

Delårsrapport januari – juni 2025

Tillväxtresan fortsätter

- Hyresintäkterna ökade med 26 procent till 1 288 Mkr (1 020).
- Driftsöverskottet ökade med 31 procent till 1 085 Mkr (827).
- Förvaltningsresultatet ökade med 32 procent till 801 Mkr (608).
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 13,27 kr (11,46).
- EPRA Earnings per aktie uppgick till 12,52 kr (10,91).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 171 Mkr (-161).
- Periodens resultat ökade till 671 Mkr (365) motsvarande ett resultat per aktie om 11,11 kr (6,89).
- EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie ökade till 427,62 kr (396,00).
- Totalt 54 procent av uthyrningsbar yta är miljöcertifierad, vilket motsvarar 1 621 tkvm.

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Catena har uppdaterat grundprospektet för sitt MTN-program, rambeloppet höjs till åtta miljarder kronor.
- Catena har rekryterat Magnus Thagg som ny ekonomi- och finanschef som tillsammans med Adam Ekdahl, nuvarande affärsutvecklingschef på Catena, tar plats i ledningsgruppen.
- Catena har tecknat avtal om förvärv av en logistikanläggning som ska uppföras i danska Køge till ett fastighetsvärde om 289 MDkk.

- Catena har tecknat avtal om ett fastighetsförvärv i Brøndby strax utanför Köpenhamn i Danmark, till ett värde om cirka 285 MDkk.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Catena förvärvar logistikanläggning i Jönköping med Elgiganten som hyresgäst.

Catena i korthet

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

134 fastigheter

6,6 år genomsnittlig kontraktstid (WALE)

3 026 tkvm uthyrbar yta

96,5 % ekonomisk uthyrningsgrad

42 346 Mkr fastighetsvärde

38,6 % belåningsgrad

Vision värd att investera i

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



Långsiktiga kundrelationer

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



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.



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.



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.



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.

Tillväxtresan fortsätter

Förvaltningsresultatet för perioden ökar med 32 procent jämfört med förra året till 801 Mkr och hyresintäkterna stiger med 26 procent. En fortsatt avvaktande marknad till trots visar Catena stabila resultat och strategiskt viktiga transaktioner har kommit till avslut.

Fortsatta makroekonomiska osäkerheter påverkar Catenas intressenter. Främst ger det effekt på projektsidan där kundernas avvaktande förhållningssätt håller i sig. På transaktionsmarknaden upplever vi dock ökad aktivitet – intresset kring logistikfastigheter från investerare har varit påtagligt det senaste kvartalet. Det öppnar upp för nya affärer och med vår finansiella styrka och förmågan att kombinera en långsiktig hållning med ett snabbt agerande utgör vi en intressant köpare.

Förvärv som tillväxt drivare

Vi arbetar målmedvetet för att öka vårt bestånd på de bästa lägena i linje med visionen "att länka Skandinavien godsflöden". Under årets första halva har vi identifierat flera förvärvsmöjligheter på den danska marknaden. Efter förvärvet av en nybyggd logistikanläggning i Køge i april med tillträde i december 2025 har vi under senaste kvartalet offentliggjort ännu ett danskt förvärv till ett värde om 285 MDkk på attraktivt läge i Köpenhamnsregionen. Den aktuella fastigheten ligger i Brøndby med nära access till såväl de centrala delarna av Köpenhamn som till Kastrup flygplats, ett svårslaget läge för last-mile-transporter och effektiv citylogistik.

PostNord är hyresgäst i den 25 400 kvm stora anläggningen som redan har tillträts.

Ytterligare ett förvärv presenterades efter periodens utgång. Vi är stolta att vi nu adderar Elgigantens 112 000 kvm stora distributionscenter i Jönköping till Catenas fastighetsportfölj. Fastigheten som förvärvats är granne med den nybyggda logistikanläggning som Catena färdigställde så sent som under 2024 till samma hyresgäst. Mellan de båda anläggningarna löper E4, en av Sveriges viktigaste transportleder. Avtalet tecknades den 3 juli och tillträde sker den 1 september. Därmed står Catena som fastighetsägare för totalt 200 000 kvm logistikyta i Torsviksområdet med Elgiganten som hyresgäst.

Genom att ständigt utvärdera förvärvsmöjligheter säkerställer vi att vår fastighetsportfölj växer kontrollerat och med kvalitet.

Samverkan leder till utveckling

Framtiden för logistikfastighetsägare innebär betydligt mer än att tillfredsställa behov av yta. Våra hyresgästers behov är oftast större och förutsättningarna för logistikaktörer förändras i rask takt, inte minst vad gäller omställning och elektrifiering. Vi har en fördel av att arbeta nära våra hyresgäster och vara en del av deras vardag samtidigt som vi har en god känsla för

de omvärldsfaktorer som påverkar logistiken. Att koppla samma kompetenser tar oss ofta närmre en lösning. Ett utmärkt exempel är vårt samarbete med Einride som resulterat i att vår första laddstation för tyngre transporter har öppnat på fastigheten Adaptern 1 i Norrköping – ett samarbete som gör det möjligt för oss att bidra till omställning inom en sektor där varje initiativ gör stor skillnad.

Ett annat viktigt tillfälle för kunskapsdelning är i samband med vårt uppskattade event Logistiktrender. I maj bjöd vi in till ett soligt Helsingborg för att utforska den omvälvande tid som logistiken befinner sig i. Fehmarn Bält, geostrategiska tendenser, elektrifiering, AI, humanoida robotar och klimatutmaningarna var några av ämnena som berördes. En slutsats från dagen var att det finns mycket som vi vet kommer hända, frågan är bara exakt när.

Jag kan intyga att tajmingfrågan kan vara utmanande för oss som företag men en sak är jag helt säker på, för alla oss som arbetar på Catena är det nu hög tid för en välförtjänt semester.

Helsingborg i juli 2025
Jörgen Eriksson, VD



Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 26 procent till 1 288 Mkr (1 020), vilket motsvarar 868 kr/kvm (850). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 2 procent mot föregående år. Resterande intäktsökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -203 Mkr (-193), vilket motsvarar 137 kr/kvm (161). I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna

med 5 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.

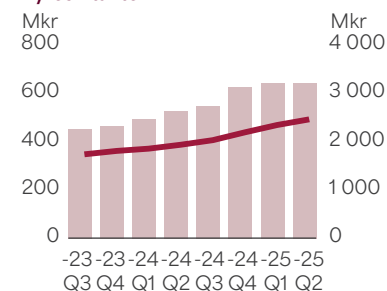
Fastighetsportföljen har sedan årsskiftet ökat med 3 procent, motsvarande 86 263 kvm, i uthyrningsbar yta.

Finansnetto

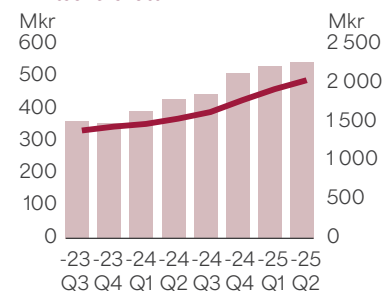
De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leaseingskuld uppgick till -271 Mkr (-220) under perioden. Räntekostnaderna har ökat i absoluta tal till följd av en större låneportfölj. Samtidigt har den relativa kostnaden minskat, tack var lägre marginaler och sjunkande marknadsräntor. Under perioden har ränta uppgående till 22 Mkr (39) aktiverats i projekt. Samtidigt uppgick de finansiella intäkterna till 13 Mkr (29). De består till största delen av ränta på placeringar.

■ Kvartal ■ Rullande 12 mån

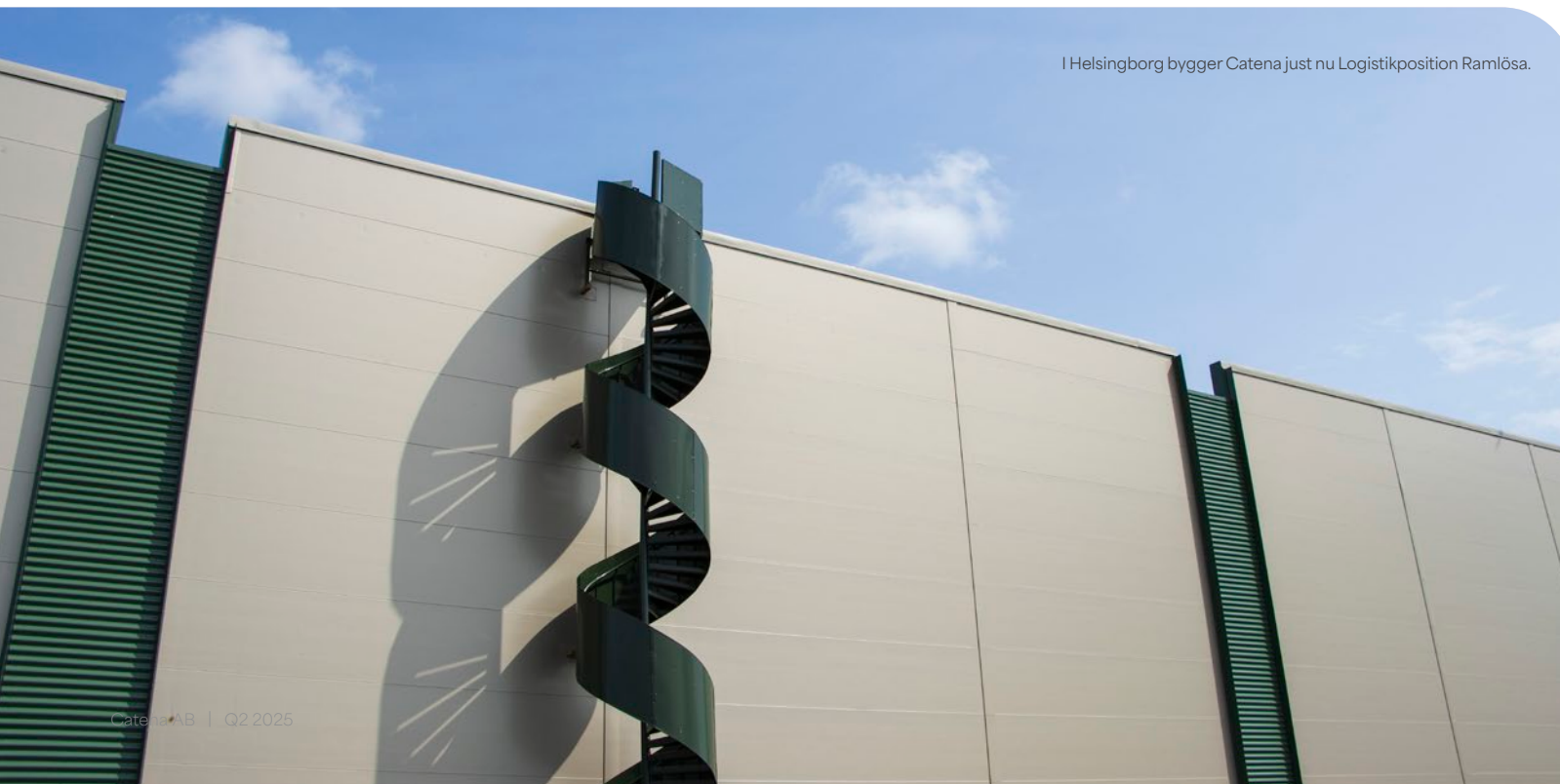
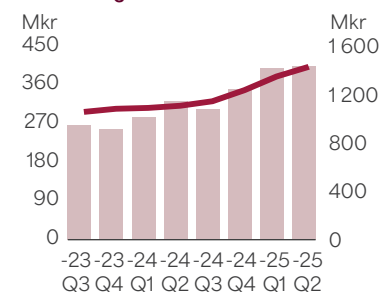
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



I Helsingborg bygger Catena just nu Logistikposition Ramlösa.

Hyresintäkter regioner

	2025, apr-jun		2024, apr-jun		2025, jan-jun		2024, jan-jun		Rullande 12 mån		2024, jan-dec	
Mkr	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	190	16	162	13	382	32	306	28	761	62	685	59
Sverige Väst	137	7	120	8	273	15	229	14	518	27	474	26
Sverige Öst	202	15	196	13	403	31	394	31	795	60	786	60
Danmark	115	4	49	9	230	8	91	17	387	17	248	25
Totalt	644	42	527	43	1288	86	1020	90	2 461	166	2 193	170

¹ Vidarefakturerade kostnader.

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 193 Mkr till 801 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 32 procent. 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 671 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 174 Mkr (-161) och realiserade värdeförändringar uppgick till -3 Mkr (0). 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 -129 Mkr (22) och är en effekt av högre långa marknadsräntor.

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Driftsöverskott regioner

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Rullande 12 mån	2024 jan-dec
Sverige Syd	157	132	312	241	619	548
Sverige Väst	113	99	225	191	426	392
Sverige Öst	171	165	331	326	647	642
Danmark	108	37	217	69	355	207
Totalt	549	433	1085	827	2 047	1789

Kvartalsöversikt

	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3
Hyresintäkter, Mkr	644	644	627	546	527	493	465	452
Driftsöverskott, Mkr	549	536	513	449	433	394	359	365
Överskottsgrad, %	85,3	83,3	81,8	82,3	82,0	80,0	77,2	80,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	96,5	96,7	96,8	96,2	95,6	96,6	96,4
Förvaltningsresultat, Mkr	403	398	350	303	323	285	258	266
Periodens resultat, Mkr	245	426	483	232	245	120	815	205
Avkastning på eget kapital, %	1,1	1,8	2,1	1,1	1,3	0,7	4,8	1,3
Soliditet, %	51,7	52,6	51,8	51,1	50,3	53,0	51,9	51,4
Börskurs vid periodens slut, kr	482,60	435,00	473,00	580,00	528,00	523,00	471,40	380,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	6,62	5,44	5,64	5,80	5,83	5,19	4,92	5,30
Resultat per aktie, kr	4,05	7,06	8,02	4,07	4,47	2,35	16,25	4,11
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	427,62	429,48	424,92	416,41	396,00	398,75	392,17	367,75

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 452 stycken och har ett kontraktsvärde om 2 128 Mkr, innehåller majoriteten av alla kontrakt indexklausuler som reglerar hyresnivån med motsvarande 100 procent av KPI. I Danmark, där kontrakten uppgår till 17 stycken och har ett kontraktsvärde om 472 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 259 kunder (277) fördelade på 469

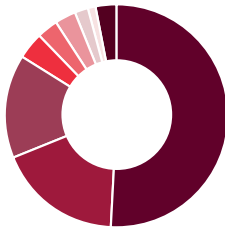
kontrakt (453). De tio största hyresgästerna stod för 54 procent (46) av intäkterna och fördelade sig över totalt 76 kontrakt (76), med en genomsnittlig kontraktstid (WALE) om 8,2 år (6,7). Catenas tre största hyresgäster består av DSV, delvis statligt ägda DHL, och ICA, som är ett av de ledande detaljhandelsföretagen. Under perioden har Menigo flyttat in i den nybyggda fastigheten Dansered 1:69 i Landvetter och blir därmed en av Catenas tio största hyresgäster. DSV blev Catenas största hyresgäst under fjolåret genom förvärven av tre större logistikanläggningar i Helsingborg, Landskrona och Horsens. DSV-koncernen är ett av världens största transport- och logistikföretag och har verksamhet i över åttio länder. 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 alternativen 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.

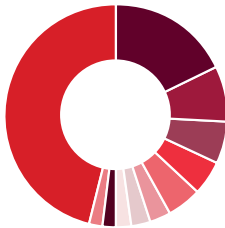
Löptider för hyreskontrakt			
Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2025	54	47	2
2026	173	237	9
2027	51	188	7
2028	55	249	9
2029	43	277	11
2030	30	224	9
2031+	63	1 378	53
Totalt	469	2 600	100

Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



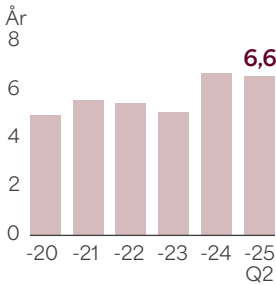
- Logistik och transport, 51%
- Dagligvaror, 18%
- Sällanköpsvaror, 15%
- Bygg och inredning, 4%
- Sjukvård, 3%
- Industri, 3%
- Statlig, 2%
- Paketering, 1%
- Övrigt, 3%

10 största hyresgästerna, kontraktsvärde

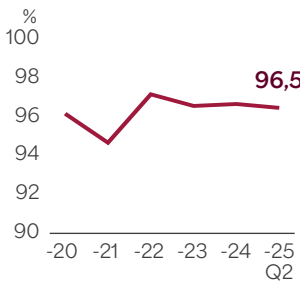


- DSV, 18%
- DHL, 8%
- ICA, 6%
- Martin & Servera, 5%
- PostNord, 5%
- Nowaste Logistics, 3%
- Boozt, 3%
- Menigo, 2%
- Rhenus Warehousing Solutions Denmark, 2%
- Elgiganten, 2%
- Övriga, 46%

Genomsnittlig kontraktstid (WALE)



Uthyrningsgrad



Värdering

Catenas förvaltningsfastigheter redovisas till ett verkligt värde om 42 346 Mkr (35 865). De orealiserade värdeförändringarna uppgick under perioden till 174 Mkr (-161) och har uppstått som en effekt av förändringar i direktavkastningskrav, vakans, omförhandlade hyreskontrakt och projekt. Detta motsvarar 0,4 procent (-0,4) av totala portföljvärdet före justering. Under första kvartalet påverkades värdet negativt med anledning av lägre valutakurs i DKK. Kursen har under andra kvartalet 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 (5,6).

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

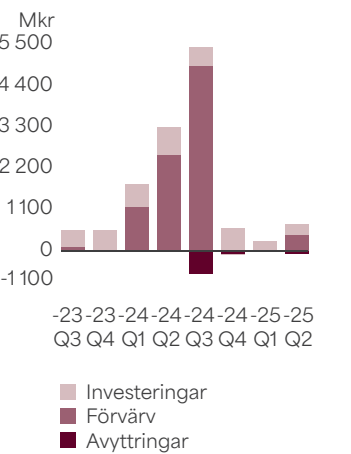
externa värderingar av bolagets fastigheter. Under perioden har cirka 46 procent av fastighetsbeståndet värderats externt. Eftersom alla fastighetsvärderingar innehåller bedömningsfaktorer med olika grader av osäkerhet anges vanligen ett visst osäkerhetsintervall per fastighet som i ett samlat bestånd 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.

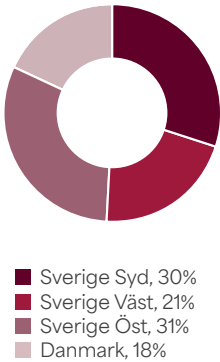
Känslighetsanalys			
	Förändr. i %-enheter	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+0,5	-3 015	41,8
	-0,5	3 587	35,8
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 359	37,6
	-0,5	-1 314	40,0

Fastigheter per region							
Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Sverige Syd	38	926	13 030	813	95	770	82
Sverige Väst	35	715	8 650	568	98	557	82
Sverige Öst	48	864	12 890	839	96	801	82
Danmark	13	521	7 776	473	100	472	95
Totalt	134	3 026	42 346	2 693	97	2 600	84

Förvärv, investeringar och avyttringar

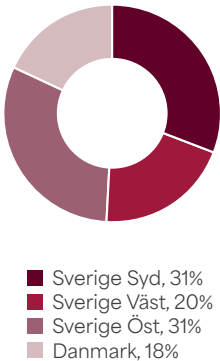


Hyresvärde per region



Totalt: 2 693 Mkr

Fastighetsvärde per region



Totalt: 42 346 Mkr

Transaktioner

Catena har under perioden förvärvat en fastighet i Danmark till ett värde motsvarande 414 Mkr. Fastigheten, som är 25 400 kvm stor, är belägen i Brøndby i Köpenhamnsregionen och har PostNord som hyresgäst.

Catena har under perioden även genomfört försäljning av 3 mindre fastigheter till ett värde om 98 Mkr med frånträde den 31 mars och 30 april.

Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 570 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 Sockret 4 i Malmö där Catena färdigställt en ny 14 000 kvm stor logistikanläggning till hyresgästen Rugvista.

Fastighetsförvärv						
Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Priorparken 385	2025-05-31	Danmark	Brøndby	25 404	414	25
Totalt				25 404	414	25

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

Fastighetsbestånd					
Mkr	Q2 2025		Q2 2024		
	Verkligt värde	Antal fastigheter	Verkligt värde	Antal fastigheter	
Fastighetsbestånd vid årets ingång	41 558	137	30 872	132	
Förvärv ¹	414	1	3 725	7	
Nybyggnation ²	305		1 068		
Investering i befintliga fastigheter, ny yta ²	9		34		
Investering i befintliga fastigheter, annat ²	154		165		
Hyresgästanpassningar ²	102		82		
Försäljningar	-98	-3	-		
Omräkningsdifferenser	-272		80		
Fastighetsreglering mm	-	-1	-		1
Orealiserade värdeförändringar	174		-161		
Fastighetsbestånd vid periodens utgång	42 346	134	35 865	140	
Totala investeringar	984		5 074		
Investeringar via förvärv av aktier	-414		-3 539		
Investeringar enligt kassaflödesanalys	570		1 535		

¹ Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

² Varav aktiverad ränta 22 Mkr (39).

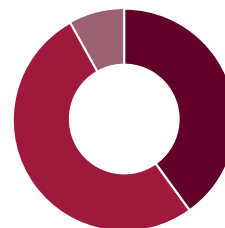
Fastighetsutveckling

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

Nyinflyttat i centrala Malmö!

På Lodgatan i Malmös hamnområden har Catena uppfört ytterligare en toppmodern logistikanläggning, granne med den anläggning som vi nyligen färdigställt för Lekia. Här välkomnar vi e-handelsföretaget Rugvista som samlar både huvudkontor och lager under samma tak - totalt 14 000 kvadratmeter med utsikt över hamnbassängen. Stor vikt har lagts vid att skapa en god arbetsmiljö, Rugvistas medarbetare kan exempelvis nyttja ett fullt utrustat gym.

Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent, är utrustad med en solcellsanläggning på 1 020 kWp och ett energieffektivt golvvärmesystem.

Nyproduktion

Efterfrågan är större än utbudet av attraktiva 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 tillväxtmöjligheterna, både för Catena och för våra hyresgäster.

Större pågående projekt¹

Kund	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat per Q2 2025, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart ²
Nowaste Logistics	Vevaxeln 1 & Vipparmen 1	Helsingborg	75 000	67	950	729	35	Q1 2026
San Sac	Mappen 4	Linköping	9 800	9	129	27	100	Q1 2026
Boozt	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	5 850	6	89	14	100	Q2 2026
Totalt pågående större projekt			90 650	82	1 168	770		

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
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	Q2 2026
Örebro Syd	Örebro	920 000	50	Q2 2026
Logistikposition Järna	Södertälje	950 000	50	Q1 2028
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000	100	Q1 2029

Catenas hållbarhetsarbete

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- På Logistikposition Sunnanå utanför Malmö omvandlas en 3 000 m² grusplan till en grönare och mer inbjudande miljö för att förbättra arbetsmiljön och främja den lokala biologiska mångfalden.
- Catena deltar vid Almedalsveckan för att bland annat genom ett panelsamtal lyfta hur fastighetsägare kan ta ett större ansvar för den biologiska mångfalden i sina fastighetsbestånd.
- Extern revision av Catenas miljölednings-system ISO 14001 genomförs på regionkontoren i Nyköping och Arlöv.
- Hållbarhetschef Amanda Thynell deltar i Fastighetsägarnas hållbarhetsråd i Stockholm.

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
- Arbetsstagare 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)	368	334	208	399
Scope 2, ton CO ₂ e (location based)	3 394	3 282	3 053	2 233
Scope 3, ton CO ₂ e (location based)	48 192 ²	62 679	23 797	19 591
100 procent av concernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad 2030	57	46	39	15
Hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030, grönytefaktor ³				
Bebyggda fastigheter	-	0,35	0,39	0,42
Projektområden	-	2,20	1,99	1,49
Certifierade som GPTW > 85 procent ³	-	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 Q1 beror främst på minskad nybyggnationstakt.

³ Grönytefaktor och GPTW redovisas per helår. För mer information, se vår årsredovisning för 2024.

Sammanfattning av tillämplighet och förenlighet enligt taxonomiförordningen

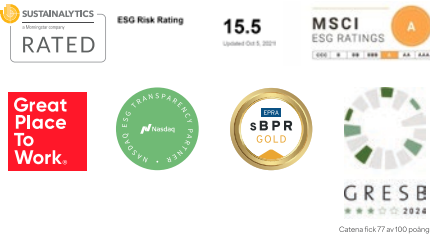
	Q2 2025, Mkr	Tillämplighet, %	Förenlighet, %
Omsättning ¹	1288	100	76
Capex ²	984	100	15
Opex ³	46	100	76

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.

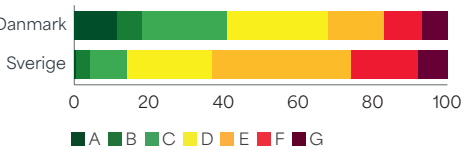
Betyg och utmärkelser



Energiklasser i fastighetsbeståndet

Kvm/LOA	Sverige	Danmark
Energiklass A	1 023 500	422 173
Energiklass B	502 814	
Energiklass C	395 711	73 738
Energiklass D	347 937	
Energiklass E	117 730	
Energiklass F	36 104	
Energiklass G	54 446	
Saknas	26 839	25 404
Summa	2 505 081	521 315

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.



	2025 apr-jun, rullande 12 mån	2024	2023
Klimatförändringar¹			
Energiintensitet, kWh/kvm (normalårskorrigerad)	84	87	96
Fastigheter inkl kylda ytor, kWh/kvm	140	149	144
Fastigheter exkl kylda ytor, kWh/kvm	54	60	77
Energiintensitet, kWh/kvm (faktisk)	84	87	96
varav faktisk uppvärmning, MWh	52 938	52 730	51 965
varav el och kyla, MWh	176 490	171 391	158 659
Antal laddpunkter, st	943	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	22 180	16 080	2 590
varav ägs av Catena	14 180	8 080	2 590
varav ägs av hyresgäst	8 000	8 000	-
Producerad förnyelsebar energi, MWh ³	23 505	9 810	7 934
Energieffektiviseringsprojekt, Tkr	273 510	257 525	118 787
Fastighetsförvaltning utsläpp, kg CO ₂ e/kvm (location based)	6,83	7,03	7,56
varav scope 1	0,11	0,11	0,07
varav scope 2	1,18	1,21	1,34
varav scope 3	5,54	5,72	6,15
Miljöcertifiering, % av hyresintäkter	54,1	46,7	-
Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde	55,6	49,0	-
Biologisk mångfald			
Andel yta kartlagd med ekologirapport, %	38,5	36,4	39,7
Antal genomförda projekt med fokus biologisk mångfald, st	2	5	7
Andel yta med genomförda biodiversitetsprojekt, %	12,2	11,0	8,2
Resursanvändning och cirkulär ekonomi			
Projektutveckling - genomsnitt (rullande 6 senaste färdigställda) a1-a5 ²	223	227	-
Den egna arbetskraften¹			
Sjukfrånvaro, %	2,2	1,6	2,3
Jämställdhet kvinnor/män	43/57	42/58	35/65
Personalomsättning, %	9,7	10,3	9,1

¹ Energirelaterade nyckeltal, egen arbetskraft och ansvarsfullt företagande redovisas med en månads eftersläpning.
² Redovisar faktisk siffra.
³ Ökning beror på ny datatäckning för Mossvej 27-29, som producerat 12 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.

	2025 apr-jun, rullande 12 mån	2024	2023
Arbetstagare i värdekedjan			
Genomförda platskontroller	-	-	-
Ansvarsfullt företagande^{1,4,5}			
Antal arbetsrelaterade tillbud och olyckor	25	18	-
varav tillbud	18	15	-
varav olyckor	7	1	-
varav allvarliga olyckor	-	2	-
varav dödsfall	-	-	-



Vi driver på elektrifieringen av tyngre transporter

I maj invigdes en ny laddstation på vår fastighet Adaptern 1 i Norrköping, där vi nu erbjuder högeffektladdning för tunga transporter. Etableringen har skett i samarbete med fraktteknikföretaget Einride. Vi finansierar och äger laddstationen, medan Einride ansvarar för daglig drift och den digitala integreringen. Totalt rymmer 9 laddplatser på stationen, varav 4 är högkapacitetsplatser med upp till 400 kW – redo att leverera kraft till framtidens eldrivna transporter. Förarnas behov har varit i fokus och vi erbjuder bekvämligheter såsom toalett, dusch och kök. De kan även enkelt följa laddningsstatus, återstående tid, effektuttag och prestanda via skärmar i en förarlounge.

Näst på tur står Helsingborg, där byggnation pågår av ytterligare en laddstation på Logistikposition Tostarp.

Finansiering

Finansiell position - en sammanställning			
	2025-06-30	Finanspolicy	2024-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	16 729		16 944
Andel grön finansiering, %	73,0	>50	70,8
Soliditet, %	51,7	>40	51,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	>2,0	3,6
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,6	<9	7,9
Kapitalbindning, år	4,8	>2,5	5,2
Kreditrating	BBB	Lägst IG	BBB
Belåningsgrad, %	38,6	<50	38,4
Räntebindning, år	2,7		2,6
Räntesäkringsgrad, %	61,0		61,0
Genomsnittlig ränta, %	3,2		3,4
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	3 137		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.

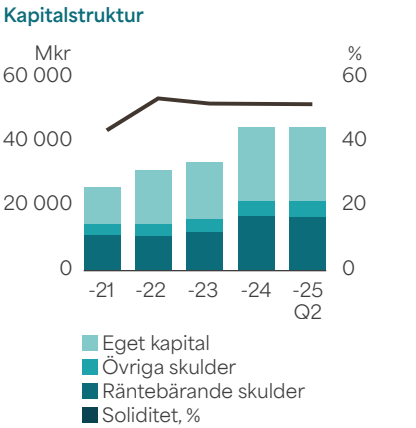
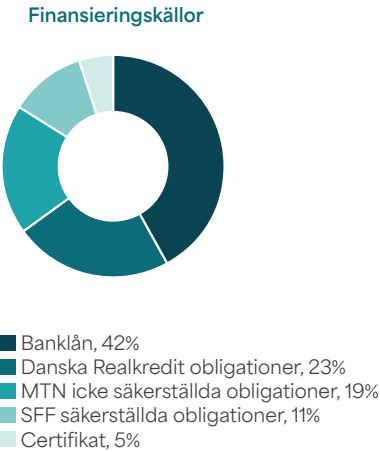
Genom att aktivt verka för att bibehålla en god säkerhetsmarginal kopplad till skuldsättning, soliditet och räntetäckning säkerställer vi en långsiktig attraktiv kreditprofil för investerare och långgivare. Tillsammans med starka

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 andra kvartalet har marknaden präglats av fortsatt osäkerhet kring ränteläget och statsfinansiella utsikter, särskilt i ljuset av växande obligationsutbud i både USA och Europa. I Sverige och Danmark har centralbankerna genomfört ytterligare sänkningar. Trots att inflationsförväntningarna är i avtagande biter



volatiliteten sig fast. Detta speglar investerarnas försiktighet snarare än en förändrad inflationsbild.

Kapitalmarknaden förblir selektiv. Bolag med starka kassaflöden, transparenta strukturer

och hållbara affärsmodeller har fortsatt god tillgång till finansiering. 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	
300	4,810	2,5	2026	
500	1,00+Stibor 3M	3	2027	
700	1,50+Stibor 3M	4	2028	
500	1,35+Stibor 3M	5	2029	
350	1,90+Stibor 3M	2	2026	0,90+Stibor 3M
500	0,95+Stibor 3M	3	2028	

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

Finansiering

Under det andra kvartalet ökade Catenas externa låneportfölj med 224 Mkr till följd av en ny obligation via SFF samt ökad volym certifikatsupplåning.

På balansdagen uppgick belåningsgraden till 38,6 procent och säkerställd skuld uppgick till 76 procent av låneportföljen, vilket motsvarar en säkerställd belåningsgrad om 29,2 procent. Värdet av obelånade tillgångar uppgick till drygt 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.

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 3 137 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 1 Mdkr varav 39 procent består av kapitalmarknadsfinansiering. Den genomsnittliga kapitalbindningen på balansdagen var 4,8 år (3,6). För att uppnå önskad ränteförfallostruk-

tur och därmed hantera ränterisken arbetar Catena både med fasträntelån och räntederivat. Vid periodens slut uppgick fasträntelånen inklusive ränteswapar till 61 procent av totala räntebärande skulder, vilket minskar effekten av förändrade korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 2,7 år (2,6).

Räntekänslighetsanalys

Marknadsränta (Stibor, Cibor), procentenheter	+1%	-1%
Räntekostnad + ökning/- minskning, Mkr	+55	-55

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym	Nyttjat	Outnyttjat	Andel nyttjat, %
0-1	1 021	1 021	0	6
1-2	3 905	3 905	0	23
2-3	7 842	5 092	2 750	31
3-4	1 874	1 874	0	11
4-5	500	500	0	3
5-	4 337	4 337	0	26
Totalt	19 479	16 729	2 750	100

Räntebindning¹

År	Lån		Derivat ^{2,3}		Räntebindningsstruktur		
	Mkr	Andel, %	Mkr	Fastränta, %	Mkr	Andel, %	Ränta, %
0-1	16 243	97	500	1,0	7 572	45	3,2
1-2	300	2	600	0,2	900	5	2,9
2-3	186	1	1 072	1,0	1 259	8	2,7
3-4	0	0	1 653	2,3	1 653	10	3,5
4-5	0	0	1 894	1,9	1 894	11	3,1
5-	0	0	3 451	2,4	3 451	21	3,5
Totalt	16 729	100	9 170	1,9	16 729	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 31 Mkr (230), och värdeförändringen påverkade resultaträkningen med -129 Mkr (22).

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 2 821 MDkk, varav 13 procent var säkrad. Valutaexponeringen bedöms löpande av styrelse och ledning.

Den gröna omställningen

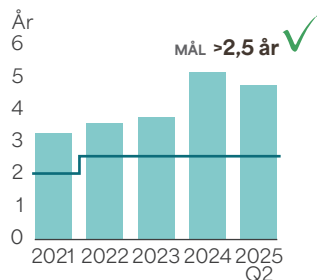
Catena arbetar målmedvetet för att anpassa verksamheten till bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. Under 2024 uppdaterade Catena sitt gröna finansieringsramverk med influenser från de senaste EU-direktiven. Syftet är att uppmuntra finansiering till investeringar i fastigheter och projekt som främjar miljö-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

matomställning. På balansdagen uppgick den gröna delen av låneportföljen till 73 procent vilket innebär att Catena har uppnått målet om att ha minst 50 procent grön finansiering till 2025.

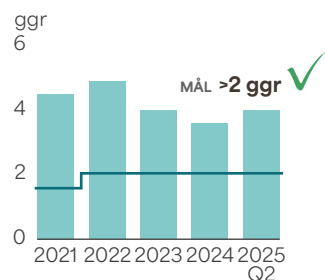
Mer information finns att läsa i vår investerar rapport som varje år uppdateras och publiceras på vår webbplats.

FINANSIELLA MÅL

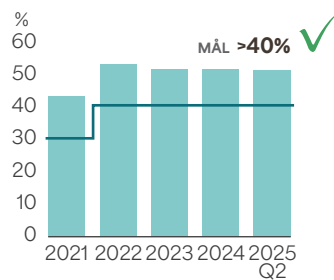
Genomsnittlig kapitalbindning



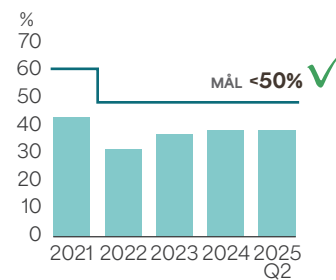
Räntetäckningsgrad



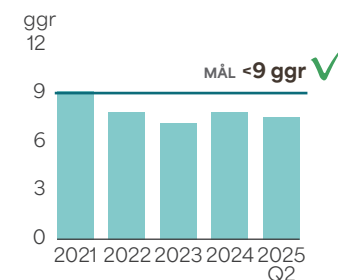
Soliditet



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA (R12)



Fastigheten Hyltena 1:102 i Jönköping är 91 000 kvm och har 72 portar.



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 första kvartal till 5,6 miljarder, vilket står för 14,2 procent av den totala transaktionsvolymen. Under det andra kvartalet tillkom ytterligare 7,6 miljarder i industrisegmentet och andelen av totala transaktioner ökar. Andelen utländska investerare är fortsatt låg. Primeyielderna ligger stabilt, men i övrigt blir det mer och mer segregerat då skillnaden på bra logistik med långa avtal och övrig logistik blir större.

Makroutveckling

Efter en serie räntesänkningar i början av året har centralbankerna nu intagit en mer avvaktande hållning. Riksbanken sänkte dock ytterligare i juni och lämnade styrräntan på 2,00 procent, medan Danmarks Nationalbank sänkte ytterligare till 1,85 procent i april. Femåriga swapräntor har rört sig ned men behåller oregelbundenhet, till följd av global osäkerhet och växande farhågor kring geopolitik och statsfinansiella utmaningar. Per utgången av juni noterades femåriga swapräntor till 2,13 procent i Sverige och 2,38 procent i Danmark.

Geopolitiska och handelspolitiska faktorer fortsätter alltså att påverka det makroekonomiska klimatet. USA:s tilltagande protektionism och ökade användning av riktade handelstullar gentemot såväl Kina som EU skapar nya osä-

kerheter kring leverantörskedjor och investeringar, särskilt inom kapitalintensiva sektorer. Samtidigt bidrar Europas inrikespolitiska fragmentering till en försiktigare investeringsvilja bland internationella aktörer.

På kapitalmarknaden märks en tudelning. Bolag med stabila intäktsflöden, god transparens och tydlig affärsmodell har fortsatt tillgång till såväl obligations- som bankfinansiering, även om selektivitet och prissättning varierar. Förväntningar om en stabiliserad

räntemiljö längre fram i år har dock bidragit till ett visst återvänt intresse på primärmarknaden under slutet av kvartalet.

Omfattande regulatoriska reformer – inklusive föreslagna justeringar av Omnibus-paketet och EU:s hållbarhetsregler – skapar ett skifte mot ökad förenkling som kan komma att underlätta för vissa bolag och sektorer att fokusera resurser effektivt. 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.



I Jönköping har Catena nyligen färdigställt fastigheten Stigamo 1:49 till hyresgästerna Nowaste Logistics och Mestergruppen.

Finansiella rapporter

Koncernens resultat i sammandrag

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Rullande 12 mån	2024 jan-dec
Hysesintäkter	644	527	1288	1020	2 461	2 193
Fastighetskostnader	-95	-94	-203	-193	-414	-404
Driftsöverskott	549	433	1085	827	2 047	1789
Central administration	-14	-14	-27	-26	-59	-58
Övriga rörelseintäkter	2	-	7	2	10	5
Andel i resultat från intresseföretag	-2	1	-2	-	-33	-31
Finansiella intäkter	5	16	13	29	41	57
Finansiella kostnader	-136	-111	-271	-220	-544	-493
Finansiella kostnader avseende leasingsskuld	-1	-2	-4	-4	-8	-8
Förvaltningsresultat	403	323	801	608	1454	1261
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-1	-	-3	-	14	17
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	71	38	174	-161	449	114
Värdeförändringar derivat	-168	-51	-129	22	-199	-48
Resultat före skatt	305	310	843	469	1718	1344
Periodens skatt	-60	-65	-172	-104	-332	-264
Periodens resultat	245	245	671	365	1386	1080
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	77	-11	-132	34	-146	20
Periodens totalresultat	322	234	539	399	1240	1100
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	322	234	539	399	1240	1100
Nyckeltal						
Eget kapital, kr per aktie	382,62	353,51	382,62	353,51	382,62	382,69
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	427,62	396,00	427,62	396,00	427,62	424,92
Periodens resultat, kr per aktie ¹	4,05	4,47	11,11	6,89	23,30	19,36
Antal utestående aktier, miljoner	60,4	54,9	60,4	54,9	60,4	60,4

¹ Före och efter utspädning.

Blomsterprakt på Logistikposition Sunnanå i Arlöv.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	582	582	582
Förvaltningsfastigheter	42 346	35 865	41 558
Materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Nyttjanderättstillgångar	277	280	277
Finansiella anläggningstillgångar	497	690	635
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	551	712	543
Likvida medel	387	441	990
Summa tillgångar	44 641	38 572	44 586
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	23 095	19 397	23 099
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15 559	12 143	16 404
Uppskjuten skatteskuld	3 427	3 143	3 290
Leasingskuld	275	275	275
Övriga långfristiga skulder	32	34	32
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 170	2 229	540
Övriga kortfristiga skulder	1 083	1 351	946
Summa eget kapital och skulder	44 641	38 572	44 586

Koncernens kassaflöde i sammandrag

Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Resultat före skatt	843	469	1 344
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-42	138	-52
Betald skatt	-73	-22	-37
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	728	585	1 255
Förändring av rörelsefordringar och lager	-2	-250	12
Förändring av rörelseskulder	-89	298	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten	637	633	1 287
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-403	-892	-1 995
Avyttring av verksamheter	74	-3	229
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-570	-1 535	-2 649
Förändringar av finansiella tillgångar	-3	6	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-902	-2 424	-4 415
Nyemission	-	2 074	5 098
Förändring av lån	-61	-40	-922
Utbetald utdelning	-272	-233	-490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-333	1 801	3 686
Periodens kassaflöde	-598	10	558
Likvida medel vid periodens början	990	430	430
Kursdifferens i likvida medel	-5	1	2
Likvida medel vid periodens slut	387	441	990

Förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Ingående balans	23 099	17 391	17 391
Periodens totalresultat	539	399	1 100
Lämnad utdelning aktieägare	-543	-467	-490
Nyemission	-	2 074	5 098
Utgående balans	23 095	19 397	23 099

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, moderbolaget			
Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning	49	46	88
Kostnad för utförda tjänster	-71	-70	-138
Rörelseresultat	-22	-24	-50
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	394	455	990
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	155
Räntekostnader och liknande kostnader	-316	-189	-458
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	56	242	637
Skatt på periodens resultat	-10	-49	-91
Periodens totalresultat	46	193	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 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Finansiella anläggningstillgångar	3 235	3 235	3 235
Fordringar på koncernföretag	126	-	133
Långfristiga fordringar	49	247	185
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	19 178	15 217	18 287
Fordringar på intresseföretag	17	43	9
Kortfristiga fordringar	22	39	34
Likvida medel	312	331	861
Summa tillgångar	22 940	19 114	22 745
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 528	9 672	13 025
Obeskattade reserver	17	17	17
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	48	36
Räntebärande skulder	4 964	2 654	4 271
Skulder till koncernföretag	576	-	584
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	10	1 254	376
Skulder till koncernföretag	4 481	5 148	4 371
Övriga kortfristiga skulder	356	321	65
Summa eget kapital och skulder	22 940	19 114	22 745

Aktie och ägare

Aktien

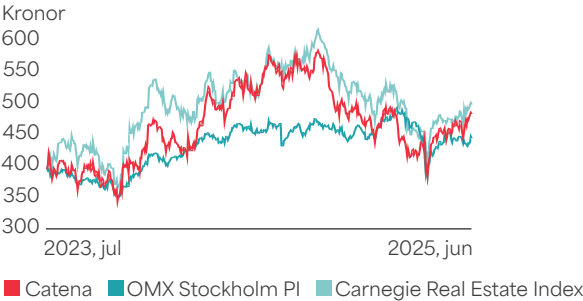
Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 30 juni 2025 var 482,60 kronor mot stängningskursen den 30 december 2024 som var 473,00 kronor, vilket innebär att aktiekursen ökat med 2,0 procent under perioden. Catena-aktien har som 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 31 maj 2025 har Catena 17 579 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 2023-07-01-2025-06-30



Ägarstruktur per 2025-06-30, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	18,6
WDP NV/SA	6 045	10,0
Länsförsäkringar Fonder	4 020	6,7
Swedbank Robur Fonder	2 842	4,7
PGGM Pensioenfonds	2 310	3,8
SEB Funds	1 910	3,2
Vanguard	1 853	3,1
BlackRock	1 066	1,8
Gustaf Hermelin	1 064	1,8
AFA Försäkring	1 064	1,8
Alecta Tjänstepension	880	1,5
Fjärde AP-fonden	875	1,5
Handelsbankens Fonder	861	1,4
Norges Bank Investment Management	860	1,4
APG Asset Management	838	1,4
Övriga aktieägare	22 651	37,5
Totalt	60 360	100



20 maj arrangerade Catena eventet "Logistiktrender" för fjortonde året i rad.

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga								
Mkr	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep
Hysesintäkter	2 589	2 557	2 557	2 498	2 221	2 063	1 967	1 815
Fastighetskostnader	-428	-423	-423	-413	-418	-409	-389	-359
Driftsöverskott	2 161	2 134	2 134	2 085	1 803	1 654	1 578	1 456
Central administration	-55	-55	-55	-52	-52	-52	-52	-47
Andel i resultat från intresseföretag	-2	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-511	-510	-532	-550	-487	-450	-407	-398
Tomträtsavgälder	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8
Förvaltningsresultat	1 585	1 561	1 539	1 475	1 256	1 144	1 111	1 003
Periodens skatt	-327	-322	-317	-304	-259	-235	-229	-206
Periodens resultat	1 258	1 239	1 222	1 171	997	909	882	797
Nyckeltal								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	20,85	20,51	20,20	19,40	18,20	16,50	17,60	16,00
Antal utestående aktier, miljoner	60,4	60,4	60,4	60,4	54,9	54,9	50,2	49,9

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 ränteutgift på normaliserad kassanivå. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Gångbro på fastigheten Norra
Varalöv 31:11 i Ängelholm.

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-kommis-sionen för tillämpning inom EU.

Moderbolaget tillämpar samma redovi-sningsprinciper 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 moderbo-laget. 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 16 729 Mkr (14 372) per den 30 juni 2025, medan verkligt värde be-döms uppgå till 16 739 Mkr (14 358). 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 redovisa-de 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 2025 till 31 Mkr (230). Värderingen tillhör nivå 2 i värderingshierarkin.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsled-ningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade till-gångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad informa-tion 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

Lennart Mauritzson
Styrelseordförande

Hélène Briggert
Styrelseledamot

Gustaf Hermelin
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Joost Uwents
Styrelseledamot

Jörgen Eriksson
Verkställande Direktör

Väsentliga händelser efter periodens utgång
Catena förvärvar logistikanläggning i Jönköping med Elgiganten som hyresgäst
Den 3 juli 2025 pressmeddelade Catena att bolaget har tecknat avtal med en fond förvaltd av Niam om ett fastighetsförvärv i Jönköping till ett värde om cirka 1 275 Mkr.

intygar att denna rapport ger en rättvi-sande bild av koncernens och moder-bolagets finansiella ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och de företag som ingår i koncernen står inför.

Helsingborg 3 juli 2025
Catena AB
Styrelsen

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårs-informationen i sammandrag (delårsrapporten) för Catena AB (publ) per den 30 juni 2025 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovis-ningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Interna-tional Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgär-der. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncer-nens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 3 juli 2025
KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal, koncernen

→ För definitioner av nyckeltal, se sidan 25.

Nyckeltal ¹	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Rullande 12 mån	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Fastighetsvärde, Mkr	42 346	35 865	42 346	41 558
Exit yield, %	5,9	5,9	5,9	5,9
Hysesintäkter, Mkr	1 288	1 020	2 461	2 193
Driftsöverskott, Mkr	1 085	827	2 047	1 789
Överskottsgrad, %	84,3	81,0	83,2	81,6
Hysesvärde, Mkr	2 693	2 309	2 693	2 586
Kontrakterad årshyra, Mkr	2 600	2 220	2 600	2 501
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	96,2	96,5	96,7
Uthyrbar yta, tkvm	3 026	2 648	3 026	2 940
Genomsnittlig kontraktstid (WALE), år	6,6	5,8	6,6	6,7
Antal fastigheter	134	140	134	137
Hållbarhetsrelaterade²				
Total energianvändning ³ , kWh/kvm	45	48	84	87
Total energianvändning, MWh	133 165	126 717	244 324	237 877
Egenproducerad solenergi, MWh	16 760	3 065	23 505	9 810
Andel egenproducerad sol av total, %	12,6	2,4	9,6	4,1
Andel fossilfri energi, %	98,6	85,9	98,9	98,7
Installerad effekt solceller, kWp	71 172	13 697	71 172 ⁴	68 533
Scope 1, ton CO ₂ e	169	136	368	334
Scope 2 market based, ton CO ₂ e	131	111	219	199
Scope 2 location based, ton CO ₂ e	1 743	1 631	3 394	3 282
Scope 3 market based, ton CO ₂ e	24 390	38 030	34 482	48 122
Scope 3 location based, ton CO ₂ e	30 862	45 349	48 192	62 679
Totala utsläpp Scope 1, 2, 3, ton CO ₂ e (market based)	24 691	38 276	35 069	48 655
Miljöcertifiering, % av total yta	53,6	41,3	56,7	46,0

Nyckeltal ¹	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Rullande 12 mån	2024 jan-dec
Finansiella				
Förvaltningsresultat, Mkr	801	608	1 454	1 261
Resultat före skatt, Mkr	843	469	1 718	1 344
Balansomslutning, Mkr	44 641	38 572	44 641	44 586
Avkastning på eget kapital, %	2,9	2,0	6,5	5,3
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	1,9	5,9	4,8
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,6	8,2	7,6	7,9
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr ⁵	7,8	8,0	7,8	7,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,8	3,7	3,6
Belåningsgrad, %	38,6	38,8	38,7	38,4
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,8	3,2	3,4
Räntebindning, år	2,7	2,6	2,7	2,6
Kapitalbindning, år	4,8	3,6	4,8	5,2
Soliditet, %	51,7	50,3	51,7	51,8
Aktierelaterade				
Börskurs vid periodens slut, kr	482,60	528,00	482,60	473,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr ⁶	12,06	11,04	23,50	22,49
Eget kapital per aktie, kr	382,62	353,51	382,62	382,69
Förvaltningsresultat per aktie, kr ⁶	13,27	11,46	24,44	22,59
Resultat per aktie, kr ⁶	11,11	6,89	23,30	19,36
Antal utestående aktier, miljoner	60,4	54,9	60,4	60,4
Genomsnittligt antal aktier, perioden ⁶	60,4	53,0	59,5	55,8
Övriga				
Antal anställda (R12)	73,5	68,0	73,5	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 Q2 2024, vilket påverkar utfallen i Scope 1 och 3.
³ Normalårskorrigerad.
⁴ Faktisk installerad effekt.
⁵ Baserad på aktuell intjäningsförmåga.
⁶ Före och efter utspädning.

Nyckeltal¹

	2025 jan-jun		2024 jan-jun		2024 jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA						
EPRA Earnings – Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	756	12,52	578	10,91	1191	21,33
EPRA NRV – Långsiktigt substansvärde	25 811	427,62	21 729	396,00	25 647	424,92
EPRA NTA – Aktuellt substansvärde	24 980	413,85	21 014	382,95	24 839	411,53
EPRA NDV – Avyttringsvärde	22 504	372,82	18 831	343,17	22 510	372,94

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
	%	%	%
EPRA NIY – Direktavkastning	5,6	5,6	5,5
EPRA "Topped-up" NIY – Direktavkastning	5,8	5,8	5,6
EPRA Vacancy rate – Vakansgrad	3,5	3,8	3,3

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



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

Fastigheten Solsten 1:102 i Mölnlycke.

Definitioner

Andel fossilfri energi, %

Andel fossilfri energi innefattar energi som är inköpt av Catena.

Antal anställda

Medeltal anställda, beräknat på rullande 12 månader (R12).

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

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

Egenproducerad solenergi, MWh

Egenproducerad solenergi innefattar all energi som produceras med sol-celler på Catenas fastigheter.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbo-lagets 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 good-will 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 Aktuell 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 direktavkast-ningskrav. Används för att beräkna fastigheternas värde i perioden och representerar det värde som investere-re 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.

Hyresintäkter

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 kapital-bindningstid på låneportföljen.

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital

Årets kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet enligt kassa-flödesanalys.

Kontrakterad årshyra

Hyresvärdet med avdrag för vakans-hyror.

Location based

Med "location based method" menas att utsläppsfaktorn motsvarar den tota-la produktionen i det kraftnät eller det fjärrvärmnät från vilket Catena hämtar sin energi.

Market based

Med "market based method" menas att utsläppsfaktorn utgår från produktio-nen i det nät Catena hämtar sin energi från, men med korrigering utifrån ur-sprungsmärkning 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 balans-dagen i förhållande till driftsöverskottet minskad med kostnader för central administration enligt aktuell intjänings-förmåga.

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 för-hållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntebindning, år

Genomsnittlig återstående räntebind-ningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och värdeför-ändringar 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 organisa-tionen inte har direkt kontroll över men som sker på grund av dess verksamhet.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintres-sen 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 042-449 22 42
jorgen.eriksson@catena.se



Finanschef

David Silvesjö
telefon 042-449 22 22
david.silvesjo@catena.se

Information

Om innehållet i rapporten

Denna information är sådan information som Catena AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 4 juli 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

2025-10-24 Delårsrapport januari-september 2025
2026-02-20 Bokslutskommuniké 2025
2026-04-23 Årsstämma 2026
2026-04-23 Delårsrapport januari-mars 2026

Kvartalspresentation

Presentation av Catenas delårsrapport för januari-juni 2025 webbsänds den 4 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

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