

Hållbarhetsrapport

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport	38
Hållbarhetsstyrning	39-40
Strategi, affärsmodell och värdekedja	41
Intressenternas perspektiv och synpunkter	43
Dubbel väsentlighetsbedömning	44-45
Grön finansiering	46

Miljöansvar

Klimatförändringar	47-54
Biologisk mångfald	55-58
Resursanvändning och cirkulär ekonomi	59-61
EU:s Taxonomi	62-66

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften	67-71
Arbetare i värdekedjan	72-73
Berörda samhällen	74-75

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande	76-77
Ekonomisk utveckling och skatt	78

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten	79-80
EPRA-noter	81-84
EPRA sBPR: Performance Measures	85
GRI-index	86-93

Revisors rapport	94
------------------	----





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Allmänna upplysningar

Allmänna upplysningar

Catena strävar alltid efter en öppen och transparent rapportering av våra väsentliga hållbarhetsfrågor. Vi ser en transparent rapportering som ett verktyg för att visa våra åtaganden och skapa förutsättningar för dialog med våra intressenter. Det bidrar till att bygga förtroende och tydliggör vårt ansvar i vår hantering av hållbarhetsfrågor och de åtgärder vi vidtar för att hantera dem.

Upprättande av hållbarhetsrapport

Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten

Catenas hållbarhetsrapport för 2025 omfattar perioden 1 januari till 31 december 2025. Hållbarhetsredovisningen avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag och har samma omfattning som den finansiella årsredovisningen. Rapporten publiceras årligen och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och the European Real Estate Association (EPRA) Sustainability Best Practice Recommendations från 2024. Hållbarhetsupplysningar lämnas för samtliga EPRA sBPR Performance Measures. I hållbarhetsredovisningen rapporteras även information om klimatrelaterade risker i linje med rekommendationer från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad av KPMG i enlighet med ISAE 3000.

Catena tillämpar för räkenskapsåret 2025 ramverket Global Reporting Initiative (GRI). Under året har Catena analyserat effekten av EU-kommissionens Omnibusförslag på bolagets hållbarhetsrapportering. För en enhetlig och transparent rapportering har vissa förändringar avseende såväl metod för väsentlighetsbedömning som rapportens struktur och innehåll implementerats.

Under genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen har Catenas värdekedja uppströms och nedströms tagits i beaktande. Den genomförda analysen utgör grunder för de hållbarhetsrelaterade upplysningar som redovisas i hållbarhetsrapporten. För varje väsentlig hållbarhetsaspekt redogör Catena för påverkan, risker och möjligheter samt vidtagna åtgärder och uppnådda resultat. För mer information om Catenas dubbla väsentlighetsanalys, se sidan 44–45.

Rapporten är strukturerad i följande avsnitt: allmänna upplysningar, miljöupplysningar, sociala upplysningar, styrningsrelaterade upplysningar samt avslutande noter.

Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Catena tillämpar tidshorisonterna kort, medellång eller lång sikt i hållbarhetsrapporteringen. Kort sikt avser rapporteringsperioden, medellång sikt avser rapporteringsperioden upp till fem år och lång sikt avser mer än fem år. Tidsperspektivet är bakåtblickande, om inget annat anges.

Hållbarhetsrapporten omfattar hela Catenas värdekedja inklusive tidigare och senare led. Klimatrapportering inkluderar således övriga indirekta utsläpp i värdekedjan (Scope 3). Catena redovisar både absolut förbrukningsdata för hela fastighetsbeståndet och upplysningar

i jämförbart bestånd (like-for-like). Enligt EPRA:s definition inkluderas de fastigheter som ingått i portföljen i minst 24 månader i like-for-like-portföljen. Samtliga av Catenas fastigheter inkluderas i redovisningen. Vid utgången av 2025 ägde Catena 137 fastigheter (137).

Catena äger främst fastigheter i Sverige och till mindre del i Danmark. I dagsläget är det inte relevant att redovisa statistiken geografiskt fördelad.

Viktiga övergripande antaganden och begränsningar avseende värdekedjan redovisas på sidan 44. All data och alla upplysningar som redovisas är uppmätt och säkerställd, om inte annat anges. Antaganden och begränsningar gällande enskilda mått anges i avsnittet Hållbarhetsnoter, sidan 79.

För frågor gällande innehåll och uppgifter i hållbarhetsrapporten kontaktas Jörgen Eriksson, VD, jorgen.eriksson@catena.se.

Externa lagar, regelverk och initiativ för hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsrapporten 2025 utgår från externa lagar, riktlinjer och initiativ som styr hållbarhetsarbetet- och rapporteringen;

Externa lagar och regelverk

- Årsredovisningslagen
- Aktiebolagslagen
- Visselblåsarlagen
- Arbetsmiljölagen
- EU:s taxonomiförordning
- Miljöbalken
- Boverkets byggregler
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- GDPR

Externa initiativ

- Science Based Targets (SBTi)
- TCFD
- EPRA sBPR
- Agenda 2030
- FN:s Global Compact
- ISO 14001
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- Lokala klimatanpassningsplaner

- Parisavtalet
- Hållbarhetscertifieringar:
 - BREEAM
 - NollCO₂
 - WELL



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Allmänna upplysningar

Hållbarhetsstyrning

Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

Catenas hållbarhetsstyrning säkerställer att hållbarhetsarbetet är effektivt och att bolaget levererar på strategin för att möjliggöra måluppfyllelse av hållbarhetsmålen. Styrningen har utformats utifrån gällande lagstiftning, regelverk och frivilliga ramverk för att bidra till hållbar utveckling. Utgångspunkter i styrningen är förutom Catenas egen hållbarhetspolicy och hållbarhetsstrategi att bidra till FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet.

Styrelsen

Styrelsen är ytterst ansvarig för Catenas hållbarhetsmål och -strategi och ansvarar för att anta hållbarhetspolicy och uppförandekoden. Styrelsen övervakar årligen måluppfyllnad av hållbarhetsmålen, samt godkänner hållbarhetsredovisningen och väsentlighetsanalysen i samband med årsredovisningen. Hållbarhetsrelaterade frågor hanteras av styrelsen genom det gemensamma hållbarhets- och revisionsutskottet.

Styrelsens ansvar för hållbarhetsfrågor är fastställt i Catenas hållbarhetspolicy och uppförandekod. Rapportering av hållbarhetsrelaterade frågor kopplat till påverkan, risker och möjligheter sker årligen till styrelsen eller oftare vid behov.

Styrelsen hålls löpande informerad om relevanta hållbarhetsfrågor för att säkerställa ändamålsenlig kompetens inom området. Inför 2026 antog styrelsen uppdaterade hållbarhetsmål: nettonoll koldioxidutsläpp till 2040 och reducering med 50 procent av utsläppen i samtliga Scope till 2030. Styrelsen förlitar sig även på de ämnesexperter som finns inom organisationen för tillgång till fördjupad kunskap och rådgivning i hållbarhetsrelaterade frågor. Kompetensen är direkt kopplad till Catenas väsentliga hållbarhetsfrågor, som klimatpå-

verkan, biologisk mångfald, sociala villkor och affärsetik.

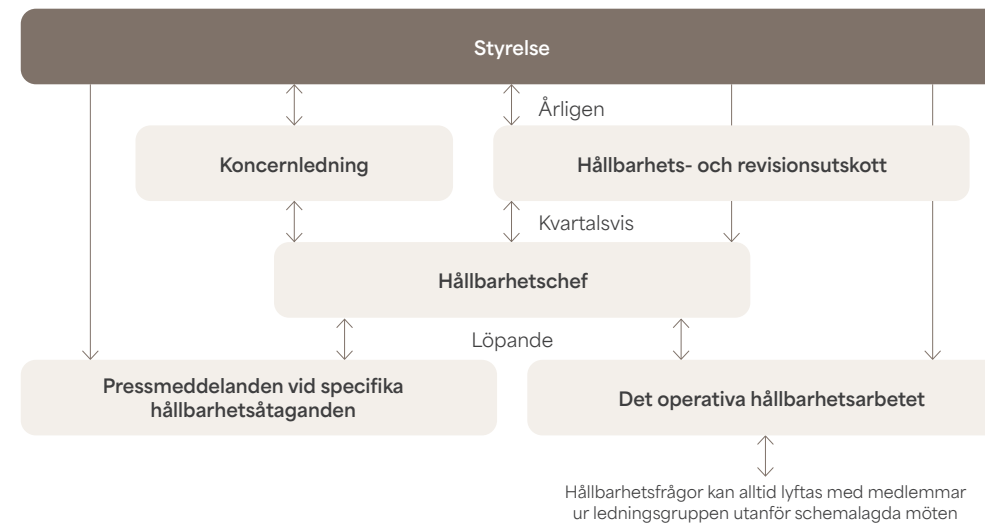
Styrelsens och ledningens sammansättning, kompetens, erfarenhet, oberoende och mångfald framgår i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 140-141.

Koncernledningen

Catenas VD har det strategiska ansvaret för bolagets hållbarhetsarbete. Ansvaret omfattar identifiering och hantering av väsentliga frågor, påverkan, risker och möjligheter. I koncernledningen är det operativa hållbarhetsarbetet delegerat till hållbarhetschefen, som ansvarar för samordning, uppföljning och rapportering till ledningsgrupp och styrelse. Rapportering till koncernledning om resultatet av hållbarhetsarbetet sker löpande, och vidare till styrelsen enligt fastställd process.

Ledningen godkänner årligen hållbarhetsredovisningen och väsentlighetsanalysen vid uppdatering. I dagsläget finns inget behov av en klimatkommitté på ledningsnivå. Hållbarhetsstyrningen är integrerad i verksamheten via Catenas miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001. Systemet innehåller rutiner, mål, handlingsplaner och revisioner som säkerställer att hållbarhetsrelaterad påverkan, risker och möjligheter beaktas i samspel med övriga interna funktioner i bolaget.

Ansvaret för hållbarhetsfrågor är fördelat mellan samtliga chefer inom organisationen. Hållbarhetschefen ansvarar, tillsammans med övriga medarbetare inom hållbarhetsfunktionen, för att driva det operativa arbetet kopplat till hållbarhetsrelaterade möjligheter och risker, säkerställa efterlevnad av Catenas hållbarhetspolicy samt verka för att hållbarhetsmålen uppnås. Hållbarhetsmålen är integrerade i affärsplanen och utgör en del av bolagets övergripande verksamhetsmål. Arbetet bedrivs i nära samverkan med hållbarhetssamordnare inom förvaltningen och hållbarhetsspecialister kopplade till nybyggnadsprojekten.



Information och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan

Styrelsen informeras kontinuerligt om de hållbarhetsfrågor som är relevanta för Catena. Styrelsen tar årligen del av Catenas riskanalys, där risker kring klimat och mänskliga rättigheter samt åtgärder identifieras och hanteras. Därutöver tar styrelsen del av information om riskhantering och intern kontroll från revisorerna genom hållbarhets- och revisionsutskottet. I samband med den årliga översynen av bolagets strategi beaktar styrelsen de väsentliga hållbarhetsaspekternas påverkan, samt vilka risker och möjligheter som dessa medför.

Under 2025 har styrelse och koncernledning hanterat hållbarhetsfrågor med fokus på påverkan, risker och möjligheter: klimatförändringar, biologisk mångfald, cirkulär ekonomi, den egna arbetskraften, arbetare i värdekedjan, påverkade samhällen och ansvarsfullt företagande.

Hållbarhetsarbetet

Det operativa hållbarhetsarbetet styrs av Catenas interna miljöledningssystem, baserat på gemensamma rutiner, riktlinjer, policyer, mätbara mål och handlingsplaner som säkerställer lagefterlevnad. Arbetet är certifierat enligt ISO 14001 som utgör grunden för hållbarhetsstyrningen och bidrar till att uppfylla sociala och miljömässiga krav. Miljöledningsarbetet utvärderas årligen genom interna och externa revisioner samt en mer omfattande extern revision vart tredje år. Revisionerna möjliggör identifiering av brister och förbättringsområden vilka bidrar till kontinuerliga förbättringar av processer och riskhantering. Utgångspunkten är alltid att agera, följa upp, utvärdera och förbättra.

Catenas hållbarhetsarbete vilar på medarbetarnas kompetens, engagemang och förståelse för sitt ansvar i att driva hållbarhetsarbetet utifrån sin roll. Alla medarbetare genomgår en obligatorisk grundutbildning i hållbarhet som del av introduktionen, och kompletterande



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Allmänna upplysningar

utbildningar erbjuds löpande utifrån roll och behov. Riktade utbildningar till olika funktioner inom bolaget genomförs kontinuerligt. Vanliga teman inkluderar miljöcertifiering, energiuppföljning, biologisk mångfald och hållbarhetsredovisning. Medarbetare engageras även i hållbarhetsfrågor genom personalmöten och erbjuds möjlighet till vidareutbildning inom relevanta områden riktade mot sin roll.

Hållbarhetsarbetet är integrerat i hela Catenas verksamhet - från förvaltning och fastighetsutveckling till relationer med leverantörer, hyresgäster, medarbetare och finansörer. Genom en tydlig hållbarhetsstyrning säkerställs ett effektivt arbete som stödjer uppfyllandet av bolagets övergripande hållbarhetsmål.

Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystemet

Catena tillämpar rörlig ersättning till ledande befattningshavare och övriga medarbetare. Den rörliga ersättningen baseras på fördefinierade och mätbara mål kopplade till ekonomiska och hållbarhetsrelaterade nyckeltal. Syftet med den rörliga ersättningen kopplad till hållbarhetsrelaterade nyckeltal är att främja långsiktigt och effektivt hållbarhetsarbete. Bonusen utgörs till 100 procent av koncernövergripande mål och för 2025 är 20 procent av de bonusrelaterade målen kopplade till Catenas hållbarhetsmål om att miljöcertifiera samtliga byggnader i portföljen.

Ersättningsnivåer och villkor för incitamentsprogram bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. De rörliga ersättningarna ska vara kopplade till bestämda och mätbara kriterier. Slutligt godkännande sker av årsstämman.

Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Bolaget bedriver arbete med tillbörlig aktsamhet i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Arbetet syftar till att identifiera, förebygga,

begränsa och hantera faktiska och potentiella negativa konsekvenser kopplade till miljö, sociala förhållanden och affärsetik.

Tillbörlig aktsamhet genomförs löpande genom systematiska riskanalyser av den egna verksamheten, nybyggnadsprojekt och leverantörsledet. Risker bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens och prioriteras utifrån allvarighetsgrad och påverkan.

Bolaget har även etablerade rutiner för avvikelse rapportering genom ledningssystemet och använder sig av ett uppföljningssystem för att rapportera in avvikelser, olyckor, riskobservationer och förbättringsförslag. Företaget har också en extern visselblåsarfunktion som finns tillgänglig på Catenas webbplats.

Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapporteringen

Catenas process för hållbarhetsrapportering utvärderas regelbundet. Processen är utformad i linje med bolagets finansiella rapporteringsstruktur och etablerade kontrollprinciper. Arbetet omfattar manuella kontroller och systematiska rutiner som följs upp genom granskning av bolagets hållbarhetsfunktion. Bolaget använder även tredjepartsgranskning för att öka transparens och trovärdighet samt för att förbättra datakvalitet och redovisningsrutiner.

Riskbedömning sker löpande och omfattar både operativa och rapporteringsrelaterade risker. Risker identifieras, värderas och prioriteras baserat på dess sannolikhet, konsekvens och påverkan på rapportering. Risker som identifieras diskuteras i hållbarhets- och revisionsutskottet och förankras i bolagsledningen.

Risker avser bland annat ofullständig eller inkonsekvent hållbarhetsrapportering samt manuella fel i datainsamling och rapporteringsprocessen. Strategier för att hantera och begränsa risker inkluderar manuell kontroll, stickprovskontroller, utveckling av rutiner samt utbildning inom hållbarhetsrapportering.

Resultaten från riskbedömningen integreras

löpande i bolagets interna processer, vilket gör att processer kopplat till hållbarhetsrapportering kontinuerligt utvecklas. Hållbarhetsfunktionen ansvarar för att följa upp efterlevnad av rutiner och kan samordna förbättringsinsatser tillsammans med andra interna funktioner.

Väsentliga iakttagelser från interna kontroller och externa granskningsinsatser rapporteras regelbundet till bolagsledning och styrelse. Ut-fallet blir underlag i beslut om vidareutveckling av hållbarhetsrapportering och datakvalitet.

Stigamo 1:49 i Jönköping certifierad enligt BREEAM-SE Outstanding

Under året blev Stigamo 1:49 i Jönköping certifierad enligt BREEAM-SE Outstanding, och därmed Catenas första egenutvecklade fastighet att nå detta betyg. Projektet nådde hela 88 procent - högst poäng hittills i den nya manualen v6.0. Ett fantastiskt kvitto på vårt arbete för att bygga robust och långsiktigt. Fastigheten, som omfattar 33 000 kvm, är byggd med trästomme och är hem för Nowaste Logistics och Mestergruppen Sverige. Den certifieras även enligt NollCO₂ och uppfyller kraven för energiklass A.





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Allmänna upplysningar

Strategi, affärsmodell och värdekedja

Catena är en ledande aktör inom logistikfastigheter i Norden och utvecklar, äger och förvaltar strategiskt belägna fastigheter som möjliggör en effektiv försörjningskedja. Verksamheten drivs genom en långsiktig och kundnära förvaltningsmodell med stark lokal närvaro. Den svenska marknaden följd av Danmark utgör basen i Catenas fastighetsportfölj, med fokus på logistiknav och regioner med hög tillväxt. Catena strävar efter att vara förstahandsvalet för företag med behov av större ytor i moderna, miljöcertifierade och framtidssäkrade fastigheter. Egen projektutveckling och förvärv av mark och fastigheter är viktiga delar

av tillväxtstrategin. Genom fler robusta och effektiva logistikanläggningar ska bolaget vara ett bättre alternativ för kunder, placerare och medarbetare.

Catenas hyresgäster representerar ett brett spektrum av branscher, vilket ger en god diversifiering och stabilitet i portföljen. Som arbetsgivare vill Catena erbjuda en utvecklande och inkluderande arbetsmiljö där kompetens och engagemang står i centrum. Bolaget arbetar aktivt med lång- och kortsiktiga hållbarhetsmål för att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Catenas hållbarhetsmål

Inför 2026 justerades ett antal av bolagets mål i affärsplanen. Hållbarhetsmålet om netto-noll växthusgasutsläpp i samtliga scope till 2030

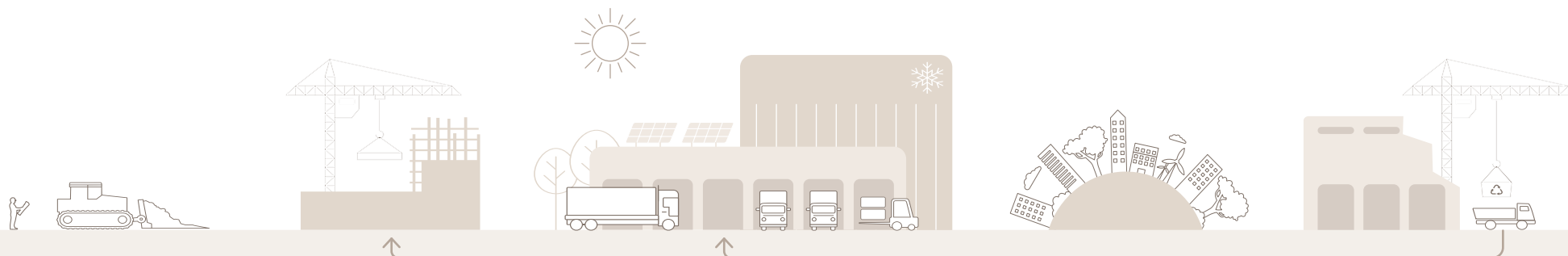
flyttas till 2040 med ett delmål om minst 50 procent minskning till 2030. Justeringen motiveras av att bolaget idag har mer tillförlitlig och heltäckande data för såväl befintliga fastigheter som nyproduktion jämfört med 2021, då de ursprungliga målen fastställdes. Vidare ser flera bolag i branschen över sina klimatmål för att bättre linjera med Sveriges övergripande klimatmål om netto-nollutsläpp till 2045. Den nya tidplanen bedöms vara mer realistisk samtidigt som den linjerar med bolagets höga ambitionsnivå, där tidigare mål har bidragit till att bolaget kommit långt i omställningsarbetet.

Målet om nettopositivitet kopplat till biodiversitet är oförändrat medan certifieringsmålet och befintlig målsättning om att utöva ett positivt inflytande på intressenter och miljö

genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen inte längre anges som egna mål i affärsplanen. Ambitionerna består men betraktas i stället som delmål och aktiviteter kopplade till de övergripande målen.

Efter justeringen i affärsplan är nu Catenas övergripande hållbarhetsmål:

- Nettonoll växthusgasutsläpp i samtliga scope till 2040 med ett delmål om minst 50 procent till 2030.
- Säkerställa ett nettopositivt bestånd gällande biodiversitet 2030.
- Bibehålla certifiering som Great Place to Work med ett Trustindex om minst 85 för 2026 och minst 90 för 2030.



Anskaffning av mark

- Nya byggnader tar stora ytor i anspråk och påverkar biologisk mångfald och ekosystem negativt.
- Naturvärdesinventering enligt svensk standard genomförs av ekologer för målet om nettopositiv biodiversitet.
- Löpande arbete för att öka eko-effektiv grönyta i nybyggnationer och befintligt bestånd.
→ Läs mer på sidorna 55-58.

Byggnande

- Den största klimatpåverkan kommer från tillverkning och transport av byggmaterial.
- Cirkulära materialflöden och material med lägre CO₂-utsläpp minskar både direkt och indirekt klimatpåverkan.
- Koldioxidbudgetar och livscykelanalyser används i alla nybyggnadsprojekt.
→ Läs mer på sidorna 59-61.

Användning

- I användningsskedet har driftenergin den största påverkan på klimatet.
- Vi minskar energianvändningen genom energieffektivisering, batterilösningar och lokal produktion av förnyelsebar energi.
→ Läs mer på sidorna 51-53.

Samhällsutveckling

- Våra fastigheter är en central del av det logistiska nätverket och påverkar stadens fysiska och sociala miljö.
- Genom samarbete med elhandelsleverantörer och kunder bidrar vi till ett robust energisystem som möjliggör grön omställning i transportsektorn.
- Genom vårt engagemang i lokalsamhällen, energisystem, miljö och kunder är vi med och påverkar samhällsutvecklingen.
→ Läs mer på sidorna 74-75.

Slutskede och återbruk

- I byggnadens slutskede står rivning och hantering av byggnadsdelar för den största klimatpåverkan.
- Med medveten rivning och god sortering ökar vi möjligheten till återbruk av material.
- Detta underlättar återvinning och minskar mängden avfall som går till deponi.
→ Läs mer på sidorna 59-61.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Allmänna upplysningar

FN:s globala mål

Catena arbetar sedan 2019 med FN:s globala hållbarhetsmål. Genom att våra hållbarhetsmål linjerar med de globala mål som har störst koppling till Catenas affärsverksamhet försäkras vi oss om att vi genom våra dagliga aktiviteter bidrar till de globala målen.

Hörnstenar i Catenas hållbarhetsarbete är bland annat FN:s 17 globala hållbarhetsmål, Parisavtalet och de tio principerna i FN:s Global Compact som Catena är anslutet till.

Catena arbetar utifrån internationella ramverk och certifieringsprogram och är medlem i flera organisationer för att kunna kvalitetsssäkra verksamheten. Hållbarhetslagar och förordningar ses som minimikrav och Catena strävar ständigt efter att förbättra hållbarhetsarbetet för att nå uppsatta hållbarhetsmål.

De globala målen visar en tydlig koppling mellan miljö, samhälle och ekonomi och vikten av att integrera alla delar i affärsverksamheten. I Catenas fall är vi beroende av naturresurser

för att driva vår verksamhet. Att aktivt arbeta för att bekämpa klimatförändringar och skydda biologisk mångfald är av stor vikt, samtidigt som det samhällsliga perspektivet återspeglar var Catena befinner sig och hur vi kan påverka genom exempelvis materialval och genom att främja produktion av förnyelsebar energi. Slutligen speglar det ekonomiska perspektivet resultatet av våra affärer och partnerskap. En omställning krävs i alla delar för att skapa förutsättningar för att nå ett hållbart samhälle.

Catenas prioriterade globala mål



5 Jämställdhet

5.5 - Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.

Catena rankas som ett av börsens mest jämställda bolag enligt Allbrihttrapporten 2025.



9 Hållbar industri, innovation och infrastruktur

9.4 - Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet.

Under året har 950 000 kvm miljöcertifierats. 73 procent av beståndet är nu certifierat.



15 Ekosystem och biologisk mångfald

15.5 - Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.
2025 har naturvärdesinventeringar enligt svensk standard genomförts på ytor om knappt 700 000 kvm.



7 Hållbar energi för alla

7.2 - Öka andelen förnybar energi i världen.
7.3 - Fördubbla ökningen av energieffektivitet.

2025 driftsattes högeffektsladdstationen för tung trafik på Catenas fastighet Plantehuset 2 i Helsingborg.



11 Hållbara städer och samhällen

11.6 - Minska städernas miljöpåverkan.

77 procent av Catenas omsättning är förenlig med EU-taxonomin.



16 Fredliga och inkluderande samhällen

16.5 - Bekämpa korruption och mutor.
Samtliga medarbetare har skrivit under vår Uppförandekod.



8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

8.8 - Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla.

90 procent av Catenas medarbetare omfattas av kollektivavtal. Övriga 10 procent har avtal likställda med kollektivavtal.



13 Bekämpa klimatförändringarna

13.1 - Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.

100 procent av fastighetsbeståndet är analyserat utifrån en klimatriskbedömning i enlighet med EU:s taxonomi.



17 Genomförande och globalt partnerskap

17.17 - Uppmuntra effektiva partnerskap.
Medlemskap i nätverk och forskningsprojekt som LFM30, CCBUILD, Business and Biodiversity.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Allmänna upplysningar

Intressenternas perspektiv och synpunkter

Intressenters intressen och synpunkter

Att förstå, bemöta och balansera olika åsikter, intressen och prioriteringar som Catenas olika intressentgrupper har är en utgångspunkt för Catenas hållbarhetsarbete. Dialogen med intressenter ligger till grund för den dagliga verksamheten och är samtidigt ett viktigt verktyg för både affärsmöjligheter och den långsiktiga strategin. För att Catena ska kunna skapa värde både för bolaget och för intressenterna är ett meningsfullt och inkluderande samarbete en förutsättning.

Intressentengagemanget utformas på flera olika sätt för att anpassas till respektive intressent, lokala förhållanden, gällande regler och aktuellt affärssammanhang. Se tabell för detaljerad information om Catenas viktigaste intressenter och typer av genomförda aktiviteter.

Intressentgrupp	Exempel på samverkan	Exempel på resultat från dialoger
Ägare och investerare	Årsstämma Kvartalsvisa rapporter Aktie- och analytikerträffar Kapitalmarknadsdag i Båstad Vårt eget event Logistiktrender	Svar på frågor från investerare Omvärldsbevakning
Medarbetare	Medarbetarsamtal Enkäter Arbetsstagaråd Utbildning och utveckling Årlig personalkonferens	Kommunikation med ledning Policyuppdateringar Verksamhetsförbättringar
Lokalsamhälle	Samrådsmöten Samverkan och sponsring av lokala initiativ och föreningar Rundabordssamtal	Stöd till lokala projekt
Leverantörer	Leverantörsdialoger- och träffar Platsbesök	Värdering av hållbarhetsaspekter i upphandling
Kunder och hyresgäster	Aktiv förvaltningsorganisation Årlig kundundersökning Evenemang för kunder	Samarbete inom hållbarhetsfrågor Energieffektiviseringsprojekt Serviceförbättringar
Forskning och akademi	Arbetsmarknadsmässor Forskningssamarbeten Studenter	Deltagande i forskningssamarbeten Examensarbeten
Icke-statliga och internationella organisationer	Dialoger och möten	Samordning i hållbarhetsfrågor
Andra bolag i branschen	Branschsamarbeten och partnerskap Medlemskap i organisationer	Samarbete inom hållbarhetsfrågor
Naturen	Miljökonsekvensbedömningar Naturvärdesinventering enligt svensk standard (SS 199000)	



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Allmänna upplysningar

Dubbel väsentlighetsbedömning

Arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Under hösten 2023 påbörjades arbetet med att ta fram en dubbel väsentlighetsanalys i linje med Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Den dubbla väsentlighetsanalysen slutfördes 2024 och ligger till grund för 2025 års hållbarhetsrapportering.

Analysen genomfördes av ett projektteam på koncernnivå med representanter från bolagets affärsområden. Teamet bestod av ämnesexperter inom miljö, regelefterlevnad och etik, ekonomi, personalfrågor, mänskliga rättigheter, marknad, riskhantering och strategi, vilket säkerställt en bred kompetensbas och tvärfunktionellt angreppssätt.

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg:

1. Kartläggning och analys av värdekedja och intressenter
2. Identifiering av väsentliga frågor
3. Bedömning av påverkan, risker och möjligheter
4. Översyn, prioritering och justering
5. Validering och fastställande av hållbarhetsfrågor

Kartläggning och analys av värdekedja och intressenter

För en fullständig och ingående väsentlighetsbedömning analyserades Catenas värdekedja och intressenters perspektiv, vilka ligger till grund för den dubbla väsentlighetsanalysen. Analysen omfattar hela Catenas värdekedja för att säkerställa att relevanta hållbarhetsfrågor identifieras och bedöms utifrån ett fullständigt verksamhetsperspektiv. Inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen har inga separata dialoger med externa intressenter genomförts.

Externa intressenters perspektiv och synpunkter har beaktats indirekt genom deltagande av interna nyckelpersoner med regelbunden kontakt med externa aktörer.

Identifiering av väsentliga frågor

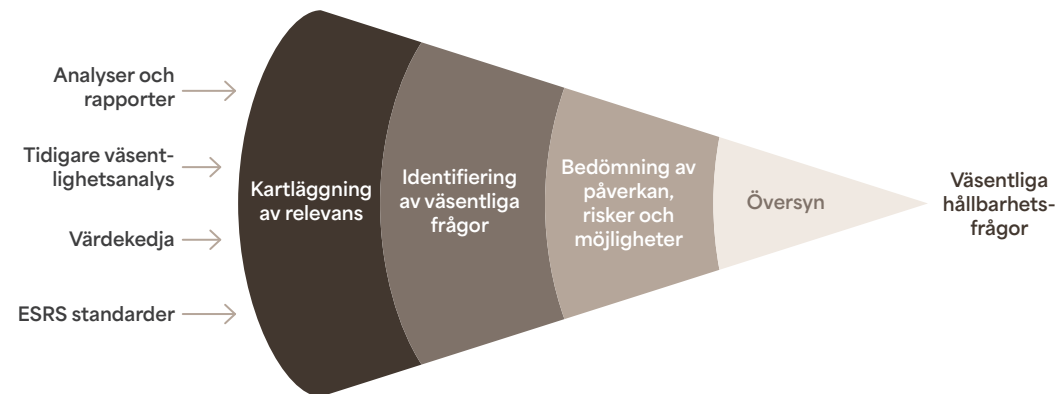
För att identifiera väsentliga hållbarhetsfrågor har tidigare väsentlighetsanalyser, värdekedja, omvärldsanalyser och de hållbarhetsfrågor med tillhörande underämnen som inkluderas i ESRS legat som utgångspunkt. Hänsyn togs även till kort-, medellång- och långsiktiga perspektiv. Initialt genomfördes en första kartläggning av samtliga hållbarhetsfrågor med underämnena. Alla frågor stämades av med deltagarna i projektteamet och de frågor och ämnen som potentiellt kunde betraktas som väsentliga hållbarhetsfrågor inkluderades i den fortsatta analysen.

Bedömning av påverkan, risker och möjligheter

Efter den initiala kartläggningen specificerades hållbarhetsfrågorna i detalj genom arbetsmöten med Catenas hållbarhetsteam. Metoden för att fastställa påverkan, risker och möjligheter baserades på faktisk/potentiell och positiv/negativ påverkan.

En hållbarhetsfråga är väsentlig ur ett påverkansperspektiv när den hänför sig till företagets väsentliga, faktiska eller potentiella, positiva eller negativa påverkan för människor eller miljön på kort, medel- och lång sikt. Faktisk positiv påverkan bedöms utifrån skala och omfattning. Faktisk negativ påverkan bedöms utifrån skala, omfattning och återställbarhet, samt allvarlighetsgrad. Potentiell positiv påverkan bedöms utifrån skala, omfattning och sannolikhet. Potentiell negativ påverkan bedöms utifrån sannolikhet och allvarlighetsgrad. Bedömningskriterierna har upprättats baserat på kraven i ESRS 1.

- Skala utvärderas från 1-5 baserat på hur svår/fördelaktig påverkan är eller kan vara för människa, samhälle och/eller miljö (1 = minimal påverkan och 5 = signifikant och långsiktig påverkan).



- Omfattning utvärderas från 1-5 beroende på hur utbredd påverkan är eller kan vara (1 = minimal utbreddhet som påverkar ett specifikt område eller fåtal individer/fastigheter och 5 = global utbreddhet som påverkar ett mycket stort antal individer, intressentgrupper och/eller väsentlig del av fastighetsbeståndet).
- Återställbarhet utvärderas från 1-5 beroende på möjligheten att återställa effekten till sitt tidigare tillstånd (1 = lätt att återställa på kort tid med få resurser och 5 = ej återställningsbart).
- Allvarlighetsgraden har beräknats som ett genomsnitt av skala, omfattning och återställbarhet för negativ påverkan och genomsnitt av skala och omfattning för positiv påverkan.

Sammanställningen av konsekvent väsentlighet beräknas genom det geometriska medelvärdet av allvarlighetsgrad och sannolikhet.

I det finansiella perspektivet är en hållbarhetsfråga väsentlig om den utlöser eller rimligen kan förväntas utlösa väsentliga finansiella effekter för företaget. Finansiella risker och möjligheter har bedömts utifrån parametrarna sannolikhet och omfattning.

- Sannolikhet utvärderas från 1-5 beroende på sannolikheten att risken/möjligheten inträffar (1 = inte troligt och 5 = mycket hög sannolikhet, förväntas inträffa frekvent/har inträffat).
- Omfattning utvärderas från den potentiella omfattningen av riskerna/möjligheternas finansiella effekter.

Sammanställning av finansiell väsentlighet beräknas genom det geometriska medelvärdet av omfattning och sannolikhet.

Utifrån beräkningarna sattes tröskelvärdet för konsekvent påverkan till 3,5 och tröskelvärdet för finansiell påverkan till 3. Alla ämnen över tröskelvärdena anses vara väsentliga och utgör Catenas väsentliga hållbarhetsämnen.

Översyn, prioritering och justering

Processen med att förankra och validera resultaten av analysen var iterativ där hållbarhetsfunktionen tillsammans med medlemmar ur projektteamet linjerat den dubbla väsentlighetsanalysen med bolagets övergripande riskkartläggning. Resultatet analyserats sedan per hållbarhetsfråga för eventuella justeringar. Det slutliga utfallet av Catenas dubbla väsentlighetsanalys redovisas på sidan 45.

Den dubbla väsentlighetsanalysen godkändes av styrelsen och koncernledningen under 2024 i samband med det årliga strategiarbetet.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Allmänna upplysningar

Väsentlig fråga	Typ	Beskrivning	Potentiell/ faktisk	Kort/medel/ lång sikt	Tidigare led	Egen verksamhet	Senare led
Klimat- förändringar	+	Klimatanpassning av fastigheter och hållbar förvaltning: Klimatanpassning av fastigheter kan begränsa effekter av klimatförändringar, som extremväder och översvämningar.	Potentiell	Alla		X	X
	-	Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser i värdekedjan: Förvaltning och byggnation orsakar stora växthusgasutsläpp och hög energianvändning, i synnerhet i Scope 3.	Faktisk	Alla	X	X	X
	↓	Klimatrelaterade fysiska- och omställningsrisker: Fysiska klimateffekter som skador på fastigheter, störda leverantörskedjor och ökade byggkostnader, och omställningsrisker där oförmåga att nå Catenas klimatmål kan skada varumärke, attraktionskraft och kapitaltillgång.	Potentiell	Alla	X	X	X
	↓	Energianvändning: Risk för energibrist, begränsad tillgång till förnyelsebart och ökade energikostnader vilket kan leda till missade klimatmål, ökade kostnader, minskade investeringar och minskad kundnöjdhet.	Potentiell	Alla	X	X	X
	↑	Energieffektivitet och produktion av förnybar energi: Effektivisering av energiförbrukning leder till minskad energikonsumtion och minskade kostnader. Produktion av förnybar energi kan leda till ökade intäkter, minskad klimatpåverkan, samt minskade driftskostnader.	Potentiell	Medel, lång	X	X	X
Biologisk mångfald	-	Förlust av biologisk mångfald vid förvaltning och byggnation: Fastighetsförvaltning och produktion av byggmaterial medför negativ påverkan genom hårdgörande av ytor, försämrade livsmiljöer och reducering av arter.	Faktisk	Medel, lång	X	X	
	↓	Förlust av biologisk mångfald vid materialproduktion: Utvinning av material till byggprojekt har en negativ påverkan på biologisk mångfald genom reducering och försämring av livsmiljöer vid bland annat skövling av skog och brytning av metaller.	Potentiell	Lång	X	X	
	↓	Risker i projektgenomförande: Negativa effekter på biologisk mångfald kan medföra förseningar i tillståndsprocessen som kan leda till att projekt fördröjs eller avbryts. Följden kan bli begränsad intäktstillväxt, ökade kostnader eller reducering av värdering av aktuellt projekt.	Potentiell	Alla		X	
Resursanvänd- ning, cirkulär ekonomi	-	Materialanvändning vid ny-, om- och tillbyggnation: Materialanvändning vid ny-, om- och tillbyggnation kräver naturresurser och medför utsläpp vid materialproduktion.	Faktisk	Alla	X		
	-	Avfall från egen och kunders verksamhet: Catena genererar avfall från både egen och kunders verksamhet där återbruk fortfarande är begränsat.	Faktisk	Alla	X	X	X
	↓	Materialpriser: Risk för ökade och/eller volatila priser på hållbara och icke-hållbara material och begränsad tillgång till material kan leda till ökade kostnader, förseningar och försämrad kvalitet vid ny-, om- och tillbyggnation.	Potentiell	Medel, lång	X	X	
Egen arbetskraft	-	Bristande arbetsvillkor: Bristande villkor gällande tryggt anställning, arbetsmiljöfrågor, hälsa och säkerhet samt konkurrenskraftig lönesättning.	Potentiell	Alla		X	
	-	Likabehandling och lika möjligheter: Bristande jämlikhet avseende lika lön för likvärdigt arbete, kompetensutveckling och utbildning, diskriminering och trakasserier, samt brister i rekryteringsprocesser.	Potentiell	Alla		X	
Arbetskraft i värdekedjan	-	Bristande arbetsvillkor i värdekedjan: Bristande arbetsvillkor för arbetskraft i värdekedjan vid ny-, om- och tillbyggnation samt vid produktion av material, avseende bland annat hälsa och säkerhet, anställnings- och arbetsvillkor, föreningsfrihet, möjlighet till kollektivavtal och facklig representation.	Potentiell	Alla	X		X
	-	Likabehandling och mångfald i värdekedjan: Bristande likabehandling av och mångfald bland arbetskraften i värdekedjan vid ny-, om- och tillbyggnation, avseende bland annat rättvis kompensation, lika lön för likvärdigt arbete, våld, diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen.	Potentiell	Alla	X		X
	-	Bristande mänskliga rättigheter i värdekedjan: Potentiell negativ påverkan genom barnarbete, tvångsarbete eller andra olagliga arbetsformer i värdekedjan, primärt avseende underentreprenörer eller vid produktion av byggnadsmaterial.	Potentiell	Alla	X		X
Påverkade samhällen	+	Rättigheter i samhället: Positiv påverkan på samhälle genom skapande av arbetstillfällen, tillgång till varor, och genom Catenas samhällsengagemang	Faktisk	Alla		X	X
Ansvarsfullt företagande	+	God företagskultur: En god företagskultur leder till främjande av ansvarsfullt företagande, engagerade medarbetare och positiva kontakter med samhälle och intressenter.	Potentiell	Alla	X	X	X
	-	Skydd för visselblåsare: Om visselblåsares anonymitet och integritet inte säkerställs och skyddas vid incidenter har det en negativ påverkan på bolaget.	Potentiell	Alla	X	X	X
	-	Korruption och mutor: Oegentligheter, korruption, utpressning, mutor eller bestickning, samt insiderhandel kan påverka Catena negativt vid inblandning.	Potentiell	Alla	X	X	X
Skatt	↓	Skattefrågor: Bristande hantering av skattefrågor kan leda till negativ påverkan på människor och samhälle.	Potentiell	Alla		X	

➕ Positiv påverkan

➖ Negativ påverkan

⬆️ (Finansiell) Möjlighet

⬇️ (Finansiell) Risk



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning

Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Allmänna upplysningar

Grön finansiering

Ett ambitiöst och strukturerat arbete med hållbarhetsfrågor har lagt grunden för Catenas gröna ramverk för finansiering. Ramverket uppdaterades under 2024 med en tydligare linjering mot EU:s taxonomiförordning och de kriterier som beskriver verksamheterna 7.1 Uppförande av nya byggnader och 7.7 Förvärv och ägande.

Vårt ansvar

Catenas finansiering utgörs idag av både gröna och icke-gröna banklån, gröna obligationer samt gröna och icke-gröna företagscertifikat. Catena upprätthåller löpande dialoger med investerare, lämnar regelbunden rapportering och deltar i diskussioner kopplat till utveckling av gröna låneprodukter. Utöver Catenas ramverk för grön finansiering ligger även hållbarhetspolicy, finanspolicy och skattepolicy till grund för Catenas arbete.

Catenas gröna ramverk

Catenas gröna ramverk för hållbar finansiering utvecklas kontinuerligt liksom de mål Catena sätter. Ramverket har granskats av det oberoende analysinstitutet S&P för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. Ramverket har tilldelats betyget "Medium Green" för de gröna villkoren.

För fördjupande information om vårt gröna ramverk, läs gärna vår investerarrapport som publiceras i samband med bokslutskommunikén.

→ [Ladda ner här!](#)

Under våren 2024 uppdaterade Catena kriterierna i ramverket för att tydligare linjera och över tid förenkla rapportering av verksamheten med taxonomiförordningens krav för nybyggnation (7.1) och förvärv och ägande (7.7). Att notera är att Catenas investerarrapport och nyckeltalen som redovisas under taxonomi-rapporteringen inte går att jämföra då investerarrapportens kategori 1 baseras på tillgångarnas värde.

Uppdateringen av ramverket baseras på "the Green Bond Principles" (ICMA) med anpassning till EU-taxonomin och till ramverket hör Catenas strategi om att miljöcertifiera alla fastigheter.

Under 2025 har ramverket för företagscertifikat uppdaterats vilket gör att Catena nu kan emittera gröna företagscertifikat avsedda för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket.

Catena etablerade 2021 ett eget MTN-program (Medium Term Notes) för att möjliggöra emission av gröna obligationer. MTN-programmet uppdaterades under 2025. Utöver det egna programmet har Catena även ett MTN-program genom Svensk Fastighets-Finansiering (SFF) som etablerades 2015 och uppdaterades under 2020.

Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

De ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomi är enligt vår analys våra nybyggnadsprojekt och fastigheter i vår förvaltning. Eftersom vi bedriver både nybyggnation och förvaltning av byggnader omfattas hela vår verksamhet av taxonomi. Catena äger 45 procent av bolaget Origon Park AB som inte omfattas av EU:taxonomins sektorstandard för bygg och fastighet.

Vårt arbete med grön finansiering

En grön finansiering skapar bättre villkor och därigenom även lägre kostnader både hos banker och på kapitalmarknaden, samtidigt som den ger tillgång till ett bredare utbud av finansieringsalternativ.

Under 2025 uppgår andelen grön finansiering till 77 procent. Catenas mål är att 100 procent av Catenas finansiering ska vara grön senast år 2030.

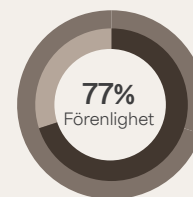
Catenas arbete kopplat till EU-taxonomin

Under 2025 har klimatriskanalyser fortsatt varit ett kontinuerligt tema, ett arbete som vi påbörjade 2021 i samband med vår första klimatriskscreening. Genom detta arbete bedöms framtida fysiska klimatrisker och klimatanpassningar som bör göras för att

minska långsiktiga risker identifieras. En viktig punkt inom taxonomi är energi-effektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och generellt ser goda resultat. Hela 76 procent av den totalt uthyrningsbara ytan i Catenas fastighetsbestånd ligger inom de nationella gränsvärdena i Fastighetsägarnas topp 15 (definitionen i Fastighetsägarnas utredning visar att topp 15 procent inom lagerlokaler för övrig handel motsvarar byggnader med ett primärenergital under 67 kWh/kvm Atemp och lagerlokaler för livsmedel 75 kWh/kvm Atemp).

För mer information, se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 62-66.

Omsättning

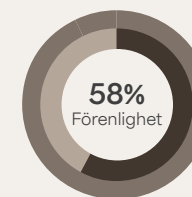


2 651 Mkr

■ Tillämplighet, 100%
■ Förenlighet, 77%

Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen.

Kapitalutgifter

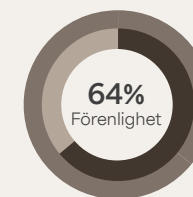


2 987 Mkr

■ Tillämplighet, 100%
■ Förenlighet, 58%

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

Driftsutgifter



120 Mkr

■ Tillämplighet, 100%
■ Förenlighet, 64%

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



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar

Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

Klimatförändringar

Catena har genom sitt fastighetsbestånd och projektportfölj negativ påverkan på klimatet. För att minska sin negativa påverkan på klimatförändringarna och minska koldioxidutsläpp fokuserar Catena på att bygga mer resurseffektivt vid ny- och tillbyggnationer och jobbar strukturerat med energianvändningen i driftskedet.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Klimatanpassning av fastigheter och hållbar förvaltning	Påverkan (+)
Direkta och indirekta växthusgasutsläpp	Påverkan (-)
Klimatrelaterade fysiska- och omställningsrisker	Risk
Energianvändning	Risk
Energieffektivitet och produktion av förnybar energi	Möjlighet

Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Catena tillämpar rörlig ersättning till ledning och övriga anställda. För information om hur klimatrelaterade mål är kopplade till bolagets rörliga ersättningar, se sidan 40.

Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna

Catenas klimatstrategi och omställningsplan är integrerade i bolagets övergripande affärsstrategi. Hösten 2020 godkände Science Based Target initiative (SBTi) Catenas mål att minska växthusgasutsläpp i Scope 1 och Scope 2 med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018. Under 2025 inleddes arbetet med att uppdatera Catenas klimatmål, inklusive ansökan om att omfatta utsläpp i Scope 3, i linje med Science Based Targets initiative (SBTi) uppdaterade standarder för byggnader. Arbetet syftar till att stärka bolagets klimatambition och säkerställa att målen är förenliga

med vetenskapligt baserade utsläppsminskningar i hela värdekedjan. Arbetet med målsättning enligt SBTi fortsätter 2026.

Under hösten 2025 beslutade bolaget att justera ett antal mål i affärsplanen inför 2026. Målet om nettonollutsläpp av växthusgaser till 2030 justerades till att omfatta nettonollutsläpp av växthusgaser i samtliga scope till 2040, med ett delmål om minst 50 procents utsläppsminskning till 2030. Justeringen motiveras av att flera bolag inom branschen ser över sina klimatmål för att bättre linjera med Sveriges övergripande klimatmål om nettonollutsläpp till 2045.

Catena arbetar med att ta fram en klimatfärdplan som syftar till att formalisera och vidareutveckla bolagets tidigare klimat- och energieffektiviseringsarbete. Omställningsplanen tydliggör mål, prioriteringar och ansvar samt konkretiserar åtgärder och uppföljning för att säkerställa en strukturerad och mätbar framdrift mot målet om nettonollutsläpp av

växthusgaser i hela värdekedjan senast år 2040.

Klimatfärdplanen ska omfatta samtliga utsläppskällor inom Catenas verksamhet och värdekedja, med särskilt fokus på de mest väsentliga utsläppen kopplade till nybyggnation och fastighetsdrift. Planen ska även täcka övriga utsläppskällor för att säkerställa ett heltäckande och sammanhållet klimatarbete. Klimatfärdplanen ska utformas för att säkerställa linjering med Parisavtalet.

I förvaltningen handlar det om att minska direkta och indirekta utsläpp i fastigheternas driftskede, framför allt i Scope 1 och 2. Fastighetsplaner specifika för varje fastighet tas fram i syfte att skapa direkta handlingsplaner för

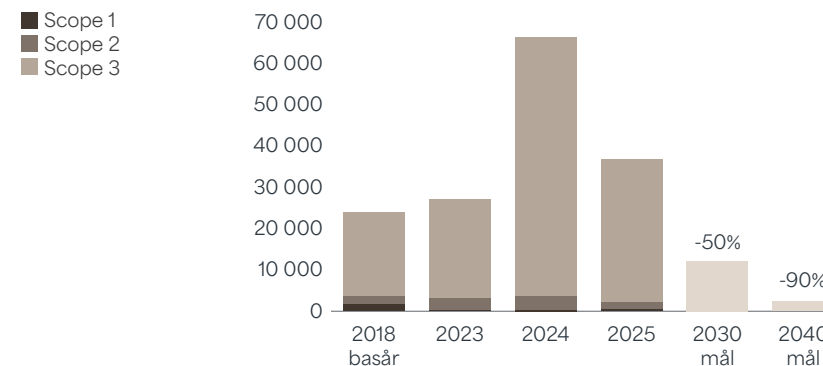
förvaltningen att arbeta efter.

I projektorganisationen sätts mål för att minska indirekta utsläpp, fokuserat på Scope 3. Livscykelanalyser genomförs i tidigt skede i samtliga nybyggnationsprojekt och utsläppsmål spetsas ytterligare. Läs mer om Catenas utsläppsmål på sidan 59.

Catenas concernledning och VD har det övergripande ansvaret för att säkerställa en strategi och styrning som möjliggör att klimatfärdplanen kan genomföras och klimatmålen uppnås. Operativt ansvar är delegerat till chefsledet, där regionchefer, projektchef och teknisk chef driver frågorna tillsammans med förvaltningen. Hållbarhetschefen samverkar i stor utsträckning med fastighetschefen som

Scope 1-3 utsläpp (location based)

Ton CO₂e





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar

Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

driver frågorna gemensamt och rapporterar löpande till koncernledning och styrelse om resultatet av hållbarhetsarbetet.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Catenas klimatriskanalyser är en del av bolagets TCFD-rapportering. Klimatrapporteringen utgår från två scenarioanalyser för hur världen ser ut 2050, vilka har tagits fram av FN:s klimatpanel (IPCC). Catena använder dessa klimatscenarioer för att identifiera och operativa och finansiella risker och möjligheter som påverkar bolaget på kort och lång sikt. De två klimatscenarioer som använts är att vi uppnår Parisavtalet och det andra spåret är att vi fortsätter i gamla fotspår.

Att vi uppnår Parisavtalet innebär ett scenario där ökning i temperaturen begränsas till 2 °C. För att nå Parisavtalets mål om att hålla den globala temperaturökningen till under 2 °C krävs att världens utsläpp av växthusgaser minskar snabbt. Det betyder att företag måste göra de förändringar som krävs för att kraftigt reducera sina utsläpp och aktivt bidra till målet. Att vi fortsätter i gamla fotspår innebär ett "business as usual"-scenario där utsläppen av växthusgaser fortsätter öka i nuvarande takt och där världen inte lyckas ställa om. Båda

scenarier innefattar risker, men också möjligheter för Catena. Överlag strävar bolaget framför allt efter att vara resilient och motståndskraftigt och anpassa verksamheten utifrån ändrade klimatförhållanden i de områden vi verkar.

Initialt inleddes arbetet med klimatrisker under 2021 vilket lagt grunden för olika aktiviteter och åtgärder kopplade till bolagets hållbarhetsarbete. Exempel på åtgärder som implementerats och som vi kontinuerligt arbetar vidare med är:

- Hållbarhetsprogram (för projekt >10 miljoner, innehåller krav om koldioxidbudget och säkerställer hänsyn till material, ekologi, energi, avfall, transporter och vatten). Uppdateras årligen.
- Alltid krav på miljöcertifiering vid nybyggnation (BREEAM-SE minimum Very Good).
- Analys av både fysiska och omställningsrisker för portfölj, vilken uppdateras årligen.
- Integrering av klimatrisker i underhållsplaner, med hjälp av systemstödet Planima.
- Justering av tillväxt- och hållbarhetsmål i affärsplanen inför 2026 i syfte att tydliggöra och effektivisera miljöarbetet.

Styrning

Uppföljning kring Catenas hållbarhetsmål sker löpande till ledning och styrelse samt genom kvartal- och årsrapportering. Catena tar årligen fram en affärsplan som sedan fastställs av styrelsen. I planen ingår också hållbarhetsstrategin nedbruten till både kort- och långsiktiga mål. Målen följs upp kvartalsvis av ledning och styrelse. Förvaltningsorganisationen ansvarar för det dagliga arbetet kopplat till klimatrelaterade frågor för befintliga fastigheter, medan projektorganisationen ansvarar för klimatrelaterade frågor för projekt.

Strategi

Som långsiktig ägare av logistikfastigheter är det självklart för Catena att klimatfrågan är en del av affärsplanen och en integrerad fråga i alla delar av organisationen. Bolaget ska drivas på ett effektivt sätt och hållbarhet ska påverka samtliga beslut som fattas. Sveriges klimatarbete regleras i Klimatlagen (2018) och senast 2045 ska Sverige nå nettonoll gällande växthusgasutsläpp. Inför 2026 uppdaterade bolaget sin affärsplan och tillhörande målsättningar, där bolaget ska ha nettonoll växthusgasutsläpp i samtliga scope till 2040.

En viktig del i arbetet mot klimatneutralitet i värdekedjan är våra utsläpp kopplade till nybyggnation. Här är vårt arbete med materialval, återbruk och koldioxidbudgetar väldigt viktiga styrmedel. Hösten 2020 godkände Science Based Target initiative (SBTi) Catenas mål att minska växthusgasutsläpp i Scope 1 och Scope 2 med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018. Under 2025 har ansökan om att även godkänna minskning av växthusgasutsläpp i Scope 3 enligt SBTi skickats in, ett arbete som fortsätter in i 2026. Catena arbetar kontinuerligt för att optimera och effektivisera energianvändning i det befintliga beståndet genom energi-effektiviseringsprojekt och förnybar energi.

Fysiska klimatrisker

- Skyfallsrisk
- Värmerisk/värmeböljor
- Snöfall
- Skogsbrand
- Skred/sättning

Omställningsrisker

- Ökade koldioxidutsläpp
- Politiska beslut kopplade till ökade energipriser eller hinder för utveckling
- Ökade lagkrav på fastighets- och byggsektorn
- Ökade material- och råvarukostnader
- Förändrad kravbild från kunder, kommuner och finansierare

Klimatrelaterade möjligheter

- Minskade koldioxidutsläpp vid nybyggnation och ombyggnation
- Ökad andel egenproducerad energi
- Ökad efterfrågan på certifierade fastigheter
- Högre krav på hållbar samhällsutveckling
- Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader

Arbetsprocess för klimatanpassning





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar

Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

Riskhantering

Identifierade fysiska klimatrisker som bedöms som mest relevanta för Catenas fastigheter är skyfallsrisk och värmerisk, därefter kraftiga snöfall, skogsbrand, skred och översvämning. Skyfall är den enskilt största risken i både scenario 1 (RCP4,5) och scenario 2 (RCP8,5).

En första inventering av Catenas befintliga bestånd utifrån både fysiska- och omställningsrisker genomfördes under hösten 2021 med hjälp av MSCI:s verktyg "Climate Value-at-Risk". Inventeringen kompletterades under 2022, när en djupare klimatriskbedömning genomfördes på samtliga byggnader utifrån de 28 klimatrelaterade risker som listas i EU:s taxonomiförordning. Identifierade risker har vidare analyserats på fastighetsnivå. I möjligaste mån har klimatscenarier RCP4,5 och

RCP8,5 analyserats. För de klimatrisker som har en tvågradig exponeringsklassning har fastigheterna bedömts utifrån klassningen "låg exponering" eller "ökad exponering". Låg exponering innebär att fastigheten ligger utanför riskområdet. Fastigheten kan då vara placerad precis utanför ett riskområde för exempelvis översvämning från vattendrag och därmed går det inte att säga att ingen risk föreligger och fastigheten klassas som låg exponering.

Catena arbetar löpande med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker och möjligheter på samtliga fastigheter. I processen för miljöcertifiering av befintligt fastighetsbestånd enligt BREEAM In-Use inkluderas indikator RSL 01 (indikator för översvämning) och RSL 03 (indikator för naturkatastrofer). Dessa indikatorer tas också vid nybyggnation vid certifiering,

enligt BREEAM-SE (indikator Wst 05). Därigenom samlas underlag in för att framåtriktat kunna bedöma dess påverkan på bolaget. De fastigheter som förvärvats och färdigställda under året ingår också i den övergripande kartläggningen som uppdateras årligen.

Enligt TCFD:s riktlinjer ska bolag lämna upplysningar utifrån styrning, strategi, riskhantering, indikatorer och mål. Se sammanfattande tabell på sidan 50 med hänvisningar till bolagets klimatrelaterade rapportering.

Indikatorer och mål

Dagens klimatförändringar leder till att extremväder fortsätter öka i intensitet och frekvens. Hela Catenas fastighetsbestånd har bedömts utifrån dess exponering för klimatrelaterade risker, där åtta risker bedöms vara

relevanta för både de svenska och danska fastigheterna. Båda länder bedöms ha snarlikt klimat och snarlika väderförhållanden, och fastigheterna bedöms vara utsatta för likartade risker. Riskerna inkluderar bland annat skyfall, skogsbrand, översvämning och skred. Genom denna kunskap kan Catena arbeta långsiktigt och förebyggande för att undvika klimatrelaterade skador på byggnaderna. Generellt sett är skyfall och värmeböljor de vanligaste riskerna i Catenas bestånd.

Fördelningen av klimatrisker visar att den största delen av fastighetsportföljen är utsatt för 1-4 klimatrisker och bedöms därmed ha en låg eller medel utsatthet. 9 procent av fastighetsbeståndet anses vara utsatt för hög risk, det vill säga utsatt för 5-6 klimatrisker. Ingen fastighet är utsatt för 7 eller fler risker.

Scenario 1

Vi når Parisavtalet

Sverige 2050
RCP4.5: En global uppvärmning med 2°C

Risker

Fastigheter som ej klassas som hållbara tappar i värde

Stora investeringar för att ställa om fastigheter att bli mer miljövänliga

Begränsad exploateringsgrad av mark

Höga investeringskostnader för ny otestad teknik med osäkert resultat

Fel strategi kan leda till begränsade finansieringsmöjligheter

Möjligheter

Genom att omvandla logistikanläggningar till energieffektiva och miljövänliga höjs fastigheternas ekonomiska värde

Nya innovationer och teknologi ökar effektivitet, t. ex. inom energi, förvaltning, byggprocess osv.

Bättre planering i byggprocessen kan leda till mer effektiv byggprocess

med stora möjligheter att nyttja återbruk och minskat spill

Scenario 2

Vi fortsätter i gamla fotspår

Sverige 2050
RCP8.5: En global uppvärmning över 4°C

Risker

Ökade drifts- och underhållskostnader samt reparationer, ex varmare klimat ger ökat kylbehov i byggnader

Ökade krav vid byggprojekt för att byggnader ska klara ett tuffare klimat, t. ex. dyrare byggmaterial

Ökat regn och behov av större dagvattendammar, risk för vattenskadorna

Vissa kundsegment kan drabbas särskilt hårt av ökade väderorsakade störningar i logistikflöden

Dyrare försäkringar i samband med osäkerhet och påverkan från klimatet

Möjligheter

Ökade krav i byggprocessen leder till bättre och mer hållbara byggnader

Catena hittar nya byggsätt t. ex. bygga på höjden, bygga anpassat till kringliggande natur och kommande fysiska klimatrisker

Stora takytor kan nyttjas för att återvinna regnvatten i fastigheten

Minskad energikostnad genom att öka andelen egenproducerad, förnyelsebar energi (t. ex. solenergi), minskar även beroende av externa leverantörer

Minskat uppvärmningsbehov på vintern
Lönsamt att genomföra åtgärder för effektivisering av energi

Potentiell påverkan på Catenas finansiella resultat:

Vi når Parisavtalet

Ökade investeringar för att mitigera fysiska och omställningsrisker

Ökade driftskostnader

Ökat värde på klimatanpassade fastigheter

Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade (fysisk eller omställningsrisk)

Vi fortsätter i gamla fotspår

Kraftigt ökade kostnader för nybyggnationsprojekt på grund av hantering av klimatförändringar

Kraftigt ökade kostnader för klimatanpassningar av både befintliga byggnader och nyproduktion

Volatila eller minskade hyresintäkter

Kraftig höjning av driftskostnader

Minskat eller förlorat värde på fastigheter med hög risk (fysisk eller omställningsrisk)



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar

Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

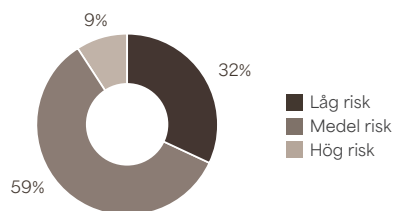
ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

Samtidigt innebär bedömd utsatthet inte att fastigheten de facto är exponerad för en risk. Resultatet från klimatriskanalysen visar att vi generellt har en låg exponering för exempelvis översvämning från hav eftersom majoriteten av fastigheterna inte är havsnära. Fastigheten klassas dock fortfarande som utsatt för risk, om än exponeringen anses vara låg. Detsamma gäller bland annat utsatthet för skogsbrand, där fastigheter i anslutning till skog har en högre exponering. Övriga fastigheter klassas också vara utsatta, om än i låg utsträckning. Det är därför viktigt att ta lokala aspekter i beaktning när åtgärdsplaner för ökad resiliens ska upprättas. Likväl är det viktigt att beakta vilken klassificering som risken har.

Fördelning portföljens utsatthet för klimatrisker



Diagrammet visar fördelning av portföljens utsatthet för klimatrisker. För låg risk anses fastigheten vara exponerad för 1-2 risker, för medel 3-4 risker och hög risk är 5-6 risker. Ingen fastighet är utsatt för fler än 7 risker.

Syftet med klimatriskanalysen är att skapa en djupare kunskap om vilka fysiska klimatrisker fastighetsbeståndet är exponerat för och därigenom identifiera vilka fastigheter som är mer utsatta än andra.

Catena arbetar strategiskt och operativt för att nå sina hållbarhetsmål. Omställningen till att bli mer resurseffektiva och minska klimatpåverkan sker i alla delar av vår värdekedja. I nybyggnationsprojekt är koldioxidbudgetar och en ökad andel återbrukat material viktiga verktyg. I det befintliga beståndet är smarta, energieffektiva lösningar och egen produktion av förnyelsebar energi särskilt viktiga hörnstenar.

Arbete under 2025

Förvaltningsorganisationen arbetar löpande med att identifiera och åtgärda klimatrisker i beståndet. Under året har ett omfattande arbete pågått med digitalisering av fastighetsbeståndet i systemstödet Planima. Samtliga fastigheter har lyfts in i syfte att skapa en tydligare överblick över det befintliga fastighetsbeståndet och möjliggöra en mer effektiv förvaltning där planering och kontroll är viktiga fokusområden. Identifierade klimatrisker från klimatriskanalysen har lyfts in i systemet för att linjera med övriga åtgärder i beståndet.

Vid certifiering av befintligt bestånd enligt BREEAM In-Use inkluderas indikatorer som rör klimatrisker (RSL 01, RSL 03).

TCFD - sammanfattning och sidhänvisningar till upplysningar

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 33-36, 39.	a) Catenas identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter, samt dess påverkan, se sidorna 33-36.	a) Catenas processer för att identifiera klimatrelaterade risker, se sidorna 48-50.	a) Catenas indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 48-50.
b) Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 33-36, 39.	b) Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiell planering, se sidorna 33-36.	b) Catenas processer för hantering av klimatrelaterade risker, se sidorna 33-36, 48-50.	b) Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol, se tabell på sidan 54.
	c) Beredskapen av Catenas strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier, se sidorna 33-36, 48-50.	c) Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering, se sidorna 33-36, 39-40.	c) Mål för att hantera klimatrelaterade risker, se Catenas hållbarhetsmål sidan 41.

→ Läs mer om hållbarhetsrelaterade risker i vårt riskavsnitt på sidorna 33-36.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar

Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

I Catenas hållbarhetspolicy anges att Catena ska arbeta för att minska miljöpåverkan genom att utforma och förvalta fastigheter på ett sätt som minimerar utsläpp och resursanvändande samt ökar energieffektiviteten. Policyn fastställer följande punkter med avseende på klimatarbetet:

- Integrerat miljöarbete i hela verksamheten.
- Minimera utsläpp av växthusgaser.
- Uppfylla tillämpliga lagar och regler.
- Ökad energieffektivitet och andel förnybar energi.
- Samarbete och dialog med kunder och andra intressenter.

Catenas hållbarhetspolicy kommer uppdateras under 2026 för att linjera med de nya antagna hållbarhetsmålen.

Catenas riktlinjer för resor ger tydlig vägledning till alla medarbetare om hur och när resor ska ske. Resor ska ske hållbart ur alla aspekter både miljömässigt, ekonomiskt och socialt. Riktlinjerna vägleder medarbetarna att välja hållbara transportalternativ och när det är möjligt att prioritera digitala möten. Tåg ska vara förstahandsval tillsammans med elbil och flygresa ska användas i sista hand för att bidra till vårt mål om att minska bolagets växthusgaser. Affärsresor kan ibland påverka de anställdas privatliv och riktlinjerna tar hänsyn till detta genom att väga in sociala hållbarhetsaspekter.

Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

Catena kartlägger och rapporterar bolagets utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan i enlighet med GHG-protokollet. Sedan 2022 följer bolaget Fastighetsägarnas vägledning för rapportering av utsläpp i Scope 3. Under 2025 publicerade Fastighetsägarna en utökad vägledning för rapportering av växthusgasutsläpp i Scope 1-3, vilken ligger till grund för Catenas

fortsatta rapportering och bidrar till ökad tydlighet, jämförbarhet och datakvalitet.

Catenas huvudsakliga växthusgasutsläpp härrör främst från indirekta utsläpp i värdekedjan (Scope 3). Dessa utgörs dels av utsläpp kopplade till hyresgästernas energianvändning i fastigheterna, dels av utsläpp från bygg- och utvecklingsprojekt, bland annat relaterade till materialval, transporter och avfallshantering. Dessa utsläppskällor är prioriterade inom bolagets klimatarbete.

Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Redan 2020 satte Catena utsläppsmål enligt Science Based Targets initiative i syfte att minska växthusgasutsläppen i Scope 1 och 2 med 50 procent till 2030, med basåret 2018. Under 2021 uppdaterades och spetsades Catenas egna hållbarhetsmål där bolaget ska uppnå nettonoll koldioxidutsläpp till 2030.

Hösten 2025 justerades ett antal av bolagets mål, där målet om nettonoll växthusgasutsläpp i samtliga scope till 2030 flyttas till 2040. Den nya målsättningen motiveras med att flera bolag justerar sina klimatmål för att linjera med Sveriges övergripande mål och strategi.

För kalenderåret 2025 rapporterar Catena mot de hållbarhetsmål som sattes 2022.

En del i att minska Catenas miljöpåverkan är arbetet med miljöcertifieringar. För befintliga byggnader arbetar vi med det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM In-Use, som är det mest spridda certifieringssystemet i Europa. För större nybyggnadsprojekt använder vi alltid BREEAM-SE samt NollCO₂-certifiering där Catenas interna krav är att minst nivå Very Good uppnås. För oss innebär miljöcertifieringen en kvalitetssäkring av tredje part, som säkerställer en hög hållbarhetsprestanda som är transparent och etablerad. Under året har vi tagit stora kliv framåt och certifierat 950 000 kvm, vilket innebär att 73 procent av den totalt uthyrningsbara ytan nu är certifierad.

Mål och ambitioner

Nettonoll
Koldioxidutsläpp
Scope 1 och 2 år 2025

Nettonoll
Koldioxidutsläpp
Scope 3 år 2030

50%/100%
Uthyrningsbar yta ska
vara miljöcertifierad
till 2025/2030

100%
Fossilfri energi-
användning 2028

Utfall

2 181
Ton CO₂e
Scope 1 och 2
(location based)

34 526
Ton CO₂e
Scope 3
(location based)

73%
Miljöcertifierad yta

99%
Fossilfri energi-
användning i
Scope 1 och 2

Drivkrafter framåt för att minska klimatpåverkan och kopplade nyckelåtgärder

Scope 1: Utfasning av fossila bränslen

- Minska användning av naturgas genom att byta till utsläppssnåla alternativ.
- Minska utsläpp från servicebilar genom att byta till utsläppsfria/elektriska alternativ.

Scope 2: Energieffektivitet och användning av förnybar energi

- Öka andelen förnybar energi genom utbyggnad av solceller och batterier.
- Minska energianvändning genom att energieffektivisera befintligt bestånd.

Scope 3, kapitalvaror: Minska klimatpåverkan vid nybyggnadsprojekt

- Hållbarhetsprogram för projekt >10 miljoner, bland annat med krav om koldioxidbudget.
- Klimatberäkning genomförs i tidigt skede för att säkerställa smarta och effektiva materialval.
- Öka andelen återbrukat material vid ny- och ombyggnationer.

Scope 3, nedströms hyrda tillgångar: Energieffektivitet och användning av förnybar energi

- Energieffektiva byggnader där energianvändning fortsätter minska.
- Utbyggnad av solceller genom dialog med hyresgäster.
- Dialog och samarbete med hyresgäster för smartare energianvändning.

Scope 3, affärsresor: Riktlinjer för resor

- Minska klimatpåverkan från affärsresor genom vägledning mot mer utsläppssnåla resealternativ.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar

Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

Energianvändning och energimix

Under rapporteringsåret uppdaterades emissionsfaktorerna för nordisk elmix, vilka används vid beräkning av bolagets klimatpåverkan i Scope 2 och 3. De utsläpp som påverkas är utsläppen från elanvändningen i Scope 2 samt hyresgästers elförbrukning i Scope 3 kategori 13. Uppdateringen innebär att emissionsfaktorer kopplade till elanvändning avviker väsentligt från de faktorer som användes föregående år, vilket påverkar de redovisade utsläppsnivåerna.

Uppdateringen innebär en justering av genomsnittlig klimatpåverkan för nordisk elmix som justerats från 90 g CO₂e/kWh till 59 g CO₂e/kWh. För Scope 2 innebär uppdateringen en justering av emissionsfaktorn till 46 g CO₂e/kWh och Scope 3 justeras till 13 g CO₂e/kWh.

Förändringar i redovisad klimatpåverkan förklaras därför i huvudsak av metod- och datamässiga uppdateringar snarare än av faktiska förändringar i verksamhetens utsläpp. Uppdateringen har genomförts i syfte att säkerställa högre datakvalitet och bättre

överensstämmelse med aktuella emissionsfaktorer och vedertagen branschpraxis.

Förändringen bedöms vara väsentlig i enlighet med tillämpliga rapporteringsprinciper. Historiska jämförelsetal mellan år har därför inte räknats om, om inget annat anges.

Växthusgasutsläpp inom Scope 1, 2 och 3 och totala växthusgasutsläpp

Catenas totala växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet redovisas på sidan 54.

Under året har vi implementerat ny beräkningsmetod för klimatpåverkan i nybyggnationsprojekt. Koldioxidutsläpp redovisas i förhållande till projektbudget och preliminär LCA istället för övergripande projektschablon. Metoden ger en jämnare CO₂e-rapportering över tid och skapar en mer transparent rapportering. För att läsa mer om hur bolaget redovisar klimatpåverkan från nybyggnationsprojekt, se sidorna 59-61.

Under 2025 har byte av resebyrå genomförts i bolaget vilket medför en förändring i datainsamlingen för beräkning av växthusgas-

utsläpp från tågresor inom kategori 6. Affärsresor. I nuvarande rapporteringsprocess inkluderas enbart tågresor bokade via tågoperatören SJ. Mindre, regionala tågoperatörer ingår därmed inte i underlaget. Då omfattningen av sådana resor är begränsad bedöms avvikelserna i de redovisade utsläppsnivåerna vara marginell och utan väsentlig påverkan på totalresultatet.

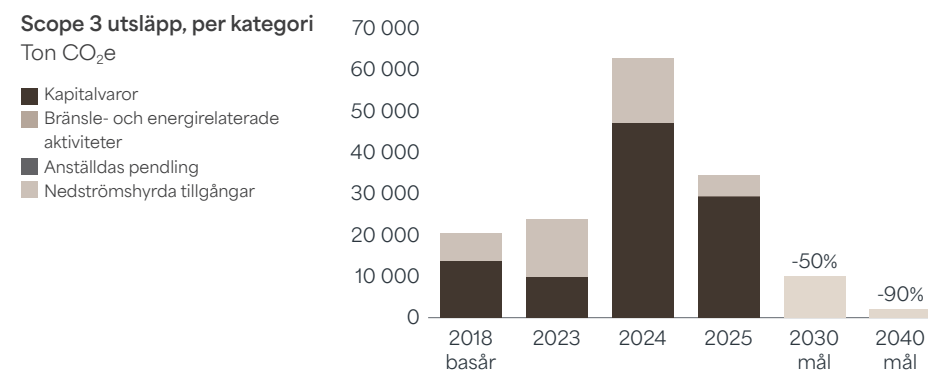
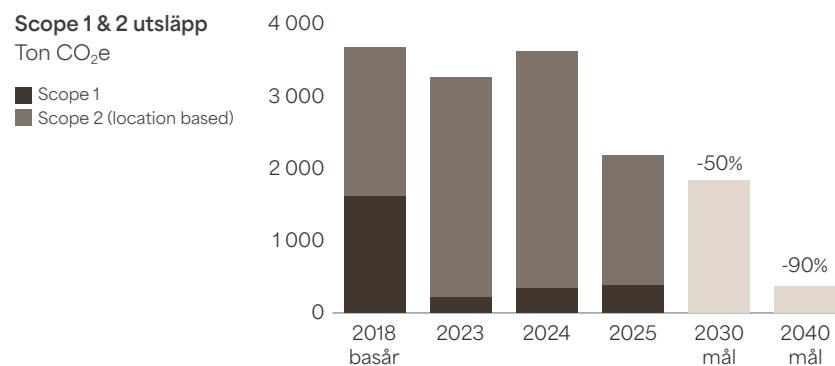
Utfall och framsteg 2025

Under året har energieffektivisering och energiprojekt varit viktiga fokusområden, vilket blir tydligt vid årets utfall i klimatbokslutet. Energiintensiteten minskar med cirka 9 kWh/kvm samtidigt som den uthyrningsbara ytan ökar med drygt 200 000 kvm. Energianvändningen i kWh har legat på liknande nivåer under både 2025 och 2024 vilket är en indikation på att vi gör tydliga framsteg i att energieffektivisera våra byggnader kopplat till både verksamhet- och fastighetsenergi. För detaljerad information om Catenas energianvändning, se sidorna 81-82 för rapportering i enlighet med EPRA:s rekommendationer.

Sedan basåret 2018 har Catena minskat sin energianvändning för klimatkorrigerad värme med 45 procent (kWh/kvm) och elanvändning med 16 procent (kWh/kvm). Under samma period har den totala normalårskorrigerade energiintensiteten minskat med 55 procent.

Bolaget ser också stora förflyttningar i andelen producerad och nyttjad solenergi där självförsörjningsgraden ökat från 4 procent under 2024 till 18 procent under 2025. Förflyttningen kan framför allt härledas förvärvet av Mossvej 27-29 i Horsens, Danmark, med en installerad effekt på 35 MWp, men också av att vi fortsätter installera solceller på våra fastigheter. Under året har drygt 4 MWp installerats på Catenas fastigheter.

För året 2025 har Catenas klimatpåverkan i Scope 2 och 3 sjunkit med omkring 45 procent vardera jämfört med föregående år. Det är viktigt att notera att årets utfall framför allt påverkas av de uppdaterade emissionsfaktorerna gällande den nordiska elmixen.





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar

Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

Nyckelåtgärder

Under 2025 har ett antal nyckelåtgärder genomförts för att minska bolagets klimatpåverkan i såväl byggnation som fastighetsdrift:

- Ytterligare knappt 950 000 kvm har miljöcertifierats under året. Arbetet med miljöcertifieringar är ett viktigt verktyg för att ta ett helhetsgrepp om klimatpåverkan och bidra till minskade utsläpp i både byggprocessen och den löpande driften. Beslut kring certifiering tas alltid i samråd med hållbarhetsspecialist eller -samordnare, regionchef och interna projektledare i ett tidigt skede.

- Energikartläggningar har genomförts på 30 stycken fastigheter i syfte att identifiera energieffektiviseringsåtgärder och möjliggöra en förflyttning mot bättre energiklasser. Underlaget ligger till grund både för de åtgärder som genomförts under 2025 och de som planeras genomföras under 2026, vilka bland annat innebär byte till LED-belysning, driftoptimering, ventilationsåtgärder och konvertering från fossila uppvärmningssystem till förnybara.

- Energieffektiviseringsåtgärder har genomförts på flera fastigheter, bland annat genom optimering av tekniska system och förbättrad uppföljning av energianvändning. Arbetet med att mäta och följa upp energieffektivitet i Planima har vidareutvecklats för att stärka styrning och uppföljning.
- Kravställning för återbruk i nybyggnation och förvaltning har tagits fram och tillämpats under året. Kraven har bland annat använts i projekten på fastigheterna Mappen 4 i Norrköping och Norra Varalöv 31:11 i Ängelholm och syftar till att minska klimatpåverkan genom ökad cirkularitet och resurseffektivitet.

- Beräkningsanvisningar för klimatpåverkan har vidareutvecklats och publicerats på Catenas webbplats. Dels för att säkerställa en enhetlig och kvalitetssäkrad beräkning av utsläpp i projekt och förvaltning, dels för att bidra till ökad transparens i byggbranschen.

Sammantaget bidrar dessa åtgärder till att stärka Catenas systematiska klimatarbete och skapa förutsättningar för minskade utsläpp i linje med bolagets långsiktiga klimatmål.

Energirelaterade nyckeltal	2025	2024	2023
Energiintensitet, kWh/kvm (normalårskorrigerad)	78	87	96
Fastigheter inkl kylda ytor, kWh/kvm	130	149	144
Fastigheter exkl kylda ytor, kWh/kvm	54	60	77
Energiintensitet, kWh/kvm (faktisk)	76	87	96
Egenproducerad solenergi totalt, MWh ^{1,2}	42 195	9 810	7 934
- varav Catena	13 929	9 425	7 501
- varav hyresgäster	28 266	385	433
Solcellsanläggningar, antal ³	53	42	34
- varav Catena	47	36	31
- varav hyresgäster	6	6	3
Totalt installerad effekt, kWp	75 031	68 533	12 863
- varav Catena	25 026	18 273	12 103
- varav hyresgäster	50 005	50 260	760
Andel fossilfri energi, scope 1-2, %	99	99	95
Fossilfria fordon, %	69	46	32
Laddpunkter för elbilar, antal	1 078	409	-

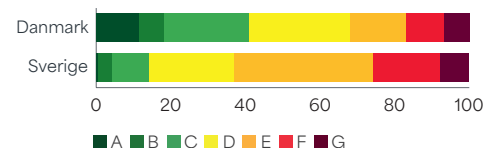
¹ Fördelning mellan Catena och hyresgäst styrs av abonnemangsinnehav.

² Ökning beror på ny datatäckning för Mossvej 27-29, som producerat 27 MWh under året.

³ Fördelning mellan Catena och hyresgäst styrs av investering.

Energiklasser i fastighetsbeståndet	Sverige	Danmark
Kvm LOA		
Energiklass A	1 210 148	422 173
Energiklass B	537 956	
Energiklass C	322 320	73 840
Energiklass D	323 687	
Energiklass E	117 886	
Energiklass F	36 104	
Energiklass G	54 446	
Saknas	26 839	25 404
Summa	2 629 386	521 417

I jämförelse med andra EU-medlemsstater har Sverige relativt höga krav på energiklass A, B och C. Se bild nedan. 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.





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar

Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

Totala växthusgasutsläpp enligt GHG Protocol rapporteringskategorier	Datakälla/systemstöd	Källa	Emissionsfaktor	Ton CO ₂ e 2025	Ton CO ₂ e 2024 ²	Ton CO ₂ e Basår 2018	Andel i %	Omfattas av netto-noll mål
Scope 1								
Naturgas	Mestro	Naturvårdsverket Sverige, Energistyrelsen Danmark	0,205 kg CO ₂ e/kWh	80	85	1195	0	Ja
Sprinkleranläggningar	Rillion	Ecopar A	0,275 kg CO ₂ e/kWh	38	29	-	0	Ja
Köldmedialäckage	Köldmediarapporter med ett års eftersläpning	Köldmediarapporter		242	176	257	1	Ja
Servicebilar	Autoplan	Transportstyrelsen	0,137 kg CO ₂ e/km (bensinbil) 0,162 kg CO ₂ e/km (dieselbil) 0,0 kg CO ₂ e/km (elbil)	16	44	165	0	Ja
Totalt				376	334	1 617		
Scope 2								
Fjärrvärme (faktisk förbrukning)	Mestro	Miljövärden från fjv-leverantör (ett års släp)		217	199	1163	1	Ja
El (location based)	Mestro	IVL, nordisk elmix	0,046 kg CO ₂ e/kWh	1 588 ¹	3 083	895		Ja
El (market based)	Mestro	Vattenfalls emissionsfaktor för grönt elavtal	0,00002 kg CO ₂ e/kWh	0	0	0	4	Ja
Totalt	(location based)			1 805	3 282	2 058		
Scope 3								
1 Köpta gods och tjänster	Saknar data							Ja
2 Kapitalvaror	Extern export inom klimatberäkning Internt projektuppföljningssystem	Klimatberäkning enligt Level(s) (från 2025) Catenas schablon för nybyggnation (före 2025)	Se tabell på sidan 61 311 kg CO ₂ e/BTA	29 252	47 050	13 661	80	Ja
3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Rillion	Drivkraft Sverige Energimyndigheten	0,273 kg CO ₂ e/kWh (diesel) 0,233 kg CO ₂ e/kWh (propan) 0,058 kg CO ₂ e/kWh (HVO100)	97	57	-	0	Ja
4 Uppströms transport och distribution	Transporter vid byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror		ingår i kapitalvaror				0	Ja
5 Avfall genererat från verksamheter	Avfall vid byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror Collecct, för avfall i förvaldade fastigheter	UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting	ingår i kapitalvaror	1	2	-	0	Ja
6 Affärsresor	Fakturor, kontoplan, mm	Transportstyrelsen - bensinbil	0,137 kg CO ₂ e/km	13	22	46	0	Ja
	Egencia för affärsresor Respartner	Department for Environment, Food and Rural Affairs (DEFRA)	Schablon från Egencia					
		SJ	0,00027 kg CO ₂ e/km					
7 Anställdas pendling	Medarbetarenkät	Transportstyrelsen	0,137 kg CO ₂ e/km (bensinbil) 0,162 kg CO ₂ e/km (dieselbil) 0,0 kg CO ₂ e/km (elbil)	49	40	42	0	Ja
		NTM - moped/MC - buss - tåg	0,092 kg CO ₂ e/km 0,085 kg CO ₂ e/km 0,004 kg CO ₂ e/km					
13 Nedströms hyrda tillgångar	Mestro	IVL, nordisk elmix Miljövärden från fjv-leverantör (ett års släp)	0,013 kg CO ₂ e/kWh	5 114 ¹	15 508	6 601	14	Ja
15 Investeringar	Ej relevant för Catenas verksamhet							n/a
Totalt	(location based)			34 526	62 679	20 350		
TOTAL	(location based)			36 707	66 295	24 025	100	

¹ Minskning beror på uppdatering av emissionsfaktorer för nordisk elmix. För mer information, se sidan 52.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

Biologisk mångfald

Catena är ett bolag med både fastighetsförvaltning och projektutveckling. Det innebär att Catena har en negativ påverkan vid framför allt omvandling av naturmark och nyttjande av naturresurser vid nyproduktion och lokalanpassningar.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Biologisk mångfald vid fastighetsförvaltning och byggnation	Påverkan (-)
Förlust av biologisk mångfald vid materialproduktion	Risk
Risker i projektgenomförande	Risk

Omställningsplan och biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell

Biologisk mångfald är en förutsättning för allt liv på jorden och tillhandahåller viktiga tjänster och funktioner för människan. Samtidigt är förlusten av biologisk mångfald ett växande hot mot mänskligheten och fler arter än någonsin är på väg att försvinna. Både globalt och nationellt är läget för den biologiska mångfalden allvarligt. Som ett bolag som både förvaltar och bygger nytt har Catena en negativ påverkan på biologisk mångfald i hela värdekedjan. Catenas verksamhet är relevant för två av de främsta drivkrafterna till förlusten av biologisk mångfald, förändrad mark- och vattenanvändning samt överutnyttjande av resurser.

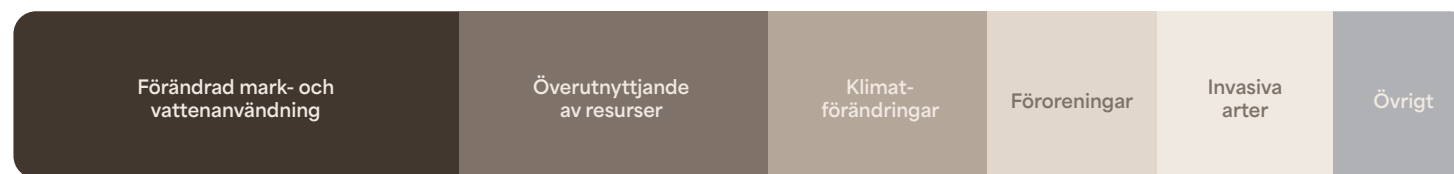
Vid byggnation och uppförande av nya byggnader tar Catena stora markarealer i

anspråk, vilket innebär negativ påverkan på olika ekosystem och att många organismers naturliga livsmiljöer krymper. Utveckling av samhällen och infrastruktur skapar en fragmentering av landskapet som både försämrar livsmiljöer och begränsar arters möjligheter att sprida sig i naturen. Dessa faktorer innebär fysiska risker som försämrad dagvattenhantering, översvämningar, värmeöar samt förlust av naturliga buffertfunktioner och andra ekosystemtjänster.

Det innebär också omställningsrisker på grund av förändrad lagstiftning och andra regleringar. EU:s förordning av restaurering av natur (EU) 2024/1991 kräver att fastighetsägare bevarar, restaurerar och ökar förutsättningarna för biologisk mångfald för målsättningen om restaurerade ekosystem till 2050.

Drivkrafter bakom förlusten av biologisk mångfald

Figuren till höger visar IPBES definierade drivkrafter för förlust av biologisk mångfald och en indikation på fördelningen mellan dem. IPBES är FN:s forskarpanel för biologisk mångfald och ekosystemtjänster med syfte att förse beslutsfattare, företag och civilsamhälle med vetenskapligt grundad information.



Systemriskerna kopplat till förlust av biologisk mångfald på nationell och global nivå påverkar därutöver tillgången på råmaterial, förmågan till klimatanpassning och långsiktiga funktioner i samhället.

Att säkerställa att naturvärden identifieras, bevaras och utvecklas innan markexploatering sker eller under fastigheternas livstid ökar motståndskraften för biologisk mångfald. Vi vill stoppa och vända förlusten av biologisk mångfald och vår målsättning är att hela fastighetsbeståndet ska vara nettopositivt kopplat till biologisk mångfald år 2030. Genom strategiska verktyg som naturvärdesinventeringar enligt svensk standard, skadelindringshierarkin och grönytefaktorsberäkningar (GYF) ser vi stora möjligheter att minska bolagets påverkan på biologisk mångfald både idag och över tid.

Strategin går i linje med globala och nationella målsättningar och är en långsiktig plan för att skydda och restaurera naturen på Catenas fastigheter. Målet om nettopositivitet kopplat till biologisk mångfald gör att Catenas fastigheter kan spela en viktig roll både kopplat till arters livsmiljöer och ekosystemtjänster.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Bland de största drivkrafterna bakom förlust av biologisk mångfald är förändrat markutnyttjande, något fastighetsbranschen är starkt bidragande till vid framför allt ny- och tillbyggnationer. Expansion av tätorter och utveckling av infrastruktur bryter upp och styckar landskapet och försämrar ekosystem och livsmiljöer. Fastighetsutveckling är en viktig del av Catenas affärsmodell där fastighetsportföljen ska expandera på strategiska lägen i närhet till viktig infrastruktur. Byggnation sker ofta på jordbruks- eller råmark vilket får en direkt negativ påverkan på biologisk mångfald i området.

Fastighetsutveckling innebär också tillgång till och produktion av råmaterial som trä, sten och betong, som alla kommer från naturen. Catena har ett direkt beroende av en trygg och långsiktig tillgång till olika material som används vid utveckling av nya logistikbyggnader. Utvinning av material har en direkt negativ påverkan på biologisk mångfald högre upp i värdekedjan genom att arters livsmiljöer reduceras eller försämras genom bland annat utvinning av stenmaterial, skövling av skog eller vid



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

brytning av metaller. Materialutvinning bidrar till stora ingrepp i mark och natur och skapar homogena, livsfattiga miljöer där få arter kan leva.

Catena har en potentiell markbank om cirka 4,5 miljoner kvm, se sidan 12. Det är i dessa områden den största påverkan på biologisk mångfald sker i form av förändrat markutnyttjande vid utveckling av nya logistiknav.

Det befintliga fastighetsbeståndet har likväl identifierats ha en negativ påverkan på naturvärden och ekosystem. En logistikfastighet består generellt av en eller flera stora byggnader som omgärdas av asfalt eller annan hårdgjord yta. Gröna områden och annan natur prioriteras i många fall bort för att ge plats åt tung trafik som kräver stora ytor för navigation. Att gröna platser minskar i antal innebär svårigheter för arter att sprida sig mellan olika livsmiljöer vilket i förlängningen gör att fler arter påverkas negativt.

Nationell hantering av påverkan på biologisk mångfald är ofta en del av olika typer av miljötillståndsprocesser. Det kan därför uppstå risker för Catena kopplat till nya projekt med potentiella konsekvenser som förseningar, stoppade projekt eller förändringar i driftsförutsättningar för befintliga fastigheter. Sammantaget kan detta leda till förlorade möjligheter och ökade kostnader om bygglov inte godkänns och byggnationer skjuts upp eller stoppas helt.

Policies för biologisk mångfald

Arbetet med biologisk mångfald på och kring våra fastigheter styrs av Catenas hållbarhetspolicy, interna hållbarhetsprogram samt vår handbok för biodiversitet. Därutöver regleras Catenas verksamhet av detaljplaner, lagar och regleringar. Innan detaljplan antas och bygglov tilldelas måste området vara kartlagt ur miljösynpunkt. Artskyddet är införlivat i svensk lag och i kombination med Catenas interna krav och arbetsverktyg jobbar vi hårt för att minska vår verksamhets negativa påverkan på miljön.

Byggnation sker inte på mark som är livsmiljö för hotade arter som listats på den europeiska röda listan.

Catenas målsättning om nettopositivitet kopplat till biologisk mångfald 2030 innebär ett strukturerat och långsiktigt arbete i hela verksamheten. Målet utgör en central del av hållbarhetsstrategin och linjerar med ambitionerna i Kunming-Montreal Global Biodiversity Framework genom att prioritera restaurering, förbättring av livsmiljöer och stärka ekologiska funktioner i fastighetsbeståndet. Arbetet med och målsättningen om biologisk mångfald följer EU:s förordning av restaurering av natur (EU) 2024/1991 som trädde i kraft 2024. Särskilt vägledande är artikel 8 om restaurering av urbana ekosystem, som betonar de urbana grönområdenas betydelse av livsmiljöer för växter och djur.

Catenas hållbarhetspolicy klargör åtagandet om att utforma och förvalta fastigheter på ett sätt som minimerar utsläpp och resursanvändande. Policyn betonar vikten av miljöhänsyn utifrån en cirkulär affärsmodell och från livscykelperspektiv samt genom att ta aktiv del av samhällsutvecklingen.

Åtgärder och resurser för biologisk mångfald

I samtliga nybyggnationsprojekt sker miljökartläggningar och naturvärdesinventeringar enligt svensk standard (SS 199000) för att identifiera miljövärden och planera för bevarande av träd, naturmiljöer och vattenytor. Inventeringarna utförs alltid av externa ekologer.

Vårt biodiversitetsarbete följer principen om skadelindringshierarkin - vi vill bevara, minimera skada, restaurera och i sista hand kompensera. Genom naturvärdesinventeringarna identifieras, klassificeras och dokumenteras naturvärden inom fastigheten. Resultatet blir underlag för vilka åtgärder som sedan genomförs på platsen. Vid nybyggnationer kan vissa områden förbli orörda om de har klassats med högre naturvärden. Samtidigt får byggnation inte ske på mark som är livsmiljö för hotade

arter eller som klassificerats med de högsta naturvärdesbedömningarna. Då beviljas inte bygglov.

I de flesta fall förstärks befintliga naturmiljöer på fastigheten för att utveckla och fortsätta skapa förutsättningar för ett varierat djur- och växtliv. Detta gäller både nybyggnationsprojekt och för det befintliga fastighetsbeståndet. När beställning av naturvärdesinventering görs inkluderas alltid platsspecifika åtgärdsförslag samt skötselplaner för att få information om vad som bör göras och prioriteras på fastigheten. Insatser görs aldrig utan att dessa först rekommenderats av ekolog eller annan sakkunnig. Kompensation används inte av bolaget i dagsläget men möjligheten undersöks framåtriktat.





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

I samtliga fastigheter strävar Catena efter att minska hårdgjorda ytor där det är möjligt. Alternativa lösningar kan vara gröna tak, gröna ytor och gräsarmerad betong – naturbaserade lösningar som dessutom stärker fastigheternas förmåga att hantera dagvatten på ett effektivt sätt. Catena för också dialoger med hyresgäster om samverkan kring biodiversitetsprojekt på fastigheten. En mångfald av arter skapar inte bara ekologisk nytta, utan skänker också trevnad och andra estetiska värden till platsen. En uteplats eller gångstråk för utevistelse och återhämtning kan vara attraktiva attribut för en arbetsplats och genom att lyfta frågan skapas möjligheter att tillsammans skapa gröna kvaliteter på fastigheten.

I bygg- och förvaltningsfasen strävar bolaget efter att minimera hårdgjorda ytor och skapa fler ekologiska element och gröna korridorer som ängsytor, diken eller dammar. Vanliga åtgärder är plantering av blommande växter och buskar för pollinatörer och andra arter, eller anläggning av dammar och våtmarker för groddjur, insekter och dagvattenhantering.

Catena arbetar med externa ekologer för att säkerställa att rätt åtgärder görs på våra fastigheter och använder grönytefaktorsberäkningar som planering- och uppföljningsmetodik. Uppföljning görs löpande under året och redovisning sker årligen.

Under 2025 har ytterligare knappt 700 000 kvm kartlagts med ekologirapport. Underlaget i rapporterna kommer ligga till grund för de biodiversitetshöjande åtgärder som planeras under 2026.

Under året har vi undersökt möjligheten att beräkna byggmaterials påverkan på biodiversitet utifrån en klimatberäkning. Arbetet fortsätter under 2026.

Mål för biologisk mångfald

Catenas fastigheter i Sverige och Danmark omfattar en total yta om drygt 10,6 miljoner kvm. Både i nybyggnadsprojekt och i befintliga fastigheter strävar vi efter att kontinuerligt

identifiera, bevara och skapa värdefulla naturmiljöer genom att minska hårdgjorda ytor och ersätta dem med ytor som är mer gynnsamma för biologisk mångfald.

Redan år 2021 antog Catena målet om ett nettopositivt fastighetsbestånd gällande biodiversitet till 2030 i affärsplanen. Målet innebär utmaningar men har samtidigt hjälpt oss skapa en systematik och transparens i sättet vi arbetar med biologisk mångfald på våra fastigheter.

Delmålet om 100 procent yta kartlagd av ekolog medför dels kartläggning över naturvärden på en fastighet, dels förslag på åtgärder och insatser för att höja och bevara dessa. Ekologirapporten som beställs enligt svensk standard säkerställer att de åtgärder som genomförs är effektiva och plats specifika.

Målsättningen om antal biodiversitetsprojekt ska resultera i att andelen ekoeffektiva ytor på en fastighet ökar och därmed ger positiv förflyttning på Catenas GYF-värden.

Mått på påverkan relaterade till biologisk mångfald

Catena använder grönytefaktorsberäkningar (GYF) för att mäta och säkerställa att gröna och blå kvaliteter uppnås och/eller bevaras vid byggnation och i befintligt fastighetsbestånd. GYF är ett vanligt verktyg inom stadsplanering och används bland annat av Sveriges kommuner. För beräkning har Catena hämtat inspiration från Stockholms stad arbete med GYF och deras modell gällande beskrivning och viktning av faktorer.

GYF-modellen är uppbyggd av ett poängsystem där olika typer av ytor ges olika många poäng beroende på nytta. Gröna ytor (vegetationsyta), blåa ytor (vatten) och hårdgjord yta (asfalt, takyta, betong) kategoriseras som del-faktorer och utgör grunden i modellen. Deras totala yta ska överensstämma med den totala fastighetsarean.

Enskilda element eller viktiga funktioner kategoriseras som tilläggfaktorer och tilldelas också olika mycket poäng beroende på nytta.

Mål och ambitioner

Nettopositiva,
befintligt/projekt
Nettopositiva gällande
biodiversitet med GYF-beräkningar

100%
Yta kartlagd av ekolog enligt
svensk standard för NVI

10
Biodiversitetsprojekt
i befintlig bestånd/år

Utfall

Nettopositiva,
0,36/2,21
Nettopositiva gällande
biodiversitet med GYF-beräkningar

44%
Yta kartlagd av ekolog enligt
svensk standard för NVI

6
Biodiversitetsprojekt
i befintligt bestånd/år

Det kan handla om olika typer av grönska, dagvattenhantering eller ytor för social aktivitet som uteplatser eller odlingsytor. I en GYF-beräkning ges högre poäng ju fler nyttor en grön- eller blåyta kan ge. Om grönskan fyller flera olika funktioner och ger flera positiva effekter - till exempel både bidrar till pollinering, skänker skugga, skapar gröna rum för vistelse, fördröjer dagvatten och har vackra blommande växter - tilldelas den högre poäng.

Poängviktningen görs efter olika principer. Hårdgjorda ytor som asfalt och takytor värderas lågt eftersom de saknar ekologisk nytta och bidrar med få eller inga tjänster. Växtbäddar med djup, träd och tillgängligt vatten ökar chansen för en motståndskraftig biologisk mångfald och värderas med högre poäng. De ytor som bedömts ha positiva effekter för områdets ekosystem räknas som ekoeffektiva.

Grönytefaktorn mäts som en poängkvot mellan mängden ekoeffektiv yta och den totala ytan på en fastighet. Beräkningen av GYF sker genom att alla grön- och blåytor summeras och divideras med fastighetens totala yta och resultatet blir en poängkvot som innebär det slutliga GYF-värdet.

Biodiversitet på Catena

I slutet av året släppte vi en uppdaterad version av vår handbok för biologisk mångfald. Den innehåller bland annat information om varför gröna ytor är viktiga på en logistikfastighet, vad man bör tänka på när man beställer en naturvärdesinventering och konkreta förslag på enkla åtgärder som gör stor nytta för omgivande natur.

Vill du veta mer? Ta del av vår handbok som finns tillgänglig på vår webbplats. Där berättar vi mer om hur vi arbetar med biodiversitet på Catena, vi djupdyker i metodiken Grönytefaktor och ger andra tips kring rapportering, planering, utförande och uppföljning.

→ [Ladda ner här!](#)





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar

Biologisk mångfald

Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

GYF-värdet kan ses som en sammanvägning av ett områdes gröna och blåa ytors kvalitet och kvantitet.

Utfall 2025

Under året fortsätter samverkan kring biologisk mångfald vara en viktig punkt. Catena är medlem i flera nätverk som fokuserar på biologisk mångfald eftersom vi ser att vi kan göra mest påverkan tillsammans med andra samhällsaktörer och branschkollegor. Kunskapsdelning kring beräkningmetodik, åtgärder och omvärldsbevakning bidrar till att Catenas arbete

kopplat till biodiversitet fortsätter att utvecklas.

Vi ser också att vi gör en positiv förflyttning kopplat till GYF-beräkningar i befintligt fastighetsbestånd, en indikation på att de insatser vi gör skapar resultat. Biodiversitetsprojekt som genomförts under året har bland annat handlat om att omvandla gräsmattor till ängsmark, plantering av träd och annan växtlighet samt utveckling av nya och befintliga livsmiljöer för olika arter.

I projektområden är förflyttningen negativ, ett resultat av att vi tar naturmark i anspråk.

Vi fortsätter utvärdera de insatser som redan

Biodiversitet i befintliga fastigheter exkl. projektområden

	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Region Danmark	Total
2025					
GYF-faktor per kvm, befintliga fastigheter	0,27	0,40	0,52	0,15	0,36
Markarea kvm, befintliga fastigheter	2 020 093	1 871 456	2 552 393	1 292 968	7 736 910
2024					
GYF-faktor per kvm, befintliga fastigheter	0,24	0,39	0,52	0,15	0,35
Markarea kvm, befintliga fastigheter	2 033 092	1 647 087	2 552 393	1 239 818	7 472 390
Jämförbart bestånd					
GYF-faktor, befintliga fastigheter jämförbart bestånd 2025	0,28	0,44	0,52	0,16	0,38
GYF-faktor, befintliga fastigheter jämförbart bestånd 2024	0,26	0,39	0,52	0,15	0,36
Markarea kvm, befintliga fastigheter jämförbart bestånd	1 830 898	1 639 055	2 552 393	1 239 818	7 262 164
GYF-faktor jämförbart bestånd befintliga fastigheter, %	10,76	12,76	0,87	0,22	5,48

Utveckling grönytefaktor

	2025	2024	2023	2022	2021 (basår)
Befintliga fastigheter	0,36	0,35	0,39	0,39	0,43
Projektområden	2,21	2,25	2,39	2,47	1,48

görs samtidigt som vi under året undersökt möjligheten att räkna med CLIMB i en av våra större markfastigheter. Arbetet fortsätter in i 2026 och redovisas vid projektavslut.

Under året har historisk data kopplat till GYF

räknats om på grund av den förändrade regionsindelning som genomfördes den 1 januari 2024. Tidigare redovisad data är uppdaterad enligt den nya regionsindelningen vilket får en påverkan på tidigare redovisat utfall.

Biodiversitet i projektområden

	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Region Danmark	Total
2025					
GYF-faktor per kvm, projektområden	1,57	2,08	4,65	0,00	2,21
Markarea kvm, projektområden	1 804 859	568 904	501 797	0	2 875 560
2024					
GYF-faktor per kvm, projektområden	1,61	2,16	4,65	0,00	2,25
Markarea kvm, projektområden	1 804 859	568 904	501 797	0	2 875 560
Jämförbart bestånd					
GYF-faktor, projektområden jämförbart bestånd 2025	1,57	2,08	4,65	0,00	2,21
GYF-faktor, projektområden jämförbart bestånd 2024	1,61	2,16	4,65	0,00	2,25
Markarea kvm, projektområden jämförbart bestånd	1 804 859	568 904	501 797	0	2 875 560
GYF-faktor jämförbart bestånd projektområden, %	-2,77	-3,69	0,00	-	-1,95



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Materialanvändning och avfall ger upphov till betydande miljöpåverkan vilket ställer höga krav på ett cirkulärt och resurseffektivt byggande. Genom smarta materialval, cirkulära byggprocesser och minskade avfallsmängder strävar Catena efter effektiv resurshantering och minskad negativ miljöpåverkan.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Materialanvändning vid ny- och tillbyggnation	Påverkan (-)
Avfall från egen och kunders verksamhet	Påverkan (-)
Materialpriser	Risk

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Catena nyttjar stora mängder material vid ny- och ombyggnationer vilket medför en betydande miljöpåverkan då produktion av traditionella byggmaterial genererar stora växthusgasutsläpp. Bolaget är till stor del beroende av tillgången till och produktion av nödvändiga råmaterial, vilket innebär såväl klimatrelaterade som resursmässiga risker. En ökad efterfrågan

på material med låga utsläpp kan samtidigt leda till påverkan på både tillgång till nyckelmaterial och prisökningar på dessa. I längden kan detta leda till direkt påverkan på Catenas projektplanering och riskera att Catenas förmåga att nå sina klimatmål minskar. Materialanvändning vid ny- och tillbyggnation utgör därför en väsentlig risk för bolaget.

Hållbarhetsprogram

I alla nybyggnationsprojekt arbetar vi med specificerade hållbarhetskrav som säkerställer att vårt arbete linjerar med både våra egna mål och externa krav och regelverk.

Catenas interna gränsvärden (A1-A5)

Byggår (inskickat bygglov)	Standardhall (kg CO ₂ e/kvm, BTA)	Kyl- och/eller fryshall (kg CO ₂ e/kvm, BTA)
2022 (basår)	285	300
2023	240	255
2024	204	217
2025	173	184

Väsentlig påverkan uppstår även genom de stora avfallsmängder som genereras i ny- och tillbyggnadsprojekt. Att minska påverkan från avfall är en viktig fråga och avfallshantering följs löpande upp i nybyggnationsprojekt. För att säkerställa en långsiktigt hållbar verksamhet krävs en omfattande omställning där resurseffektiva materialval, cirkulära principer och minimerat avfall blir en naturlig och integrerad del av hela byggprocessen.

Att förlänga produkters livslängd och öka användningen av återbrukade material är exempel på åtgärder som minimerar miljöavtrycket. Catena strävar efter att välja material med låg klimatpåverkan i samtliga projekt och undvika de materialen med negativ påverkan på miljön. Arbetet med optimerad resursanvändning och cirkulära byggprocesser blir en allt tydligare del av Catenas strategi. Genom att utveckla metoder för ökat återbruk, utvärdera alternativa materialval och fortsätta minimera klimatpåverkan i varje projektskede skapas möjligheter att hantera väsentliga risker kopplat till resurser och avfall samtidigt som Catena fortsätter att utveckla resilienta och framtidssäkra fastigheter.

Policier för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Catenas hållbarhetspolicy anger att Catena alltid ska arbeta för att minska miljöpåverkan genom att utforma och förvalta fastigheter på

ett sätt som minimerar resursanvändandet. Det inkluderar bland annat livscykelbaserade materialval, effektiv resurshantering och minskning av avfall. Byggnader ska vara anpassningsbara och långsiktigt hållbara även vid förändrade omgivningsvillkor.

I alla byggprojekt ställs krav på entreprenörer att följa Catenas hållbarhetsprogram, som linjerar med Catenas interna krav, miljöcertifieringskrav och krav från EU-taxonomin. Programmet följs för Catenas ny- och tillbyggnadsprojekt med investering över 10 Mkr. Hållbarhetsprogrammet styr materialval mot låga utsläpp, prioriterar återvunna och återbrukade material, fokuserar på hållbar anskaffning och en effektiv avfallshantering. I alla nybyggnadsprojekt upprättas en avfallsplan som omfattar både specifika mål för mängden avfall som genereras samt rutiner för att säkerställa korrekt hantering och sortering.

Ett utdrag ur hållbarhetsprogrammet:

- Klimatberäkningar genomförs i alla projekt. Beräkning görs dels i förstudieskede för att säkerställa linjering med Catenas gränsvärden, dels i samband med slutbesiktning vid färdig byggnad.
- Vid val av byggvaror bör produkter med tredjepartscertifiering för ansvarsfull anskaffning eftersträvas. Träbaserade produkter som används i projekt kommer från FSC/PEFC/Svanen-certifierade skogsbruk.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

- Byggvaror som ingår i entreprenaden ska dels ha en godkänd bedömning i Byggvarubedömningen, dels dokumenteras i Byggvarubedömningens Loggbok med placering och mängd samt eventuell avvikelsemotivering.
- Mängd, typ av avfall och behandlingsmetod i byggfasen ska dokumenteras och rapporteras.
- Minst 80 procent av icke-farligt bygg- och rivningsavfall ska materialåtervinnas i enlighet med avfallshierarkin och EU:s protokoll för bygg- och rivningsavfall.

Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Livscykelanalyser genomförs i alla ny- och tillbyggnationer med investering över 10 Mkr, både i tidigt skede och vid färdigställande av byggnaden. Den tidiga livscykelanalysen fungerar som grund för eventuella materialutbyten som ger koldioxidbesparingar, medan den slutgiltiga livscykelanalysen ger en överblick av hela byggnadens livslängd och utgör värdefull information för framtida nybyggnadsprojekt. Därutöver är de viktiga verktyg för att minska utsläppen i byggfasen och för att skapa transparens i byggbranschen.

Materialval- och användning är viktiga frågor vid Catenas ny- och tillbyggnationsprojekt. I samtliga projekt kontrolleras alla material genom noggrant definierade processer innan de används. Alla material dokumenteras via loggboksverktyget Byggvarubedömningen, där eventuella avvikelser mot Catenas miljökrav motiveras. Endast material som är godkända och fria från farliga ämnen används, vilket säkerställer att inga skadliga ämnen sprids varken inomhus i byggnader eller i omgivande natur. Därigenom linjerar arbetet med Miljöbalkens försiktighetsprincip och säkerställer ansvarsfull materialanvändning.

Genom att prioritera cirkulära lösningar

och integrera återvunnet eller återbrukat byggmaterial där det är möjligt kan resursnyttandet avsevärt minskas. Genom att utveckla byggnader för att vara anpassningsbara och demonterbara, möjliggör vi framtida utbyten av byggkomponenter utan att skada materialet och skapar samtidigt förutsättningar för framtida återbruk.

Catena arbetar aktivt för att minska byggavfall i byggprojekt och säkerställa en hållbar avfallshantering. Avfallsstatistik loggas och rapporteras löpande under byggtiden för att säkerställa att både interna och externa hållbarhetsmål efterlevs. Denna statistik används som ett verktyg för att kontinuerligt förbättra avfallshanteringen och öka materialåtervinningsgraden. Byggavfall sorteras direkt på byggarbetsplatsen, vilket minskar behovet av deponi och brännbart avfall. Felbeställningar och överblivet material identifieras och skickas i möjligaste mån tillbaka till leverantör alternativt används i andra projekt. Vid rivningar genomförs en rivningsinventering för att identifiera material och byggdelar som kan demonteras och återbrukas i andra projekt i enlighet med avfallshierarkin och EU:s protokoll för hantering av bygg- och rivningsavfall. Detta bidrar till ökad resurseffektivitet och minskad avfallsmängd.

Resursutflöden

Catena redovisar andel återvunnet byggavfall per slutfört byggprojekt för första gången år 2025 för att bidra till ökad transparens inom byggbranschen, se sidan 61. Vidare undersöker vi möjligheten till en intern målsättning kopplat till mängd avfall per kg/BTA i våra byggprojekt.

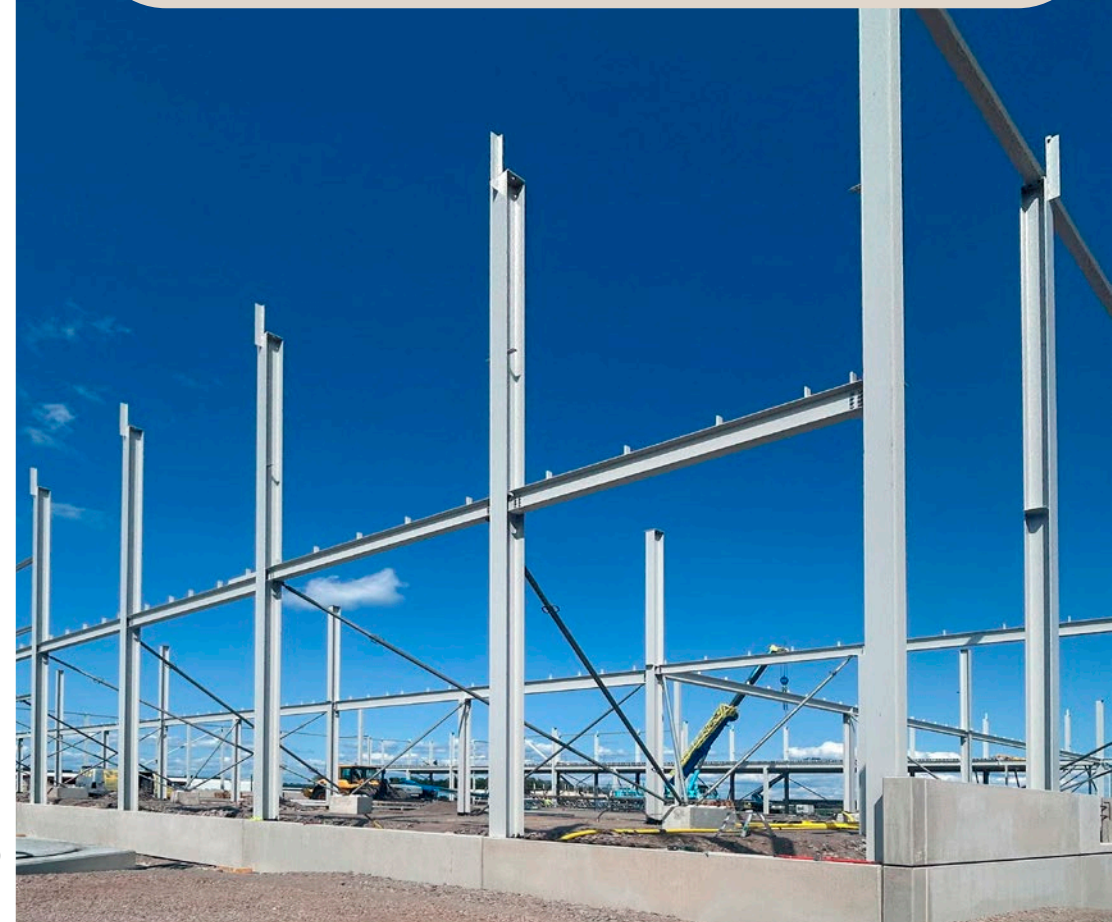
I merparten av våra befintliga fastigheter tar våra hyresgäster själva ansvar för avfallshanteringen. I övriga ansvarar Catena för avfall. Tillgängliga data för den mängd avfall som Catena har hanterat i förvaldade fastigheter under 2025 rapporteras i enlighet med EPRA:s rekommendationer på sidan 84.

Materialval ger stor effekt på klimatpåverkan

Genom tidiga livscykelanalyser och medvetna val i projekteringsfasen kan klimatpåverkan minskas väsentligt utan att kompromissa med funktion eller kvalitet. I nybyggnadsprojektet på Mappen 4 i Linköping har vi för första gången inkluderat en kravställning att samtliga entreprenörer ska inkludera minst ett återbrukat material i projektet. Detta krav har bidragit till flera konkreta åtgärder som minskat byggnadens klimatpåverkan, exempelvis:

- Fem återbrukade stålpelare, en total besparing om cirka 26 000 kg CO₂e vid jämförelse med generiska data på konstruktionsstål från Boverket.
- Återbrukat pentry, en besparing om cirka 1 200 kg CO₂e.
- Återbrukade textilmattor i kontorsdelen, bidrar till en besparing om cirka 2 000 kg CO₂e.

Smarta materialval i projektet bidrar till ytterligare minskad klimatpåverkan. Exempelvis användes återvunnet stål till takplåt, ytterväggar, pelare, balkar i stommen samt fackverk, vilket gav en samlad besparing om cirka 797 000 kg CO₂e. För betong och grundplatta nyttjades klimatförbättrad betong nivå 3, det har resulterat i en besparing om cirka 279 000 kg CO₂e. Totalt utfall redovisas vid projektavslut.





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

I alla större ny- och tillbyggnationer arbetar Catena med livscykelanalyser och gränsvärden för att begränsa och minska påverkan på klimatet. Catenas interna gränsvärden vid uppförande av nya byggnader linjerar med bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. Gränsvärden ska förbättras med 15 procent årligen, där datum på inskickat bygglov ligger som utgångspunkt. I dagsläget är gränsvärdena begränsade till byggskedet, A1-A5. Det innebär att det finns en naturlig fördröjning från målsatta värden till färdigställda byggnaders klimatpåverkan kg CO₂e/kWh.

I och med uppdateringen av de hållbarhetsrelaterade målen i affärsplanen inför 2026 ska också Catenas övergripande gränsvärde kopplat till nyproduktion uppdateras. Det nya gränsvärdet ska linjera med SBTI-ansökans

godkännande för utsläpp i Scope 3 och presenteras vid godkänd ansökan.

Catenas målsättning är att i alla nyproduktionsprojekt ska minst 80 procent av allt bygg- och rivningsavfall materialåtervinnas. Detta följs upp genom avfallsplaner i alla nybyggnationsprojekt.

Utfall 2025

Catena har under 2025 tagit fram anvisningar för klimatberäkningar för att säkerställa att all nyproduktion klimatberäknas på ett standardiserat, systematiskt och enhetligt sätt. Olika system har olika riktlinjer för klimatberäkning och Catenas anvisningar syftar till att hantera variationer mellan olika system för att säkerställa ett enhetligt arbetssätt. Klimatberäkningarna finns tillgängliga på Catenas webbplats.

Catenas anvisningar för klimatberäkningar

Livscykelanalyser			Gränsvärde vid bygglov	Utfall kg CO ₂ e/kvm BTA	
Beräkning	Fastighetsbeteckning	Beräkningsmetodik	Skede A1-A5	Skede A1-A5	Skede A-C
2025	Vipparmen 1, hus A	BREEAM-SE Mat01 v6.0	240	210	234
2025*	Vipparmen 1, hus B	BREEAM-SE Mat01 v6.0	184	184	-
2025	Vevaxeln 1, hus C	BREEAM-SE Mat01 v6.0	240	250	269
2025	Sockret 4, hus 2	BREEAM-SE Mat01 v6.0	204	230	368
2025	Dansered 1:69, hus A (kyl/frys)	BREEAM-SE Mat01 2017	255	193	243
2024*	Mappen 4, byggnad 3	BREEAM-SE Mat01 v6.0	204	204	-
2024*	Norra Varalöv 31:11, tillbyggnad	BREEAM-SE Mat01 v6.0	204	204	-
2024	Hyltena 1:102	BREEAM-SE Mat01 2017	240	253	316
2024	Klökan 1:25 (kyl/frys)	BREEAM-SE Mat01 v6.0	255	214	329
2024	Sockret 4, hus 1	Klimatdeklaration	240	188	-
2024	Stigamo 1:49	BREEAM-SE Mat01 v6.0	240	212	264
2024	Dansered 1:70, hus B	BREEAM-SE Mat01 2017	240	155	233
2023	Norra Varalöv 31:11, hus D	BREEAM-SE Mat01 2017	285	225	491
2021	Broby 57:5 (kyl/frys)	Klimatdeklaration	-	311	-
2021	Lagret 4	Klimatdeklaration	-	224	-

* Preliminär.

Mål och ambitioner

173 kg CO₂e/kvm
Koldioxidbudget per kvm

15%
Förbättring årligen

80%
Bygg- och rivningsavfall ska materialåtervinnas

Utfall

219 kg CO₂e/kvm¹
Utsläpp per kvm

89%
Bygg- och rivningsavfall som återvunnits

¹ Beräkning genom att räkna klimatpåverkan/BTA för sex senast slutförda projekt och dividera med sammanlagd BTA.

utgår från redovisningskrav för klimatberäkningar enligt Level(s), vilket är EU:s ramverk för beräkning av klimatpåverkan från nybyggnation. Redovisning enligt Level(s) används för att fastställa bevisning för att visa att kraven i EU-taxonomin avseende väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar uppfylls. Anvisningarna är i stor del också anpassade till IVL:s anvisningar för LCA-beräkningar i byggprojekt, vilka linjerar Level(s) beräknings- och rapporteringskrav till svenska marknadsförhållanden.

Avfallshantering och cirkulära processer är ett fortsatt fokus i verksamheten, bland annat

genom samarbeten och systemstöd. Samarbetet med CC-build, ett branschöverskridande nätverk för att dela kunskap och öka förutsättningar för återbruk som inleddes 2023 fortllöpte också under 2025. Inventering av material på våra fastigheter pågår kontinuerligt och laddas upp i portalen i syfte att säljas antingen internt eller externt.

Under året har marknaden för livscykelberäkningsverktyg fortsatt utvärderats för att hitta det lämpligaste verktyget för Catenas behov. Utvärderingar omfattar både verktyg för beräkningar i tidiga skeden och fullständiga LCA-beräkningar.

Bygg- och rivningsavfall från byggprojekt			
Togs i drift	Fastighetsbeteckning	Andel återvunnet byggavfall, %	Mängd avfall per BTA, kg/kvm
2025	Vevaxeln 1, hus C	90,2	4,0
2025	Sockret 4, hus 2	93,6	10,9
2025	Dansered 1:69, hus A (kyl/frys)	84,2	10,1
2024	Hyltena 1:102	83,4	5,4
2024	Vipparmen 1, hus A	90,2	4,4
2024	Klökan 1:24 (kyl/frys)	97,0	20,7
2024	Stigamo 1:49	90,8	8,2
2024	Dansered 1:70, hus B	91,7	6,5



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

EU:s Taxonomi

EU:s taxonomiförordning bidrar till att styra kapital och investeringar för att främja en hållbar samhällsutveckling. Catena rapporterar frivilligt enligt EU:s taxonomiförordning (EU) 2026/73.

Catena redovisar taxonomilinjerings mot miljömål 1, begränsning av klimatförändringar, vilket också är grunden i vår taxonomirapportering. Väsentligt bidrag till miljömål 1 är tydligt definierat per verksamhet, (7.1 och 7.7), för bygg- och fastighetsbranschen. Catenas kärnverksamhet och huvudsakliga omsättning avser hyresintäkter, vilka ingår i den ekonomiska verksamheten 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Utöver det rapporterar Catena på 7.1 där vi redovisar årets investeringar avseende nyproduktion.

För varje verksamhet finns tekniska kriterier som måste vara uppfyllda för att verksamheten ska anses vara hållbar. Verksamheten får heller inte ha en negativ påverkan (eng. Do no significant harm, DNSH) för något av de övriga miljömålen för att redovisas som förenlig med taxonomin. För 7.7 bedömer vi att DNSH kravet för anpassning till klimatförändringar är uppfyllt genom den klimatriskanalys som gjorts för alla våra fastigheter. Bolaget bedömer även att övriga kriterier för 7.7 är uppfyllda, bland annat genom verifiering av energiprestanda genom energideklarationer samt efterlevnad av tillämplig miljö- och bygglagstiftning. För 7.1 bedömer vi att kraven uppfylls genom vårt interna hållbarhetsprogram och genom certifieringen BREEAM-SE som linjerar med kraven i EU-taxonomin.

Följande ekonomiska aktiviteter berör Catenas hela verksamhet:

- Uppförande av nya byggnader (CCM 7.1)
- Förvärv och ägande av byggnader (CCM 7.7)

Catenas bedömning av förenlighet presenteras i tabellerna på sidorna 64–66. Där framkommer också hur bolaget efterlever de tekniska granskningskriterierna och inte orsakar någon betydande skada på övriga miljömål. Catenas hantering av minimiskyddsåtgärder beskrivs på sidan 63.

Redovisningsprinciper

Catenas tolkning av EU:s taxonomiförordning gäller den sjunde aktiviteten som avser byggnation och fastigheter. Catena redovisar på aktivitet 7.1, uppförande av nya byggnader, vid initierande av nybyggnationer för egen förvaltning, med andra ord nybyggnation i egen regi och/eller i nybyggnation i joint ventures där bolaget har operationell kontroll.

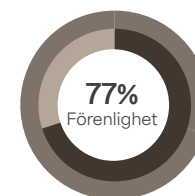
Vi gör detta för att vi ser en stor samhällsnytta i att kravställa de specifika kraven som avser 7.1 för att ställa om byggsektorn. Catena ser det som omöjligt för byggherrar att exempelvis möta krav som 7.1 på eget bevåg. För att accelerera omställningen mot ett mer resurseffektivt samhälle måste alltså den part som är beställare av tjänsten och betalare ställa kraven – annars ser vi inte att en faktisk förflyttning kommer ske.

Vid förvärv av nybyggnation tolkar Catena att fastigheten är förenlig med taxonomiförordningen om den uppfyller kriterier för 7.7. Sammantaget, vid förvärv av nyproduktion ser vi inte att vi själva har rådighet att möta kriterierna för 7.1, vi ser samtidigt att praxis börjar utvecklas mot att följa den här typen av uppdelning.

Vidare tolkar vi att mark med översiktsplan också kommer att detaljplaneläggas och därmed vara förenlig med EU-taxonomin.

Taxonomirapporteringen har kontrollerats för att undvika dubbelräkning.

Omsättning

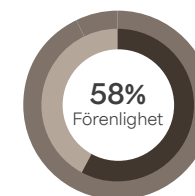


2 651 Mkr

- Tillämplighet, 100%
- Förenlighet, 77%

Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen.

Kapitalutgifter

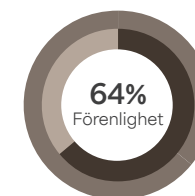


2 987 Mkr

- Tillämplighet, 100%
- Förenlighet, 58%

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

Driftsutgifter



120 Mkr

- Tillämplighet, 100%
- Förenlighet, 64%

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

Nationella gränsvärden: Fastighetsägarnas topp 15 respektive topp 30*

Byggnadskategori	Primärenergital topp 15 2025	Primärenergital topp 30 2025
Butik och lagerlokaler för livsmedel	75	101
Butik och lagerlokaler för övrig handel	67	85

* Topp 15 och 30 procent (fastighetsagarna.se). Catenas danska fastigheter har också inkluderats i denna klassificering eftersom det saknas danska gränsvärden. Fastigheter inom topp 15 ligger till grund för bolagets taxonomilinjerings.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

DNSH (do not significant harm)

DNSH-kriteriet innebär att verksamheten klassas som grön om aktiviteten gör ett väsentligt bidrag till ett eller flera miljömål samtidigt som ingen väsentlig skada påförs de övriga miljömålen och minimiskyddsåtgärder upprätthålls. Catena arbetar systematiskt för att säkerställa att DNSH-kriteriet upprätthålls.

Mänskliga rättigheter, inkluderat arbetstagares rättigheter

Catena arbetar för att skapa ett arbetsklimat där mångfald, inkludering och jämställdhet är självklara delar av verksamheten. Under 2023 togs en intern handlingsplan för mångfald och inkludering fram som riktar sig till alla som arbetar på Catena. Handlingsplanen utgår från diskrimineringslagen (2008:567), arbetsmiljölagen (1977:1160) samt Arbetsmiljöverkets föreskrifter om organisatorisk och social arbetsmiljö, arbetsmiljöpolicy, riktlinjer för likabehandling samt rutiner för hantering av kränkningar och trakasserier.

Handlingsplanen är framtagen av HR tillsammans med företagsledningen. Företagsledningen ansvarar för att följa upp och säkerställa att de aktiviteter som finns beskrivna i likabehandlingsplanen genomförs. Ledningen ska också agera som föredöme i frågor som rör likabehandling. HR ansvarar för att inkludera likabehandlingsperspektivet i processer, verktyg och strategier samt för att följa upp likabehandlingsplanens mål och vid behov vidta åtgärder för uppfyllelse.

Catenas uppförandekod är ett centralt dokument i organisationen. Under 2025 har vi tagit kliv framåt i riskhanteringsprocessen i vår projektverksamhet. Under året har vi initierat uppföljning och kontroller på plats i form av arbetsplatskontroller som ett steg i att kunna säkerställa att mänskliga rättigheter inte riskeras i våra projekt. En ledande princip har varit att kontroll av och samarbete med våra leverantörer ska ske genom hela leverantörsprocessen (anbud, avtal, avslut), ett arbete som

fortsätter in i 2026. Tillsammans med kraven i vår ISO-certifiering (14001) och kommande lagkrav krävs ännu bättre förutsättningar för uppföljning och kontroll av leverantörskedjan. Utöver vår visseblåsarfunktion undersöks hantering och framtagande av en klagomålsmekanism för hela vår värdekedja. Under året har Catena också varit aktiva i Fastighetsägarnas hållbarhetsråd och arbetsgruppen Hållbarhet i värdekedjan där vi i samverkan med andra fastighetsägare syftar till att ta fram vägledning i frågan.

Catena har inte några fällande domstolsbeslut mot sig i inom området mänskliga rättigheter eller brott mot arbetstagares rättigheter.

Antikorruption och mutor

Catena är skyldiga att förhålla sig till de lagar och regler som handlar om givande och tagande av muta. I vår uppförandekod "Vårt Ansvar" ges tydliga exempel på hur mutor kan se ut i vår verksamhet. Vi har policyer och riktlinjer

som behandlar etiska frågor och förhållningssätt som beaktar Näringslivskoden. Som ett led i att underlätta för alla i bolaget att följa dessa styrande dokument och för det fall att möjlighet inte funnits att rådgöra med närmsta chef, finns vår visseblåsararkommitté som hanterar alla inkomna ärenden från visseblåsarfunktionen.

Catena eller dess högsta ledning har inte några fällande domstolsbeslut mot sig i inom området mutbrott.

Skatt

Catena ska sträva efter att skatter och avgifter betalas i tid och med rätt belopp. Bolaget bevakar och följer löpande upp nya förändringar i lagar och praxis för att säkra att skatt hanteras i enlighet med gällande lagstiftning. Bolaget har en publik skattepolicy som ett led i att vara affärsmässig i sin skattehantering och inte föra en aggressiv skatteplanering.

Catena har inte några fällande domstolsbeslut mot sig i inom området skatt.

Rättvis konkurrens

Catena är ett publikt bolag och ska vara resurs-hållande vid upphandling av leverantörer. Catena har rutiner och processer för att säkerställa konkurrensutsättning vid till exempel upphandling av projekt eller längre uppdrag. Catena ska beakta miljöhänsyn och sociala och arbetsrättsliga hänsyn i upphandlingar. Vi har högt ställda ambitioner i att minska vår klimatpåverkan och öka graden av återbrukade produkter och material i vår verksamhet. Vi arbetar aktivt för att uppnå klimatneutralitet i förvaltnings- och projektverksamheten. Vid inköp och upphandling ska möjligheten till minskad klimatpåverkan och resurseffektivitet aktivt undersökas och i möjligaste mån präglade val av leverantör.

Catena har inte några fällande domstolsbeslut mot sig i inom området konkurrenslagstiftningen.





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

Överblick taxonomins miljömål

Räkenskapsår (2025)

KPI	Totalt (2)	Andel av verksamhet som omfattas av taxonomin (3)	Taxonomiförenlig verksamhet (4)	Andel taxonomiförenlig verksamhet (5)	Uppdelning efter miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Andel möjliggörande verksamhet (12)	Andel omställningsverksamhet (13)	Ej utvärderad verksamhet som bedöms som ej väsentlig (14)	Taxonomiförenlig verksamhet under föregående räkenskapsår (2024) (15)	Andel taxonomiförenlig verksamhet under föregående räkenskapsår (2024) (16)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föreningar (10)	Biologisk mångfald och ekosystem (11)					
	Mkr	%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Mkr	%
Omsättning	2 651	100	2 029	77	77	0	0	0	0	0	-	-	-	2 197	71
Kapitalutgifter	2 987	100	1 746	58	58	0	0	0	0	0	-	-	-	11 079	93
Driftsutgifter	120	100	77	64	64	0	0	0	0	0	-	-	-	105	61

Definitioner av nyckeltal

Omsättning

Omfattar samtliga intäkter från ekonomiska aktiviteter som är kopplade till de fastigheter som Catena äger. Nyckeltal för omsättning totalt har definierats som intäkter från fastighetsförvaltningen i koncernens rapport över totalresultat. Övriga koncernintäkter som ej är relaterade till de fastigheter som bolaget äger omfattas inte.

Kapitalutgifter

Omfattar samtliga investeringar kopplat till bolagets fastigheter, även investeringar som enskilt är definierade i taxonomin. Omfattar ej investeringar i koncernen utöver de som relaterar till fastigheterna, exempelvis inventarier och programvaror. Se not 12 på sidan 108.

Driftsutgifter

Omfattar enligt EU-taxonomin regler endast de fastighetskostnader kopplat till följande aktiviteter; forskning och utveckling, byggnadsrenovering, kortsiktiga leasingavtal, underhåll och reparation, samt övriga utgifter kopplade till löpande underhåll av den materiella anläggningstillgången som krävs för att säkerställa tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion, genomfört av bola-

get eller av underleverantör. Omfattar ej utgifter för fjärrvärme, fastighetsel, biogas eller bioolja (för uppvärmning eller löpande drift), vatten/VA, snöröjning, sophämtning, bredband, administration, försäkringar, tomträttsavgäld, avskrivningar och fastighets-skatt. Fastighetskostnader för delar av fastigheten som används internt ingår ej. Se not 5 på sidan 104.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

Omsättning

Räkenskapsår (2025)

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Omsättning som omfattas av taxonomikraven (3)	Taxonomiförenlig omsättning (4)	Andel taxonomiförenlig omsättning(5)	Miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Möjliggörande verksamhet (12)	Omställningsverksamhet (13)	Andel taxonomiförenlig av den andel som omfattas av taxonomikraven (14)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föreningar (10)	Biologisk mångfald och ekosystem (11)			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	(E i tillämpliga fall)	(T i tillämpliga fall)	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	2 029	77	77%	%	%	%	%	%	-	-	%
Summan av förenlighet per mål					%	%	%	%	%	%			
Total omsättning		100	2 651	77	77%	%	%	%	%	%	-	-	77%

Kapitalutgifter

Räkenskapsår (2025)

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Kapitalutgifter som omfattas av taxonomikraven (3)	Taxonomiförenliga kapitalutgifter (4)	Andel taxonomiförenliga kapitalutgifter (5)	Miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Möjliggörande verksamhet (12)	Omställningsverksamhet (13)	Andel taxonomiförenlig av den andel som omfattas av taxonomikraven (14)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föreningar (10)	Biologisk mångfald och ekosystem (11)			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	(E i tillämpliga fall)	(T i tillämpliga fall)	%
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	100	539	18	18%	%	%	%	%	%	-	-	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	1 207	40	40%	%	%	%	%	%	-	-	%
Summan av förenlighet per mål					%	%	%	%	%	%			
Totala kapitalutgifter		100	2 987	58	58%	%	%	%	%	%	-	-	58%



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämma
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Miljöansvar

Driftsutgifter

Räkenskapsår (2025)

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Driftsutgifter som omfattas av taxonomikraven (3)	Taxonomiförenliga driftsutgifter (4)	Andel taxonomiförenliga driftsutgifter (5)	Miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Möjliggörande verksamhet (12)	Omställningsverksamhet (13)	Andel taxonomiförenlig av den andel som omfattas av taxonomikraven (14)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föreningar (10)	Biologisk mångfald och ekosystem (11)			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	(E i tillämpliga fall)	(T i tillämpliga fall)	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	77	64	64%	%	%	%	%	%	-	-	%
Summan av förenlighet per mål					%	%	%	%	%	%			
Totala driftsutgifter		100	120	64	64%	%	%	%	%	%	-	-	64%



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Samhällsansvar

Den egna arbetskraften

Catenas medarbetare är kärnan i organisationen och avgörande för den fortsatta utvecklingen. Catena ska vara ett bolag med en trygg, inkluderande och utvecklande arbetsmiljö där medarbetarna är bolagets viktigaste resurs.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Bristande arbetsvillkor	Påverkan (-), Risk
Likabehandling och lika möjligheter	Påverkan (-), Risk

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Catena har ett ansvar att tillhandahålla en säker och inkluderande arbetsmiljö för sina medarbetare. Catena är beroende av hälsosamma, kompetenta och motiverade medarbetare för att kunna leverera kvalitet och effektivitet i alla delar av verksamheten. Ambitionen är alltid en hälsosam och säker arbetsplats med god arbetsmiljö utan olyckor. Catena svarar för att ingen medarbetare ska drabbas av ohälsa eller skada på grund av sitt arbete, varken fysiskt eller psykosocialt.

En hållbar och trygg arbetsmiljö och arbetsplatskultur där mångfald, inkludering och jämställdhet är självklara delar av Catenas verksamhet. Att sträva efter en bred sammansättning av medarbetare där alla ges samma möjlighet till utveckling bidrar till att olika perspektiv och synsätt tas till vara och hjälper Catena att utvecklas och växa.

Catenas bedömning är att väsentlig påverkan på den egna arbetskraften i första hand rör bolagets egna medarbetare. Egen arbetskraft och egna medarbetare definieras i detta sammanhang vara samma sak. Bolaget har inga större inslag av inhyrd personal eller beroenden av egenföretagare som utför arbetsuppgifter inom kärnverksamheten.

I projektverksamheten ansvarar enligt avtal totalentreprenören för arbetsmiljö, vilket innebär att arbetsrelaterade risker huvudsakligen är kopplade till externa entreprenörer snarare än Catenas egen personal.

Arbetsvillkor är det område där Catena bedöms ha störst påverkan kopplat till den egna arbetskraften. Det gäller framför allt faktisk negativ påverkan om Catena inte kan säkerställa säkra arbetsvillkor för egna medarbetare och icke-anställda medarbetare avseende bland annat hälsa och säkerhet, trygg anställning, geografisk spridning, arbetsmiljöfrågor samt konkurrenskraftig lönesättning.

Catenas verksamhet innefattar vissa arbetsmoment som kräver särskild riskhantering, främst inom förvaltningsorganisationen. Dessa inkluderar ensamarbete, arbete på hög höjd, heta arbete och moment där fall- och/eller klämskador kan uppstå, liksom risker i samband med resor. I kontorsmiljö kan risker främst hänföras till arbetsbelastning, stress och resor till och från arbetet. Genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete identifieras och förebyggs dessa risker för att säkerställa en trygg och hälsosam arbetsmiljö. Ett fokus på arbetsmiljö bidrar till medarbetarnas välbefinnande, regelefterlevnad och långsiktig kompetensför-

sörjning vilket stärker bolagets konkurrenskraft.

Likabehandling och lika möjligheter är centrala delar för Catena och utgör en grund för bolagets framgång. Vi har etablerade policyer och rutiner som förebygger diskriminering och trakasserier och säkerställer att alla medarbetare ges samma möjlighet till utveckling. Catena arbetar aktivt för att upprätthålla en inkluderande kultur där mångfald och jämställdhet är självklara delar av verksamheten.

Frågor som rör rättvisa löner, rimliga arbetstider och föreningsrätt är väl förankrade i lokal arbetsrätt och i våra processer. Genom kontinuerlig uppföljning och förebyggande insatser minimerar vi risken för ojämlikhet, brister i rekryteringsprocesser eller avvikelser från principen om lika lön för lika/likvärdigt arbete. Detta stärker både medarbetarnas förtroende och bolagets långsiktiga konkurrenskraft.

Policyer för den egna arbetskraften

Catenas arbetsmiljöarbete utgår från arbetsmiljölagstiftningen och är beskrivet i styrande dokument som arbetsmiljöhandbok, personalhandbok och policy om krishantering. I dessa dokument finns beskrivet hur arbetsmiljöarbetet drivs och hur ansvarsfördelning ser ut. Som stöd i arbetet med mångfald och inkludering har Catena en mångfald- och jämställdhetspolicy, handlingsplan för mångfald och inkludering samt riktlinjer vid rekrytering som innebär att vi tillämpar positiv särbehandling. Vid nyanställning ingår vår arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy som obligatoriska delar

för att från början sätta tonen av vikten av god arbetsmiljö.

Catena ska i förebyggande syfte alltid motverka direkt eller indirekt diskriminering och trakasserier. Vi har nolltolerans mot mobbning, utfrysning, oönskade närmanden och alla former av trakasserier. Fall av diskriminering kan fångas upp via medarbetarenkäter, närmaste chef, HR, fackliga parter eller via Catenas visselblåsarfunktion.

Rutiner för kontakter med medarbetare och deras företrädare

Genom att värna om rättigheter, bygga en kultur som möjliggör vidareutveckling och

Pensioner, försäkringar och förmåner för anställda inom Catena

- Tjänstepension
- Tjänstegrupplivförsäkring
- Olycksfallsförsäkring
- Föräldraförsäkring
- Sjukförsäkring
- Företagshälsövård
- Privat sjukvårdsförsäkring
- Pensions- och försäkringsrådgivning

Innehåll i försäkringar och förmåner i sin helhet framgår av kollektivavtal och personalhandbok.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Samhällsansvar

säkerställa lika villkor skapas en attraktiv arbetsplats som kan hjälpa bolaget att leverera bättre resultat. Utbildning och möjlighet till utveckling är för Catena en prioriterad fråga. Medarbetare och bolag har ett gemensamt ansvar i att hålla kompetens uppdaterad och säkerställa relevant kompetens inför framtiden. Catenas rutin för hela organisationen är att årliga medarbetarsamtal genomförs med samtliga medarbetare där arbetsmiljö och utveckling följs upp. Vid behov eller önskemål tas utbildningsplaner fram, där viktiga områden är förvaltningsfrågor, hållbarhet, ekonomi och olika områden inom juridik. Detta arbete säkerställer kompetensförsörjning och stärker bolagets förmåga att leverera på strategiska mål.

Genom samtalen lyfts perspektiv från grupper som kan ha särskilda risker, som stress och arbetsbörda hos kontorspersonal eller fysiska risker som ensamarbete, fall- och klämskador eller heta arbeten hos förvaltningen, och beaktas i riskanalyser och utbildningsplaner. För medarbetare på väg in i pension erbjuds extra rådgivning via bolagets pensions- och försäkringsrådgivare, vilket stödjer en trygg övergång.

Catena säkerställer strukturerad dialog och medarbetarinflytande genom lokala fackliga representanter i samtliga regioner i Sverige. Dessa har mandat att förhandla med bolagets centrala ledning och företräder arbetstagare i frågor som löneprocesser, organisationsförändringar och gemensamma policyer. Detta stärker transparens, delaktighet och förtroende i relation mellan bolaget och medarbetarna.

Ansaret om arbetsmiljö ligger hos VD och fördelas vidare till ledning och chefer med personalansvar, vilka behöver känna till arbetsmiljölagstiftning och de arbetsmiljöregler som gäller för bolaget. Uppföljning och arbete kring arbetsmiljö sker löpande och är alltid en punkt på medarbetarsamtal. Vid fall av, eller risk för, en otrygg arbetssituation tas diskussion med ansvarig chef, HR-chef eller VD.

Catena genomför årligen en medarbetarundersökning via Great Place to Work, i syfte att få en bild över hur medarbetarna upplever Catena som arbetsplats. Frågorna rör dimensionerna likvärdighet, gemenskap, omsorg, tvåvägsdialog, rättvisa och kompetens. Resultatet utvärderas på bolagsnivå och bryts ner och målsätts på respektive avdelning. Undersökningen har genomförts sedan 2021 och ger både en nulägesbild över organisationen samt identifierar utvecklingsområden. Resultatet stödjer kontinuerlig förbättring och bidrar till bolagets förmåga att skapa en attraktiv och hållbar arbetsmiljö.

Rutiner för att hantera negativ påverkan och kanaler genom vilka medarbetare kan uppmärksamma problem

Avvikelse från uppförandekod och andra policyer som rör medarbetarna ska rapporteras till närmsta chef eller HR-avdelning, alternativt till facklig representant eller skyddsombud. Catena har därutöver en visselblåsarfunktion som möjliggör att anonymt anmäla oegentligheter och andra klagomål.

Catenas ledningssystem för hälsa och säkerhet gäller för alla anställda och är baserat på identifierade risker och övergripande lagkrav. I enlighet med Catenas miljöledningssystem ISO 14001 rapporteras avvikelser och eventuella brister i hälsa och säkerhet löpande under året. För att avvikelserapportering ska ske konsekvent krävs engagemang och synligt ledarskap och fullt engagemang av Catenas anställda. Rapporterade avvikelser följs upp i respektive avdelning och vid behov inrättas rutiner för att säkerställa att liknande händelser inte sker igen. Rapportering inkluderar både avvikelser i kontorsmiljö, i befintligt fastighetsbestånd och i projektverksamheten.

Hälso- och säkerhetsfrågor behandlas löpande vid ledningsmöten, personalkonferenser och genom kontakt med företagshälsovården. Ledningsgruppen ansvarar för årlig uppfölj-



ning av arbetsmiljö och samtliga medarbetare har möjlighet att skicka in ärenden eller delta vid specifika punkter under ledningsmöten. Systematiska undersökningar av arbetsmiljön genomförs en gång per år genom skyddsronder på regionkontor och huvudkontoret av chefer med personalansvar. Både fysisk och organisatorisk/social arbetsmiljö undersöks och riskbedöms.

Åtgärder och strategier för egen arbetskraft

Catena arbetar kontinuerligt för att stärka arbetsmiljö, hälsa och kompetensförsörjning. Under året har flera insatser gjorts kopplat till bolagets medarbetare.

För att främja en hållbar arbetsbelastning och egen prioriteringsförmåga har samtliga medarbetare utbildats i stresshantering och självledarskap. Bolaget har även genomfört en kompetenskartläggning med GAP-analys för att identifiera framtida kompetensbehov och påbörja planering av riktade utvecklingsinsatser. Samtliga chefer har deltagit i utbildning om lönesättning och en lönekartläggning enligt diskrimineringslagen har genomförts.

Därutöver har pulsmätning som komplement till den årliga medarbetarundersökningen genomförts, för att kunna följa upp resultatet mer löpande under årets gång. Som en del av

bolagets säkerhetsarbete har också slumpmässiga alkohol- och drogtester implementerats.

För att främja medarbetares hälsa har Catenas medarbetare tillgång till företagshälsovård och kontinuerliga hälsoundersökningar med förebyggande åtgärder. Samtliga medarbetare erbjuds möjlighet till privat sjukvårdsförsäkring som ger tillgång till förebyggande hälsotjänster och sjukvård. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag på 4 500 kr årligen samt massage och träning på arbetstid.

Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Catena har mål på både kort och medellång sikt kopplat till de egna medarbetarna.

Målsättningen om Trustindex kopplat till Great Place to Work ska uppgå till 85 under 2025. Catena arbetar vidare med årets resultat som analyseras på bolagsnivå och bryts ner och målsätts på respektive avdelning.

Catena strävar efter jämställdhet i samtliga yrkeskategorier och har målsatt en fördelning om 40/60 kvinnor och män i organisationen.

Målet om nyttjandegrad kopplat till friskvård ses som en indikator för en välmående och hälsosam personalstyrka.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften

Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Samhällsansvar

Uppgifter om företagets anställda

All medarbetardata är baserad på faktisk data och sammanställs av Catenas HR-funktion. Bolaget rapporterar antal anställda som antal personer per 31 december. Ingen geografisk uppdelning görs då antalet medarbetare i Danmark understiger 10 procent av bolagets totala antal anställda.

Personalstyrka						
	2025		2024		2023	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Total personalstyrka, st						
Antal anställda	73	31	72	30	65	23
Tillsvidareanställda	73	31	70	29	65	23
<i>Varav heltid</i>	73	31	70	29	65	23
<i>Varav deltid</i>	0	0	0	0	0	0
Visstidsanställda	0	0	2	1	0	0

Tabellen visar totala antalet medarbetare och antalet kvinnor fördelat på olika anställningstyper. Inga säsongsvariationer i antalet anställda. All data hämtas ur HRM-systemet, Flex Employee.

Personer som anställts under året							
EPRA-code		2025		2024		2023	
		Antal	%	Antal	%	Antal	%
Emp-Turnover	Totalt antal anställda under året	7	10	16	22	14	29
	Antal kvinnor	3	4	8	11	6	9
	Under 30 år	0	0	6	8	3	5
	30-50 år	1	1	2	3	3	5
	Över 50 år	2	3	0	0	0	0
	Antal män	4	5	8	11	8	12
	Under 30 år	2	3	2	3	1	2
	30-50 år	2	3	6	8	7	11
	Över 50 år	0	0	0	0	0	0

Tabellen visar antal och andel anställda som börjat under året fördelat på åldersgrupp och kön. Catena redovisas som en region över hela Sverige.

Personer som slutat under året							
EPRA-code		2025		2024		2023	
		Antal	%	Antal	%	Antal	%
Emp-Turnover	Totalt antal som slutat	6	8	7	10	5	8
	Antal kvinnor	2	3	1	1	1	2
	Under 30 år	0	0	1	1	0	0
	30-50 år	1	1	0	0	1	2
	Över 50 år	1	1	0	0	0	0
	Antal män	4	5	6	8	4	6
	Under 30 år	0	0	0	0	2	3
	30-50 år	3	4	5	7	0	0
	Över 50 år	1	1	1	1	2	3

Tabellen visar antal och andel anställda som slutat under året fördelat på åldersgrupp och kön. Catena redovisas som en region över hela Sverige.

Icke-anställda i egen arbetskraft

Catena anlitar konsulter vid behov. Den vanligaste formen av icke-anställda är konsulter inom ekonomi, byggprojekt och IT.

Sedan 2024 redovisar Catena även antalet registrerade timmar för entreprenad och projektledare genom ID06.

Inhyrd personal						
	2025	2024	2025		2024	
			Antal	Varav kvinnor,%	Antal	Varav kvinnor,%
Totalt antal konsulter	7	43	6	33		
Totalt antal inhyrda timmar	4 225	45	2 337	11		

Inhyrd personal som arbetar på Catenas kontor där Catena har fullt eller delat arbetsmiljöansvar.

Personal i byggprojekt		
	2025	2024
	Antal	Antal
Totalt antal arbetade timmar för entreprenad etc.	132 392	88 653
Totalt antal konsulter	67	45

Antal arbetade timmar är baserat på antalet registrerade ID06-timmar hos Skatteverket. Det innebär samtliga som arbetar på vår byggarbetsplats inklusive interna projektledare. Dessa timmar är dividerade med Catenas schemalagda årsarbetstid om 1 984 för att få ett genomsnitt på antal konsulter.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften

Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Samhällsansvar

Mångfaldsindikatorer

Catena redovisar fördelning mellan ålder och kön uppdelat på styrelse, företagsledning och övriga medarbetare. Bolaget redovisar inte på mångfald kopplat till internationell bakgrund.

Personalsammansättning		2025		2024		2023	
EPRA-code		Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor
Diversity-Emp	Styrelse	7	43	7	43	8	38
	Under 30 år	0	0	0	0	0	0
	30-50 år	1	100	1	100	1	100
	Över 50 år	6	33	6	33	7	29
	Ledning	7	43	6	50	7	57
	Under 30 år	0	0	0	0	0	0
	30-50 år	5	40	4	50	4	50
	Över 50 år	2	50	2	50	3	67
	Övriga medarbetare	66	42	66	41	58	33
	Under 30 år	12	67	11	82	7	86
	30-50 år	37	43	40	40	37	32
	Över 50 år	17	24	15	13	14	7

Tabellen visar sammansättning av företaget fördelat per kön och ålderskategori. All data hämtas ur HRM-systemet, Flex Employee. Inga väsentliga årsvariationer.

Mått för utbildning och kompetensutveckling

Utbildningstimmar	2025	2024	2023
Genomsnitt samtliga	17	24	14
Kvinnor	19	20	13
Män	15	27	15
Ledning	30	62	24
Övriga medarbetare	15	22	13
Förvaltning	15	18	15
Projekt och affär	8	32	7
Administration	20	23	12

Tabellen visar genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och per kategori anställd.

Socialt skydd

Samtliga av Catenas anställda omfattas av det sociala skydd som erbjuds genom samhället, inklusive sjukpenning, föräldrapenning, allmän pension, arbetslöshetsersättning och arbets-skadeersättning. Catena kompletterar även föräldraledigheten med en löneutfyllnad som resulterar i cirka 90 procent av ordinarie lön.

För mer information om andra förmåner som Catena erbjuder, se sidan 67.

Arbetsmiljö

Samtliga medarbetare omfattas av Catenas systematiska arbetsmiljöarbete och miljöledningssystem. För mer information om arbetsmiljöarbetet, se sidorna 67-68.

Sjukfrånvaro	2025	2024	2023
Kvinnor, %	5,9	1,8	2,0
Män, %	1,9	1,4	2,5
Total frånvaro	3,6	1,6	2,3

Tabellen visar total sjukfrånvaro av totalt schemalagda arbetstimmar.

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens, egen arbetskraft

	2025		2024		2023	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetsrelaterade olyckor*	0	0	1	1,8	2	2,0
Allvarliga arbetsrelaterade olyckor	0	0	0	0	0	0
Antal dagar arbetsrelaterad frånvaro	0	0	0	0	0	0

Med egen personal avses egen personal och internt inhyrd personal. Beräkning för 2025 baseras på sammanlagd arbetstid om 116 971 timmar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per 200 000 timmar.

*Skiljer från redovisningen från 2023 då vi från 2024 beräknar faktiskt arbetad tid (2023 beräknades enligt schablon).

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens, entreprenör i byggprojekt

	2025		2024	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0
Arbetsrelaterade olyckor	4	6	0	0
Allvarliga arbetsrelaterade olyckor	0	0	2	4,5

Med byggprojekt avses Catenas nybyggnadsprojekt. Beräkning för 2025 baseras på sammanlagd arbetstid om 132 392 timmar som rapporterats via ID06 i nybyggnadsprojekt. Olycksfallsfrekvensen redovisas per 200 000 timmar. Allvarlig arbetsplatsolycka definieras utifrån Arbetsmiljöverkets beskrivning; fraktur, svår blödning, svår skada på nerver, muskler och senor.

Kollektivavtalstäckning och social dialog

90 procent av Catenas medarbetare omfattas av kollektivavtal. Övriga 10 procent har avtal likställda med kollektivavtal.

Catena säkerställer strukturerad dialog och medarbetarinflytande genom lokala fackliga representanter i bolagets svenska regioner, ett arbetssätt som implementerades under 2025.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Samhällsansvar

Social hållbarhet på Catenas fastigheter					
EPRA-code	Indikator	2025	2024	2023	
H&S-Asset	Andel fastigheter där utvärdering av hälsa och säkerhet har utförts, %	100	100	100	
H&S-Comp	Tillfällen då hälsa och säkerhet har visat brister i Catenas fastigheter	21	34	16	
Comty-Eng	Andel fastigheter där samhällsprojekt har implementerats, %	100	100	100	

Det genomförs minst en rondering per år och fastighet med hänsyn till hälsa och säkerhet. Brister avvikelse rapporteras i enlighet med ISO 14001.

Balans mellan arbete och fritid

Föräldraledighet					
2025	Totalt antal, st	varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	varav antal män, st	Andel män, %
Antal medarbetare som är berättigade till föräldraledighet ¹	73	31	42	42	58
Antal medarbetare som tagit ut föräldraledighet under året	17	9	53	8	47
Antal medarbetare som återgått i arbete under året efter föräldraledighet	15	7	47	8	53
Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet och som fortfarande är anställda 12 månader efter sin återgång	18	8	44	10	56
Frekvens för återgång till arbetet efter föräldraledighet (Return to work rate) ²	15	7	100	8	100

¹ Med medarbetare berättigade till föräldraledighet avses de anställda som omfattas av organisationens policyer, avtal eller lagar som innehåller rätt till föräldraledighet.

² Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet delat med totalt antal medarbetare som skulle ha återgått i arbete efter föräldraledighet.

Ersättningsmätt (löneskillnader och total ersättning)

För mer information om ersättningsmätt, se Catenas ersättningsrapport.

Lönerelation män och kvinnor, %			
	2025	2024	2023
Styrelse	81	81	87
Koncernledning	56	50	58
Koncernledning exkl. VD	80	80	88
Förvaltning (samtliga regioner)	73	76	71
Region Syd	83	84	-
Region Väst	82	79	-
Region Öst	89	89	-
Region DK	-	-	-
Administration (HR, marknad, ekonomi och hållbarhet)	-	-	57
Projekt och affär	-	-	-

Catena arbetar strategiskt för ökad jämställdhet i samtliga medarbetarkategorier och tillämpar positiv särbehandling vid rekrytering. Sedan 2024 redovisas för första gången förvaltning på respektive regionnivå. Procentuell fördelning redovisas när det finns mer än en man respektive kvinna i gruppen. För administration redovisas ingen lönerelation sedan 2024 då det vid utgången av året inte finns mer än en man på arbetsstället. Tabellen visar löneskillnader för ledningsgrupp, förvaltning, respektive region exkl. personalansvarig chef, projekt och affär samt administration. Arbetslivserfarenhet och anställningstid är en viktig förklaringsfaktor till löneskillnader. VD och styrelseordförande är män.

Incidenter, anmälningar och allvarlig påverkan på mänskliga rättigheter

Antal incidenter och anmälningar och allvarlig påverkan på mänskliga rättigheter. Kopplat till böter, sanktioner, skadestånd under perioden. Antal anmälningar diskriminering, inkl trakasserier.

Diskriminering				Korruptionsärenden				
	2025		2024		2025		2024	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Antal rapporterade fall av diskriminering	0	0	0	0	0	0	0	0
Administration	0	0	0	0	0	0	0	0
Affärsutveckling	0	0	0	0	0	0	0	0
Ekonomi	0	0	0	0	0	0	0	0
Förvaltning	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt	0	0	0	0	0	0	0	0
Styrelse	0	0	0	0	0	0	0	0

Diskriminering kan anmälas via visselblåsarfunktionen eller enligt handlingsplan i personalhandboken. Inga fall har rapporterats.

Misstanke om oegentlighet/agerande som strider mot Catenas riktlinjer om antikorrupcion med mera anmäls till närmsta chef alternativt visselblåsarfunktionen.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Samhällsansvar

Arbetare i värdekedjan

Som fastighetsbolag som utför både nyproduktion och långsiktig förvaltning har vi ett ansvar för arbetsvillkor och mänskliga rättigheter i hela värdekedjan. Det omfattar såväl egna medarbetare som de som verkar hos entreprenörer, leverantörer och samarbetspartners i våra bygg- och förvaltningsprojekt.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Bristande arbetsvillkor i värdekedjan	Påverkan (-), Risk
Likabehandling och mångfald i värdekedjan	Påverkan (-), Risk
Bristande mänskliga rättigheter i värdekedjan	Påverkan (-), Risk

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Catena strävar efter att dess verksamhet ska ha en positiv påverkan på arbetare i värdekedjan. Därigenom är hälsa, säkerhet och mänskliga rättigheter för arbetare i värdekedjan viktiga områden. Catena arbetar med många leverantörer i olika storlekar och i olika delar av landet och det är av stor betydelse att dessa relationer hanteras med ansvar. Ouppmärksammade brister hos en leverantör kopplat till arbetsvillkor innebär en risk att Catena indirekt bidrar till negativ påverkan för arbetare i värdekedjan, till exempel genom oskälig ersättning för arbete eller osäkra arbetsförhållanden.

Arbetare i värdekedjan avser arbetare utanför den egna verksamheten, både uppströms och nedströms i värdekedjan. Här inkluderas frågor som rör hälsa och säkerhet, likabehandling, utbildning samt mänskliga rättigheter som barnarbete och tvångsarbete. I bygg- och fastighetsbranschen är brott mot mänskliga rättigheter mer förekommande än i andra branscher i både Sverige och Danmark. Företag spelar en viktig roll i att bidra till ekonomisk, ekologisk och social utveckling, men behöver samtidigt säkerställa att verksamheten inte sker på bekostnad av människors

hälsa och säkerhet. Catena kompromissar inte mellan vinst och människors hälsa eller mellan tillverkning och miljömässigt ansvar. För ett bolag som inte bara förvaltar, utan som också bygger nytt, är dessa frågor av största vikt vid val av leverantörer och samarbetspartners. Catena har ett ansvar att välja de leverantörer som kan garantera att ingen som är inblandad i våra processer skadas eller förnekas rätten till sina mänskliga rättigheter.

Väsentlig påverkan handlar framför allt om aspekter kopplat till hälsa och säkerhet för arbetare i värdekedjan. I pågående nybyggnadsprojekt ligger arbetsmiljöansvaret enligt avtal hos totalentreprenör. I de fall där det råder delad totalentreprenad ligger arbetsmiljöansvar hos Catena. Då utses BAS-P och BAS-U, en arbetsmiljöplan upprättas och samordning av arbetsmiljöarbetet mellan inblandade entreprenörer säkerställs. Som byggherre och beställare har Catena alltid ett ansvar att arbeta proaktivt och riskförebyggande. Genom arbetsplatskontroller och leverantörsgranskning arbetar Catena löpande efter att förebygga risker och motverka eventuella skador för de som vistas på våra byggarbetsplatser.

Policyer för arbetare i värdekedjan

Att våra leverantörer delar Catenas perspektiv och att policyer och rutiner efterlevs är en förutsättning. Utgångspunkten är alltid vår värdegrund och vår uppförandekod – de ger vägledning kring hur vi ska agera i vardagen och hur vi ska interagera med våra kunder, leverantörer och andra intressenter. Catenas interna hållbarhetsprogram beskriver hur vi arbetar med leverantörsbedömningar i nybyggnadsprojekt.

Catena åtar sig årligen att följa FN Global Compacts tio principer och rapporterar årligen i enlighet med Global Compacts Communication on Progress (COP). Catena stödjer FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet. Dessa internationella ramverk utgör sammantaget grunden för Catenas uppförandekod.

Rutiner för kontakter med arbetare i värdekedjan angående påverkan

Catena har ingen specifik rutin eller process för kontakt eller dialog med arbetare i värdekedjan. Dock finns det ett flertal processer som inkluderar dialog med arbetare i värdekedjan genom deras ombud eller företrädare. Detta inkluderar visselblåsarfunktionen, kontroller vid platsbesök, insamling av data gällande incidenter och tillbud i våra byggprojekt samt vårt deltagande i flerpartsforum.

Majoriteten av kontakter med arbetare i värdekedjan sker genom bolagets projektfunktion och affärsutvecklingsfunktion, vilka regelbundet besöker nybyggnadsprojekt.

Rutiner för att hantera negativ påverkan och kanaler genom vilka arbetare i värdekedjan kan uppmärksamma problem

En via hemsidan tillgänglig tredjepartsfunktion för visselblåsning möjliggör för Catenas anställda, leverantörer och kunder att anonymt anmäla allvarliga oegentligheter och andra klagomål till Catena. Alla anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör som bedömer, utreder och hjälper bolaget att hantera olika typer av oegentligheter. En extern part, som hanterar Catenas externa visselblåsarfunktion, arbetar i samråd med Catenas visselblåsar-kommitté som består av tre personer som representerar styrelse, ledning och fastighetsförvaltning. Visselblåsarfunktionen möjliggör för både anställda och samarbetspartners att rapportera missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning eller Catenas policyer och samtidigt vara garanterade fullständig anonymitet. Repressalier mot den som lyfter avvikelser på arbetsplatsen är förbjudna. Catena redovisar fall som efter utredning bedömts som faktiska visselblåsarärenden.

Catena arbetar löpande med att öka medvetenheten hos våra intressenter gällande visselblåsarfunktionen för att säkerställa att samtliga har kännedom om möjligheten att



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Samhällsansvar

anmäla oegentligheter anonymt. Information om hur man går till väga för att använda visselblåsarfunktionen finns på Catenas webbplats.

Åtgärder och strategier för arbetare i värdekedjan

Under 2025 etablerades en process för leverantörsgranskning, platskontroller och alkohol- och drogtester i nybyggnadsprojekt. Vidare har Catena implementerat ett systemstöd för leverantörsgranskning i projekt.

Under året har de första platskontrollerna på Catenas nybyggnadsprojekt genomförts. Kontrollerna syftar till att följa upp efterlevnaden av ställda krav avseende arbetsvillkor, arbetsmiljö och affäretik hos entreprenörer och underentreprenörer. Som en del av platskontrollerna genomfördes även alkohol- och drogtester, i enlighet med gällande rutiner, för att säkerställa en säker och trygg arbetsmiljö. Erfarenheterna från platskontrollerna utgör ett viktigt underlag för fortsatt utveckling av Catenas arbete med tillbörlig aktsamhet i värdekedjan.

Under kommande år kommer den nya processen utvärderas för att säkerställa att vi hittat en tillförlitlig process. Beroende av projektets löptid så planeras kontrollerna in för att kontrollera kritiska moment som till exempel rivning eller slutförande. Även frekvens av arbetsplatskontroller kommer utvärderas under 2026.

Kontinuerlig återrapportering av incidenter och tillbud inom Catenas projektverksamhet inleddes under 2024. Händelser rapporteras i samma rapporteringssystem som används för övriga delar av organisationen och följs upp och hanteras löpande som en stående punkt vid projektgruppens uppföljningsmöten. Arbetssättet har fungerat väl och hittills har identifierade avvikelser kunnat åtgärdas direkt i projekten, utan att personskador har upp-

kommit. Arbetet kommer att utvärderas mer i detalj under 2026. Uppföljning sker löpande, bland annat genom kvartalsvisa uppföljningar, och resultat från platskontroller redovisas även i kvartalsrapporteringen.

Det systematiska arbetet med uppdaterade AF-delar, leverantörsgranskning och arbetsplatskontroller utgör huvudkomponenterna i Catenas metodik för att säkerställa goda arbetsvillkor för arbetare i värdekedjan. Genom tydlig kravställning i upphandlingsskedet, löpande uppföljning av leverantörer samt kontroller på arbetsplatser skapas förutsättningar för att identifiera, förebygga och hantera risker kopplade till arbetsvillkor, arbetsmiljö och efterlevnad av bolagets uppförandekod. Metodiken är en integrerad del av Catenas arbete med tillbörlig aktsamhet och tillämpas i såväl nybyggnadsprojekt som i förvaltningen.

Därutöver deltar Catena i olika flerpartsinitiativ där vi samarbetar med andra branschföretag, icke-statliga organisationer samt civilsamhället för att samverka med arbetare i olika delar av värdekedjan angående frågor som berör hälsa och säkerhet samt arbetsvillkor.

Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Catenas mål för arbetare i värdekedjan handlar framför allt om hälsa och säkerhet och att säkerställa att inga brott mot mänskliga rättigheter sker.

Framåtriktat undersöker vi möjligheten att målsätta platskontroller i våra byggprojekt för att fortsätta säkra efterlevnad av Catenas uppförandekod hos entreprenörer och leverantörer.

Mål och ambitioner

0
Allvarliga olyckor/dödsfall

0
Fall av brott mot mänskliga rättigheter

Utfall

0
Allvarliga olyckor/dödsfall

0
Fall av brott mot mänskliga rättigheter





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Samhällsansvar

Berörda samhällen

Catenas verksamhet är sammankopplad med de lokalsamhällen där bolaget utvecklar, äger och förvaltar logistikfastigheter. Genom olika samhällsengagemang och satsningar på hållbar infrastruktur bidrar Catena till lokal utveckling och integrerar samhällsperspektiv i både projekt och långsiktig förvaltning.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Rättigheter i samhället	Påverkan (-), Risk

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Catenas affärsmodell bygger på att utveckla, äga och förvalta logistikfastigheter i strategiska lägen med närhet till städer, infrastruktur och tillväxtregioner. Det innebär att de samhällen som framför allt påverkas av Catenas verksamhet är lokalsamhällen i anslutning till bolagets fastigheter och logistikområden. Catena har identifierat väsentlig påverkan i anslutning till berörda samhällen kopplat till ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Catenas verksamhet bedöms ha en faktisk positiv påverkan på dessa genom skapande av arbetstillfällen, tillgång till varor, förbättrad infrastruktur och olika samhällsengagemang i form av sponsring, ideella samarbeten och miljöinitiativ.

För att hantera dessa intressen är samråd och dialog en integrerad del av affärsmodellen. Som svensk aktör och långsiktig fastighetsägare värdesätter Catena detaljplaneprocessen där ett syfte är att balansera och samordna olika samhällsintressen. Processen omfattar strukturerade samråd där berörda samhällen och deras företrädare ges möjlighet att lämna synpunkter och göra sina röster hörda. Kompletterande insatser som miljökonsekvensbedömningar, sociala analyser och naturvärdesinventeringar säkerställer att potentiella risker hanteras och att kompensationsåtgärder vidtas där så krävs.

Satsningar på hållbar infrastruktur, till exempel elektrifierade transportlösningar och solenergi stärker regioners attraktionskraft och bidrar till kommuners långsiktiga tillväxt. Genom att främja en hållbar stadsutveckling och aktivt delta i forum för samhällsutveckling stärks Catenas relationer till kommuner, kunder och civilsamhälle. Att utöva ett positivt inflytande på affärspartners, miljö och samhällsutveckling är därmed centralt för Catena – en inriktning som bidrar till både social hållbarhet och långsiktigt värdeskapande för bolaget och berörda samhällen.

Policyer för berörda samhällen

Catena har ingen specifik policy som berör området berörda samhällen. Verksamheten regleras av detaljplaner, lagar och regleringar vilket innebär att innan en detaljplan antas och bygglov tilldelas måste området vara kartlagt ur olika perspektiv. Byggnation sker inte på mark som saknar beviljad detaljplan eller bygglov.

I Catenas hållbarhetspolicy klargörs åtagandet att utforma och förvalta fastigheter på ett sätt som minimerar utsläpp och resursanvändande och där betonas även vikten av att vara en aktiv del av samhällsutvecklingen.

Rutiner för kontakter med berörda samhällen angående påverkan

Catena bedriver sin verksamhet i nära samspel med lokalsamhällen, framför allt i samband med etablering av nya logistikfastigheter. Huvudsakligen sker kontakt via detaljplaneprocessen, som involverar kommun, Catena och berörda parter i närområdet. Processen säkerställer att intressen och perspektiv från samhällen och deras företrädare beaktas innan byggnation påbörjas. Berörda samhällen ges möjlighet att ta del av information, lämna synpunkter och påverka utformningen av planförslaget. Kontakter sker främst via kommunernas samråds- och granskningsprocesser.

Genom detaljplaneprocessen genomförs en social påverkansanalys och naturvärdesanalys av markområdet. Resultaten offentliggörs i en samrådshandling i syfte att samla informationen och ge berörda parter möjlighet att lämna synpunkter. Utifrån synpunkterna beslutar kommunen om det finns skäl att ändra planförslaget. Efter denna process ställs planuppdraget ut för granskning, där berörda parter ges

ytterligare möjlighet att lämna kommentarer. När granskningstiden löpt ut antas detaljplanen, där möjlighet att överklaga beslutet finns. Görs inte detta vinner detaljplanen laga kraft.

Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka berörda samhällen kan uppmärksamma problem

Catena utgår från principen att eventuell negativ påverkan på berörda samhällen ska hanteras inom ramen för de etablerings- och planprocesser där de uppstår. I det fall verksamheten orsakar eller bidrar till negativ påverkan, exempelvis genom intrång på naturmark eller störningar under byggskedet, ska dessa konsekvenser hanteras genom kompensationsåtgärder eller anpassningar i projektutformningen i samråd med berörda parter.

I samband med miljökonsekvensbedömningar och sociala påverkansanalyser identifieras potentiella negativa effekter, och Catena samarbetar med kommunen och andra berörda aktörer för att säkerställa att lämpliga skydds- och kompensationsåtgärder

Detaljplaneprocessen





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Samhällsansvar

vidtas. Bolaget utvärderar gottgörelsen genom att följa upp utfallet i samrådsprocesserna och de ändringar som görs i planförslag och projektdesign.

Det huvudsakliga forumet för att lämna kommentarer är detaljplaneprocessens samråds- och granskningskedan. Här ges samhällen, intresseorganisationer och privatpersoner möjlighet att lämna synpunkter som dokumenteras, utreds och kan leda till ändringar i planförslaget.

81 År 2023 genomfördes för första gången en kundundersökning med hjälp av Fastighetsbarometern. Modellen analyserar tio områden som i hög grad påverkar nöjdhet och kundbeteendet. För 2025 klättrar Catena +5 i NKI-trappan och landar på 81, och får pris för att vara bäst inom lager och industri.

**FASTIGHETS
BAROMETERN**
By CFI Group

Åtgärder och strategier för berörda samhällen

Catena arbetar med en rad åtgärder för att hantera den påverkan som verksamheten har på berörda samhällen. Dialog och samråd genom detaljplaneprocessen är en viktig del vid nybyggnation och markexploatering för att skapa acceptans i lokalsamhällen. Kompen-

sation och gottgörelse som förändringar i projektdesign och återställning av naturmiljöer genomförs i samråd med kommuner och berörda aktörer.

Catena deltar även aktivt i en rad bransch- och samhällsengagemang på de platser vi är verksamma, i syfte att driva hållbar samhällsutveckling. Att vara engagerade lokalt ser vi som en stor fördel då vi skapar möjligheter att utbyta viktiga erfarenheter och lärdomar som sedan kan nyttjas i alla delar av organisationen.

Nedan är ett urval av de olika samhällsengagemang Catena är medlem i:

- Helsingborgs klimatavtal
- LFM30
- CC-build
- ReBygg
- Business & Biodiversity
- Bee-Go: Biodiversity and Ecosystem Services in the Gothenburg Region
- Handslaget för biologisk mångfald

Genom olika samarbeten utvecklas lösningar för klimatanpassning, resurseffektivt byggande och biologisk mångfald som kan bidra till att minska verksamhetens långsiktiga risker på samhälle och miljö. Catena medverkar också i mötesplatser såsom Almedalen, där vi 2025 bjöd in till ett seminarium för att diskutera hur fastighetsbolag kan ta större ansvar för biologisk mångfald i sina bestånd.

Vid vårt årliga event Logistiktrender samlar vi branschens aktörer för diskussion och lärande om logistikens framtid. Årets tema var *Bortom horisonterna*. Eventet är ett mycket uppskattat tillfälle att omvärldsbevaka och djupdyka i

Mål och ambitioner

Utöva positivt inflytande genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen

relevanta frågeställningar kopplade till logistik. Det skapar också möjligheter till att träffa våra kunder, potentiella kunder och andra intressenter inom logistikbranschen.

Sponsorskap och partnerskap är andra viktiga strategier för att stödja både lokala och nationella samhällsinitiativ. Under 2025 inledde Catena ett partnerskap med barnrättsorganisationen Maskrosbarn, som stöttar barn och unga som lever i svåra hemförhållanden. Organisationen arbetar för att ge barnen trygghet, stöd och verktyg för att hantera sin vardag och skapa en ljusare framtid. Under året har Catena även bidragit med insatser i samband med student- och julfirande som Maskrosbarn arrangerar för ungdomar som av olika skäl inte har möjlighet att fira i sin hemmiljö.

Våra 10 största sponsorsarbeten 2025

- Rögle BK
- Maskrosbarn
- Grunden BOIS
- Helsingborgs Citysamverkan
- Team BRA för Cancerfonden
- Barncancerfonden
- Olympic Viking HK
- Engelholm Volley
- Tågarps AIK
- Nyköpings Boll- och Idrottsällskap

Vi har också valt att ge en gåva till Barncancerfonden för varje svar vi fått i årets kundundersökning, sammantaget resulterade det i att Barncancerfonden blev en av årets största mottagare av sponsormedel från Catena. Samarbeten med föreningslivet, bland annat Rögle BK som är ett av Catenas mer omfattande sponsorsarbeten, är ett annat exempel på sponsring som stärker social hållbarhet och dessutom bidrar till fysisk hälsa - inte minst bland barn och ungdomar.

Mål för hur negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

I dagsläget har Catena inga specifika målsättningar kopplat till berörda samhällen. Vi ser över möjligheten att målsätta åtgärder och strategier för att löpande kunna följa upp våra insatser relaterade till berörda samhällen.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande

Ett ansvarsfullt agerande och en stark företagskultur är grundläggande för Catenas långsiktiga affärsmodell och förtroendet hos våra intressenter. Genom tydliga styrdokument och höga etiska krav på medarbetare och leverantörer arbetar Catena systematiskt mot att förebygga oetiska beteenden och säkerställa lagefterlevnad.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
God företagskultur	Påverkan (+)
Skydd för visselblåsare	Påverkan (-)
Korruption och mutor	Påverkan (-)

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Inom den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses korruption vara både omfattande och utbredd. Som ett ledande logistikfastighetsbolag på den skandinaviska marknaden är det därför viktigt att Catena har en arbetsstruktur som motverkar risken för korruption och andra oetiska förehavanden. Efterlevnad av tillämplig lagstiftning och Catenas policyer och riktlinjer bidrar till att minska risker relaterat till bland annat korruption, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter, datasäkerhet och konkurrens.

Catena har identifierat väsentlig påverkan relaterat till ansvarsfullt företagande kopplat till företagskultur som både bedöms ha en potentiell positiv påverkan genom främjande av goda företagsvärderingar och -kultur samtidigt som det är en potentiell risk om inte medarbetare eller partners efterlever de styrdokument som finns. Även skydd för visselblåsare bedöms ha en potentiell negativ påverkan om inte visselblåsarens anonymitet och integritet kan säkerställas och skyddas.

Därutöver har korruption och mutor bedömts ha en potentiell negativ påverkan vid förekomst samt anses vara en risk som kan leda till merkostnader, böter och/eller skadat rykte.

Förvaltnings-, tillsyns- och ledningsorganens ansvar

För mer information om styrelsen och koncernledningens ansvarsområden, se sidan 39.

Policyer för ansvarsfullt företagande

Catenas uppförandekod sätter grunden för hur medarbetarna ska integrera bolagets värderingar med hur de förväntas uppträda och agera i det dagliga arbetet. Uppförandekoden beslutas och antas av styrelsen. Uppförandekoden ska följas i hela organisationen, varhelst den verkar och bedriver verksamhet. Den klargör bland annat Catenas regler och riktlinjer gällande antikorruption, representation och gåvor. För nya medarbetare är utbildning om antikorruption och vår uppförandekod en obligatorisk del av onboardingprocessen. Tillsammans med visselblåspolicy, personal-

Viktigt engagemang för allas rätt till en trygg barndom

**MASKROS
BARN**

Under 2025 initierade Catena ett partnerskap med barnrättsorganisationen Maskrosbarn som arbetar med att förbättra levnadsvillkoren för barn i Sverige med föräldrar som har ett missbruk, en psykisk sjukdom eller som utsätter dem för våld. Maskrosbarn ger dessa barn och ungdomar trygghet, stöd och verktyg för att hantera sin vardag, bland annat genom ungdomsgårdar, digitala stöd, coachprogram och föreläsningar.

Förutom att sponsra verksamheten har Catena även bidragit med konkreta insatser av engagerade medarbetare som bakat till organisationens studentfiranden och ordnat julklappsinslagning till barn och ungdomar som firar julafton på Maskrosbarns ungdomsgårdar i Stockholm, Göteborg och Malmö.





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande

Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Bolagsstyrning

handbok och arbetsmiljöhandbok beskriver uppförandekoden hur medarbetare ska agera med gott omdöme.

Catena följer "Kod mot korruption i arbetslivet" som ges ut av Institutet mot mutor (IMM). Uppförandekoden styr arbetet för att motverka korruption med tydliga riktlinjer för hur medarbetare på Catena förväntas agera i samarbeten med varandra, med våra kunder, i samhället och med övriga intressenter. God etik, hög integritet och god affärsmoral är utgångspunkter.

Hantering av förbindelser med leverantörer

Det finns ett starkt engagemang inom Catena för att driva på utvecklingen för ett mer hållbart logistiskt nätverk och ta ett långsiktigt miljö- och samhällsansvar. Catena har ett ansvar att välja de leverantörer som kan garantera att ingen som är inblandad i våra processer skadas eller förnekas rätten till sina mänskliga rättigheter.

Att våra leverantörer delar Catenas perspektiv och att policyer och rutiner efterlevs är en förutsättning. Utgångspunkten är alltid vår värdegrund och vår uppförandekod - de ger vägledning kring hur vi ska agera i vardagen och hur vi ska interagera med våra kunder, leverantörer och andra intressenter. Catenas interna hållbarhetsprogram beskriver hur vi arbetar med leverantörsbedömningar i nybyggnadsprojekt.

Catena arbetar med ett stort antal leverantörer och det är viktigt att relationen med

dessa hanteras ansvarsfullt. Om Catena samarbetar med leverantörer som inte erbjuder sina anställda schyssta villkor finns det risk att Catenas verksamhet indirekt bidrar till negativ påverkan i värdekedjan. För att stärka insynen hos Catenas leverantörer är leverantörsbedömningar ett viktigt verktyg för att säkerställa att dessa lever upp till våra krav. Innan leverantörer godkänns ska de skriva under vår Uppförandekod för leverantörer, Hållbarhetspolicy, delar av Catenas uppförandekod samt egendecklaration (för bolag med fler än 20 anställda).

Under 2025 etablerades en process för leverantörsgranskning, inkluderande platskontroller och alkohol- och drogtestar, i Catenas nybyggnadsprojekt. Arbetet är dels en viktig del i att säkerställa en säker arbetsmiljö för de som arbetar på platsen, dels är det ett viktigt underlag för Catenas fortsatta arbete med tillbörlig aktsamhet och hanteringen av leverantörsförbindelser.

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Under året har samtliga medarbetare signerat bolagets uppförandekod och tagit del av riktlinjer för hur medarbetare på Catena ska agera med gott omdöme i olika situationer.

Fall av korruption eller mutor

Catena har inte haft några fall av korruption eller mutor under 2025.

Mål och ambitioner

Hålla god standard för att förhindra korruption eller snedvriden konkurrens

Utfall		
0	0	0
Korruptionsärenden	Anmälningar i visselblåsarfunktionen	Rättsfall eller böter

Insekts hotell på Logistikposition Landvetter





INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande

Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Bolagsstyrning

Ekonomisk utveckling och skatt

Hantering av skattefrågor är en viktig del av Catenas samhällsansvar och bidrar till att skapa långsiktigt värde för både samhället och bolagets intressenter. Genom transparent och etisk skattepraxis säkerställer Catena efterlevnad av gällande regelverk.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Skattefrågor	Risk

Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter

Catena ser skattefrågor som en väsentlig fråga och central del av vårt samhällsansvar och i vårt åtagande att växa på ett ansvarsfullt, hållbart och socialt inkluderande sätt. Skatter hanteras vid alla tillfällen utifrån gällande lagstiftning och på ett sätt som balanserar aktieägarintresset med samhällsintresset. Catena strävar efter ökad skattetransparens och arbetar kontinuerligt för att bidra till en hållbar ekonomisk utveckling i de regioner där vi är verksamma. En bristande hantering av skattefrågor riskerar att leda till sanktioner i form av böter och skadat rykte.

Policyer för ekonomisk utveckling och skatt

Catena ska alltid verka etiskt, legalt och affärsmässigt i sin skattehantering. Skattepolicyen fastställs årligen av bolagets styrelse och VD är ytterst ansvarig för att skattepolicyen följs. Skattepolicyen finns i sin helhet på Catenas webbplats och innebär bland annat:

- Catena ska eftersträva att rätt skatt betalas i de länder där verksamhet bedrivs. Skatten ska kontrolleras, redovisas och betalas korrekt.

- Catena håller sig à jour och bevakar förändringar i lagar och rättspraxis för att hantera skatt enligt gällande lagar.
- Catena förvärvar inte verksamheter för att få skattemässiga fördelar. Vid förvärv följs lagar och regler.
- Catenas verksamhet kan generera olika slags skatter, exempelvis inkomstskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt, energiskatt, sociala avgifter och löneskatt.

Mål och mått för ekonomisk utveckling och skatt

Catenas affärsmodell om långsiktiga och hållbara logistiklösningar ska skapa värde för aktieägare och övriga intressenter. Skattepolicyen är kopplad till bolagets övergripande hållbarhetsmål och skattehantering ska bidra positivt till de samhällen där vi verkar. Aggressiv skatteplanering kan skada Catenas varumärke och relationer med våra intressenter och ska inte ligga till grund för vårt agerande.
Väsentliga affärstransaktioner granskas alltid ur ett skatteperspektiv. För en säker hantering finns definierade roller uppsatta i

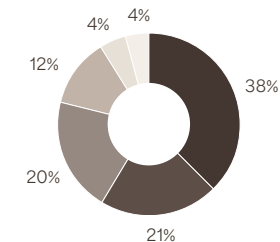
bolaget med ansvar för skattehantering. Catena strävar efter att alltid ha en öppen dialog med skattemyndigheter.

För att kvantifiera bolagets direkta påverkan på våra intressenter utgår vi ifrån hur våra intäkter har fördelats mellan olika intressentgrupper, medarbetare, leverantörer samt samhället, genom skattebetalningar. Catena upprättar också land för land-rapportering för de länder där Catena har verksamhet.

Catenas verksamhet innebär att ett antal olika områden beskattas. Förändringar i lagstiftningen kan innebära att Catenas skatte-situation påverkas.

Skatt - uppdelning per land	2025, Mkr	Sverige	Danmark
Antal anställda		72	1
Tillgångar exkl. likvida medel		37 736	8 618
Intäkter		2 175	476
Varav intäkter från försäljning till tredje part		2 175	476
Varav intäkter från koncern-interna transaktioner med andra jurisdiktioner		-	-
Resultat före skatt		1 600	467
Betald skatt		-17	-39
Uppskjuten skatt		-299	-68
Årets resultat		1 284	360

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, Mkr



- Behållit ekonomiskt värde, 1 011
- Räntekostnader, 563
- Utdelning till aktieägare, 543
- Rörelsekostnader, 330
- Skatter, 129
- Personalkostnader, 107

Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2025 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt distribuerat ekonomiskt värde uppgår till 1 672 Mkr.

Sammanfattning av skatt som betalas, Mkr

	2025	2024
Inkomstskatt	56	53
Fastighetsskatt	73	46
Mervärdesskatt	333	-121
Stämpelskatt	0	8
Energiskatt	15	15
Sociala avgifter och löneskatt	23	22
Summa betald skatt	500	7



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten

EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

Hållbarhetsnoter

Catenas hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med GRI-standard och utgör bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport för kalenderåret 2025. Rapporten omfattar Catena AB och samtliga helägda dotterbolag, har översiktligt granskats av våra revisorer och kompletteras av hållbarhetsnoter. Catena redovisar även enligt EPRA:s Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR).

Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten

Redovisningsprinciper är ett verktyg för Catena att säkerställa kvalitet gällande den information som redovisas. Kvalitativ information tillåter läsaren att dra grundade slutsatser kring bolagets påverkan och dess bidrag till hållbar utveckling. Genom att följa GRI:s riktlinjer och principer för hållbarhetsredovisning försäkras vi oss om att vår rapportering är trovärdig, transparent, heltäckande och tydlig. Hållbarhetsupplysningar lämnas för Catenas väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån GRI-standarderna och EPRA:s sBPR Performance Measures. Läs mer på sidorna 47-78.

För att säkerställa att Catena redovisar med högsta möjliga precision gällande kvantitativ och kvalitativ data redogörs alltid för de antaganden görs, både i text och tabeller. I Catenas redovisning enligt GHG-protokollet inkluderas omräkningsfaktorer och källor till emissionsfaktorer, ett led i att redovisa med transparens.

En stor del av vårt hållbarhetsarbete handlar om att redovisa data i olika processer för att över tid kunna visa på dels en positiv förflyttning, dels att vi minskar vår klimatpåverkan genom våra åtaganden, och att vi därmed stadigt jobbar mot våra hållbarhetsmål. Att redovisa sanningsenligt och balanserat är en förutsättning för att intressenter ska kunna skapa en rättvis bild av Catenas åtaganden och påverkan på klimatet.

Catena redogör för samtliga hållbarhetsaktiviteter som genomförts under året. Klimatpåverkan i byggprojekt följs upp under kapitlet om Miljöansvar.

Catenas hållbarhetsrapport publiceras tillsammans med årsredovisningen under årets första kvartal. Catena rapporterar även hållbarhetsdata löpande under året i bolagets delårsrapporter.

På Catena arbetar vi med internkontroll av hållbarhetsdata - dels för att förbereda oss för kommande lagkrav, dels för att nå kravet gällande GRI:s redovisningsprincip om verifierbarhet. Catenas hållbarhetsrapport granskas av tredje part (våra hållbarhetsrevisorer), som i sin tur skriver ett bestyrkande, se sidan 94.

För att redovisa i enlighet med GRI 2021 standarden följer Catena GRI:s åtta rapporteringsprinciper om precision, balans, tydlighet, jämförbarhet, fullständighet, hållbarhetssammanhang, tid och verifierbarhet.

Samtliga hållbarhetsfrågor som Catena bedömt som väsentliga har en positiv eller negativ påverkan, antingen potentiell eller faktisk, kortsiktig eller långsiktig. Under hösten 2023 påbörjades arbetet med att ta fram en dubbel väsentlighetsanalys i linje med CSRD och ESRS. Analysen slutfördes 2024 och ligger till grund för 2025 års hållbarhetsrapportering. De frågor som har bedömts som väsentliga har utvärderats enligt GRI:s rekommenderade process och metod. För mer information om

bedömning av påverkan, risker och möjligheter, se sidorna 44-45.

Bakgrundsdata och kompletterande indikatorer

Nedan redogör vi för metoder och antaganden samt omvandlingsfaktorer som används för att ta fram Catenas EPRA-nyckeltal samt GRI-indikatorer.

Sedan 2024 redovisar Catena energianvändning för en genomsnittsarea, bland annat på grund av stora förvärv som sker under året. Genomsnittsarea används också för räkenskapsåret 2025. Den beräknas med hjälp av ett medelvärde för Catenas totala uthyrningsbara yta för att skapa en så rättvis bild av energianvändningen som möjligt.

Catena redovisar all energianvändning i antingen MWh eller kWh. Sedan 2024 redovisar Catena också på både normalårskorrigerad och faktisk energiförbrukning. Rapporterad energiförbrukning är normalårskorrigerad om inte annat anges.

Catena äger huvudsakligen fastigheter i Sverige och i begränsad omfattning i Danmark. Hållbarhetsrelaterad statistik redovisas inte geografiskt uppdelad. Klimatpåverkan kan dock variera mellan olika geografiska lägen beroende på lokala förutsättningar, som energimix hos fjärrvärmeleverantörer, vilket beaktas i bolagets beräkningar av klimatpåverkan.

Under 2025 är den största förändringen

i rapporteringen enligt GHG-protokollet en uppdatering av genomsnittlig klimatpåverkan för nordisk energimix, som justerats från 90 g CO₂e/kWh till 59 g CO₂e/kWh, enligt rapporten Emissionsfaktor för Nordisk elmix år 2021-2023, Svenska Miljöinstitutet (IVL) (2025). Uppdateringen får en påverkan på utsläpp kopplade till elanvändning i Scope 2 och 3.

Catena beräknar utsläpp i CO₂e genom att använda emissionsfaktorer som redan inkluderar samtliga relevanta växthusgaser, det vill säga CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆ och NF₃. Det innebär att Global Warming Potential (GWP) har tillämpats via källorna. Catena genomför inga egna omräkningar och tillämpar därför inget separat internt GWP-värde.

Att kunna jämföra data, både historiskt och med andra bolag, eftersträvas alltid. För att över tid ha möjlighet att följa Catenas utveckling arbetar vi med mätetalet Like for like (LFL). Mätetalet används bland annat för att jämföra energianvändning per kvm, där samma ytor mäts över tid och jämförs för att kunna visa på en trend.

Catena redovisar för 2025 sitt arbete och påverkan avseende biologisk mångfald enligt den nya GRI-standarderna GRI 101: Biodiversity 2024, som ersätter den tidigare GRI 304: Biodiversity 2016. Den uppdaterade standarden, framtagen av Global Reporting Initiative, syftar till att förbättra transparens och ge en helhetsbild över bolags påverkan på biologisk



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten

EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

mångfald genom hela värdekedjan och i lokala kontexter.

Fastighetsägarnas gränsvärden gällande topp-15 respektive topp-30 procent energieffektiva fastigheter

Den 14 december 2022 publicerade Fastighetsägarna en uppdatering av gränsvärden för primärenergital (PET). Dessa utgör de nationella gränsvärden som fastighetssektorn i Sverige redovisar mot för att redovisa linjering

mot taxonomin, med andra ord definitionerna för topp-15 och topp-30 i Sverige.

Fastighetsägarnas gränsvärden bygger på framtagna värden per typ av byggnader och följer denna ekvation. Inga uppdateringar har skett sedan dess och samma gränsvärden gäller även för 2025.

Tolkning av EU:s taxonomiförordning 2026/73

Catena redovisar på aktivitet 7.1 i Uppförande av nya byggnader vid initierande av nybygg-

nation. Catena ser det inte som troligt att byggherrar kommer kravställa de krav som 7.1 innebär kopplat till begränsning av klimatförändringar. För att accelerera omställningen mot ett mer resurseffektivt samhälle måste alltså den part som är beställare och betalare av tjänsten ställa kraven - annars ser vi inte att en faktisk förflyttning kommer ske. Vidare tolkar vi att mark med översiktsplan också kommer att detaljplaneläggas och därmed vara förenlig med EU-taxonomin.

$$EP_{pet} = \frac{\sum_{i=1}^6 \left(\frac{E_{uppv,i}}{F_{geo}} + E_{kyl,i} + E_{tvv,i} + E_{f,i} \right) \times VFi}{A_{temp}}$$

EPpet är byggnadens primärenergital, kWh/m² och år

Euppv är energi för uppvärmning, kWh/år

Fgeo är geografisk justeringsfaktor

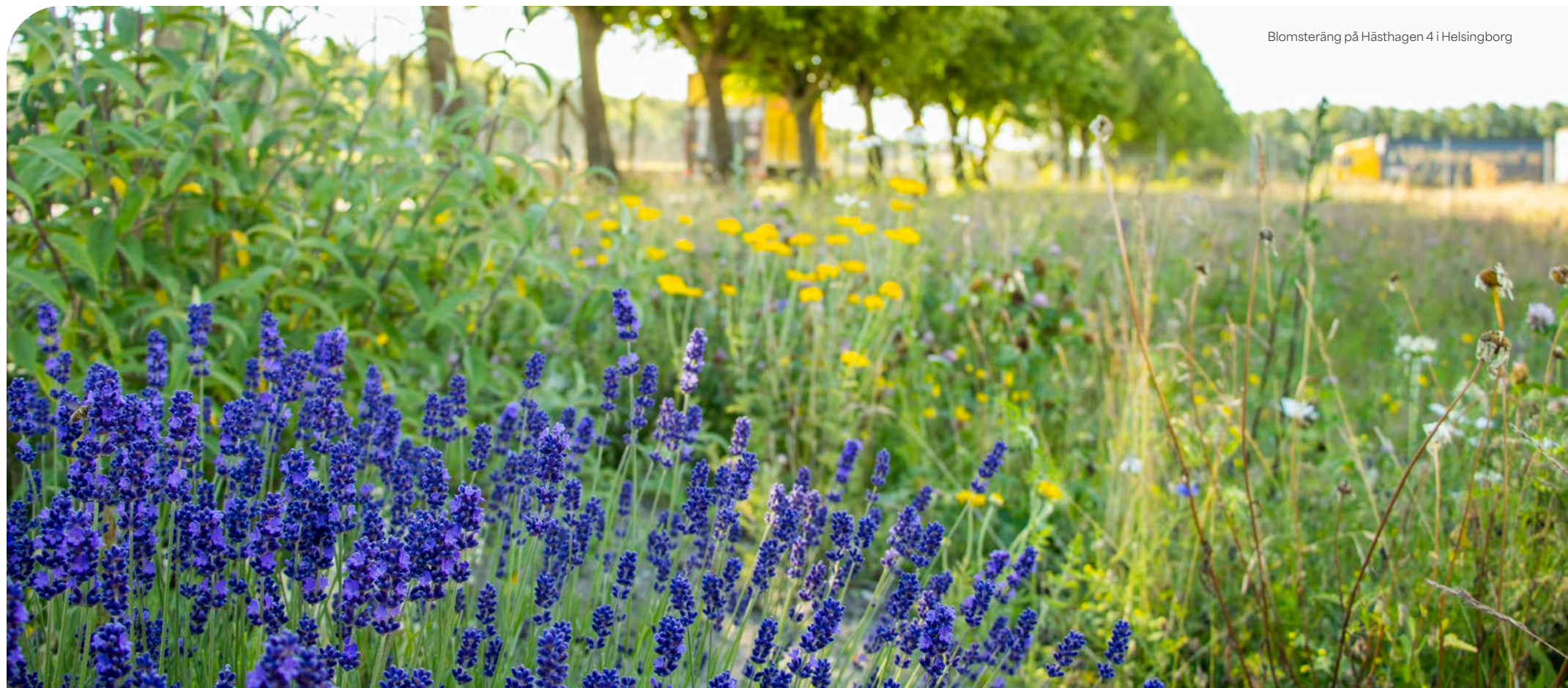
Ekyl är energi till komfortkyla, kWh/år

Etvv är energi till tappvarmvatten, kWh/år

Ef är energi till fastighetsel, kWh/år

VFi är viktningfaktor per energibärare,

Atemp är byggnadens tempererade area, m²



Blomsteräng på Hästhagen 4 i Helsingborg



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

EPRA-noter

Elanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd		
EPRA-code	Enhet		2025	2024	2017 (basår)	2025	2024	Förändring,%
Elec-Abs	MWh	Inköpt hyresvärd	34 517	34 261	40 249	31 667	33 125	-4
Elec-Lfl		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
		Inköpt hyresgäst	138 068	137 044	63 870	126 668	132 499	-4
		Egenproducerad hyresvärd	8 760	6 940	-	8 760	6 939	26
		Egenproducerad hyresgäst	5 171	373	-	5 171	373	1288
		Total elanvändning	186 516	178 617	104 119	172 265	172 936	0
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	<i>83</i>	<i>84</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
kWh/kvm	Intensitet		61	66	79	65	65	0
kvm		LOA som avser elanvändning	3 080 827	2 721 415	1 322 819	2 646 122	2 646 122	0
%		Andel datatäckning	100	100	80	100	100	

Tabellen visar elförbrukning på Catenas helägda fastigheter fördelat på inköpta och egenproducerade källor. All nyttjad energi kommer från lokala solcellsanläggningar och har förbrukats i Catenas fastigheter. All el som Catena köper in är 100 procent förnybar via Vattenfall. För total producerad energi se sidan 53. Vi kan inte se andel undermått i Mestro och har därför inte jämförelsetal.

Fjärrvärmeanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd		
EPRA-code	Enhet		2025	2024	2017 (basår)	2025	2024	Förändring,%
DH&C-Abs	MWh	Inköpt hyresvärd	3 981	4 411	27 430	3 663		-12
DH&C-LfL		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
		Inköpt hyresgäst	44 572	49 378	18 575	41 011		-12
		Total fjärrvärmeanvändning (normalårskorrigerad)	48 553	53 788	46 187	44 675		-12
		<i>Total fjärrvärmeanvändning (faktisk)</i>	<i>42 664</i>	<i>52 730</i>	<i>-</i>			
%		<i>Andel förnyelsebar</i>	<i>98</i>	<i>98</i>	<i>N/D</i>	<i>98</i>	<i>98</i>	<i>0</i>
kWh/kvm	Intensitet		29	27	42	24	27	-12
kvm		LOA som avser fjärrvärmeanvändning	1 678 976	1 995 574	1 103 467	1 851 091	1 851 091	0
%		Andel datatäckning	100	100	66	100	100	

Tabellen visar fjärrvärmeförbrukning på Catenas fastigheter. Siffrorna är normalårskorrigerade enligt Mestros graddagar. Andelen varav undermått till HG kan vi inte se i Mestro och därför har vi inga jämförelsetal. Catena redovisar faktisk energiförbrukning sedan 2024. Övriga siffror är normalårskorrigerade om inte annat anges.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

Bränsleanvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd		
			2025	2024	2017 (basår)	2025	2024	Förändring,%
Fuels-Abs	MWh	Inköpt hyresvärd	5 108	5 385	6 241	4 743	4 758	0
Fuels-LfL		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
		Inköpt hyresgäst	0	0	301	0	0	
		Total bränsleanvändning	5 108	5 385	6 542	4 743	4 758	0
	%	<i>Andel förnyelsebar</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
	kWh/kvm	Intensitet	42	32	57	39	39	0
	kvm	LOA som avser bränsleanvändning	120 873	167 994	115 458	120 873	120 873	0
	%	Andel datatäckning	100	100	100	100	100	

Tabellen visar bränsleförbrukning i Catenas fastigheter. Det är framförallt de danska fastigheterna som fortfarande har naturgas för uppvärmning.

Total energianvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd		
			2025	2024	2017 (basår)	2025	2024	Förändring,%
Energy-Int	MWh	Inköpt/producerad av hyresvärd	47 787	45 716	73 920	48 833	48 983	0
		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
		Inköpt/producerad av hyresgäst	193 255	191 746	82 928	172 850	179 454	-4
		Total energianvändning (normalårskorrigerad)	241 042	237 462	156 848	221 683	228 437	-3
		<i>Total energianvändning (faktisk)</i>	<i>235 153</i>	<i>231 764</i>	<i>-</i>			
	kWh/kvm	Intensitet	78	87	122	84	86	-3
	kvm	LOA som avser total energianvändning	3 080 827	2 721 415	1 281 546	2 646 122	2 646 122	0
	%	Andel datatäckning	100	100	77	100	100	

Tabellen visar energiintensiteten i Catenas fastigheter. Catena redovisar faktisk energiförbrukning sedan 2024. Övriga siffror är normalårskorrigerade om inte annat anges.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

Växthusgasutsläpp							
EPRA-code	Enhet	Scope	Utsläppskälla	2025	2024	2018 (basår)	Förändring 2018-2025, %
GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs GHG-Int	ton CO ₂ e	Scope 1	Sprinklersystem	38	29	1195	-93
			Naturgas uppvärmning	80	85		
		Scope 2	El (market-based)	0	0	0	-31
			El (location-based)	1588	3 083	895	77
			Fjärrvärme	217	199	1163	-81
			Total Scope 1+2 (market-based)	335	313	2 358	-86
			Total Scope 1+2 (location-based)	1923	3 396	3 253	-41
	kg CO ₂ e/ kvm		GHG intensitet (Scope 1+2,market-based)	0,11	0,11	1,57	-93
	kg CO ₂ e/ kvm		GHG intensitet (Scope 1+2 location based)	0,62	1,25	2,16	-71
	kvm		LOA som avser växthusgasutsläpp	3 080 827	2 721 415	1 505 297	
	%		Andel datatäckning	100	100	84	

Tabellen visar direkta och indirekta (Scope 1 och 2) växthusgasutsläpp samt intensiteten som uppstår i samband med fastigheternas energiförbrukning. Övriga växthusgasutsläpp, inklusive Scope 3 redovisas på sidan 54 med källor till omräkningsfaktorerna. Under 2025 uppdaterades emissionsfaktorn för Nordisk elmix från 90 g CO₂e/kWh till 59 g CO₂e/kWh, vilket får en väsentlig påverkan på utsläpp från elanvändning i Scope 2.

Vattenanvändning							
EPRA-code	Enhet		Totalt		Jämförbart bestånd		Förändring, %
			2025	2024	2025	2024	
Water-Abs Water-LfL Water-Int	m ³	Inköpt av hyresvärd	102 542	99 716	156 189	147 035	6
		Inköpt hyresgäst	153 814	149 575	104 126	98 023	6
		Total vattenanvändning	256 356	249 291	260 315	245 059	6
	l/kvm	Intensitet	104	115	110	104	6
	kvm	LOA som avser vattenanvändning	2 469 522	2 171 012	2 360 942	2 360 942	0
	%	Andel datatäckning	79	74	76	87	

Tabellen visar vattenförbrukning i Catenas fastigheter. All förbrukning av vatten är inköpt via kommunala vattenleverantörer.

Obligatorisk miljöcertifiering										
EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå								
			Totalt certifierade	EPC A	B	C	D	E	F	G
Cert-Tot	kvm	Energideklaration (EPC)	3 098 560	1 632 321	537 956	396 160	323 687	117 886	36 104	54 446
		% av total yta	98	52	17	13	10	4	1	2

Energideklarationer ska genomföras på de fastigheter som har varit i drift i mer än 1 år. Energiberäkningar i nybyggnadsprojekt inkluderas fram till att energideklaration tas fram. För uppdelning av det svenska och danska beståndet, se sidan 53.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

Avfall		Totalt		Jämförbart bestånd		Förändring, %	
EPRA-code	Enhet	2025	2024	2018 (basår)	2025		2024
Waste-Abs	ton	7	11	1	0	2	-91
Waste-LfL	ton	0	6	1	0	0	
	%	0	55	100	0	0	
	ton	172	212	248	131	131	0
	ton	68	71	23	56	48	16
	%	39	33	9	43	37	
	ton	16	79	114	15	43	-66
	%	9	37	46	11	33	
	ton	0	0	11	0	0	0
	%	0	0	4	0	0	
	ton	89	62	6	61	40	52
	%	52	29	2	46	30	
	ton	0	0	124	0	0	0
	%	0	0	50	0	0	
	ton	179	223	249	131	133	-1
	LOA som avser avfallsrapportering	538 782	629 552	481 556	382 165	382 165	0
	Andel datatäckning	17	23	27	12	14	

Tabellen visar mängder av avfall i de fastigheter där Catena anlitar avfallsbolag och där avfallsbolagen kan leverera behandla- de vikt mängder till Catena. Få avfallsbolag har statistik tillgänglig och därför anses underlaget vara begränsat.

Frivillig miljöcertifiering

EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå	2025	2024	2023
Cert-Tot	kvm	Certifierad enligt BREEAM-SE eller BREEAM In-Use	1536 153	901 923	426 389
	% av total yta		49	31	19
	kvm	Certifierad enligt Miljöbyggnad Silver eller Miljöbyggnad iDrift	452 006	451 592	457 113
	% av total yta		14	15	20
	kvm	Certifierad enligt DGNB	315 284	-	-
	% av total yta		10		
	kvm	Totalt certifierade	2 303 443	1 353 515	883 502
	% av total yta		73	46	39
	Antal byggnader		115	83	52

Tabellen visar antal byggnader som är miljöcertifierade samt certifierad uthyrbar area. Under året certifierades den danska byggnaden Mossvej 27-29 enligt det tyska certifieringssystemet DGNB. DGNB-certifieringen motsvarar BREEAM-certifieringens syfte men har en annan metodik och ett mer uttalat livscykelperspektiv.

Catenas huvudkontor

EPRA-code	Enhet		2025	2024	Förändring 2024-2025, %
Elec-Abs, Lfl	MWh	Total elanvändning	64	62	3
DH&C-Abs, Lfl		Total fjärrvärmearvändning	108	87	24
Fuel-Abs, Lfl		Total bränsleanvändning	0	0	
Energy-Int	kWh/kvm	Intensitet	172	150	15
GHG-Dir-Abs	ton CO ₂	Scope 1	0	0	
GHG-Indir-Abs		Scope 2 (market based)	0	0	
GHG-Int	kg CO ₂ e/kvm	Intensitet	-	-	
Water-Abs, Lfl	m ³	Total vattenanvändning	244	201	21
Water-Int	l/kvm	Intensitet	245	202	21
Waste-ABS, Lfl	ton	Total (icke-farligt, till återvinning och förbränning)	35	35	0
	kvm	LOA	995	995	

Tabellen visar förbrukning på Catenas huvudkontor. Alla värden är uppskattade baserat på ytan vi tar i anspråk. Elavtalet står för förnybar energi genom Vattenfall. Under 2025 uppdaterades beräkningsmetoden för ett mer relevant utfall. Samma metod beräknas retroaktivt vilket får en påverkan på utfallet för 2024.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

EPRA sBPR: Performance Measures

Catena rapporterar bolagets hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s senaste rekommendationer; Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, tredje versionen från september 2017. Catena rapporterar hållbarhetsnyckeltal för samtliga 28 EPRA:s sBPR Performance Measures.

EPRA:s Rekommendationer

EPRA (European Public Real Estate Association) främjar, utvecklar och representerar den europeiska fastighetssektorn. Organisationen har tagit fram rekommendationer inom hållbarhetsområdet, så kallade Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) som består av indikatorer inom energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall samt sociala och ledningsindikatorer. Som EPRA-medlem tittar Catena på rekommendationerna och nyttjar indikatorerna för att visa utvecklingen av sitt hållbarhetsarbete i form av jämförbara siffror. För nyckeltalen som presenterades i årsredovisningen för 2020 tilldelades Catena utmärkelsen EPRA Silver och för årsredovisningen för 2021, 2022, 2023 och 2024 har Catena tilldelats EPRA Guld.

Organisationsgränser

Catena redovisar nyckeltal enligt Greenhouse Gas Protocol operational/financial control, det vill säga redovisad data avser samtliga Catenas helägda dotterföretag. Det är ingen skillnad mellan operational och financial control för Catena. Catena saknar förbrukningsdata för ett delägt bolag, detta bolag är inte relevant för EPRA-redovisning och ingår inte i total uthyrningsbar yta (LOA). Samtliga fastigheter som presenteras på sidorna 17–22 ingår i total uthyrningsbar yta, som för 2025 är 3 150 803 kvm.

Rapportering

Catena arbetar aktivt med att få tillgång till relevant mätdata på alla sina fastigheter. Detta är viktigt för att redovisa rätt data och skapa bra förutsättningar för en god och effektiv teknisk förvaltning. Idag har Catena tillgång till data för 100 procent av samtliga fastigheters energiförbrukning. Uthyrningsbar yta (LOA) och dess andel av Catenas total som ingår i mätningen på respektive indikator anges tillsammans med respektive nyckeltal i EPRA-tabellerna. Nyckeltalet jämförbart bestånd består av de fastigheter som vi har mätdata för både helår 2024 och 2025, viss avvikelse i yta beror på mindre tillbyggnader.

Uppskattning av hyresvärdens förbrukning

Redovisad data är uppmätt, säkerställd och inte uppskattad. Endast data för Catenas huvudkontor Vångagärdet 20 är uppskattad då Catena inte har undermätare på kontorsytan som är del av en större byggnad. För att få fram förbrukningssiffror har Catena tagit användning av respektive indikator för den del av fastigheten som hyser Catenas kontor (6 900 kvm) delat med totala ytan för att sedan multiplicera med kontorsytan (995 kvm). Kontorsytans användning ingår även i de siffror som redovisas för totalen.

Tredje parts granskning

Catenas hållbarhetsrapport, upprättad i enlighet med GRI-standard, är översiktligt granskad av KPMG i enlighet med ISAE 3000. I GRI-index på sidorna 86–93 markeras de indikatorer som har granskats av revisorer. Se bestyrkanderapport på sidan 94.

Avgränsning - rapportering av hyresvärd och hyresgästens förbrukning

Catena rapporterar statistik för el, värme, vatten och avfall där Catena står för abonnemanget. Catena rapporterar också förbrukning där kunden står för el, värme och vatten, då Catena inte bara vill påverka bolagets egen förbrukning, utan även hjälpa hyresgäster att effektivisera sin användning. Det är endast avseende avfall som Catena inte har statistik på alla sina kunders användning.

Normalisering

För 2025 redovisar Catena energianvändning för en genomsnittsarea för 2025, bland annat på grund av stora förvärv som skett under året. Den beräknas med hjälp av ett medelvärde för att skapa en så rättvis bild av energianvändningen som möjligt.

Catena använder graddagarna i Mestro (degreedays.net) för normalisering (normalårskorrigerig) av energi för uppvärmning.

Segmentanalys (geografi, byggnadstyp, osv.)

Catenas fastighetsinnehav består av logistikfastigheter samt några få kontorsbyggnader. Eftersom andelen kontor är låg och ofta är placerade i logistikfastigheterna har Catena inte delat upp siffrorna i olika byggnadstyper. Siffrorna fördelas inte heller geografiskt då Catenas fastigheter har liknande geografiska förutsättningar. Geografisk fördelning kan vara intressant mellan Sverige och Danmark gällande bland annat energiförbrukning, då delar av Catenas fastighetsbestånd i Danmark fortfarande värms upp med naturgas till skillnad mot de svenska fastigheterna. I dagsläget har vi dock ingen uppdelning mellan länder i rapporteringen.

Rapportering av egna kontor

Catena redovisar miljöindikatorer för sitt huvudkontor där cirka hälften av Catenas medarbetare arbetar. För resterande kontor finns inga exakta siffror och en rimlig uppskattning kan inte göras då de är mindre enheter.

Placering av EPRA Sustainability Performance i rapporten

Se Catenas EPRA-index på sidorna 69–71 och 81–84.

Förklaringar till utfall

Förklaring till utfall av de olika indikatorerna presenteras i tabelltexterna under respektive tabell på sidorna 69–71 och 81–84. Ytterligare information och aktiviteter finns på sidorna 47–61 och 67–78.

Rapporteringsperiod

Rapporteringen för respektive år som redovisas i EPRA-tabellen avser kalenderår, 1 januari till 31 december.

Väsentlighet

Catenas väsentlighetsanalys redovisas på sidorna 44–45.



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

GRI-index

Statement of use	Catena har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden [2025-01-01 till 2025-12-31]
GRI 1	GRI Standards 2021
Applicerbar GRI-sektor	Ännu ej publicerad. Catena utgår från tidigare utgivna frågestandarder från GRI

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
GRI 2: GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR 2021						X
1. Bolaget och dess rapportförfarande						X
2-1 Organisationsprofil						X
a. Bolagsnamn	100					X
b. Ägandeform	135					
c. Huvudkontorets placering	100					
d. Länder med verksamhet	4					
2-2 Organisationsenheter inkluderade i hållbarhetsrapporteringen						X
a. Organisationsenheter	24					X
b. Hållbarhetsmässiga och finansiella anspråk	25, 39, 79					
c. Konsolidering av information	79					
2-3 Rapportperiod, -cykel och kontaktppgifter						X
a. Rapportperiod	79					X
b. Rapportcykel	79					
c. Publikationsdatum	94					
d. Kontaktppgifter	38					
2-4 Väsentliga förändringar						X
a. Nya definitioner	38					X
2-5 Extern granskning						X
a. Externa deklARATIONER och principer	38					X
b. Extern granskning av hållbarhetsrapporten	94					
2. Ekonomiska aktiviteter och anställda						X
2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer						X
a. Bransch (och marknad)	41					X
b. Värdekedja	41					
c. Relevanta affärsrelationer	110					
d. Organisationsförändringar och förändringar i värdekedja	44					
2-7 Anställda						X
a. Anställda per kön och region	69	a, b	Uppdelning per region.	Med hänsyn till organisatio-		X
b. Anställda per anställningsform	69		Vi har bara en anställningsform.	nens storlek har vi valt att		
c. Metodologi och antaganden	69			inte redovisa uppdelat per		
d. Kontextuell datahantering	69			region.		
e. Väsentliga årsvariationer	69					
2-8 Icke-anställda						X
a. Icke-anställda	69					X
b. Metodologi och antaganden	69					
c. Väsentliga årsvariationer	69					



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
3. Styrning						X
2-9 Styrningsstruktur och styrelsens sammansättning						X
a. Styrningsstruktur	39, 134-136				Gov-Board	X
b. Styrningsansvar för hållbarhetsfrågor	39, 138					
c. Sammansättning av styrelse	140					
2-10 Tillsättning av styrelse						X
a. Tillsättning av styrelse	136				Gov-Select	X
b. Urvalskriterier för styrelsen	136					
2-11 Styrelseordförande						X
a. Styrelseordförandes operationella roll och ansvar	136-138				Gov-Col	X
b. Hantering av intressekonflikter	136-137					
2-12 Styrelsens ansvar och inflytande						X
a. Styrelsens strategiska och taktiska roll	39, 136-138					X
b. Styrelsens strategiska och taktiska påverkan på hållbarhetsprocesser	39, 138					
c. Styrelsens uppföljningsarbete	39, 138					
2-13 Delegering av ansvar						X
a. Styrelsens delegering av hållbarhetsansvar	39, 138					X
b. Åtterrapporering	39, 138					
2-14 Styrelsens roll i hållbarhetsrapporteringen						X
a. Styrelsens roll och ansvar för hållbarhetsinformation	39, 138					X
b. Delegering av ansvar kopplat till hållbarhetsrapportering	39, 138					
2-15 Hantering av intressekonflikter						X
a. Styrelsens hantering av intressekonflikter	136-137				Gov-Col	X
b. Rapportering av intressekonflikter	136					
2-16 Kritiska angelägenheter						X
a. Kommunikation av kritiska angelägenheter till styrelsen	39, 139					X
b. Antal kritiska angelägenheter som rapporterades	139					
2-17 Kollektiv kunskap för hållbar utveckling						X
a. Kollektiv kunskap för hållbar utveckling	39, 138					X
2-18 Utvärdering av styrelsens arbete						X
a. Utvärderingsprocess	139					X
b. Utvärderingsförfarande	139					
c. Åtgärder i förhållande till utvärderingsprocessen	139					
2-19 Styrdokument för ersättning/Ersättningsriktlinjer/policy	Ersättningsriktlinjer*					X
a. Ersättningspolicy						X
b. Hållbarhetsviktning av ersättningspolicy						
2-20 Process för ersättningsbestämmelser						X
a. Process för ersättningsbestämmelser	Ersättningsriktlinjer, Ersättningsrapport					X
b. Intressenters deltagande i processen						
2-21 Årsersättningsförhållanden						X
a. Ersättningsförhållanden	105-106	a-c	Redovisar medellön och ersättning till VD.			X
b. Ersättningsutveckling						
c. Datahantering för årsersättningsförhållanden						



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
4. Strategi, styrdokument och processtyrning						X
2-22 VD-ord om bolagets hållbarhetsstrategi och utveckling						X
a. VD-ord	6-7					X
2-23 Värderingar, principer och styrande dokument						X
a. Värderingar, principer och uppförandekod	38-40					X
b. Åtagande gällande mänskliga rättigheter	38, 72					
c. Hänvisningar till styrdokument	38-39					
d. Beslutande nivå	39					
e. Policyåtaganden och omfattning	38-39					
f. Kommunikation av styrdokument	38-39					
2-24 Operationell styrning						X
a. Hantering av policy i egna och extern verksamhet	38-39, 51, 56, 59, 67, 72, 74, 76					X
2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan						X
a. Hantering av negativ påverkan	51, 55, 68, 72, 74	e	Saknas process för utvärdering av klagomålsprocessen.			X
b. Klagomålshantering	72					
c. Andra processer för att lindra negativ påverkan	139					
d. Intressenters deltagande i klagomålsprocessen	72					
e. Utvärdering av klagomålsprocessen	-					
2-26 Mekanismer för råd och delaktighet						X
a. Visselblåsarfunktion	72					X
2-27 Lag- och regelefterlevnad						X
a. Förbrytelser och regelöverträdelser	77	b, d	Catena har inte haft några väsentliga överträdelser.			X
b. Summering av de väsentliga överträdelsernas ekonomiska påverkan	-					
c. Väsentliga överträdelser	77					
d. Beslut om väsentliga överträdelser	-					
2-28 Medlemskap						X
a. Delaktighet i medlemskapsorganisationer	38, 75					X
5. Intressentdialog						X
2-29 Intressentdialog						X
a. Intressentkommunikation, intressentlista, identifiering av intressenter	43					X
2-30 Kollektivavtal						X
a. Antal anställda med kollektivavtal	70					X
b. Övriga anställda utan kollektivavtal	70					
GRI 3: VÄSENTLIGA ÄMNEN/ASPEKTER 2023						X
3. Hantering av väsentliga aspekter						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-1 Process för att besluta om väsentliga aspekter					X
a. Rapportens innehåll och ramar	44					X
b. Intressentdeltagande/Intressenter delaktiga i processen	44					
3-2 Väsentliga aspekter						X
a. Väsentliga aspekter	45					X
b. Förändringar i rapportering	45					
Antikorruption, regelefterlevnad och etik						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter					X
	76-77					



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1 Riskfyllda aktiviteter med hänseende till korruption					X
	a. Antal och andel ekonomiska aktiviteter i risk för korruptionsrelaterade ärenden	76-77 76-77				X
	b. Väsentliga korruptionsrisker					
	205-2 Kommunikation och utbildning för att motverka korruption/kopplad till antikorrupsionspolicy och processer					X
	a. Antal och andel från koncernledning som mottagit kommunikationsinsatser gällande korruption	77	c, d, e	Inga utbildningsinsatser kopplat till antikorrupsion har genomförts under 2025.		X
	b. Antal och andel medarbetare som mottagit kommunikationsinsatser gällande korruption, per region	77				
	c. Antal och andel externa samarbetspartner som deltagit i utbildnings- och kommunikationsinsatser gällande korruption	-				
	d. Antal och andel av koncernledningen som deltagit i utbildningsinsatser gällande korruption	-				
	e. Antal och andel av medarbetare som deltagit i utbildningsinsatser gällande korruption	-				
	205-3 Bekräftade korruptionsfall					X
	a. Bekräftade korruptionsfall och dess karaktär	77	b, c, d	Catena har inte haft några korruptionsfall.		X
	b. Bekräftade korruptionsfall som lett till repressalier för medarbetare	-				
	c. Bekräftade korruptionsfall som lett till avslutade samarbeten eller avtal	-				
	d. Legala påföljder för bekräftade fall	-				
	Materialval					X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	59				X
GRI 301: Materialval	301-1 Material använda i vikt eller volym	54				X
	a. Total vikt eller volym av material		a	Ingår i LCA vid nybyggnation. Redovisas som del i klimatpåverkan/kvm.		X
	301-2 Andel återbruk					X
	a. Andel återbrukat material	61				X
	Energi					X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	47				X
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning					X
	a. Total bränsleförbrukning från fossila källor, per bränsletyp	81-82		Försäljning av värme, kyla och gas. Vi säljer endast tillbaka elenergi från våra solpaneler.	Fuels-Abs, Fuels-Lfl DH&C-Abs, DH&C-Lfl Elec-Abs, Elec-Lfl	X
	b. Total bränsleförbrukning från fossilfria källor, per bränsletyp	81-82				
	c. Energikonsumtion per energislag	81-82				
	d. Energiförsäljning	81-82				
	e. Total energiförbrukning	88				
	f. Metodologi, beräkningar och antaganden	52, 81-82				
	g. Omvandlingsfaktor	54				
	302-2 Energikonsumtion utanför den egna organisationen					X
	a. Extern energikonsumtion	54, 81-82				X
	b. Metodologi, beräkningar och antaganden	52, 54				
	c. Omvandlingsfaktor	54				
	302-3 Energiintensitet					X
	a. Energiintensitet	53, 81-82			Energy-Int	X
	b. Beräkningens nämnare	53, 81-82				
	c. Inkluderade energislag	53, 81-82				
	d. Avgränsningar	53				



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
Vatten						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	-		Vatten bedöms vara ej väsentlig för Catenas verksamhet enligt uppdaterad DMA. Vi följer branschpraxis och redovisar enligt EPRA:s rekommendationer.		X
GRI 303: Vattenanvändning 2018	303-1 Vattenanvändning					X
	a. Total vattenförbrukning	83	b, c	Vatten bedöms vara ej väsentlig för Catenas verksamhet enligt uppdaterad DMA. Vi följer branschpraxis och redovisar enligt EPRA:s rekommendationer.	Water-Abs, Water-Lfi, Water-Int	X
	b. Vattenförbrukning i områden med vattenstress	-				
	c. Vattenlagring	-				
	d. Metodologi, beräkningar och antaganden	83				
Biodiversitet						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	55				X
GRI 101: Biodiversitet 2024	101-1 Policyer för att stoppa och vända förlusten av biologisk mångfald					X
	a. Policyer och åtaganden samt hur dessa är informerade av 2050-målen och målen i Kunming-Montreals globala ramverk för biologisk mångfald.	56				X
	b. Vilken utsträckning policyer och åtaganden gäller för bolagets aktiviteter och affärsrelationer.	55-56				
	c. Mål och delmål för att stoppa och vända förlusten av biologisk mångfald.	57				
	101-2 Hantering av påverkan på biologisk mångfald					X
	a. Hur bolaget tillämpar skadelindringshierarkin genom att beskriva åtgärder för att minimera negativ påverkan.	35, 56-57	e	Saknar information om detta i nuläget med aktuell beräkningsmetodik.		X
	b. Områden med de mest betydande effekterna på biologisk mångfald.	12, 56				
	c. Mål och geografisk plats för dessa områden.	12, 56				
	d. Vilka av dessa områden som har en förvaltningsplan och varför de andra saknar detta.	12				
	e. Hur bolaget förstärker synergier och minskar avvägningar mellan åtgärder som vidtas för att hantera biologisk mångfald.	-				
	f. Hur bolaget säkerställer att åtgärder maximerar positiva och minimerar negativa effekter för intressenter.	74				
	101-3 Tillgång och nyttodelning					X
	a. Efterlevnad av regler och åtgärder för fördelning av nytta.	-	a, b	Catenas verksamhet omfattar i nuläget inte dessa frågor.		
	b. Frivilliga åtgärder som vidtagits för att främja tillgång och nytta utöver rättsliga skyldigheter.	-				
	101-4 Identifiering av påverkan på biologisk mångfald					X
	a. Hur bolaget fastställer vilka anläggningar och produkter/tjänster i värdekedjan som har mest faktisk och potentiell påverkan på biologisk mångfald.	55-56				X
	101-5 Områden med påverkan på biologisk mångfald					X
	a. Storlek och läge på de områden med störst påverkan	12	b	Catena saknar i dagsläget data, framåtriktat undersöker vi möjligheter att kunna samlas in detta.		X
	b. För varje områden, ange avstånd till ekologiskt känsliga områden.	-				
	c. Redovisa de aktiviteter som äger rum i dessa områden.	55-56				
	d. Redovisa de produkter/tjänster i värdekedjan med störst påverkan på biologisk mångfald och de områden där förknippade aktiviteter äger rum.	55-56				



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
101-6 Direkta drivkrafter för förlust av biologisk mångfald						X
a. Storleken på de områden som redovisades under 101-5-a där aktiviteter leder till förändringar i markanvändning och storleken på mark som konverterats och typ av ekosystem före och efter omvandling.	12	b, c	Catena saknar i dagsläget data, framåtriktat undersöker vi möjligheter att kunna samla in detta.			X
b. Arter som skördas, mängd, typ och utrotningsrisk samt vattenuttag- och förbrukning.	-					
c. Mängd och typ av genererade föroreningar.	-					
d. Hur invasiva arter introduceras eller kan introduceras.	55					
e. Ovan information nedbrutet på land eller jurisdiktion där verksamhet finns.	58					
f. Standarder, metoder och antaganden som används	55-57					
101-7 Förändringar i den biologiska mångfaldens tillstånd						X
a. Hur ekosystem påverkats i de områden som redovisades under 101-5-a.	-		Catena saknar i dagsläget data, men det är en viktig fråga som vi framåtriktat undersöker och vill redovisa på.			X
b. Standarder, metoder och antaganden som används	-					
101-8 Ekosystemtjänster						X
a. Ekosystemtjänster och förmånstagare som påverkas av bolagets aktiviteter.	-		Catena saknar i dagsläget data, men det är en viktig fråga som vi framåtriktat undersöker och vill redovisa på.			
b. Hur dess påverkan eller kan påverkas av bolagets aktiviteter.	-					
Växthusgasutsläpp						
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	47				X
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta GHG-utsläpp, Scope 1	54, 83				X
	a. Utsläpp, Scope 1				GHG-Dir-Abs GHG-Int, Cert-Tot	X
	b. Utsläppsgaser					
	c. Biogena utsläpp					
	d. Basår					
	e. Emissionsfaktor					
	f. Konsolideringsmodell					
	g. Metodologi, beräkningar och antaganden					
	305-2 Indirekta GHG-utsläpp från köpt energi, Scope 2	54, 83				X
	a. Scope 2-utsläpp enligt location-based metoden				GHG-Indir-Abs	X
	b. Scope 2-utsläpp enligt market-based metoden					
	c. Utsläppsgaser					
	d. Basår					
	e. Emissionsfaktor					
	f. Konsolideringsmodell					
	g. Metodologi, beräkningar och antaganden					
	305-3 Övriga indirekta GHG-utsläpp, Scope 3	54				X
	a. Utsläpp, Scope 3					X
	b. Utsläppsgaser					
	c. Biogena utsläpp					
	d. Inkluderade utsläppskategorier					
	e. Basår					
	f. Emissionsfaktor					
	g. Metodologi, beräkningar och antaganden					
Utsläpp till vatten, luft och mark						
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	59				X
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	60-61, 84			Waste-Abs, Waste-Lfl	X
	306-3 Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	84				X



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
306-4 Avfall till återanvändning och återvinning	61, 84					X
306-5 Avfall till förbränning och deponering	84					X
Arbetsmiljö						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	67				X
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Personalomsättning	69			Emp-Turnover	X
	401-2 Förmåner för heltidsanställda som inte ges tillfälligt anställda eller deltidsanställda	67				X
	401-3 Föräldradedighet	71				X
GRI 404: Kompetensutveckling	404-1 Utbildningstimmar					X
	a. Antal utbildningstimmar, fördelat på kön och region	70			Emp-Training	X
	404-2 Kompetensutveckling					X
	a. Kompetensutvecklingsprogram	68				X
	b. Kompetensutvecklingsprogram för övergångsassistering	68				X
	404-3 Utvecklingssamtal					X
	a. Andel medarbetare som deltagit i utvecklingssamtal, per kön och anställningsform	68			Emp-Dev	X
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter	405-1 Sammansättning av bolaget					X
	a. Mångfald inom styrelse och koncernledning	70	b	Catena har bara en anställningsform.	Diversity-Emp	X
	b. Medarbetares mångfald, per anställningsform	70				X
	405-2 Jämlik lönefördelning och ersättning					X
	a. Jämlik löne- och ersättningsnivå, per anställningskategori operationell nivå	71			Diversity-Pay	X
	b. Definitionsbestämmelse för operationell nivå					X
Hälsa och säkerhet						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	67				X
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet					X
	a. Ledningssystem	39				X
	b. Anställda, icke-anställda och arbetsplatser som omfattas	68				X
	403-2 Identifikation av risk, bedömning och incidentutredning	68			H&S-Emp, H&S-Asset, H&S-Comp	X
	403-3 Företagshälsövård	68				X
	403-4 Arbetstagares medverkan, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	68				X
	403-5 Arbetarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	68				X



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
403-6 Friskvård	68					X
403-7 Förebyggande åtgärder inom hälsa och säkerhet direkt länkat till affärsrelationer	68					X
403-8 Anställda som omfattas av ledningssystemet						X
a. Ledningssystemets omfattning (inkludering)	68					X
b. Undantag	68					
c. Metodologi, beräkningar och antaganden	68					
403-9 Arbetsrelaterade skador						X
a. Anställdas skadefrekvens inkl. totalt antal	70					X
b. Icke-anställdas skadefrekvens inkl. totalt antal	70					
c. Skadebenägna och riskfyllda arbeten	68					
d. Skadeförebyggande åtgärder	68					
e. Kalkyleringsunderlag	70					
f. Undantag	70					
g. Metodologi, beräkningar och antaganden	70					
403-10 Arbetsrelaterad ohälsa						X
a. Antal fall av arbetsrelaterad ohälsa och typ, anställda	70	b	Catena redovisar enbart på ohälsa för egen personal, i form av sjukfrånvaro.			X
b. Antal fall av arbetsrelaterad ohälsa och typ, icke-anställda	-					
c. Arbeten frekvent relaterade till ohälsa och förebyggande åtgärder	68					
d. Undantag	70					
e. Metodologi, beräkningar och antaganden	70					
Mänskliga rättigheter						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter					X
GRI 406: Icke diskriminering	406-1 Diskrimineringsincidenter					X
Markanvändning						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter					X
GRI 413: Lokal-samhället	413-1 Lokalsamhället		i, iii-viii	Dataunderlag saknas.	Comty-Eng	X
	413-2 Verksamhet med betydande faktisk och potentiell negativ påverkan på lokalsamhällen					X
Särskilda upplysningar						X
GRI 201: Ekonomisk utveckling 2016	201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde					X
GRI 207: Skatt 2019	207-1 Tillvägagångssätt för skatt					X
	207-2 Skattstyrning, kontrollramverk och riskhantering					X
	207-3 Intressenternas engagemang och hantering av skattefrågor					X
	207-4 Land för land rapportering					X



INLEDNING

Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar

Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom
hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION

Översikt
Information

/ Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Catena AB:s (publ) hållbarhetsredovisning

Till Catena AB (publ) org. nr 556294-1715

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Catena AB (publ) att översiktligt granska hållbarhetsredovisningen för Catena AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidorna 37–93 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovis-

ningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidorna 79–80 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet "Styrelsens och verkställande direktören ansvar" angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det

inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Catena AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av

hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

- Genom förfrågningar, erhålla förståelse för interna kontroller, rapporteringsprocesser och informationssystem relevanta för framtagandet av informationen i hållbarhetsredovisningen.
- Utvärdera att struktur och information i hållbarhetsredovisningen är presenterad på ett tydligt och transparent sätt.
- Utföra substansgranskning på utvalda upplysningar i hållbarhetsredovisningen.
- Analytisk granskning genom analys av Catenas AB:s utfall.

Malmö den 20 mars 2026

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR