

CATENA
Q2 2026



Delårsrapport januari - juni 2026

En stark nordisk plattform

Q2 2026

- Hyresintäkterna ökade med 17 procent till 1 510 Mkr (1 288).
- Driftsöverskottet ökade med 17 procent till 1 267 Mkr (1 085).
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 916 Mkr (801).
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 13,96 kr (13,27).
- EPRA Earnings per aktie uppgick till 13,39 kr (12,52).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 619 Mkr (171).

- Periodens resultat ökade till 1 176 Mkr (671) motsvarande ett resultat per aktie om 17,92 kr (11,11).
- EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie ökade till 461,28 kr (427,62).
- Växthusgasutsläpp, Scope 1-3, R12, 17 505 ton CO₂e (41 264)

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Tillträde har skett den 1 april 2026 av fastighetsportföljen som förvärvades av Urban Partners.

- Catena har tecknat avtal om försäljning av tio svenska fastigheter till en köpeskilling om 614 Mkr. Frånträde den 1 Juli 2026.
- Catena har, inom ramen för MTN-programmet, emitterat seniora icke-säkerställda gröna obligationslån om totalt SEK 3,25 miljarder med en löptid om två, tre och fem år.
- Catena har uppdaterat grundprospektet för sitt MTN-program för upplåning på den nordiska kapitalmarknaden.
- Catena har förvärvat en logistikfastighet vid Helsingfors flygplats, en investering om cirka 575 Mkr. Fastigheten är Cramo Finlands

- huvudkontor samt bolagets huvudsakliga logistik- och servicehub i regionen
- Catena har förvärvat en logistikfastighet vid Helsingfors flygplats, en investering om cirka 719 Mkr. Fastigheten är DHL:s huvudsakliga logistiknav i Finland.
- I linje med Catenas strategi att förädla fastighetsportföljen har två fastigheter i Kungälv och Linköping avyttrats.
- Catena har rekryterat Henrik Eskolin som regionchef för Catenas nya marknad, Finland.

Catena i korthet

Catena ska på ett hållbart och långsiktigt sätt äga, utveckla och förvalta effektiva logistik- och fastighetsanläggningar som försörjer Nordens storstadsregioner.

Vision värd att investera i

Sedan Catena valde inriktning mot logistikfastigheter 2013 har visionen varit tydlig - att länka Nordens logistikflöden. Fem företagsspecifika faktorer bidrar till att skapa värde och visar vägen framåt.

55 837 Mkr
fastighetsvärde

158
fastigheter



Fokuserad affärsmodell

44,5%
belåningsgrad

68
Antal anställda



Marknadsledande markbank

94,6%
ekonomisk uthyrningsgrad

7,1 år
genomsnittlig kontraktstid



Långsiktiga kundrelationer

17 505 ton CO₂e
växthusgasutsläpp, R12

3 890 tkvm
uthyrbar yta



Fokus på hållbarhet ger ökad attraktivitet

↑13,96 kr
förvaltningsresultat /aktie



Hållbar och effektiv projektutveckling

En stark nordisk plattform

För perioden landar Catenas förvaltningsresultat på 916 Mkr, en ökning med 14 procent i jämförelse med förra året. Hyresintäkterna stiger med 17 procent till 1 510 Mkr och bolaget ser positivt på framtiden trots instabilitet i omvärlden.

Både marknaden och Catenas kunder påverkas av geopolitiska spänningar, en avvaktande investerarmarknad och ett förväntat högre ränteläge. Våra indexerade hyresavtal balanserar eventuella räntehöjningar, under kvartalet konstaterar vi dock en lägre uthyrningsgrad på grund av något fler utflyttningar. Vi ser ingen dramatik i vakanserna och räknar med att det är ytor vi kan fylla upp framöver. Efterfrågan på logistikytor drivs i grunden av långsiktiga strukturella trender inom handel och industri snarare än av svängningar i omvärlden.

Vi möter en försiktigt positiv framtidssyn bland våra intressenter – i en tid av utmaningar blir värdet av en aktiv, långsiktig och affärsnära partner än tydligare.

Växer i viktiga lägen

I det andra kvartalets resultaträkning inkluderas det förvärv av tjugo fastigheter som offentliggjordes i februari 2026. Catenas fastighetsvärde uppgår nu till cirka 55 miljarder kronor, vilket ytterligare stärker vår position som ledande aktör inom den nordiska logistikfastighetsmarknaden. På fyra år har vi fördubblat värdet i vårt fastighetsbestånd, och vår ambition är att fortsätta växa med kvalitet och i strategiskt rätt lägen i de länder där vi verkar.

Under kvartalet som gått har vi förvärvat ytterligare två logistikfastigheter på vår nya marknad Finland – Katriinantie 14–16, som utgör

DHL:s logistiknav i Finland, samt Åbyntie 4–6, en viktig logistik- och servicehub för Cramo Finland och bolagets huvudkontor. De två senaste förvärven omfattar tillsammans drygt 65 000 kvm uthyrningsbar yta och är båda belägna i Vanda, i nära anslutning till Helsingfors flygplats. Genom vår närvaro i den finska logistiktriangeln – Helsingfors, Tammerfors, Åbo – stärker vi successivt vår position i kärnan av landets transportstruktur, med direkt tillgång till centrala flöden för såväl inrikes distribution som internationell handel.

Vi ser fortsatt goda möjligheter att utveckla och utöka vår portfölj genom fler kvalitativa logistikinvesteringar, inte minst i Finland. Med Catenas nätverk av fastigheter i attraktiva logistiklägen erbjuder vi en nordisk infrastruktur för varuförsörjning som är svår att matcha.

Energieffektivitet i fokus

Catenas förmåga att säkerställa energieffektiva fastigheter har stor ekonomisk betydelse och är kritisk för att vi ska uppnå våra hållbarhetsmål. Befintliga arbetssätt tar oss inte hela vägen, därför utvärderar vi hela tiden nya metoder. På vår fastighet Jordbromalm 4:41 pågår exempelvis ett pilotprojekt för djupgeotermi med borrhning till över 2 000 meters djup. Projektet är ett av de första i sitt slag i svensk kommersiell fastighetssektor och har en potential att generera cirka 1 500 MWh fossilfri värme per år.

Om tekniken faller väl ut kan vi implementera en lokal, resilient och kostnadsstabil energilösning med minskad exponering mot framtida energiprisökningar på lämpliga fastigheter – ett av flera viktiga steg mot våra mål.

Utveckling i alla dimensioner

I takt med att vi växer utvecklar vi även våra arbetssätt och samarbetsvägar – internt såväl som i mötet med kunder och andra intressenter. I en verksamhet med högt tempo och ett fastighetsbestånd i ständig utveckling är det en utmaning att avsätta tid för att utveckla den egna organisationen men just då är det viktigare än någonsin. Under våren har vi inte bara integrerat större förvärv i portföljen, vi har också drivit ett viktigt förändringsarbete för att stärka arbetssätt som svarar mot vår storlek, säkerställer en sömlös kundupplevelse och skapar förutsättningar att fortsatt överträffa förväntningar.

Vårens insatser har krävt ett stort engagemang och jag unnar alla medarbetare på Catena en välförtjänt sommarledighet.

Helsingborg i juli 2026
Jörgen Eriksson, VD



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 inom industrisegmentet uppgick under årets första kvartal till 12,2 miljarder kronor, motsvarande 31 procent av den totala transaktionsvolymen. Andelen industri och logistik är historiskt hög och förklaras framför allt av den större transaktion som Catena genomfört tillsammans med Urban Partners. Under det andra kvartalet tillkom preliminärt ytterligare 11 miljarder kronor i industri- och logistiksegmentet av totalt 71,2 miljarder kronor och andelen industri och logistik har därmed sjunkit.

Total transaktionsvolym i Danmark uppgick under årets första kvartal till 9,3 miljarder DKK, varav industri- och logistiksegmentet står för 18 procent.

Yielden för "prime logistik" ligger relativt oförändrat över lag under perioden, men med en mindre sänkning i Göteborgsregionen, vilket visar på fortsatt stort intresse för segmentet. Utvecklingen såg likadan ut för Köpenhamnsregionen i Danmark.

Vi ser dock fortfarande högre vakansgrader i segmentet som en följd av tidigare omfattande spekulationsbyggen, både i svagare och i några traditionellt starkare lägen. Överetableringen har skapat tydligare skillnader mellan aktörer. Vår uppfattning är att Catena i sammanhanget upplevs som en väl positionerad, drivande aktör inom hållbar och framtidsorienterad logistikutveckling.

Makroutveckling

Den globala ekonomin fortsatte att stabiliseras under det andra kvartalet 2026, med dämpad inflation och gradvis förbättrade tillväxtutsikter. Samtidigt kvarstod geopolitisk osäkerhet, vilket bidrog till viss volatilitet i energi- och finansmarknaderna. Penningpolitiken präglades av ett mer avvaktande förhållningssätt, där tidigare räntesänkningar fått genomslag, medan långräntorna förblev relativt höga i ett historiskt perspektiv.

Den svenska ekonomin visade en fortsatt återhämtning med inflation nära Riksbankens mål och successivt stärkt privat konsumtion. Även i Danmark var utvecklingen stabil, med låg inflation, hög sysselsättning och god efterfrågan. I Finland var återhämtningen mer dämpad, men förbättrade finansieringsförutsättningar och ökad stabilitet i inflationen bidrog till ett gradvis stärkt förtroende i ekonomin.

Under andra kvartalet 2026 noterade Catena en fortsatt gradvis förbättring i investerings-

klimatet. Den ökade aktivitetsnivån på fastighetsmarknaden och gynnsamma finansieringsförutsättningar bidrog till ett stärkt marknads-sentiment. Catena bedömer att dessa förhållanden skapar goda möjligheter att ytterligare förstärka bolagets position och fortsätta utvecklingen enligt bolagets långsiktiga strategi.

Källa statistiska uppgifter: CBRE

Sockret 4 i Malmö

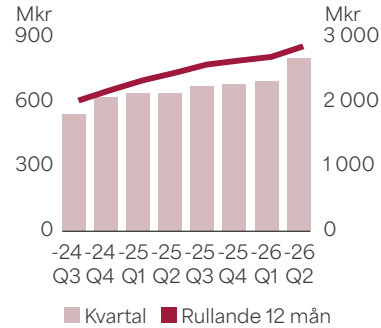


Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 17 procent till 1 510 Mkr (1 288), vilket motsvarar 865 kr/kvm (868). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 2 procent mot föregående år. Resterande intäktsökning avser färdigställda projekt samt effekten av nyanskaffningar. Fastighetsportföljen har sedan föregående år ökat med 29 procent, motsvarande 863 998 kvm, i uthyrningsbar yta.

Hyresintäkter

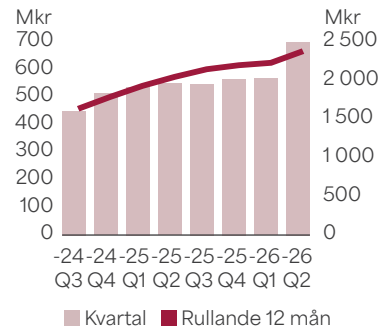


Driftsnetto

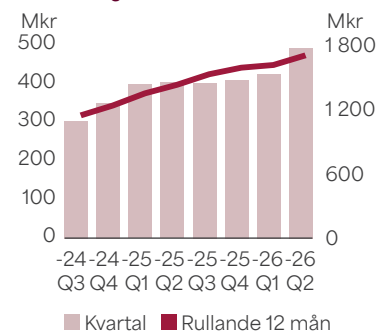
Driftsnettot har ökat med 182 Mkr jämfört med föregående år.

Fastighetskostnaderna uppgick till -243 Mkr (-203), vilket motsvarar 140 kr/kvm (137). I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 10 procent. Den faktiska kostnadsökningen beror dels på ökade driftskostnader, till viss del beroende på att Catena tagit över hyresgästers abonnemang, dels på ökade kostnader för fastighetsskatt. Merparten av dessa kostnader har vidarefakturerats till hyresgästerna vilket innebär att intäkterna har ökat i motsvarande mån. I perioden har planerat underhåll, reparationer och högre kostnader för snöskottning påverkat jämfört med föregående år. De ökade kostnaderna har delvis mötts av kostnadsbesparingar kopplade till lägre försäkringspremier samt nyanskaffningar med bättre yteffektivitet som börjat få genomslag under andra kvartalet. Detta ger en något lägre överskottsgrad på 83,9 procent (84,3) för perioden.

Driftsöverskott

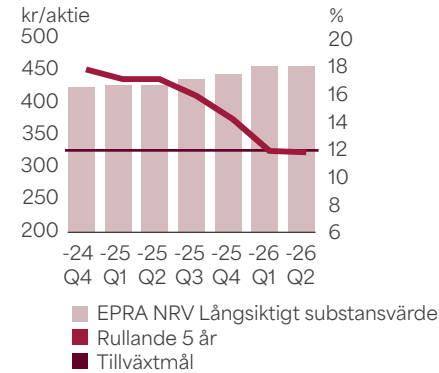


Förvaltningsresultat

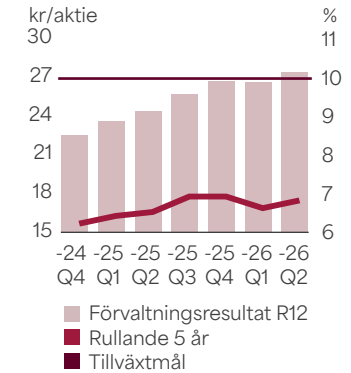


Tillväxtmål 2026

Generera en sammansatt årlig tillväxttakt om lägst 12 procent per aktie i substansvärde, sett över en femårsperiod.



Förvaltningsresultatet ska öka med en sammansatt årlig tillväxttakt om lägst 10 procent per aktie, sett över en femårsperiod.



Finansnetto

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingsskuld uppgick till -334 Mkr (-271) 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. Valutakursförändringar har påverkat finansnettot med 4 Mkr (0) i perioden. Effekten är huvudsakligen realiserad. Under året har ränta uppgående till 15 Mkr (22) aktivrats i projekt. Samtidigt uppgick de finansiella intäkterna till 18 Mkr (13). De består till största delen av ränta på placeringar.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 115 Mkr till 916 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 14 procent.

Periodens resultat uppgick till 1 176 Mkr. De realiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 612 Mkr (174) och realiserade värdeförändringar uppgick till 7 Mkr (-3). En effekt av uppskjuten skatt i förvärv, försäljningar över tidigare värdering samt lägre driftskostnader framåtriktad har bidragit till värdeförändringen. För mer information om värdering, se sidan 8.

Värdeförändringen på derivat uppgick till -42 Mkr (-129) och är en effekt av högre långa marknadsräntor.

De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Hyresintäkter regioner

Mkr	2026, apr-jun		2025, apr-jun		2026, jan-jun		2025, jan-jun		Rullande 12 månader		2025, 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	238	20	190	16	441	43	382	32	838	84	779	73
Sverige Väst	169	10	137	7	339	25	273	15	655	48	589	38
Sverige Öst	236	15	202	15	444	35	403	31	851	69	810	65
Totalt Sverige	643	45	529	38	1224	103	1058	78	2344	201	2178	176
Danmark	123	5	115	4	243	12	230	8	486	22	473	18
Totalt Danmark	123	5	115	4	243	12	230	8	486	22	473	18
Finland	43	0	-	-	43	0	-	-	43	0	-	-
Totalt Finland	43	0	-	-	43	0	-	-	43	0	-	-
TOTALT	809	50	644	42	1510	115	1288	86	2873	223	2651	194

¹ Vidarefakturerade kostnader.

Driftsöverskott regioner

Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
Sverige Syd	201	157	356	312	659	615
Sverige Väst	143	113	282	225	527	470
Sverige Öst	203	171	364	331	697	664
Totalt Sverige	547	441	1002	868	1883	1749
Danmark	117	108	229	217	461	449
Totalt Danmark	117	108	229	217	461	449
Finland	36	-	36	-	36	-
Totalt Finland	36	-	36	-	36	-
TOTALT	700	549	1267	1085	2380	2198

Kvartalsöversikt

	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3
Hyresintäkter, Mkr	809	701	688	675	644	644	627	546
Driftsöverskott, Mkr	700	567	565	548	549	536	513	449
Överskottsgrad, %	86,6	80,9	82,1	81,2	85,3	83,3	81,8	82,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	95,1	96,7	96,6	96,5	96,5	96,7	96,8
Förvaltningsresultat, Mkr	492	424	411	401	403	398	350	303
Periodens resultat, Mkr	712	464	516	457	245	426	483	232
Avkastning på eget kapital, %	2,6	1,8	2,2	2,0	1,1	1,8	2,1	1,1
Soliditet, %	47,0	54,5	51,2	50,9	51,7	52,6	51,8	51,1
Börskurs vid periodens slut, kr	416,20	439,20	450,80	428,00	482,60	435,00	473,00	580,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	12,68	5,67	6,99	6,61	6,62	5,44	5,64	5,80
Resultat per aktie, kr	10,73	7,15	8,55	7,57	4,05	7,06	8,02	4,07
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	461,28	454,28	445,89	437,95	427,62	429,48	424,92	416,41

Kunder och fastighetsbestånd

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.

Per balansdagen omfattar Catenas fastighetsbestånd 158 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 3 890 394 kvm, motsvarande en ökning med 739 591 kvm under perioden. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till genomförda förvärv, däribland en större portfölj om 612 000 kvm, samt färdigställda projekt. Samtidigt har två fastigheter avyttrats under perioden.

Kunder

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 tredjeparts-logistikföretag samt företag inom mat och dryck. Det hjälper till att skapa en stabil hyresintäkt över tid.

Den större nordiska logistikfastighetsportföljen som Catena tillträtt under andra kvartalet har tillfört nya kunder och samtidigt stärkt relationen med befintliga. Hyresgäster i den förvärvade portföljen utgörs bland annat av Dagab, Dahl och Tokmanni. Belägningsgraden är

cirka 96,5 procent och den genomsnittliga hyrestiden uppgår till cirka 11 år. Två fastigheter har avyttrats, varav en multitenantfastighet. Därmed är utvecklingen i antal kunder och kontrakt inte fullt ut proportionerlig mot nettotillskottet i fastighetsbeståndet.

På balansdagen kom Catenas hyresintäkter från totalt 282 kunder (259) fördelade på 514 kontrakt (469), med en genomsnittlig kontraktstid om 7,1 år (6,6). Ökningen sker på grund av kontrakt med långa löptider i förvärvade fastigheter.

De tio största hyresgästerna stod för 50 procent (54) av intäkterna och fördelade sig över totalt 93 kontrakt (76), med en genomsnittlig kontraktstid om 7,9 år (8,2). Catenas tre största hyresgäster består fortsättningsvis av DSV, delvis statligt ägda DHL, och ICA som är ett av de ledande detaljhandelsföretagen. De tre största hyresgästerna har 53 enskilda kontrakt kopplade till 33 fastigheter, vilket ger en diversifierad hyresstruktur sett till den enskilda hyresgästen. Vakansrisken bedöms som liten då alternativen för att ersätta den större logistikinfrastruktur vi kan erbjuda är begränsade. Den ekonomiska uthyrningsgraden har sjunkit i perioden till följd av förvärvat nybyggnadsprojekt i Danmark, Idunsvej 2, som är vakant, samt en färdigställd byggnad på Logistikposition Ramlösa, Vevaxeln 1, med 50 procent vakans. Dessutom har ett antal avflyttat skett i befintligt bestånd.

Hyreskontrakt

Catenas kontrakt innehåller vanligtvis index klausuler som reglerar hyresnivån i linje med KPI. I Sverige, där kontrakten uppgår till 472 stycken och har ett kontraktsvärde om 2 622 Mkr, innehåller majoriteten av alla kontrakt indexklausuler som reglerar hyresnivån med motsvarande 100 procent av KPI. I Danmark, där kontrakten uppgår till 23 stycken och har

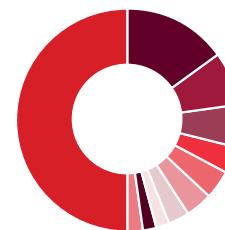
ett kontraktsvärde om 504 Mkr, innehåller de flesta kontrakt olika former av tak- och golv klausuler länkat till KPI. I Finland har de flesta kontrakt indexklausuler som reglerar hyresnivån. Under kvartalet har 9 fastigheter förvärvats i Finland, där antalet kontrakt uppgår till 19

stycken med ett kontraktsvärde om 239 Mkr.

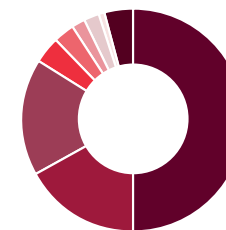
Merparten av Catenas kontrakt utgörs av avtal som bygger på triple-net eller double-net, vilket innebär att kostnader såsom uppvärmning, el, vatten och fastighetsskatt betalas av hyresgästen.

Löptider för hyreskontrakt			
Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2026	52	58	2
2027	207	484	14
2028	58	221	7
2029	58	306	9
2030	36	247	7
2031	30	268	8
2032+	73	1781	53
Totalt	514	3 365	100

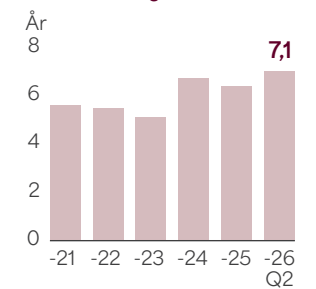
10 största hyresgästerna, kontraktsvärde



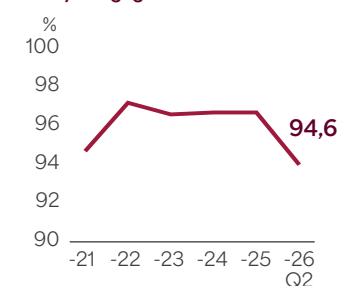
Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



Genomsnittlig kontraktstid (WALE)



Uthyrningsgrad



Värdering

Catenas förvaltningsfastigheter redovisas till ett verkligt värde om 55 837 Mkr (42 346). De realiserade värdeförändringarna uppgick under perioden till 612 Mkr (174) och har framför allt uppstått som en effekt från avdrag av uppskjuten skatt vid förvärv, försäljningar över tidigare värdering, samt lägre driftskostnader framåtriktat. Därutöver har även förändringar i direktavkastningskrav, vakans, omförhandlade hyreskontrakt och projekt påverkat. De realiserade värdeförändringarna motsvarar 1,1 procent (0,4) av totala portföljvärdet före justering.

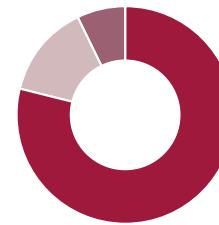
Catenas fastigheter har per balansdagen värderats till ett vägt genomsnittligt direktavkastningskrav (exit yield) om 5,8 procent (5,9). Avkastningskravet har minskat något under kvartalet. EPRA NIY uppgår till 5,4 procent (5,6). Minskningen i EPRA NIY förklaras främst av en ökad andel vakanser i befintligt bestånd samt realiserade värdeförändringar.

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 51 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.

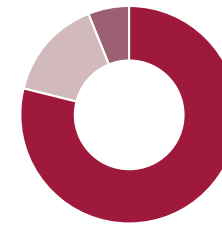
Hyresvärde per land



■ Sverige, 78%
■ Danmark, 15%
■ Finland, 7%

Totalt: 3 557 Mkr

Fastighetsvärde per land



■ Sverige, 78%
■ Danmark, 15%
■ Finland, 7%

Totalt: 55 837 Mkr

Känslighetsanalys

	Förändr. i %-enheter	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+0,5	-3 301	47,5
	-0,5	3 932	41,8
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 504	43,5
	-0,5	-1 454	45,9

Fastigheter per region

Regioner	Fastigheter, antal	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	43	1144	15 244	13 325	254	1 035	16 533	1 056	93	980	81
Sverige Väst	37	851	10 356	12 169	-	373	10 729	697	97	673	83
Sverige Öst	54	1114	14 972	13 440	-	1 379	16 351	1 035	94	969	82
Totalt Sverige	134	3 109	40 572	13 050	254	2 787	43 613	2 788	94	2 622	82
Danmark	15	563	8 568	15 218	-	53	8 621	530	95	504	94
Totalt Danmark	15	563	8 568	15 218	-	53	8 621	530	95	504	94
Finland	9	218	3 603	16 528	-	-	3 603	239	100	239	85
Totalt Finland	9	218	3 603	16 528	-	-	3 603	239	100	239	85
TOTALT	158	3 890	52 743	13 559	254	2 840	55 837	3 557	95	3 365	84

* Avser pågående projekt där det tillförs ny yta.

Transaktioner

Catena har under första kvartalet stärkt sin närvaro i Jönköpingsregionen genom förvärvet av en fastighet i Ljungarum till ett underliggande fastighetsvärde om 169 Mkr. I samband med detta har Catena åtagit sig att genomföra värdehöjande investeringar om 20 Mkr. Fastigheten, som till största delen är uthyrd till DHL, har en total uthyrningsbar yta om 12 200 kvm.

Fastigheten Idunsvej 2 i Danmark, som förvärvades som ett pågående byggprojekt under fjärde kvartalet föregående år, har under första kvartalet färdigställts.

Catena har under andra kvartalet tillträtt en större nordisk logistikfastighetsportfölj om 20 fastigheter till ett värde om cirka 8,8 miljarder SEK. I och med förvärvet har Catena etablerat sig på en ny marknad, Finland. Fastigheterna i Finland uppgår till ett värde om 2,1 miljarder SEK och en uthyrningsbar yta om totalt 152 500 kvm. Bland hyresgästerna återfinns Tokmanni, Huhtamaki Foodservice och DSV. De svenska fastigheterna representerar ett värde om 6,45 miljarder SEK och en uthyrningsbar yta om totalt 444 000 kvm, med hyresgäster som Dagab, Dahl, Bring och Frigoscandia. Fastigheten i Danmark uppgår till ett värde om cirka 250 Mkr och en uthyrningsbar yta om 15 500 kvm som hyrs av Frode Laursen.

Catena har därutöver förvärvat två moderna logistikfastigheter i direkt anslutning till Helsingfors flygplats. Fastigheten Åbyntie 4-6 är Cramo Finlands huvudkontor samt huvudsakliga logistik- och servicehub i regionen. Fastigheten Katriinantie 14-16 är DHL:s huvudsakliga logistiknav i Finland. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 65 000 kvm med ett fastighetsvärde om 1,3 miljarder SEK. I linje med Catenas strategi att utveckla och förädla fastighetsportföljen har två fastigheter i Kungsbacka och Linköping nyligen avyttrats.

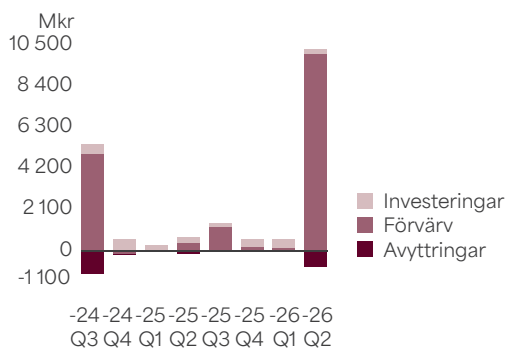
Fastighetsförvärv						
Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	
Äringen 2	2026-02-27	Väst	Jönköping	12 200	169	
Kronoslätt 1:11	2026-04-01	Syd	Staffanstorps	62 040	964	
Hyllinge 36:326	2026-04-01	Syd	Åstorp	35 575	811	
Kronan 5	2026-04-01	Syd	Landskrona	23 115	250	
Örja 1:23	2026-04-01	Syd	Landskrona	37 022	447	
Stödorp 2:35	2026-04-01	Väst	Vaggeryd	36 762	610	
Tveta-Valsta 4:10	2026-04-01	Öst	Södertälje	11 146	165	
Aspestaht 1:9	2026-04-01	Öst	Eskilstuna	71 274	785	
Viby 19:1	2026-04-01	Öst	Upplands-Bro	29 813	513	
Mobilkranen 7	2026-04-01	Öst	Örebro	14 112	129	
Lundby 2:11	2026-04-01	Öst	Håbo	72 570	1 221	
Hagalund 1:34	2026-04-01	Öst	Enköping	27 608	309	
Hagalund 1:35	2026-04-01	Öst	Enköping	23 200	247	
Egedesvej 36	2026-04-01	Danmark	Køge	15 526	247	
Polarpakintie 4	2026-04-01	Finland	Hämeenlinna	32 331	575	
Aviatie 2	2026-04-01	Finland	Turku	12 000	234	
Ilesvuorenkatu 8	2026-04-01	Finland	Nurmijärvi	25 620	361	
Kurikantie 200	2026-04-01	Finland	Pirkkala	7 500	117	
Kurikantie 202	2026-04-01	Finland	Pirkkala	4 548	85	
Rahriraitti 11	2026-04-01	Finland	Sipoo	15 190	255	
Moreenikatu 5	2026-04-01	Finland	Mäntsälä	55 499	489	
Åbyntie 4-6	2026-05-28	Finland	Vantaa	23 260	575	
Katriinantie 14-16	2026-05-29	Finland	Vantaa	41 800	719	
Totalt				689 711	10 276	

Fastighetsförsäljningar					
Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr
Varla 6:15	2026-04-23	Väst	Kungsbacka	24 974	205
Glasblåsaren 14	2026-06-01	Öst	Linköping	9 640	225
Totalt				34 614	430

Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 698 Mkr. Den största investeringen har skett på Logistikposition Ramlösa i Helsingborg där uppförandet av den sista av tre logistikanläggningar om totalt cirka 75 000 kvm pågår.

Förvärv, investeringar och avyttringar



Fastighetsbestånd

Mkr	Q2 2026		Q2 2025	
	Verkligt värde	Antal fastigheter	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	44 473	137	41 558	137
Förvärv ¹	10 175	23	414	1
Nybyggnation ²	446		305	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta ²	40		9	
Investering i befintliga fastigheter, annat ²	61		154	
Hysesgästanpassningar ²	151		102	
Försäljningar	-403	-2	-98	-3
Omräkningsdifferenser	282		-272	
Fastighetsreglering mm	-		-	-1
Orealiserade värdeförändringar	612		174	
Fastighetsbestånd vid årets utgång	55 837	158	42 346	134
Totala investeringar	10 873		984	
Investeringar via förvärv av aktier	-10 175		-414	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	698		570	

¹ Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

² Varav aktiverad ränta 15 Mkr (22).



Hyllinge 36:326 i Åstorp

Fastighetsutveckling

4,5 miljoner kvm

Potentiell markbank

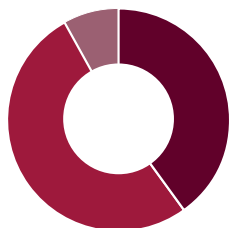
16,3 Mdkr

Potentiell investeringsvolym

1,6 miljoner kvm

Uppskattad uthyrningsbar yta

Andel detaljplanerad yta, markbank



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

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.

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.

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
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	Q1 2027
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000	100	Q1 2030
Logistikposition Järna	Södertälje	950 000	50	Q1 2031

Större pågående projekt ¹

Kund	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat per Q2 2026, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart ²
ICA Fastigheter	Vipparmen 1	Helsingborg	18 000	25	359	234	100	Q4 2026
Totalt pågående större projekt			18 000	25	359	234		

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

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

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 kunderbudandet och tillväxtpotentialerna, både för Catena och för våra hyresgäster.



Tillbyggnad för Boozt stärker växande nordiskt logistiknav

I Ängelholm har Catena successivt utvecklat en av regionens viktigaste positioner för e-handelslogistik tillsammans med Boozt som är ett av Nordens ledande e-handelsbolag inom mode, skor, heminredning och livsstilsprodukter. Det strategiska läget i direkt anslutning till E6 och nära E4 möjliggör effektiva leveranser i hela Norden.

I mars färdigställdes en tillbyggnad om cirka 5 850 kvm på den aktuella fastigheten Norra Varalöv 31:11. Bakgrunden till satsningen är Boozts behov av att utveckla sin returprocess och tillbyggnaden är utformad för att användas som en dedikerad returavdelning för återkommande e-handelspaket. Under hösten ska vi bygga förbindelser mellan de nya och gamla byggnaderna. Därefter kommer samtliga Boozt-byggnader i området att vara integrerade i ett gemensamt automatiserat system där varor som

kommer in via returhanteringen snabbt kan ledas vidare i bansystemet och återföras till Autostore-lösningar i de andra byggnaderna.

Projektet har genomförts i nära samarbete med Boozt. Tillbyggnaden certifieras enligt NollCO₂, vilket speglar vårt gemensamma fokus på hållbara lösningar och minskad klimatpåverkan. I arbetet har Catena exempelvis fortsatt att använda energilösningar kopplade till de energiträd som redan finns på fastigheten och insatser har gjorts för att stärka den biologiska mångfalden genom fler och utvecklade grönytor i området.

Boozt har förlängt sitt hyresavtal till 2037 och tillbyggnaden är ett tydligt exempel på hur Catena tillsammans med kunder utvecklar befintliga etableringar för att möta förändrade behov.

Catenas hållbarhetsarbete

Aktiviteter under andra kvartalet

- Ett större biodiversitetsprojekt har färdigställt på fastigheten Norra Varalöv 31:11 i Ängelholms kommun i samband med tillbyggnation på fastigheten. Bland annat har det tillkommit nya planteringar, ny äng har anlagts och flera insektsbiotoper har adderats. På så sätt har området stärkt miljön för pollinatörer och den biologiska mångfalden.
- Vinnare har utsetts för Catenas återbruksjakt för två av byggprojekten. För Mappen 4 stod EAB som segrare efter sitt arbete med återbruk av stålstommar. I projektet Norra Varalöv 31:11 var det Olofssons Bygg som vann tack vare sitt kreativa och samverkande arbete med återbruk under hela processen.

Återbruksjakten är Catenas sätt att accelerera återbruk inom byggsektorn.

- Catena har under kvartalet skrivit under Reduction Roadmap och ställer sig bakom initiativets budskap om gränsvärden som innebär minst en halvering av byggbranschens klimatpåverkan till 2030. Reduction Roadmap är också en metod som räknar om globala utsläppsbudgetar, vilken först utvecklades i Danmark.

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 Targets initiative). Vidare är Catenas samtliga mål inom hållbarhet linjerade mot 2030 och 2040. 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 samt ansvarsfullt företagande.

Samtliga väsentliga områden följs upp med kvantitativa eller kvalitativa mål.

Betyg och utmärkelser



Catenas hållbarhetsmål

	2026	2025	2018 (basår)
Nettonoll växthusgasutsläpp 2040 (location based), R12			
Scope 1, ton CO ₂ e	393	376	399
Scope 2, ton CO ₂ e	1146	1805	2233
Scope 3, ton CO ₂ e	15 966 ²	39 083 ³	19 591
Nettopositivt bestånd gällande biodiversitet till 2030, grönytefaktor ¹			
Bebyggda fastigheter	-	0,36	0,43
Projektområden	-	2,21	1,48
Certifierade som GPTW > Trustindex 85 ¹	-	78	88

¹ Grönytefaktor och GPTW redovisas per helår. För mer information, se vår årsredovisning för 2025.

² Minskning av Scope 3 beror på en minskad nybyggnationstakt.

³ Utfall i Scope 3 för 2025 har räknats om till följd av korrigerad emissionsfaktor för nordisk elmix. Påverkan uppgår till 6 procent (2 375 ton CO₂e).

Sammanfattning av tillämplighet och förenlighet enligt taxonomiförordningen

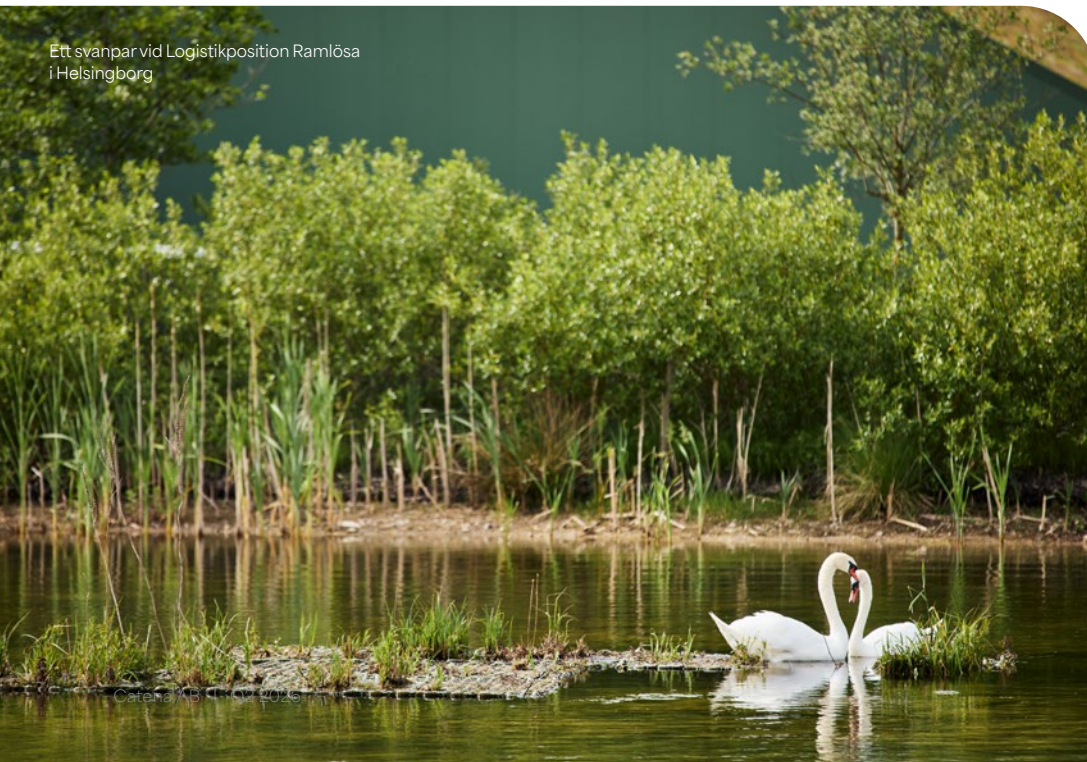
	Q2 2026, Mkr	Tillämplighet, %	Förenlighet, %
Omsättning ¹	1510	100	79
Kapitalutgifter ²	10 873	100	83
Driftsutgifter ³	53	100	61

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

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

³ Driftsutgifter avser direkta utgifter för skötsel, reparation och underhåll av fastigheter.

Ett svanpar vid Logistikposition Ramlösa i Helsingborg



Nyckeltal	2026 jan-jun	2025
Klimatförändringar¹		
Energiintensitet, kWh/kvm, R12 (normalårskorrigerad)	82,1	78,2
Fastigheter inkl. kylda ytor, kWh/kvm, R12	130,0	129,6
Fastigheter exkl. kylda ytor, kWh/kvm, R12	57,5	53,6
Energiintensitet, kWh/kvm, R12 (faktisk)	81,6	76,3
varav faktisk uppvärmning, MWh	52 653	42 664
varav el och kyla, MWh	182 565	172 767
Installerad effekt solceller, kWp	89 286	75 031
varav ägs av Catena	39 281	25 026
varav ägs av hyresgäst	50 005	50 005
Installerad effekt batterier, kW	33 493	33 493
varav ägs av Catena	19 493	19 493
varav ägs av hyresgäst	14 000	14 000
Producerad förnyelsebar energi, MWh, R12	41 269	42 195
Energieffektiviseringsprojekt, Tkr, R12	88 115	205 032
Fastighetsförvaltning utsläpp (location based), kg CO ₂ e/kvm, R12	2,84	3,87 ³
varav Scope 1	0,13	0,12
varav Scope 2	0,35	0,59
varav Scope 3	2,36	3,17 ³
Miljöcertifiering, % av kvm	81,3	73,1
Miljöcertifiering, % av hyresvärde	80,6	74,2
Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde	77,7	67,9
Biologisk mångfald		
Yta kartlagd med ekologirapport, %	39,0	43,7
Genomförda projekt med fokus biologisk mångfald, antal	5	6
Resursanvändning och cirkulär ekonomi		
Projektutveckling A1-A5 (snitt senaste sex färdigställda), kg CO ₂ e/kvm	219	219
Den egna arbetskraften¹		
Sjukfrånvaro, %, R12	3,2	3,6
Jämställdhet kvinnor/män	42/58	42/58
Personalomsättning, %, R12	8,1	8,3
Arbetstagare i värdekedjan		
Genomförda platskontroller, antal	3	4
Ansvarsfullt företagande^{1,2}		
Antal arbetsrelaterade tillbud och olyckor	5	21
varav tillbud	1	16
varav olyckor	4	5
varav allvarliga olyckor	0	0
varav dödsfall	0	0

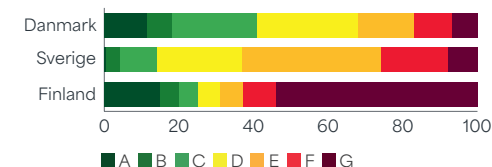
¹ Energi relaterade nyckeltal, egen arbetskraft och ansvarsfullt företagande redovisas med en månads eftersläpning.

² Skadad person är egen personal/entreprenör/övrig person. Allvarlig arbetsolycka följer Arbetsmiljöverkets definition.

³ Utfall i Scope 3 för 2025 har räknats om till följd av korrigerad emissionsfaktor för nordisk elmix.

Energiklasser i fastighetsbeståndet			
Tkvm/LOA	Sverige	Danmark	Finland
Energiklass A	1 655	438	120
Energiklass B	523		56
Energiklass C	426	74	9
Energiklass D	283		
Energiklass E	115		32
Energiklass F	26		
Energiklass G	54		
Saknas	27	52	
Summa	3 109	563	218

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



Gynnsam miljö för salamandrar i Helsingborg

I samband med ett biodiversitetsprojekt på Catenas fastighet Köpingsgården 1 i Helsingborg upptäcktes att större och mindre vattensalamandrar hade etablerat sig i området, arter som är fridlysta. Genom att lägga ut stenar, stockar och ris har Catena skapat övervintringsplatser där salamandrar kan dra sig undan när kylan kommer.

Fler insatser för att stärka den biologiska mångfalden har genomförts på fastigheten. Bland annat finns blommande ängar som ger mat och skydd åt pollinatörer och mindre däggdjur. Genom selektiv röjning har vi dessutom gjort landskapet mer varierat och förbättrat ljusinsläppet, något som gynnar både fåglar och insekter. Allt detta bidrar till livsmiljöer där många arter kan trivas och överleva.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Hänsyn är tagen till det förvärv av en nordisk fastighetsportfölj som slutfördes den 1 april 2026, likaså försäljningen av tio fastigheter som kommer att frånträdas den 1 juli. 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 samt 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 färdigställda 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 ränteintäkt på normaliserad kassanivå.

Intjäningsförmåga								
Mkr	2026 30 jun	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep
Hyresintäkter	3 282	3 212	2 708	2 683	2 589	2 557	2 557	2 498
Fastighetskostnader	-510	-513	-472	-438	-428	-423	-423	-413
Driftsöverskott	2 773	2 699	2 236	2 245	2 161	2 134	2 134	2 085
Central administration	-56	-56	-54	-55	-55	-55	-55	-52
Övriga rörelseintäkter/kostnader	-8	-8	-11	-11	-10	-8	-8	-8
Finansnetto	-785	-746	-532	-534	-511	-510	-532	-550
Förvaltningsresultat	1 924	1 889	1 639	1 645	1 585	1 561	1 539	1 475
Nyckeltal								
Förvaltningsresultat, kr per aktie	28,97	28,45	24,69	27,25	26,25	25,84	25,48	24,42
Antal utestående aktier, miljoner	66,4	66,4	66,4	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4



Finansiering

Finansiell position - en sammanställning			
	2026-06-30	Finanspolicy	2025-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	25 253 ¹		17 772
Andel grön finansiering, %	70,0	>50	76,9
Soliditet, %	47,0	>40	51,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	>2,0	3,9
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	8,9	<9	7,8
Kapitalbindning, år	3,5	>2,5	4,5
Kreditrating	BBB	Lägst IG	BBB
Belåningsgrad, %	44,5	<50	39,0
Räntebindning, år	1,9		2,4
Räntesäkringsgrad, %	50,9		60,7
Genomsnittlig ränta, %	3,3		3,2
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	3 129		3 194

¹ Räntebärande skulder med justering för uppläggningsavgifter.

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 så 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.

Catenas kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Utsikter
Fitch Ratings	BBB	Stabila ✓

Marknadsläget

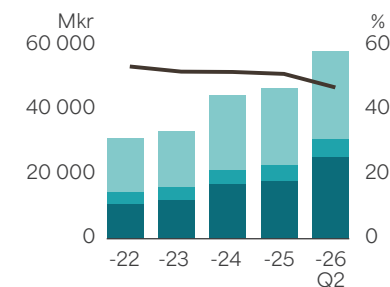
Under andra kvartalet präglades räntemarknaderna fortsatt av den geopolitiska oron och av osäkerhet kring inflationsutveckling orsakad av höga energipriser. Kapitalmarknaderna har dock fortsatt att visa god tillgänglighet på kapital till villkor som ur ett längre perspektiv är på attraktiva nivåer.

Finansieringskällor



- Banklån, 44%
- MTN icke säkerställda obligationer, 27%
- Danske Realkreditobligationer, 15%
- SFF säkerställda obligationer, 7%
- Certifikat, 7%

Kapitalstruktur



Utestående obligationer (icke säkerställd MTN)

Mkr	Räntevillkor, %	Löptid, år	Förfall, årtal	Re-offer, % ¹
198	1,90+Stibor 3M	2,5	2026	
700	1,50+Stibor 3M	4,0	2028	
50	4,810	2,5	2026	
500	1,00+Stibor 3M	3,0	2027	
500	1,35+Stibor 3M	5,0	2029	
500	0,95+Stibor 3M	3,0	2028	
300	1,00+Stibor 3M	3,0	2028	
300	3,06	3,0	2028	
400	1,35+Stibor 3M	5,0	2030	
750	0,75+Stibor 3M	2,0	2028	
500	0,93+Stibor 3M	3,0	2029	
1000	3,57	3,0	2029	
1000	1,23+Stibor 3M	5,0	2031	

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 perioden ökade Catenas externa låneportfölj med 7 481 Mkr till följd av upptagen bryggfinansiering, emission av obligationer samt ökad volym av certifikatupplåning.

På balansdagen uppgick belåningsgraden till 44,5 procent och säkerställd skuld uppgick till 49,9 procent av låneportföljen, vilket motsvarar en säkerställd belåningsgrad om 21,9 procent. Värdet av obelånade tillgångar uppgick till knappt 4 gånger den icke säkerställda skulden exkluderat värdet på mark.

Under kvartalet har Catena uppdaterat grundprospektet för sitt MTN-program för upplåning på den nordiska kapitalmarknaden.

Utöver MTN-programmet har Catena ett företagscertifikatprogram för kortfristig finansiering samt möjlighet att låna säkerställd kapitalmarknadsfinansiering genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF). SFF innehar en kreditrating motsvarande BBB+ från NCR. Läs mer på Svenskfastighetsfinansiering.se.

Likviditet

På balansdagen uppgick likvida medel inklusive outnyttjade lånelöften till 3 129 Mkr, och utöver det checkkrediter uppgående till 400 Mkr. Catena strävar efter att upprätthålla en tillräcklig likviditet, inkluderat ett fritt kassaflöde 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 7,2 Mdkr där merparten avser bryggfinansiering som planeras att ersättas med banklån. Den genomsnittliga kapitalbindningen på balansdagen var 3,5 år (4,8). För att uppnå önskad ränteförfallostruktur och därmed

hantera ränterisken arbetar Catena både med fasträntelån och räntederivat. Vid periodens slut uppgick fasträntelånen inklusive ränteswapar till 51 procent av totala räntebärande skulder, vilket minskar effekten av förändrade korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 1,9 år (2,7).

Räntekänslighetsanalys

Marknadsränta (Stibor, Cibor), procentenheter	+1%	-1%
Räntekostnad		
+ ökning/- minskning, Mkr	+105	-105

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym	Nyttjat	Outnyttjat	Andel nyttjat, %
0-1	7 216	7 216	0	28
1-2	8 745	5 995	2 750	24
2-3	4 930	4 930	0	20
3-4	1 431	1 431	0	6
4-5	1 830	1 830	0	7
5-	3 851	3 851	0	15
Totalt	28 003	25 253	2 750	100

Räntebindning¹

År	Lån		Derivat ²		Räntebindningsstruktur		
	Mkr	Andel, %	Mkr	Fastränta, %	Mkr	Andel, %	Ränta, %
0-1	24 539	97	600	0,2	14 352	57	3,3
1-2	184	1	1 372	1,2	1 556	6	2,7
2-3	0	0	1 953	2,3	1 953	8	3,4
3-4	0	0	2 094	2,0	2 094	8	3,0
4-5	530	2	1 668	2,3	2 199	9	3,4
5-	0	0	3 099	2,5	3 099	12	3,5
Totalt	25 253	100	10 786	2,0	25 253	100	3,3

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

² Ränta avser betald fast ränta i kontrakten..



Derivat

På balansdagen uppgick det verkliga värdet av derivat, tillhörande nivå 2 i värderingshierarkin, till 91 Mkr (31), och värdeförändringen påverkade resultaträkningen med -42 Mkr (-129).

Valutaexponering

Under andra kvartalet har Catena etablerat verksamhet i Finland vilket medför exponering mot EUR. Catena har sedan tidigare verksamhet i Danmark och därmed exponering mot

danska kronor. För kvartalet uppgick intäkterna i Danmark till cirka 15 procent av de totala hyresintäkterna, medan intäkter i Finland uppgick till cirka 5 procent. Den huvudsakliga valutaexponeringen är hänförlig till nettotillgångar i danska kronor och euro, vilka påverkas av förändringar i valutakurser. På balansdagen uppgick nettotillgångar i utländsk valuta till 5 956 Mkr, varav 51 procent var säkrad.

Valutaexponeringen bedöms löpande av styrelse och ledning.

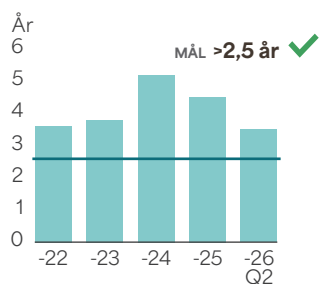
Den gröna omställningen

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 klimatomställning. På balansdagen uppgick den gröna delen av låneportföljen till 70,0 procent.

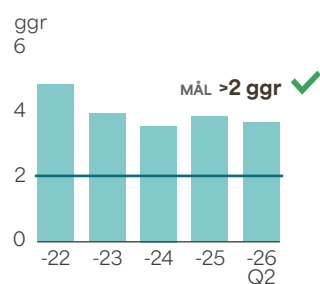
Mer information finns att läsa i vår investerarrapport som varje år uppdateras och publiceras på vår webbplats.

FINANSIELLA MÅL

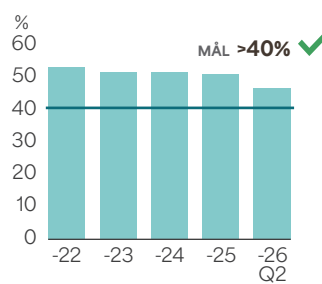
Kapitalbindning



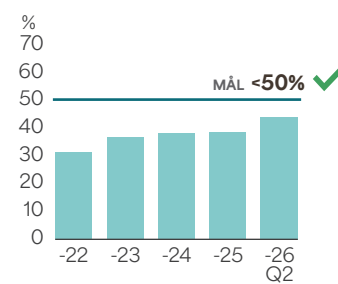
Räntetäckningsgrad



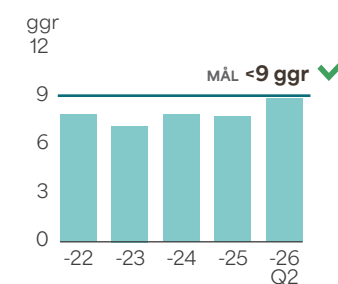
Soliditet



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA (R12)



Hyltena 1:102 i Jönköping

219 220 221 222 223 224 225

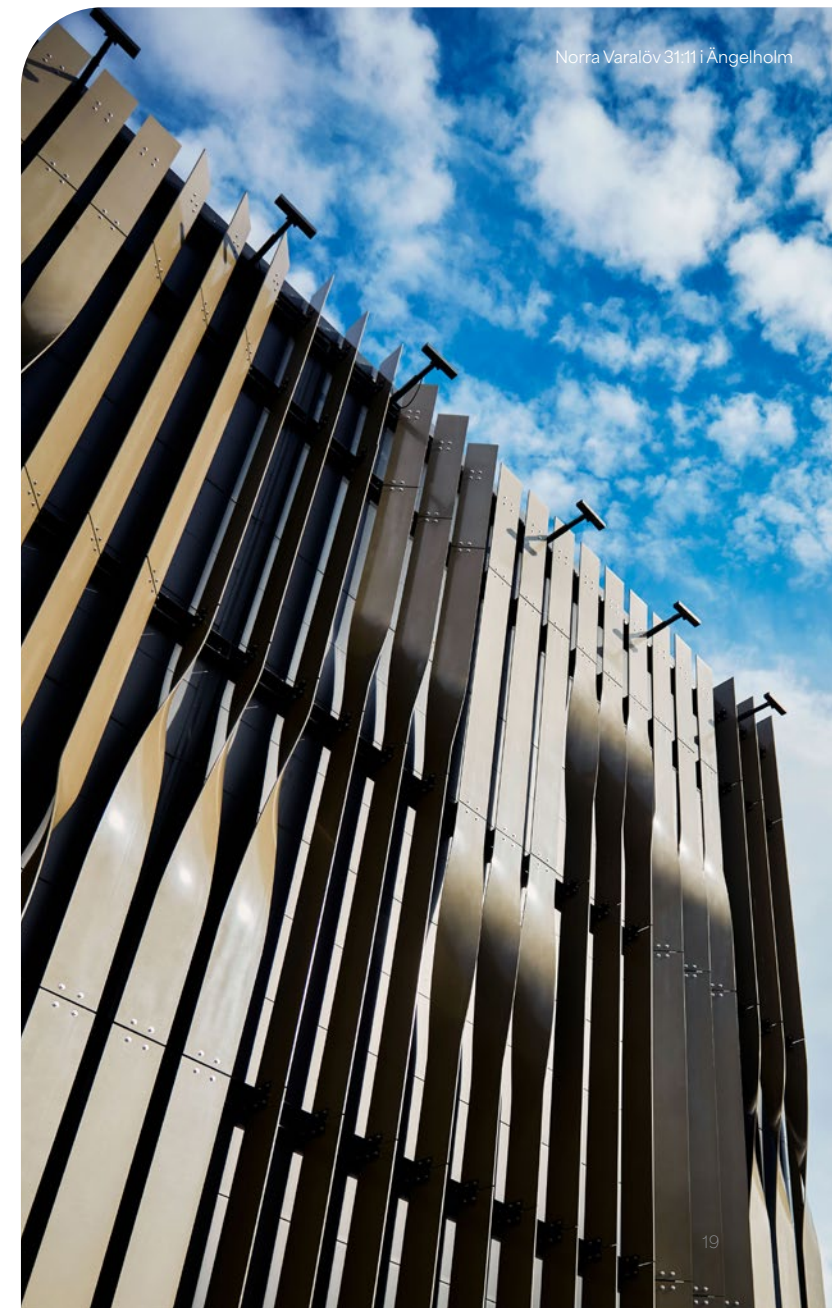
Finansiella rapporter

Koncernens resultat i sammandrag

Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
Hysesintäkter	809	644	1510	1288	2 873	2 651
Fastighetskostnader	-109	-95	-243	-203	-493	-453
Driftsöverskott	700	549	1267	1085	2 380	2 198
Central administration	-15	-14	-31	-27	-61	-57
Övriga rörelseintäkter	2	2	4	7	12	15
Andel i resultat från intresseföretag	-3	-2	-4	-2	-9	-7
Finansiella intäkter	5	5	18	13	32	27
Finansiella kostnader	-195	-136	-334	-271	-618	-555
Finansiella kostnader avseende leasingskuld	-2	-1	-4	-4	-8	-8
Förvaltningsresultat	492	403	916	801	1 728	1 613
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	7	-1	7	-3	7	-3
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	540	71	612	174	923	485
Värdeförändringar derivat	-131	-168	-42	-129	59	-28
Resultat före skatt	908	305	1 493	843	2 717	2 067
Periodens skatt	-196	-60	-317	-172	-568	-423
Periodens resultat	712	245	1 176	671	2 149	1 644
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	91	77	139	-132	43	-228
Periodens totalresultat	803	322	1 314	539	2 192	1 416
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	803	322	1 314	539	2 192	1 416
Nyckeltal						
Eget kapital, kr per aktie	412,46	382,62	412,46	382,62	412,46	397,14
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	461,28	427,62	461,28	427,62	461,28	445,89
Periodens resultat, kr per aktie ¹	10,73	4,05	17,92	11,11	34,12	27,24
Antal utestående aktier, miljoner	66,4	60,4	66,4	60,4	66,4	60,4

¹ Före och efter utspädning.

Norra Varalöv 31:11 i Ängelholm



Koncernens balansräkning i sammandrag			
Mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	582	582	582
Förvaltningsfastigheter	55 837	42 346	44 473
Materiella anläggningstillgångar	-	1	-
Nyttjanderättstillgångar	277	277	276
Finansiella anläggningstillgångar	545	497	556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	614	551	467
Likvida medel	379	387	444
Summa tillgångar	58 234	44 641	46 798
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	27 386	23 095	23 972
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17 907	15 559	15 182
Uppskjuten skatteskuld	3 914	3 427	3 657
Leasingskuld	275	275	275
Övriga långfristiga skulder	41	32	1
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 313	1 170	2 590
Övriga kortfristiga skulder	1 398	1 083	1 121
Summa eget kapital och skulder	58 234	44 641	46 798

Koncernens kassaflöde i sammandrag			
Mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Resultat före skatt	1 493	843	2 067
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-582	-42	-447
Betald skatt	-69	-73	-71
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	842	728	1 549
Förändring av rörelsefordringar	400	-2	62
Förändring av rörelseskulder	-201	-89	-35
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 041	637	1 576
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-10 504	-403	-627
Avyttring av verksamheter	344	74	73
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-698	-570	-1 152
Förändring av finansiella tillgångar	-16	-3	39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 874	-902	-1 667
Nyemission	2 731	-	-
Förändring av lån	7 354	-61	97
Utbetald utdelning	-315	-272	-543
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 770	-333	-446
Periodens kassaflöde	-63	-598	-537
Likvida medel vid periodens början	444	990	990
Kursdifferens i likvida medel	-2	-5	-9
Likvida medel vid periodens slut	379	387	444

Förändring i eget kapital i sammandrag			
Mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Ingående balans	23 972	23 099	23 099
Periodens totalresultat	1 314	539	1 416
Lämnad utdelning aktieägare	-631	-543	-543
Nyemission	2 731	-	-
Utgående balans	27 386	23 095	23 972

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning	71	49	94
Kostnad för utförda tjänster	-99	-71	-145
Rörelseresultat	-28	-22	-51
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	575	394	793
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	212
Räntekostnader och liknande kostnader	-358	-316	-442
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	189	56	512
Bokslutsdispositioner	-	-	2
Skatt på årets resultat	-39	-10	-106
Periodens totalresultat	150	46	408

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

Balansräkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	-	1	-
Finansiella anläggningstillgångar	3 235	3 235	3 235
Fordringar på koncernföretag	8 750	126	125
Långfristiga fordringar	124	49	124
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	24 435	19 178	20 975
Fordringar på intresseföretag	17	17	7
Kortfristiga fordringar	316	22	29
Likvida medel	8	312	253
Summa tillgångar	36 885	22 940	24 748
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15 226	12 528	12 890
Obeskattade reserver	15	17	15
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	8	24
Räntebärande skulder	9 908	4 964	5 714
Skulder till koncernföretag	574	576	575
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 337	10	967
Skulder till koncernföretag	6 315	4 481	4 489
Skulder till intresseföretag	-	-	5
Övriga kortfristiga skulder	498	356	69
Summa eget kapital och skulder	36 885	22 940	24 748

Aktie och ägare

Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm - Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 30 juni 2026 var 416,20 kronor mot stängningskursen den 30 december 2025 som var 450,80 kronor, vilket innebär att aktiekursen minskat med 7,7 procent under året. Catena-aktien har som högst under året handlats till 499,60 kronor och som lägst till 401,20. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per 31 maj 2026 har Catena 16 758 registrerade aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 66 396 114 stycken.

Emission under första kvartalet 2026

Styrelsen i Catena AB (publ) beslutade den 20 januari 2026 om en riktad nyemission om 6 036 010 aktier till en teckningskurs om 456,00 kronor per aktie motsvarande en rabatt

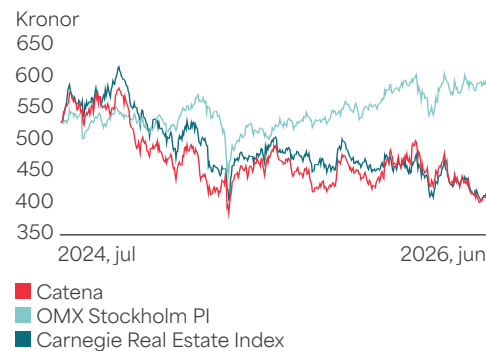
om 3,8 procent jämfört med stängningskursen den 20 januari 2026. Nyemissionen innebär att Catena tillförts 2,8 Mdkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionen riktades till svenska och internationella institutionella investerare och till de två största ägarna Backahill och WDP NV/SA som efter emissionen fortsatte att inneha 18,6 respektive 10,0 procent av utestående aktier och röster i Catena. Nyemissionen genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman den 28 april 2025. Betalning för aktierna skedde under januari 2026 och ökningen i antalet aktier registrerades samma period.

Det sammanlagda antalet aktier i Catena ökade med 6 036 010 aktier, från 60 360 104 till 66 396 114, vilket innebär en utspädning om cirka 9,09 procent. Aktiekapitalet ökade med 26 558 441,00 kronor, från 265 584 457,60 kronor till 292 142 901,60 kronor.

Utdelningspolicy

Catena ska långsiktigt utdela minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäkning skatt. På årsstämman den 23 april 2026 beslutades att utdelning ska lämnas med 9,50 kr per aktie uppdelat på två tillfällen om vardera 4,75 kr per aktie. Under perioden har första delen om 315 Mkr utbetalats.

Kursutveckling 2024-07-01-2026-06-30



Ägarstruktur per 2026-05-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	12 343	18,6
WDP NV/SA	6 649	10,0
Länsförsäkringar Fonder	3 460	5,2
Swedbank Robur Fonder	2 851	4,3
Alecta Tjänstepension	2 426	3,7
SEB Funds	2 046	3,1
Vanguard	2 040	3,1
BlackRock	1 665	2,5
AFA Försäkring	1 182	1,8
Fjärde AP-fonden	1 157	1,7
Cliens Fonder	1 122	1,7
Gustaf Hermelin	1 064	1,6
PGGM Pensioenfonds	1 006	1,5
Norges Bank Investment Management	971	1,5
Handelsbanken Fonder	941	1,4
Övriga aktieägare	25 473	38,3
Totalt	66 396	100



Övriga upplysningar

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 25 253 Mkr (16 729) per den 30 juni 2026, medan verkligt värde bedöms uppgå till 24 345 Mkr (16 739). 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 juni 2026 till 91 Mkr (31). 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 2025 i not 20 på sidorna 112-114 samt sidorna 35-36.

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 5 juli 2026

Catena AB
Styrelsen

Lennart Mauritzson
Styrelseordförande

Hélène Briggert
Styrelseledamot

Vesna Jovic
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Karl Thorngren
Styrelseledamot

Joost Uwents
Styrelseledamot

Jörgen Eriksson
Verkställande Direktör

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Nyckeltal, koncernen

→ För definitioner av nyckeltal, se sidan 26.

Nyckeltal ¹	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Fastighetsvärde, Mkr	55 837	42 346	55 837	44 473
Exit yield, %	5,8	5,9	5,8	5,9
Hysesintäkter, Mkr	1 510	1 288	2 873	2 651
Driftsöverskott, Mkr	1 267	1 085	2 380	2 198
Överskottsgrad, %	83,9	84,3	82,8	82,9
Hysesvärde, Mkr	3 557	2 693	3 557	2 821
Kontrakterad årshyra, Mkr	3 365	2 600	3 365	2 727
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	96,5	94,6	96,7
Uthyrbar yta, tkvm	3 890	3 026	3 890	3 151
Genomsnittlig kontraktstid (WALE), år	7,1	6,6	7,1	6,4
Antal fastigheter	158	134	158	137
Hållbarhetsrelaterade				
Energiintensitet, kWh/kvm, (normalårskorrigerad)	49	45	82	78
Total energianvändning, MWh	152 504	133 165	260 381	241 042
Producerad förnyelsebar energi, MWh	15 833	16 760	41 269	42 195
Andel producerad solel av total energianvändning, %	10,4	12,6	15,8	17,5
Andel fossilfri energi, scope 1-2, %	99	99	99	99
Installerad effekt solceller, kWp	89 286	71 172	89 286 ²	75 031
Scope 1, ton CO ₂ e	186	169	393	376
Scope 2 (market based), ton CO ₂ e	172	131	258	217
Scope 2 (location based), ton CO ₂ e	1 085	1 743	1 146	1 805
Scope 3 (market based), ton CO ₂ e	4 095	24 390	12 436	32 732
Scope 3 (location based), CO ₂ e	7 746	30 862	15 966	34 526
Totala utsläpp scope 1-3 (market based), ton CO ₂ e	4 453	24 691	13 087	33 325
Miljöcertifiering, % av kvm	81	54	81 ²	73

Nyckeltal ¹	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
Finansiella				
Förvaltningsresultat, Mkr	916	801	1 728	1 613
Resultat före skatt, Mkr	1 493	843	2 717	2 067
Balansomslutning, Mkr	58 234	44 641	58 234	46 798
Avkastning på eget kapital, %	4,6	2,9	8,5	7,0
Avkastning på totalt kapital, %	3,6	2,8	6,4	5,8
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	8,9	7,6	8,9	7,8
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr ³	8,9	7,8	8,9	7,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,0	3,8	3,9
Belåningsgrad, %	44,5	38,6	44,5	39,0
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,2	3,3	3,2
Räntebindning, år	1,9	2,7	1,9	2,4
Kapitalbindning, år	3,5	4,8	3,5	4,5
Soliditet, %	47,0	51,7	47,0	51,2
Aktierelaterade				
Börskurs vid periodens slut, kr	416,20	482,60	416,20	450,80
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr ⁴	12,83	12,06	32,24	25,66
Eget kapital per aktie, kr	412,46	382,62	412,46	397,14
Förvaltningsresultat per aktie, kr ⁴	13,96	13,27	27,43	26,72
Resultat per aktie, kr ⁴	17,92	11,11	34,12	27,24
Antal utestående aktier, miljoner	66,4	60,4	66,4	60,4
Genomsnittligt antal aktier, perioden ⁴	65,6	60,4	63,0	60,4
Övriga				
Antal anställda	68,0	73,5	74,25	66,0

¹ För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2025 sidorna 149-151.

² Faktisk siffra per balansdagen.

³ Baserad på aktuell intjäningsförmåga.

⁴ Före och efter utspädning.

⁵ Minskning beror på en minskad nybyggnationstakt i Scope 3.

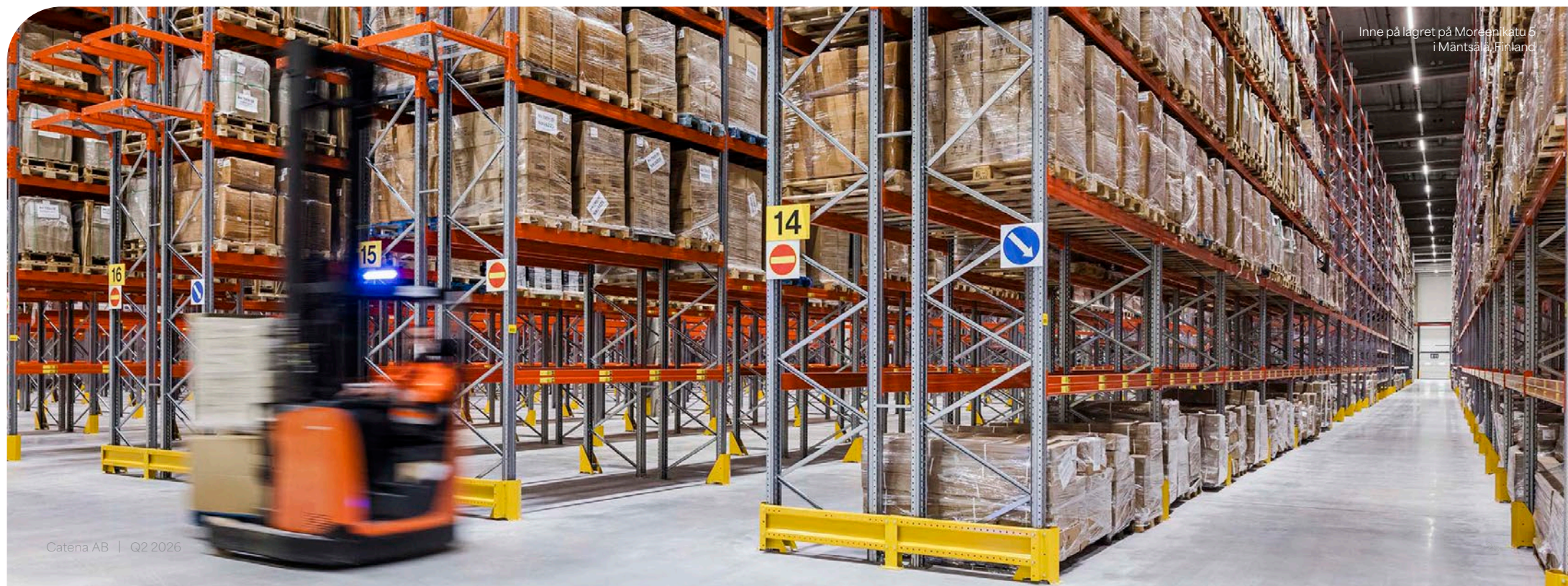
⁶ Utfall i Scope 3 (location based) för 2025 har räknats om till följd av korrigerad emissionsfaktor för nordisk elmix.

Nyckeltal ¹	2026 jan-jun		2025 jan-jun		2025 jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA						
EPRA Earnings - Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	878	13,39	756	12,52	1546	25,62
EPRA NRV - Långsiktigt substansvärde	30 627	461,28	25 811	427,62	26 914	445,89
EPRA NTA - Aktuellt substansvärde	29 962	451,26	24 980	413,85	26 015	431,00
EPRA NDV - Avyttringsvärde	25 896	390,03	22 504	372,82	23 400	387,67
	2026 jan-jun		2025 jan-jun		2025 jan-dec	
	%		%		%	
EPRA NIY - Direktavkastning	5,4		5,6		5,6	
EPRA "Topped-up" NIY - Direktavkastning	5,5		5,8		5,7	
EPRA Vacancy rate - Vakansgrad	5,4		3,5		3,3	

¹ För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2025 sidorna 149-151.

EPRA European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat sätter standard för finansiell rapportering, som kompletterar IFRS. 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



Inne på lagret på Moreenikatu 5 i Mäntsälä, Finland

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 NRW 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.

Kapitalbindning, 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 fjärrvärmenät från vilket Catena hämtar sin energi.

Market based

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

Miljöcertifiering, % av total yta

Hur stor del av Catenas uthyrningsbara yta som är certifierad enligt 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.

Normalårskorrigerig

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.

Räntesäkringsgrad, %

Andelen av de räntebärande skulder som är räntesäkrade.

Rätetäckningsgrad, 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 (MAR) 596/2014 och lagen om värdepappersmarknaden 2007:528. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 6 juli 2026 klockan 8.00.

Delårsrapporten har upprättats på svenska och engelska. Den svenska versionen utgör originalhandling och äger företräde vid eventuella avvikelser mellan versionerna.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kapitalmarknad

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

Följ Catena

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

Kalender

Finansiell rapportering

2026-10-23 Delårsrapport januari-september 2026
2027-02-19 Bokslutskommuniké 2026
2027-04-29 Årsstämma 2027
2027-04-29 Delårsrapport januari-mars 2027

Kvartalspresentation

Presentation av Catenas delårsrapport för januari-juni 2026 webbsänds den 6 juli 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
Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB (publ)
Box 5003
250 05 Helsingborg

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

Orvar Bergmarks Plats 2D
702 23 Örebro

Frukthandlarvägen 5
120 44 Årsta

Region Danmark
Gl. Kongevej 1
1610 Köpenhamn, Danmark

Region Finland
c/o Newsec Pam Finland Oy
PL 52
00101 Helsingfors, Finland

CATENA

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som på ett hållbart och långsiktigt sätt äger, utvecklar och förvaltar effektiva logistikanläggningar. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Nordens storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens logistikflöden. Det övergripande målet är att generera ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten för att möjliggöra en 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