. Vintrar med mycket kyla och snö innebär högre kostnader för värme och snöröjning. En varm sommar kan innebära ökade kostnader för nedkylning. Dessa variationer, som påverkar mest under vinter- och sommarmånaderna, uppvägs till viss del av en förändring av vidarefakturerade kostnader till hyresgästerna. Vintern 2021 var kallare än normalt och även det höga elpriset har påverkat resultatet.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasing-skuld uppgick till -235,8 Mkr (-239,5) under året.

Beroende av en stärkt finansiell ställning under 2021 samt publicerad Investment Grade kreditrating har Catenas genomsnittliga räntekostnader sjunkit under året.

Löptider för hyreskontrakt			
Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2022	199	118,6	8
2023	99	183,4	13
2024	52	133,5	9
2025	52	207,0	14
2026	28	173,2	12
2027	16	155,3	11
2028+	53	469,6	33
Totalt	499	1 440,6	100

En av våra logistikaneläggningar på Logistikposition Tostarp utanför Helsingborg.



Resultat

Förvaltningsresultatet för året ökade med 105,5 Mkr till 824,1 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 15 procent. Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftsöverskott.

De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 2 318,1 Mkr (1 158,8). Värdeförändringen på derivat uppgick till 202,5 Mkr (38,1).

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Årets resultat uppgick till 2 691,8 Mkr, vilket är 1 164,7 Mkr högre än föregående år.

Närstående

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

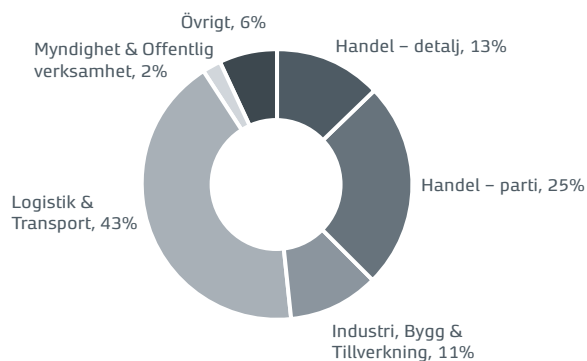


Driftsöverskott regioner				
Mkr	2021, okt-dec	2020, okt-dec	2021, jan-dec	2020, jan-dec
Göteborg	38,3	33,7	146,6	140,0
Helsingborg	51,0	44,7	204,3	170,9
Jönköping	18,8	17,5	80,3	76,8
Malmö	49,8	39,1	206,9	154,7
Stockholm	116,2	115,7	457,3	461,4
Totalt	274,1	250,7	1 095,4	1 003,8

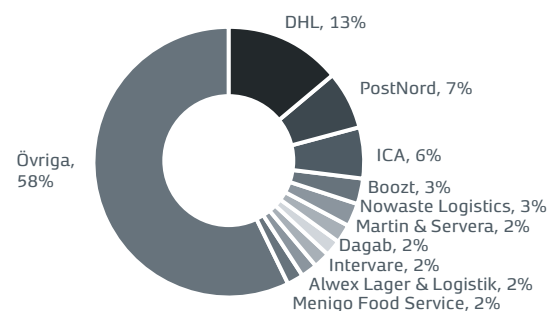
Hyresintäkter regioner									
Mkr	2021, okt-dec		2020, okt-dec		2021, jan-dec		2020, jan-dec		Varav vidarfakt.*
	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	
Göteborg	46,7	2,9	41,3	2,3	176,4	10,8	165,3	9,0	
Helsingborg	69,2	4,7	59,7	3,6	266,4	17,2	223,5	14,6	
Jönköping	27,9	3,3	26,1	2,4	110,6	13,5	106,9	12,7	
Malmö	73,7	12,5	58,6	10,0	283,1	46,4	217,1	39,8	
Stockholm	142,6	11,6	140,7	12,9	550,9	40,1	551,1	43,1	
Totalt	360,1	35,0	326,4	31,2	1 387,4	128,0	1 263,9	119,2	

* Varav vidarefakturerade kostnader.

Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



10 största hyresgästerna, kontraktsvärde

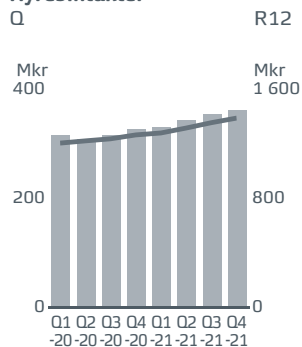


Rapport över totalresultat

Mkr	2021, okt-dec	2020, okt-dec	2021, jan-dec	2020, jan-dec
Hysesintäkter	360,1	326,4	1 387,4	1 263,9
Fastighetskostnader	-86,0	-75,7	-292,0	-260,1
Driftsöverskott	274,1	250,7	1 095,4	1 003,8
Central administration	-10,0	-11,2	-36,6	-35,2
Övriga rörelseintäkter	4,9	1,4	6,0	3,7
Övriga rörelsekostnader	0,2	-0,3	-	-2,0
Andel i resultat från intresseföretag	0,1	-1,3	-2,5	-4,4
Finansiella intäkter	1,0	0,2	7,5	2,1
Finansiella kostnader	-54,6	-60,9	-235,8	-239,5
Finansiella kostnader avseende leasingskuld	-2,5	-2,5	-9,9	-9,9
Förvaltningsresultat	213,2	176,1	824,1	718,6
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	21,8	8,0	21,8	8,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	1 058,2	678,8	2 318,1	1 158,8
Värdeförändringar derivat	50,8	42,7	202,5	38,1
Resultat före skatt	1 344,0	905,6	3 366,5	1 923,5
Periodens/Årets skatt	-266,9	-183,6	-674,7	-396,4
Periodens/Årets resultat	1 077,1	722,0	2 691,8	1 527,1
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	3,9	-10,0	11,5	-9,7
Periodens/Årets totalresultat	1 081,0	712,0	2 703,3	1 517,4
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	1 081,0	712,0	2 703,3	1 517,4
Nyckeltal				
Eget kapital, kr per aktie	273,00	201,34	273,00	201,34
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	323,74	245,08	323,74	245,08
Periodens/Årets resultat, kr per aktie ¹⁾	26,13	19,15	66,63	40,51
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	37,7	41,2	37,7

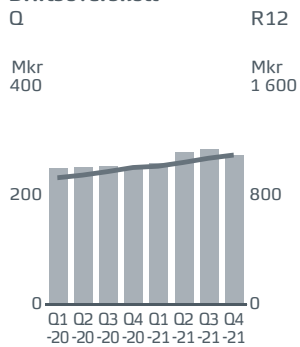
¹⁾Före och efter utspädning

Hysesintäkter



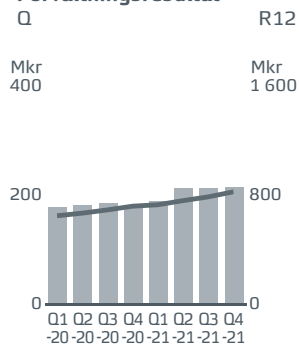
■ Kvartal
■ Rullande 12 mån

Driftsöverskott



■ Kvartal
■ Rullande 12 mån

Förvaltningsresultat



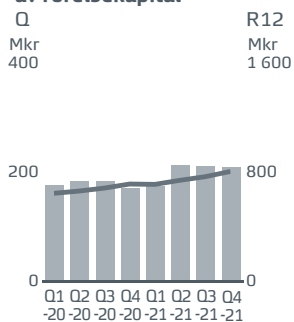
■ Kvartal
■ Rullande 12 mån

Finansiell ställning

Kassaflöde		
Mkr	2021, jan-dec	2020, jan-dec
Resultat före skatt	3 366,5	1 923,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-2 541,7	-1 197,0
Betald skatt	-19,8	-13,8
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	805,0	712,7
Förändring av rörelsefordringar	-15,5	-13,2
Förändring av rörelseskulder	21,9	44,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	811,4	744,3
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-534,2	-172,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-998,9	-969,1
Avyttring av förvaltningsfastigheter	28,0	157,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2,0	-0,4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0,6	0,6
Förändring av finansiella tillgångar	-89,3	-16,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 595,8	-1 000,9
Nyemission	1 070,5	-
Förändring av lån	605,0	781,7
Utbetald utdelning	-309,2	-245,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 366,3	536,7
Årets kassaflöde	581,9	280,1
Likvida medel vid årets början	411,1	131,2
Kursdifferens i likvida medel	-0,4	-0,2
Likvida medel vid årets slut	992,6	411,1

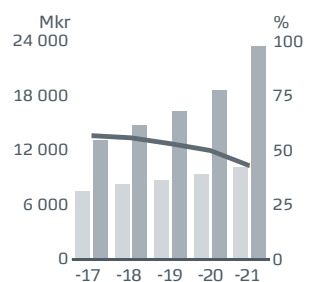
Rapport över finansiell ställning		
Mkr	2021, 31 dec	2020, 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	23 400,0	18 612,4
Materiella anläggningstillgångar	2,1	1,5
Nyttjanderättstillgångar	334,5	334,5
Finansiella anläggningstillgångar	275,5	172,1
Uppskjutna skattefordran	44,3	75,0
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	312,1	289,0
Likvida medel	992,6	411,1
Summa tillgångar	25 864,1	20 398,6
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 255,0	7 590,4
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	9 346,4	6 090,4
Uppskjutna skatteskuld	2 498,5	1 884,0
Leasingsskuld	332,0	332,0
Övriga långfristiga skulder	141,6	347,4
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 721,5	3 644,6
Övriga kortfristiga skulder	569,1	509,8
Summa eget kapital och skulder	25 864,1	20 398,6

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



■ Kvartal
■ Rullande 12 mån

Belåningsgrad



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

Förändring i eget kapital

Mkr	2021, 31 dec	2020, 31 dec
Ingående balans	7 590,4	6 318,0
Lämnad utdelning till aktieägare	-309,2	-245,0
Nyemission ¹⁾	1 270,5	-
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 703,3	1 517,4
Utgående balans	11 255,0	7 590,4
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	11 255,0	7 590,4

¹⁾ Varav apportemission 200,0 Mkr.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd		
Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	18 612,4	113
Förvärv*	1 538,1	14
Investeringar i befintliga fastigheter	913,1	
Försäljningar	-6,9	
Omräkningsdifferens	25,2	
Fastighetsregleringar mm	-	-1
Orealiserade värdeförändringar	2 318,1	
Totalt förvaltningsfastigheter	23 400,0	126

* Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under perioden förvärvat fjorton fastigheter varav fem är belägna i Danmark och nio i Sverige till ett sammanlagt värde om 1 538,1 Mkr.

Härutöver har investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter gjorts med 913,1 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under året har skett i Morgongåva utanför Uppsala där Catena uppfört ett logistiklager om 38 000 kvm med Babyland som hyresgäst. Hyresgästen flyttade in första februari 2022. Även större nybyggnationer har skett i Åstorp utanför Helsingborg där Catena uppfört ett kyl- och fryslager till Seafrigo Nordic om 10 800 kvm och i Luleå där Catena uppför ett kyl- och fryslager om 4 500 kvm till Kyl- och Frysexpressen Nord.

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

Under året har Catena avyttrat en del av fastigheten Barnarps-Kråkebo 1:44. Det är kombiterminalen som hyrs av Torsvik Terminal AB som sålts till Jönköpings kommun till ett fastighetsvärde om 6,9 Mkr.

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 året

har cirka 94 procent av fastighetsbeståndet värderats externt. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa sina interna värderingar visar en sänkning av marknadens direktavkastningskrav.

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

Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har under året främst uppstått som en effekt av lägre direktavkastningskrav, indexhöjning av hyrorna, väl genomförda projekt och ett bra uthyrnings- och förvaltningsarbete och uppgick under perioden till 2 318,1 Mkr. Detta motsvarar 11 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

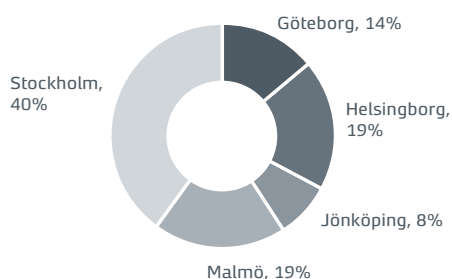
		Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+1%	-3 894	51,7
	-1%	5 528	34,8
Antagen årlig hyresutveckling	+1%	1 097	41,1
	-1%	-1 122	45,2

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.

Hållbara fastigheter

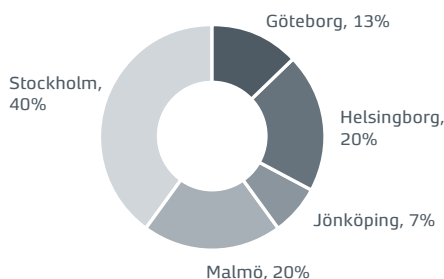
Catena arbetar för att skapa hållbara fastigheter genom att titta på byggnadens hela livscykel. Med hjälp av energiprojekt och miljöcertifieringar säkerställer Catena att byggnaderna har en effektiv förbrukning i driften, en hälsosam inomhusmiljö och att krav på val av material vid projekt höjs. Verksamheten arbetar aktivt för att öka kunskapen kring utsläppen

Hyresvärde per region



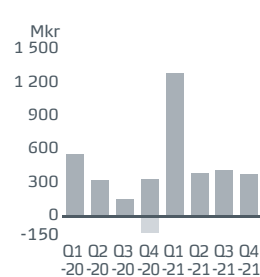
Totalt: 1 520,6 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Totalt: 23 400,0 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	18	297,1	3 125,3	209,2	96	200,6	83
Helsingborg	26	460,8	4 697,2	286,1	96	275,5	77
Jönköping	13	228,2	1 502,6	129,5	94	121,5	73
Malmö	23	346,2	4 743,5	293,3	98	286,3	73
Stockholm	46	793,6	9 331,4	602,5	92	556,7	83
Totalt	126	2 125,9	23 400,0	1 520,6	95	1 440,6	79

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr *	Hyresintäkt/år, Mkr
Åre 92	2021-02-01	Göteborg	Borås	38 293	272,0	17,4
Morgongåva 15:33	2021-03-01	Stockholm	Heby	mark	31,6	0,0
Hammerholmen 47-49	2021-03-01	Malmö	Hvidovre, DK	16 489	218,0	11,5
Kokbjerg 15	2021-03-01	Malmö	Kolding, DK	15 327	201,1	10,7
Norddigesvej 3	2021-03-01	Malmö	Risskov, DK	4 497	42,8	2,7
Bavnevej 13	2021-03-01	Malmö	Vamdrup, DK	26 752	192,9	10,5
Kokmose 2-6	2021-03-01	Malmö	Kolding, DK	10 686	78,5	4,8
Hevea 3	2021-03-01	Göteborg	Borås	19 519	75,7	7,4
Björrod 1:208	2021-04-12	Göteborg	Härryda	7 550	79,0	4,9
Kärta 1:9	2021-04-20	Helsingborg	Ängelholm	mark	21,4	0,0
Del av Broby 4:32 och 57:1	2021-07-02	Helsingborg	Åstorp	mark	5,0	0,0
Glasblåsaren 14	2021-08-31	Stockholm	Linköping	9 640	206,0	11,3
Vrams Gunnarstorp 1:15	2021-10-25	Helsingborg	Bjuv	mark	45,2	0,0
Del av Hyltena 1:98	2021-12-20	Jönköping	Jönköping	mark	56,4	0,0
Totalt				148 753	1 525,6	81,2

* Förvärv av danska fastigheter till preliminär valutakurs.

som uppstår vid byggprojekt och lösningar som leder till minskning av dessa.

Alla Catenas nybyggnationer certifieras med minst Miljöbyggnad Silver. Under 2021 har ytterligare 9 byggnader certifierats med Miljöbyggnad Silver. Totalt är 310 000 kvm av Catenas bestånd certifierat, vilket motsvarar 15 procent av total uthyrningsbar yta. Dessutom har Catena påbörjat certifiering enligt Breeam-SE på ett antal större nybyggnadsprojekt för att vässa kraven kring hållbarhet ytterligare.

Totalt finns 19 solcellsanläggningar på Catenas tak, dessa beräknas uppnå en beräknad topp-effekt om cirka 6 400 kWp.

Den producerade energin motsvarar 1 127 villor uppvärmda med fjärrvärme.

Aktiv förvaltning

Catenas förvaltning är anpassad efter fastigheternas geografiska läge och verkar utifrån de fem regionerna Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö (som även omfattar Danmark) och Stockholm (som även omfattar norra Sverige). Den kundnära affärsstrukturen ger Catena stora möjligheter att hantera det växande beståndet och utveckla verksamheten på såväl kort som lång sikt.



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



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



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



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

Projekt

Projektportfölj

Catena har en hög ambition att växa genom investeringar i projekt, dels genom att förädla de befintliga fastigheterna men framförallt genom att utveckla den markreserv bolaget har om drygt 5 miljoner kvm mark. I projektportföljen finns på balansdagen kvarvarande investeringar om 1 100 Mkr som berör såväl större projekt och nybyggnationer som hyresgästanpassningar i befintliga fastigheter. Även förberedande markarbete på fyra av Catenas stora landområde ingår med 380 Mkr.

Nybyggnad i Malmö hamn

I mellersta hamnen i Malmö uppför Catena en logistikanläggning till Lekia, som är dominerande inom den svenska leksaks-handeln. De hyr idag en av lokalerna på Logistikposition Sunnanå strax utanför Malmö för huvudkontor och central-lager. Bolaget har fått ökat behov av ytor för att hantera sin kraftigt ökade omsättning av varor. 2016 förvärvade Catena

ett par fastigheter med äldre och nedgången bebyggelse på ett utmärkt logistikläge centralt i Malmö med närhet till viktiga transportleder. Området har sedan det förvärvades förberetts för att kunna bebyggas med nya, mer effektiva och långsiktigt hållbara anläggningar. På området finns utrymme för två byggnader och den första uppförs nu åt Lekia. Byggnaden blir på totalt 18 665 kvm och Lekia har tecknat sig för 11 570 kvm med option på den övriga ytan. Under byggtiden hyr Lekia ytterligare yta i en närliggande Catenabyggnad. Lekia flyttar in i sina nya lokaler i början av 2024. Just att kunna växa med och tillgodose våra kunders behov är en av Catenas största styrkor. Att arbetssättet ger resultat ser vi hos många olika kunder på flera håll i landet.

Kvar på området i mellersta hamnen i Malmö finns möjlighet att uppföra ytterligare en byggnad om cirka 15 000 kvm. Arbetet pågår för fullt.

Skiss över Lekias nya lokaler i Malmö.



Större pågående projekt ¹

Projekt	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat tom Q4 2021, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart ²
<i>Pågående större ny- och tillbyggnad</i>								
Morgongåva	Morgongåva 15:33	Heby	38 000	17,8	300	259	100	Q1 2022
PostNord	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	16 478	7,8	132	23	100	Q4 2022
Lager, Tostarp	Plantehuset 3	Helsingborg	15 000	8,3	124	20	0	Q3 2022
Tillbyggnad ICA	Planeraren 2	Borlänge	3 334	5,2	90	0	100	Q1 2023
Lekia	Sockret 4	Malmö	18 665	12,9	208	47	62	Q1 2024
Totalt pågående större projekt			91 477	52,0	854	349		

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

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



Skiss över Bunkagården Mellersta 1, Helsingborg.

Nybyggnad Helsingborg

PostNord är en av Catenas största hyresgäster och samarbetet med Catena har under flera års tid utvecklats. När vi lämnar 2021 så hyr PostNord 141 700 kvm av Catena, vid ingången av 2020 hyrde de 113 500 kvm. Under de senaste två åren har Catena förvärvat tre fastigheter i Danmark och byggt en terminal i Helsingborg med PostNord som hyresgäst. Nu pågår uppförandet av ytterligare en logistikanläggning, den här gången till PostNords verksamhet för tredjepartslogistik. Byggnaden uppförs på Catenas mark på Bunkagården Mellersta 1 i Helsingborg och blir totalt 16 500 kvm stor. PostNord beräknas flytta in i lokalerna, som miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver och får en solcellsanläggning på taket, under hösten 2022. Redan idag hyr PostNord en byggnad om 28 250 kvm i grannfastigheten.

Lastbilsaddning och solceller i Morgongåva

I Morgongåva hyr Apotea den 38 000 kvm stora lagerbyggnaden på fastigheten Snesholm 1:16, där bolaget har sitt centrallager för sitt e-handelsapotek. På fastigheten, som är en av våra mest energieffektiva fastigheter, finns det idag en solcellsanläggning om 1,5 MWh och det planeras för att komplettera den med ytterligare en anläggning om 0,8 MWh. För att minska miljöpåverkan på transporter kompletteras solcellerna med laddstolpar för laddning av lastbilar. Detta gör att Apotea kan transportera varor in till omlastningsterminalen i norra Stockholm på eldrift som till stor del är från solceller på det egna taket.



Solceller på taket av fastigheten Snesholm 1:16, Heby.

Hållbarhet

Catenas hållbarhetsarbete

Hållbarhet är ett prioriterat område och en strategisk horisont som Catena verkar utifrån. Hållbarhetsarbetet har under 2021 utgått 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

Under kvartalet har vi arbetat vidare med certifiering av både nybyggnation och befintliga fastigheter, totalt är 15 procent av total yta certifierad. Arbetet med att underbygga våra skärpta hållbarhetsmål med strategier har fortlöpt. I vårt interna hållbarhetsprogram har vi bland annat etablerat gränsvärden gällande koldioxid vid projekt. För nybyggnation är koldioxidbudgeten 285 kg CO₂e/kvm, för kyl- och frysanläggningar 300 kg CO₂e/kvm, för tillbyggnation gäller 230 kg CO₂e/kvm. Budgeten utgår från samma systemgräns som nya lagkravet om klimatdeklarationer. Att jobba med koldioxidbudgetar i våra projekt blir ett viktigt och konkret styrmedel för att skapa verklig minskad klimatpåverkan.

Arbetet att jobba mot vårt nya mål att bli nettopositiva gällande biodiversitet till 2030 har också startat under kvartalet. Tillsammans med bland andra ekologer och landskapsarkitekter undersöker vi nya och befintliga fastigheters potential för att öka fastigheternas biodiversitet.

Catenas värdegrund



MSCI:s riskverktyg VaR (Climate Value at Risk) har analyserat hela vårt bestånd. Verktöget använder globala data för att analysera hur respektive fastighet står sig mot fysiska klimatrisker som extremt väder samt hur fastighetens energiförbrukning står sig mot uppställda klimatkrav att minska förbrukningen. Riskerna är kvantifierade och visar till exempel vad extrema temperaturer innebär i ökade kostnader för nedkylning eller uppvärmning. Att sätta pris på klimatrisker ser vi som ett viktigt steg framåt både för Catena som bolag och branschen i helhet. Sammantaget bedömer vi att den utmaning vi står inför främst gäller omställningsrisker, och vi kommer öka omställningstakten för att minska energiförbrukningen i hela beståndet. Detta går även hand i hand med vårt mål om nettonoll växthusgasutsläpp till 2030.

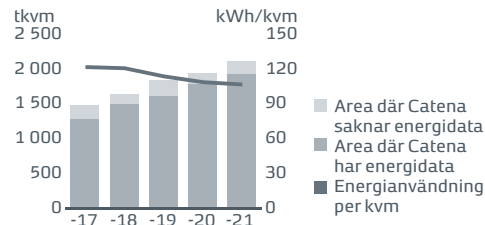
Eftersom vårt huvudkontor ligger i Helsingborg är det viktigt för oss att visa att vi stödjer och står bakom Helsingborgs stads klimatmål. Vi har därför skrivit under Helsingborgs klimatavtal.

Energiintensitet

kWh/kvm	2021, jan-dec	2020, jan-dec	2019, jan-dec	2018, jan-dec	2017, jan-dec
El*	76	76	75	78	79
Bränsle, normalårskorrigerad	15	10	31	46	57
Fjärrvärme, normalårskorrigerad	44	44	43	44	42
Total energiintensitet	108	109	114	121	122

* I elanvändning ingår både fastighetsel och verksamhetsel.

Energiintensitet, 2017–2021



Växthusgasutsläpp (market-based)

Ton, CO ₂ e	2021, jan-dec	2020, jan-dec	2019, jan-dec	2018, jan-dec
Scope 1	168	67	637	1 195
Scope 2	1 382	1 201	1 199	1 163
Scope 3	8 026	7 233	7 168	6 411
Totala utsläpp	9 576	8 501	9 004	8 769

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

Övriga hållbarhetsnyckeltal

	2021, 31 dec	2020, 31 dec
Installerade solcellsanläggningar	19	13
Toppeffekt solceller (kWp)	6 400	4 335
Certifierad Miljöbyggnad, kvm	309 969	120 500
Certifierad Miljöbyggnad, % av total yta	15	6

Marknadsutsikter

Framtiden för logistik är intressant och det gäller inte minst fastigheter kopplade till segmentet. Ny teknik banar väg för effektivare och smartare lösningar. AI och maskininlärning öppnar upp för möjligheter att analysera data och automatisera processer som vi tidigare inte upplevt. Det här skapar en helt ny plattform för hur företag hanterar godsflöden. Över tid drivs marknaden för logistikfastigheter ytterst av utbud och efterfrågan på varor och de godsflöden som dessa krafter genererar. Fastigheternas funktion och sammansättning påverkas i sin tur av lagar, infrastruktur, köpbeteende och demografi.

Just nu pågår en anpassning av beståndet av logistikfastigheter för att bättre passa in i ett modernare samhälle, globalt och nationellt. I Sverige och Danmark har utbudet av nya logistikanläggningar gradvis ökat sedan tio år tillbaka för att markant öka de senaste två/tre åren. Marknaden har än så länge inte haft några problem att absorbera tillskottet av fastigheter, snarare är tillgången på moderna och strategiskt belägna logistiklokaler begränsad vilket är evident från de höga uthyrningsgrader som vi och övriga branschen uppvisar. Efterfrågan på moderna terminaler och distributionscentraler är mycket hög och Catena ser goda förutsättningar för att kunna utveckla landbanken.

Vi ser också att tillgången på ändamålsenlig mark är begränsad i vissa geografiska områden, inte sällan där den behövs allra mest. Detta skapar förutsättningar för en tillväxt i hyresnivåer över tid och ger goda förutsättningar att realisera nyproduktion med god lönsamhet på befintliga fastigheter.

Under 2021 har transaktionsmarknaden för logistikfastigheter nått nya höjder, något som också bekräftar den underliggande starka efterfrågan från kunder. Vi har under det gångna året bevittnat en fortsatt stor andel utländskt investeringskapital, drygt 30 procent i Norden och över 50 procent i Danmark. Catena bedömer att fastigheter kommer fortsätta locka kapital, både som aktieinvestering och som kreditinvestering.

2021 var också året då marknaden på allvar började diskutera och till sist acceptera möjligheten till en mer ihållande in-



Speed Logistics hyr 30 000 kvm i Rosersberg norr om Stockholm.

flation i kölvattnet av pandemi och utbudsstörningar. Centralbanker med Federal Reserve i spetsen vilade på hanen länge men efter tydliga tecken på ihållande stark arbetsmarknad och bred inflationsuppgång har de klargjort sina ambitioner att inleda en räntehöjningscykel under 2022. Det har marknaden tagit fasta på och börjat prisa in en parallellt högre räntekurva. Vi ser att även i en miljö med högre räntor finns goda förutsättningar för tillväxt med stabila kassaflöden. Mot bakgrund av logistiksektorns strukturella megatrender och en stabil konjunktur kommer en högre inflation innebära högre framtida intäkter samtidigt som reala räntenivåer bedöms ligga på historiskt låga nivåer ett tag till och därmed möjliggöra långsiktigt stabila kassaflöden.

Kvartalsöversikt

	2021, kv 4	2021, kv 3	2021, kv 2	2021, kv 1	2020, kv 4	2020, kv 3	2020, kv 2	2020, kv 1
Hysesintäkter, Mkr	360,1	354,5	343,4	329,4	326,4	315,2	307,2	315,1
Driftsöverskott, Mkr	274,1	283,8	278,8	258,7	250,7	252,8	251,2	249,1
Överskottsgrad, %	76,1	80,1	81,2	78,5	76,8	80,2	81,8	79,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	95,9	94,9	93,9	96,2	96,1	95,9	95,4
Förvaltningsresultat, Mkr	213,2	211,7	211,4	187,8	176,1	184,0	181,1	177,4
Periodens resultat, Mkr	1 077,1	512,1	346,2	756,4	722,0	481,6	179,7	143,8
Avkastning på eget kapital, %	10,1	5,2	3,6	8,8	10,0	7,3	2,8	2,3
Soliditet, %	43,5	42,3	41,5	41,1	37,2	34,9	34,0	35,1
Börskurs vid periodens slut, kr	564,00	474,00	458,20	385,00	385,00	397,50	367,00	289,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	5,08	5,09	5,16	4,57	4,53	4,86	4,84	4,67
Resultat per aktie, kr	26,13	12,42	8,40	19,95	19,15	12,77	4,77	3,81
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	323,74	292,75	278,40	276,29	245,08	223,34	207,79	208,16

Finansiering

Kapital och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning inklusive derivat		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %*
0-1	1 659,1	15,0	1,3	4 146,8	37,5	1,1
1-2	3 997,5	36,1	1,1	908,0	8,2	2,9
2-3	2 623,8	23,7	1,2	500,0	4,5	2,7
3-4	1 400,0	12,7	1,4	1 354,5	12,2	2,4
4-5	178,0	1,6	1,0	1 125,6	10,2	2,5
5-	1 209,5	10,9	1,0	3 033,0	27,4	2,2
Totalt	11 067,9	100,0	1,2	11 067,9	100,0	1,9

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

Att utveckla, äga och förvalta logistikfastigheter ställer krav på god tillgång till kapital. Kombinationen av en väl diversifierad finansiering och en attraktiv fastighetsportfölj som genererar starka kassaflöden skapar utrymme för fortsatt kontrollerad tillväxt till bra villkor. Catena arbetar kontinuerligt för att uppnå en ändamålsenlig kapitalstruktur vilken styrs av en finanspolicy som beslutas av och vid behov revideras av styrelsen.

Styrning

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

Räntebärande skulder och belåningsgrad

Catena har under året omförhandlat räntebärande skulder om 5 878,9 Mkr och belåningen har totalt ökat med 1 333,0 Mkr. Under det fjärde kvartalet ökade belåningen netto med 652,7 Mkr.

På balansdagens utgång uppgick räntebärande skulder till 11 067,9 Mkr (9 735,0) varav 24,9 procent karaktäriseras som grön finansiering där 1 400 Mkr utgör gröna MTN obligationer, 663,4 Mkr utgör gröna banklån, 178,0 Mkr utgör gröna säkerställda obligationer via Svensk Fastighetsfinansiering (SFF) och 512,2 Mkr utgör gröna danska realkreditobligationer. Belåningsgraden uttryckt som räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till Catenas fastighetsvärde uppgick till 43,1 procent (50,1). Den säkerställda belånings-

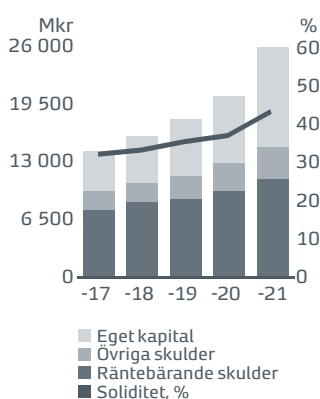
graden uppgick samtidigt till 37,0 procent (49,1). Vid tidpunkten uppgick likvida medel till 992,6 Mkr samt bekräftade och ej utnyttjade kreditlöften från bank uppgick till 2 100 Mkr. Sammantaget uppgick de räntebärande skuldernas viktade och genomsnittliga kapitalbindning till 3,3 år (2,2) och under det närmaste året ska cirka 15 procent (37) av portföljen refinansieras enligt gällande avtal. Catena erhöll under 2021 en kreditrating motsvarande BBB- rating från Nordic Credit Rating (NCR) med stabila utsikter, en nivå som uppnår Investment Grade status.

Finansiell position - en sammanställning

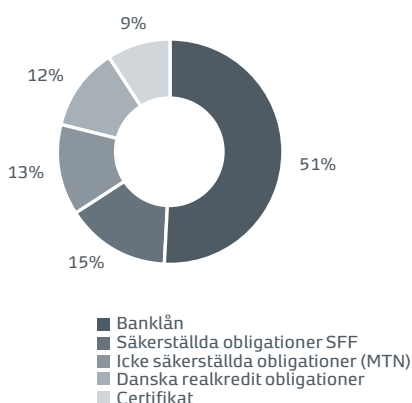
	2021-12-31	Finanspolicy	2021-09-30
Räntebärande skulder, Mkr	11 067,9		10 415,2
Andel grön finansiering, %	24,9	>50 *	21,0
Soliditet, %	43,5	>40	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	>2,0	4,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,3	>2,5	3,2
Antal kreditgivare	11	>7	11
Belåningsgrad, %	43,1	<50	44,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0		3,0
Räntesäkringsgrad, %	62,5		66,5
Snittränta, %	1,9		2,1
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	3 092,6		2 683,5

* Mål till 2025.

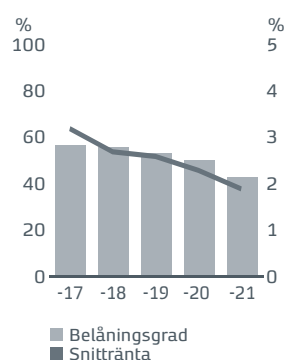
Kapitalstruktur



Finansieringskällor



Belåningsgrad och snittränta



Bankfinansiering

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

Obligationsfinansiering

Under 2021 upprättade Catena ett seniort icke säkerställt MTN-program med en total ram om 5 Mdkr och emitterade genom det sina första obligationer uppgående till 1 400 Mkr. Obligationerna är klassificerade som gröna i enlighet med Catenas gröna ramverk och är upptagna till handel på Stockholm Nasdaq och listan för hållbara obligationer.

Utestående obligationer

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

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

Certifikatsfinansiering

Catena har ett företagscertifikatsprogram med en ram om 2 Mdkr. Programmets certifikat har en löptid på maximalt ett år. Arrangör av programmet är Swedbank AB som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank. För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställda backupfaciliteter. På balansdagen var utestående volym nominellt 1 000 Mkr, vilka rymms inom ramen för outnyttjade kreditlöften från bank.

Danska realkreditobligationer

Genom det danska realkreditsystemet lånar Catena på balansdagen 1 309,1 Mkr (363,3) vilket motsvarar 12 procent av Catenas totala räntebärande skulder.

Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och outnyttjade kreditlöften till 1,9 procent (2,3). Catena har mot bakgrund av sin starka finansiella ställning samt erhållen Investment Grade rating sänkt sina upplåningskostnader samtidigt som kapitalbindningen ökat. I det fjärde kvartalet förlängdes en ränteswap om nominellt 500 Mkr på åtta år som skulle förfallit i maj 2022.

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3/Cibor 6 mån ökar med en procentenhet, allt annat lika, ökar räntekostnaderna med cirka 28 Mkr. Om marknadsräntan sjunker med en procentenhet ökar räntekostnaderna med cirka 20 Mkr. En förklaring till effekten av känsligheten ligger bland annat i att majoriteten av koncernens lån är belastade med räntegolv 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. På balansdagen uppgick det bokförda värdet av räntederivat till -140,5 Mkr (-343,0) och värdeförändringen påverkade resultaträkningen med 202,5 Mkr (38,1).

Vid årets slut uppgick fasträntelånen exklusive företagscertifikat till 1 555,2 Mkr (673,6) och den nominella volymen av utestående köpta ränteswapar till 5 365,9 Mkr (5 714,6). Tillsammans utgjorde de en räntesäkring av den totala låneportföljen på 63 procent (66). Cirka 38 procent (42) av portföljen hade vid årsskiftet en räntebindning kortare än ett år och den viktade genomsnittliga räntebindningen i hela portföljen inklusive derivat var 3,0 år (3,1).

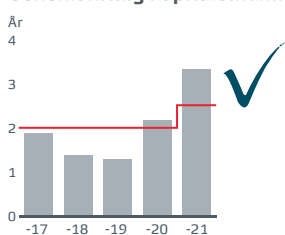


Finanschef

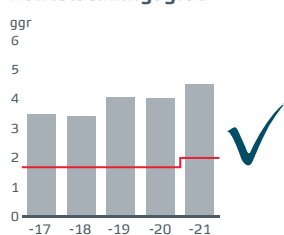
David Silvesjö, telefon 042-449 22 22
david.silvesjo@catenafastigheter.se

Finansiella mål, koncernens verksamhet

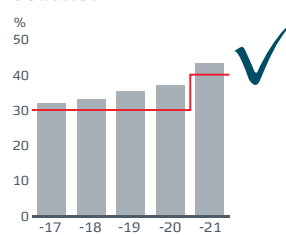
Genomsnittlig kapitalbindning



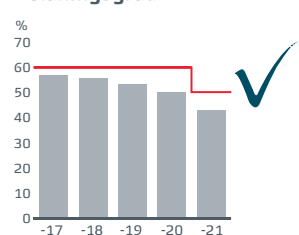
Räntetäckningsgrad



Soliditet



Belåningsgrad



Väsentliga händelser



Catena förvärvar mer i Morgongåva – investerar 300 Mkr i nybyggnation för Babyland 2021-01-14

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

Catena expanderar ytterligare i Danmark och emitterar nya aktier

2021-02-22

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

Catena tillträder fastighetsportfölj och genomför riktad nyemission

2021-03-01

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

Valberedningens förslag till styrelse i Catena AB

2021-03-11

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

Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster

2021-03-31

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

Catena offentliggör avsikt att genomföra en riktad nyemission av aktier

2021-03-31

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

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

2021-03-31

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



Catena uppdaterar finansiella mål 2021-04-09

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

Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster

2021-04-30

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

Catena erhåller kreditbetyget BBB- från Nordic Credit Rating 2021-05-03

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

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

2021-05-31

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

Catena har framgångsrikt genomfört sin första emission av gröna obligationer

2021-06-09

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



Catena förvärvar logistikfastighet i Linköping för 206 Mkr 2021-07-07

Catena förvärvar en 9 640 kvm modern och effektiv logistikfastighet i Linköping till ett fastighetsvärde om 206 Mkr. I fastigheten är livsmedelsföretaget Scan Sweden hyresgäst.

Ledningsförändring på Catena

2021-08-30

Catena utser David Silvesjö till Finanschef och Malin Nissen till Chef Affärsstöd, båda blir en del av Catenas ledningsgrupp.



Catena har blivit certifierade som Great Place to Work

2021-10-04

Catena har för första gången certifierats av Great Place to Work – ett bevis på att bolagets medarbetare upplever Catena som en utmärkt arbetsplats. Certifieringen grundar sig på Great Place to Works internationella standard för utvärdering av arbetsplatser där samtliga medarbetare själva delar med sig av hur man upplever sin arbetsplats genom en grundlig undersökning av arbetsplatskulturen.

Catena har vunnit markanvisningstävling tillsammans med Nowaste Logistics

2021-10-20

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

Catenas valberedning inför årsstämman 2022

2021-10-27

Catenas årsstämma den 29 april 2021 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Valberedningen har konstituerat sig enligt följande: ordförande Anders Nelson utsedd av Backahill Inter AB, Benjamin Woesthoff utsedd av PGGM Investments, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande, utsedd av SFU Sverige AB.

Catena förvärvat logistikmark i Bjuvs kommun

2021-10-29

Catena har förvärvat 565 000 kvm attraktiv logistikmark av en privat markägare i Bjuvs kommun. Den förvärvade fastigheten Vrams Gunnarstorp 1:15 i Bjuvs kommun är belägen på utmärkt logistikläge i nära anslutning till E4 och med snabb access till E6. Förvärvet möjliggör byggnation av hållbara och effektiva logistikanläggningar med en uppskattad uthyrningsbar yta om drygt 240 000 kvm till en investering om cirka 2 Mdkr på sikt.

Catena uppför ny logistikanläggning i Malmö, Lekia flyttar in

2021-11-10

Catena bygger en ny logistikanläggning på Lodgatan Malmö, en investering om 208 Mkr. I byggnaden blir Sveriges största leksakskedja Lekia hyresgäst. Den nya logistikanläggningen om totalt 18 665 kvm uppförs på fastigheten Sockret 4 som Catena tidigare har förvärvat på centralt läge vid Malmö melersta hamnområde. Anläggningen certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och på taket kommer en solcellsanläggning att installeras.

Utveckling av Logistikposition Landvetter kan påbörjas genom att Catena förvärvat mark för 189 Mkr

2021-12-20

Den detaljplan som antogs av Härryda kommun under november har nu vunnit laga kraft. Det innebär att Catenas markförvärv i området kring flygplatsen kommer att verkställas och att utvecklingen av Logistikposition Landvetter kan komma igång.

Catena tecknar avtal om markförvärv i Jönköping

2021-12-21

Catenas närvaro på ett av Sveriges bästa logistiklägen förstärks ytterligare genom det avtal om förvärv som har tecknats för ett markområde i Jönköpings kommun. Fastigheten Hyltena 1:98 som är belägen alldeles invid E4 i höjd med Hyltena trafikplats avstyckas med cirka 200 000 kvm mark. Köpeskillingen för marken uppgår till cirka 56 Mkr och säljare är Södra Munksjön Utvecklings AB, ett dotterbolag inom Jönköpings kommun.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Catena lägger bud på fastighetsportfölj

2022-02-21

Affären är planerad som en bolagstransaktion där Halmslättens Fastighets AB säljer samtliga aktier i sitt dotterbolag som äger koncernens fastighetsportfölj. Transaktionen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 1 520 Mkr för fastigheterna Vrangelsro 5:4 i Halmstad kommun samt Logistikten 3 i Umeå kommun. Affären är enligt avsiktsförklaringen villkorad av att säljaren godkänner försäljning vid en extra bolagstämma samt att Catena kan genomföra en due diligence-process. Därefter kan ett bindande aktieöverlåtelseavtal ingås.



Fastigheten Glasblåsaren 14 i Linköping med det 9 600 kvm stora kyllagrät förvärvades i somras.

Aktie och ägare

Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 30 december 2021 var 564,00 kronor mot stängningskursen den 30 december 2020 som var 385,00 kronor, vilket innebär att aktiekursen stigit med 46 procent under året. Catena-aktien har som högst under året handlats till 593,00 kronor och som lägst till 363,00 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Under året 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 erhöll på bolagets årsstämma 2020.

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

Per den 31 december 2021 har Catena 15 316 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.

Kursutveckling 2019-10-01–2021-12-30

■ Catena ■ OMX Stockholm PI ■ Carnegie Real Estate Index



Ägarstruktur per 2022-01-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	27,2
PGGM Pensioenfonds	2 805	6,8
Länsförsäkringar Fonder	2 636	6,4
Fjärde AP-fonden	1 178	2,9
Vanguard	1 114	2,7
Gustaf Hermelin	1 060	2,6
SEB Fonder	930	2,3
BlackRock	638	1,5
Norges Bank	574	1,4
Cohen & Steers	564	1,4
AFA Försäkring	547	1,3
H5 Properties A/S	528	1,3
Aberdeen Standard Investments	501	1,2
ODIN Fonder	496	1,2
Övriga aktieägare	16 435	39,8
Totalt	41 227	100,0

Finansiell rapportering

2022-04-28	Årsstämma 2022
2022-04-28	Delårsrapport januari–mars 2022
2022-07-07	Delårsrapport januari–juni 2022
2022-10-28	Delårsrapport januari–september 2022
2023-02-22	Bokslutskommuniké 2022
2023-04-27	Årsstämma 2023
2023-04-27	Delårsrapport januari–mars 2023

Presentation av Catenas bokslutskommuniké för 2021 webbsänds den 22 februari kl 10.00 CET – för deltagande se instruktioner på Catenas webbplats. Aktuell finansiell information finns alltid tillgänglig på svenska och engelska på Catenas webbplats.



VD

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



Vice VD, CFO

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



Finanschef

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

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga								
Mkr	2021, 31 dec	2021, 30 sep	2021, 30 jun	2021, 31 mar	2020, 31 dec	2020, 30 sep	2020, 30 jun	2020, 31 mar
Hysesintäkter	1 473,1	1 429,1	1 407,4	1 382,6	1 314,8	1 312,6	1 285,8	1 245,9
Fastighetskostnader	-321,4	-312,0	-307,2	-302,0	-300,2	-299,8	-293,7	-284,5
Driftsöverskott	1 151,7	1 117,1	1 100,2	1 080,6	1 014,6	1 012,8	992,1	961,4
Central administration	-39,0	-36,5	-36,5	-36,5	-36,5	-36,4	-36,4	-36,4
Andel i resultat från intresseföretag	0,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Finansnetto	-211,5	-213,9	-229,9	-236,3	-226,0	-235,5	-235,6	-221,9
Tomträttsavgälder	-9,9	-9,9	-9,9	-9,9	-9,9	-9,8	-9,8	-9,8
Förvaltningsresultat	891,3	851,8	818,9	792,9	737,2	726,1	705,3	688,3
Periodens skatt	-183,6	-175,4	-168,7	-163,3	-151,9	-155,4	-150,9	-147,3
Periodens resultat	707,7	676,4	650,2	629,6	585,3	570,7	554,4	541,0
Nyckeltal								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	17,2	16,4	15,8	15,3	15,5	15,1	14,7	14,4
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	41,2	41,2	41,2	37,7	37,7	37,7	37,7

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

beståndet samt av värdeförändringar avseende derivatinstrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftsöverskottet baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd. De finansiella kostnaderna baseras på Catenas genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell låneskuld med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.

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

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

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

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

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning, moderbolaget		
Mkr	2021, jan–dec	2020, jan–dec
Nettoomsättning	54,9	55,5
Kostnad för utförda tjänster	-96,4	-88,2
Rörelseresultat	-41,5	-32,7
Finansiella intäkter och kostnader		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	427,5	240,6
Resultat från andelar i koncernbolag	135,9	85,8
Räntekostnader och liknande kostnader	-143,3	-144,9
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	378,6	148,8
Bokslutsdispositioner	-9,6	–
Skatt på årets resultat	-95,0	-59,5
Årets totalresultat	274,0	89,3

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

Balansräkning, moderbolaget		
Mkr	2021, 31 dec	2020, 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	2,1	0,9
Finansiella anläggningstillgångar	3 236,6	3 236,2
Uppskjuten skattefordran	29,0	71,4
Långfristiga fordringar	34,5	26,4
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	5 548,3	4 164,0
Kortfristiga fordringar	7,9	7,9
Likvida medel	980,8	403,8
Summa tillgångar	9 839,2	7 910,6
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 987,0	2 751,7
Obeskattade reserver	33,7	24,1
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	2 539,5	1 298,8
Avsättningar	–	3,2
Övriga långfristiga skulder	–	343,0
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	3 238,9	3 421,4
Skulder till intresseföretag	0,2	28,4
Övriga kortfristiga skulder	39,9	40,0
Summa eget kapital och skulder	9 839,2	7 910,6

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 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 21 februari 2022
 Catena AB

Styrelsen



Logistikposition Sunnanå. På området planeras det för ytterligare byggnation om 55 000 kvm.

Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal ¹⁾	2021, jan–dec	2020, jan–dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, Mkr	1 387,4	1 263,9	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	1 095,4	1 003,8	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration.
Överskottsgrad, %	79,0	79,4	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hysesvärde, Mkr	1 520,6	1 388,5	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	96,2	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	43,1	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	2 125,9	1 947,5	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
Finansiella			
Förvaltningsresultat, Mkr	824,1	718,6	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	3 366,5	1 923,5	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Årets resultat, Mkr	2 691,8	1 527,1	Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	25 864,1	20 398,6	
Avkastning på eget kapital, %	28,6	22,0	Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	14,7	11,1	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	1,9	2,3	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat på balansdagen.
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	3,1	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,3	2,2	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	43,5	37,2	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	45,0	38,8	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.
Aktierelaterade			
Börskurs vid årets slut, kr	564,00	385,00	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr ²⁾	19,93	18,91	Kassaflödeföre förändring i rörelsekapital enligt kassaflödesanalys i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Eget kapital per aktie, kr	273,00	201,34	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr ²⁾	20,40	19,06	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr ²⁾	66,63	40,51	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier.
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	37,7	Antal aktier per balansdagen.
P/E-tal	8	10	Aktiekurs vid årets slut i förhållande till de senaste 12 månadernas rullande resultat.

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

²⁾ Före och efter utspädning.

EPRA Nyckeltal

EPRA European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat sätter standard för, till IFRS kompletterande, finansiell rapportering. EPRA:s rekommendationer

för redovisning och rapportering beskrivs i EPRA Best Practices Recommendation Guidelines (EPRA BPR). Rekommendationen syftar till att öka transparens och jämförbarhet mellan Europas börsnoterade fastighetsbolag. Catena rapporterar nedan nyckeltal i enlighet med denna rekommendation.

	2021, jan-dec		2020, jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	797,8	19,75	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	13 346,6	323,74	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	12 812,5	310,78	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	10 752,0	260,80	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-dec		2020, jan-dec	
	%		%	
EPRA NIY Direktavkastning	4,9		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 inestegrabatter. Från dessa årshyror görs avdrag för förväntade drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Detta överskott ställs i relation till förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för andel av förvaltningsfastigheter ägda i joint ventures och efter avdrag för utvecklingsmark och ännu ej färdigställda projekt.			
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	5,1		5,7	
	I beräkning av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.			
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	5,3		3,8	
	EPRA Vacancy rate visar hur stor del av hyresvärdet som inte erhålls på grund av vakanser. EPRA Vakansgrad beräknas som hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut i procent av hyresvärde för hela fastighetsportföljen.			

CATENA

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som på ett hållbart sätt och genom samarbete utvecklar och långsiktigt förvaltar effektiva logistikanläggningar. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Skandinavians storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Det övergripande målet är att generera ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten för att möjliggöra hållbar tillväxt och stabil avkastning. Catena-aktien handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Huvudkontor
Catena AB (publ)
Box 5003
250 05 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00

Bud/besöksadress:
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg

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

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

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

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

catenafastigheter.se



**Great
Place
To
Work.**