

CATENA Q2

Delårsrapport januari – juni 2021

- Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 672,8 Mkr (622,3).
- Driftsöverskottet ökade med 7 procent till 537,5 Mkr (500,3).
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent till 399,2 Mkr (358,5).
- Periodens resultat ökade till 1 102,6 Mkr (323,5) motsvarande ett resultat per aktie om 27,87 kr (8,58), varav värdeförändringar ingår med 990,0 Mkr (52,8).
- Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie ökade till 278,40 kr (207,79).

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Catena har fått BBB- rating från Nordic Credit Rating med stabila utsikter.
- Catena har upprättat eget MTN-program och under det emitterat gröna obligationer om totalt 1,4 Mdkr.



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

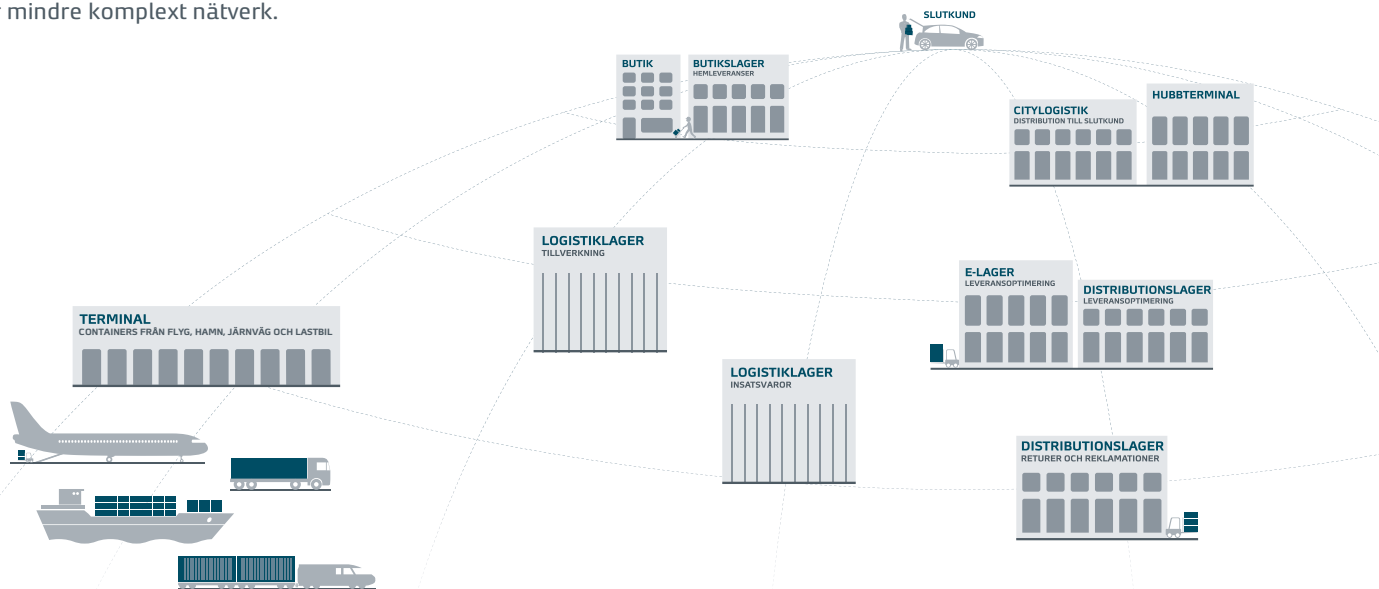
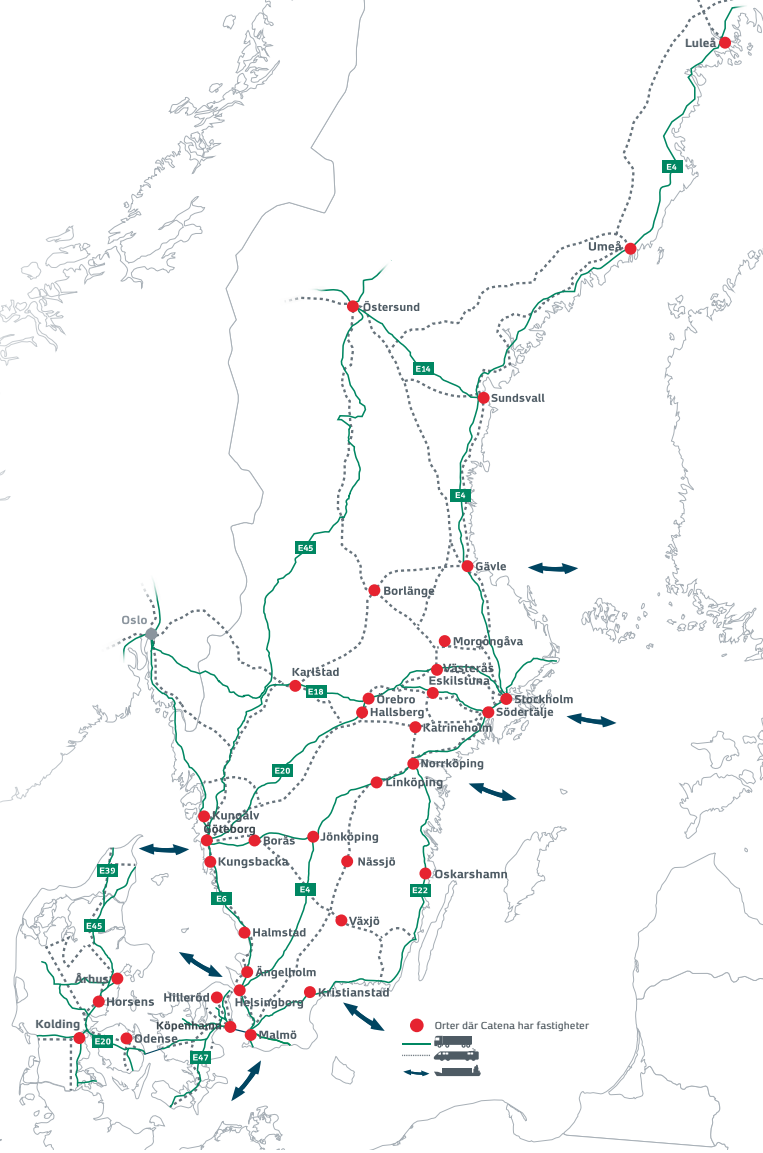
Catenas goda insikter om framtidens gods- och varuflöden är helt avgörande för förmågan att erbjuda rätt lägen, rätt lokaler och rätt service. Genom att generera starka kassaflöden sker utveckling mot visionen – *Catena länkar Skandinavien godsflöden*.

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*.

Kunderbjudandet

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



Catenakoncernen i siffror

	2021, apr-jun	2020, apr-jun	2021, jan-jun	2020, jan-jun	Rullande 12 mån	2020, jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	343,4	307,2	672,8	622,3	1 314,4	1 263,9
Driftsöverskott, Mkr	278,8	251,2	537,5	500,3	1 041,0	1 003,8
Överskottsgrad, %	81,2	81,8	79,9	80,4	79,2	79,4
Förvaltningsresultat, Mkr	211,4	181,1	399,2	358,5	759,3	718,6
Periodens/årets resultat, Mkr	346,2	179,7	1 102,6	323,5	2 306,2	1 527,1
Resultat per aktie, kr	8,40	4,77	27,87	8,58	59,69	40,51
Soliditet, %	41,5	34,0	41,5	34,0	41,5	37,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	95,9	94,9	95,9	94,9	96,2
Belåningsgrad, %*	45,1	54,7	45,1	54,7	45,1	50,1

* Historiska siffror är justerade utifrån nuvarande definition.

Viktigt att ta ansvar över tid



Catena visar ett starkt resultat för första halvåret 2021. Kassaflödesutvecklingen är fortsatt positiv och förvaltningsresultatet har ökat med 11 procent.

Med ett förvaltningsresultat om 399 Mkr, kan vi konstatera en 11 procentig ökning jämfört med föregående år. Våra hyresintäkter ökade med 8 procent och driftsöverskottet med 7 procent.

Vi får återkommande kvitton på att det vi levererar är bra. Under maj månad tilldelades vi kreditbetyget BBB- med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating (NCR). Det stora intresset för vårt MTN-program och vårt nyligen lanserade gröna ramverk bekräftar ytterligare att vår affärsidé och vårt sätt att arbeta uppskattas. Med en första emission i juni om totalt 1,4 Mdkr utökas inte bara våra finansieringsalternativ framåt, våra hållbarhetsambitioner avspeglas också genom att vi nu erbjuder gröna obligationer. När vi summerar aktiviteter och resultat för första halvåret 2021 kan vi konstatera att vi taktar med den plan vi har och levererar på ett sätt som skapar förutsättningar för framtiden.

Logistik är hett

Intresset från investerare och den efterfrågeökning vi ser på marknaden är gynnsam för Catena. Marknadens avkastningskrav får dessutom en positiv effekt på vårt befintliga bestånd. Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter uppgår till 880 Mkr om man ser till det första halvåret 2021 – en effekt av lägre direktavkastningskrav, väl genomförda projekt och ett bra uthyrnings- och förvaltningsarbete.

Att logistiksektorn är het går inte att ta miste på och det gör att vi som logistikfastighetsägare i ännu högre grad vill framhålla vikten av att stå för långsiktighet, stabilitet och djupa kunskaper inom logistikområdet. Framtidens logistiknätverk kommer att ställa helt andra krav på fastighetsägarna utifrån alla aspekter – byggnadsmaterial, byggnadsätt, möjlighet till hållbara transporter, energioptimering, yteffektivitet, kapacitet att klara klimatförändringar, en god arbetsmiljö och förmåga att bidra till fler cirkulära flöden är bara några exempel. Vi tror att logistik är framtiden men våra hyresgäster ska aldrig behöva tvivla på att vi finns vid deras sida oberoende av konjunktur, investerarintresse eller pandemier. Det vi gör måste hålla över tid – kortsiktiga lösningar gagnar varken hyresgäster eller utvecklingen i stort.

Marktillgångar för fortsatt värdeskapande

I de långa tidsperspektiven är marktillgången helt central. En strukturerad process och löpande dialoger med lokala aktörer,

samarbetspartners och kommuner gör att Catenas potentiella landbank idag omfattar cirka 5 miljoner kvm. Det borgar för fortsatt värdeskapande och möjliggör också de logistikbyggnader som framtidens samhälle är beroende av. Marktillgången är det som gör att aktuella utvecklingsplaner för Stockholm Syd, Logistikposition Landvetter och Logistikposition Sunnanå ens är tänkbara. Det känns därför otroligt bra när långa planeringstider och hårt arbete slutligen går över i genomförande. Just det händer på Logistikposition Sunnanå som har etablerat sig som ett centralt och attraktivt logistiknav för skandinaviska varuflöden. På området har Catena sedan 2016 uppfört cirka 80 000 kvm logistikyta och med en ny detaljplan på plats kan vi nu erbjuda ytterligare 110 000 kvm mark i området. Vår målsättning är att bygga ytterligare logistikanläggningar om cirka 55 000 kvm på den byggrätt vi har, anläggningarna kommer att miljöcertifieras med ambitionen att skapa nära-nollenergibyggnader. Mark är en ändlig resurs som vi måste se till att förvalta på bästa sätt.

Värderingsstyrda

Vår verksamhet är en av de som har påverkats positivt av de konsumtions- och beteendeförändringar som coronapandemin burit med sig. Ingen kunde exakt förutspå vad som skulle ske när allt drog i gång för ett och ett halvt år sedan men det stod snabbt tydligt att pandemin innebär stora påfrestningar för samhälle och människor. Därför är vi, precis som alla andra, lättade att nu äntligen se ljuset i tunneln. För oss är närheten till våra kunder viktig, med lättade restriktioner kan vi återigen mötas på plats ute i våra fastigheter och det gör det enklare att visa vårt engagemang i de frågor som våra hyresgäster brottas med. Samtidigt ser vi att det vore sunt om samhälle och företag också kan ta med några lärdomar från pandemin när vi slutligen kommer ur den. Förutom behov av framtida krisberedskap (vilket också bör innebära fler lagerfastigheter) har vi sett att värdestyrda organisationer har visat sin styrka när omvärlden är turbulent.

Min övertygelse är att Catenas förmåga att fortsätta leverera och överträffa kunders och marknadens förväntningar till stor del har sin grund i att vi är överens om vad vi står för och hur vi ska arbeta tillsammans.

Helsingborg i juni 2021
Jörgen Eriksson, VD

Intäkter och resultat

Covid-19

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

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

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

Under perioden har Catena gjort överenskommelser om att gå från kvartals- till månadsbetalningar för hyresbetalningar om cirka 10,5 Mkr. Därtill har 2,8 Mkr netto efter statligt stöd lämnats i rabatter relaterade till Covid-19. Samtliga hyresaviserings, där överenskommelser gjorts, har betalats enligt plan. Under kommande kvartal räknar Catena med fortsatta likviditetstlättnader i motsvarande omfattning.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 8 procent till 672,8 Mkr (622,3) vilket motsvarar 661 kr/kvm (661). Med beaktning av engångseffekter ökade hyresintäkterna med 9 procent. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 0,5 procent mot föregående period. Resterande hyresökning avser färdigställda projekt samt effekten av förvärv.

Av Catenas kontraherade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år drygt 75 procent av den totala årshyran. Detta innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv, färdigställda

projekt och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till drygt fem år.

Löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontraherad årshyra, Mkr	Kontraherad årshyra, %
2021	97	21 117	1
2022	152	200 875	14
2023	65	126 727	9
2024	50	164 702	12
2025	40	178 101	13
2026	27	170 736	12
2027+	63	549 094	39
Totalt	494	1 411 352	100

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -135,3 Mkr (-122,0), vilket motsvarar 133 kr/kvm (131). Planerat underhåll har i viss omfattning fått skjutas på framtiden på grund av att hyresgäster har begränsat tillgången till lokaler för att begränsa spridning av Covid-19.

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

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingtillgångar uppgick till -120,5 Mkr (-116,8) under perioden.

En av Catenas 15 solcellsanläggningar finns på fastigheten Dikartorp 3:12, Järfälla.



Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 40,7 Mkr till 399,2 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 11 procent. Den största anledningen till det förbättrade förvaltningsresultatet är ett ökat driftsöverskott.

Periodens resultat uppgick till 1 102,6 Mkr, vilket är 779,1 Mkr högre än föregående år. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 879,9 Mkr (76,7). Värdeförändringen på derivat uppgick till 110,1 Mkr (-23,9).

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Närstående

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



Driftsöverskott regioner

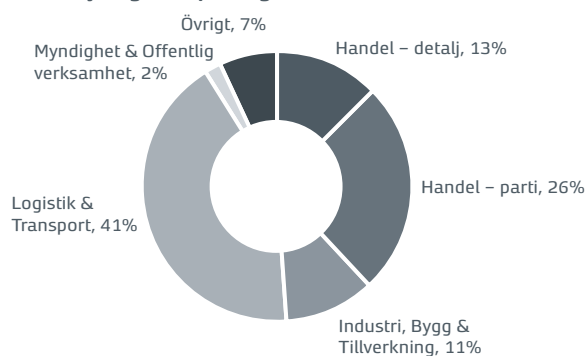
Mkr	2021, apr-jun	2020, apr-jun	2021, jan-jun	2020, jan-jun	Rullande 12 mån	2020, jan-dec
Göteborg	36,6	36,1	67,4	69,6	137,8	140,0
Helsingborg	51,4	42,9	102,9	82,7	191,1	170,9
Jönköping	20,5	20,6	41,2	38,0	80,0	76,8
Malmö	53,8	39,2	100,0	76,1	178,6	154,7
Stockholm	116,5	112,4	226,0	233,9	453,5	461,4
Totalt	278,8	251,2	537,5	500,3	1 041,0	1 003,8

Hyresintäkter regioner

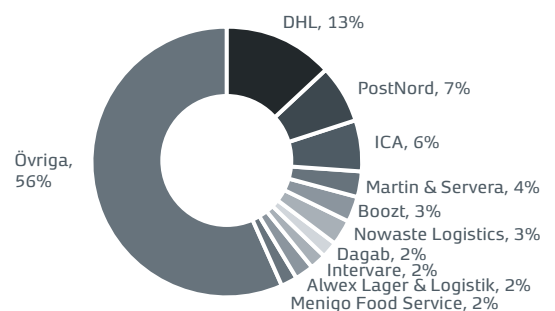
Mkr	2021, apr-jun		2020, apr-jun		2021, jan-jun		2020, jan-jun		Rullande 12 mån		2020, jan-dec	
	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*	Intäkt	Varav vidarfakt.*
Göteborg	43,9	2,5	41,2	1,9	81,7	4,6	80,9	4,3	166,1	9,3	165,3	9,0
Helsingborg	64,7	4,1	54,6	3,8	130,6	8,4	108,1	7,5	246,0	15,5	223,5	14,6
Jönköping	28,0	3,3	27,5	3,7	55,8	6,7	52,8	6,9	109,9	12,5	106,9	12,7
Malmö	70,9	10,8	52,4	9,4	133,9	21,4	103,9	19,1	247,1	42,1	217,1	39,8
Stockholm	135,9	9,6	131,5	10,7	270,8	20,0	276,6	21,4	545,3	41,7	551,1	43,1
Totalt	343,4	30,3	307,2	29,5	672,8	61,1	622,3	59,2	1 314,4	121,1	1 263,9	119,2

* Varav vidarefakturerade kostnader.

Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



10 största hyresgästerna, kontraktsvärde

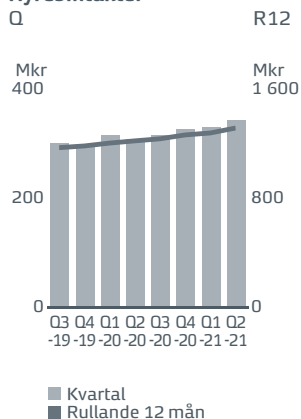


Rapport över totalresultat

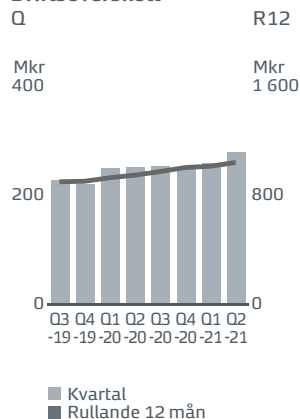
Mkr	2021, apr–jun	2020, apr–jun	2021, jan–jun	2020, jan–jun	Rullande 12 mån	2020, jan–dec
Hysesintäkter	343,4	307,2	672,8	622,3	1 314,4	1 263,9
Fastighetskostnader	-64,6	-56,0	-135,3	-122,0	-273,4	-260,1
Driftsöverskott	278,8	251,2	537,5	500,3	1 041,0	1 003,8
Central administration	-9,2	-8,3	-17,5	-17,0	-35,7	-35,2
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,3	0,5	0,6	3,6	3,7
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-	-0,1	-1,5	-0,6	-2,0
Andel i resultat från intresseföretag	-1,0	-1,2	-1,4	-3,5	-2,3	-4,4
Finansiella intäkter	5,1	0,3	5,6	1,3	6,4	2,1
Finansiella kostnader	-60,1	-58,8	-120,5	-116,8	-243,2	-239,5
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-2,4	-2,4	-4,9	-4,9	-9,9	-9,9
Förvaltningsresultat	211,4	181,1	399,2	358,5	759,3	718,6
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	8,0	8,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	200,0	65,8	879,9	76,7	1 962,0	1 158,8
Värdeförändringar derivat	24,9	-18,4	110,1	-23,9	172,1	38,1
Resultat före skatt	436,3	228,5	1 389,2	411,3	2 901,4	1 923,5
Periodens/Årets skatt	-90,1	-48,8	-286,6	-87,8	-595,2	-396,4
Periodens/Årets resultat	346,2	179,7	1 102,6	323,5	2 306,2	1 527,1
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	-12,7	-14,2	3,6	-0,7	-5,4	-9,7
Periodens/Årets totalresultat	333,5	165,5	1 106,2	322,8	2 300,8	1 517,4
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	333,5	165,5	1 106,2	322,8	2 300,8	1 517,4
Nyckeltal						
Eget kapital, kr per aktie	234,26	169,66	234,26	169,66	234,26	201,34
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	278,40	207,79	278,40	207,79	278,40	245,08
Periodens/Årets resultat, kr per aktie ¹⁾	8,40	4,77	27,87	8,58	59,69	40,51
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	37,7	41,2	37,7	41,2	37,7

¹⁾Före och efter utspädning

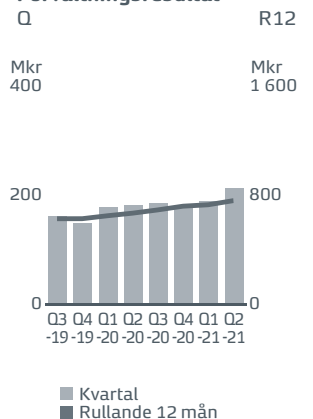
Hysesintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat

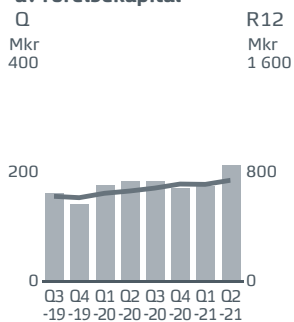


Finansiell ställning

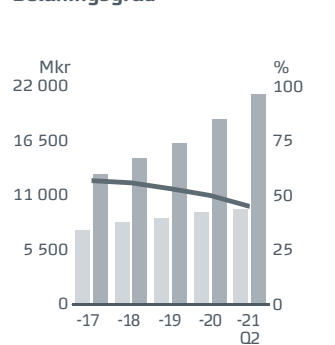
Kassaflöde			
Mkr	2021, jan–jun	2020, jan–jun	2020, jan–dec
Resultat före skatt	1 389,2	411,3	1 923,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-988,0	-47,0	-1 197,0
Betald skatt	-15,2	-5,8	-13,8
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	386,0	358,5	712,7
Förändring av rörelsefordringar	-26,3	-35,6	-13,2
Förändring av rörelseskulder	54,4	-119,3	44,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414,1	203,6	744,3
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-366,5	-142,3	-172,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-468,1	-570,8	-969,1
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	157,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,5	-	-0,4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	0,6
Förändring av finansiella tillgångar	-81,2	-15,8	-16,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-917,3	-728,9	-1 000,9
Nyemission	1 070,5	-	-
Förändring av lån	-187,1	804,3	781,7
Utbetald utdelning	-154,6	-245,0	-245,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	728,8	559,3	536,7
Periodens kassaflöde	225,6	34,0	280,1
Likvida medel vid periodens början	411,1	131,2	131,2
Kursdifferens i likvida medel	0,1	-	-0,2
Likvida medel vid periodens slut	636,8	165,2	411,1

Rapport över finansiell ställning			
Mkr	2021, 30 jun	2020, 30 jun	2020, 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	503,0	503,0	503,0
Förvaltningsfastigheter	21 174,1	17 222,5	18 612,4
Materiella anläggningstillgångar	2,6	2,3	1,5
Nyttjanderättstillgångar	334,5	334,5	334,5
Finansiella anläggningstillgångar	173,4	172,6	172,1
Uppskjutet skattefordran	55,6	90,1	75,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	419,0	307,5	289,0
Likvida medel	636,8	165,2	411,1
Summa tillgångar	23 299,0	18 797,7	20 398,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 657,9	6 395,8	7 590,4
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	8 790,7	7 371,0	6 090,4
Uppskjutet skatteskuld	2 145,5	1 625,9	1 884,0
Leasingsskuld	332,0	332,0	332,0
Övriga långfristiga skulder	237,5	408,6	347,4
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 402,0	2 220,5	3 644,6
Övriga kortfristiga skulder	733,4	443,9	509,8
Summa eget kapital och skulder	23 299,0	18 797,7	20 398,6

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Belåningsgrad



Förändring i eget kapital

Mkr	2021, 30 jun	2020, 30 jun	2020, 31 dec
Ingående balans	7 590,4	6 318,0	6 318,0
Utdelning till aktieägare	-309,2	-245,0	-245,0
Nyemission	1 270,5	-	-
Periodens/Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 106,2	322,8	1 517,4
Utgående balans	9 657,9	6 395,8	7 590,4
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	9 657,9	6 395,8	7 590,4

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbestånd		
Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	18 612,4	113
Förvärv*	1 224,7	10
Investeringar i befintliga fastigheter	445,6	
Omräkningsdifferens	11,5	
Orealiserade värdeförändringar	879,9	
Totalt förvaltningsfastigheter	21 174,1	123

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

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under perioden förvärvat tio fastigheter varav fem är belägna i Danmark och fem i Sverige till ett sammanlagt värde om 1 224,7 Mkr.

Härutöver har investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter gjorts med 445,6 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under perioden har skett i Åstorp utanför Helsingborg där Catena uppfört ett kyl- och fryslager till Seafrigo Nordic om 10 800 kvm som kunden nyligen flyttat in i.

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

På Lagret 4 i Nässjö har en tillbyggnad om 6 000 kvm till Höglands Logistik nyligen färdigställt.

Större hyresgästanpassningar har även bland annat gjorts på fastigheterna Frukthallen 3 i södra Stockholm och på Mappen 3 i Linköping.

Fastighetsvärdering

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under perioden har cirka 15,5 Mdkr av fastighetsbeståndet värderats externt. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa sina interna värderingar visar en sänkning av marknadens direktavkastningskrav.

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

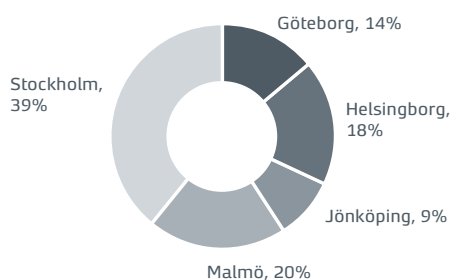
Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har under kvartalet främst uppstått som en effekt av lägre direktavkastningskrav, väl genomförda projekt och ett bra uthyrnings- och förvaltningsarbete och uppgick under perioden till 879,9 Mkr. Detta motsvarar 4,3 procent av värdet före justering.

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%	-3 384	53,7
	-1%	4 411	37,3
Antagen årlig hyresutveckling	+1%	859	43,4
	-1%	-945	47,2

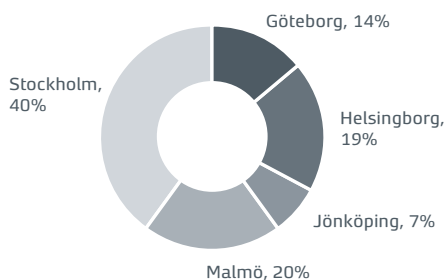
Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2020, sidorna 103-104.

Hyresvärde per region



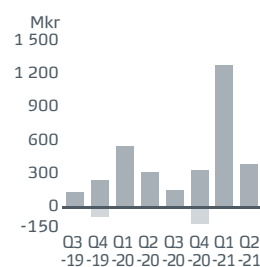
Totalt: 1 487,7 Mkr

Fastighetsbestånd per region



Totalt: 21 174,1 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	2 876,0	208,7	88	183,2	82
Helsingborg	24	450,0	4 123,5	273,9	97	265,3	79
Jönköping	12	228,2	1 382,7	129,2	96	123,9	74
Malmö	24	345,8	4 311,0	291,2	98	284,8	75
Stockholm	45	779,5	8 480,9	584,7	95	554,2	83
Totalt	123	2 100,6	21 174,1	1 487,7	95	1 411,4	80

Fastighetsförvärv

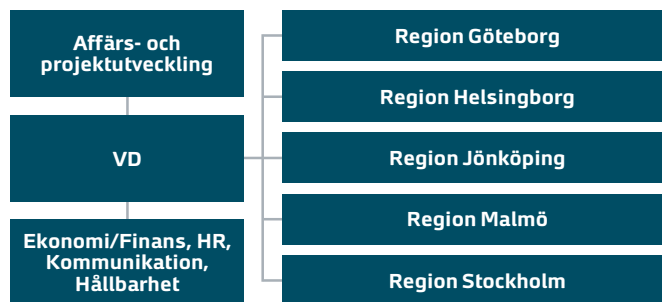
Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr *	Hyresintäkt/år, Mkr
Åre 92	2021-02-01	Göteborg	Borås	38 293	272,0	17,4
Morgongåva 15:33	2021-03-01	Stockholm	Heby	mark	31,6	0,0
Hammerholmen 47-49	2021-03-01	Malmö	Hvidovre, DK	16 489	218,0	11,5
Kokbjerg 15	2021-03-01	Malmö	Kolding, DK	15 327	201,1	10,7
Norddigesvej 3	2021-03-01	Malmö	Risskov, DK	4 497	42,8	2,7
Bavnevej 13	2021-03-01	Malmö	Vamdrup, DK	26 752	192,9	10,5
Kokmose 2-6	2021-03-01	Malmö	Kolding, DK	10 686	78,5	4,8
Hevea 3	2021-03-01	Göteborg	Borås	19 519	75,7	7,4
Björrod 1:208	2021-04-12	Göteborg	Härryda	7 550	79,0	4,9
Kärra 1:9	2021-04-20	Helsingborg	Ängelholm	mark	21,4	0,0
Totalt				139 113	1 213,0	69,9

* Förvärv av danska fastigheter till preliminär valutakurs.

Hållbara fastigheter

Catena arbetar för att skapa hållbara fastigheter genom att titta på byggnadens hela livscykel. Med hjälp av energiprojekt och miljöcertifieringar säkerställer Catena att byggnaderna har en effektiv förbrukning i driften, en hälsosam inomhusmiljö och att krav på val av material vid projekt höjs. Verksamheten arbetar aktivt för att öka kunskapen kring utsläppen som uppstår vid byggprojekt och lösningar som leder till minskning av dessa. Alla Catenas nybyggnationer certifieras med minst Miljöbyggnad Silver och under 2021 har ytterligare fem byggnader certifierats med Miljöbyggnad Silver. Totalt är 209 700 kvm av Catenas bestånd certifierat, vilket motsvarar 10 procent av total uthyrningsbar yta. Certifieringsprocessen pågår för ytterligare tio byggnader med en total yta om 194 400 kvm.

Under andra kvartalet 2021 har två nya solcellsanläggningar installerats och satts i drift. Tillsammans med de anläggningarna som redan finns på Catenas tak, beräknas dessa uppnå en årlig produktion om cirka 4 700 MWh.



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



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



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



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

Projekt

Projektportfölj

Catena har en hög ambition att växa genom investeringar i projekt, dels genom att förädla de befintliga fastigheterna men framförallt genom att utveckla den potentiella markreserv bolaget har om cirka 5 miljoner kvm mark. I projektportföljen finns på balansdagen kvarvarande investeringar om 374 Mkr som berör såväl större projekt och nybyggnationer som hyresgästanpassningar i befintliga fastigheter.

Logistikposition Sunnanå

På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö har Catena de senaste åren uppfört 81 000 kvm lager och logistik fördelat på sex byggnader. Logistikpostionen ligger mitt i Greater

Copenhagen området med sina 4,4 miljoner invånare och med cirka 30 minuter in till Köpenhamn och dess flygplats samt med bra infrastruktur för att transportera gods norrut dels mot Göteborg och Oslo, dels mot Mälardalsregionen och Stockholm. Området är fullt uthyrt till bland annat DHL, Chefs Culinar och Svensk Cater. Catena har under de senaste åren arbetat med att få fram mer detaljplanelagd mark för att kunna fortsätta bygga ut Logistikpositionen. Ett arbete som Catena nyligen blivit klara med och som har resulterat i en ny detaljplan för området där bolaget har möjlighet att bygga 55 000 kvm nya hållbara logistikanläggningar. På 22 000 kvm av byggrätten finns dessutom möjlighet att bygga med hela 40 meter i takhöjd vilket är optimalt för ett helautomatiserat lager.



Större projekt under kvartalet ¹

Projekt	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat tom Q2 2021, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart ²
<i>Pågående större ny- och tillbyggnad</i>								
Seafrigo Nordic	Del av Broby 57:1	Åstorp	10 800	9,0	147	147	100	2021-07-01
Morgongåva	Morgongåva 15:33	Heby	38 000	17,8	300	128	100	Q1 2022
Kyl och Frys-expressen Nord	Storheden 2:1	Luleå	4 500	4,9	75	33	100	Q4 2021
Totalt pågående större projekt			53 300	31,7	522	308		

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.

Tillbyggnad i Jönköping

I Jönköping, med dess näst intill perfekta läge mitt emellan de tre storstadsregionerna i Sverige, äger Catena lager- och logistikfastigheter om 42 000 kvm.

En av Catenas fastigheter, Tahe 1:64, är belägen på Målövägen intill E6an strax söder om Jönköping. Fastigheten har nyligen byggts ut med 12 600 kvm då största hyresgästen Procurator fått behov av ökade ytor. Nu är det dags att göra en ny utbyggnad av Procurators 39 000 kvm stora lokal med ytterligare en tillbyggnad om 1 300 kvm då bolaget återigen har behov av att expandera på området. I området arbetar Catena med att få fram mer detaljplanerad mark för att kunna bygga nya klimatsmarta lager- och logistikanläggningar.



Tahe 1:64, Jönköping.

Utveckling av kvarteret Mappen i Linköping

På kvarteret Mappen i Linköping har Catena tre byggnader om drygt 57 000 kvm. En av byggnaderna uppförde Catena 2018 och de två andra byggnaderna har under de senaste åren genomgått åtskilliga ombyggnader för att anpassas till kundernas krav på moderna logistikfastigheter.

Fokus just nu ligger på Mappen 3 (det gula huset på bilden). I den byggnaden pågår hyresgäst Anpassningar om dryga 10 000 kvm till hyresgästerna Tage Lindblom, Bring och Dagab.

I kvarteret har Catena nu färdigställt en investering av en geoenergianläggning. Investeringen kopplar ihop de tre byggnadernas värmesystem och gör dem självförsörjande på värme. Detta tack vare att den värme som skapas av fryssarna i den ena byggnaden lagras i ett geoenergilager bestående av

50 borrhål på 300 meters djup och kan hämtas upp när det är behov av att värma upp byggnaderna. Systemet kan även hämta kyla från hålen en varm sommardag när byggnaderna behöver kylas. Detta är ett system som byggs på ytterligare två fastigheter i Catenas bestånd och som genererar både minskade kostnader och minskad klimatpåverkan.

I detta nu pågår även installationen av kvarterets andra solcellsanläggning och samtidigt förbereds även byggnadens energisystem för att kunna hantera ett ökat strömbehov för exempelvis laddning av bilar och lastbilar.

Catena har även en byggerätt på området och uthyrningsarbetet pågår för fullt. Bolaget hoppas kunna påbörja nybyggnation inom en snar framtid.



Kv. Mappen, Linköping.

Hållbarhet

Catenas hållbarhetsarbete

Hållbarhet är ett prioriterat område och en strategisk horisont som Catena verkar utifrån. Hållbarhetsarbetet utgår från tre fokusområden: Hållbar logistik och samhällsutveckling, Hållbara fastigheter samt Ansvarfull och attraktiv arbetsgivare. Det Catena levererar ska vara hållbart över tid. Av bolagets målsättningar framgår exempelvis att alla nybyggda fastigheter ska miljöcertifieras, energianvändningen ska minska samt att bolaget arbetar för ökad jämställdhet och mångfald. 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

EU taxonomin är ett verktyg för att nå EU:s hållbarhetsmål. Investeringar som är miljömässigt hållbara klassas i taxonomin enligt sex definierade miljömål, varav två träder i kraft redan 1 januari 2022. Syftet är gemensamma riktlinjer för vilka investeringar som får kallas gröna samt styrningen av kapital i en mer hållbar riktning. Kriterierna i taxonomin är objektiva, vetenskapligt underbyggda samt återspeglar måluppfyllelse av de hållbarhetsmål som EU:s medlemsstater ställt sig bakom. Catena har flera sektorer som inkluderas i taxonomin, bland annat energi, vatten, avlopp, avfallshantering, transport och konstruktion av byggnader. Catena kommer påbörja arbetet under 2021 att redovisa andel av omsättningen Capex (investeringar) och Opex (driftutgifter) som härrör från produkter eller tjänster som anses vara miljömässigt hållbara enligt taxonomin. En stor del av verksamheten omfattas och ska bedö-



mas och redovisas som antingen hållbar eller icke-hållbar i framtida rapporteringar.

Den 19 maj tog riksdagen beslut om att höja gränsen för befrielse från energiskatt för egenproducerad solcellsel från 255 kW till 500 kW. Flertalet av Catenas anläggningar ligger på 255 kW. Nu finns möjlighet att dubbla effekten på både nya och befintliga anläggningar utan att bli skattepliktig. Catena har under andra kvartalet installerat två nya solcellsanläggningar i Helsingborg om totalt 509 kW och har nu en beräknad årlig produktion om 4 700 MWh, vilket motsvarar uppvärmning av 944 villor där fjärrvärme eller annan värmekälla än el används.

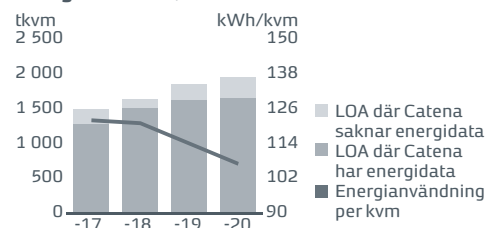
Catena har lanserat ett ramverk för grön finansiering som gör det möjligt att emittera gröna obligationer under det nyligen upptagna MTN-programmet. Ramverket har granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero, som tilldelat Catena betyget Cicero Medium Green. Tillsammans har en kravspecifikation tagits fram på vilka investeringar/fastigheter som kan kvalificerar sig.

Energiintensitet

kWh/kvm	2021, jan-maj	2020, jan-dec	2019, jan-dec	2018, jan-dec	2017, jan-dec
El*	30	70	75	78	79
Bränsle, normalårskorrigerad	6	10	31	46	57
Fjärrvärme, normalårskorrigerad	27	44	43	44	42
Total energiintensitet	51	107	114	121	122

* I elanvändning ingår både fastighetsel och verksamhetsel.

Energiintensitet, 2017–2020



Växthusgasutsläpp (market-based)

Ton, CO ₂ e	2021, jan-maj	2020, jan-dec	2019, jan-dec	2018, jan-dec
Scope 1	46	67	637	1 195
Scope 2	635	1 201	1 199	1 163
Scope 3	2 667	7 233	7 168	6 411
Totala utsläpp	3 348	8 501	9 004	8 769

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

Övriga hållbarhetsnyckeltal

	2021, 30 jun	2020, 31 dec	2019, 31 dec
Installerade solcellsanläggningar	15	13	6
Toppeffekt solceller (kWp)	5 134	4 335	2 771
Certifierad Miljöbyggnad, kvm	209 706	120 500	0
Certifierad Miljöbyggnad, % av total yta	10	6	0



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



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

Marknadsutsikter

Medan den ekonomiska återhämtningen globalt och i Sverige fortsätter i takt med pågående vaccinationsprogram kvarstår en osäkerhet om hastigheten och vilka länder och sektorer som reparerar sig bäst. Pandemin har förändrat människans vanor och belyst logistikens nyckelroll i samhället. Transformationen av försörjningskedjan och dess effekter på logistikfastigheter har haft och kommer fortsatt ha en mycket intressant utveckling. Den växande e-handeln som just nu uppgår till cirka 15 procent av den totala detaljhandeln i Sverige skapar ett efterfrågetryck på ändamålsenliga lokaler nära slutkund. Närmast stadskärnor finns oftast äldre bestånd av logistikfastigheter som långt ifrån uppfyller de krav kunder, myndigheter och samhälle ställer på funktion och effektivitet. Den digitala handeln har bidragit till att förändra utseendet på den traditionella logistikfastigheten. Fastigheterna har generellt sett blivit större och gått från produktförvaring till flödesfastigheter. Dessutom är kraven på bra infrastruktur viktigare än någonsin. Parallellt ser vi att tillgången på detaljplanerad industrimark på bra lägen är begränsad. För att möta den stora efterfrågan från kunder kommer det krävas ett innovativt angreppssätt i samspel med politiska initiativ. Sammantaget upplever Catena att efterfrågan kommer överstiga utbudet på nyutvecklade lokaler under lång tid framöver. Tillväxten inom segment för kylda varor och pakettleveranser är särskilt gynnsam framöver. Under det första kvartalet i år växte e-handeln för matvaror med över 120 procent (PostNord E-barometern). Kombinationen av en begränsad tillgång på planlagd mark och moderna logistiklokaler utmanar tillväxttakten men ger samtidigt utrymme för en högre hyresnivå på sikt.

Konjunktutsikterna ser ljusare ut än tidigare under året och de flesta makroekonomiska indikatorer pekar uppåt. I linje med ECB förväntas Riksbanken lämna reporäntan oförändrad på noll procent till 2023 och man avser att fortsätta stödköpa värdepapper inom ramen för sitt åtgärdsprogram om 700 Mdkr. Den svenska staten är lågt belånad ur ett internationellt perspektiv och har därför gott om finansiella muskler för att stötta en eventuell sämre konjunktur. Under kvartal två har det stora samtalsämnet handlat om inflationen som, driven av flaskhalsar på utbudssidan och överskottssparande under pandemin, börjat röra sig uppåt. Det är oklart om



stegringen i priser är temporär. På kapitalmarknaderna har det under samma period varit hög aktivitet och tillgången på kapital har varit fortsatt god. Den tio åriga statsobligationsräntan som rört sig uppåt med cirka 0,3 procent under året har för stunden stabiliserat sig kring 0,35 procent. Sammantaget förväntar sig Catena fortsatt stabila och gynnsamma förutsättningar på kreditmarknaden men är samtidigt vakna för oförutsedda händelser.

Kvartalsöversikt

	2021, kv 2	2021, kv 1	2020, kv 4	2020, kv 3	2020, kv 2	2020, kv 1	2019, kv 4	2019, kv 3
Hysesintäkter, Mkr	343,4	329,4	326,4	315,2	307,2	315,1	297,8	300,1
Driftsöverskott, Mkr	278,8	258,7	250,7	252,8	251,2	249,1	220,9	226,8
Överskottsgrad, %	81,2	78,5	76,8	80,2	81,8	79,1	74,2	75,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	93,9	96,2	96,1	95,9	95,4	95,0	96,0
Förvaltningsresultat, Mkr	211,4	187,8	176,1	184,0	181,1	177,4	148,8	160,1
Periodens resultat, Mkr	346,2	756,4	722,0	481,6	179,7	143,8	372,0	344,3
Avkastning på eget kapital, %	3,6	8,8	10,0	7,3	2,8	2,3	6,1	6,0
Soliditet, %	41,5	41,1	37,2	34,9	34,0	35,1	35,6	33,7
Börskurs vid periodens slut, kr	458,20	385,00	385,00	397,50	367,00	289,50	413,50	323,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	5,16	4,57	4,53	4,86	4,84	4,67	3,75	4,29
Resultat per aktie, kr	8,40	19,95	19,15	12,77	4,77	3,81	9,87	9,13
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	278,40	276,29	245,08	223,34	207,79	208,16	202,87	194,07

Finansiering

Kapital och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning inklusive derivat		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %*
0-1	1 344,8	13,2	1,1	4 167,0	40,9	2,0
1-2	3 284,0	32,2	1,1	408,0	4,0	2,8
2-3	3 086,0	30,3	1,4	500,0	4,9	3,0
3-4	1 776,0	17,4	1,4	1 657,2	16,3	2,6
4-5	0,0	0,0	0,0	1 127,6	11,0	2,5
5-	701,9	6,9	1,0	2 332,9	22,9	2,2
Totalt	10 192,7	100,0	1,2	10 192,7	100,0	2,3

* 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 med att uppnå en ändamålsenlig finansiering samt risk- och avkastningsprofil vilken styrs av en finanspolicy som beslutas av styrelsen.

Styrning

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

Räntebärande skulder och belåningsgrad

Catena har under perioden förhandlat/omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om 4 113,7 Mkr. Under det andra kvartalet mottog Catena AB en BBB- rating med stabila utsikter från Nordic Credit Rating (NCR) vilket motsvarar Investment grade.

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 10 192,7 Mkr (9 591,5) varav 14 procent karaktäriseras som grön finansiering enligt Catenas nyligen upprättade gröna ramverk för finansiering. Catenas målsättning är att uppnå

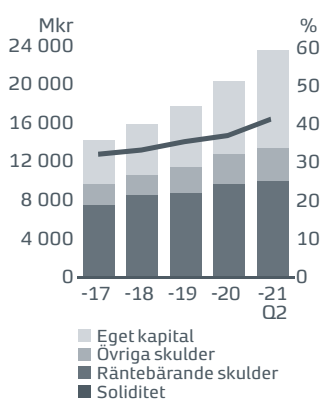
en andel om 50 procent grön finansiering senast till 2025. De räntebärande skulderna med avdrag för likvida medel uppgick till 45 procent (55) av fastigheternas värde. Där de säkerställda räntebärande skulderna uppgick till 37 procent av fastigheternas värde. Vid tidpunkten uppgick likvida medel till 636,8 Mkr samt bekräftade och ej utnyttjade kreditlöften från bank till 2,1 Mkr. Sammantaget uppgick de räntebärande skuldernas viktade och genomsnittliga kapitalbindning till 3,3 år (2,4) och under det närmaste året ska cirka 13 procent av portföljen refinansieras enligt gällande avtal.

Finansiell position – en sammanställning

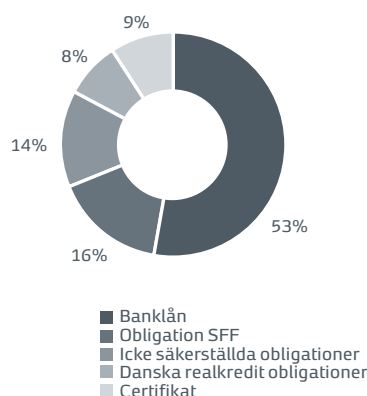
	2021, 30 jun	Finans- policy	2021, 31 mar
Räntebärande skulder, Mkr	10 192,7		10 524,6
Andel grön finansiering, %	13,7	>50*	0,0
Soliditet, %	41,5	>40	41,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	>2,0	4,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,3	>2,5	2,2
Antal kreditgivare	11	>7	10
Belåningsgrad, %	45,1	<50	49,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0		2,7
Räntesäkringsgrad, %	71,3		60,7
Snittränta, %	2,3		2,3
Kassa och utnyttjad kredit, Mkr	2 736,8		1 640,0

* Mål till 2025.

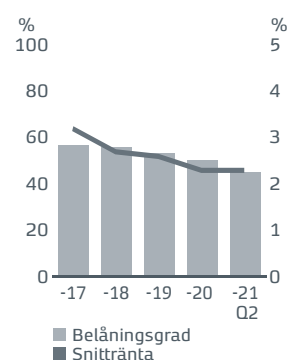
Kapitalstruktur



Finansieringskällor



Belåningsgrad och snittränta



Bankfinansiering

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

Obligationsfinansiering

Under det andra kvartalet upprättade Catena ett seniort icke säkerställt MTN-program med en total ram om 5 Mdkr och emitterade även sina första obligationer uppgående till 1,4 Mdkr. Emissionen fördelade sig på ett FRN-lån på 950 Mkr och ett fast lån på 450 Mkr. Obligationerna är klassificerade som gröna och är upptagna till handel på Stockholm Nasdaq.

Catena har också en indirekt möjlighet att låna säkerställt kapitalmarknadsfinansiering genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF) som till lika delar ägs av Catena, Diös, Fabega, Platzer och Wihlborgs. På balansdagen uppgick den utestående volymen till 1 605 Mkr. MTN-programmet under SFF 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 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 920 Mkr, vilka rymms inom ramen för outnyttjade kreditlöften från bank.

Danska realkreditobligationer

Genom det danska realkreditsystemet lånar Catena på balansdagen 800,5 Mkr (262,0) vilket motsvarar 8 procent av Catenas totala räntebärande skulder, i huvudsak som lån för det danska beståndet.

Räntekostnader och känslighet

På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat och outnyttjade kreditlöften till 2,3 procent (2,4). Den lägre snitträntan beror i huvudsak på lägre upplåningskostnader.

Om marknadsräntan definierad som Stibor 3 mån ökar med en procentenhet, allt annat lika, ökar räntekostnaderna med cirka 17 Mkr. Om marknadsräntan sjunker med en procentenhet ökar räntekostnaderna med cirka 30 Mkr. En förklaring till effekten av känsligheten ligger bland annat i att majoriteten av koncernens lån är belastade med räntegolv som begränsar ränteförändringar på nedsidan genom att marknadsräntan exempelvis inte kan bli negativ, samtidigt som kostnaden för utestående och köpta räntederivat kan öka med negativa marknadsräntor.

Hantering av ränterisker

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

För att begränsa koncernens ränterisk använder sig Catena huvudsakligen av fasträntelån och räntederivat för att sprida räntebindningen över tiden. På balansdagen uppgick det bokförda värdet av räntederivat till -233,1 Mkr (-405,0) och värdeförändringen till 110,1 Mkr (-23,9). Värdeförändringen av derivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll. Fasträntelån värderas till nominellt värde.

Vid periodens slut uppgick fasträntelånen exklusive företagscertifikat till 1 559,8 Mkr (698,9) och den nominella volymen av utestående köpta ränteswappar till 5 711,1 Mkr (5 718,1). Tillsammans utgjorde de en räntesäkring av den totala låneportföljen på 71 procent (64). Cirka 41 procent (36) av portföljen hade vid periodens utgång en räntebindning kortare än ett år och den viktade genomsnittliga räntebindningen i hela portföljen inklusive derivat var 3,0 år (3,4).



Finanschef

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



Finanscontroller / IR

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

I fastigheten Snesholm 1:16, Heby finns onlineapoteket Apotea som snart ska få ny granne när Catena bygger nytt till Babyland.



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 3 000 000 aktier till en teckningskurs om 360 kronor per aktie.



Catena uppdaterar finansiella mål

2021-04-09

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

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. Ökningen sker mot bakgrund av den riktade nyemission av aktier som, med stöd av årsstämmans bemyndigande, beslutades av styrelsen den 31 mars 2021. Det ökade aktiekapitalet till följd av nyemissionen registrerades av Bolagsverket den 6 april 2021. Det totala antalet aktier i Catena har ökat med 3 000 000 aktier och röster. Catenas registrerade aktiekapital per den 30 april 2021 uppgår till 181 397 761,60 kronor fördelat på 41 226 764 aktier.

Samtliga aktier är av samma aktieslag och varje aktie berättigar till en (1) röst vid bolagsstämma i Catena.

Catena erhåller kreditbetyget BBB- från Nordic Credit Rating

2021-05-03

Catena har tilldelats ett "investment grade" kreditbetyg, BBB- med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating (NCR). Kreditbetyget är så kallad investment grade-klass där bland annat bolagets stabilitet tillsammans med finansiella mål och genomförd emission har haft betydelse för tilldelningen.

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

2021-05-31

Catena upprättar ett grundprospekt för MTN-programmet som Finansinspektionen godkänt och registrerat. Prospektet finns tillgängligt på Catenas webbplats www.catenafastigheter.se samt på www.fi.se. Vidare lanserar Catena ett ramverk för grön finansiering som gör det möjligt att emittera gröna obligationer under MTN-programmet. För att säkerställa att ramverket uppfyller högt ställda miljökrav har det granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero, som tilldelat ramverket betyget Cicero Medium Green. Information om Catenas gröna ramverk finns tillgängligt på Catenas webbplats.

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. Obligationslånen fördelar sig på ett fast lån uppgående till 450 Mkr med räntevillkor MS +1,35 procent och ett rörligt lån uppgående till 950 Mkr med räntevillkor 3-månaders Stibor +1,35 procent. Båda lånen har en löptid om fyra år med slutförfall den 16 juni 2025. Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med Catenas gröna ramverk.

Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.



På Catenafastigheten Köpingegården 1 i Helsingborg finns en av DHLs terminaler på ett utmärkt logistikläge utmed E6 och i direkt närhet till E4 och till Sveriges näst största containerhamn.

Aktie och ägare

Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 30 juni 2021 var 458,20 kronor mot stängningskursen den 30 december 2020 som var 385,00 kronor, vilket innebär att aktiekursen stigit med 19 procent under perioden. Under perioden har Catenaaktien som högst noterats i 496,60 kronor och som lägst i 363,00 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

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

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

Per den 31 maj 2021 har Catena 14 941 registrerade aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 41 226 764 stycken.

Utdelningspolicy

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

Ägarstruktur per 2021-05-31, största ägare

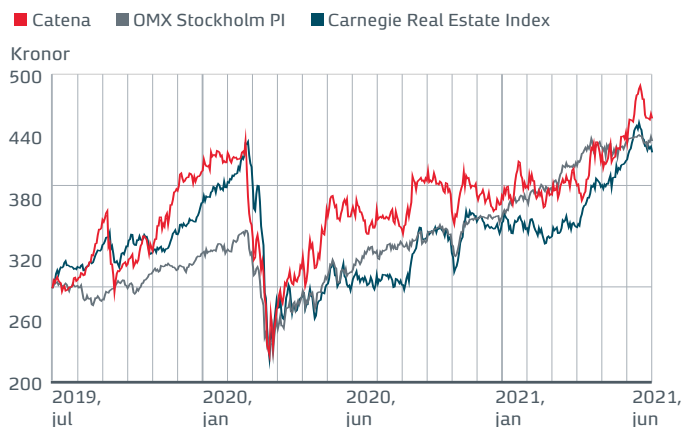
	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	27,2
PGGM Pensioenfonds	3 671	8,9
Länsförsäkringar Fonder	2 437	5,9
Gustaf Hermelin	1 310	3,2
Fjärde AP-fonden	1 218	3,0
Vanguard	1 024	2,5
SEB Fonder	878	2,1
Cohen & Steers	720	1,7
Norges Bank	574	1,4
BlackRock	566	1,4
H5 Properties A/S	528	1,3
Aberdeen Standard Investments	474	1,2
BMO Global Asset Management	368	0,9
Duff & Phelps Investment Management	329	0,8
Övriga aktieägare	15 909	38,5
Totalt	41 227	100,0

Finansiell rapportering

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

Presentation av Catenas delårsrapport för första halvåret 2021 webbsänds den 6 juli kl 10.00 CET – för deltagande se instruktioner på Catenas webbplats. Aktuell finansiell information finns alltid tillgänglig på svenska och engelska på Catenas webbplats.

Kursutveckling 2019-07-01–2021-06-30



VD

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



Vice VD, CFO

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



Finanscontroller / IR

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

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga								
Mkr	2021, 30 jun	2021, 31 mar	2020, 31 dec	2020, 30 sep	2020, 30 jun	2020, 31 mar	2019, 31 dec	2019, 30 sep
Hysesintäkter	1 407,4	1 382,6	1 314,8	1 312,6	1 285,8	1 245,9	1 208,9	1 183,6
Fastighetskostnader	-307,2	-302,0	-300,2	-299,8	-293,7	-284,5	-276,0	-272,4
Driftsöverskott	1 100,2	1 080,6	1 014,6	1 012,8	992,1	961,4	932,9	911,2
Central administration	-36,5	-36,5	-36,5	-36,4	-36,4	-36,4	-36,4	-32,4
Andel i resultat från intresseföretag	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Finansnetto	-229,9	-236,3	-226,0	-235,5	-235,6	-221,9	-223,4	-224,6
Tomträttsavgälder	-9,9	-9,9	-9,9	-9,8	-9,8	-9,8	-9,8	-9,7
Förvaltningsresultat	818,9	792,9	737,2	726,1	705,3	688,3	658,3	639,5
Periodens skatt	-168,7	-163,3	-151,9	-155,4	-150,9	-147,3	-140,9	-136,9
Periodens resultat	650,2	629,6	585,3	570,7	554,4	541,0	517,4	502,6
Nyckeltal								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	15,8	15,3	15,5	15,1	14,7	14,4	13,7	13,3
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	41,2	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7

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

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

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

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

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

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

Moderbolagets räkningar

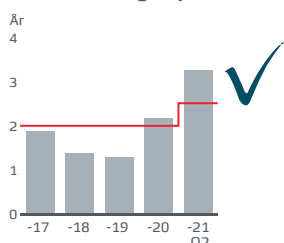
Resultaträkning, moderbolaget			
Mkr	2021, jan–jun	2020, jan–jun	2020, jan–dec
Nettoomsättning	28,6	26,9	55,5
Kostnad för utförda tjänster	-47,3	-43,5	-88,2
Rörelseresultat	-18,7	-16,6	-32,7
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	214,5	102,9	240,6
Resultat från andelar i koncernbolag	–	–	85,8
Räntekostnader och liknande kostnader	-71,8	-92,9	-144,9
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	124,0	-6,6	148,8
Bokslutsdispositioner			
Skatt på periodens/årets resultat	-25,6	1,2	-59,5
Periodens/årets totalresultat	98,4	-5,4	89,3

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

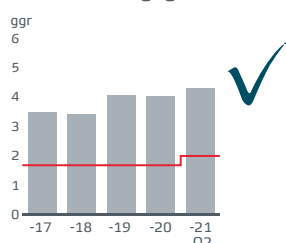
Balansräkning, moderbolaget			
Mkr	2021, 30 jun	2020, 30 jun	2020, 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2,0	0,8	0,9
Finansiella anläggningstillgångar	3 234,3	3 236,2	3 236,2
Uppskjuten skattefordran	51,2	84,0	71,4
Långfristiga fordringar	25,6	27,7	26,4
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	6 014,1	4 473,6	4 164,0
Fordringar på intresseföretag	37,2	39,4	–
Kortfristiga fordringar	8,1	9,4	7,9
Likvida medel	626,6	131,7	403,8
Summa tillgångar	9 999,1	8 002,8	7 910,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 965,9	2 657,0	2 751,7
Obeskattade reserver	24,1	24,1	24,1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 318,2	1 749,9	1 298,8
Avsättningar	3,5	2,5	3,2
Övriga långfristiga skulder	232,9	405,0	343,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	3 399,2	3 111,9	3 421,4
Skulder till intresseföretag	–	–	28,4
Övriga kortfristiga skulder	55,3	52,4	40,0
Summa eget kapital och skulder	9 999,1	8 002,8	7 910,6

Finansiella mål, koncernens verksamhet

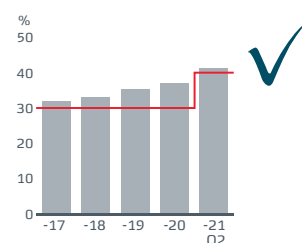
Genomsnittlig kapitalbindning



Räntetäckningsgrad



Soliditet



Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed 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 5 juli 2021

Catena AB

Styrelsen



På fastigheten Åre 92 i Borås pågår arbetet med att göra den 38 300 kvm stora byggnaden klar för att ta emot Nelly.com som hyresgäst.

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Catena AB per 30 juni 2021 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning

som en revision enligt ISA och god revisions-sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 5 juli 2021

PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund, Auktoriserad revisor

Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal ¹⁾	2021, jan–jun	2020, jan–jun	Rullande 12 mån	2020, jan–dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	672,8	622,3	1 314,4	1 263,9	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	537,5	500,3	1 041,0	1 003,8	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhålls-kostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration.
Överskottsgrad, %	79,9	80,4	79,2	79,4	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Hysesvärde, Mkr	1 487,7	1 324,2	1 487,7	1 388,5	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	95,9	94,9	96,2	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.
Belåningsgrad, %	45,1	54,7	45,1	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	2 100,6	1 876,5	2 100,6	1 947,5	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.
Finansiella					
Förvaltningsresultat, Mkr	399,2	358,5	759,3	718,6	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	1 389,2	411,3	2 901,4	1 923,5	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens/Årets resultat, Mkr	1 102,6	323,5	2 306,2	1 527,1	Periodens/årets resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	23 299,0	18 797,7	23 299,0	20 398,6	
Avkastning på eget kapital, %	12,8	5,1	28,7	22,0	Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	3,0	14,1	11,1	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,1	4,1	4,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	2,3	2,4	2,3	2,3	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat på balansdagen.
Räntebindning, år	3,0	3,4	3,0	3,1	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år	3,3	2,4	3,3	2,2	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Soliditet, %	41,5	34,0	41,5	37,2	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	43,0	35,6	43,0	38,8	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.
Aktierelaterade					
Börskurs vid periodens slut, kr	458,20	367,00	458,20	385,00	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr ²⁾	9,76	9,51	19,16	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	234,26	169,66	234,26	201,34	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr ²⁾	10,09	9,51	19,65	19,06	Förvaltningsresultat i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr ²⁾	27,87	8,58	59,69	40,51	Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier.
Antal utestående aktier, miljoner	41,2	37,7	41,2	37,7	Antal aktier per balansdagen.
P/E-tal	8	13	8	10	Aktiekurs vid periodens/årets slut i förhållande till de senaste 12 månadernas rullande resultat.

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

²⁾ Före och efter utspädning.

EPRA Nyckeltal

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

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

	2021, jan–jun		2020, jan–jun		2020, jan–dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	386,8	9,78	347,4	9,21	696,2	18,47
	Förvaltningsresultat efter den teoretiska skatt hänförlig till förvaltningsresultat som Catena skulle betala utan hänsyn till underskottsavdrag. För delårsperioder bygger skatten på bedömning av förväntad skatt. EPRA Earnings per aktie (EPS) beräknas utifrån vägt genomsnittligt antal utestående aktier.					
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	11 477,7	278,40	7 833,6	207,79	9 239,4	245,08
	Långsiktigt substansvärde är tänkt att visa nettotillgångarnas långsiktiga värde utan omsättning av aktuell fastighetsportfölj. Detta innebär att tillgångar och skulder, som inte innebär någon utbetalning i närtid, exkluderas. För Catenas del innebär det att EPRA NRV beräknas utifrån eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill associerad med uppskjuten skatt.					
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	11 017,9	267,25	7 484,3	198,53	8 840,0	234,49
	Antagandet bakom aktuellt substansvärde EPRA NTA är att det sker omsättning i fastighetsportföljen som innebär realisering av viss andel av de uppskjutna skatteskulderna. Catena har, baserat på transaktionshistorik, gjort antagande att fastigheterna realiserar under 50 år där 10 procent görs som fastighetstransaktioner och 90 procent säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 5,15 procent. EPRA NTA beräknas som EPRA NRV med den skillnad att justering görs för beräknad verklig uppskjuten skatt.					
EPRA NDV Avyttringsvärde	9 154,9	222,06	5 892,8	156,31	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–jun		2020, jan–jun		2020, jan–dec	
	%		%		%	
EPRA NIY Direktavkastning	5,3		5,9		5,5	
	NIY baseras på kontrakterad årshyra för fastigheter i egen portfölj samt Catenas andel av årshyra i fastigheter ägda i joint ventures, efter avdrag för instegsrabatter. Från dessa årshyror görs avdrag för förväntade drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Detta överskott ställs i relation till förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för andel av förvaltningsfastigheter ägda i joint ventures och efter avdrag för utvecklingsmark och ännu ej färdigställda projekt.					
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	5,4		6,1		5,7	
	I beräkning av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.					
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	5,1		4,1		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 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 Arlov
Tel vxl 042-449 22 00

catenafastigheter.se

