



Delårsrapport januari - september 2023

En trygg investering

- Hyresintäkterna ökade med 17 procent till 1 343 Mkr (1 150).
- Driftsöverskottet ökade med 19 procent till 1 088 Mkr (911).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent till 849 Mkr (723).
- Förvaltningsresultat per aktie ökade med 4 procent till 17,03 kr (16,45).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -603 Mkr (1 230).
- Periodens resultat minskade till 171 Mkr (2 133) motsvarande ett resultat per aktie om 3,42 kr (48,56).
- Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie minskade till 367,75 kr (375,58).
- 37 procent av uthyrningsbar yta är miljöcertifierad vilket motsvarar 845 tkvm.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Catena accelererar sin projektutveckling genom förvärv av Bockasjö.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Catena tillträder förvärvet av Bockasjö och genomför en riktad nyemission av aktier.

Catena i korthet

Catena ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla och långsiktigt förvalta effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.

131 fastigheter

2 277 tkvm uthyrbar yta

29 272 Mkr fastighetsvärde

5,2 år genomsnittlig kontraktstid

96,4% ekonomisk uthyrningsgrad

36,5% belåningsgrad

Vision värd att investera i

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

En trygg investering

Med hyresintäkter som för perioden ökade med 17 procent till 1 343 Mkr och ett förvaltningsresultat som även det steg med 17 procent jämfört med föregående år till 849 Mkr, så visar Catena att det är möjligt att leverera och skapa affärer även i en osäker marknad.

Tidlös affärsidé

Utöver att vi beslutsamt håller fast vid vår inriktning mot logistikfastigheter är vi även övertygade om fördelarna med att alltid upprätthålla ett starkt kassaflöde och goda finansiella säkerhetsmarginaler. När vi nu befinner oss i en skakig omvärld, en marknad som är avvaktande och i en tid då det är nästan omöjligt att förutspå inflationsbanan och ränteutvecklingen gervårt förhållningssätt oss ett ovärderligt handlingsutrymme. Catenas fokuserade inriktning och finansiella ställning gör att vi kan växa på ett hållbart sätt och fortsätta omsätta vår markbank och initiera nya projekt, samtidigt som vi förädlar och kvalitetssäkrar vårt befintliga fastighetsbestånd.

Vi kan dessutom konstatera att långsiktigt strukturella trender som vi ser inom exempelvis e-handel, automation och energiområdet, kommer att fortsätta vara centrala faktorer för logistikfastigheternas värdeutveckling över tid.

Nya, spännande positioner och lösningar

På utmärkt logistikläge vid foten av Söderåsen med nära anslutning till E4 och snabb access till E6 har Catena marktillgångar i fastigheten Vrams Gunnarstorp 1:15. Vi är mycket glada att detaljplanen nyligen vunnit laga kraft och nu möjliggör utveckling av 565 000 kvm attraktiv logistikmark. Ambitionen är att bygga hållbara och effektiva logistikanläggningar, uppskattningsvis upp emot 240 000 kvm uthyrningsbar yta. Den aktuella marken ligger i Bjuvs kommun, nära gränsen till Åstorp kommun vid Åstorp södra industriområde. Där opererar sedan tidigare Seafrigo i en nybyggd kyl- och frysanläggning som Catena uppförde 2021. Potentialen i området har vi sett under lång tid - nu etablerar

vi på allvar Logistikposition Söderåsen som ett nytt, betydande logistiknav där.

Fler och längre framskridna utvecklingsprojekt pågår just nu. Vid nya Logistikposition Landvetter utanför Göteborg färdigställer vi två anläggningar, en för Menigo och en för MM-Sport, för inflyttning under kommande år. Många som har passerat Jönköping har nog dessutom sett Elgigantens nya logistikanläggning växa fram - 86 800 kvm nya ytor. På båda platserna handlar det om högprofilerade anläggningar med höga krav på arkitektur, hållbarhet och innovativa lösningar.

Ett av våra fokusområden, både när vi bygger nytt och när vi utvecklar befintligt bestånd, är att hitta smarta sätt att lagra energi. Allt fler av våra fastigheter har numera en kombination av solceller och batterier. Upplägget har stor potential och våra fastigheter kan bidra såväl till lokal elförsörjning som till samhällets behov i spåren av elektrifieringen. Inför framtida utvecklingsprojekt ser vi fram emot att reglering och nätägare går i takt med utvecklingen och att de möjligheter som utgörs av stora tak kan nyttjas fullt ut.

Kraft och kapacitet

Med många projekt i utvecklingsläge och siktet inställt på fortsatt tillväxt kan jag konstatera att det känns helt rätt att vi från och med oktober integrerar projektutvecklingsföretaget Bockasjö i vår organisation. Våra nya kollegor förstärker vår projektkapacitet och vi ser redan resultaten av en intern kunskapsdelning som vässar vårt erbjudande ytterligare.

Att vända och vrida på vårt arbetssätt och kontinuerligt utveckla det som är best practice för oss, är avgörande för vår affärs-



framgång och för att vi ska fortsätta vara relevanta och ledande i vår del av branschen. Trots att logistikfastigheter kan tyckas vara en smal nisch, har utvecklingen hittills visat att det inte är tillräckligt med ett erbjudande som inte förändras. Det är viktigt att vi går i täten och kontinuerligt adderar de funktioner som håller på att bli standard för vår typ av fastigheter - oavsett om det handlar om att bidra till avgörande ekosystemtjänster, energilagring, AI-verktyg eller att våra fastigheter på olika sätt kan underlätta för transporter inom det logistiska nätverket. Våra engagerade medarbetare och deras nyfikenhet har hjälpt oss nå den position vi har idag och jag är övertygad om att det kommer ta oss långt även i framtiden.

Helsingborg i oktober 2023
Jörgen Eriksson, VD

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 17 procent till 1 343 Mkr (1 150), vilket motsvarar 799 kr/kvm (709). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 10,7 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 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 -255 Mkr (-239), vilket motsvarar 152 kr/kvm (148). Högre elpriser och driftskostnader är huvudanledningarna till den högre kostnaden per kvm. En stor del av kostnadsökningen vidarefaktureras till kund.

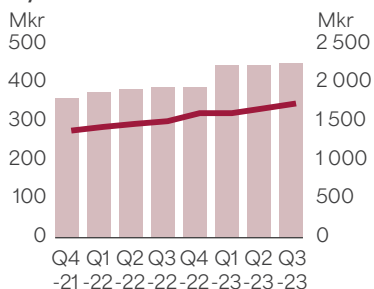
Fastighetsportföljen har sedan årsskiftet ökat med totalt 92 526 kvm i uthyrningsbar yta.

Finansnetto

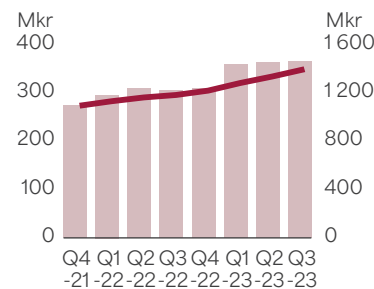
De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingskuld uppgick till -267 Mkr (-171) under perioden. Räntekostnaderna har ökat mot bakgrund av högre marknadsräntor. I perioden har ränta uppgående till 26 Mkr aktiverats i projekt. Samtidigt uppgick de finansiella intäkterna till 29 Mkr (22). De består i år till största delen av ränta på placeringar.

■ Kvartal ■ Rullande 12 mån

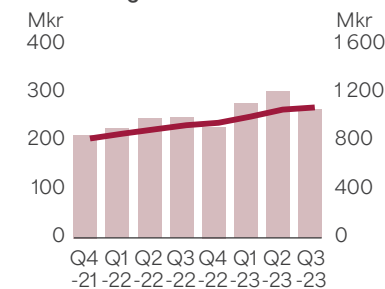
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Hyresintäkter regioner												
Mkr	2023, jul-sep		2022, jul-sep		2023, jan-sep		2022, jan-sep		Rullande 12 mån		2022, 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	176	13	158	12	522	37	453	32	681	53	611	48
Helsingborg	83	7	72	6	257	22	215	16	332	26	290	20
Malmö	94	15	78	17	276	40	230	46	355	52	310	59
Göteborg	75	4	64	4	220	12	181	11	282	15	242	14
Jönköping	24	1	18	1	68	4	71	7	88	6	91	8
Totalt	452	40	390	40	1343	115	1150	112	1738	152	1544	149

* Vidarefakturerade kostnader.

Resultat

Förvaltningsresultatet för året ökade med 126 Mkr till 849 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 17 procent.

De främsta anledningarna till det förbättrade förvaltningsresultatet är förvärv, färdigställda projekt och hyresökningar. Även en värdeförändring på grund av färdigställt projekt i intressebolaget Foodhills Fastighet AB har påverkat resultatet positivt med 35 Mkr.

Periodens resultat uppgick till 171 Mkr, till följd av negativa orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -603 Mkr (1 130). Högre avkastningskrav är huvudanledningen bakom de negativa orealiserade värdeförändringarna. Värdeförändringen på derivat uppgick till 14 Mkr (643). Stigande långa marknadsräntor har påverkat värdet på derivatportföljen positivt.

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Driftsöverskott regioner						
Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
Stockholm	151	130	438	375	566	503
Helsingborg	62	55	195	168	252	225
Malmö	69	52	209	162	266	219
Göteborg	63	54	188	152	240	204
Jönköping	20	15	58	54	73	69
Totalt	365	306	1088	911	1397	1220

Kvartalsöversikt									
	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	
Hyresintäkter, Mkr	452	445	446	395	390	383	377	360	
Driftsöverskott, Mkr	365	363	359	309	306	310	295	274	
Överskottsgrad, %	80,8	81,6	80,5	78,3	78,5	80,9	78,4	76,1	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4	96,7	97,5	97,2	96,5	96,2	95,2	94,7	
Förvaltningsresultat, Mkr	266	303	278	230	249	247	227	213	
Periodens resultat, Mkr	205	409	-444	-139	273	951	909	1077	
Avkastning på eget kapital, %	1,3	2,5	-2,7	-0,9	1,8	7,0	7,8	10,1	
Soliditet, %	51,4	52,2	52,7	53,5	50,7	50,0	45,1	43,6	
Börskurs vid periodens slut, kr	380,00	394,80	384,00	388,60	331,00	371,20	569,00	564,00	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	5,30	5,21	5,17	3,84	6,18	5,47	4,70	5,08	
Resultat per aktie, kr	4,11	8,20	-8,90	-2,93	6,32	21,04	22,04	26,13	
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	367,75	364,23	362,73	371,39	375,58	372,15	347,74	323,74	

Kunder och fastighetsbestånd

Löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2023	28	16	0,9
2024	154	210	11,6
2025	70	193	10,6
2026	65	311	17,1
2027	34	171	9,4
2028	28	136	7,5
2029+	71	779	42,9
Totalt	450	1816	100,0

Strategi

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

Strategin innefattar också en vilja om att ingå långa kontrakt med 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 kontrakten uppgår till 433 stycken och har ett kontraktsvärde om 1 648 Mkr, innehåller majoriteten av alla kontrakt indexklausuler som reglerar hyres-

nivån med motsvarande 100 procent av KPI. I Danmark, där kontrakten uppgår till 17 stycken och har 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 triple-net eller double-net, vilket innebär att kostnader såsom uppvärmning, el, vatten och fastighetsskatt betalas av hyresgästen.

Kunder

På balansdagen kom Catenas hyresintäkter från totalt 279 kunder fördelade på 450 kontrakt.

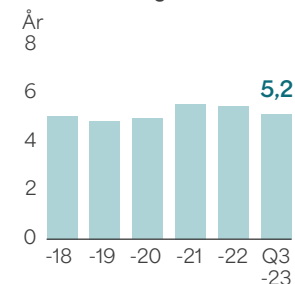
De tio största hyresgästerna stod för 45 procent av intäkterna och fördelade sig över totalt 72 kontrakt med en genomsnittlig kontraktstid om 5,1 år.

Bland Catenas största hyresgäster finns delvis statligt ägda DHL, statligt ägda PostNord, och ett av de ledande detaljhandelsföretagen ICA. Dessa tre aktörer har 48 enskilda kontrakt kopplade till 38 fastigheter, vilket ger en diversifierad hyresstruktur sett till den enskilda hyresgästen. Vakansrisken bedöms som liten då alternativ för att ersätta den större logistikinfrastruktur vi kan erbjuda är begränsad.

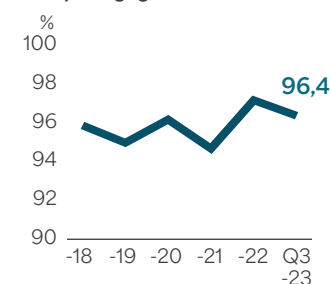
Fastigheter

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 förhållningssätt ökar chansen att attrahera och behålla kunder över tid.

Genomsnittlig kontraktstid



Uthyrningsgrad



Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



- Logistik och transport, 38%
- Dagligvaror, 24%
- Sällanköpsvaror, 18%
- Sjukvård, 4%
- Bygg och inredning, 4%
- Industri, 3%
- Paketering, 2%
- Statlig, 2%
- Övrigt, 5%

10 största hyresgästerna, kontraktsvärde



- DHL, 11%
- ICA, 8%
- Martin & Servera, 6%
- PostNord, 5%
- Boozt, 3%
- Nowaste Logistics, 3%
- DKI Logistics, 3%
- Dagab, 2%
- Intervare, 2%
- Menigo Foodservice, 2%
- Övriga, 55%

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 77 procent av fastighetsbeståndet värderats externt. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa de interna värderingarna visar en höjning om 10–30 baspunkter av marknadens direktavkastningskrav under perioden. 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 -603 Mkr. Detta motsvarar 2,0 procent av totala portföljvärdet före justering. Catenas fastigheter har per balansdagen värderats till ett vägt genomsnittligt direktavkastningskrav (exit

yield) om 5,6 procent. De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är exempelvis hyresutveckling, vakansgrad och förändring av direktavkastningskravet.

Känslighetsanalys			
	Förändr. i %-enheter	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+0,5	-2 300	39,8
	-0,5	2 838	33,3
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 059	35,3
	-0,5	-1 024	37,9

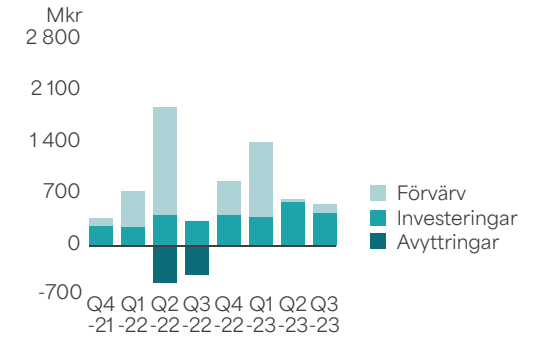
Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm ¹	48	852	11 177	741	95	702	84
Helsingborg	26	510	5 160	363	97	352	76
Malmö ²	24	386	5 850	365	98	357	76
Göteborg	22	371	5 227	312	97	303	86
Jönköping	11	158	1 858	103	99	102	84
Totalt	131	2 277	29 272	1 884	96	1 816	81

¹ Inkluderar fastigheterna norr om Stockholm.

² Inkluderar fastigheterna i Danmark.

Förvärv, investeringar och avyttringar



Hyresvärde per region



Stockholm, 39%
Helsingborg, 19%
Malmö, 19%
Göteborg, 17%
Jönköping, 6%

Totalt: 1 884 Mkr

Fastighetsvärde per region



Stockholm, 38%
Helsingborg, 18%
Malmö, 20%
Göteborg, 18%
Jönköping, 6%

Totalt: 29 272 Mkr

Transaktioner

Catena har under perioden förvärvat sju fastigheter, varav tre markfastigheter, till ett sammanlagt värde om 1 172 Mkr. En fastighet är belägen i Horsens, Danmark med DKI 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. Tillträde till en av två förvärvade fastigheter i Kungsbacka har också genomförts. Markförvärven ligger i Jönköping, Göteborg och Sundsvall.

Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 1 418 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under året har skett på Hyltena 1:102 där Catena uppför en 86 600 kvm stor logistikanläggning till hyresgästen Elgiganten. Större investeringar har också skett på Logistikposition 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 hyresgäst Anpassningar har gjorts på bland annat fastigheten Adaptern 1 i Norrköping.

Fastighetsförvärv						
Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hysesintäkt/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
Gårdsten 45:24	2023-06-09	Göteborg	Göteborg	mark	42	0
Klökan 1:25	2023-07-13	Stockholm	Sundsvall	mark	3	0
Åskatorp 4:9	2023-09-01	Göteborg	Kungsbacka	5 918	113	7
Totalt				62 460	1 222	58

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	Q3 2023		Q3 2022	
	Verkligt värde	Antal fastigheter	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	27 219	125	23 400	126
Förvärv ¹	1 172	7	1 937	5
Nybyggnation ²	951		452	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta ²	161		130	
Investering i befintliga fastigheter, annat ²	176		246	
Hyresgäst Anpassningar ²	130		170	
Försäljningar	-9	-1	-906	-7
Omräkningsdifferenser	75		108	
Orealiserade värdeförändringar	-603		1 130	
Fastighetsbestånd vid periodens utgång	29 272	131	26 667	124
Totala investeringar	2 590		2 935	
Investeringar via förvärv av aktier	-1 127		-1 795	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	1 463		1 140	

¹ Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

² Varav aktiverad ränta 26 Mkr (6).

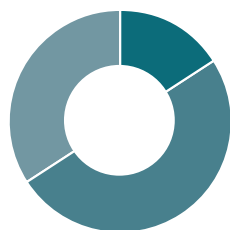
Fastighetsutveckling

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 en längre tid och lett till att bolaget idag har en potentiell markbank om cirka 4,6 miljoner kvm på attraktiva logistiklägen.

Andel detaljplanerad yta, markbank



- Detaljplanerad yta, 16%
- Pågående detaljplaneprocess, 50%
- Ej påbörjad, 34%

15,5 Mdkr

Potentiell investeringsvolym

1,7 miljoner kvm

Uppskattad uthyrningsbar yta



Logistikposition Landvetter tar form

Två nya anläggningar uppförs just nu av Catena på fastigheten Dansered 1:66 i Härryda. För Menigo Foodservice byggs en logistikanläggning om 42 821 kvm. MM-Sport kommer hyra en del av den andra anläggningen som inledningsvis blir 8 690 kvm. Hållbarhetskraven i projekten är höga, bland annat är stommarna helt i trä och olika insatser planeras för att gynna biologisk mångfald på området.

Läget är optimalt för omlastning av gods och varor som dels försörjer Göteborgsregionen, dels övriga Norden med nära access till både flygplats och hamn.

📍 Härryda kommun

✓ Inflyttning 2024 och 2025

📏 213 350 kvm

🌿 BREEAM Excellent



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 driftskostnader 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. Vår förmåga att erbjuda detta stärker 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 Q3 2023, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart ²
Lekia	Sockret 4	Malmö	18 700	13	208	213	62	Q1 2024
Menigo	Dansered 1:66	Härryda	42 821	38	607	361	100	Q3 2024
MM-Sport	Dansered 1:66	Härryda	8 690	6	105	85	100	Q2 2024
Hus C	Dansered 1:66	Härryda	33 120	24	344	106	0	*
Elgiganten	Hyltena 1:102	Jönköping	86 600	45	813	549	100	Q2 2024
Carepa	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	6 900	5	83	84	100	Q3 2023
Coop	Stenvreten 8:33	Enköping	5 800	8	124	60	100	Q1 2024
Nowaste Logistics	Stigamo 1:49	Jönköping	33 000	25	379	53	38	Q4 2024
Kyl- & Frysexpressen Nord	Klökan 1:25	Sundsvall	5 012	8	120	7	100	Q2 2024
Nowaste Logistics	Vevaxeln 1 & Vipparmen 1	Helsingborg	75 000	67	950	21	0	Q1 2026
Totalt pågående större projekt			315 643	239	3 733	1 539		

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	42 000	100	Omgående
Mappen	Linköping	40 000	100	Omgående
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	30 000	100	Omgående
Logistikposition Söderåsen	Bjuv	565 000	100	Q1 2024
Örebro Syd	Örebro	920 000	50	Q1 2024
E-City Engelholm	Ängelholm	490 000	100	Q4 2024
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000	100	Q1 2027
Logistikposition Järna	Södertälje	1 000 000	50	Q2 2027

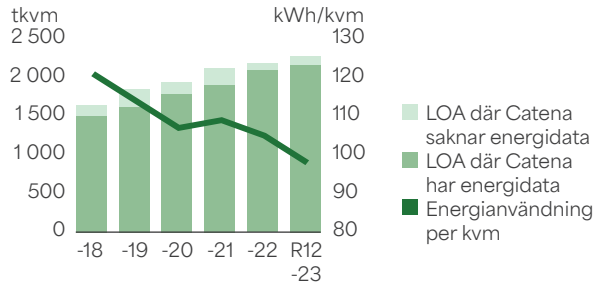
Catenas hållbarhetsarbete

Mål och strategi

Hållbarhet är en strategisk horisont som Catena verkar utifrån. Vi 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 beskriver vi en kortfattad version av hur vi arbetar mot våra övergripande hållbarhetsmål. För en helhetsbild av vårt hållbarhetsarbete, läs gärna vår hållbarhetsrapport som publiceras årligen.

Energiintensitet, 2018-2023



Hållbarhetsmål	Q3 2023	2022	2021	Trend
Nettonoll växthusgasutsläpp 2030				
- Scope 1-2, ton CO ₂ e (location based)	2 536	2 814	2 632	→
- Scope 3, ton CO ₂ e (location based)	20 374	39 916	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	37	25	15	↑
Certifierade som GPTW > 85 procent *	-	88	88	→

* Grönytefaktor och GPTW redovisas per helår. För mer information, se vår årsredovisning för 2022.

→ Läs mer om hållbarhetsnyckeltal på sidan 23.



Genomtänkta grönytor på fastigheten Statorn 31 i Norrköping där en ny logistikanläggning har uppförts på en befintlig byggrätt.

Betyg och utmärkelser



ESG Risk Rating

15.5

Updated Oct 5, 2021



GRESB

☆☆☆☆ 2022

Catena fick 72 av 100 poäng.

Sammanfattning av tillämplighet och förenlighet enligt taxonomiförordningen

	Q3 2023, Mkr	Eligible enligt EU-taxonomin, %	Aligned enligt EU-taxonomin, %
Omsättning ¹	1 343	100	70
Capex ²	2 590	100	67
Opex ³	66	100	55

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.

Catena redovisar frivilligt på taxonomin, läs gärna mer i årsredovisningen för 2022, se redovisningsprinciper sidan 100.



Biodiversitet på ett systematiskt sätt

Vårt mål, att vara nettopositiva gällande biodiversitet till 2030, innebär att vi arbetar intensivt med biodiversitet i både nyproduktion och på befintliga fastigheter.

Under våren drog arbetet i gång på vår fastighet Solsten 1:102 i Mölnlycke. I etapp 1 var fokus att rensa befintlig damm, sätta upp fågelholkar, insekshotell och bikupor. I september har etapp 2 startat, med fokus på plantering av ängsmark och fjärilsrabatter som vi planterar för att ge mat till pollinatörer. Åtgärderna är valda för att öka den ekoeffektiva ytan och andelen ekosystemtjänster på fastigheten. Beräkningar görs enligt GYF (grönytefaktor).

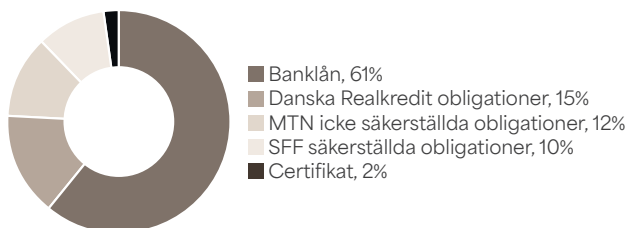
Läs gärna mer om vårt arbete med biodiversitet i vår årsredovisning.

Finansiering

Finansiell position - en sammanställning

	2023-09-30	Finans-policy	2022-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	11 598		10 782
Andel grön finansiering, %	43,6	>50	28,1
Soliditet, %	51,4	>40	53,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	>2,0	4,9
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,5	<9 ggr	7,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,0	>2,5	3,6
Kreditrating	BBB-	Lägst IG	BBB-
Belåningsgrad, %	36,5	<50	31,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0		3,2
Räntesäkringsgrad, %	64,9		70,8
Snittränta, %	3,7		3,0
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	3 506		4 417

Finansieringskällor



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

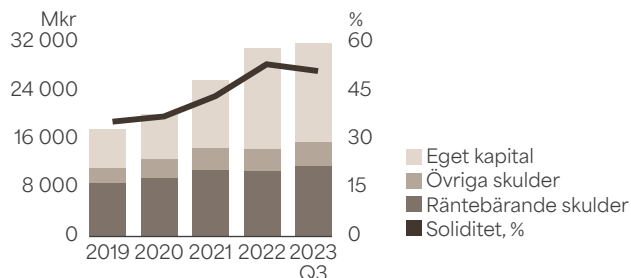
Catena arbetar kontinuerligt för att uppnå en ändamålsenlig kapitalstruktur vilken styrs av affärsmässiga motiv samt av en finanspolicy som beslutas och vid behov revideras av styrelsen. Catena styr sin finansiella ställning genom att följa upp utvalda nyckeltal som på olika sätt bidrar till att hantera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

Catenas kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Utsikter
Fitch Ratings	BBB-	Stabila
Nordic credit rating	BBB-	Positiva

Kapitalstruktur



Marknadsläget

Under 2023 har flera av världens centralbanker fortsatt att höja styrräntorna för att bekämpa effekten av ökad inflation. Efter åtta respektive tio efterföljande höjningar, ligger styrräntan på rapportdagen på 4,0 procent i Sverige och 3,6 procent i Danmark. Samtidigt pekar indikatorer på att inflationstakten minskar.

Vi bedömer att länder kan tvingas acceptera högre inflationsnivåer utan att för den skull fortsätta höja centralbanksräntorna de kommande 12 månaderna.

Finansieringsvillkor i marknaden har generellt blivit mindre generösa och kapitalmarknaden genom obligationsmarknaden, vittnar om en viss ljusning dock med stora skillnader mellan bolagen.

Catenas starka finansiella ställning och operativa verksamhet skapar dock både alternativ och förhandlingsutrymme för goda villkor framåtriktat.

Utestående obligationer (icke säkerställd MTN)

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

Finansiering och likviditet

Catenas lånebehov tillgodoses via de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Under året har Catena tagit upp nya banklån om 3 012 Mkr med löptider mellan 3 och 8 år samt löst lån om 3 354 Mkr. Bolaget har utöver det även tagit upp ett Realkreditlån i Danmark på cirka 130 Mdkk med en löptid på 15 år. Under kvartalet har Catena tecknat ett nytt låneavtal med Nordiska investeringsbanken som omfattar ett belopp om 430 Mkr med en löptid om 8 år. Belåningsgraden uppgår till 36,5 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 86 procent av låneportföljen, vilket motsvarar en säkerställd

belåningsgrad om 31 procent. Vidare på balansdagen uppgick likvida medel inklusive outnyttjade lånelöften till 3 506 Mkr, vilket skapar en trygg buffert för att hantera och täcka upp för framtida refinansieringsbehov. Catena eftersträvar att vid var tid behålla en likviditet inklusive fritt kassaflöde för att åtminstone 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 möjlighet att låna säkerställd kapitalmarknadsfinansiering genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF) som till lika delar ägs av Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs. Kraven på säkerheternas, dvs. fastigheternas, beskaffenhet är höga varför utsikten för refinansieringar kopplade till dessa obligationer bedöms som mycket goda. SFF innehar 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 2,3 Mdkr varav ungefär 56 procent är banklån och 44 procent är

säkerställda obligationer genom SFF. Den genomsnittliga kapitalbindningen på balansdagen var 4,0 år (3,3). För att uppnå önskad ränteförfallostruktur och därmed hantera ränterisken arbetar Catena både med fasträntelån och räntederivat. Vid periodens slut uppgick fasträntelånen inklusive ränteswappar till 65 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, Cibor), procentenheter	+1	-1
Räntekostnad + ökning/- minskning, Mkr	+38	-38

Kapitalbindning				
År	Avtalsvolym	Nyttjat	Outnyttjat	Andel nyttjat, %
0-1	2 333	2 333	0	20
1-2	2 201	2 201	0	19
2-3	5 350	2 750	2 600	24
3-4	2 175	2 175	0	19
4-5	0	0	0	0
5-	2 139	2 139	0	18
Totalt	14 198	11 598	2 600	100

Räntebindning ¹							
År	Lån		Derivat ^{2,3}		Räntebindningsstruktur		
	Mkr	Andel, %	Mkr	Fastränta, %	Mkr	Andel, %	Ränta, %
0-1	10 213	88	0	0,0	4 070	35	5,4
1-2	595	5	1 261	1,6	1 856	16	2,9
2-3	592	5	300	0,7	892	8	2,2
3-4	0	0	600	0,2	600	5	1,5
4-5	198	2	799	0,9	997	9	2,9
5-	0	0	3 183	1,9	3 183	27	3,2
Totalt	11 598	100	6 143	1,5	11 598	100	3,7

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

² Ränta avser betald fast ränta i kontrakten.

³ Tillkommer en forwardstartande ränteswap på nominellt 200 Mkr med start 2026.



Värdet förändring derivat

Catena använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. Under året har vi bland annat ingått en ny swap med ett nominellt belopp på 129 Mdkk och en löptid på 5 år med start den 1 juli 2023. Under kvartalet ingick Catena en ny ränteswap i SEK på nominellt 500 Mkr med löptid på 8 år till en ränta på cirka 3 procent. Samtidigt förföll i kvartalet en befintlig swap uppgående till nominellt 500 Mkr.

På balansdagen uppgick det verkliga värdet av derivat, tillhörande nivå 2 i värderingshierarkin, till 520 Mkr (522), och värdet förändringen påverkade resultaträkningen med 14 Mkr (643).

Den gröna omställningen

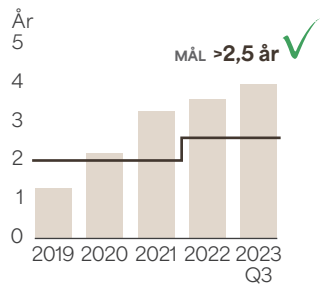
Catena arbetar målmedvetet för att anpassa verksamheten till bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. I maj 2021 etablerades ett finansieringsramverk för gröna obligationer. Syftet är att locka

finansiering till investeringar i fastigheter och projekt som främjar miljö- och klimatomställning. På balansdagen uppgick den gröna delen av låneportföljen till 44 procent och till senast 2025 ska minst 50 procent vara klassificerad som grön finansiering.

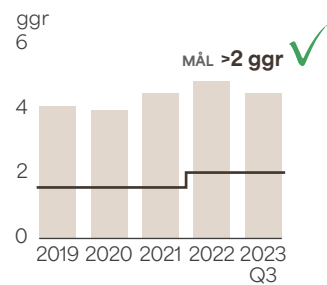
Mer information finns att läsa i vår investerarrapport som varje år uppdateras och publiceras på vår webbplats.

FINANSIELLA MÅL

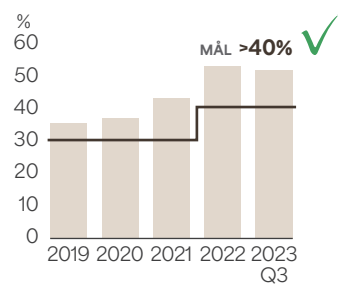
Genomsnittlig kapitalbindning



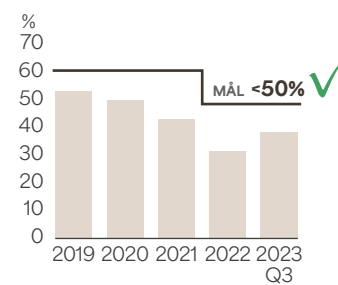
Räntetäckningsgrad



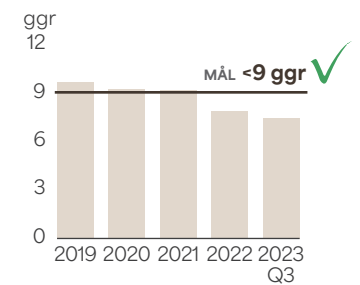
Soliditet



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA (R12)*



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

Catenas fastighet Egeskovvej 20 i Horsens - en del av vårt danska fastighetsbestånd.



Marknadsutveckling

Utvecklingen för logistikfastigheter

Drivkrafterna för logistikfastigheter har sin grund i globala megatrender som har resulterat i en mer komplex men också en mer flexibel leveranskedja. Den tekniska utvecklingen har möjliggjort ett nytt konsumtionsbeteende som skapat behov av nya sätt att lagra och sälja produkter vidare. Sedan 2006 har den digitala handeln ökat från 14 Mdkr till 136 Mdkr 2022 och idag står den digitala handeln för cirka 15 procent av den totala detaljhandeln. Under 2022 och första halvåret 2023 har försäljningsvolymen inom e-handel visserligen gått ner men antalet paketleveranser ökar, vilket tyder på att konsumtionen har riktat in sig på billigare varor. Demografin spelar också roll, där en allt större koncentration av människor på mindre ytor ökar behovet av ny och förbättrad varuförsörjning. Som en konsekvens av högre kapitalkostnader och en allt snävare arbetsmarknad har fokus på effektiva lagerhållningsmetoder ökat dramatiskt. Investeringar i, och användning av robotiserade lager, har blivit allt vanligare och detta adderar till det totala värdet av logistikfastighetens betydelse i samhället. Vi upplever också att geopolitiska risker omprioriterar läget för företagets produktion och lagerhållning. Slutligen har kundens behov av hållbara och energieffektiva lösningar blivit viktigare än någonsin vilket initialt krymper stocken av tillgängliga och tillräckligt moderna logistikytor. Sammantaget bedömer vi att den långsiktiga efterfrågan på logistikytor kommer vara fortsatt god.

Makroutveckling

Catena påverkas av den ekonomiska utvecklingen i samhället i stort och är beroende av kapitalmarknaden. I kölvattnet av pandemin, krigsutbrottet i Ukraina och allt större osäkerhet om det geopolitiska lägets långsiktiga effekter brottas nu företag och hushåll med inflationstryck och recessionsrisker.

Centralbanker i utvecklade länder visar tecken på en mera avvaktande hållning över eventuella justeringar av styrräntan. I Sverige uppmättes KPI på årsbasis till 6,5 procent i september

och till 1,4 procent för Danmark i september. Prisutvecklingen har varit i en nedåtgående trend sedan årsskiftet, dock är det fortfarande en osäkerhet kopplad till utvecklingen framåtriktad. Under det tredje kvartalet har långa räntor pressats upp på förnyad oro för ett uthålligt inflationstryck. Samtidigt har kreditspreadar på obligationer kommit ner generellt även om det varierar stort mellan bolagen och osäkerheten bidrar till trendutvecklingen. För Catena kan marknadsläget utgöra en möjlighet att kapitalisera givet att lönsamheten bedöms ge en tillräcklig säkerhetsmarginal.

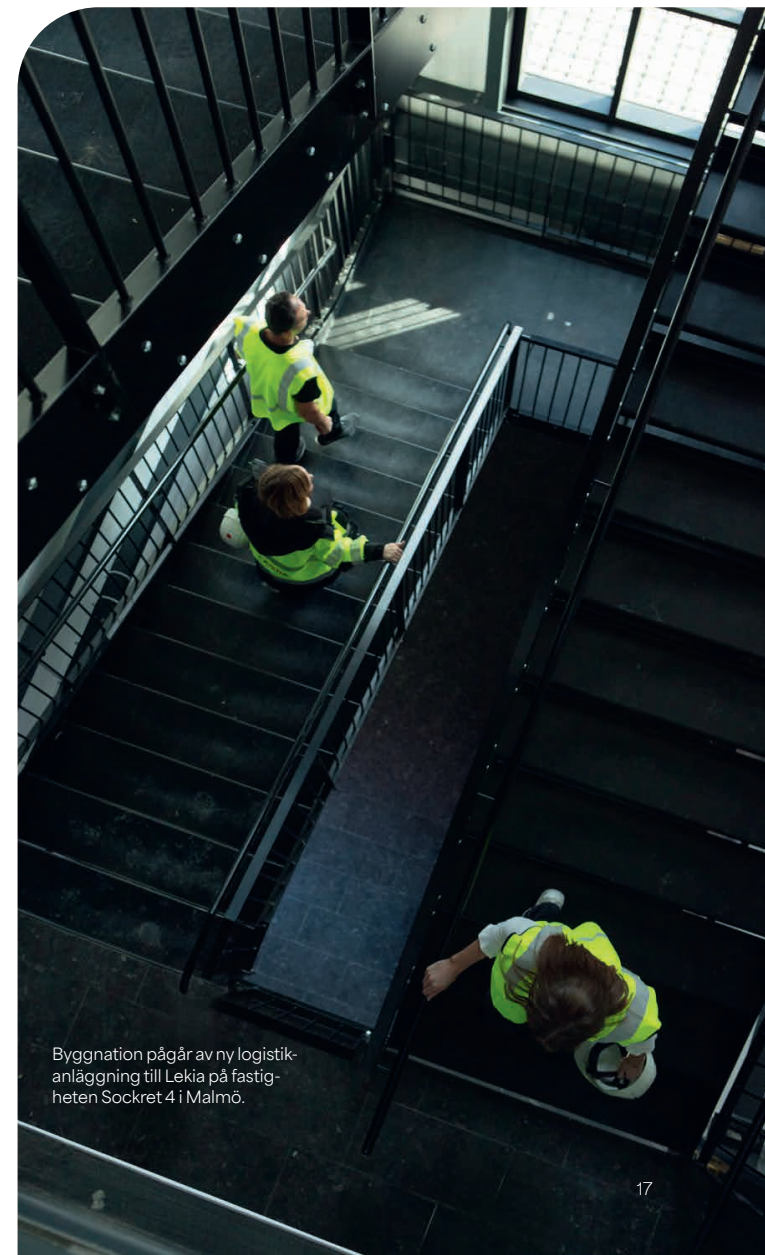


Finansiella rapporter

Koncernens resultat i sammandrag

Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
Hysesintäkter	452	390	1 343	1 150	1 738	1 544
Fastighetskostnader	-87	-84	-255	-239	-341	-324
Driftsöverskott	365	306	1 088	911	1 397	1 220
Central administration	-11	-12	-36	-31	-49	-44
Övriga rörelseintäkter	3	1	4	2	4	2
Andel i resultat från intresseföretag	1	-	37	-2	39	-
Finansiella intäkter	10	17	29	22	39	33
Finansiella kostnader	-100	-60	-267	-171	-341	-247
Finansiella kostnader avseende leasingkuld	-2	-3	-6	-8	-8	-10
Förvaltningsresultat	266	249	849	723	1 081	954
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	48	-	100	-	100
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-46	-123	-603	1 130	-969	765
Värdeförändringar derivat	46	122	14	643	-4	626
Resultat före skatt	266	296	260	2 596	108	2 445
Periodens skatt	-61	-23	-89	-463	-75	-449
Periodens resultat	205	273	171	2 133	33	1 996
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	-17	8	30	22	41	32
Periodens totalresultat	188	281	201	2 155	74	2 028
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	188	281	201	2 155	74	2 028
Nyckeltal						
Eget kapital, kr per aktie	330,47	335,06	330,47	335,06	330,47	334,71
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, kr	367,75	375,58	367,75	375,58	367,75	371,39
Periodens resultat, kr per aktie ¹	4,11	6,32	3,42	48,56	0,67	44,68
Antal utestående aktier, miljoner	49,9	45,3	49,9	45,3	49,9	49,9

¹ Före och efter utspädning.



Byggnation pågår av ny logistik-
anläggning till Lekia på fastig-
heten Sockret 4 i Malmö.

Koncernens balansräkning i sammandrag			
Mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	461	461	461
Förvaltningsfastigheter	29 272	26 667	27 219
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Nyttjanderättstillgångar	275	274	275
Finansiella anläggningstillgångar	808	743	729
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	357	360	353
Likvida medel	906	1 458	2 167
Summa tillgångar	32 081	29 965	31 206
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 486	15 195	16 697
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	9 173	7 397	7 806
Uppskjuten skatteskuld	2 841	2 821	2 796
Leasingskuld	273	272	272
Övriga långfristiga skulder	1	1	1
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 425	3 479	2 976
Övriga kortfristiga skulder	882	800	658
Summa eget kapital och skulder	32 081	29 965	31 206

Uppskjutna skatter presenteras netto per skattejurisdiktion.
Justering av presentation har gjorts för Q3 2022.

Koncernens kassaflöde i sammandrag			
Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Resultat före skatt	260	2 596	2 445
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	550	-1 853	-1 512
Betald skatt	-28	-36	-45
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	782	707	888
Förändring av rörelsefordringar	22	44	120
Förändring av rörelseskulder	-11	185	233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	793	936	1 241
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-481	-917	-1 169
Avyttring av verksamheter	4	655	655
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 463	-1 140	-1 558
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	129	132
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-1
Förändring av finansiella tillgångar	-11	-26	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 951	-1 299	-1 953
Nyemission	-	2 148	3 777
Förändring av lån	102	-1 163	-1 544
Utbetald utdelning	-206	-181	-363
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-104	804	1 870
Periodens kassaflöde	-1 262	441	1 158
Likvida medel vid periodens början	2 167	993	993
Kursdifferens i likvida medel	1	24	16
Likvida medel vid periodens slut	906	1 458	2 167

Förändring i eget kapital i sammandrag			
Mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Ingående balans	16 697	11 255	11 255
Periodens totalresultat	201	2 155	2 028
Lämnad utdelning aktieägare	-412	-363	-363
Nyemission	-	2 148	3 777
Utgående balans	16 486	15 195	16 697

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Nettoomsättning	57	47	64
Kostnad för utförda tjänster	-95	-79	-111
Rörelseresultat	-38	-32	-47
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	346	837	885
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	135
Räntekostnader och liknande kostnader	-93	-100	-121
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	215	705	852
Skatt på periodens resultat	-45	-145	-190
Periodens totalresultat	170	560	662

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

Balansräkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	3 235	3 237	3 237
Långfristiga fordringar	529	31	533
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	9 242	6 837	7 295
Fordringar på intresseföretag	2	10	16
Kortfristiga fordringar	29	13	15
Likvida medel	870	1 423	2 149
Summa tillgångar	13 909	11 553	13 247
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 821	6 332	8 063
Obeskattade reserver	34	34	34
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	107	102	104
Räntebärande skulder	1 647	878	1 750
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	-	614	30
Skulder till koncernföretag	4 026	3 359	3 222
Övriga kortfristiga skulder	274	234	44
Summa eget kapital och skulder	13 909	11 553	13 247

Aktie och ägare

Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm - Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 29 september 2023 var 380,00 kronor mot stängningskursen den 30 december 2022 som var 388,60 kronor, vilket innebär att aktiekursen minskat med 2,2 procent under perioden. Catena-aktien har som högst under perioden handlats till 469,40 kronor och som lägst till 350,20 kronor. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

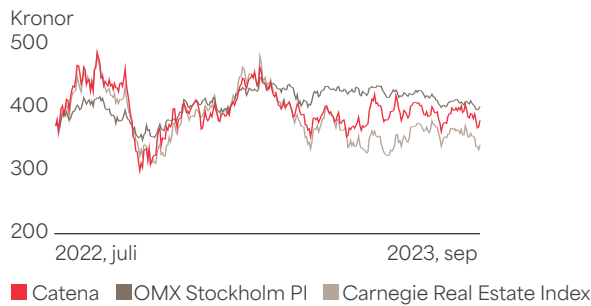
Per 30 september 2023 har Catena 16 561 registrerade aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 49 884 384 stycken.

Utdelningspolicy

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

På årsstämman den 27 april 2023 beslutades att utdelning ska lämnas med 8,26 kr per aktie uppdelat på två tillfällen om vardera 4,13 kr per aktie. Under perioden har första delen om 206 Mkr utbetalats.

Kursutveckling 2022-07-01-2023-09-30



Ägarstruktur per 2023-09-30, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	22,5
WDPNV/SA	5 026	10,1
Länsförsäkringar Fonder	2 438	4,9
PGGM Pensioenfonds	2 240	4,5
Vanguard	1 409	2,8
SEB Fonder	1 376	2,8
BlackRock	1 134	2,3
Fjärde AP-fonden	1 098	2,2
Gustaf Hermelin	1 064	2,1
Columbia Threadneedle	1 015	2,0
Cohen & Steers	944	1,9
AFA Försäkring	888	1,8
Norges Bank	842	1,7
Handelsbanken Fonder	609	1,2
AXA	603	1,2
Övriga aktieägare	17 977	36,0
Totalt	49 884	100,0

Fastigheten Logistiken 3 i Umeå.

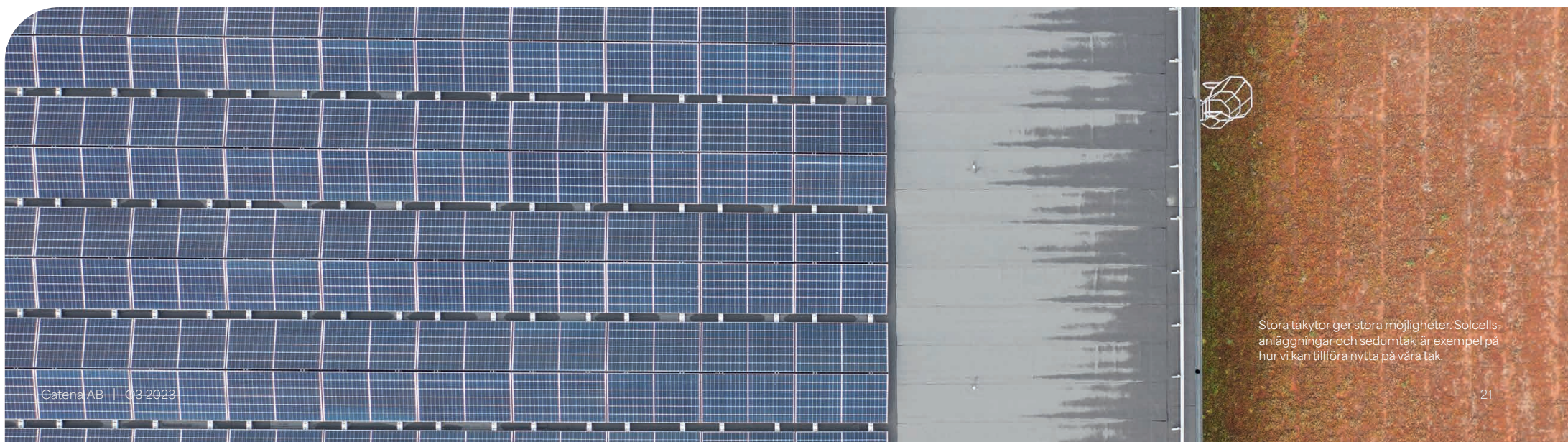


Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga								
Mkr	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec
Hysesintäkter	1815	1794	1777	1740	1551	1531	1508	1473
Fastighetskostnader	-359	-355	-352	-345	-320	-334	-329	-321
Driftsöverskott	1456	1439	1425	1395	1231	1197	1179	1152
Central administration	-47	-47	-47	-47	-39	-39	-39	-39
Andel i resultat från intresseföretag	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto	-398	-381	-350	-320	-280	-214	-206	-212
Tomträttsavgälder	-8	-8	-8	-8	-8	-11	-10	-10
Förvaltningsresultat	1003	1003	1020	1020	904	933	924	891
Periodens skatt	-206	-206	-210	-210	-186	-192	-190	-184
Periodens resultat	797	797	810	810	718	741	734	707
Nyckeltal								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	16,0	16,0	16,2	16,2	15,8	16,3	17,8	17,2
Antal utestående aktier, miljoner	49,9	49,9	49,9	49,9	45,3	45,3	41,2	41,2

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Denna uppställning ska inte likställas med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår. Därför 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 på balansdag med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.



Stora takytor ger stora möjligheter. Solcellsanläggningar och sedumtak är exempel på hur vi kan tillföra nytta på våra tak.

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.

Upplýsingar 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 11 598 Mkr (10 876) per den 30 september 2023, medan verkligt värde bedöms uppgå till 11 521 Mkr (10 791). 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 30 september 2023 till 520 Mkr (522). Värderingen tillhör nivå 2 i värderingshierarkin.

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

Helsingborg 26 oktober 2023
Catena AB

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Catena tillträder förvärvet av Bockasjö och genomför en riktad nyemission av aktier

Den 4 oktober 2023 pressmeddelade Catena att tillträde skett avseende förvärvet av fastighetsutvecklaren Bockasjö AB. Catena har samtidigt, med stöd av det bemyndigande som styrelsen erhöll vid årsstämman den 27 april 2023, genomfört en riktad nyemission av 328 094 aktier till säljarna av Bockasjö.

Catena påbörjar utveckling av Logistikposition Söderåsen

Den 10 oktober 2023 pressmeddelade Catena att detaljplan för Logistikposition Söderåsen vunnit laga kraft och att det 565 000 kvm stora området nu kan börja utvecklas.

Catenas valberedning inför årsstämman 2024

Den 13 oktober offentliggjordes att valberedningens ledamöter inför Catenas AB:s årsstämma 2024 nu har utsetts.



Nyckeltal, koncernen

→ För definitioner av nyckeltal, se sidan 25.

Nyckeltal ¹	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	1 343	1 150	1 738	1 544
Driftsöverskott, Mkr	1 088	911	1 397	1 220
Överskottsgrad, %	81,0	79,3	80,4	79,0
Hysesvärde, Mkr	1 884	1 603	1 884	1 645
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4	96,5	96,4	97,2
Belåningsgrad, %	36,5	35,3	36,5	31,7
Uthyrbar yta, tkvm	2 277	2 131	2 277	2 185
Hållbarhetsrelaterade				
Total energianvändning, kWh/kvm	72	78	86	105
Total energianvändning, MWh	162 990	167 042	180 881	212 775
Egenproducerad solenergi, MWh	6 111	5 712	7 123	6 724
Andel egenproducerad sol av total, %	4	3	4	3
Andel fossilfri energi, %	97	99	97	97
Installerad effekt solceller, kWp	10 653	10 152	10 653	10 152
Scope 1, ton CO ₂ e	341	394	465	518
Scope 2 market based, ton CO ₂ e	424	843	-538	145
Scope 2 location based, ton CO ₂ e	2 195	1 671	4 281	2 296
Scope 3 market based, ton CO ₂ e	13 660	23 231	22 127	31 996
Scope 3 location based, ton CO ₂ e	20 374	22 418	23 010	39 916
Totala utsläpp Scope 1, 2, 3, ton CO ₂ e (market-based)	14 425	24 468	22 054	32 659
Miljöcertifiering, % av total yta	37	24	37	25

Nyckeltal ¹	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
Finansiella				
Förvaltningsresultat, Mkr	849	723	1 081	954
Resultat före skatt, Mkr	260	2 596	108	2 445
Periodens resultat, Mkr	171	2 133	33	1 996
Balansomslutning, Mkr	32 081	29 965	32 081	31 206
Avkastning på eget kapital, %	1,0	16,1	0,2	14,3
Avkastning på totalt kapital, %	1,6	7,6	1,5	7,2
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,5	8,4	7,5	7,9
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr ³	7,6	7,9	7,6	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	5,2	4,2	4,9
Genomsnittlig ränta, %	3,7	2,7	3,7	3,0
Räntebindning, år	3,0	3,3	3,0	3,2
Kapitalbindning, år	4,0	3,3	4,0	3,6
Soliditet, %	51,4	50,7	51,4	53,5
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	52,6	52,0	52,6	54,8
Aktierelaterade				
Börskurs vid periodens slut, kr	380,00	331,00	380,00	388,60
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr ²	15,68	16,12	19,74	19,88
Eget kapital per aktie, kr	330,47	335,06	330,47	334,71
Förvaltningsresultat per aktie, kr ²	17,03	16,45	22,17	21,35
Resultat per aktie, kr ²	3,42	48,56	0,67	44,68
Antal utestående aktier, miljoner	49,9	45,3	49,9	49,9

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-sep		2022 jan-sep		2022 jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA						
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	824	16,51	699	15,92	936	20,94
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	18 345	367,75	17 032	375,58	18 527	371,39
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	17 695	354,72	16 443	362,58	17 886	358,54
EPRA NDV Avyttringsvärde	16 101	322,77	14 733	324,88	16 330	327,36
	2023 jan-sep		2022 jan-sep		2022 jan-dec	
	%		%		%	
EPRA NIY Direktavkastning	5,3		4,7		4,8	
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	5,5		4,9		5,0	
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	3,6		3,5		2,8	

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

Betyg och utmärkelser



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.

Logistikposition Tostarp, Helsingborg.



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.

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 fjärrvärmnät 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

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 oktober 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



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

2024-02-22 Bokslutskommuniké 2023
2024-04-25 Årsstämma 2024
2024-04-25 Delårsrapport januari-mars 2024

Kvartalspresentation

Presentation av Catenas delårsrapport för tredje kvartalet 2023 webbsänds den 27 oktober 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 finansärer. 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!



catena.se