

Delårsrapport januari – mars 2023

Attraktiva möjligheter framåt, oroliga tider till trots

- Hyresintäkterna ökade med 18 procent till 446 Mkr (377).
- Driftsöverskottet ökade med 22 procent till 359 Mkr (295).
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 procent till 278 Mkr (227).

– Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -710 Mkr (757).

– Periodens resultat minskade till -444 Mkr (909) motsvarande ett resultat per aktie om -8,90 kr (22,04).

– Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie ökade till 362,73 kr (347,74).

– 31 procent av uthyrningsbar yta är miljöcertifierad vilket motsvarar 694 tkvm.

Väsentliga händelser under perioden

– Catenas finanspolicy har uppdaterats.

Väsentliga händelser efter periodens slut

– Catena ska uppföra en ny logistikanläggning i Jönköping.



Catena i korthet

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



128 fastigheter
2 240 tkvm uthyrbar yta
27 939 Mkr fastighetsvärde



5,4 år genomsnittlig kontraktstid
97,5 % ekonomisk uthyrningsgrad
35,1 % belåningsgrad

Vision värd att investera i

Sedan Catena valde inriktning mot logistikfastigheter 2013 har visionen varit tydlig – Catena länkar Skandinavien godsflöden. Fem 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.



Marknadsledande markbank

Historiskt har Catena framgångsrikt förvärvat råmark med goda, framtida möjligheter för etablering. Det gör att vi idag har en stor markbank i strategiska logistiklägen.



Långsiktiga kundrelationer

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



Fokus på hållbarhet ger ökad attraktivitet

Förmågan att erbjuda smarta ytor och optimera flöden med minimal påverkan är avgörande i en omställning där klimatförändringar bidrar till ökad sårbarhet och ställer krav på en fungerande handel. Cirkulära affärsmodeller skapar helt nya logistiska behov.



Hållbar och effektiv projektutveckling

Utveckling och förädling 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.

Attraktiva möjligheter framåt, oroliga tider till trots

Catenas hyresintäkter för perioden steg 18 procent till 446 Mkr och förvaltningsresultatet uppgick till 278 Mkr vilket är en ökning med 22 procent i jämförelse med förra året. I en orolig tid där många bolag tvingas ta ett steg tillbaka, tar Catena kliv framåt. Med unika tillväxtmöjligheter och en robust finansiell profil kan bolaget agera på de möjligheter som presenterar sig och fortsätta utveckla verksamheten.

En turbulent omvärld

Nu är det över ett år sedan krigsutbrottet i Ukraina och vi kan se långtgående effekter i det globala finansiella systemet. Ränthöjningar från centralbanker brukar synliggöra brister vilket blev tydligt under årets första kvartal bland de regionala storbankerna i USA. Kort därefter kunde vi konstatera en global spridning som till slut även påverkade Credit Suisse, en systemkritisk storbank i Europa. Effekterna av bankernas situation är att likviditet stryps ytterligare och fastighetsbolagens möjligheter till belåning begränsas. Tillsammans med högre avkastningskrav resulterar det i nedskrivningar av fastighetsvärdena och det faktiska kassaflödet ett bolag genererar hamnar alltmer i fokus – det kommer skilja agnarna från vetet. Med en låg belåningsgrad, icke-kritiska lånevolymer och starka kassaflöden står Catena robust. Att vi dessutom är verksamma inom logistik, ett attraktivt segment med strukturell tillväxt, är också en fördel. Sammantaget bidrar dessa goda förutsättningar till att vi kan fortsätta göra kloka, framåtriktade val och ta tillvara de möjligheter som uppstår.

Håller vad vi lovar

Under sista kvartalet 2022 genomförde vi en riktad emission om 1,6 Mdkr i syfte att kunna vidareutveckla vår verksamhet inom tre områden; förvärv, projekt och energi. Jag är glad att vi kan rapportera ett flertal spännande initiativ i linje med det löftet. På förvärvsfronten har vi tillträtt två kyl- och frysfastigheter med ICA Fastigheter som hyresgäst. Anläggningarna är nybyggda, ligger på utmärkta logistiklägen och har en stark hyresgäst i ICA. I takt med att året fortlöper ser vi en potential i att fler kvalitativa fastigheter kan komma ut på marknaden till attraktiv värdering. Vad gäller projekt märks en stor

efterfrågan på nya etableringar. Efter kvartalet utannonserade vi ett projekt med Nowaste Logistics som kommer att etablera sig på vår nyförvärvade mark i Jönköping. Att bidra till deras etablering på en ny geografiskt marknad ligger helt i linje med vår affär att växa med våra hyresgäster. Vi har även flera intressanta projekt på gång inom energiområdet. Bland annat är vi i startgroparna med större installationer av solcellsanläggningar och batterilösningar. Våra stora taktytor möjliggör stora solcellsinstallationer som tillsammans med energilagring i batterier kan komma att bli en viktig intäktskälla för oss framåtriktat. Att vi dessutom kan stödja samhällets energisystem med förnyelsebar energi gör investeringen än mer logisk.

Framåt inom biodiversitet

På Catena är vi glada att frågor om biodiversitet hamnar allt högre upp på agendan bland våra intressenter. Vi möter en större nyfikenhet och stort intresse för möjliga lösningar. Med en betydande markareal har vi ett särskilt ansvar att hushålla med marken och bidra med åtgärder för biodiversitet på våra fastigheter. För att följa upp och effektivt driva vårt arbete mot vårt mål att vara nettopositiva gällande biodiversitet 2030 har vi under kvartalet introducerat ett verktyg för implementering och utvärdering av insatser för biodiversitet, ett verktyg som jag är mycket stolt över. Genom en systematisk process som bygger på nyckeltalet "grönytefaktor", som redan används av exempelvis Stockholm Stad, kan vi mäta vårt arbete och säkerställa att vi allokerar resurser effektivt för att nå målet. Genom att följa upp på det här nyckeltalet och visa resultatet av vårt långsiktiga arbete tar vi täten i en hållbar utveckling av framtidens logistikanläggningar.



Catenakulturen prisas

Vi brukar nämna "Catena-kulturen" som en viktig orsak till våra framgångar. Det är våra medarbetare som är anledningen till att vi snabbt och effektivt kan nå unika affärer, utveckla vår verksamhet och bibehålla vår ledande position. Därför är jag mycket glad att Catena nyligen tog plats på listan Sveriges Bästa Arbetsplatser och ännu gladare att resultatet bygger på medarbetarnas egna upplevelser av sin arbetsplats. Det är vårt resultat i världens största årliga medarbetarundersökning (som genomförs av Great Place to Work) som ligger till grund för utmärkelsen – ett fint kvitto på att våra medarbetare trivs, utvecklas och känner ett engagemang för sitt arbete. Med offensiva mål framåt är det avgörande för ett växande bolag som Catena.

Helsingborg i april 2023
Jörgen Eriksson, VD

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 18 procent till 446 Mkr (377) vilket motsvarar 814 kr/kvm (698) korrigerat för engångseffekter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 11,5 procent mot föregående år. Resterande intäktsökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner.

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.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -87 Mkr (-82), vilket motsvarar 159 kr/kvm (153). Högre elpriser och driftkostnader är huvudanledningen till den högre kostnaden per kvm. En stor del av kostnadsökningen vidarefaktureras till kund.

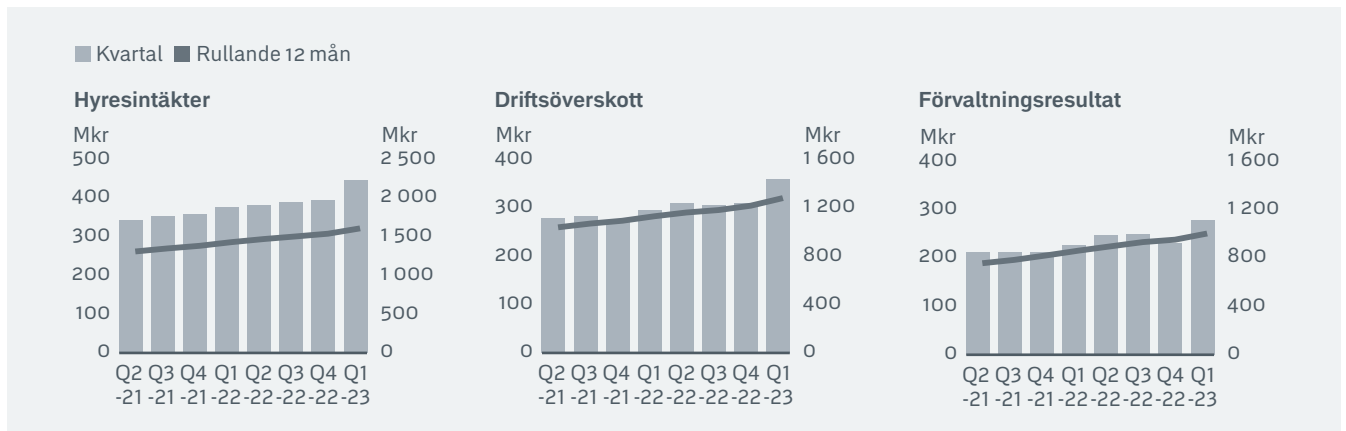
Fastighetsportföljen har under perioden ökat med totalt 55 296 kvm i uthyrningsbar yta på grund av förvärv.

Finansnetto

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasing-skuld uppgick till -78 Mkr (-58) under perioden. Räntekostnaderna har ökat mot bakgrund av högre marknadsräntor. I perioden har ränta i projekten aktiverats och haft en positiv effekt med drygt 5 Mkr. Samtidigt uppgick de finansiella intäkterna till 10 Mkr (3). De består till största delen av ränta på placeringar.



Under 2022 förvärvade Catena fastigheten Logistiken 3, en modern kyl- och frysanläggning med Martin & Servera som hyresgäst.



Resultat

Förvaltningsresultatet för året ökade med 51 Mkr till 278 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 22 procent.

De främsta anledningarna till det förbättrade förvaltningsresultatet är förvärv, färdigställda projekt och hyresökningar.

Periodens resultat uppgick till -444 Mkr, till följd av negativa orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -710 Mkr (757). Högre avkastningskrav är huvudanledningen bakom de negativa orealiserade värdeförändringarna. Värdeförändringen på derivat uppgick till -83 Mkr (162). Sjunkande långa marknadsräntor har påverkat värdet på derivatportföljen negativt.

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Hyresintäkter regioner								
Mkr	2023, jan-mar		2022, jan-mar		Rullande 12 mån		2022, jan-dec	
	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*
Stockholm	176	14	146	12	641	50	611	48
Helsingborg	86	6	70	5	306	21	290	20
Malmö	90	13	76	13	324	59	310	59
Göteborg	72	4	56	3	258	15	242	14
Jönköping	22	1	29	3	84	6	91	8
Totalt	446	38	377	36	1 613	151	1 544	149

* Vidarefakturerade kostnader.

Driftsöverskott regioner				
Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
Stockholm	143	119	527	503
Helsingborg	66	54	236	225
Malmö	70	55	234	219
Göteborg	62	46	220	204
Jönköping	18	21	66	69
Totalt	359	295	1 283	1 220

Kvartalsöversikt								
	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2
Hyresintäkter, Mkr	446	395	390	383	377	360	354	344
Driftsöverskott, Mkr	359	309	306	310	295	274	283	279
Överskottsgrad, %	80,5	78,3	78,5	80,9	78,4	76,1	80,1	81,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	97,2	96,5	96,2	95,2	94,7	95,9	94,9
Förvaltningsresultat, Mkr	278	230	249	247	227	213	212	211
Periodens resultat, Mkr	-444	-139	273	951	909	1 077	513	346
Avkastning på eget kapital, %	-2,7	-0,9	1,8	7,0	7,8	10,1	5,2	3,6
Soliditet, %	52,7	53,5	50,7	50,0	45,1	43,6	42,3	41,5
Börskurs vid periodens slut, kr	384,00	388,60	331,00	371,20	569,00	564,00	474,00	458,20
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	5,17	3,84	6,18	5,47	4,70	5,08	5,09	5,16
Resultat per aktie, kr	-8,90	-2,93	6,32	21,04	22,04	26,13	12,42	8,40
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	362,73	371,39	375,58	372,15	347,74	323,74	292,75	278,40

Kunder och fastighetsbestånd

Löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2023	87	102	5,6
2024	136	189	10,5
2025	55	203	11,3
2026	61	314	17,5
2027	28	169	9,4
2028	22	112	6,2
2029+	63	710	39,5
Totalt	452	1799	100

Strategi

Catena strävar efter att skapa långa kundrelationer med lönsamma och kreditstarka hyresgäster.

Strategin innefattar också en vilja om att ingå långa kontrakt vars förfallostruktur som fördelar sig jämnt över tid. På så sätt sjunker risken för materiella förändringar i vakansgraden.

Kunderna fördelar sig över flera sektorer och utgör både renodlade logistikföretag, grossister och detaljhandelsföretag. Den största andelen består av starka och välkända tredjepartslogistikföretag samt företag inom mat och dryck. Det hjälper till att skapa en stabil hyresintäkt över tid.

Hyreskontrakt

Catenas kontrakt innehåller vanligtvis indexklausuler som reglerar hyresnivån i linje med KPI. I Sverige, där kontraktet uppgår till 436 st och ett kontraktsvärde om 1 631 Mkr innehåller majoriteten av alla kontrakt indexklausuler som reglerar hyresnivån med motsvarande 100 procent av KPI.

I Danmark där kontrakten uppgår till 16 st och ett kontraktsvärde om 168 Mkr innehåller de flesta kontrakt olika former av tak- och golvklausuler länkat till KPI.

Merparten av Catenas kontrakt utgörs av avtal som bygger på tripple-net eller dubbel-net, vilket innebär att kostnader såsom uppvärmning, el, vatten och fastighetsskatt betalas av hyresgästen.

Kunder

På balansdagen kom Catenas hyresintäkter från totalt 285 kunder fördelade på 452 kontrakt.

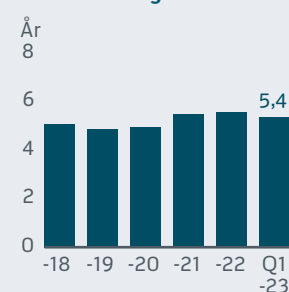
De tio största hyresgästerna stod för 45 procent av intäkterna och fördelade sig över totalt 72 kontrakt med en genomsnittlig kontraktstid om 5,9 år.

Bland Catenas största hyresgäster finns statligt ägda PostNord och delvis statligt ägda DHL som tillsammans står för 17 procent av totala kontraktsvärdet. Dessa två aktörer har 35 enskilda kontrakt kopplade till 31 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.

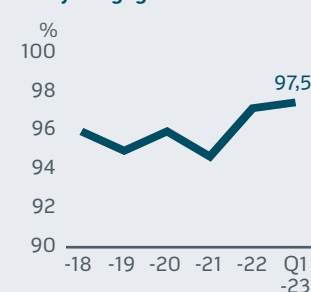
Fastigheter

Catena utvecklar och äger fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Strategin utgår dels ifrån att fastigheterna ska vara placerade på attraktiva positioner som försörjer befolkningstäta regioner idag och i framtiden, dels att fastigheterna upprätthåller en hög kvalitet kopplat till funktionalitet och hållbarhet samt kundernas välmående. Detta förhållnings-sätt ökar chansen att attrahera och behålla kunder över tid.

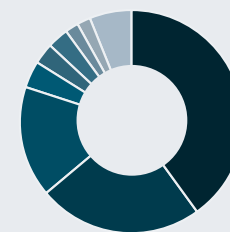
Genomsnittlig kontraktstid



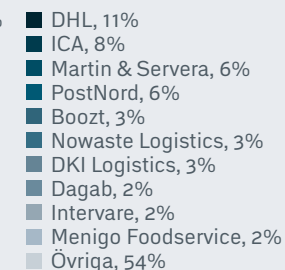
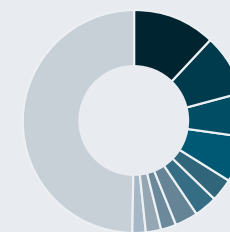
Uthyringsgrad



Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



10 största hyresgästerna, kontraktsvärde



Värdering

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen.

Under perioden har cirka 49 procent av fastighetsbeståndet värderats externt. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa de interna värderingarna visar en höjning under första kvartalet om 10–35 baspunkter av marknadens direktavkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar på Catenas fastigheter har främst uppstått som en effekt av högre direktavkastningskrav i viss mån motverkat av omförhandlade hyreskontrakt samt väl genomförda projekt och uppgick till -710 Mkr. Detta motsvarar 2,5 procent av totala portföljvärdet före justering. Catenas fastigheter har per balansdagen värderats till ett vägt genomsnittligt direktavkastningskrav om 5,6 procent. De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är hyresutveckling och förändring av direktavkastningskravet.

Känslighetsanalys

	Förändr i %- enheter	Påverkan värde, Mkr	Belånings- grad, %
Avkastningskrav	+0,5	-2 233	38,3
	-0,5	2 657	32,0
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 046	33,9
	-0,5	-1 011	36,5

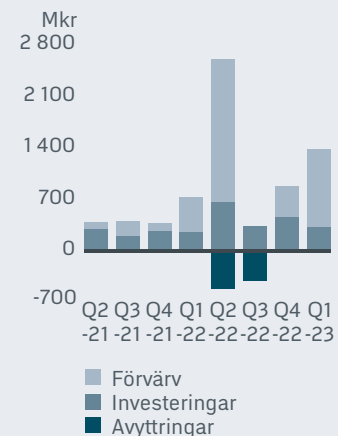
Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm ¹	47	840	10 850	726	96	699	81
Helsingborg	26	501	5 033	354	98	346	76
Malmö ²	24	386	5 677	365	98	359	77
Göteborg	21	366	4 815	306	98	301	87
Jönköping	10	147	1 564	95	99	94	82
Totalt	128	2 240	27 939	1 846	98	1 799	81

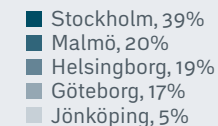
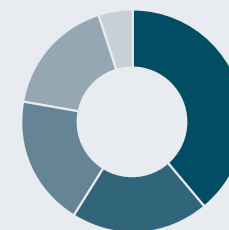
¹ Inkluderar fastigheterna norr om Stockholm.

² Inkluderar fastigheterna i Danmark.

Förvärv, investeringar och avyttringar

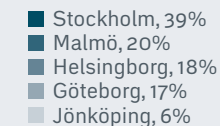
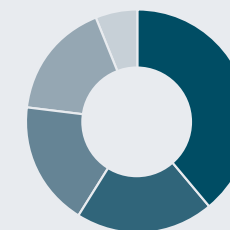


Hyresvärde per region



Totalt: 1 846 Mkr

Fastighetsvärde per region



Totalt: 27 939 Mkr

Transaktioner

Catena har under perioden förvärvat fyra fastigheter, varav en markfastighet, till ett sammanlagt värde om 1 064 Mkr. En fastighet är belägen i Horsens, Danmark med DK1 Logistics A/S som hyresgäst. Två fastigheter tillträdades från ICA Fastigheter med densamma som hyresgäst via en sale and leaseback-transaktion. Dessa är belägna i Stockholm och Göteborg. Markfastigheten ligger i Jönköping och förvärvades från Nivika Fastigheter med färdig detaljplan.

Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 393 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under året har skett på Hyltena 1:98 där Catena uppför en 86 600 kvm stor logistikanläggning för hyresgästen Elgiganten. Större investeringar har också skett på Logisitikposition Landvetter utanför Göteborg där Catena uppför en ny kyl- och frysanläggning till hyresgästen Menigo Foodservice och i Malmö på Sockret 4 där Catena uppför en 18 700 kvm stor logistikanläggning till hyresgästen Lekia.

Större hyresgästanpassningar har gjorts på bland annat fastigheten Adaptern 1 i Norrköping.

Fastighetsförvärv						
Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Egeskovvej 24	2023-01-23	Malmö	Horsens, DK	31 900	492	21
Arendal 13:3	2023-02-01	Göteborg	Göteborg	17 307	300	19
Viby 19:106	2023-02-01	Stockholm	Upplands-Bro	7 335	200	11
Stigamo 1:49	2023-03-13	Jönköping	Jönköping	mark	72	0
Totalt				56 542	1 064	51

Fastighetsförsäljningar						
Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Källbäckstryd 1:408	2023-03-01	Göteborg	Borås	1 247	9	1
Totalt				1 247	9	1

Mkr	Q1 2023		Q1 2022	
	Verkligt värde	Antal fastigheter	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	27 219	125	23 400	126
Förvärv ¹	1 017	4	482	3
Nybyggnation ²	221		163	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta ²	59		1	
Investering i befintliga fastigheter, annat ²	80		25	
Hyresgästanpassningar ²	33		60	
Försäljningar	-9	-1	-	
Omräkningsdifferenser	29		17	
Orealiserade värdeförändringar	-710		757	
Fastighetsbestånd vid periodens utgång	27 939	128	24 905	129
Totala investeringar	1 410		731	
Investeringar via förvärv av aktier	-1 017		-121	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	393		610	

¹ Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

² Varav aktiverad ränta 5 Mkr (1).

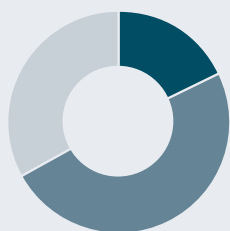
Fastighetsutveckling

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.

Mark

Catena identifierar och förvärvar råmark i tidigt skede och arbetar nära samtliga intressenter för att få en detaljplan på plats för att kunna etablera logistikanläggningar. Detta arbete har pågått i en längre tid och lett till att bolaget idag har en omfattande markbank om cirka 4,7 miljoner kvm på attraktiva logistiklägen.

Andel detaljplanerad yta, markbank



- Detaljplanerad yta, 18%
- Pågående detaljplaneprocess, 49%
- Ej påbörjad, 33%

16 Mdkr

Potentiell investeringsvolym

1,7 miljoner kvm

Uppskattad uthyrningsbar yta

Coop växer tillsammans med Catena i Enköping



📍 Enköpings kommun

🏠 5 800 kvm

✓ Inflyttning Q1 2024

🌿 BREEAM InUse

I Enköping genomför Catena en tillbyggnation på fastigheten Stenvreten 8:33. Logistikanläggningen hyrs idag av Coop Logistik som även kommer att hyra de tillkommande ytorna som innefattar ett toppmodernt frysager. Hela anläggningen certifieras samtidigt enligt BREEAM InUse.

Nyproduktion

Ökad efterfrågan på 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. 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

Kund	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat per Q1 2023, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart ²
ICA	Planeraren 2	Borlänge	3 570	5	90	49	100	Q2 2023
SGD	Statorn 31	Norrköping	8 400	6	115	67	100	Q3 2023
Lekia	Sockret 4	Malmö	18 700	13	208	123	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	221	100	Q3 2024
Hus C	Dansered 1:66	Härryda	33 120	24	344	102	0	*
Elgiganten	Hyltana 1:98	Jönköping	86 600	45	813	249	100	Q2 2024
Carepa	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	6 900	5	83	33	100	Q3 2024
Coop	Stenvreten 8:33	Enköping	5 800	8	124	5	100	Q1 2024
Totalt pågående större projekt			214 080	150	2 489	874		

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.

* 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	50	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

Mål och strategi

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 klimatmål för Scope 1 och 2 är godkända av SBTi (Science Based Target), vidare är Catenas samtliga mål inom hållbarhet linjerade mot 2025 och 2030.

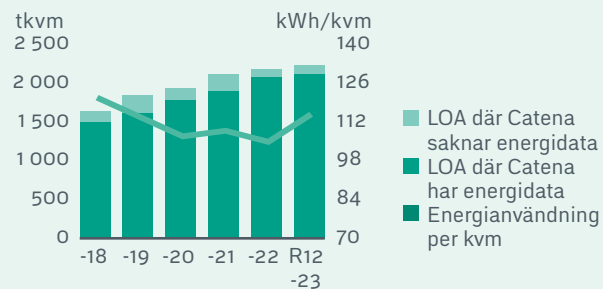
I kvartalsrapporten beskrivs en kortfattad version av hur vi arbetar mot våra övergripande hållbarhetsmål. För en helhetsbild av vårt hållbarhetsarbete, läs gärna vår hållbarhetsrapport som publiceras årligen.

Hållbarhetsmål	Q1 2023	2022	2021	Trend
Nettonoll växthusgasutsläpp 2030				
– Scope 1–2, ton CO ₂ e (location based)	875	2 814	2 632	→
– Scope 3, ton CO ₂ e (location based)	8 281	32 659	19 590	↓
Hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030, grönytefaktor *	–	0,39	0,42	→
100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad 2030	31	25	15	↑
Certifierade som GPTW > 85 procent	–	88	88	→

* Grönytefaktor redovisas per helår. För mer information, läs årsredovisningen för 2022.

→ Läs mer om hållbarhetsnyckeltal på sidan 23.

Energiintensitet, 2018–2023



Genom Catenas stora tak- och markytor möjliggörs större installationer av solcellsanläggningar och batterier.

Bland Sveriges bästa arbetsplatser

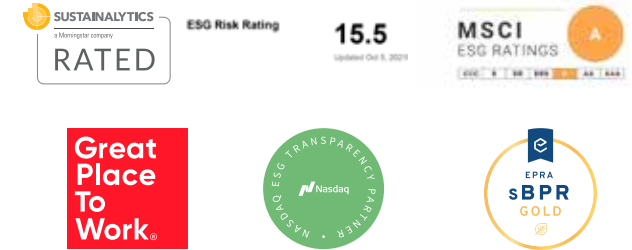


Under perioden utnämndes Catena av organisationen Great Place to Work ("GPTW") till en av Sveriges bästa arbetsplatser bland mellanstora bolag. Catena började arbeta med GPTW under 2021 och har för andra året i rad uppnått 88 procent i GPTW:s Trustindex, ett resultat över sektorsnittet. Att Catenas medarbetare känner en stolthet att tillhöra bolaget samt känner sig motiverade på sin arbetsplats är kritiska parametrar för fortsatt gynnsam utveckling.

Vi är fantastiskt glada och stolta att vara en av de bästa arbetsplatserna i landet. Catena är ett växande bolag med offensiva mål framåt och det är helt avgörande för oss att både nuvarande och framtida medarbetare trivs och utvecklas. Nu fortsätter vi arbetet med att utveckla vår arbetsplats, vår positiva kultur och att vara socialt hållbara.

Malin Nissen, HR-chef

Betyg och utmärkelser



Sammanfattning av tillämplighet och förenlighet enligt taxonomiförordningen

	Q1 2023, Mkr	Eligible enligt EU-taxonomin, %	Aligned enligt EU-taxonomin, %
Omsättning ¹	446	100	53
Capex ²	1 410	100	83
Opex ³	20	100	42

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.

Finansiering

Finansiell position – en sammanställning

	2023-03-31	Finans-policy	2022-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	10 971		10 782
Andel grön finansiering, %	36,0	>50	28,1
Soliditet, %	52,7	>40	53,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	>2,0	4,9
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	8,1	<9 ggr	7,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,6	>2,5	3,6
Kreditrating	BBB-	Lägst IG	BBB-
Belåningsgrad, %	35,1	<50	31,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0		3,2
Räntesäkringsgrad, %	66,8		70,8
Snittränta, %	3,4		3,0
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	3 754		4 417

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 en stor osäkerhet under 2022 som fortfarande är påtaglig under första kvartalet av 2023. I synnerhet har fokus kretsat kring en begynnande likviditetskris som först tog fart i USA genom flera bankkollaps. Federal Reserve agerade snabbt på nyheten och säkerställde åter likviditeten och förtroendet. Sedan dess har marknaden varit avvaktande i väntan på fler eventuella bankhaverier. I Sverige och Danmark visar inflationssiffror tendens till avmattning, något som registrerats i USA redan tidigare. Långa räntor har generellt kommit ned under mars månad till följd av disinflationstecken och farhågor om recession. Catenas finansiella och operationella ställning ger värdefull motståndskraft i befintlig miljö och vi bedömer möjligheterna till attraktiv finansiering som goda.

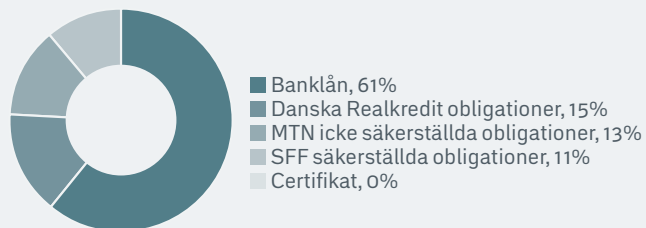
Utestående obligationer

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

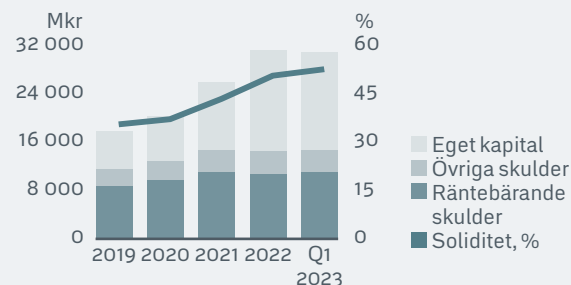
Finansiering och likviditet

Catenas finansieringsbehov tillgodoses via de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Under det första kvartalet har Catenas belåning ökat med 189 Mkr som en effekt av förvärv. Belåningsgraden uppgår till 35,1 procent vilket medför en trygg och samtidigt flexibel möjlighet att kunna fortsätta investera i lönsamma investeringsprojekt alternativt strategiskt viktiga förvärv. På balansdagen uppgick säkerställd skuld till 87 procent av låneportföljen vilket motsvarar en säkerställd belåningsgrad om 30,0 procent. Vidare på balansdagen uppgick likvida medel inklusive outnyttjade lånelöften till 3 754 Mkr vilket skapar en trygg buffert för att hantera och täcka upp för framtida refinansieringsbehov. Catena eftersträvar att vid var tid behålla en likviditet inkluderad

Finansieringskällor



Kapitalstruktur



sive 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, Fabege, Platzer och Wihlborgs.

MTN-programmet uppgår i sin helhet till 12 Mdkr. SFF innehåller en kreditrating motsvarande BBB+ från NCR. Mer om SFF finns att läsa på 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 cirka 3 Mdkr varav dialog är pågående gällande refinansiering av hela beloppet. Den genomsnittliga kapitalbindningen på balansdagen var 3,6 år (3,2). För att uppnå önskad ränteförfallostruktur och därmed hantera ränterisken arbetar Catena både med fasträntelån och räntederivat. Vid

periodens slut uppgick fasträntelånen inklusive ränteswappar till 67 procent av totala räntebärande skulder vilket mildrar effekten av de ökade marknadsräntor vi upplevt under 2022 och 2023. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 3,0 år (3,3).

Räntekänslighetsanalys

Marknadsränta (Stibor, Cibur)	+1%	-1%
Räntekostnad + ökning/- minskning, Mkr	+36	-36

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym	Nyttjat	Outnyttjat	Andel nyttjat, %
0-1	3 042	3 042	0	28
1-2	1 847	1 848	0	17
2-3	5 108	3 108	2 000	28
3-4	778	178	600	1
4-5	1 300	1 300	0	12
5-	1 496	1 496	0	14
Totalt	13 771	10 971	2 600	100

Räntebindning ¹

År	Lån		Derivat ²		Räntebindningsstruktur		
	Mkr	Andel, %	Mkr	Fastränta, %	Mkr	Andel, %	Ränta, %
0-1	9 590	87	500	1,7	4 146	38	4,5
1-2	147	1	1 061	1,9	1 208	11	3,1
2-3	1 039	10	500	0,5	1 539	14	2,4
3-4	0	0	600	0,2	600	5	1,5
4-5	0	0	600	0,1	600	5	1,4
5-	195	2	2 683	1,6	2 878	27	3,1
Totalt	10 971	100	5 944	1,3	10 971	100	3,4

¹ Löftesprovisioner är jämnt fördelade över räntebindningsstrukturen. Detsamma gäller kreditmarginalerna för de rörliga lånen.

² Ränta avser betald fast ränta i kontrakten.



Catena arbetar aktivt med att skapa uttrycksfulla fasader.

Räntederivat

Catena använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. Under kvartalet har vi utökat volymen och minskat kontrakt räntan på ett utestående derivat samt ingått en forwardstartad swap på 200 Mkr.

På balansdagen uppgick det verkliga värdet av räntederivat, tillhörande nivå 2 i värderingshierarkin, till 421 Mkr (21), och värdeförändringen påverkade resultaträkningen med -83 Mkr (162).

Den gröna omställningen

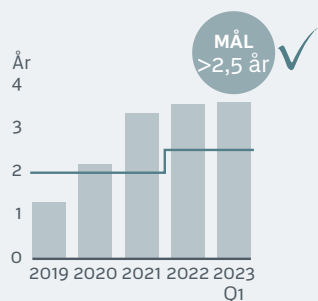
Catena arbetar målmedvetet för att anpassa verksamheten till bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. I maj 2021 etablerades ett finansieringsramverk för gröna obligationer. Syftet är att locka finansiering till investeringar i fastigheter och projekt som främjar miljö- och klimatomställning. På balansdagen uppgick den gröna delen av låneportföljen till 36 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.

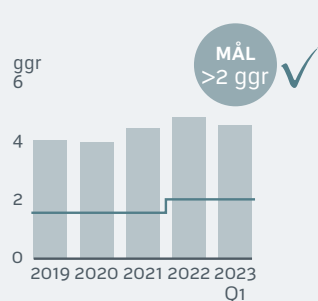


FINANSIELLA MÅL

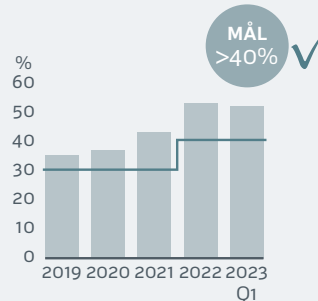
Genomsnittlig kapitalbindning



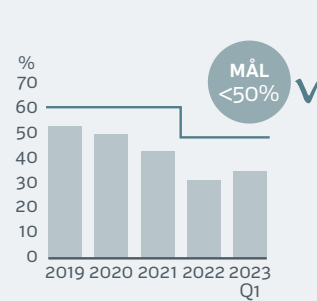
Räntetäckningsgrad



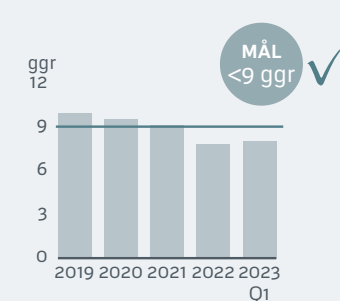
Soliditet



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA (R12)*



* Under 2023 adderades Nettoskuld/EBITDA i bolagets finansiella målsättning.

Marknadsutveckling

Utvecklingen för logistikfastigheter

Drivkrafterna för logistikfastigheter har sin grund i globala megatrender som har lett till att förflyttningen 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 digitaliserings-trenden, 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. En fortsatt växande e-handel över tid 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 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 Ukraina lett till en avvaktande hållning på obligationsmarknader-

na, vilket tillsammans med ökade inflationsförväntningar har drivit räntorna uppåt. Centralbankerna med amerikanska Federal Reserve har bedrivit en aggressiv räntehöjningscykel för att stävja inflationstakten som nu verkar ha 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.



Finansiella rapporter

Koncernens resultat i sammandrag

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
Hysesintäkter	446	377	1 613	1 544
Fastighetskostnader	-87	-82	-330	-324
Driftsöverskott	359	295	1 283	1 220
Central administration	-12	-9	-47	-44
Övriga rörelseintäkter	-	1	2	2
Andel i resultat från intresseföretag	1	-2	3	-
Finansiella intäkter	10	3	40	33
Finansiella kostnader	-78	-58	-267	-247
Finansiella kostnader avseende leasingskuld	-2	-3	-9	-10
Förvaltningsresultat	278	227	1 005	954
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	100	100
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-710	757	-701	765
Värdeförändringar derivat	-83	162	381	626
Resultat före skatt	-515	1 146	785	2 445
Periodens skatt	71	-237	-125	-449
Periodens resultat	-444	909	660	1 996
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	11	9	34	32
Periodens totalresultat	-433	918	694	2 028
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	-433	918	694	2 028
Nyckeltal				
Eget kapital, kr per aktie	326,03	295,26	326,03	334,71
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, kr	362,73	347,74	362,73	371,39
Periodens resultat, kr per aktie ¹	-8,90	22,04	13,74	44,68
Antal utestående aktier, miljoner	49,9	41,2	49,9	49,9

¹ Före och efter utspädning.



Koncernens balansräkning i sammandrag			
Mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	461	503	461
Förvaltningsfastigheter	27 939	24 905	27 219
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Nyttjanderättstillgångar	275	335	275
Finansiella anläggningstillgångar	674	361	729
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	377	396	353
Likvida medel	1 154	449	2 167
Summa tillgångar	30 882	26 951	31 206
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 264	12 173	16 697
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 832	7 909	7 806
Uppskjuten skatteskuld	2 713	2 687	2 796
Leasingskuld	272	332	272
Övriga långfristiga skulder	1	102	1
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 139	2 867	2 976
Övriga kortfristiga skulder	661	881	658
Summa eget kapital och skulder	30 882	26 951	31 206

Uppskjutna skatter presenteras netto per skattejurisdiktion. Justering av presentation har gjorts för Q1 2022.

Koncernens kassaflöde i sammandrag			
Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Resultat före skatt	-515	1 145	2 445
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	791	-916	-1 512
Betald skatt	-19	-35	-45
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	257	194	888
Förändring av rörelsefordringar	-1	16	120
Förändring av rörelseskulder	-22	343	233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234	553	1 241
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-454	-67	-1 169
Avyttring av verksamheter	4	-	655
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-393	-610	-1 558
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	132
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-1
Förändring av finansiella tillgångar	-12	-66	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-855	-743	-1 953
Nyemission	-	-	3 777
Förändring av lån	-404	-356	-1 544
Utbetald utdelning	-	-	-363
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-404	-356	1 870
Periodens kassaflöde	-1 025	-546	1 158
Likvida medel vid periodens början	2 167	993	993
Kursdifferens i likvida medel	12	2	16
Likvida medel vid periodens slut	1 154	449	2 167

Förändring i eget kapital i sammandrag			
Mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Ingående balans	16 697	11 255	11 255
Periodens totalresultat	-433	918	2 028
Lämnad utdelning aktieägare	-	-	-363
Nyemission	-	-	3 777
Utgående balans	16 264	12 173	16 697

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 10 971 Mkr (10 776) per den 31 mars 2023 medan verkligt värde bedöms uppgå till 10 898 Mkr (10 744). 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 mars 2023 till 421 Mkr (21). 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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas finansiella risker beskrivs i årsredovisningen 2022 i not 20 på sidorna 145–147 samt sidorna 123–124.

Styrelsen och verkställande direktören intygar att denna rapport ger en rättvisande bild av koncernens och moder-

bolagets finansiella ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och de företag som ingår i koncernen står inför.

Helsingborg 27 april 2023
Catena AB

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Nettoomsättning	18	16	64
Kostnad för utförda tjänster	-31	-24	-111
Rörelseresultat	-13	-8	-47
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	97	219	885
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	135
Räntekostnader och liknande kostnader	-119	-35	-121
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-35	176	852
Skatt på periodens resultat	7	-36	-190
Periodens totalresultat	-28	140	662

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

Balansräkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	3 235	3 237	3 237
Långfristiga fordringar	430	34	533
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	8 461	5 955	7 295
Fordringar på intresseföretag	-	-	16
Kortfristiga fordringar	18	9	15
Likvida medel	1 089	430	2 149
Summa tillgångar	13 235	9 667	13 247
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8 035	4 127	8 063
Obeskattade reserver	34	34	34
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	87	4	104
Räntebärande skulder	1 400	1 379	1 750
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	30	979	30
Skulder till koncernföretag	3 590	3 093	3 222
Skulder till intressebolag	15	-	-
Övriga kortfristiga skulder	44	51	44
Summa eget kapital och skulder	13 235	9 667	13 247

Aktie och ägare

Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 31 mars 2023 var 384,00 kronor mot stängningskursen den 30 december 2022 som var 388,60 kronor, vilket innebär att aktiekursen sjunkit med -1,2 procent under perioden.

Catena-aktien har som högst under perioden handlats till 469,40 kronor och som lägst till 352,00 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

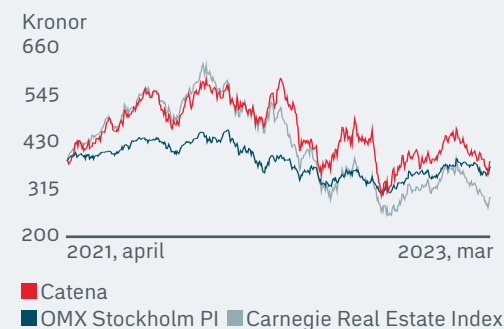
Per 31 mars 2023 har Catena 16 048 registrerade aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 49 884 384 stycken.

Utdelningspolicy

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



Kursutveckling 2021-03-31–2023-03-31



Ägarstruktur per 2023-03-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	22,5
WDP NV/SA	4 988	10,0
Länsförsäkringar Fonder	2 422	4,9
PGGM Pensioenfonds	2 191	4,7
Cohen & Steers	2 333	4,4
SEB Fonder	1 239	2,5
Vanguard	1 236	2,5
BlackRock	1 132	2,3
Fjärde AP-fonden	1 093	2,2
Gustaf Hermelin	1 064	2,1
Norges Bank	811	1,6
AFA Försäkring	809	1,6
Aberdeen Investment Management	561	1,1
Columbia Threadneedle	551	1,1
Handelsbanken Fonder	514	1,0
Övriga aktieägare	17 719	35,5
Totalt	49 884	100,0

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga								
Mkr	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun
Hysesintäkter	1 777	1 740	1 551	1 531	1 508	1 473	1 429	1 407
Fastighetskostnader	-352	-345	-320	-334	-329	-321	-312	-307
Driftsöverskott	1 425	1 395	1 231	1 197	1 179	1 152	1 117	1 100
Central administration	-47	-47	-39	-39	-39	-39	-37	-37
Andel i resultat från intresseföretag	0	0	0	0	0	0	-5	-5
Finansnetto	-350	-320	-280	-214	-206	-212	-214	-230
Tomträttsavgälder	-8	-8	-8	-11	-10	-10	-10	-10
Förvaltningsresultat	1 020	1 020	904	933	924	891	851	818
Periodens skatt	-210	-210	-186	-192	-190	-184	-175	-169
Periodens resultat	810	810	718	741	734	707	676	649
Nyckeltal								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	16,2	16,2	15,8	16,3	17,8	17,2	16,4	15,8
Antal utestående aktier, miljoner	49,9	49,9	45,3	45,3	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 schablonmässig beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.



Nyckeltal, koncernen

→ För definitioner av nyckeltal, se sidan 25.

Nyckeltal ¹	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	446	377	1 613	1 544
Driftsöverskott, Mkr	359	295	1 283	1 220
Överskottsgrad, %	80,5	78,4	79,6	79,0
Hysesvärde, Mkr	1 846	1 579	1 846	1 645
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	95,2	97,5	97,2
Belåningsgrad, %	35,1	41,5	35,1	31,7
Uthyrbar yta, tkvm	2 240	2 168	2 240	2 185
Hållbarhetsrelaterade				
Total energianvändning, kWh/kvm	35	33	115	105
Total energianvändning, MWh	77 679	68 146	233 807	212 775
Egenproducerad solenergi, MWh	1 876	774	4 699	6 724
Andel egenproducerad sol av total, %	2	1	2	3
Andel fossilfri energi, %	97	91	97	97
Installerad effekt solceller, kWp	10 152	6 909	–	10 152
Scope 1, ton CO ₂ e	120	215	304	518
Scope 2 market based, ton CO ₂ e	123	608	896	145
Scope 2 location based, ton CO ₂ e	755	925	755	2 296
Scope 3 market based, ton CO ₂ e	1 394	14 874	6 840	31 996
Scope 3 location based, ton CO ₂ e	8 281	15 980	11 891	39 916
Totala utsläpp Scope 1, 2, 3, ton CO ₂ e (market-based)	1 636	15 697	8 039	32 659
Miljöcertifiering, % av total yta	31	19	–	25

Nyckeltal ¹	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
Finansiella				
Förvaltningsresultat, Mkr	278	227	1 005	954
Resultat före skatt, Mkr	-515	1 146	785	2 445
Periodens resultat, Mkr	-444	909	660	1 996
Balansomslutning, Mkr	30 882	26 951	30 882	31 206
Avkastning på eget kapital, %	-2,7	7,8	4,5	14,3
Avkastning på totalt kapital, %	-1,1	3,9	2,3	7,2
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	8,1	9,4	8,1	7,9
Nettoskuld/Framåriktad EBITDA, ggr ³	7,1	9,1	7,1	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,9	4,8	4,9
Genomsnittlig ränta, %	3,4	2,0	3,4	3,0
Räntebindning, år	3,0	3,3	3,0	3,2
Kapitalbindning, år	3,6	3,2	3,6	3,6
Soliditet, %	52,7	45,2	52,7	53,5
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	54,0	46,6	54,0	54,8
Aktierelaterade				
Börskurs vid periodens slut, kr	384,00	569,00	384,00	388,60
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr ²	5,17	4,70	1,37	19,88
Eget kapital per aktie, kr	326,03	295,26	326,03	334,71
Förvaltningsresultat per aktie, kr ²	5,58	5,51	21,46	21,35
Resultat per aktie, kr ²	-8,90	22,04	13,74	44,68
Antal utestående aktier, miljoner	49,9	41,2	49,9	49,9
P/E-tal	30	8	28	9

¹ För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2022 sidan 182.

² Före och efter utspädning.

³ Baserad på aktuell intjäningsförmåga

Nyckeltal¹

	2023 jan-mar		2022 jan-mar		2022 jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA						
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	270	5,41	220	5,33	936	20,94
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	18 095	362,73	14 336	347,74	18 527	371,39
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	17 468	350,17	13 770	334,00	17 886	358,54
EPRA NDV Avyttringsvärde	15 876	318,25	11 702	283,84	16 330	327,36
	2023 jan-mar		2022 jan-mar		2022 jan-dec	
	%		%		%	
EPRA NIY Direktavkastning	5,2		4,8		4,8	
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	5,5		5,0		5,0	
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	2,5		4,8		2,8	

¹ För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2022 sidan 182.

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 ovan 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

Viktad genomsnittlig 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 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 med solceller på Catenas fastigheter.

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).

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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 april klockan 15:00.

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

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

Kvartalspresentation

Presentation av Catenas delårsrapport för januari–mars 2023 webbsänds den 28 april 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 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