



Delårsrapport januari - september 2025

Ett stabilt kvartal

- Hyresintäkterna ökade med 25 procent till 1 963 Mkr (1 566).
- Driftsöverskottet ökade med 28 procent till 1 633 Mkr (1 276).
- Förvaltningsresultatet ökade med 32 procent till 1 202 Mkr (911).
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 19,91 kr (16,78).
- EPRA Earnings per aktie uppgick till 18,93 kr (15,97).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 294 Mkr (13).
- Periodens resultat ökade till 1 128 Mkr (597) motsvarande ett resultat per aktie om 18,69 kr (10,99).
- EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie ökade till 437,95 kr (416,41).
- Totalt 58 procent av uthyrningsbar yta är miljöcertifierad, vilket motsvarar 1 815 tkvm.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Catena har förvärvat och tillträtt en logistik-anläggning i Jönköping med Elgiganten som hyresgäst till ett värde av 1 275 Mkr.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Fitch bekräftar Catenas kreditbetyg BBB med stabila utsikter.
- Catena justerar ett antal av bolagets mål i affärsplanen.

Catena i korthet

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

136 fastigheter

3 151 tkvm uthyrbar yta

43 873 Mkr fastighetsvärde

6,5 år genomsnittlig kontraktstid (WALE)

96,6% ekonomisk uthyrningsgrad

39,2% belåningsgrad

Vision värd att investera i

Sedan Catena valde inriktning mot logistikfastigheter 2013 har visionen varit tydlig - att länka 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.

Ett stabilt kvartal

Catena fortsätter att leverera tillväxt med kontrollerad risk. För kvartalet uppvisar Catena ett förvaltningsresultat som uppgick till 401 Mkr – en ökning med 32 procent i jämförelse med samma period förra året. Hyresintäkterna ökar med 24 procent och driftnettot med 22 procent.

Under årets tredje kvartal ser vi en upptrappad aktivitet på transaktionsmarknaden och kan konstatera att det finns en god tillgång på kapital för ett bolag som Catena. Med låg belåningsgrad och ett starkt kassaflöde är vi hela tiden redo att agera när rätt möjlighet uppstår.

Kvalitet och relation vinner i längden

I september tillträdde vi fastigheten Barnarps Kråkebo 1:49 i Torsviksområdet, Jönköping. Fastigheten har Elgiganten som hyresgäst och ligger granne med den 91 000 kvm stora anläggning som Catena uppförde för Elgiganten under 2024. Förvärvet ligger helt i linje med Catenas strategi – att skapa nära relationer med våra kunder som bygger på förtroende. Det är centralt att vi är en del av hyresgästernas vardag och förstår behoven de har för att vi ska kunna bidra med vår kunskap, implementera nya lösningar eller öppna upp för möjligheter att växa vidare och utvecklas tillsammans.

Fortfarande råder obalans mellan utbud och efterfrågan på den svenska logistikfastighetsmarknaden där vi ser höga regionala vakansgrader. Catenas starka position och

erbjudande står sig dock väl, inte minst märks det på projektsidan där vi nu ser ett ökat intresse för att göra affärer med en långsiktig fastighetsaktör. Vi upplever idag något fler dialoger kring nya projekt jämfört med årets första sex månader och även om processerna fortfarande tar längre tid kommer vi förr eller senare få avsättning för vår attraktiva markbank.

Vårt fokus är givetvis inte bara på nyproduktion, vi arbetar ständigt med att höja standarden och driftoptimera i den befintliga portföljen. Resultatet av det arbetet är den högkvalitativa fastighetsportfölj på attraktiva lägen som vi skapar över tid. Vårt långsiktiga perspektiv och proaktiva arbetssätt bidrar till Catenas starka intjäningsförmåga och innebär att vi kan erbjuda logistikanläggningar som motsvarar de krav som kunder och intressenter som vill ligga i framkant har.

Tydliga målsättningar

I den affärsplan som Catenas styrelse beslutat för 2026 justeras några av våra mål. Två nya företagsmål har fastställts – det första är att förvaltningsresultatet ska öka med en årlig sammansatt tillväxttakt om lägst 10 procent

per aktie sett över en femårsperiod och det andra är att bolaget ska generera en sammansatt årlig tillväxttakt om lägst 12 procent per aktie i substansvärde sett över en femårsperiod. En revidering av hållbarhetsmålen innebär bland annat att Catena ska visa nettonoll växthusgasutsläpp i samtliga scope till 2040 med ett delmål om minst 50 procent till 2030. De justerade målen sätter fokus på de värden vi vill skapa för ägare, kunder och samhälle.

Jag upplever ett stort engagemang hos Catenas medarbetare att fortsätta visa fina resultat och uppnå de mål vi har satt upp men också en imponerande vilja att ständigt överträffa förväntningar, utveckla oss som bolag och i förlängningen att även utveckla branschen. Det bådär gott för framtiden.

Helsingborg i oktober 2025
Jörgen Eriksson, VD



Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 25 procent till 1 963 Mkr (1 566), vilket motsvarar 869 kr/kvm (843). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 3,4 procent mot föregående år. Resterande intäktsökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner.

Fastighetskostnader

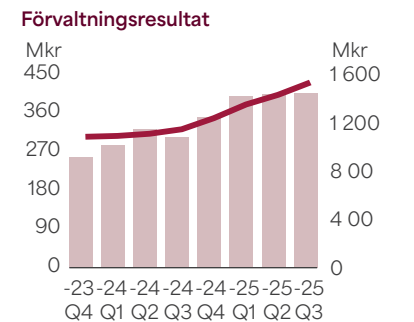
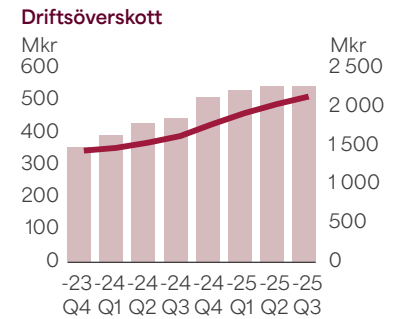
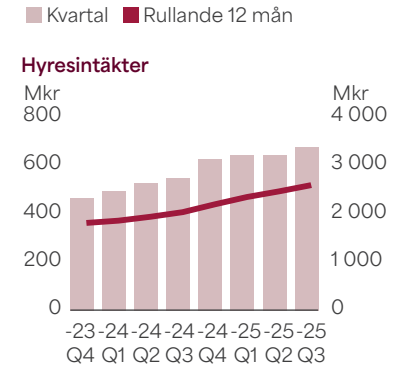
Fastighetskostnaderna uppgick till -330 Mkr (-290), vilket motsvarar 146 kr/kvm (156). I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna

med 13,6 procent. Den faktiska kostnadsökningen beror dels på en större fastighetsportfölj, men också på kostnader av engångskaraktär i samband med försäkringsärenden. Kostnaden per kvadratmeter minskar till följd av att tillkommande ytor genom förvärv och färdigställda projekt är mer yteffektiva och driftsoptimerade, samt att hyresgästerna står för merparten av kostnaderna.

Fastighetsportföljen har sedan årsskiftet ökat med 7 procent, motsvarande 210 436 kvm, i uthyrningsbar yta.

Finansnetto

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingsskuld uppgick till -415 Mkr (-336) under perioden. Räntekostnaderna har ökat i absoluta tal till följd av en större låneportfölj. Samtidigt har den relativa kostnaden minskat, tack vare lägre marginaler och sjunkande marknadsräntor. Under perioden har ränta uppgående till 29 Mkr (66) aktiverats i projekt. Samtidigt uppgick de finansiella intäkterna till 22 Mkr (44). De består till största delen av ränta på placeringar.



Fastigheten Broby 57:5 i Åstorp

Hyresintäkter regioner												
Mkr	2025, jul-sep		2024, jul-sep		2025, jan-sep		2024, jan-sep		Rullande 12 mån		2024, jan-dec	
	Intäkt	Varav vidare-fakturerat ¹	Intäkt	Varav vidare-fakturerat ¹	Intäkt	Varav vidare-fakturerat ¹	Intäkt	Varav vidare-fakturerat ¹	Intäkt	Varav vidare-fakturerat ¹	Intäkt	Varav vidare-fakturerat ¹
Sverige Syd	199	22	191	15	581	54	497	44	769	69	685	59
Sverige Väst	152	13	121	6	425	28	350	20	549	34	474	26
Sverige Öst	203	17	194	13	606	48	588	44	804	64	786	60
Danmark	121	5	40	5	351	13	131	21	468	17	248	25
Totalt	675	57	546	39	1963	143	1566	129	2590	184	2193	170

¹ Vidarefakturerade kostnader.

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 291 Mkr till 1 202 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 32 procent. Under kvartalet har retroaktiv fastighetsskatt på cirka 20 Mkr vidarefakturerats som en följd av nya fastighetstaxeringar, vilket påverkar överskottsgraden negativt med 2,5 procentenheter.

De främsta anledningarna till det förbättrade förvaltningsresultatet är en kombination av förvärv och färdigställda projekt, lägre relativa finansieringskostnader samt effektivare drift genom optimering.

Periodens resultat uppgick till 1 128 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 297 Mkr (-4) och realiserade värdeförändringar uppgick till -3 Mkr (17). En kombination av förändringar i direktavkastning, hyra, vakans och projekt är anledningarna bakom de orealiserade värdeförändringarna. För mer information om värdering, se sidan 7.

Värdeförändringen på derivat uppgick till -76 Mkr (-132) och är en effekt av högre långa marknadsräntor.

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Driftsöverskott regioner						
Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Rullande 12 mån	2024 jan-dec
Sverige Syd	151	157	463	398	613	548
Sverige Väst	112	100	337	291	438	392
Sverige Öst	169	160	500	486	656	642
Danmark	116	32	333	101	439	207
Totalt	548	449	1633	1276	2146	1789

Kvartalsöversikt								
	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4
Hyresintäkter, Mkr	675	644	644	627	546	527	493	465
Driftsöverskott, Mkr	548	549	536	513	449	433	394	359
Överskottsgrad, %	81,2	85,3	83,3	81,8	82,3	82,0	80,0	77,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,5	96,5	96,7	96,8	96,2	95,6	96,6
Förvaltningsresultat, Mkr	401	403	398	350	303	323	285	258
Periodens resultat, Mkr	457	245	426	483	232	245	120	815
Avkastning på eget kapital, %	2,0	1,1	1,8	2,1	1,1	1,3	0,7	4,8
Soliditet, %	50,9	51,7	52,6	51,8	51,1	50,3	53,0	51,9
Börskurs vid periodens slut, kr	428,00	482,60	435,00	473,00	580,00	528,00	523,00	471,40
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	6,61	6,62	5,44	5,64	5,80	5,83	5,19	4,92
Resultat per aktie, kr	7,57	4,05	7,06	8,02	4,07	4,47	2,35	16,25
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	437,95	427,62	429,48	424,92	416,41	396,00	398,75	392,17

Kunder och fastighetsbestånd

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 458 stycken och har ett kontraktvärde om 2 236 Mkr, innehåller majoriteten av alla kontrakt indexklausuler som reglerar hyresnivån med motsvarande 100 procent av KPI. I Danmark, där kontrakten uppgår till 18 stycken och har ett kontraktvärde om 480 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 262 kunder (271) fördelade på 476

kontrakt (452). De tio största hyresgästerna stod för 55 procent (55) av intäkterna och fördelade sig över totalt 78 kontrakt (79), med en genomsnittlig kontraktstid om 8,1 år (8,2). Under perioden har Menigo flyttat in i den nybyggda fastigheten Dansered 1:69 i Landvetter och blir därmed en av Catenas tio största hyresgäster. Dessutom har samarbetet med Elgiganten utökats genom förvärvet av fastigheten Barnarps Kråkebo 1:49. Catenas tre största hyresgäster består av DSV, delvis statligt ägda DHL, och ICA som är ett av de ledande detaljhandelsföretagen. DSV blev Catenas största hyresgäst under fjolåret genom förvärven av tre större logistikanläggningar i Helsingborg, Landskrona och Horsens. Anläggningen i Landskrona är ett av Nordens största logistikcentrum och den i Horsens ett av Europas största. De tre största hyresgästerna har 39 enskilda kontrakt kopplade till 29 fastigheter, vilket ger en diversifierad hyresstruktur sett till den enskilda hyresgästen. Vakansrisken bedöms som liten då alternativet för att ersätta den större logistikinfrastruktur vi kan erbjuda är begränsade.

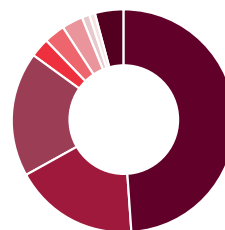
Fastigheter

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.

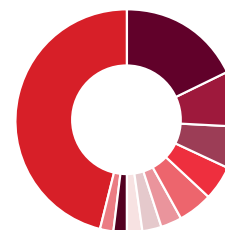
Löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2025	19	21	1
2026	192	249	9
2027	64	198	7
2028	52	245	9
2029	50	285	11
2030	30	219	8
2031+	69	1499	55
Totalt	476	2 716	100

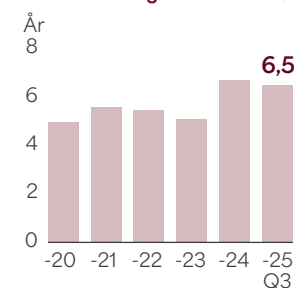
Hyresgäster per segment, kontraktvärde



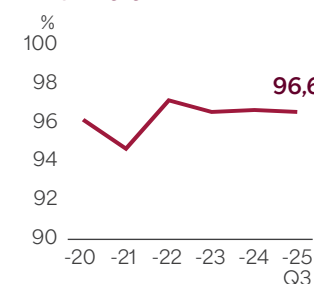
10 största hyresgästerna, kontraktvärde



Genomsnittlig kontraktstid (WALE)



Uthyrningsgrad



Värdering

Catenas förvaltningsfastigheter redovisas till ett verkligt värde om 43 873 Mkr (40 808). De realiserade värdeförändringarna uppgick under perioden till 297 Mkr (-4) och har uppstått som en effekt av förändringar i direktavkastningskrav, vakans, omförhandlade hyreskontrakt och projekt. Detta motsvarar 0,7 procent (-0,01) av totala portföljvärdet före justering. Under första kvartalet påverkades värdet negativt med anledning av lägre valutakurs i DKK. Kursen har under efterföljande kvartal vänt uppåt igen, dock ej till samma nivå som vid utgången av 2024.

Catenas fastigheter har per balansdagen värderats till ett vägt genomsnittligt direktavkastningskrav (exit yield) om 5,9 procent (5,9) att jämföras med EPRA NIY om 5,6 procent (5,5).

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

säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar av bolagets fastigheter. Under perioden har cirka 55 procent av fastighetsbeståndet värderats externt. Eftersom alla fastighetsvärderingar innehåller bedömningsfaktorer med olika grader av osäkerhet anges vanligen ett visst osäkerhetsintervall per fastighet som i ett samlat bestånd till stor del antas ta ut varandra, vilket även en jämförelse mellan de interna och externa värderingarna i Catenas bestånd visar.

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är exempelvis hyresutveckling och förändring av direktavkastningskravet. Driftskostnaderna är av avsevärt mindre påverkan då en ökning av dessa, till största del, vidarefaktureras till hyresgästen. För att belysa hur en förändring på +/-0,5 procentenheter för avkastningskrav och årlig hyresutveckling påverkar verkligt värde och belåningsgraden kan följande känslighetsanalys göras. Beräkningen ger en förenklad ögonblicksbild då en parameter sällan rör sig ensam.

Känslighetsanalys			
	Förändr. i %-enheter	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+0,5	-3 123	42
	-0,5	3 716	36
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 398	38
	-0,5	-1 351	41

Hyresvärde per region



- Sverige Syd, 29%
- Sverige Väst, 24%
- Sverige Öst, 30%
- Danmark, 17%

Totalt: 2 812 Mkr

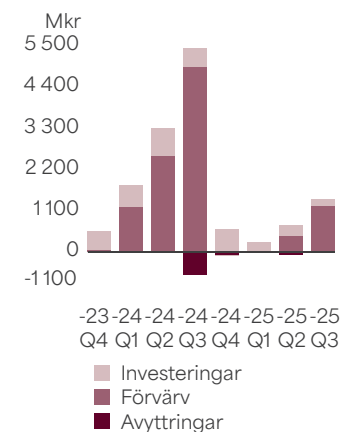
Fastighetsvärde per region



- Sverige Syd, 30%
- Sverige Väst, 23%
- Sverige Öst, 29%
- Danmark, 18%

Totalt: 43 873 Mkr

Förvärv, investeringar och avyttringar



Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter, st	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde förvaltning,		Verkligt värde pågående projekt*, Mkr	Verkligt värde byggrätter och mark, Mkr	Verkligt värde totalt, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
			Mkr	kr/kvm							
Sverige Syd	39	939	11 257	11 998	833	1 086	13 176	831	94	782	80
Sverige Väst	36	827	9 605	11 614	0	358	9 963	666	98	654	79
Sverige Öst	48	864	11 628	13 460	63	1 274	12 965	834	96	799	82
Danmark	13	521	7 714	14 795	0	55	7 769	481	100	481	95
Totalt	136	3 151	40 204	12 761	896	2 773	43 873	2 812	97	2 716	83

* Avser pågående projekt där det tillförs nya.

Transaktioner

Catena har under perioden förvärvat tre fastigheter, varav en markfastighet, till ett sammanlagt värde om 1 694 Mkr och sammanlagd uthyrningsbar yta om 137 650 kvm. I maj förvärvades Priorparken, belägen i Bröndby i Köpenhamnsregionen, med PostNord som hyresgäst. Under tredje kvartalet förvärvades en fastighet i Jönköping till ett värde om 1 275 Mkr. Fastigheten, som är drygt 112 000 kvm stor, är belägen vid E4:an i Torsvik industriområde strax söder om Jönköping och är fullt uttyrd till Elligiganten. Catena äger sedan tidigare flera andra fastigheter i samma område, bland annat den nybyggda logistikanläggning som Catena färdigställde åt samma hyresgäst under 2024. Markfastigheten som förvärvats under perioden ligger intill Logistikposition Söderåsen där Catena sedan tidigare äger mark som är under utveckling.

Catena har under perioden även genomfört försäljning av 3 mindre fastigheter till ett värde om 98 Mkr.

Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 769 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter har skett på Logistikposition Ramlösa i Helsingborg där den sista av tre logistikanläggningar om totalt cirka 75 000 kvm påbörjats.

Större investeringar har också skett på Mappen 4 i Linköping där Catena uppför en logistikanläggning till hyresgästen San Sac. Därutöver har arbete påbörjats med att uppföra en tillbyggnad åt Boozt på Norra Varalöv 31:11 i Ängelholm.

Fastighetsförvärv						
Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Priorparken 385	2025-05-31	Danmark	Bröndby	25 404	414	25
Barnarps Kråkebo 1:49	2025-09-01	Väst	Jönköping	112 246	1 275	84
Åstorp 112:88	2025-09-25	Syd	Åstorp	mark	5	0
Totalt				137 650	1 694	109

Fastighetsförsäljningar						
Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Lejonet 6	2025-03-31	Syd	Åstorp	1 985	7	0
Lejonet 7	2025-03-31	Syd	Åstorp	3 624	18	-2
Klarinetten 1	2025-04-30	Väst	Mölnadal	4 257	73	-1
Totalt				9 866	98	-3

Mkr	Q3 2025		Q3 2024	
	Verkligt värde	Antal fastigheter	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	41 558	137	30 872	132
Förvärv ¹	1 629	3	8 653	8
Nybyggnation ²	416		1 434	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta ²	14		47	
Investering i befintliga fastigheter, annat ²	207		113	
Hyresgästanpassningar ²	132		262	
Försäljningar	-98	-3	-591	-2
Omräkningsdifferenser	-282		22	
Fastighetsreglering mm	-	-1	-	1
Orealiserade värdeförändringar	297		-4	
Fastighetsbestånd vid periodens utgång	43 873	136	40 808	139
Totala investeringar	2 398		10 509	
Investeringar via förvärv av aktier	-1 624		-8 465	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	774		2 044	

¹ Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

² Varav aktiverad ränta 29 Mkr (66).

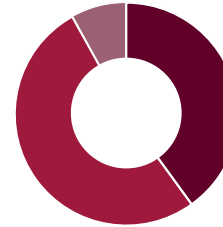
Fastighetsutveckling

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 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 4,5 miljoner kvm på attraktiva logistiklägen.

Andel detaljplanerad yta, markbank



- Detaljplanerad yta, 40%
- Pågående detaljplaneprocess, 52%
- Ej påbörjad, 8%

16,3 Mdkr
Potentiell investeringsvolym

1,6 miljoner kvm
Uppskattad uthyrningsbar yta



Kvalitetshöjande åtgärder i Kungälv

I samband med att Creative Technology Northern Europe ska flytta in i fastigheten Bulten 1 i Kungälv investerar Catena i anläggningen. Ett projekt som bland annat omfattar en helt ny lastgård, uppdatering av värmesystem för ökad energieffektivitet, byte till LED-belysning samt renovering av kontorsytor. Arbetet sker i nära samarbete med hyresgästen med stort fokus på sänkt förbrukning, minimering av byggavfall och återbruk. Exempelvis återbrukas samtliga glaspartier som berörs av projektet.

Förädling av befintliga fastigheter resulterar både i en höjd kvalitetsnivå och ökad intjäningsförmåga i beståndet.

Nyproduktion

Efterfrågan är större än utbudet av attraktiv mark för logistik och planprocesser är ofta förknippade med långa ledtider. Det här fenomenet synliggör värdet av Catenas markreserv och ger bolaget en unik konkurrensfördel.

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. Vi har ett evighetsperspektiv med vårt 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 kunderbjudandet och tillväxtpotentialerna, både för Catena och för våra hyresgäster.

Större pågående projekt ¹									
Kund	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat per Q3 2025, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart ²	
Nowaste Logistics	Vevaxeln 1 & Vipparmen 1	Helsingborg	75 000	67	950	812	35	Q4 2026	
San Sac	Mappen 4	Linköping	9 800	9	129	63	100	Q1 2026	
Boozt	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	5 850	6	89	21	100	Q2 2026	
Totalt pågående större projekt			90 650	82	1168	896			

¹ Mindre hyresgäst Anpassningar och projekt tillkommer utöver de större projekt som redovisas i tabellen.

² Ett projekt anses av Catena som färdigställt när vi erhåller slutbevis och/eller när hyresgäst erlägger första hyresbetalning.

Större möjliga projekt					
Område	Kommun	Total markyta, kvm	Ägarandel, %	Prognos byggklar mark	
Ägda/delägda (i urval)					
Stockholm Syd	Nykvarn/Södertälje	450 000	100	Omgående	
Logistikposition Sunnanå	Burlöv	120 000	100	Omgående	
Folkealeden	Eskilstuna	75 000	100	Omgående	
Gårdsten	Göteborg	47 000	100	Omgående	
Köpingegården	Helsingborg	42 000	100	Omgående	
Hyltena	Jönköping	50 000	100	Omgående	
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	30 000	100	Omgående	
Logistikposition Söderåsen	Bjuv	565 000	100	Omgående	
E-City Engelholm	Ängelholm	490 000	100	Q3 2026	
Örebro Syd	Örebro	920 000	50	Q3 2026	
Logistikposition Järna	Södertälje	950 000	50	Q1 2028	
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000	100	Q1 2029	

Catenas hållbarhetsarbete

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Catena har skrivit under Handslaget för biologisk mångfald och ekosystemtjänster i Göteborgsregionen - ett initiativ som samlar näringsliv, akademi och regionala aktörer för att stärka biologisk mångfald och främja hållbar utveckling i regionen.
- Under tredje kvartalet har sammanlagt fyra biodiversitetsprojekt genomförts i region Syd och Öst. I projekten har bland annat

klippta gräsmattor ersatts av ängsmark med plantering av inhemska ängsblommor.

- Hållbarhetschef Amanda Thynell deltar i panelamtal med tema "Hållbarhet och teknik i branschen - tung Expertpanel visar vägen", vid Förvaltarforum i Göteborg.
- Ytterligare drygt 190 000 kvm uthyrbar yta har miljöcertifierats, vilket visar på starkt engagemang i samtliga regioner. Vi fortsätter ta stora steg framåt mot målet om 100 procent miljöcertifierad yta.

Catenas väsentliga områden

Hållbarhet är en strategisk horisont som Catena verkar utifrån. 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. Hållbarhet är en komplex fråga där sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter hänger samman. Enligt Catenas uppdaterade dubbla väsentlighetsanalys är följande områden bedömda som väsentliga:

- Klimatförändringar
- Biologisk mångfald och ekosystem
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Den egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Påverkade samhällen
- Ansvarsfullt företagande

Samtliga väsentliga områden följs upp med kvantitativa eller kvalitativa mål.

Catenas hållbarhetsmål	2025 R12	2024	2023	2021 (basår)
Nettonoll växthusgasutsläpp 2030 ¹				
Scope 1, ton CO ₂ e (location based)	395	334	208	399
Scope 2, ton CO ₂ e (location based)	3 335	3 282	3 053	2 233
Scope 3, ton CO ₂ e (location based)	49 784 ²	62 679	23 797	19 591
100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad 2030	58 ³	46	39	15
Hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030, grönytefaktor ⁴				
Bebyggda fastigheter	-	0,35	0,39	0,42
Projektområden	-	2,20	1,99	1,49
Certifierade som GPTW > 85 procent ⁴	-	81	81	88

¹ Under 2024 justerades beräkningsmetoden fördelning av utsläpp i Scope 1 och 3. Samma metod har tillämpats retroaktivt för 2023, vilket påverkar utfallen i Scope 1 och 3.

² Minskning av utfall R12 Scope 3 jämfört med 2024 beror främst på minskad nybyggnationstakt.

³ Redovisar faktiskt siffra per balansdagen.

⁴ Grönytefaktor och GPTW redovisas per helår. För mer information, se vår årsredovisning för 2024.

Sammanfattning av tillämplighet och förenlighet enligt taxonomiförordningen	Q3 2025, Mkr	Tillämplighet, %	Förenlighet, %
Omsättning ¹	1 963	100	76
Capex ²	2 398	100	66
Opex ³	85	100	64

¹ Omfattar alla intäkter från ekonomiska aktiviteter kopplade till Catenas egna fastigheter.

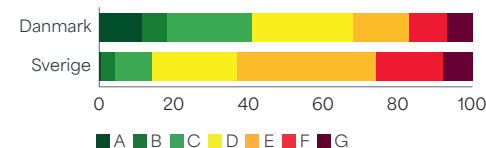
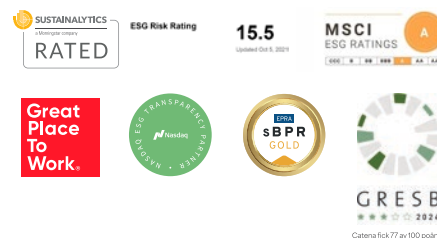
² Investeringar (Capex) avser aktiverade utgifter som höjer värdet på våra fastigheter, inklusive om-/tillbyggnader, förvärv och nybyggnation.

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

Energiklasser i fastighetsbeståndet	Sverige	Danmark
Kvm/LOA		
Energiklass A	1 147 371	422 173
Energiklass B	483 659	
Energiklass C	415 394	73 840
Energiklass D	341 226	
Energiklass E	124 113	
Energiklass F	36 104	
Energiklass G	54 446	
Saknas	26 839	25 404
Summa	2 629 152	521 417

Sveriges gränsvärden för energiklasser ger en högre andel byggnader i energiklasserna D, E och F samtidigt som Danmarks gränsvärden innebär att de har en större andel av byggnaderna i klass B, C och D.

Betyg och utmärkelser



	R12	2024	2023
Klimatförändringar¹			
Energiintensitet, kWh/kvm (normalårskorrigerad)	81	87	96
Fastigheter inkl kyllda ytor, kWh/kvm	143	149	144
Fastigheter exkl kyllda ytor, kWh/kvm	55	60	77
Energiintensitet, kWh/kvm (faktisk)	84	87	96
varav faktisk uppvärmning, MWh	48 768	52 730	51 965
varav el och kyla, MWh	172 667	171 391	158 659
Antal laddpunkter, st ²	990	409	-
Totalt installerad effekt solceller, kWp ²	71 172	68 533	12 863
varav ägs av Catena	20 912	18 273	12 103
varav ägs av hyresgäst	50 260	50 260	760
Totalt installerad effekt batterier, kW ²	9 340	16 080	2 590
varav ägs av Catena	1 340	8 080	2 590
varav ägs av hyresgäst	8 000	8 000	-
Producerad förnyelsebar energi, MWh ³	36 505	9 810	7 934
Energieffektiviseringsprojekt, Tkr	221 101	257 525	118 787
Fastighetsförvaltning utsläpp, kg CO ₂ e/kvm (location based)	6,97	7,03	7,56
varav scope 1	0,12	0,11	0,07
varav scope 2	1,19	1,21	1,34
varav scope 3	5,65	5,72	6,15
Miljöcertifiering, % av hyresvärde ²	60,6	46,4	-
Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde ²	60,8	49,0	-
Biologisk mångfald			
Andel yta kartlagd med ekologirapport, %	41,6	36,4	39,7
Antal genomförda projekt med fokus biologisk mångfald, st	6	5	7
Andel yta med genomförda biodiversitetsprojekt, %	16,1	11,0	8,2
Resursanvändning och cirkulär ekonomi			
Projektutveckling - genomsnitt (rullande 6 senaste färdigställda) a1-a5 ²	227	227	-
Den egna arbetskraften¹			
Sjukfrånvaro, %	2,8	1,6	2,3
Jämställdhet kvinnor/män ²	42/58	42/58	35/65
Personalomsättning, %	6,8	10,3	9,1

¹ Energirelaterade nyckeltal, egen arbetskraft och ansvarsfullt företagande redovisas med en månads eftersläpning.

² Redovisar faktisk siffra per balansdagen.

³ Ökning beror på ny datatäckning för Mossvej 27-29, som producerat 23 MWh under året.

⁴ Skadad person är egen personal/entreprenör/övrig person. Allvarlig arbetsolycka följer Arbetsmiljöverkets definition.

⁵ Ökning av antal i R12 beror på förbättrad uppföljningsrutin under 2024 och 2025.

	R12	2024	2023
Arbetstagare i värdekedjan			
Genomförda platskontroller ²	1	-	-
Ansvarsfullt företagande^{1,4,5}			
Antal arbetsrelaterade tillbud och olyckor	30	18	-
varav tillbud	23	15	-
varav olyckor	7	1	-
varav allvarliga olyckor	-	2	-
varav dödsfall	-	-	-

Miljöer som ökar attraktivitet och motståndskraft

På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö har Catena omvandlat en 3 000 kvm grusplan till en blomstrande parkmiljö. I området har bärande träd och buskar planterats, som äppelträd, skogslindar, rosenapel och fläderbuskar, tillsammans med perenner som bolltistlar, oktoberaster och vinbär. Syftet är att gynna fåglar, bin, fjärilar och andra pollinatörer för att stärka lokal biologisk mångfald och öka platsens motståndskraft mot klimatförändringar. Växtligheten bidrar både till att sänka temperaturen under varma sommardagar och fördröja vatten vid plötsliga skyfall och annan nederbörd. Satsningen innebär samtidigt en mer attraktiv och trivsam miljö för hyresgästerna, där naturen integreras i vardagen.

Projektet är en tydlig del av Catenas mål att till 2030 nå ett nettopositivt bestånd vad gäller biodiversitet.

Finansiering

Finansiell position - en sammanställning

	2025-09-30	Finanspolicy	2024-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	17 845		16 944
Andel grön finansiering, %	76,1	>50	70,8
Soliditet, %	50,9	>40	51,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	>2,0	3,6
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,8	<9	7,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,6	>2,5	5,2
Kreditrating	BBB	Lägst IG	BBB
Belåningsgrad, %	39,2	<50	38,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4		2,6
Räntesäkringsgrad, %	59,1		61,0
Snittränta, %	3,2		3,4
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	3 378		3 740

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 långsiktig 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.

Catenas kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Utsikter
Fitch Ratings	BBB	Stabila

Marknadsläget

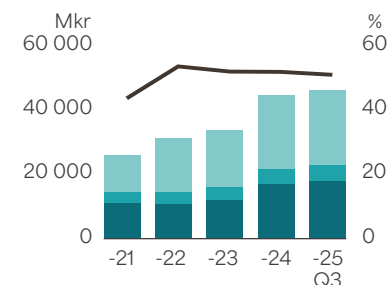
Under tredje kvartalet har marknaden fortsatt att präglas av det instabila geopolitiska läget. I Sverige genomförde centralbanken ytterligare en sänkning av styrräntan under tredje kvartalet till 1,75 procent, vilket bedöms vara den nivå styrräntan kommer att ligga kvar på för en tid framöver. Den europeiska central-

Finansieringskällor



- Banklån, 40%
- Danske Realkredit obligationer, 22%
- MTN icke säkerställda obligationer, 23%
- SFF säkerställda obligationer, 10%
- Certifikat, 5%

Kapitalstruktur



- Eget kapital
- Övriga skulder
- Räntebärande skulder
- Soliditet, %

banken lämnade sin styrränta oförändrad på 2,00 procent under det tredje kvartalet.

Aktiviteten på kapitalmarknaderna har varit hög under kvartalet och bolag med starka kassaflöden, transparenta strukturer och hållbara

affärsmodeller har sett god tillgång till finansiering till relativt sett lägre priser. Vi ser därmed fortsatt möjlighet att balansera investeringar med kapitalstrukturförbättringar i linje med bolagets strategi.

Utestående obligationer (icke säkerställd MTN)

Mkr	Räntevillkor, %	Löptid, år	Förfall, årtal	Re-offer, % ¹
300	1,90+Stibor 3M	2,5	2026	
700	1,50+Stibor 3M	4	2028	
350	1,90+Stibor 3M	2	2026	0,90+Stibor 3M
300	4,810	2,5	2026	
500	1,00+Stibor 3M	3	2027	
500	1,35+Stibor 3M	5	2029	
500	0,95+Stibor 3M	3	2028	
300	1,00+Stibor 3M	3	2028	
300	3,06	3	2028	
400	1,35+Stibor 3M	5	2030	

¹ Re-offer avser den yield till löptid som fastställdes vid emissionstillfället, baserat på den kurs till vilken obligationen erbjöds investerare på primärmarknaden.

Finansiering

Under det tredje kvartalet ökade Catenas externa låneportfölj med 1 116 Mkr till följd av nya obligationer samt ökad volym certifikatsupplåning.

På balansdagen uppgick belåningsgraden till 39,2 procent och säkerställd skuld uppgick till 72 procent av låneportföljen, vilket motsvarar en säkerställd belåningsgrad om 27,8 procent. Värdet av obelånade tillgångar uppgick till knappt 4 gånger den icke säkerställda skulden exkluderat värdet på mark.

Under föregående kvartal uppdaterade Catena grundprospektet för sitt MTN-program för upplåning på den nordiska kapitalmarkna-

den. Samtidigt har rambeloppet i programmet höjts från tidigare fem till åtta miljarder kronor.

Utöver Catenas egna MTN-program finns en möjlighet att låna säkerställd kapitalmarknadsfinansiering genom Svensk Fastighets-Finansiering (SFF). SFF innehar en kreditrating motsvarande BBB+ från NCR. Läs mer på Svenskfastighetsfinansiering.se.

Likviditet

På balansdagen uppgick likvida medel inklusive outnyttjade lånelöften till 3 378 Mkr, och utöver det en checkkredit uppgående till 200 Mkr. Catena strävar efter att upprätthålla en tillräcklig likviditet, inkluderat ett fritt kassa-

flöde motsvarande 12 månader för att täcka kommande låneförfall under samma period. Därtill säkerställer Catena att det alltid finns outnyttjade lånelöften för att täcka utestående företagscertifikat.

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 Mdkr varav 71 procent består av kapitalmarknadsfinansiering. Den genomsnittliga kapitalbindningen på balansdagen var 4,6 år (5,2). För att uppnå önskad räntefallostruk-

tur och därmed hantera ränterisken arbetar Catena både med fasträntelån och räntederivat. Vid periodens slut uppgick fasträntelånen inklusive ränteswapar till 59 procent av totala räntebärande skulder, vilket minskar effekten av förändrade korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 2,4 år (2,7).

Räntekänslighetsanalys

Marknadsränta (Stibor, Cibor), procentenheter	+1%	-1%
Räntekostnad + ökning/- minskning, Mkr	+64	-64

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym	Nyttjat	Outnyttjat	Andel nyttjat, %
0-1	2 147	2 147	0	12
1-2	6 122	4 122	2 000	23
2-3	4 851	4 101	750	23
3-4	2 757	2 757	0	16
4-5	400	400	0	2
5-	4 318	4 318	0	24
Totalt	20 595	17 845	2 750	100

Räntebindning¹

År	Lån		Derivat ^{2,3}		Räntebindningsstruktur		
	Mkr	Andel, %	Mkr	Fastränta, %	Mkr	Andel, %	Ränta, %
0-1	17 660	99	550	1,2	8 991	50	3,2
1-2	0	0	822	0,7	822	5	1,9
2-3	185	1	1 042	1,1	1 227	7	2,8
3-4	0	0	1 461	2,2	1 461	8	3,3
4-5	0	0	1 894	1,9	1 894	11	3,0
5-	0	0	3 450	2,4	3 450	19	3,5
Totalt	17 845	100	9 219	1,9	17 845	100	3,2

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, ej medräknad, forwardstartande ränteswap, på nominellt 200 Mkr med start 2026.



Derivat

På balansdagen uppgick det verkliga värdet av derivat, tillhörande nivå 2 i värderingshierarkin, till 84 Mkr (76), och värdeförändringen påverkade resultaträkningen med -76 Mkr (-132).

Valutaexponering

Catena har genom sin verksamhet i Danmark exponering mot danska kronor. Under perio-

den uppgick intäkterna i Danmark till cirka 18 procent av de totala hyresintäkterna. Den huvudsakliga exponeringen ligger i nettotillgångar i danska kronor vilket påverkas av förändringar i valutakursen. På balansdagen uppgick nettotillgångar i utländsk valuta till 2 883 MDkk, varav 13 procent var säkrad. Valutaexponeringen bedöms löpande av styrelse och ledning.

Den gröna omställningen

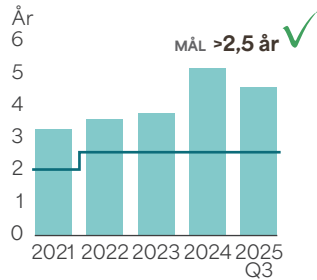
Catena arbetar målmedvetet för att anpassa verksamheten till bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. Under 2024 uppdaterade Catena sitt gröna finansieringsramverk med influenser från de senaste EU-direktiven. Syftet är att uppmuntra finansiering till investeringar i fastigheter och projekt som främjar miljö- och kli-

matomställning. På balansdagen uppgick den gröna delen av låneportföljen till 76,1 procent vilket innebär att Catena har uppnått målet om att ha minst 50 procent grön finansiering till 2025.

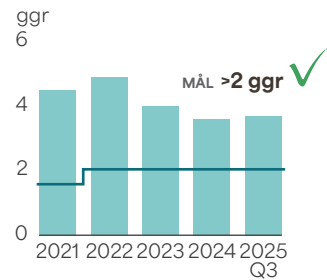
Mer information finns att läsa i vår investerarrapport som varje år uppdateras och publiceras på vår webbplats.

FINANSIELLA MÅL

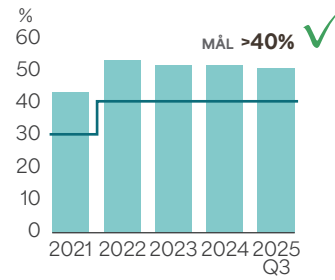
Genomsnittlig kapitalbindning



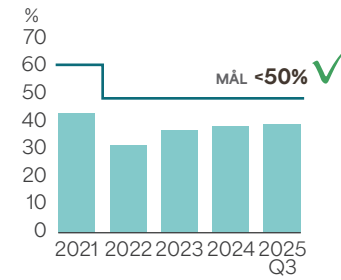
Räntetäckningsgrad



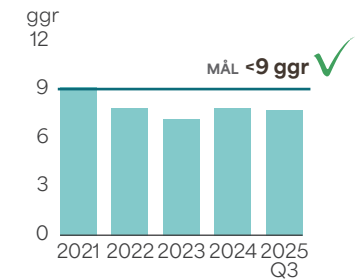
Soliditet



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA (R12)



Blommor vid Logistikposition Landvetter

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. Teknisk utveckling har möjliggjort ett nytt konsumtionsbeteende som skapar behov av nya sätt att lagra och sälja produkter vidare.

Transaktionsvolymen för industrisegmentet uppgick under årets tre första kvartal till 32 miljarder, vilket står för drygt 31 procent av den totala transaktionsvolymen. Andelen utländska investerare ökar, inom industri- och logistikfastigheter har andelen stigit till 22 procent mot det tioåriga snittet på cirka 18 procent. Primeyielderna har sjunkit något under tredje kvartalet. I övrigt blir det mer och mer segregerat då skillnaden på bra logistikläge med långa avtal och övrig logistik blir större.

Makroutveckling

Efter en serie räntesänkningar under det senaste året har centralbankerna nu kommunicerat en mer avvaktande hållning framöver. Riksbanken sänkte dock ytterligare i september och lämnade styrräntan på 1,75 procent, medan Europeiska centralbanken beslutade att lämna styrräntan oförändrad på 2,00 procent vid sina möten i juli och september. Femåriga swapräntor har rört sig något uppåt under kvartalet, per utgången av september noterades femåriga swapräntor till 2,35 procent i Sverige och 2,50 procent i Danmark.

Geopolitiska och handelspolitiska faktorer fortsätter att påverka det makroekonomiska klimatet. USA:s tilltagande protektionism och ökade användning av riktade handelstullar

gentemot såväl Kina som EU skapar nya osäkerheter kring leverantörskedjor och investeringar, särskilt inom kapitalintensiva sektorer. Samtidigt bidrar Europas inrikespolitiska fragmentering till en försiktigare investeringsvilja bland internationella aktörer.

På kapitalmarknaden har ett ökat flöde noterats under kvartalet. Bolag med stabila intäktsslöden, god transparens och tydlig affärsmodell har fortsatt god tillgång till såväl

obligations- som bankfinansiering.

Omfattande regulatoriska reformer – inklusive föreslagna justeringar av Omnibus-paketet och EU:s hållbarhetsregler leder till en förenkling som kan komma att underlätta för vissa bolag och sektorer att fokusera resurser. För fastighetssektorn, där kapitalintensitet och långsiktighet är centrala faktorer, skulle detta på sikt kunna bidra till mer effektiva kapitalflöden och lägre trösklar för investeringar.

Mot denna bakgrund ser Catena fortsatt goda möjligheter att agera långsiktigt, genom selektiva investeringar, nära investerarrelationer och genom att fortsätta utveckla vårt erbjudande och vårt fastighetsbestånd i enlighet med bolagets affärsidé och strategi.

Källa statistiska uppgifter: CBRE.



Med sina 315 000 kvm är fastigheten Mossvej 27-29 i Horsens, Danmark en av de största logistikfastigheterna i världen

Finansiella rapporter

Koncernens resultat i sammandrag

Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Rullande 12 mån	2024 jan-dec
Hysesintäkter	675	546	1963	1566	2 590	2 193
Fastighetskostnader	-127	-97	-330	-290	-444	-404
Driftsöverskott	548	449	1633	1276	2 146	1 789
Central administration	-14	-15	-41	-41	-58	-58
Övriga rörelseintäkter	4	-	11	2	14	5
Andel i resultat från intresseföretag	-	-28	-2	-28	-5	-31
Finansiella intäkter	9	15	22	44	35	57
Finansiella kostnader	-144	-116	-415	-336	-572	-493
Finansiella kostnader avseende leasingsskuld	-2	-2	-6	-6	-8	-8
Förvaltningsresultat	401	303	1 202	911	1 552	1 261
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	17	-3	17	-3	17
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	123	157	297	-4	415	114
Värdeförändringar derivat	53	-154	-76	-132	8	-48
Resultat före skatt	577	323	1 420	792	1 972	1 344
Periodens skatt	-120	-91	-292	-195	-361	-264
Periodens resultat	457	232	1 128	597	1 611	1 080
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	-7	-60	-139	-26	-93	20
Periodens totalresultat	450	172	989	571	1 518	1 100
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	450	172	989	571	1 518	1 100
Nyckeltal						
Eget kapital, kr per aktie	390,08	374,31	390,08	374,31	390,08	382,69
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	437,95	416,41	437,95	416,41	437,95	424,92
Periodens resultat, kr per aktie ¹	7,57	4,07	18,69	10,99	26,70	19,36
Antal utestående aktier, miljoner	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4

¹ Före och efter utspädning.



Koncernens balansräkning i sammandrag			
Mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	582	582	582
Förvaltningsfastigheter	43 873	40 808	41 558
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Nyttjanderättstillgångar	277	282	277
Finansiella anläggningstillgångar	469	511	635
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	453	434	543
Likvida medel	628	1 578	990
Summa tillgångar	46 283	44 196	44 586
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	23 545	22 593	23 099
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15 548	16 047	16 404
Uppskjuten skatteskuld	3 528	3 199	3 290
Leasingskuld	275	275	275
Övriga långfristiga skulder	32	35	32
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 297	889	540
Övriga kortfristiga skulder	1 058	1 158	946
Summa eget kapital och skulder	46 283	44 196	44 586

Koncernens kassaflöde i sammandrag			
Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Resultat före skatt	1 420	792	1 344
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-216	147	-52
Betald skatt	-77	-24	-37
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	1 127	915	1 255
Förändring av rörelsefordringar och lager	92	52	12
Förändring av rörelseskulder	-152	-15	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 067	952	1 287
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-614	-1 962	-1 995
Avyttring av verksamheter	73	191	229
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-774	-2 044	-2 649
Förändring av finansiella tillgångar	81	45	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 234	-3 770	-4 415
Nyemission	-	5 098	5 098
Förändring av lån	82	-900	-922
Utbetald utdelning	-272	-233	-490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190	3 965	3 686
Periodens kassaflöde	-357	1 147	558
Likvida medel vid periodens början	990	430	430
Kursdifferens i likvida medel	-5	1	2
Likvida medel vid periodens slut	628	1 578	990

Förändring i eget kapital i sammandrag			
Mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Ingående balans	23 099	17 391	17 391
Periodens totalresultat	989	571	1 100
Lämnad utdelning aktieägare	-543	-467	-490
Nyemission	-	5 098	5 098
Utgående balans	23 545	22 593	23 099

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, moderbolaget			
Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Nettoomsättning	71	68	88
Kostnad för utförda tjänster	-107	-103	-138
Rörelseresultat	-36	-35	-50
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	595	541	990
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	155
Räntekostnader och liknande kostnader	-370	-296	-458
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	189	210	637
Skatt på periodens resultat	-39	-43	-91
Periodens totalresultat	150	167	546

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

Balansräkning i sammandrag, moderbolaget			
Mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	3 235	3 235	3 235
Fordringar på koncernföretag	128	-	133
Långfristiga fordringar	93	100	185
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	20 511	17 487	18 287
Fordringar på intresseföretag	10	-	9
Kortfristiga fordringar	32	47	34
Likvida medel	483	1 353	861
Summa tillgångar	24 493	22 223	22 745
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 632	12 671	13 025
Obeskattade reserver	17	17	17
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	18	4	36
Räntebärande skulder	5 057	3 654	4 271
Skulder till koncernföretag	578		584
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	960	370	376
Skulder till koncernföretag	4 853	5 152	4 371
Skulder till intresseföretag	-	13	-
Övriga kortfristiga skulder	378	342	65
Summa eget kapital och skulder	24 493	22 223	22 745

Aktie och ägare

Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm - Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 30 september 2025 var 428,00 kronor mot stängningskursen den 30 december 2024 som var 473,00 kronor, vilket innebär att aktiekursen minskat med 9,5 procent under perioden. Catena-aktien har som högst under perioden handlats till 493,00 kronor och som lägst till 383,60.

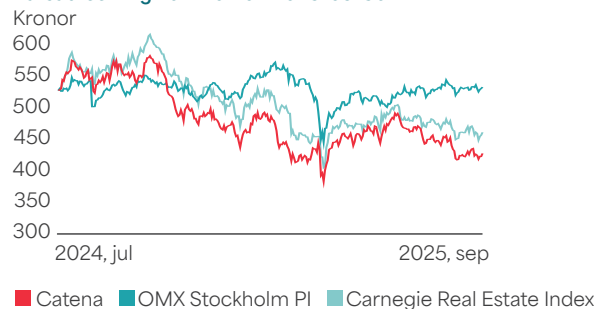
Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per 30 september 2025 har Catena 17 557 registrerade aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 60 360 104 stycken.

Utdelningspolicy

Catena ska långsiktigt utdela minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt. På årsstämman den 28 april 2025 beslutades att utdelning ska lämnas med 9,00 kr per aktie uppdelat på två tillfällen om vardera 4,50 kr per aktie. Under perioden har första delen om 272 Mkr utbetalats.

Kursutveckling 2024-07-01-2025-09-30



Ägarstruktur per 2025-09-30, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	18,6
WDP NV/SA	6 045	10,0
Länsförsäkringar Fonder	3 846	6,4
Swedbank Robur Fonder	2 760	4,6
PGGM Pensioenfonds	2 310	3,8
Vanguard	1 956	3,2
SEB Funds	1 945	3,2
BlackRock	1 565	2,6
Alecta Tjänstepension	1 314	2,2
Gustaf Hermelin	1 064	1,8
Fjärde AP-fonden	1 045	1,7
AFA Försäkring	1 042	1,7
Norges Bank Investment Management	981	1,6
Handelsbanken Fonder	851	1,4
APG Asset Management	832	1,4
Övriga aktieägare	21 583	35,8
Totalt	60 360	100

På fastigheten Sockret 4 i Malmös hamn har Catena placerat insekshotell



Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga								
Mkr	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec
Hysesintäkter	2 683	2 589	2 557	2 557	2 498	2 221	2 063	1 967
Fastighetskostnader	-438	-428	-423	-423	-413	-418	-409	-389
Driftsöverskott	2 245	2 161	2 134	2 134	2 085	1 803	1 654	1 578
Central administration	-55	-55	-55	-55	-52	-52	-52	-52
Andel i resultat från intresseföretag	-3	-2	0	0	0	0	0	0
Finansnetto	-534	-511	-510	-532	-550	-487	-450	-407
Tomträtsavgälder	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8
Förvaltningsresultat	1 645	1 585	1 561	1 539	1 475	1 256	1 144	1 111
Periodens skatt	-339	-327	-322	-317	-304	-259	-235	-229
Periodens resultat	1 306	1 258	1 239	1 222	1 171	997	909	882
Nyckeltal								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	21,65	20,85	20,51	20,20	19,40	18,20	16,50	17,60
Antal utestående aktier, miljoner	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4	54,9	54,9	50,2

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 valutakurs samt normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd, samt med tillägg för förhyrda projekt som färdigställt inom 12 månader.

De finansiella kostnaderna baseras på Catenas genomsnittliga räntenivå inklusive räntesäkringar för utestående låneskuld på balansdagen. Från detta görs avdrag för aktivrad ränta hänförlig till pågående projekt samt en schablonmässig ränteutgång på normaliserad kassanivå. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Fastigheten Köpingegården 1 i Helsingborg



Redovisnings- och värderingsprinciper

Catena AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med IFRS® Redovisningsstandarder (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 hållbarhets- och 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 17 845 Mkr (16 936) per den 30 september 2025, medan verkligt värde bedöms uppgå till 17 807 Mkr (16 946). 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 2025 till 84 Mkr (76). 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 2024 i not 21 på sidorna 113–115 samt sidorna 39–40.

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 23 oktober 2025

Catena AB
Styrelsen

Lennart Mauritzson
Styrelseordförande

Hélène Briggert
Styrelseledamot

Vesna Jovic
Styrelseledamot

Gustaf Hermelin
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Caesar Åfors
Styrelseledamot

Joost Uwents
Styrelseledamot

Jörgen Eriksson
Verkställande Direktör

Denna rapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Fitch bekräftar Catenas kreditbetyg BBB med stabila utsikter. Kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings bekräftar Catenas kreditbetyg BBB med stabila utsikter i sin årliga översyn av bolaget.

Catena justerar ett antal av bolagets mål i affärsplanen. Styrelsen för Catena AB har beslutat att justera ett antal av bolagets mål i affärsplanen inför 2026.

Nyckeltal, koncernen

→ För definitioner av nyckeltal, se sidan 25.

Nyckeltal ¹	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Rullande 12 mån	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Fastighetsvärde, Mkr	43 873	40 808	43 873	41 558
Exit yield, %	5,9	5,9	5,9	5,9
Hysesintäkter, Mkr	1 963	1 566	2 590	2 193
Driftsöverskott, Mkr	1 633	1 276	2 146	1 789
Överskottsgrad, %	83,2	81,5	82,9	81,6
Hysesvärde, Mkr	2 812	2 565	2 812	2 586
Kontrakterad årshyra, Mkr	2 716	2 485	2 716	2 501
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,8	96,6	96,7
Uthyrbar yta, tkvm	3 151	2 924	3 151	2 940
Genomsnittlig kontraktstid (WALE), år	6,5	6,7	6,5	6,7
Antal fastigheter	136	139	136	137
Hållbarhetsrelaterade²				
Total energianvändning ³ , kWh/kvm	59	65	81	87
Total energianvändning, MWh	179 614	171 969	245 521	237 877
Egenproducerad solenergi, MWh	35 407	8 712	36 506	9 810
Andel egenproducerad sol av total, %	19,7	5,1	14,9	4,1
Andel fossilfri energi, %	99	89	99	99
Installerad effekt solceller, kWp	71 172	16 087	71 172 ⁴	68 533
Scope 1, ton CO ₂ e	245	185	395	334
Scope 2 market based, ton CO ₂ e	140	109	229	199
Scope 2 location based, ton CO ₂ e	2 419	2 366	3 335	3 282
Scope 3 market based, ton CO ₂ e	29 667	41 449	36 339	48 122
Scope 3 location based, ton CO ₂ e	38 806	51 701	49 784	62 679
Totala utsläpp Scope 1, 2, 3, ton CO ₂ e (market based)	30 052	41 744	36 963	48 655
Miljöcertifiering, % av total yta	57,6	41,7	61,6	46,0

Nyckeltal ¹	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Rullande 12 mån	2024 jan-dec
Finansiella				
Förvaltningsresultat, Mkr	1 202	911	1 552	1 261
Resultat före skatt, Mkr	1 420	792	1 972	1 344
Balansomslutning, Mkr	46 283	44 196	46 283	44 586
Avkastning på eget kapital, %	4,8	3,0	7,0	5,3
Avkastning på totalt kapital, %	4,2	3,2	5,6	4,8
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,8	8,2	7,8	7,9
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr ⁵	7,9	7,6	7,9	7,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,7	3,7	3,6
Belåningsgrad, %	39,2	37,6	39,2	38,4
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,7	3,2	3,4
Räntebindning, år	2,4	2,7	2,4	2,6
Kapitalbindning, år	4,6	5,2	4,6	5,2
Soliditet, %	50,9	51,1	50,9	51,8
Aktierelaterade				
Börskurs vid periodens slut, kr	428,00	580,00	428,00	473,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr ⁶	18,67	16,85	24,31	22,49
Eget kapital per aktie, kr	390,08	374,31	390,08	382,69
Förvaltningsresultat per aktie, kr ⁶	19,91	16,78	25,71	22,59
Resultat per aktie, kr ⁶	18,69	10,99	26,70	19,36
Antal utestående aktier, miljoner	60,4	60,4	60,4	60,4
Genomsnittligt antal aktier, perioden ⁶	60,4	54,3	60,4	55,8
Övriga				
Antal anställda (FTE)	73,5	68,5	71,0	64,2

¹ För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2024 sidorna 150-152.

² Under 2024 justerades beräkningsmetoden fördelning av utsläpp i Scope 1 och 3. Samma metod tillämpas retroaktivt för Q3 2024, vilket påverkar utfallen i Scope 1 och 3.

³ Normalårskorrigerad.

⁴ Redovisar faktisk siffra per balansdagen.

⁵ Baserad på aktuell intjäningsförmåga.

⁶ Före och efter utspädning.

Nyckeltal ¹	2025 jan-sep		2024 jan-sep		2024 jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA						
EPRA Earnings - Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	1143	18,93	867	15,97	1191	21,33
EPRA NRV - Långsiktigt substansvärde	26 435	437,95	25 135	416,41	25 647	424,92
EPRA NTA - Aktuellt substansvärde	25 582	423,82	24 410	404,40	24 839	411,53
EPRA NDV - Avyttringsvärde	22 925	379,81	22 002	364,51	22 510	372,94
	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec			
	%	%	%			
EPRA NIY - Direktavkastning	5,6	5,5	5,5			
EPRA "Topped-up" NIY - Direktavkastning	5,7	5,7	5,6			
EPRA Vacancy rate - Vakansgrad	3,4	3,2	3,3			

¹ För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2024 sidan 121.

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.

Betyg och utmärkelser



Logistikposition Ramlösa i Helsingborg



Definitioner

Andel fossilfri energi, %

Andel fossilfri energi innefattar energi som är inköpt av Catena.

Antal anställda

Medeltal anställda, beräknat på heltidsekvivalenter.

Antal utestående aktier

Registrerat antal aktier per balansdagen.

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.

Belåningsgrad

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

Driftsöverskott

Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighets-skatt och fastighetsadministration.

Egenproducerad solenergi, MWh

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

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.

EPRA NDV Avyttringsvärde per aktie

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

EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie

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

EPRA NTA Aktuellt substansvärde per aktie

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

Exit yield

Viktat genomsnittligt direktavkastningskrav. Används för att beräkna fastigheternas värde i perioden och representerar det värde som investerare förväntas kräva vid en exit samt i diskonterade kassaflödesmodeller (DCF) för att uppskatta fastigheternas terminalvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändring.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal aktier, perioden

Vägt genomsnittligt antal aktier.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Hysesintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighets-skatt.

Hyresvärde

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

Installerad effekt solceller, kWp

Toppeffekt av de solceller som är installerade på Catenas fastigheter.

Kapitalbinding, år

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.

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 BREEAM In-Use, BREEAM SE eller motsvarande.

Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr

Räntebärande skulder minskad med räntebärande tillgångar i genomsnitt i förhållande till driftsöverskottet 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 driftsöverskottet minskad med kostnader för central administration enligt aktuell intjäningsförmåga.

Normalårskorrigering

Justering av energiförbrukning för uppvärmning utifrån ett normalår med genomsnittliga klimatförhållanden, för att möjliggöra rättvis jämförelse över tid.

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 värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

Scope 1, ton CO₂e

Direkta utsläpp från egenkontrollerade källor.

Scope 2, ton CO₂e

Indirekta utsläpp från nätburen energianvändning.

Scope 3, ton CO₂e

Övriga indirekta utsläpp som organisationen inte har direkt kontroll över men som sker på grund av dess verksamhet.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Total energianvändning

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

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Genomsnittlig kontraktstid (WALE), år

(Weighted Average Lease Expiry, dvs. viktad genomsnittlig återstående hyrestid). Mäter risk och stabilitet i en fastighets kassaflöde, beräknas genom att ta återstående hyreslängd för varje hyresgäst viktad efter deras andel av fastighetens totala kontrakterade årshyra.

Årets resultat

Periodens/årets resultat enligt Rapport över totalresultat.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

Information

Kontakter, IR



VD

Jörgen Eriksson
telefon 0730-70 22 42
jorgen.eriksson@catena.se



Ekonomi- och finanschef

Magnus Thagg
telefon 0704-25 90 33
magnus.thagg@catena.se

Information

Om innehållet i rapporten

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 24 oktober 2025 klockan 08:00.

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 prenumerations-tjänst på företagets webbplats användas. Den finansiella informationen kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via e-post.

Kalender

Finansiell rapportering

2026-02-20 Bokslutskommuniké 2025
2026-04-23 Årsstämma 2026
2026-04-23 Delårsrapport januari-mars 2026

Kvartalspresentation

Presentation av Catenas delårsrapport för januari-september 2025 webbsänds den 24 oktober kl 10:00 - för deltagande se instruktioner på Catenas webbplats. Aktuell finansiell information finns alltid tillgänglig på svenska och engelska på Catenas webbplats.

Adresser

Huvudkontor

Catena AB (publ)
Box 5003
250 05 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00

Bud/besöksadress

Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg



Regionkontor

Tel vxl 042-449 22 00

Region Syd

Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg

Lagervägen 4
232 37 Arlöv

Region Väst

Fibervägen 2
435 33 Mölnlycke

Region Öst

Gasverksvägen 1
611 35 Nyköping

Depåvägen 1
901 37 Umeå

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