

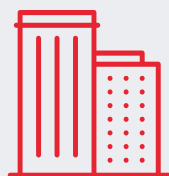
Bokslutskommuniké januari – december 2022

Catena står starka och redo inför 2023

- Hyresintäkterna ökade med 11 procent till 1 544 Mkr (1 387).
 - Driftsöverskottet ökade med 11 procent till 1 220 Mkr (1 095).
 - Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 954 Mkr (824).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 865 Mkr (2 340).
- Årets resultat minskade till 1 996 Mkr (2 692) motsvarande ett resultat per aktie om 44,68 kr (66,63).
- Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie ökade till 371,39 kr (323,74).
- Styrelsen föreslår en utdelning på 8,26 kr (8,00) per aktie, motsvarande en ökning om 3 procent att utbetalas vid två tillfällen om vardera 4,13 kr.
- 25 procent av uthyrningsbar yta är miljöcertifierad vilket motsvarar 549 049 tkvm.
- Väsentliga händelser under fjärde kvartalet**
- Catena tecknade avtal om förvärv av två fastigheter från ICA Fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 500 Mkr.
 - Catena genomförde en riktad emission vilket tillförde bolaget 1 642 Mkr.
- Väsentliga händelser efter årets utgång**
- Catena uppdaterar sin finanspolicy.

Catena i korthet

Catena utvecklar och förvaltar långsiktigt effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien. Genom samarbete och på ett hållbart sätt länkar vi Skandinaviens godsflöden.



125 fastigheter
2185 tkvm uthyrbar yta
27 219 Mkr fastighetsvärde



5,5 år genomsnittlig kontraktstid
97,2 % ekonomisk uthyrningsgrad
31,7 % belåningsgrad

Vision värd att investera i

Sedan Catena valde inriktning mot logistikfastigheter 2013 har visionen varit tydlig – Catena länkar Skandinaviens godsflöden. Tre företags specifika faktorer bidrar till att skapa värde och visar vägen framåt.



Fokuserad affärsmodell

Med en inriktning på strategiskt placerade logistikfastigheter har Catena etablerat värdefull specialistkompetens och erfarenhet – tillsammans med ett långsiktigt ägarskap säkerställer det Catenas starka ställning på marknaden och ger bolagets kunder en proaktiv partner som tar ansvar över tid.



Hållbar och effektiv projektutveckling

Utveckling och förädling är viktiga delar av Catenas affärsmodell och skapar förutsättningar för värdetillväxt i befintligt bestånd eller genom nybyggnadsprojekt. Med ett fokus på hållbara och effektiva logistikfastigheter i anslutning till viktiga logistiska nav kommer skalfördelar. En stor markreserv på strategiskt viktiga positioner möjliggör fortsatt tillväxt.



Långsiktiga kundrelationer bidrar till starkt kassaflöde

Ett starkt kassaflöde säkerställs genom långa relationer med en stor bredd av kunder där flera av dem tillhör marknadens största aktörer och många har samhällsbärande funktioner. Det utgör en trygg och stabil grund för Catena.

Catena står starka och redo inför 2023

Catenas hyresintäkter för 2022 steg 11 procent till 1 544 Mkr och förvaltningsresultatet uppgick till 954 Mkr vilket är en ökning med 16 procent i jämförelse med förra året. Under 2022 har Catena metodiskt och framgångsrikt fortsatt att arbeta mot bolagets mål och vässat fastighetsportföljen. Med emissionen och förvärven som genomfördes under årets sista kvartal tas klivet in i 2023 med en stark ställning.

En långsiktig partner för våra kunder

Under 2022 har vi alla upplevt ett utmanade år där en rådande energikris, krig och försämrad konjunktur har påverkat fastighetssektorn i stort. Att Catena i dessa turbulenta tider har lyckats stärka sin position och samtidigt ha förmåga att stötta våra kunders tillväxtplaner är ett styrkebesked och resultatet av ett långsiktigt arbete och av vårt fokus att äga de bästa logistikfastigheterna. Under 2022 har vi sett att logistikfastighetens strategiska betydelse har ökat för våra kunder vilket är drivet av ökad automation och konkurrensförmåga. Att inte kunna leverera produkter till konsumenter är förödande för våra hyresgäster och den strategiska vikten av en fungerade logistik tillsammans med hyrans relativt låga kostnad sett till totalen gör att efterfrågan på ny logistika kvarstår. Våra kunders marknadsledande ställning tillsammans med flera underliggande tillväxttrender gör att vi ser med tillförsikt på våra förutsättningar att navigera genom en tuffare marknad.

Redo att agera

Under fjärde kvartalet genomförde vi en riktad emission om 1,6 Mdkr i syfte att kunna agera på attraktiva möjligheter inom tre områden; energi, projekt och förvärv. Samtliga tre delar möjliggör lönsam tillväxt samtidigt som vi via starka kassaflöden och en låg belåningsgrad kan bibehålla en robust finansiell ställning.

Energikrisen i Europa har lett till nya incitament för investeringar i förnyelsebar energi och energilagring. Vi har identifierat investeringar om 500 Mkr till relativt hög avkastning och som samtidigt gör att vi tar ett stort steg mot vårt mål att uppnå nettonoll växthusgasutsläpp till 2030. I linje med vår strategi att agera selektivt på transaktionsmarknaden förvärvade vi även två moderna fastigheter på bästa läge från ICA Fastigheter via en sale-and-leaseback transaktion strax innan jul. Förvärvet är i linje med vår ambition att äga de bästa logistikfastigheterna och via affären fördjupas även vårt partnerskap med ICA, Sveriges ledande livsmedelsdetaljhandlare. Det finns skäl att tro att transaktionsmarknaden öppnas upp än mer under 2023 vilket kommer att presentera fler möjligheter för Catena.

Utöver förvärv och energiinvesteringar är tillväxtpotentialen i vår unika markbank stor. Med 4,7 miljoner kvm på utmärkta logistiklägen har vi ett starkt erbjudande till kunder som behöver expandera sin logistiska infrastruktur. Med en fortsatt stark efterfrågan är det troligt att vi kommer utanonsera fler nya projekt tillsammans med marknadsledande kunder under 2023.

Ett medarbetardrivet företag

När vi stänger böckerna för 2022 summerar vi ett turbulent men starkt år för Catena som står solitt med en attraktiv



portfölj, en låg belåning och unika tillväxtpotentialer. Vi är i denna förmånliga position tack vare drivna medarbetare som kan logistikfastigheter och som hela tiden odlar långvariga relationer med kunder, banker och samarbetspartners. Att i denna tid befästa positionen som det ledande logistikfastighetsbolaget hade inte varit möjligt utan deras erfarenhet och skicklighet. Det är med stolthet och tilltro till vår förmåga som jag ser fram emot nästa etapp på vår spännande resa.

Helsingborg i februari 2023
Jörgen Eriksson, VD

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under året ökade med 11 procent till 1 544 Mkr (1 387) vilket motsvarar 711 kr/kvm (665) korrigerat för engångseffekter om 6 Mkr. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 4,9 procent mot föregående år. Resterande intäktsoökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner och engångseffekt kopplat till en förtida avflyttning.

Sedan februari 2022 har kriget i Ukraina haft en betydande påverkan på marknadsläget vilket tillsammans med eftereffekterna av Covid-19 pandemin bidragit till högre marknadsräntor och inflation. Catena har per idag ingen verksamhet eller affärskoppling till Ryssland eller Ukraina varför den affärsmässiga exponeringen är låg.

I princip samtliga bashyror löper med index, med vissa fall begränsningar, vilket gör att vi förväntar oss en hyreshöjning 2023 motsvarande cirka 90 procent av förändring i KPI, beräknat på hela avtalsportföljen.

Fastighetskostnader

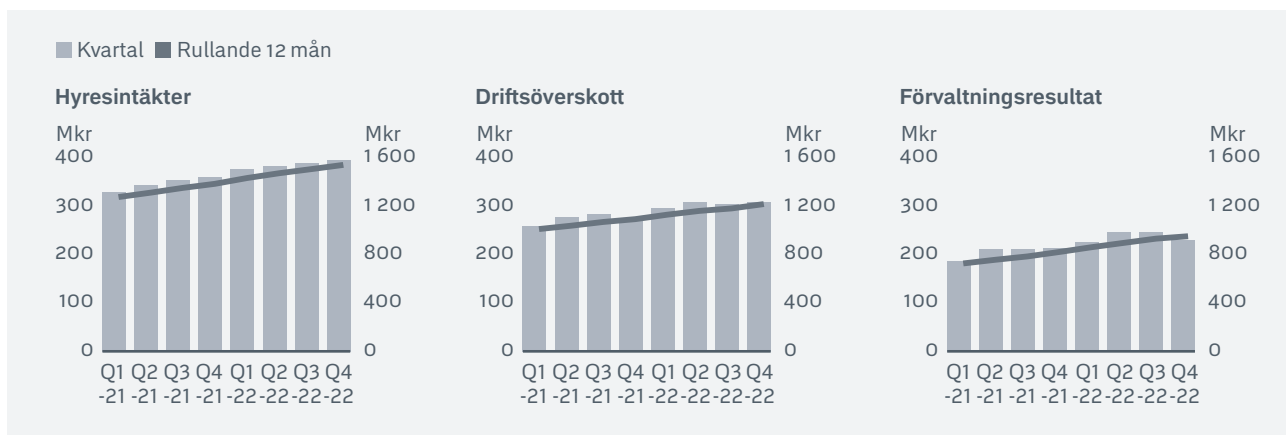
Fastighetskostnaderna ökade till -324 Mkr (-292), vilket motsvarar 150 kr/kvm (140). Väsentligt högre elpriser har ökat kostnaden per kWh vilket är huvudanledningen till den högre kostnaden per kvm i jämförelse med förra året. En stor del av kostnadsökningen vidarefaktureras till kund.

Fastighetsportföljen har ökat med totalt 59 103 kvm i uthyrningsbar yta sedan samma period förra året på grund av förvärv och projekt.

Finansnetto

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leaseingskuld uppgick till -247 Mkr (-236) under året. Samtidigt uppgick de finansiella intäkterna till 33 Mkr (8)

Nettoeffekten av högre marknadsräntor och omstruktureringar i swapportföljen har inneburit högre kostnader. Intäkterna har påverkats positivt; dels av en finansiell lease avseende automation, dels valutavinster uppgående till 14 Mkr kopplade till förvärv i danska kronor och dels från ränteintäkter från placerade medel.



Resultat

Förvaltningsresultatet för året ökade med 130 Mkr till 954 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 16 procent. De främsta anledningarna till det förbättrade förvaltningsresultatet är förvärv, färdigställda projekt och hyresökningar samt högre finansiella intäkter.

Årets resultat uppgick till 1 996 Mkr, vilket är 696 Mkr mindre än föregående år. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 765 Mkr (2 318). Positiv hyresutveckling och färdigställda projekt är huvudanledningen bakom de positiva orealiserade värdeförändringarna. Värdeförändringen på derivat uppgick till 626 Mkr (203). Högre långa marknadsräntor under året har ökat värdet på derivatportföljen.

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Hyresintäkter regioner								
Mkr	2022, okt-dec		2021, okt-dec		2022, jan-dec		2021, jan-dec	
	Intäkt	Varav vidarefakturerat.*	Intäkt	Varav vidarefakturerat.*	Intäkt	Varav vidarefakturerat.*	Intäkt	Varav vidarefakturerat.*
Stockholm	159	16	142	12	611	48	551	40
Helsingborg	75	4	69	5	290	20	266	17
Malmö	79	13	74	12	310	59	283	46
Göteborg	62	3	47	3	242	14	176	11
Jönköping	20	2	28	3	91	8	111	14
Totalt	395	38	360	35	1544	149	1387	128

* Vidarefakturerade kostnader.

Driftsöverskott regioner				
Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Stockholm	128	116	503	457
Helsingborg	56	51	225	204
Malmö	57	50	219	207
Göteborg	52	38	204	147
Jönköping	16	19	69	80
Totalt	309	274	1 220	1 095

Kvartalsöversikt								
	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1
Hyresintäkter, Mkr	395	390	383	377	360	354	344	329
Driftsöverskott, Mkr	309	306	310	295	274	283	279	259
Överskottsgrad, %	78,3	78,5	80,9	78,4	76,1	80,1	81,2	78,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	96,5	96,2	95,2	94,7	95,9	94,9	93,9
Förvaltningsresultat, Mkr	230	249	247	227	213	212	211	188
Periodens resultat, Mkr	-139	273	951	909	1 077	513	346	756
Avkastning på eget kapital, %	-0,9	1,8	7,0	7,8	10,1	5,2	3,6	8,8
Soliditet, %	53,5	50,7	50,0	45,1	43,6	42,3	41,5	41,1
Börskurs vid periodens slut, kr	388,60	331,00	371,20	569,00	564,00	474,00	458,20	385,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	3,84	6,18	5,47	4,70	5,08	5,09	5,16	4,57
Resultat per aktie, kr	-2,93	6,32	21,04	22,04	26,13	12,42	8,40	19,95
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	371,39	375,58	372,15	347,74	323,74	292,75	278,40	276,29

Kunder och fastighetsbestånd

Löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2023	168	182	11,4
2024	74	94	5,9
2025	59	202	12,6
2026	52	265	16,6
2027	26	154	9,6
2028	19	101	6,3
2029+	58	601	37,6
Totalt	456	1 599	100

Marknad och kundarbete

För att förbättra fastighetsbeståndet och öka uthyrningen arbetar Catena aktivt med befintliga och potentiella kunder. Catenas kundgrupp består främst av väletablerade tredjepartslogistikföretag, e-handelsföretag och detaljhandelsföretag där många har upplevt stark tillväxt en längre tid.

För att stärka kunderbjudandet och nå unika marknadsmöjligheter tillämpar Catena ett personligt och långsiktigt förhållningssätt i kundarbetet. Det stora kontaktnätet tillsammans med ett starkt varumärke gör att kunder kan känna en trygghet med Catena som partner.

Kund- och avtalsstruktur

Logistikfastigheter skiljer sig från traditionella fastigheter. Strukturen för en hyresgäst kan variera sett till antal fastigheter, kontraktslängd samt hyresnivå. Bland Catenas största hyresgäster finns statligt ägda PostNord och delvis statligt ägda DHL som tillsammans står för 18 procent av totala kontraktsvärdet. Dessa två aktörer har 33 enskilda kontrakt kopplade till 28 fastigheter vilket ger en diversifierad hyresstruktur sett till den enskilda hyresgästen. Vakansrisken bedöms som liten då alternativen för att ersätta den större logistikinfrastruktur vi kan erbjuda är begränsad.

Fastighetsvärdering

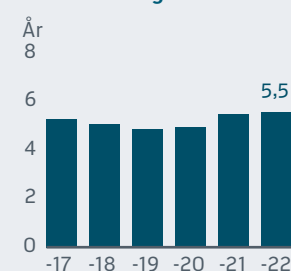
Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Under året har cirka 89 procent av fastighetsbeståndet värderats externt. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa de interna värderingarna visar en höjning under fjärde kvartalet om 0,10-0,40 baspunkter av marknadens direktavkastningskrav, samtidigt som inflationsantagandet ökat för de närmsta två åren. Detta har påverkat värdeförändringen under fjärde kvartalet med -365 Mkr. För året har de realiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter främst uppstått som en effekt av lägre direktavkastningskrav, indexjusteringar, omförhandlade hyreskontrakt, väl genomförda projekt och uppgick till 765 Mkr. Detta motsvarar 2,9 procent av totala portföljvärdet före justering. Catenas fastigheter har per balansdagen värderats till ett vägt genomsnittligt direktavkastningskrav om 5,4 procent. En av de parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är hyresutveckling och förändring av direktavkastningskravet.

Känslighetsanalys

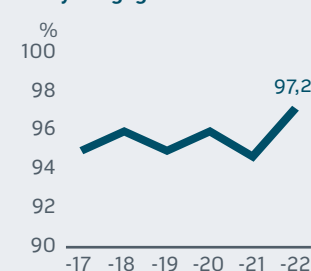
	Förändr i %- enheter	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+0,5	-2 316	34,6
	-0,5	2 774	28,7
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 044	30,5
	-0,5	-1 009	32,9

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2021, sidan 99.

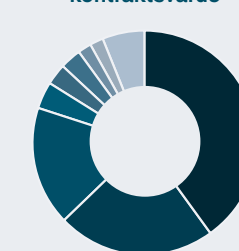
Genomsnittlig kontraktstid



Uthyrningsgrad

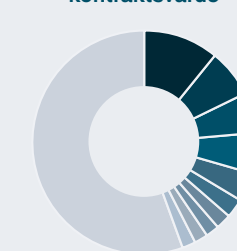


Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



- Logistik och transport, 40%
- Dagligvaror, 23%
- Sällanköpsvaror, 17%
- Sjukvård, 4%
- Bygg och inredning, 3%
- Industri, 3%
- Paketering, 2%
- Statlig, 2%
- Övrigt, 6%

10 största hyresgästerna, kontraktsvärde



- DHL, 11%
- PostNord, 7%
- ICA, 6%
- Martin & Servera, 6%
- Boozt, 3%
- Nowaste Logistics, 3%
- Intervare, 2%
- Dagab, 2%
- Menigo Foodservice, 2%
- NTG Nordic Transport Group, 2%
- Övriga, 56%

Hållbara fastigheter

Catena arbetar för att skapa hållbara fastigheter genom att titta på byggnadens hela livscykel. Med hjälp av energi-projekt 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 bland annat genom återbruk av material.

Alla Catenas nybyggnationer certifieras med lägst Miljöbyggnad Silver, eller BREEAM In-Use Very good. Under 2022 har ytterligare 10 procent av den totala uthyrningsbara ytan miljöcertifierats. Totalt är 549 049 kvm certifierade, vilket motsvarar 25 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.

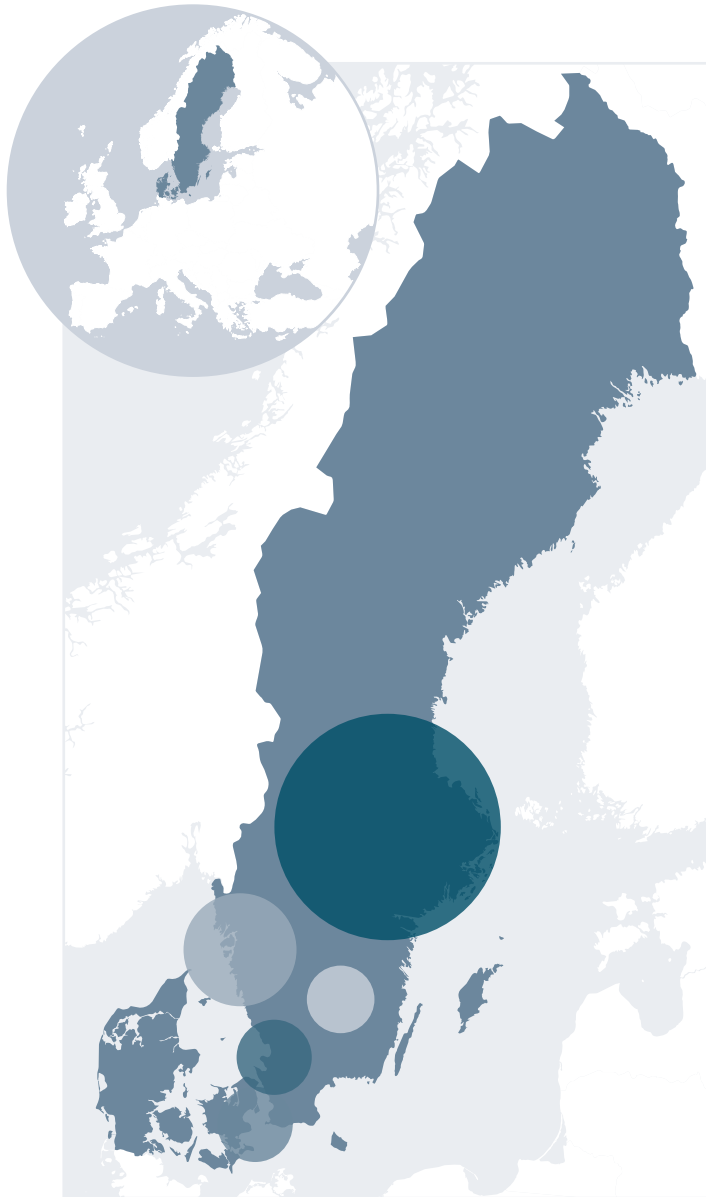
Totalt finns 27 solcellsanläggningar på Catenas tak, dessa beräknas uppnå en beräknad topp effekt om cirka 10 152 kWp, vilket ger en beräknad elproduktion på cirka 6 724 MWh per år.

Aktiv förvaltning

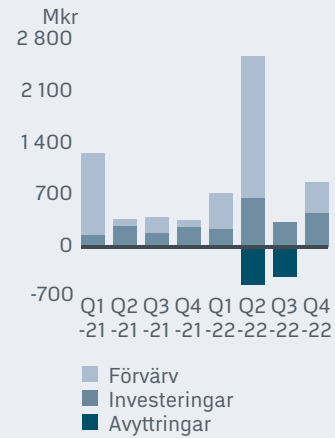
Catenas förvaltning är anpassad efter fastigheternas geografiska läge och verkar utifrån de fem regionerna Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö (som även omfattar Danmark) och Stockholm (som även omfattar norra Sverige). Den kundnära affärsstrukturen ger Catena stora möjligheter att hantera det växande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



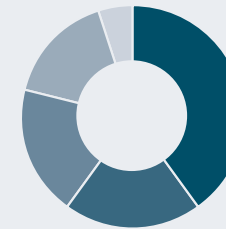
Under 2022 initierades den branschgemensamma energispar kampanjen #HusFörHus för ytterligare fokus på energieffektivitet och driftoptimering.



Förvärv, investeringar och avyttringar



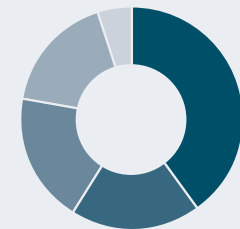
Hysesvärde per region



Stockholm, 40%
Helsingborg, 20%
Malmö, 19%
Göteborg, 16%
Jönköping, 5%

Totalt: 1 645 Mkr

Fastighetsvärde per region



Stockholm, 40%
Helsingborg, 19%
Malmö, 19%
Göteborg, 17%
Jönköping, 5%

Totalt: 27 219 Mkr

Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hysesvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
● Stockholm ¹	46	833	10 906	656	96	630	82
● Helsingborg	26	501	5 118	322	98	314	78
● Malmö ²	23	354	5 188	320	98	313	71
● Göteborg	20	350	4 624	260	99	257	84
● Jönköping	10	147	1 383	87	98	85	76
Totalt	125	2 185	27 219	1 645	97	1 599	79

¹ Inkluderar fastigheterna norr om Stockholm.

² Inkluderar fastigheterna i Danmark.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under året förvärvat tre markfastigheter till ett sammanlagt värde om 482 Mkr. Två är belägna i Stockholm Syd utanför Södertälje och en i Landvetter utanför Göteborg. Bolaget har även sålt två mindre markfastigheter i Umeå. Vidare har bolaget under året sålt fem fastigheter i Jönköping, Trelleborg, Kista och Växjö. Fastigheterna är av äldre karaktär med begränsad utvecklingspotential. Catena tillträdde under andra kvartalet Halm-slätten Fastighets AB:s fastigheter i Halmstad och Umeå som förvärvades för 1 520 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Under fjärde kvartalet tillträdde Catena Egeskovvej 20 i Horsens, Danmark som inhuserar DKI Logistics A/S som hyresgäst.

Dessutom har investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter gjorts med 1 418 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under året har skett i Plantehuset 3 på Logistikposition Tostarp utanför Helsingborg där Catena under tredje kvartalet färdigställde ett nytt distributionslager om 15 000 kvm samt en tillbyggnad på 5 000 kvm. Vidare har större markförberedande arbete skett på en del av Dansered 1:66 vid Landvetters flygplats. Även större nybyggnation har skett på Bunkagården Mellersta 1 i Helsingborg där Catena uppfört ett logistiklager om 16 500 kvm med PostNord som hyresgäst.

Större hyresgästanpassningar har gjorts på bland annat fastigheterna Adaptern 1 i Norrköping, på Törsjö 2:49 i Örebro och Magasinet 3 i Södertälje.

Fastighetsförvärv						
Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hysesintäkt/år, Mkr
Dansered 1:66	2022-01-04	Göteborg	Härryda	mark	189	0
Ånsta 2:10	2022-01-13	Stockholm	Nykvarn	mark	179	0
Ånsta 2:11	2022-01-13	Stockholm	Nykvarn	mark	114	0
Vrangelstro 5:4	2022-04-13	Göteborg	Halmstad	49 980	1 000	43
Logistiken 3	2022-04-13	Stockholm	Umeå	23 005	520	23
Egeskovvej 20	2022-10-03	Malmö	Horsens, DK	31 900	464	21
Totalt				104 885	2 466	87

Fastighetsförsäljningar						
Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Älghunden 3	2022-04-01	Jönköping	Jönköping	3 738	42	12
Ättehögen 2	2022-04-01	Jönköping	Jönköping	8 709	99	36
Terminalen 1	2022-04-29	Malmö	Trelleborg	24 292	129	1
Magneten 6	2022-05-03	Stockholm	Umeå	mark	24	3
Magneten 3	2022-05-03	Stockholm	Umeå	mark	11	1
Fröträdet 1	2022-06-10	Jönköping	Växjö	68 580	260	-1
Vanda 1	2022-07-13	Stockholm	Kista	23 487	460	48
Totalt				128 806	1 025	100

Mkr	2022		2021	
	Verkligt värde	Antal fastigheter	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	23 400	126	18 613	113
Förvärv ¹	2 398	6	1 538	14
Nybyggnation ²	819		570	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta ²	121		76	
Investering i befintliga fastigheter, annat ²	93		70	
Hyresgästanpassningar ²	385		197	
Försäljningar	-906	-7	-7	
Omräkningsdifferenser	144		25	
Fastighetsreglering mm				-1
Orealiserade värdeförändringar	765		2 318	
Fastighetsbestånd vid årets utgång	27 219	125	23 400	126
Totala investeringar	3 816		2 451	
Investeringar via förvärv av aktier	-2 258		-1 452	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	1 558		999	

¹ Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

² Varav aktiverad ränta 10 Mkr (4).

Fastighetsutveckling

Catena har en ambition att växa genom investeringar i utvecklingsprojekt. Det innefattar både investeringar i tillbyggnad och förädling av befintliga fastigheter samt nyproduktion och utveckling av bolagets markbank. Genom att förvalta det nuvarande beståndet väl och utveckla nya moderna logistikfastigheter genererar Catena ett starkt värde för alla sina intressenter.

Markbank

Catena har per rapportdagen en total potentiell markbank om cirka 4,7 miljoner kvm i strategiska logistiklägen, primärt i Sverige. Markbanken består av marktillgångar i egen bok, via option och via joint ventures. Vid årets utgång uppgår mark i egen bok till cirka 2,3 miljoner kvm varav cirka 1,3 miljoner kvm är detaljplanelagd.

I normalfallet begränsas affärsrisken genom att mark förvärvas med en option där tillträde till marken sker först när detaljplanen vinner laga kraft. Historiskt har Catena framgångsrikt förvärvat råmark i tidiga skeden som har goda, framtida möjligheter att få en godkänd detaljplan för etablering av logistikfastigheter. Per balansdagen är 18 procent av markbanken detaljplanelagd och 49 procent är i en pågående process att få en godkänd detaljplan. Vid en fullt detaljplanelagd markbank uppskattar Catena att den totala byggrättsvolymen uppgår till 1,7 miljoner kvm.

Catena har under lång tid utvecklat värdefull kompetens för att tidigt identifiera attraktiva marktillgångar och noggrant kunna följa detaljplansprocessen. Långvariga relationer med kommuner och näringsliv skapar också unika förvärvsmöjligheter och Catenas strukturerade hållbarhetsarbete bidrar till att göra Catena till en attraktiv partner för nya samarbeten.

Gammal industrimark får nytt liv



📍 Malmö kommun

🏠 18 665 kvm

✅ Inflyttning Q1 2024

🌿 Miljöbyggnad Silver

I Malmö hamn bygger Catena en ny logistikanläggning där Sveriges största leksakskedja Lekia kommer bli hyresgäst. Anläggningen kommer certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och på taket kommer det installeras en solcellsanläggning.

Nyproduktion

Ökad efterfrågan för moderna och hållbara logistikfastigheter bidrar till en kraftig obalans mellan efterfrågan och utbud av attraktiv mark, i synnerhet eftersom planprocesser ofta är förknippade med långa ledtider. Det här fenomenet sätter fart på markpriser och synliggör värdet av Catenas mark-reserv samt ger bolaget en unik konkurrensfördel. Befintlig markbank möjliggör en framtida investeringsvolym om uppskattningsvis cirka 16 Mdkr med signifikanta värdejusteringar vid färdigställande. Historiskt har vi befunnit oss på en marginal över marknadens avkastningskrav på uppemot 2–3 procentenheter i samband med nyproduktion.

I normalfallet startar vi nya projekt först när vi har tecknat hyreskontrakt med kund för att säkerställa en god säkerhetsmarginal.

Utveckling av befintligt bestånd

Catena arbetar kontinuerligt för att effektivisera och utveckla befintligt bestånd. Genom lokal närvaro och tack vare en egen förvaltningsorganisation skapar vi nära relationer med våra hyresgäster och optimala förutsättningar för ständiga förbättringar i fastigheterna över tid. Catena har ett evighetsperspektiv med sitt ägande och utforskar kontinuerligt nya sätt att höja standard och effektivitet. På så sätt kan vi minska driftkostnader och klimatavtryck vilket förbättrar fastigheterna över tid och gör dem mer attraktiva för både befintliga och nya hyresgäster.

Logistikfastigheter uppförs oftast på större markområden där möjlighet till expansion finns. I takt med växande godsflöden drivet av bland annat tillväxten inom e-handeln behöver våra hyresgäster ofta möjlighet att bygga ut en befintlig fastighet för att kunna hantera större volymer. Genom att vi kan erbjuda detta stärks kunderbudandet och tillväxtpotentialerna, både för Catena och våra hyresgäster.

Större pågående projekt¹

Projekt	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat per Q4 2022, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart ²
ICA	Planeraren 2	Borlänge	3 570	5	90	27	100	Q2 2023
SGD	Statorn 31	Norrköping	8 400	6	115	48	100	Q3 2023
Lekia	Sockret 4	Malmö	18 700	13	208	86	62	Q1 2024
MM-Sport	Dansered 1:66	Härryda	8 690	6	105	25	100	Q2 2024
Menigo	Dansered 1:66	Härryda	42 300	38	607	181	100	Q3 2024
Hus C	Dansered 1:66	Härryda	33 120	24	344	101	0	*
Elgiganten	Hyltena 1:98	Jönköping	86 600	45	813	153	100	Q2 2024
Carepa	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	6 900	5	83	18	100	Q3 2024
Coop	Stenvreten 8:33	Enköping	5 800	8	124	1	100	Q1 2024
Totalt pågående större projekt			214 080	150	2 489	641		

¹ Mindre hyresgästpassningar 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.

* Pausat för vidare dialog med Trafikverket.

Större möjliga projekt

Område	Kommun	Total markyta, kvm	Ägarandel, %	Prognos byggklar mark
Ägda/delägda (i urval)				
Stockholm Syd	Nykvarn/Södertälje	450 000	100	Omgående
Logistikposition Sunnanå	Burlöv	120 000	100	Omgående
Folkestaleden	Eskilstuna	75 000	100	Omgående
Köpingegården	Helsingborg	46 000	100	Omgående
Mappen	Linköping	40 000	100	Omgående
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	30 000	100	Omgående
Logistikposition Söderåsen	Bjuv	566 000	100	Q1 2024
Örebro Syd	Örebro	920 000	34	Q1 2024
E-City Engelholm	Ängelholm	490 000	100	Q4 2024
Logistikposition Järna	Södertälje	1 000 000	50	Q2 2027
Option				
Logistikposition Ramlösa	Helsingborg	154 000		Q2 2023
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000		Q1 2027

Catenas hållbarhetsarbete



Våra hållbarhetsmål från 1 januari 2022

- Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030.
- Hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030.
- 100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad till 2030.
- Certifierade som Great Place to Work med ambition att nå TrustIndex om 85 procent till 2025 (branschsnitt i Sverige om 82 procent).
- Utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners och vår miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen.



Honung producerad av bin på fastigheten Vindtunneln 1 i Borås, region Göteborg.

Hållbarhet är en strategisk horisont som Catena verkar utifrån. Catena följer utvecklingen av EU-taxonomin och rapporterar på föreslagna parametrar. Catena har skrivit under FN:s Global Compact och bolagets klimatomål för Scope 1 och 2 är godkända av SBTi (Science Based Target), vidare är Catenas samtliga mål inom hållbarhet linjerade mot 2025 och 2030. Detta är en kvartalsvis uppföljning av Catenas hållbarhetsarbete. Kvartalsrapporten är en kortfattad version av hur vi arbetar mot våra övergripande hållbarhetsmål. För en helhetsbild av vårt hållbarhetsarbete så gärna vår hållbarhetsrapport som publiceras årligen.

Mål: Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030

Utsläpp i hela värdekedjan ingår i Catenas nettonoll mål, inklusive våra indirekta utsläpp i Scope 3. Energianvändning har per kvm minskat stadigt sedan 2017, och för rullande 12 månader är energianvändning 107 kWh/kvm. Dessa siffror är inklusive verksamhetsel, se tabell på sidan 13. Catenas uthyrningsbara yta har ökat genom nybyggnationer, utbyggnader och förvärv. Under 2022 har Catenas växthusgasutsläpp ökat, jämfört med samma period 2021, på grund av att vi har färdigställt fler projekt och vår största påverkan är miljöpåverkan i byggprojekt. Till skillnad från föregående perioder räknar vi energiförbrukningen enligt Svenska Miljöinstitutets föreslagna värde för nordisk energimix à 90 g CO₂e/kWh, jämfört med tidigare faktor leder detta till ett högre klimatavtryck. Catena har även uppdaterat schablonvärde för nybyggnation och räknar med 311 kg CO₂e/kvm för samtliga nybyggnationer. Fler nyckeltal relaterade till målet om nettonoll växthusgasutsläpp till 2030 redovisas på sidan 24.

Mål: Nettopositivt gällande biodiversitet till 2030

Catenas markareal är cirka 8,5 miljoner kvm, fördelad på 125 fastigheter. Catena arbetar aktivt med att främja biodiversitet i både befintligt bestånd samt nybyggnadsprojekt. Exempel på projekt är omvandling av gräsytor till ängsområden och uppsättningen av insektshotell och fågelholkar.

Mål: 100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad till 2030

Catena har som mål att alla fastigheter ska miljöcertifieras med lägst Miljöbyggnad Silver till 2030. Totalt är 25 procent av den uthyrningsbara ytan miljöcertifierad.

Mål: Certifierade som Great Place to Work med TrustIndex 85 procent till 2025

Vi strävar efter att ha en jämställd arbetsstyrka i samtliga delar av vår organisation. Jämställdhet är en viktig parameter i Catenas övergripande hållbarhetsarbete och omfattar områden som rättvisa, lönsamhet och hälsa. På balansdagen har Catena 55 fast anställda varav 18 kvinnor och 37 män.

Mål: Utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen.

I fjärde kvartalet var Catena en av initiativtagarna bakom fastighetsbranschens stora energisparkampanj #HusFörHus. Tillsammans med kollegor branschen delar Catena tips och tankar kring energioptimering. Arbetet innebär också att vi lagt i en växel och hittat närmare samarbeten med våra hyresgäster, bland annat med Lindab i region Stockholm.

Catena välkomnar EU:s taxonomi

Vi identifierar att 100 procent av Catenas verksamhet faller inom de sju aktiviteter som taxonomin beskriver för bygg- och fastighetssektorn och Catenas verksamhet är till 100 procent "eligible" enligt EU:s taxonomi. Catena äger, förvaltar och utvecklar logistikfastigheter och uppskattar att vår huvudsakliga aktivitet är förvärv och ägande (aktivitet 7.7) då i stort sett alla driftskostnader och merparten av våra investeringar kopplas till denna aktivitet. Resterande avser investeringar kopplade till aktiviteten uppförande av nya byggnader (aktivitet 7.1) samt renovering av byggnader (aktivitet 7.2).

EU-taxonomin

	2022		Ej eligible, %
	jan-dec, Mkr	Eligible, %	
Omsättning ¹	1 544	100	0
Investeringar ²	3 816	100	0
Kostnader ³	85	100	0

¹ Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen.

² Investeringar (Capex) avser aktiverade utgifter som höjer värdet på våra fastigheter, inklusive om-/tillbyggnader, förvärv och nybyggnation.

³ Kostnader (Opex) avser direkta utgifter för skötsel, reparation och underhåll av fastigheter.

Uppskattning av Catenas fastighetsportfölj

	EPC* A	Topp 15**	Total fastighetsportfölj	Andel i % förenligt med EU:s taxonomi tekniska kriterier
Fastighetsvärde, Mkr	7 598	7 689	27 219	56,2
Uthyrningsbar yta, kvm	568 129	622 586	2 185 019	54,5
Antal fastigheter	22	34	125	44,8

* EPC står för Energy Performance Certificate och likställs med energiklass.

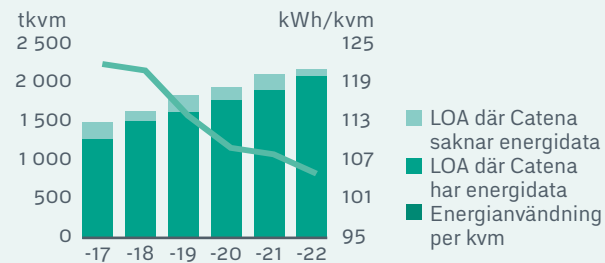
** Topp 15 procent gällande primärenergianvändning i Sverige följer Fastighetsägarnas definition för befintliga byggnader.

Catena kommer i årsredovisningen för 2022 att redovisa de fullständiga tabellerna i enlighet med EU-taxonomin mål 1 inklusive DNSH-kriterier och minimiskyddsåtgärder.

Betyg och utmärkelser



Energiintensitet, 2017–2022



Catena ser stor potential att via sina takytor installera större solcellsanläggningar och batterilösningar.

Finansiering

Finansiell position – en sammanställning

	2022-12-31	Finans-policy	2021-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	10 782		11 068
Andel grön finansiering, %	28,1	>50	24,9
Soliditet, %	53,5	>40	43,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	>2,0	4,5
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,9	<9 ggr	9,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,6	>2,5	3,3
Kreditrating	BBB-	Lägst IG	BBB-
Belåningsgrad, %	31,7	<50	43,1
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2		3,0
Räntesäkringsgrad, %	70,8		62,5
Snittränta, %	3,0		1,9
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	4 417		3 093

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 hållbar tillväxt.

Catenas finansieringsstrategi

Catena arbetar kontinuerligt för att uppnå en ändamålsenlig kapitalstruktur vilken styrs av affärsmässiga motiv samt av en finanspolicy som beslutas och vid behov revideras av styrelsen. Catena styr sin finansiella ställning genom att följa upp utvalda nyckeltal som på olika sätt bidrar till att hantera finansiella risker.

Genom att aktivt verka för att bibehålla en god säkerhetsmarginal kopplad till skuldsättning, soliditet och räntetäckning säkerställer vi en långsiktigt attraktiv kreditprofil för investerare och långgivare. Tillsammans med starka kassaflöden från det befintliga beståndet och nyutvecklade fastigheter genereras hållbar tillväxt till våra intressenter över lång tid. I linje med denna målsättning eftersträvar vi att alltid uppnå och bibehålla ett kreditbetyg om lägst Investment Grade vilket bolaget har idag via Nordic Credit Rating (BBB-).

Marknadsläget

Finansmarknaden präglades av stor osäkerhet under 2022 och är fortfarande påtaglig i inledningen av 2023. Fokus har kretsat kring historiskt höga inflationssiffror med kraftiga räntehöjningar som svar och som följd av det; en oro för recessionsrisker. Några drivande orsaker kan kopplas till det pågående kriget i Ukraina och ökad geopolitisk spänning främst mellan USA och Kina, en politiskt motiverad protektionism som upplevs kunna hota världshandeln. I sammanhanget bör också nämnas åratals av expansiv penningpolitik som under 2022 tvärvände som en konsekvens av inflationen. Riksbanken justerade styrräntan från 0 procent till 2,5 procent i slutet av året och marknadsräntor har följt i samma fotspår. På kapitalmarknaden har likviditeten till och från varit mycket svag och höga kreditspreadar har minskat intresset för obligationsfinansiering. Catena har en stark och uthållig finansiell ställning och inga obligationer av vikt som förfaller i närtid vilket ger en god motståndskraft i nuvarande marknadssituation. Catena upplever ett starkt förtroende från befintliga kreditgivare.

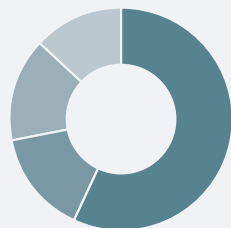
Utestående obligationer

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

Finansiering och likviditet

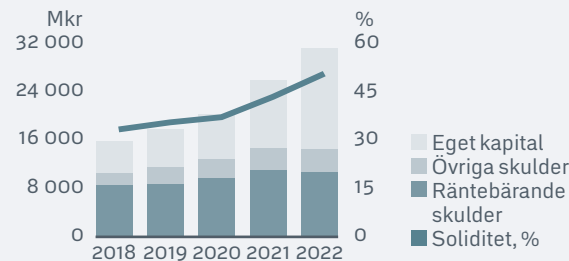
Catenas finansieringsbehov tillgodoses via de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Under det fjärde kvartalet har Catenas belåning minskat med 94 Mkr som en effekt av lösta lån och certifikat. Under året har belåningen minskat med 286 Mkr. I det fjärde kvartalet genomfördes en riktad aktieemission som stärkte bolagets soliditet och som tillförde bolaget cirka 1,6 Mdkr. Belåningsgraden uppgår till 31,7 procent vilket medför en trygg och samtidigt flexibel

Finansieringskällor



- Banklån, 57%
- SFF säkerställda obligationer, 15%
- Danska Realkredit obligationer, 15%
- MTN icke säkerställda obligationer, 13%

Kapitalstruktur



möjlighet att dels fortsätta investera i utvecklingsprojekt och dels leta intressanta förvärvsmöjligheter. På balansdagen uppgick säkerställd skuld till 86,7 procent av låneportföljen vilket motsvarar en säkerställd belåningsgrad om 26,4 procent. Vidare på balansdagen uppgick likvida medel inklusive outnyttjade lånelöften till 4 417 Mkr vilket skapar en trygg buffert för att hantera och täcka upp för refinansieringar. Catena eftersträvar att vid var tid behålla en likviditet inklusive fritt kassaflöde för att täcka kommande 12 månaders låneförfall.

Bankfinansiering utgör den mest betydande delen av bolagets finansiering. Utöver det finns en andel kapitalmarknadsfinansiering, dels genom företagscertifikat upp till max 2 Mdkr och dels genom obligationer (MTN) på den nordiska marknaden med en ram upp till 5 Mdkr. Catena tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

Utöver Catenas egna MTN-program finns en indirekt möjlighet att låna säkerställd kapitalmarknadsfinansiering genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF) som till lika delar ägs av Catena, Diös, Fabège, Platzer och Wihlborgs. 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](https://svenskfastighetsfinansiering.se).

Kapital- och räntebindning

Catena eftersträvar en förutsägbar finansiering och söker därmed en diversifierad uppsättning av finansieringskällor med spridd kapitalbindningsstruktur. Inom 12 månader förfaller lån om 2,9 Mdkr varav dialog är pågående gällande refinansiering av hela beloppet. Den genomsnittliga kapitalbindningen vid årets slut var 3,6 år (3,3). För att uppnå önskad ränteförfallostruktur och därmed hantera ränterisken arbetar Catena både med fasträntelån och räntederivat. Vid periodens slut uppgick fasträntelånen inklusive ränteswappar till 71 procent av totala räntebärande skulder vilket mildrar effekten av de ökade marknadsräntor vi upplevt under 2022. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 3,2 år (3,0).

Räntekänslighetsanalys

Marknadsränta (Stibor, Cibor)	+1%	-1%
Räntekostnad + ökning/- minskning, Mkr	+31	-31

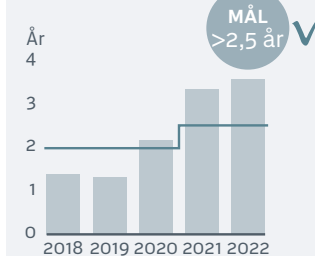
Kapital och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning inklusive derivat		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %*
0-1	2 887	26,8	3,7	4 060	37,7	0,3
1-2	3 149	29,2	4,0	647	6,0	4,4
2-3	1 780	16,5	3,5	1 798	16,7	3,4
3-4	178	1,7	3,7	-	-	-
4-5	1 303	12,0	4,2	600	5,5	4,3
5-	1 485	13,8	2,5	3 677	34,1	5,4
Totalt	10 782	100,0	3,6	10 782	100,0	3,0

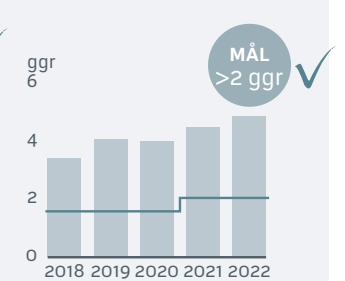
* Marginalen är jämnt fördelad över förfallostrukturen på rörliga lån med effekt av swappportföljen.

FINANSIELLA MÅL

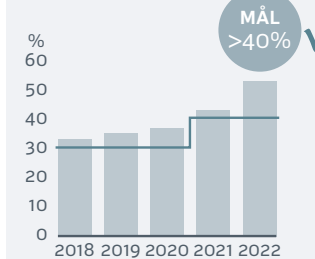
Genomsnittlig kapitalbindning



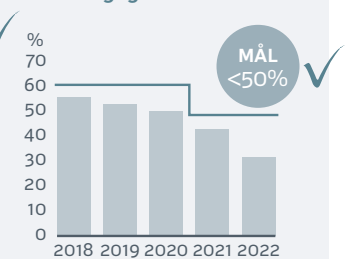
Räntetäckningsgrad



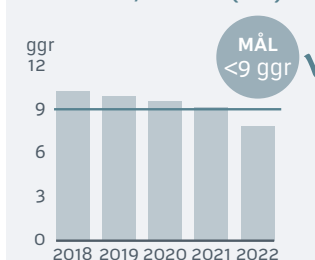
Soliditet



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA (R12)*



* Under 2023 adderades Net Debt/EBITDA i bolagets finansiella målsättning.

Räntederivat

Catena använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur.

På balansdagen uppgick det verkliga värdet av räntederivat, tillhörande nivå 2 i värderingshierarkin, till 504 Mkr (-141), och värdeförändringen påverkade resultaträkningen med 626 Mkr (203).

Den gröna omställningen

Catena arbetar målmedvetet för att anpassa verksamheten till bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. I maj 2021 etablerades ett finansieringsramverk för gröna obligationer. Syftet är att locka finansiering till investeringar i fastigheter och projekt som främjar miljö- och klimatomställning. På balansdagen uppgick den gröna delen av låneportföljen till 28 procent och till senast 2025 ska minst 50 procent vara klassificerad som grön finansiering.

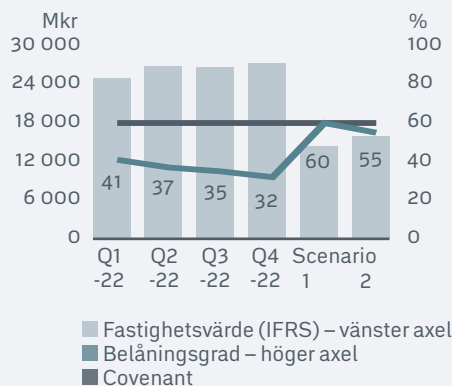
Mer information finns att läsa i vår investerarrapport som varje år uppdateras och publiceras på vår webbplats.

Covenanter och finansiellt stresstest

Catenas låneportfölj och medföljande kreditavtal innehåller begränsningsklausuler så kallade covenanter med nyckeltal som ej får under- alternativt överskridas vilket kan riskera exempelvis en tvingande återbetalning av lånen. De vanligaste nyckeltalen är belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Covenanterna specificerar att belåningsgraden inte får överstiga mellan 60–70 procent och räntetäckningsgraden inte får understiga mellan 1,5 och 2,0 ggr. Catena har en tillfredsställande säkerhetsmarginal gentemot nyckeltalen och arbetar kontinuerligt med riskkontroll. Detta arbete sker genom kritisk granskning av alla större investeringsbeslut samt vid jämna intervall stresstestning av balansräkningen.

För att illustrera Catenas finansiella motståndskraft presenteras ett finansiellt stresstest nedan. Stresstestet antar två momentana scenarier där stigande avkastningskrav och hyror får en inverkan på Catenas finansiella ställning. Båda scenarierna är illustrativa och tar ansats i Catenas finansiella ställning per Q4 2022:

Finansiellt stresstest



Scenario ett – Avkastningskraven höjs, ingen hyresökning

- Avkastningskrav på Catenas fastighetsportfölj stiger momentant med 2,8 procentenheter.
- Höjningen motsvarar en nedgång på marknadspriserna med 47 procent vilket leder till att Catenas belåningsgrad ökar till 60 procent.

Scenario två – Avkastningskraven höjs, hyrorna stiger

- Avkastningskravet på Catenas fastighetsportfölj stiger momentant 2,8 procentenheter.
- Hyresintäkterna stiger momentant 5 procent.
- Höjningen av avkastningskravet med 2,8 procentenheter tillsammans med stigande hyror om 5 procent leder till en belåningsgrad om 55 procent.

Catena arbetar aktivt för att bygga uttrycksfulla fasader som bidrar till omgivningen.



Marknadsutveckling

Utvecklingen för logistikfastigheter

Drivkrafterna för logistikfastigheter har sin grund i globala megatrender där bland annat flytten av varor behöver ske snabbare, mer effektivt och hållbart. En ökande befolkning tillsammans med urbanisering skapar nya behov av moderna logistikfastigheter för att försörja framförallt de växande städerna. Det, tillsammans med digitaliseringstrenden, har förändrat människors konsumentbeteenden och preferenser vilket accelererar behovet av ny infrastruktur. Dessa megatrender gynnar e-handeln som i Sverige har vuxit från 14 Mdkr i försäljningsvolym 2006 till 130 Mdkr 2021. Idag står e-handeln för 15 procent av den totala detaljhandelsförsäljningen i Sverige. PostNord uppskattar att vid 2030 kommer den siffran vara uppe i 30 procent. Det innebär ökande gods- och varuflöden och därmed ett starkt behov av moderna logistikanläggningar.

Synen på logistikfastighetssegmentet har förändrats i takt med den ökade efterfrågan på logistikanläggningar hos e-handelsbolag, tredjepartslogistikföretag och kylförvaringsbolag. Processen för att konvertera mark för att etablera logistikfastigheter kan uppgå till 5–10 år och värderingarna stiger när utbudet av moderna logistikfastigheter i rätt lägen begränsas. Tillsammans med en ökad transaktionsvolym i form av en tilltagande andel internationella investerare har detta bidragit till att avkastningskraven för logistikfastigheter har minskat kraftigt senaste åren. Catena förutspådde detta paradigmskifte och är därför ett ledande logistikfastighetsbolag med modernt och växande fastighetsbestånd.

Makroutveckling

Catena är en aktiv part på finansmarknaderna för att finansiera både organiska och icke organiska tillväxtinitiativ till en attraktiv säkerhetsmarginal och goda villkor. Vi påverkas av den makroekonomiska utvecklingen och följer därför noggrant hur den utvecklas. Under året har krigsutbrottet i Ukrai-

na lett till en avvaktande hållning på obligationsmarknaderna, vilket tillsammans med ökade inflationsförväntningar har drivit räntorna uppåt. Centralbankerna med amerikanska Federal Reserve har bedrivit en aggressiv räntehöjningscykel för att stävja inflationstakten som i slutet av året verkat sett sin kulmen. Som följd av högre inflation och räntor indikerar flera makroindikatorer risk för recession. Catena har en stark ställning finansiellt och mot bakgrund av att merparten av hyreskontrakten är inflationsindexerade ger det en säkring mot högre drifts- och räntekostnader. Tillsammans med en positiv långsiktig strukturell trend ger det bolaget goda förutsättningar att hantera ökade räntekostnader.



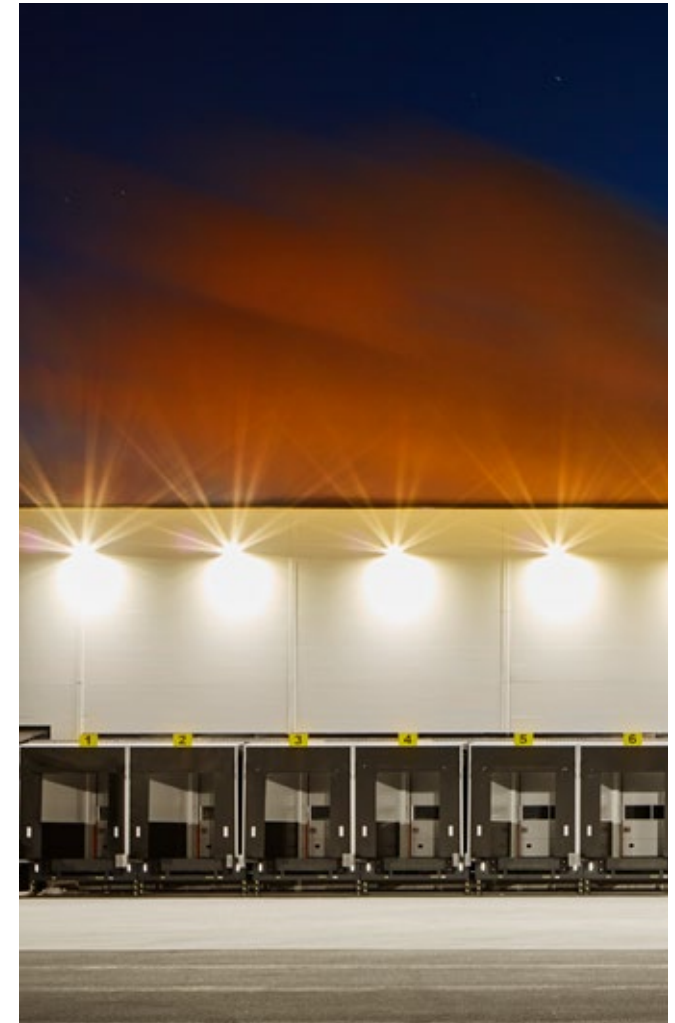
I Västberga, Stockholm äger och förvaltar Catena fastigheten Drivremmen 1 som har DHL som hyresgäst. Terminalen hanterar dagligen närmare 3,4 miljoner paket motsvarande 750 ton gods.

Finansiella rapporter

Koncernens resultat i sammandrag

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	395	360	1 544	1 387
Fastighetskostnader	-86	-86	-324	-292
Driftsöverskott	309	274	1 220	1 095
Central administration	-14	-10	-44	-36
Övriga rörelseintäkter	1	5	2	6
Andel i resultat från intresseföretag	-	-	-	-3
Finansiella intäkter	11	1	33	8
Finansiella kostnader	-75	-55	-247	-236
Finansiella kostnader avseende leasingskuld	-2	-2	-10	-10
Förvaltningsresultat	230	213	954	824
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	22	100	22
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-365	1 058	765	2 318
Värdeförändringar derivat	-18	51	626	203
Resultat före skatt	-153	1 344	2 445	3 367
Periodens/Årets skatt	14	-267	-449	-675
Periodens/Årets resultat	-139	1 077	1 996	2 692
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	10	4	32	12
Periodens/Årets totalresultat	-129	1 081	2 028	2 704
Periodens/Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	-129	1 081	2 028	2 704
Nyckeltal				
Eget kapital, kr per aktie	334,71	273,00	334,71	273,00
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, kr	371,39	323,74	371,39	323,74
Periodens/Årets resultat, kr per aktie ¹	-2,93	26,13	44,68	66,63
Antal utestående aktier, miljoner	49,9	41,2	49,9	41,2

¹ Före och efter utspädning.



Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	461	503
Förvaltningsfastigheter	27 219	23 400
Materiella anläggningstillgångar	2	2
Nyttjanderättstillgångar	275	335
Finansiella anläggningstillgångar	729	276
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	353	312
Likvida medel	2 167	993
Summa tillgångar	31 206	25 821
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 697	11 255
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	7 806	9 346
Uppskjuten skatteskuld	2 796	2 455
Leasingskuld	272	332
Övriga långfristiga skulder	1	142
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	2 976	1 722
Övriga kortfristiga skulder	658	569
Summa eget kapital och skulder	31 206	25 821

Uppskjutna skatter presenteras netto per skattejurisdiktion. Justering av presentation har gjorts för 2021.

Koncernens kassaflöde i sammandrag

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Resultat före skatt	2 445	3 367
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 512	-2 542
Betald skatt	-45	-20
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	888	805
Förändring av rörelsefordringar	120	-16
Förändring av rörelseskulder	233	22
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 241	811
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-1 169	-534
Avyttring av verksamheter	655	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 558	-999
Avyttring av förvaltningsfastigheter	132	28
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	1
Förändring av finansiella tillgångar	-12	-90
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 953	-1 596
Nyemission	3 777	1 071
Förändring av lån	-1 544	605
Utbetald utdelning	-363	-309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 870	1 367
Årets kassaflöde	1 158	582
Likvida medel vid årets början	993	411
Kursdifferens i likvida medel	16	0
Likvida medel vid årets slut	2 167	993

Förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Ingående balans	11 255	7 590
Årets totalresultat	2 028	2 704
Lämnad utdelning aktieägare	-363	-309
Nyemission	3 777	1 270
Utgående balans	16 697	11 255

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 IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU-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 för föregående år.

Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

Verkligt värde för finansiella instrument

Redovisat värde för Catenas räntebärande skulder uppgick till totalt 10 782 Mkr (11 068) per den 31 december 2022 medan verkligt värde bedöms uppgå till 10 687 Mkr (11 057). Skillnaden mellan redovisat värde och verkligt värde är framför allt hänförlig till påverkan av ändrade marknadsräntor på värdet av skulder som löper med fast ränta. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms det redovisade värdet utgöra en rimlig approximation av verkligt värde. Catena har vidare utestående räntederivat som värderas till verkligt värde. Verkligt värde för dessa derivat uppgick per den 31 december 2022 till 504 Mkr (-141). Värderingen tillhör nivå 2 i värderingshierarkin.

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 2021 i not 20 på sidorna 112 samt 134–135.

Efter publiceringen av årsredovisningen för 2021 har världsekonomin försämrats vilket ger en fortsatt osäkerhet kring inflation och räntor.

Styrelsen och verkställande direktören intygar att denna rapport ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets 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 2023
Catena AB

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning	64	55
Kostnad för utförda tjänster	-111	-96
Rörelseresultat	-47	-41
Finansiella intäkter och kostnader		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	885	427
Resultat från andelar i koncernbolag	135	136
Räntekostnader och liknande kostnader	-121	-143
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	852	379
Bokslutsdispositioner	-	-10
Skatt på årets resultat	-190	-95
Årets totalresultat	662	274

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

Balansräkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	3 237	3 237
Uppskjuten skattefordran	-	29
Långfristiga fordringar	533	35
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	7 295	5 548
Fordringar på intresseföretag	16	-
Kortfristiga fordringar	15	8
Likvida medel	2 149	981
Summa tillgångar	13 247	9 840
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	8 063	3 987
Obeskattade reserver	34	34
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	104	-
Räntebärande skulder	1 750	2 540
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	30	-
Skulder till koncernföretag	3 222	3 239
Övriga kortfristiga skulder	44	40
Summa eget kapital och skulder	13 247	9 840

Aktie och ägare

Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 30 december 2022 var 388,60 kronor mot stängningskursen den 30 december 2021 som var 564,00 kronor, vilket innebär att aktiekursen sjunkit med 31,1 procent under perioden. Catena-aktien har som högst under perioden handlats till 594,00 kronor och som lägst till 288,60 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Riktad emission till WDP 2022

Styrelsen i Catena AB (publ) beslutade den 29 mars 2022 om en riktad nyemission om 4 122 676 aktier till en teckningskurs om 526,00 kronor per aktie motsvarande en premie om 0,1 procent jämfört med stängningskursen den 28 mars 2022. Nyemissionen innebär att Catena tillförts 2 169 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionen riktades till logistik- och fastighetsbolaget WDP NV/SA som efter emissionen kom att inneha 9,09 procent av utestående aktier och röster i Catena. Nyemissionen genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman den 29 april 2021.

Betalning för aktierna skedde under april 2022 och ökningen i antalet aktier registrerades samma period. Det sammanlagda antalet aktier i Catena ökade med 4 122 676 aktier, från 41 226 764 till 45 349 440 vilket innebär en utspädning om cirka 9,1 procent. Aktiekapitalet ökade med 18 139 774,40 kronor, från 181 397 761,60 kronor till 199 537 536,00.

Emission under Q4 2022

Styrelsen i Catena AB (publ) beslutade den 29 november 2022 om en riktad nyemission om 4 534 944 till en teckningskurs om 362,00 kronor per aktie motsvarande en rabatt om 7,4 procent jämfört med stängningskursen den 29 november 2022. Nyemissionen innebär att Catena tillförts 1 642 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionen riktades till

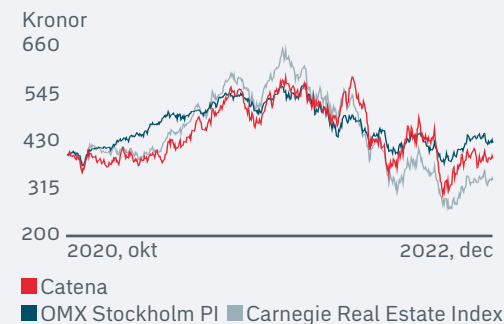
svenska och internationella institutionella investerare och näst största ägaren WDP NV/SA som efter emissionen kommer fortsätta att inneha 10,00 procent av utestående aktier och röster i Catena. Nyemissionen genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman den 28 april 2022. Betalning för aktierna skedde under december 2022 och ökningen i antalet aktier registrerades samma period. Det sammanlagda antalet aktier i Catena ökade med 4 534 944 aktier, från 45 349 440 till 49 884 384 vilket innebär en utspädning om cirka 9,1 procent. Aktiekapitalet ökade med 19 953 753,60 kronor, från 199 537 536 kronor till 219 491 289,60 kronor.

Utdelningspolicy

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



Kursutveckling 2020-10-01-2022-12-30



Ägarstruktur per 2023-01-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	22,5
WDP NV/SA	4 988	10,0
PGGM Pensionfunds	2 631	5,3
Länsförsäkringar Fonder	2 520	5,1
Cohen & Steers	2 191	4,4
Vanguard	1 230	2,5
SEB Fonder	1 223	2,5
Fjärde AP-fonden	1 112	2,2
BlackRock	1 089	2,2
Gustaf Hermelin	1 064	2,1
AFA Försäkring	817	1,6
Norges Bank	797	1,6
Columbia Threadneedle	653	1,3
Aberdeen Investment Management	621	1,3
Handelsbanken Fonder	500	1,0
Övriga aktieägare	17 220	34,5
Totalt	49 884	100,0

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga								
Mkr	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar
Hysesintäkter	1740	1551	1531	1508	1473	1429	1407	1383
Fastighetskostnader	-345	-320	-334	-329	-321	-312	-307	-302
Driftsöverskott	1395	1231	1197	1179	1152	1117	1100	1081
Central administration	-47	-39	-39	-39	-39	-37	-37	-37
Andel i resultat från intresseföretag	0	0	0	0	0	-5	-5	-5
Finansnetto	-320	-280	-214	-206	-212	-214	-230	-236
Tomträttsavgälder	-8	-8	-11	-10	-10	-10	-10	-10
Förvaltningsresultat	1020	904	933	924	891	851	818	793
Periodens skatt	-210	-186	-192	-190	-184	-175	-169	-163
Periodens resultat	810	718	741	734	707	676	649	630
Nyckeltal								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	16,2	15,8	16,3	17,8	17,2	16,4	15,8	15,3
Antal utestående aktier, miljoner	49,9	45,3	45,3	41,2	41,2	41,2	41,2	41,2

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 värdeförändringar och förändringar i fastighetsbeståndet 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.



Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal ¹	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<i>För definition av nyckeltal, se sidan 26.</i>		
Fastighetsrelaterade		
Hysesintäkter, Mkr	1 544	1 387
Driftsöverskott, Mkr	1 220	1 095
Överskottsgrad, %	79,0	79,0
Hysesvärde, Mkr	1 645	1 521
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	94,7
Belåningsgrad, %	31,7	43,1
Uthyrbar yta, tkvm	2 185	2 126
Hållbarhetsrelaterade		
Total energianvändning, kWh/kvm	105	113
Total energianvändning, MWh	212 775	224 274
Producerad solenergi, MWh	6 724	3 597
Andel solel av total, %	3	2
Andel fossilfri energi, %	97	99
Installerad effekt solceller, kWp	10 152	6 400
Scope 1, ton CO ₂ e	518	399
Scope 2 market based, ton CO ₂ e	145	1 381
Scope 2 location based, ton CO ₂ e	2 296	2 233
Scope 3 market based, ton CO ₂ e	31 996	20 320
Scope 3 location based, ton CO ₂ e	39 916	19 590
Totala utsläpp Scope 1, 2, 3, ton CO ₂ e (market-based)	32 659	22 100
Miljöcertifiering, % av total yta	25	15

Nyckeltal ¹	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Finansiella		
Förvaltningsresultat, Mkr	954	824
Resultat före skatt, Mkr	2 445	3 367
Årets resultat, Mkr	1 996	2 692
Balansomslutning, Mkr	31 206	25 821
Avkastning på eget kapital, %	14,3	28,6
Avkastning på totalt kapital, %	7,2	14,7
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,9	9,2
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr ³	6,4	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,5
Genomsnittlig ränta, %	3,0	1,9
Räntebindning, år	3,2	3,0
Kapitalbindning, år	3,6	3,3
Soliditet, %	53,5	43,6
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	54,8	45,0
Aktierelaterade		
Börskurs vid årets slut, kr	388,60	564,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr ²	19,88	19,93
Eget kapital per aktie, kr	334,71	273,00
Förvaltningsresultat per aktie, kr ²	21,35	20,40
Resultat per aktie, kr ²	44,68	66,63
Antal utestående aktier, miljoner	49,9	41,2
P/E-tal	9	8

¹ För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2021 sidan 154.

² Före och efter utspädning.

³ Baserad på aktuell intjäningsförmåga

EPRA Nyckeltal					
	2022, jan-dec		2021, jan-dec		
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	936	20,94	798	19,75	
	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	18 527	371,39	13 347	323,74	
	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	17 886	358,54	12 813	310,78	
	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	16 235	327,36	10 752	261,07	
	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.				
	2022, jan-dec		2021, jan-dec		
	%		%		
EPRA NIY Direktavkastning	4,8		4,9		
	NIY baseras på kontrakterad årshyra för fastigheter i egen portfölj samt vår 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	5,0		5,1		
	I beräkning av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.				
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	2,8		5,3		
	EPRA Vacancy rate visar hur stor del av hyresvärdet som inte erhålls på grund av vakanser. EPRA Vakansgrad beräknas som hyresvärdet för outhyrd yta vid periodens slut i procent av hyresvärde för hela fastighetsportföljen.				

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.

Definitioner

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiekursens utveckling under året med tillägg för utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början.

Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie

Eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat och goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, beräknat per aktie.

Antal utestående aktier

Registrerat antal aktier per balansdagen.

Antal utestående aktier, genomsnittligt

Vägt genomsnittligt antal aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie

Eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder avseende fastigheter efter avdrag för likvida medel, i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens/årets slut.

Börsvärde

Antalet utestående aktier multiplicerat med senast betalt på angiven dag.

Driftsöverskott

Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändring.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.

Genomsnittlig kontraktstid

Viktade genomsnittliga kvarvarande hyresperiod.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Hysesintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hyresvärde

Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital

Årets kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet enligt kassaflödesanalys.

Kontrakterad årshyra

Hyresvärdet med avdrag för vakanshyror.

Långsiktigt substansvärde per aktie EPRA NRV

Eget kapital per aktie med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknat per aktie.

Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr

Räntebärande skulder minskad med räntebärande tillgångar i genomsnitt i förhållande till driftöverskottet minskad med kostnader för central administration. Beräknat på rullande 12 månader (R12).

Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr

Räntebärande skulder minskad med räntebärande tillgångar på balansdagen i förhållande till driftöverskottet minskad med kostnader för central administration enligt aktuell intjäningsförmåga.

p/e-tal

Aktiekurs vid periodens/årets slut i förhållande till periodens/årets resultat per aktie.

Resultat före skatt

Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.

Resultat per aktie

Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntebindning, år

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och realiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Årets resultat

Periodens/årets resultat enligt Rapport över totalresultat.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

HÅLLBARHETSDEFINITIONER

Andel fossilfri energi, %

Andel fossilfri energi innefattar energi som är inköpt av Catena.

Egenproducerad solenergi, MWh

Egenproducerad solenergi innefattar all energi som produceras på Catenas fastigheter med solceller.

Installerad effekt solceller, kWp

Toppeffekt av de solceller som är installerade på Catenas fastigheter.

Location-based

Med "location-based method" menas att utsläppsfaktorn motsvarar den totala produktionen i det kraftnät eller det fjärrvärmenät från vilket Catena hämtar sin energi.

Market-based

Med "market-based method" menas att utsläppsfaktorn utgår från produktionen i det nät Catena hämtar sin energi från, men med korrigering utifrån ursprungsmärkning eller gröna avtal.

Miljöcertifiering, % av total yta

Hur stor del av Catenas uthyrningsbara yta som är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.

Miljöcertifiering, % av hyresintäkter

Hur stor del av Catenas hyresintäkter som kommer från miljöcertifierade fastigheter.

Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde

Hur stor del av Catenas fastighetsvärde som kommer från fastigheter som är miljöcertifierade.

Scope 1, tonCO₂e

Direkta utsläpp från egenkontrollerade källor.

Scope 2, tonCO₂e

Indirekta utsläpp från nätburen energianvändning.

Scope 3, tonCO₂e

Övriga indirekta utsläpp som organisationen inte har direkt kontroll över men som sker på grund av dess verksamhet. Dessa siffror är begränsade till hyresgästernas energianvändning, våra medarbetares pendling, färdigställda ny- och tillbyggnader samt tjänsteresor.

Total energianvändning

Total energianvändning innefattar total energi som förbrukas i Catenas fastigheter (verksamhetsenergi och fastighetsenergi).

Pressreleaser

Pressreleaser under kvartalet

2022-10-14

Catena tecknar nytt hyresavtal med Nowaste Logistics.

2022-10-19

Catena uppför en ny logistikanläggning för Carepa.

2022-10-21

Valberedning inför årsstämman 2023 utsedd.

2022-11-03

Catena slutfinansierar ett vattenrestaureringsprojekt.

2022-11-08

Catena bygger ut frysager till Coop.

2022-11-29

Catena genomför en riktad nyemission av aktier.

2022-12-22

Catena förvärvar fastigheter från ICA Fastigheter.

2022-12-30

Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

2023-02-21

Catena uppdaterar sin finanspolicy

→ Ta del av Catenas samtliga pressmeddelande på catena.se



I Jönköping kommer Catena bygga Elgigantens nya centrallager. På taket finns möjlighet för en av Sveriges största solpanelsinstallation.

Information

Kontakter, IR

**VD**

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

**Vice VD, CFO**

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

**Finanschef**

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

**IR**

Eric Thysell, telefon 072-510 03 14
eric.thysell@catena.se

Denna information är sådan information som Catena AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 22 februari klockan 08:00.

Adresser

*Huvudkontor***Catena AB (publ)**

Box 5003
250 05 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00

Bud/besöksadress

Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg

catena.se*Regionkontor***Helsingborg**

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

Malmö

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

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

Kalender

Finansiell rapportering

2023-04-27	Delårsrapport januari–mars 2023
2023-04-27	Årsstämma 2023
2023-07-07	Delårsrapport januari–juni 2023
2023-10-27	Delårsrapport januari–september 2023
2024-02-22	Bokslutskommuniké 2023

Kvartalspresentation

Presentation av Catenas bokslutskommuniké för 2022 webbsänds den 22 februari kl 10:00 – för deltagande se instruktioner på Catenas webbplats. Aktuell finansiell information finns alltid tillgänglig på svenska och engelska på Catenas webbplats.

Information

Kapitalmarknad

Catena informerar löpande om sin verksamhet, aktuella händelser och förändringar som sker genom att regelbundet träffa analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer. Catena planerar in egna, enskilda möten med exempelvis investerare och banker samt deltar i sammanhang som aktiesparträffar och kapitalmarknadsdagar och möten som arrangeras av banker.

Följ Catena

Catena är enkla att ha att göra med och nu har vi gjort det ännu enklare att hitta till oss. 10 oktober 2022 lämnade vi catenafastigheter.se och du hittar oss nu istället på catena.se.

På bolagets webbplats finns aktuell information om verksamheten, fastighetsbeståndet, projektutveckling, finansiella rapporter, nyckeltal, aktieinformation och mycket mer. Informationen på webbplatsen finns även på engelska. För att få information löpande kan en prenumerationstjänst på företagets webbplats användas. Den finansiella informationen kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via e-post.

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 Skandinaviens 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.



Överträffar förväntningar

I stort som smått är vi affärsmässiga och vi har kunskaper som matchar dagens och morgondagens behov. Med det som utgångspunkt gör vi alltid det lilla extra och vågar vara innovativa.



Tar ansvar över tid

Såväl vår egen arbetsmiljö som samhället i stort påverkas av hur vi agerar och de beslut vi fattar. Det vi levererar måste vara hållbart över tid – ekologiskt, socialt och ekonomiskt.



Är engagerade

Vi arbetar nära våra kunder och varandra och vi brinner för det vi gör. På Catena tror vi på att ha kul på jobbet och vi är inte rädda för att glädjen ska smitta av sig – det bjuder vi gärna på!

Great
Place
To
Work.

catena.se