

CATENA

Catena AB (publ)

Tillägg till grundprospekt

Program för icke säkerställda Medium Term Notes

Detta dokument utgör ett tillägg till grundprospekt avseende Catena AB:s (publ), org.nr 556294-1715 ("Catena" eller "Bolaget") MTN-program, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 30 maj 2025 (dnr. 25-13080) ("Grundprospektet").

Detta tillägg (dnr. 26-8254) har upprättats i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017, godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 13 mars 2026 och offentliggjorts på Catenas hemsida, www.catena.se, samma dag. Utöver de införlivade handlingarna utgör informationen på hemsidan inte en del av detta tillägg eller Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Detta tillägg är en del av och ska läsas tillsammans med Grundprospektet och eventuella övriga tillägg till Grundprospektet. Grundprospektet jämte tillägg finns tillgängliga på Catenas hemsida, www.catena.se.

Vid tidpunkten för offentliggörandet av detta tillägg föreligger inga utestående erbjudanden och någon rätt till återkallelse föreligger således inte.

Tillägget har upprättats med anledning av att Catena genom pressmeddelande den 19 februari 2026 offentliggjorde att Catena har ingått avtal om förvärv av en portfölj av logistikfastigheter som omfattar 20 fastigheter i Sverige, Danmark och Finland från Urban Partners till ett värde om cirka 8,8 miljarder SEK. Förvärvet medför att Catena etablerar sig i Finland.

Ingående av avtal om förvärv av en portfölj av logistikfastigheter från Urban Partners

I och med detta tillägg infogas följande text till underavsnittet ”Transaktionsrelaterade risker” i avsnittet ”Riskfaktorer” på sida 7 i Grundprospektet:

”Catena har ingått avtal om förvärv av en portfölj av logistikfastigheter från Urban Partners till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 8,8 miljarder SEK. Det finns en risk för att förvärvet inte genererar de förväntade avkastningsnivåerna eller de operativa synergier som Bolaget har förutsatt, exempelvis till följd av lägre beläggningsgrad, förändrade marknadsförutsättningar, oförutsedda underhålls- eller investeringsbehov eller att hyresgäster inte förlänger sina hyresavtal på förväntade villkor. Även om Bolaget har genomfört en sedvanlig due diligence-granskning av de förvärvade fastigheterna kan det inte uteslutas att samtliga risker och åtaganden förknippade med portföljen har identifierats. Dolda fel, brister i fastighetsbeståndet, miljöföroreningar, regulatoriska förhållanden eller andra omständigheter som inte framkommit i samband med granskningen kan komma att medföra oförutsedda kostnader eller förpliktelser för Bolaget. Vidare innebär förvärvet att Catena etablerar sig på en ny geografisk marknad – Finland – där Bolaget inte tidigare har bedrivit verksamhet. Etableringen i en ny region kan medföra utmaningar hänförliga till bland annat lokala marknadsförhållanden, regulatoriska krav, skattefrågor samt operativ förvaltning, vilka kan visa sig vara mer komplexa eller kostsamma än vad Bolaget har förutsett. Bolaget bedömer att riskerna relaterade till förvärvet från Urban Partners utgör risker av låg betydelse.”

I och med detta tillägg infogas följande text till underavsnittet ”Sammanfattande beskrivning av verksamheten” i avsnittet ”Information om bolaget” på sida 14 i Grundprospektet:

”Catena har ingått avtal om förvärv av en portfölj av logistikfastigheter från Urban Partners (genom fastighetsfonderna NIP, NSF III, NSF IV och NSF V) till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 8,8 miljarder SEK med avdrag för latent skatt. Portföljen omfattar 20 fastigheter i Sverige, Danmark och Finland med en total uthyrningsbar yta om 612 000 kvm och en markareal om drygt 1 300 000 kvm, varav cirka 70 000 kvm utgörs av byggrätter. De svenska logistikfastigheterna som ingår i förvärvet representerar ett värde om 6,45 miljarder SEK och en uthyrningsbar yta om totalt 444 000 kvm. I den förvärvade portföljen finns även en dansk logistikfastighet som omfattar ett värde om 250 miljoner SEK och en uthyrningsbar yta om totalt 15 500 kvm. De fastigheter som återfinns i Finland – som är en ny marknad för Catena – representerar ett värde om 2,1 miljarder SEK och en uthyrningsbar yta om totalt 152 500 kvm. Beläggningsgraden uppgår till cirka 96,5 procent och den genomsnittliga hyrestiden till cirka 11 år, med hyresgäster som bland annat Dagab, Dahl och Tokmanni. Vid full uthyrning förväntas fastigheterna generera ett årligt driftnetto om totalt cirka 483 miljoner SEK. Tillträde sker den 1 april 2026, och i samband med förvärvet etablerar sig Catena i Finland, vilket innebär att Bolagets fyra regioner kompletteras med en femte region – Region Finland.”