

Delårsrapport januari – juni 2022

Unikt positionerade för framtiden

- Hyresintäkterna ökade med 13 procent till 760 Mkr (673).
- Driftsöverskottet ökade med 12 procent till 605 Mkr (538).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 474 Mkr (399).

– Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 305 Mkr (880).

– Periodens resultat ökade till 1 860 Mkr (1 102) motsvarande ett resultat per aktie om 43,04 kr (27,87).

– Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie ökade till 372,15 kr (278,40).

– 19 procent av uthyrningsbar yta är miljöcertifierad.

– 23 procent av total markareal omfattas av ekologirapporter med åtgärdsförslag.

Väsentliga händelser under andra kvartalet

– Catena inledde nästa etapp på Logistikposition Landvetter och tecknar avtal med MM-Sport. Investeringen väntas uppgå till 449 Mkr.

– Catena sålde fastigheten Fröträdet 1 i Växjö till ett underliggande fastighetsvärde om 260 Mkr.

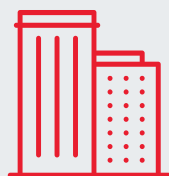
– Catena tecknar avtal om förvärv av ny logistikfastighet för 328 Mdkk i Horsens, Danmark.

– Catena bygger banbrytande logistikanläggning för Elgiganten, investerar 813 Mkr.



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
2 139 tkvm uthyrbar yta
26 794 Mkr fastighetsvärde



5,7 år genomsnittlig kontraktstid
96,2 % ekonomisk uthyrningsgrad
36,3 % 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.

Unikt positionerade för framtiden

Hyresintäkterna för perioden ökade till 760 Mkr (673) och driftöverskott ökade till 605 Mkr (538). Catena fortsatte leverera ett starkare resultat, drivet av hyresökningar, förvärv och nya projekt. Tillsammans med en stark finansiell position och goda säkerhetsmarginaler i projekten ger det en flexibilitet och unika framtida möjligheter.

Logistik fortsatt efterfrågat

Catena står starkt med ett modernt bestånd i attraktiva lägen tillsammans med en markbank som ger unika förutsättningar för framtida tillväxt. Då vi i många fall förvärvar mark i tidigt skede och därefter arbetar långsiktigt genom detaljplanprocessen kan vi säkerställa en attraktiv avkastning vid färdigställandet av nya anläggningar. Historiskt har vi byggt nya anläggningar till en avkastning som har varit över marknadens avkastningskrav. Det gör att vi kan växa stort, lönsamt och med en säkerhetsmarginal i oroliga tider. Under kvartalet har marknadsräntorna stigit, vilket tillsammans med högre bygghänsyn pressar lönsamheten på våra projekt. Ändå kvarstår en attraktiv säkerhetsmarginal i våra projekt vilket tillsammans med låg belåningsgrad ger oss unika förutsättningar att fortsatt agera opportunt och med flexibilitet. En högre inflation leder med tiden till högre hyror då merparten av våra hyreskontrakt är inflationsjusterade. Vi ser att inflationsutvecklingen, den rådande markbristen för nya projekt samt den långa tillväxttrenden för våra kundsegment rimligen bör leda till en positiv hyresutveckling kommande år.

Trots den oroliga omvärlden upplever vi på Catena en stark efterfrågan på våra fastigheter. Vi kan konstatera att många av våra kunder är marknadsledande aktörer som är i starkt behov av ny logistikinfrastruktur för att fortsätta växa under kommande årtionden. Dessa beslut har därmed hög prioritet och vi står redo att bistå våra kunder.

Vässar portföljen

Den starka efterfrågan för logistikfastigheter ger Catena en chans att avyttra fastigheter där vi ser mindre chans att uppnå högre avkastning framåt. I stället ökar vi målmedvetet exponeringen mot moderna och hållbara fastigheter på de bästa logistiska lägena. Ett exempel på detta är avyttringen av Fröträdet 1 i Växjö där hyresgästen Alwex förvärvat fastigheten. Samtidigt som vi avyttrar äldre fastigheter adderar vi netto mer yta genom förvärv av nya, hållbara fastigheter samt genom projekt. Genom att vassa portföljen kontinuerligt och positionera oss med en stark och hållbar portfölj stärks Catenas position både affärsmässigt och finansiellt.

Hyltena – Ett av Catenas största projekt någonsin

Catenas marktillgångar tillsammans med vårt ambitiösa hållbarhetsarbete ger oss ett unikt kunderbudande på marknaden. Dessa två komponenter ligger till grund för ett av våra mest ambitiösa projekt. Jag är väldigt glad att vi har tecknat avtal med den ledande nordiska elektronikhandlaren Elgiganten under kvartalet gällande en 86 600 kvm stor logistikanläggning i Jönköping. Projektet är ett av de största i Catenas historia. Tillsammans med Elgiganten har vi högt uppsatta hållbarhetsmål – förutom en BREEAM Excellent-certifiering finns möjligheten för en större solcellsanläggning på taket, nya initiativ inom biodiversitet och vår förhoppning är också att anläggningen kan bli en av Sveriges



största WELL-certifierade logistikanläggningar. Vi är mycket stolta att vi nu kan sätta i gång med detta projekt som förflyttar bilden av vad en logistikanläggning kan vara.

Catena idag och för framtiden

Jag vill rikta ett stort tack till Catenas medarbetare för att de dagligen strävar efter att överträffa högt uppsatta förväntningar, tar ansvar över tid och envist lyfter på varje sten för att göra Catena bättre både nu och i framtiden. På Catena har vi ett evighetsperspektiv på vårt fastighetsägande och har därmed också goda förutsättningar för att kunna utveckla vår affär oavsett marknadsläge – det är en styrka i en snabbt föränderlig omvärld där bolag utmanas affärsmässigt, finansiellt och organisatoriskt.

Helsingborg i juli 2022
Jörgen Eriksson, VD

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 13 procent till 760 Mkr (673) vilket motsvarar 700 kr/kvm (661) korrigerat för engångseffekter om 6 Mkr. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 3,5 procent mot föregående år. Resterande intäktsökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner och engångseffekt kopplat till en förtida avflyttning.

Sedan februari 2022 har krisen 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 i Ryssland eller Ukraina varför den affärs-mässiga exponering är låg.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -155 Mkr (-135), vilket motsvarar 144 kr/kvm (133). Fastighetsportföljen har ökat totalt 38 011 kvm i uthyrningsbar yta sedan samma period förra året på grund av förvärv och projekt. Väsentligt högre elpriser har ökat kostnaden per kWh och är huvudanledningen till den högre kostnaden per kvm i jämförelse med förra året. En stor del av kostnadsökningen vidarefaktureras till kund.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasing-skuld uppgick till -111 Mkr (-121) under perioden.

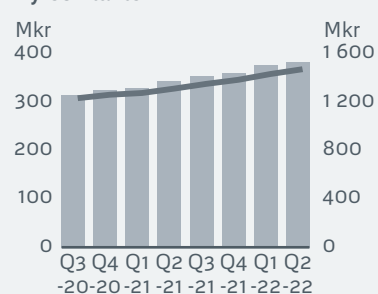
Anledningen till de lägre finansiella kostnaderna är lägre upplåningskostnader drivet av förmånligare villkor. Detta är ett resultat av Catenas stärkta kreditprofil där bolaget säkrade ett Investment Grade betyg från Nordic Credit Rating under 2021. Vidare har kostnaderna för räntederivat påverkats positivt av det faktum att basräntan inte längre är negativ.



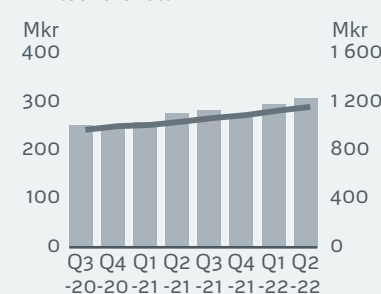
Catena äger en av få centralt belagda terminaler i Stockholm i form av Drivremmen 1. Hyresgästen DHL Freight servar Storstockholm och hanterar 3,4 miljoner sändningar, vilket motsvarar cirka 750 ton gods per dag via Drivremmen 1.

■ Kvartal ■ Rullande 12 mån

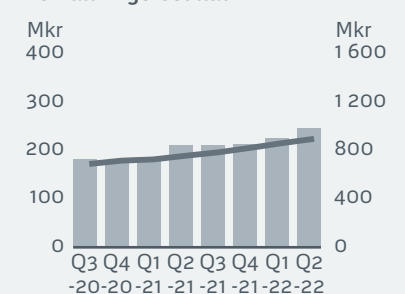
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Hysesintäkter regioner												
Mkr	2022, apr-jun		2021, apr-jun		2022, jan-jun		2021, jan-jun		Rullande 12 mån		2021, jan-dec	
	Intäkt	Varav vidare-fakturerat.*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat.*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat.*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat.*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat.*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat.*
Stockholm	149	8	136	10	295	20	271	20	575	40	551	40
Helsingborg	73	6	65	4	143	10	130	8	279	19	266	17
Malmö	76	15	71	11	152	29	134	21	301	54	283	46
Göteborg	61	4	44	3	117	7	82	5	211	13	176	11
Jönköping	24	3	28	3	53	6	56	7	108	13	111	14
Totalt	383	36	344	31	760	72	673	61	1474	139	1387	128

* Vidarefakturerade kostnader.

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 75 Mkr till 474 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 19 procent. De främsta anledningarna till det förbättrade förvaltningsresultatet är högre hyresintäkter och lägre finansiella kostnader.

Periodens resultat uppgick till 1 860 Mkr, vilket är 758 Mkr högre än föregående år. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 1 253 Mkr (880). Positiv hyresutveckling och färdigställda projekt är huvudanledningen bakom de positiva orealiserade värdeförändringarna. Värdeförändringen på derivat uppgick till 521 Mkr (110). Högre marknadsräntor under perioden har ökat värdet på derivatportföljen.

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Driftsöverskott regioner						
Mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
Stockholm	125	117	245	226	476	457
Helsingborg	60	51	114	103	215	204
Malmö	55	54	110	100	217	207
Göteborg	52	37	98	68	177	147
Jönköping	18	20	38	41	78	80
Totalt	310	279	605	538	1163	1095

Kvartalsöversikt								
	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3
Hysesintäkter, Mkr	383	377	360	355	343	329	326	315
Driftsöverskott, Mkr	310	295	274	284	279	259	251	253
Överskottsgrad, %	80,9	78,4	76,1	80,1	81,2	78,5	76,8	80,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	95,2	94,7	95,9	94,9	93,9	96,2	96,1
Förvaltningsresultat, Mkr	247	227	213	212	211	188	176	184
Periodens resultat, Mkr	951	909	1 077	512	346	756	722	482
Avkastning på eget kapital, %	7,0	7,8	10,1	5,2	3,6	8,8	10,0	7,3
Soliditet, %	50,0	45,1	43,5	42,3	41,5	41,1	37,2	34,9
Börskurs vid periodens slut, kr	371,20	569,00	564,00	474,00	458,20	385,00	385,00	397,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	5,47	4,70	5,08	5,09	5,16	4,57	4,53	4,86
Resultat per aktie, kr	21,04	22,04	26,13	12,42	8,40	19,95	19,15	12,77
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	372,15	347,74	323,74	292,75	278,40	276,29	245,08	223,34

Kunder och fastighetsbestånd

Löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2022	60	20	1,3
2023	170	202	13,1
2024	50	87	5,6
2025	57	225	14,6
2026	35	230	14,9
2027	21	173	11,2
2028+	63	607	39,3
Totalt	456	1 544	100,0

Marknad och kundarbete

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

För att stärka kunderbudandet 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 gällande 28 fastigheter vilket ger en diversifierad hyresstruktur kopplad 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 halvåret har cirka 56 procent av fastighetsbeståndet värderats externt. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa sina interna värderingar visar en fortsatt 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 under perioden har främst uppstått som en effekt av omförhandlade hyreskontrakt, lägre direktavkastningskrav, väl genomförda projekt och ett bra uthyrnings- och förvaltningsarbete och uppgick under perioden till 1 253 Mkr. Detta motsvarar 4,9 procent av totala portföljvärdet före justering.

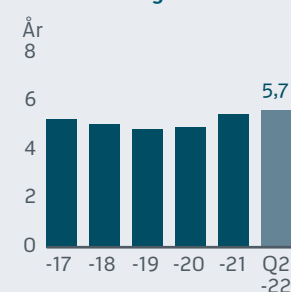
En av de parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är direktavkastningskravet och dess utveckling.

Känslighetsanalys

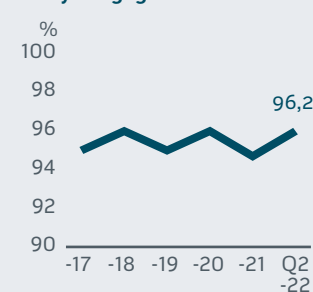
	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav, procentenheter	+0,5 -2 500	40,1
	-0,5 2 854	32,8
Antagen årlig hyresutveckling, procentenheter	+0,5 550	35,6
	-0,5 -330	36,8

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

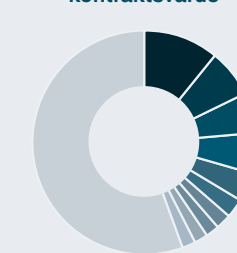


Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



- Logistik och transport, 38%
- Dagligvaror, 23%
- Sällanköpsvaror, 17%
- Bygg och inredning, 4%
- Sjukvård, 4%
- Industri, 3%
- Paketering, 2%
- Statlig, 2%
- Övrigt, 7%

10 största hyresgästerna, kontraktsvärde



- DHL, 11%
- PostNord, 7%
- Martin & Servera, 6%
- ICA, 6%
- Boozt, 4%
- Nowaste Logistics, 3%
- Dagab, 2%
- Intervare, 2%
- Menigo Foodservice, 2%
- NTG Nordic Transport Group, 2%
- Övriga, 55%

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 bland annat genom återbruk av material.

Alla Catenas nybyggnationer certifieras med lägst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifieringsstandard. Under 2022 har ytterligare 5 byggnader certifierats med Miljöbyggnad Silver, 1 byggnad har certifierats med Breeam-in-use. Totalt är 417 000 kvm certifierat, vilket motsvarar 19 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.

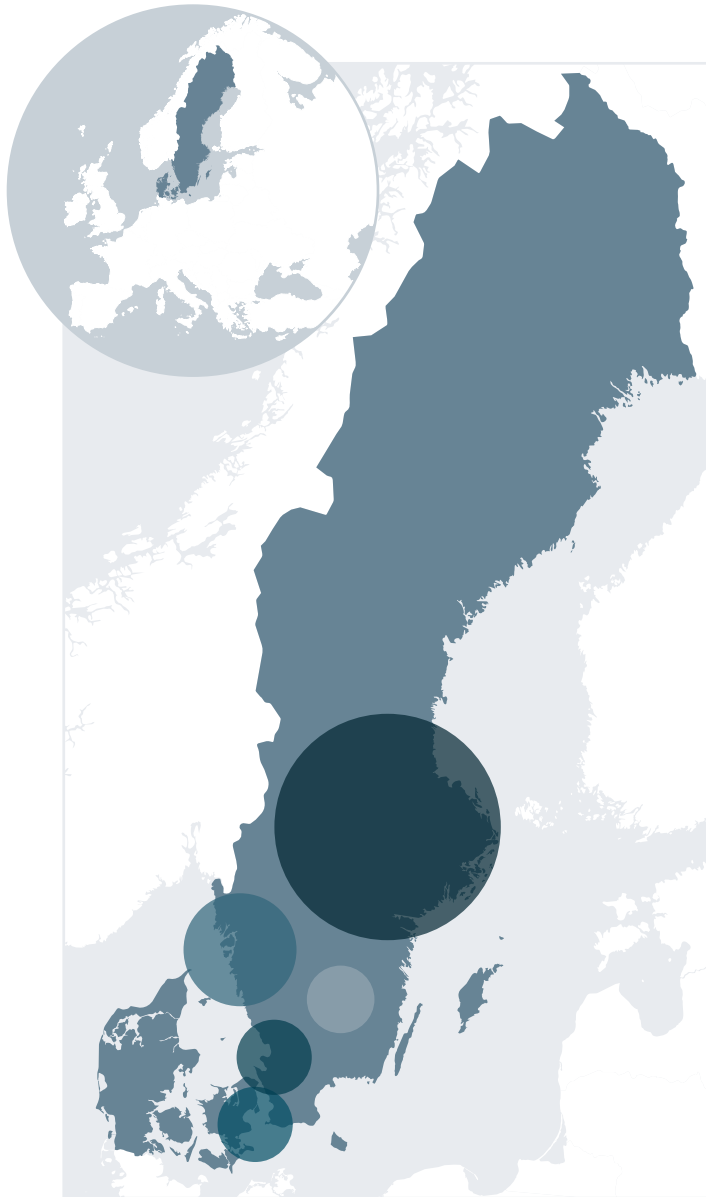
Totalt finns 22 solcellsanläggningar på Catenas tak, dessa beräknas uppnå en beräknad topp effekt om cirka 8 900 kWp. Den förväntade årliga elproduktionen motsvarar 1 780 villor uppvärmda med fjärrvärme.

Aktiv förvaltning

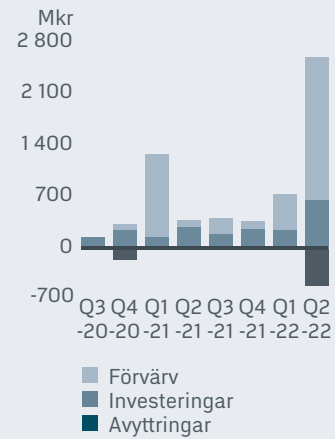
Catenas förvaltning är anpassad efter fastigheternas geografiska läge och verkar utifrån de fem regionerna Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö (som även omfattar Danmark) och Stockholm (som även omfattar norra Sverige). Den kundnära affärsstrukturen ger Catena stora möjligheter att hantera det växande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



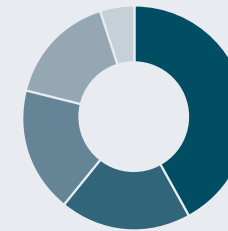
Vid Logistikposition Tostarp i Helsingborg bygger Catena ut den befintliga fastigheten Plantehuset 3 med 5 000 kvm. Hyresgästen Nowaste som är en växande aktör inom tredjepartslogistik är idag belagd i huset och kommer att hyra den tillkommande ytan.



Förvärv, investeringar och avyttringar



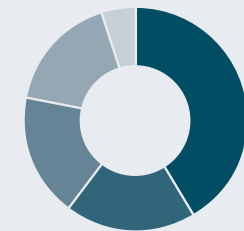
Hyresvärde per region



Stockholm, 42%
Helsingborg, 19%
Malmö, 18%
Göteborg, 16%
Jönköping, 5%

Totalt: 1 605 Mkr

Fastighetsvärde per region



Stockholm, 41%
Helsingborg, 19%
Malmö, 18%
Göteborg, 17%
Jönköping, 5%

Totalt: 26 794 Mkr

Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
● Stockholm ¹	46	857	11 127	671	94	633	83
● Helsingborg	26	464	5 076	300	97	291	79
● Malmö ²	23	322	4 735	289	98	282	73
● Göteborg	20	349	4 587	259	99	256	84
● Jönköping	10	147	1 269	86	95	82	73
Totalt	125	2 139	26 794	1 605	96	1 544	80

¹ Inkluderar fastigheterna norr om Stockholm.

² Inkluderar fastigheterna i Danmark.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Catena har under perioden förvärvat tre markfastigheter varav två är belägna på Stockholm Syd-området utanför Södertälje och en i Landvetter utanför Göteborg till ett sammanlagt värde om 482 Mkr. Bolaget har sålt två mindre markfastigheter i Umeå. Vidare har bolaget under andra kvartalet sålt fyra fastigheter i Jönköping, Trelleborg och Växjö. Fastigheterna är av äldre karaktär med begränsad utvecklingspotential. Catena tillträdde under kvartalet Halmslätten Fastighets AB:s fastigheter i Halmstad och Umeå som förvärvades för 1 520 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt.

Härutöver har investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter gjorts med 663 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under perioden har skett i Plantehuset 3 på Logistikposition Tostarp utanför Helsingborg där Catena uppför ett logistiklager om 15 000 kvm samt en tillbyggnad på 5 000 kvm. Vidare har större markförberedande arbete skett på del av Dansered 1:64 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.

Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	23 400	126
Förvärv *	1 937	5
Investeringar i befintliga fastigheter	663	-
Försäljningar *	-505	-6
Omräkningsdifferenser	46	-
Orealiserade värdeförändringar	1 253	-
Fastighetsbestånd per 30 juni 2022	26 794	125

* Fastighetsvärde efter effekt av uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Del av Dansered 1:64	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
Totalt				72 985	2 002	66

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
Totalt				105 319	565	52



Under kvartalet tillträdde Catena fastigheten Vrangelstro 5:4 i Halmstad. Fastigheten är byggd 2009 och har den ledande restauranggrossisten Martin och Servera som hyresgäst.

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 5 miljoner kvm i strategiska logistiklägen, primärt i Sverige. Markbanken består av marktillgångar i egen bok, via option och via joint ventures. Per periodens utgång uppgår mark i egen bok till cirka 1,9 miljoner kvm varav cirka 1,3 miljoner kvm är detaljplanelagt.

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 utgåendet av perioden är 25 procent av markbanken detaljplanelagd och 44 procent är i en pågående process att få en godkänd detaljplan. Vid en fullt detaljplanelagd markbank uppskattar Catena att den totala byggrättsvolymen uppgår till 1,8 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.

Banbrytande projekt i Jönköping



📍 Jönköpings kommun

📏 86 600 kvm

✅ Prognos, detaljplan: Klar

🏆 BREEAM Excellent

I Jönköping på fastigheten Hyltena 1:98 kommer Catena utveckla och förvalta den ledande nordiska elektronikhandlaren Elgigantens nästa stora logistikanläggning. Anläggningen kommer ligga i nära anslutning till Torsvik industriområde invid E4 och väntas stå klar 2024. Både Catena och Elgiganten har högt ställda hållbarhetskrav och målsättningen är att den nya anläggningen certifieras enligt både BREEAM Excellent och WELL Core. Det skulle innebära att den kan bli den första logistikanläggningen i Sverige som svarar mot WELL-kraven.



Nyproduktion

Ökad efterfrågan från investerare och ökat kundbehov 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 markreserv samt ger bolaget en unik konkurrensfördel. Befintlig markbank möjliggör en framtida investeringsvolym om uppskattningsvis cirka 15 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 nyproduktion 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 ofta 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 tom Q2 2022, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart ²
Lager, Tostarp	Plantehuset 3	Helsingborg	15 000	8	124	108	0	Q3 2022
PostNord	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	16 500	8	132	111	100	Q4 2022
ICA	Planeraren 2	Borlänge	3 570	5	90	1	100	Q2 2023
SGD	Statorn 31	Norrköping	8 400	6	115	12	100	Q3 2023
Lekia	Sockret 4	Malmö	18 700	13	208	44	62	Q1 2024
MM-Sport	del av Dansered 1:64	Härryda	41 810	30	449	97	21	Q2 2024
Menigo	del av Dansered 1:64	Härryda	42 250	38	607	134	100	Q3 2024
Elgiganten	Hyltlena 1:98	Jönköping	86 600	45	813	2	100	Q2 2024
Totalt pågående större projekt			232 830	153	2 538	509		

¹ Mindre hyresgäst Anpassningar 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.

Större möjliga projekt

Område	Kommun	Total markyta, kvm	Ägarandel, %	Prognos byggklar mark
Ägda/delägda (i urval)				
Logistikposition Järna	Södertälje	1 000 000	50	Q2 2026
Örebro Syd	Örebro	920 000	34	Q3 2023
Logistikposition Söderåsen	Åstorp	566 000	100	Q1 2023
E-City Engelholm	Ängelholm	490 000	100	Q4 2024
Stockholm Syd	Nykvarn/Södertälje	450 000	100	Q2 2022
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
Option				
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000		Q1 2025
Logistikposition Ramlösa	Helsingborg	144 000		Q4 2022

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

Catena har satt ett ambitiöst mål om att miljöcertifiera 100 procent av fastighetsbeståndet enligt Miljöbyggnad Silver fram till 2030.



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.

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 111 kWh/kvm. Dessa siffror är inklusive verksamhetsel, se tabell på sidan 13. Andelen mätpunkter har ökat, vilket genererar mer tillförlitliga siffror. 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. För att minska utsläppen arbetar Catena med CO₂-budgetar i alla nya projekt vilket ökar dataunderlaget för att kunna arbeta långsiktigt med minskningen av växthusgaserna. Fler underliggande nyckeltal till målet om nettonoll växthusgasutsläpp till 2030 redovisas på sidan 23.

Mål: Nettopositivt gällande biodiversitet till 2030

Catenas markareal är totalt cirka 8,5 miljoner kvm, fördelat på 125 fastigheter. Catena arbetar aktivt med att främja biodiversitet i både befintligt bestånd samt nybyggnadsprojekt. Vi använder oss av externa ekologer som utvärderar våra fastigheter och sammanställer förslag på åtgärder i syfte att främja biologisk mångfald och ekosystemtjänster, vilka samlas i en ekologirapport. Under våren har vi genomfört ekologirapporter på 23 procent av vår totala yta och startat upp projekt på befintliga fastigheter för att främja ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Exempel på projekt är omvandling av gräsytor till ängsområden och uppsättningen

av insektshotell och fågelholkar. Catena använder sig av Boverkets vägledning för ekosystemtjänster som Naturvårdsverket tagit fram.

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

Catena har som mål att alla fastigheter ska miljöcertifieras med minst Miljöbyggnad Silver till 2030. Totalt är 19 procent av den uthyrningsbara ytan miljöcertifierad. Under andra kvartalet har vi skrivit kontrakt om att bygga en logistik-anläggning för Elgiganten med ambitionen att uppnå en WELL-certifiering. Fastigheten kommer även vara BREEAM-SE certifierad, nivå -Excellent.

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 rättvisa, lönsamhet och hälsa och därmed en viktig parameter i Catenas övergripande hållbarhetsarbete. I andra kvartalet har Catena 52 fast anställda varav 18 är kvinnor och 34 är män. En underliggande strategi för att uppnå målet om att vara certifierade som Great Place to Work är att 75 procent av de anställda ska nyttja friskvårdsbidrag, per andra kvartalet är det 40 procent som utnyttjat möjligheten.

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

I enlighet med våra interna ledningssystem arbetar vi systematiskt med att godkänna våra leverantörer utifrån bland annat kriterier kring miljö. Under andra kvartalet har vi genomfört vårt evenemang LogistikTrender som i år fokuserade på det aktuella temat; Välgval. Catena deltar aktivt i Helsingborgs City Expo H22 genom föreläsningar och paneldiskussioner. Catena har även inlett ett samarbete med Malmö Universitet där båda parter utforskar nyttan av miljöcertifieringar.

Catena välkomnar EU:s taxonomi

Vi identifierar att 100 procent av Catenas verksamhet faller inom de sju aktiviteter som taxonomi 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 jan-jun, Mkr	Eligible, %	Ej eligible, %
Omsättning ¹	760	100	0
Investeringar ²	2 600	100	0
Kostnader ³	37	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.

Preliminär uppskattning av Catenas fastighetsportfölj

	EPC* A, B, C	Övrigt	Total fastighetsportfölj	Andel i % förenligt med EU:s taxonomi
Fastighetsvärde, Mkr	16 515	10 279	26 794	62
Uthyrningsbar yta, kvm	1 482 072	656 518	2 138 590	69
Antal fastigheter	64	61	125	51

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

Betyg och utmärkelser



ESG Risk Rating

15.5

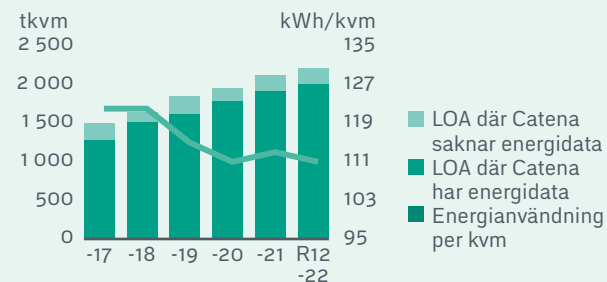
Updated Oct 5, 2021

MSCI

ESG RATINGS



Energiintensitet, 2017-2022



Vid Catenas fastighet Åre 92 i Borås har det installerats eladdstolpar för att främja miljövänligt färdmedel till och från arbetet.

Finansiering

Finansiell position – en sammanställning

	2022-06-30	Finans-policy	2021-06-30
Räntebärande skulder, Mkr	10 914		10 193
Andel grön finansiering, %	28,1	>50	13,7
Soliditet, %	50,0	>40	41,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	>2,0	4,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,5	>2,5	3,3
Antal kreditgivare, st	11	>7	11
Belåningsgrad, %	36,3	<50	45,1
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1		3,0
Räntesäkringsgrad, %	64,7		71,3
Snittränta, %	2,2		2,3
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	3 532		2 737

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 av 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 belåningsgrad, 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 vill vi uppnå och bibehålla ett kreditbetyg om lägst Investment Grade vilket bolaget har idag via Nordic Credit Rating (BBB-).

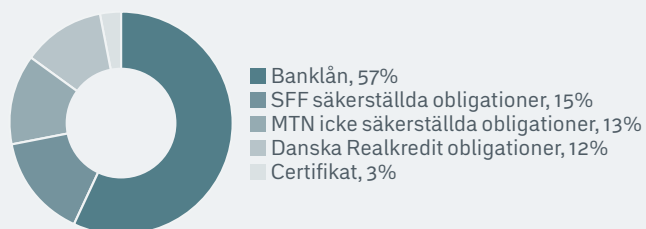
Marknadsläget

Med anledning av en stigande inflation och det geopolitiska läget har marknadsräntorna stigit under 2021 och accelererat under 2022. Den femåriga SWAP-räntan i Sverige har vid utgången av kvartalet stigit till 2,7 procent (0,4) och den danska motsvarigheten har stigit till 2,1 procent (-0,1). Catena ser för tillfället en avvaktande hållning på obligationsmarknaderna då händelseförloppet kopplat till krisen i Ukraina utvecklas hastigt. Det leder till ett mindre antal nytugivningar på primärmarknaden samt högre kreditspreadar vilket i sin tur höjer refinansieringskostnader för bolag som har obligationslån som löper ut i närtid. Catena har en stark finansiell ställning med en hög räntetäckningsgrad, låg belåningsgrad och en stor andel fasta räntor vilket ger en god motståndskraft åt nuvarande utmanande marknadssituation. Vi bedömer att bolaget har goda möjligheter att fortsätta finansiera verksamheten till attraktiva villkor och upplever ett starkt förtroende från befintliga kreditgivare.

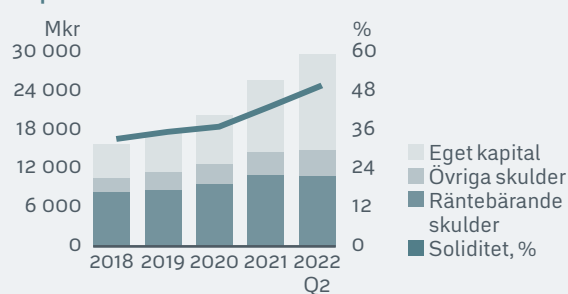
Utestående obligationer

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

Finansieringskällor



Kapitalstruktur



Finansiering och likviditet

Under det andra kvartalet har Catenas nettobelåning ökat med 138 Mkr som en effekt av förvärv och försäljningar. Belåningsgraden uppgår till 36,3 procent vilket medför en trygg och samtidigt flexibel möjlighet att fortsätta investera i utvecklingsprojekt. Under kvartalet har bolaget utökat sina bekräftade och outnyttjade kreditlöften med 0,6 Mdkr vilka nu totalt uppgår till 2,7 Mdkr där 2,4 Mdkr var outnyttjat på balansdagen. Tillsammans med en kassa på 1 182 Mkr finns det en betryggande buffert för att hantera refinansieringar och samtidigt vidareutveckla projektportföljen.

Kapital- och räntebindning

Catena eftersträvar en förutsägbar finansiering och söker därmed en diversifierad uppsättning av finansieringskällor med spridd kapitalbindningsstruktur. För att minska ränterisken i låneportföljen arbetar Catena med fasträntelån och räntederivat för att justera spridning på ränteförfall och för att justera genomsnittlig räntebindningstid. Vid periodens slut uppgick fasträntelånen inklusive ränteswappar till 65 procent av totala räntebärande skulder vilket mildrar effekten av de ökade marknadsräntor vi upplevt under året. Catena har under året tagit upp nya swappar som bidrar till att mildra genomslaget av ränteuppgångar. Räntebindningstiden uppgår till 3,1 år (3,0).

Historiskt har bankfinansiering utgjort den mest betydande delen av bolagets finansiering men över de senaste två åren har bolaget utökat sina källor genom en högre andel kapitalmarknadsfinansiering. Dels kortare finansiering genom företagscertifikat upp till ett år med en ram på 2 Mdkr och dels genom obligationsfinansiering (MTN) på den nordiska marknaden med en ram på max 5 Mdkr.

Catena utreder flera finansieringsmöjligheter för att minska risken och förlänga kapitalbindningen. På balansdagen uppgick säkerställd skuld till 84,1 procent av låneportföljen vilket motsvarar en säkerställd belåningsgrad om 29,8 procent.

Utöver Catenas egna MTN-program har vi en indirekt möjlighet att låna säkerställd kapitalmarknadsfinansiering

genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF) som till lika delar ägs av Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs. På balansdagen uppgick den utestående volymen till 1 620 Mkr (1 605). 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.

På balansdagen uppgick det verkliga värdet av räntederivat, tillhörande nivå 2 i värderingshierarkin, till 399 Mkr (-233), och värdeförändringen påverkade resultaträkningen med 521 Mkr (110).

Covenanter

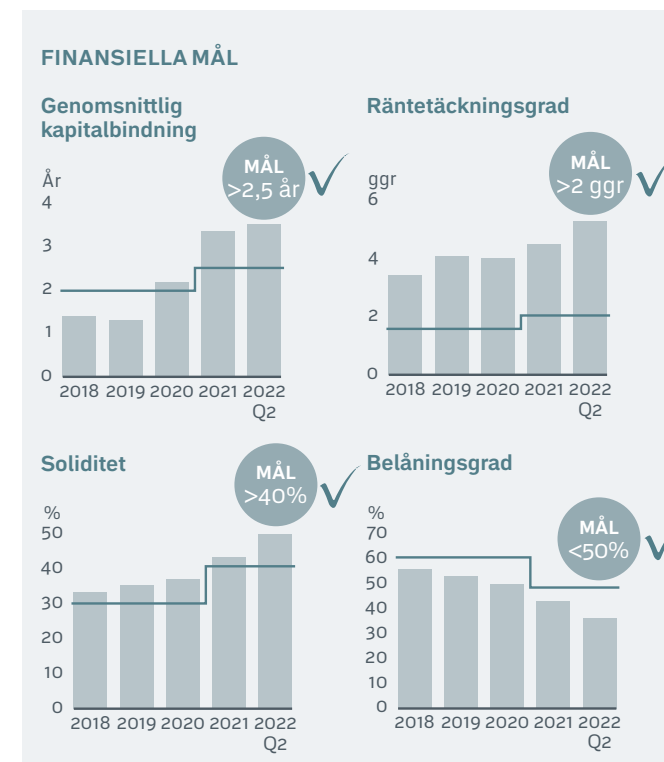
Catenas låneportfölj och medföljande kreditavtal innehåller covenanter med nyckeltal som ej får under- alternativt överskridas vilket kan riskera exempelvis en tvingande återbetalning av lånen. De vanligaste nyckeltalen är belåningsgrad och räntetäckningsgrad vilket även gäller för Catenas covenanter.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

Den gröna omställningen

Catena arbetar målmedvetet för att anpassa våra fastigheter till bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. På balansdagen uppgick den gröna delen av låneportföljen till 28,1 procent och till senast 2025 ska minst 50 procent vara klassificerad som grön finansiering.

Räntekänslighetsanalys

Marknadsränta (Stibor 3 m, Cibur 6 m)	+1%	-1%
Räntekostnad + ökning/- minskning, Mkr	+28	-17



Kapital och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning inklusive derivat		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, % *
0-1	2 292	21,0	1,8	4 264	39,1	1,0
1-2	3 043	27,9	2,1	500	4,6	3,8
2-3	2 858	26,2	2,0	1 655	15,1	3,2
3-4	0	0	0	762	7,0	1,4
4-5	1 488	13,6	2,3	600	5,5	2,3
5-	1 233	11,3	0,9	3 133	28,7	3,3
Totalt	10 914	100,0	1,9	10 914	100,0	2,2

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

Marknadsutveckling

Utvecklingen för logistikfastigheter

Drivkrafterna för logistikfastigheter har sin grund i globala megatrender där bland annat flytten av varor behöver ske snabbare och mer effektivt. 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 e-handeln stå för 30 procent av den totala detaljhandelsvolymen. 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 detaljhandelsföretag. 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 läge begränsas. Tillsammans med en ökad transaktionsvolym i form av 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 följer utvecklingen på räntemarknaderna noggrant för att säkerställa en attraktiv finansiering av bolagets verksamhet.

Under året har krigsutbrottet i Ukraina lett till en avvaktande hållning på obligationsmarknaderna, vilket tillsammans med ökade inflationsförväntningar som kommer av effekterna av Covid-19, har drivit räntorna uppåt. Centralbankerna med amerikanska Federal Reserve i spetsen har därför påbörjat en aggressiv räntehöjningscykel för att stävja inflationstakten. Som en motvikt till högre inflation och räntor indikerar flera makroindikatorer risk för kommande 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 brist på mark och logistikyta ger det bolaget goda förutsättningar att hantera ökade räntekostnader.



På Logistikposition Sunnanå byggde Catena 2019 två multihyresgästlager som är flexibla över tid och anpassade för att inrymma flera hyresgäster, totalt om drygt 36 000 kvadratmeter. Fastigheterna hyrs idag av bland annat Lekia och DS Smith.



Finansiella rapporter

Koncernens resultat i sammandrag						
Mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
Hysesintäkter	383	344	760	673	1 474	1 387
Fastighetskostnader	-73	-65	-155	-135	-311	-292
Driftsöverskott	310	279	605	538	1 163	1 095
Central administration	-10	-10	-19	-18	-38	-36
Övriga rörelseintäkter	0	1	1	1	6	6
Andel i resultat från intresseföretag	-	0	-2	-1	-3	-3
Finansiella intäkter	2	4	5	5	7	8
Finansiella kostnader	-53	-61	-111	-121	-226	-236
Finansiella kostnader avseende leasingskuld	-2	-2	-5	-5	-10	-10
Förvaltningsresultat	247	211	474	399	899	824
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	52	-	52	-	73	22
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	496	200	1 253	880	2 692	2 318
Värdeförändringar derivat	359	25	521	110	613	203
Resultat före skatt	1 154	436	2 300	1 389	4 277	3 367
Periodens skatt	-203	-90	-440	-287	-828	-675
Periodens resultat	951	346	1 860	1 102	3 449	2 692
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	5	-12	14	4	22	12
Periodens totalresultat	956	334	1 874	1 106	3 471	2 704
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	956	334	1 874	1 106	3 471	2 704
Nyckeltal						
Eget kapital, kr per aktie	328,86	234,26	328,86	234,26	328,86	273,00
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, kr	372,15	278,40	372,15	278,40	372,15	323,74
Periodens resultat, kr per aktie ¹	21,04	8,40	43,04	27,87	81,69	66,63
Antal utestående aktier, miljoner	45,3	41,2	45,3	41,2	45,3	41,2

¹ Före och efter utspädning.



Koncernens balansräkning i sammandrag			
Mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	461	503	503
Förvaltningsfastigheter	26 794	21 174	23 400
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Nyttjanderättstillgångar	365	335	335
Finansiella anläggningstillgångar	638	173	276
Uppskjuten skattefordran	22	56	44
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	379	419	312
Likvida medel	1 182	637	993
Summa tillgångar	29 843	23 299	25 865
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 914	9 658	11 255
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	9 198	8 791	9 346
Uppskjuten skatteskuld	2 845	2 146	2 499
Leasingskuld	362	332	332
Övriga långfristiga skulder	1	237	142
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 716	1 402	1 722
Övriga kortfristiga skulder	807	733	569
Summa eget kapital och skulder	29 843	23 299	25 865

Koncernens kassaflöde i sammandrag			
Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Resultat före skatt	2 300	1 389	3 367
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 823	-988	-2 542
Betald skatt	-36	-15	-20
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	441	386	805
Förändring av rörelsefordringar	-17	-26	-16
Förändring av rörelseskulder	187	54	22
Kassaflöde från den löpande verksamheten	611	414	811
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-917	-367	-534
Avyttring av verksamheter	314	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-806	-468	-999
Avyttring av förvaltningsfastigheter	129	-	28
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1	-2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	1
Förändring av finansiella tillgångar	-71	-81	-90
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 351	-917	-1 596
Nyemission	2 148	1 071	1 071
Förändring av lån	-1 042	-187	605
Utbetald utdelning	-181	-155	-309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	925	729	1 367
Periodens kassaflöde	185	226	582
Likvida medel vid periodens början	993	411	411
Kursdifferens i likvida medel	4	0	0
Likvida medel vid periodens slut	1 182	637	993

Förändring i eget kapital i sammandrag			
Mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Ingående balans	11 255	7 590	7 590
Periodens totalresultat	1 874	1 106	2 703
Nyemission	2 148	1 271	1 271
Lämnad utdelning aktieägare	-363	-309	-309
Utgående balans	14 914	9 658	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 EG-kommissionen för tillämpning inom EU.

För finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde.

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

Efter publiceringen av årsredovisningen för 2021 har världsekonomin försämrats vilket ökar risken för högre 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 6 juli 2022
Catena AB

Styrelsen

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Catena AB (publ) per den 30 juni 2022 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 medvetna 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 7 juli 2022
KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, moderbolaget			
Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Nettoomsättning	32	29	55
Kostnad för utförda tjänster	-52	-48	-96
Rörelseresultat	-20	-19	-41
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	651	215	427
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	136
Räntekostnader och liknande kostnader	-69	-72	-143
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	562	124	379
Bokslutsdispositioner			-10
Skatt på periodens/årets resultat	-116	-26	-95
Periodens/årets totalresultat	446	98	274

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

Balansräkning i sammandrag, moderbolaget			
Mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	3 237	3 234	3 237
Uppskjuten skattefordran	5	51	29
Långfristiga fordringar	32	26	35
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	7 149	6 014	5 548
Fordringar på intresseföretag	32	37	-
Kortfristiga fordringar	9	8	8
Likvida medel	1 171	627	981
Summa tillgångar	11 637	9 999	9 840
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 218	3 966	3 987
Obeskattade reserver	34	24	34
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	83	-	-
Räntebärande skulder	1 001	2 318	2 540
Avsättningar	-	4	-
Övriga långfristiga skulder	-	233	-
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	684	-	-
Skulder till koncernföretag	3 391	3 399	3 239
Skulder till intresseföretag	-	-	0
Övriga kortfristiga skulder	226	55	40
Summa eget kapital och skulder	11 637	9 999	9 840

Aktie och ägare

Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 30 juni 2022 var 371,20 kronor mot stängningskursen den 30 december 2021 som var 564,00 kronor, vilket innebär att aktiekursen sjunkit med 34,1 procent under perioden. Catena-aktien har som högst under perioden handlats till 594,00 kronor och som lägst till 345,60 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.

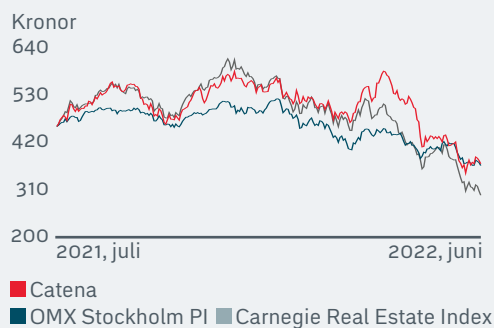
Betalning för aktierna skedde under april 2022 och ökningen i antalet aktier registrerades samma period. Det sammanlagda antalet aktier i Catena ökade med 4 122 676 aktier, från 41 226 764 till 45 349 440 vilket innebär en utspädning om cirka 9,1 procent. Aktiekapitalet ökade med 18 139 774,40 kronor, från 181 397 761,60 kronor till 199 573 536,00.

Utdelningspolicy

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

På årsstämman den 28 april 2022 beslutades att utdelning ska lämnas med 8 kr per aktie uppdelat på två tillfällen om vardera 4 kr per aktie. Under perioden har första delen om 181,5 Mkr utbetalats.

Kursutveckling 2021-07-01–2022-06-30



Ägarstruktur per 2022-05-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	24,7
WDP NV/SA	4 535	10,0
Länsförsäkringar Fonder	2 644	5,8
PGGM Pensioenfonds	1 910	4,2
Vanguard	1 155	2,6
Fjärde AP-fonden	1 151	2,5
Gustaf Hermelin	1 060	2,3
SEB Fonder	952	2,1
BlackRock	656	1,5
Cohen & Steers	641	1,4
Norges Bank	630	1,4
AFA Försäkring	540	1,2
Aberdeen Standard Investments	514	1,1
Columbia Threadneedle	501	1,1
ODIN Fonder	447	1,0
Övriga aktieägare	16 792	37,1
Totalt	45 349	100,0



Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga								
Mkr	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep
Hysesintäkter	1 531	1 508	1 473	1 429	1 407	1 383	1 315	1 313
Fastighetskostnader	-334	-329	-321	-312	-307	-302	-300	-300
Driftsöverskott	1 197	1 179	1 152	1 117	1 100	1 081	1 015	1 013
Central administration	-39	-39	-39	-37	-37	-37	-37	-36
Andel i resultat från intresseföretag	0	0	0	-5	-5	-5	-5	-5
Finansnetto	-214	-206	-212	-214	-230	-236	-226	-236
Tomträtsavgälder	-11	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Förvaltningsresultat	933	924	891	851	818	793	737	726
Periodens skatt	-192	-190	-184	-175	-169	-163	-152	-155
Periodens resultat	741	734	707	676	649	630	585	571
Nyckeltal								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	16,3	17,8	17,2	16,4	15,8	15,3	15,5	15,1
Antal utestående aktier, miljoner	45,3	41,2	41,2	41,2	41,2	41,2	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 fastighetsbeståndet samt av värdeförändringar avseende derivatinstrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftsöverskottet baseras på per balansdagen kontraherade 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.



I Jakobsberg äger och förvaltar Catena fastigheten Dikartorp 3:12 som har en unik energilösning där geoenergi och solceller kombineras.



Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal ¹	2022 jan-jun	2021 jan-jun	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
<i>För definition av nyckeltal, se sista sidan.</i>				
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	760	673	1 474	1 387
Driftsöverskott, Mkr	605	538	1 163	1 095
Överskottsgrad, %	79,7	79,9	78,9	79,0
Hysesvärde, Mkr	1 605	1 488	1 605	1 521
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	94,9	96,2	94,7
Belåningsgrad, %	36,3	45,1	36,3	43,1
Uthyrbar yta, tkvm	2 139	2 101	2 139	2 126
Hållbarhetsrelaterade				
Total energianvändning, kWh/kvm	56	59	111	113
Total energianvändning, MWh	103 240	100 459	229 090	226 309
Egenproducerad solenergi, MWh	2 522	1 823	4 296	3 597
Andel egenproducerad sol av total, %	2	2	2	2
Andel fossilfri energi, %	91	91	91	91
Installerad effekt solceller, kWp	8 909	4 627	n/a	6 044
Scope 1, ton CO ₂ e	313	122	590	399
Scope 2 market based, ton CO ₂ e	844	846	1 379	1 381
Scope 2 location based, ton CO ₂ e	1 382	1 262	2 353	2 233
Scope 3 market based, ton CO ₂ e	17 256	11 152	26 425	20 320
Scope 3 location based, ton CO ₂ e	16 736	10 660	25 666	19 590
Totala utsläpp Scope 1, 2, 3, ton CO ₂ e (market-based)	18 413	12 120	28 393	22 100
Miljöcertifiering, % av total yta	19	8	n/a	15

Nyckeltal ¹	2022 jan-jun	2021 jan-jun	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
Finansiella				
Förvaltningsresultat, Mkr	474	399	899	824
Resultat före skatt, Mkr	2 300	1 389	4 277	3 367
Periodens resultat, Mkr	1 860	1 102	3 449	2 692
Balansomslutning, Mkr	29 843	23 299	29 843	25 865
Avkastning på eget kapital, %	14,2	12,8	28,1	28,6
Avkastning på totalt kapital, %	6,8	6,4	14,6	14,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	4,3	5,0	4,5
Genomsnittlig ränta, %	2,2	2,3	2,2	1,9
Räntebindning, år	3,1	3,0	3,1	3,0
Kapitalbindning, år	3,5	3,3	3,5	3,3
Soliditet, %	50,0	41,5	50,0	43,5
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	51,4	43,0	51,4	45,0
Aktierelaterade				
Börskurs vid periodens slut, kr	371,20	458,20	371,20	564,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr ²	10,20	9,76	20,37	19,93
Eget kapital per aktie, kr	328,86	234,26	328,86	273,00
Förvaltningsresultat per aktie, kr ²	10,97	10,09	21,29	20,40
Resultat per aktie, kr ²	43,04	27,87	81,69	66,63
Antal utestående aktier, miljoner	45,3	41,2	45,3	41,2
P/E-tal	5	8	5	8

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

² Före och efter utspädning.

EPRA Nyckeltal						
	2022, jan-jun		2021, jan-jun		2021, jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	459,0	10,62	386,8	9,78	797,8	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	16 876,9	372,15	11 477,7	278,40	13 346,6	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	16 289,6	359,14	11 017,9	267,25	12 812,5	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 verkligt uppskjuten skatt.					
EPRA NDV Avyttringsvärde	14 452,5	318,69	9 154,9	222,06	10 752,0	260,80
	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-jun		2021, jan-jun		2021, jan-dec	
	%		%		%	
EPRA NIY Direktavkastning	4,7		5,3		4,9	
	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	4,8		5,4		5,1	
	I beräkning av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.					
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	3,8		5,1		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.

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 orealiserade 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 under kvartalet

2022-04-06

Catena uppför en ny anläggning till SGD AB på centralt läge i Norrköping.

2022-04-08

Catena förvärvar ny logistikfastighet för 333 Mdkk i Horsens, Danmark.

2022-04-28

Catena höll årsstämma på World Trade Center i Stockholm.

2022-04-29

Catena inleder nästa etapp på Logistikposition Landvetter och tecknar avtal med MM-Sport.

2022-04-30

Catena offentliggör ökning av antalet aktier och röster.

2022-05-31

Catena offentliggör uppdaterat grundprospekt för sitt MTN-program.

2022-06-10

Catena säljer fastighet i Växjö för 260 Mkr.

2022-06-27

Catena förvärvar ny logistikfastighet för 328 Mdkk i Horsens, Danmark.

2022-06-29

Catena bygger banbrytande logistikanläggning för Elgiganten, investerar 813 Mkr.

→ Ta del av Catenas samtliga pressmeddelande på catenafastigheter.se



I Morgongåva äger och förvaltar Catena ett central-lager för den ledande näapotekaren Apotea.

Information

Kontakter, IR



VD

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



Vice VD, CFO

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



Finanschef

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



IR

Eric Thysell, telefon 072-510 03 14
eric.thysell@catenafastigheter.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 7 juli 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

catenafastigheter.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

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

Kvartalspresentation

Presentation av Catenas delårsrapport för första halvåret 2022 webbsänds den 7 juli 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

På bolagets webbplats catenafastigheter.se 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!



catenafastigheter.se