



## Delårsrapport januari - september 2024

# Stora kliv framåt

- Hyresintäkterna ökade med 17 procent till 1 566 Mkr (1 343).
- Driftsöverskottet ökade med 17 procent till 1 276 Mkr (1 088).
- Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 911 Mkr (849).
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 16,78 kr (17,03).
- EPRA Earnings per aktie uppgick till 15,97 kr (16,51).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 13 Mkr (-603).
- Periodens resultat ökade till 597 Mkr (171) motsvarande ett resultat per aktie om 10,99 kr (3,42).
- EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie ökade till 416,41 kr (367,75).
- 42 procent av uthyrningsbar yta är miljöcertifierad, vilket motsvarar 1 218 tkvm.
- Catena har förvärvat en nybyggd logistikfastighet i Horsens, Danmark genom en sale-and-leaseback-transaktion, till ett fastighetsvärde om cirka 5 Mdkr.

### Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Catena har genomfört en riktad nyemission, vilket tillfört bolaget 3,1 Mdkr.

### Väsentliga händelser efter periodens slut

- Fitch Ratings har uppgraderat Catenas långsiktiga kreditbetyg till "BBB" med stabila utsikter från tidigare "BBB-".

# Catena i korthet

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

**139** fastigheter

**2 924 tkvm** uthyrbar yta

**40 808 Mkr** fastighetsvärde

**6,7** år genomsnittlig kontraktstid

**96,8** % ekonomisk uthyrningsgrad

**37,6** % belåningsgrad

## Vision värd att investera i

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



### Fokuserad affärsmodell

Med en inriktning på strategiskt placerade logistikfastigheter har Catena etablerat värdefull specialistkompetens och erfarenhet. Tillsammans med ett långsiktigt ägarskap säkerställer det Catenas starka ställning på marknaden och ger bolagets kunder en proaktiv partner som tar ansvar över tid.



### Marknadsledande markbank

Historiskt har Catena framgångsrikt förvärvat råmark med goda, framtida möjligheter för etablering. Det gör att vi idag har en stor markbank i strategiska logistiklägen.



### Långsiktiga kundrelationer

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



### Fokus på hållbarhet ger ökad attraktivitet

Förmågan att erbjuda smarta ytor och optimera flöden med minimal påverkan är avgörande i en omställning där klimatförändringar bidrar till ökad sårbarhet och ställer krav på en fungerande handel. Cirkulära affärsmodeller skapar helt nya logistiska behov.



### Hållbar och effektiv projektutveckling

Utveckling och förädling skapar förutsättningar för värdetillväxt i befintligt bestånd eller genom nybyggnadsprojekt. Med ett fokus på hållbara och effektiva logistikfastigheter i anslutning till viktiga logistiska nav kommer skalfördelar.

# Stora kliv framåt

Med förvärvet av Danmarks största logistikcenter från DSV-koncernen flyttar Catena fram positionerna. Catena visar vidare stigande hyresintäkter med 17 procent till 1 566 Mkr och ett förvaltningsresultat som uppgick till 911 Mkr, vilket är en ökning med 7 procent i jämförelse med samma period förra året.

Förtroendet för Catena är starkt och det möjliggör den förflyttning som nu sker. Vi upplever goda möjligheter till finansiering på attraktiva villkor och ett stort intresse från investerarkåll.

## Förvärv av stora mått

Bara tre månader efter förvärvet av DSV-koncernens nybyggda logistikcenter i Landskrona genomförde Catena årets andra nyemission med avsikten att förvärva en nybyggd, fullt uthyrd logistikfastighet i Danmark. Förvärvet genomfördes som en sale-and-leaseback-transaktion och även i detta fall är det DSV-koncernen som är både säljare och hyresgäst. Med affären har Catena tagit ett stort kliv in på den danska marknaden. Den förvärvade anläggningen som ligger i Horsens på östra Jylland är inte bara Danmarks största logistikcenter, utan också en av Europas största. Genom förvärvet adderas cirka 315 000 kvm nybyggd logistikyta till Catenas fastighetsportfölj, en yta motsvarande cirka 45 fotbollsplaner. Extra stolta är vi att varje förvärvad kvadratmeter håller högsta kvalitet ur ett ESG-perspektiv. En storskalig solcellsanläggning gör hela anläggningen helt självförsörjande på energi, fastigheten certifieras enligt DGNB.

Under innevarande år har vi vid två tillfällen genomfört riktade nyemissioner. Intresset har varit mycket stort och emissionslikviden har gjort det möjligt för oss att vara offensiva på förvärvsmarknaden utan att stretcha våra finansiella nyckeltal. Catenas intjäningsförmåga per aktie har dessutom ökat med 21 procent det senaste året. Långsiktigt är ambitionen solklar - vi vill tillföra fler moderna logistiktytor där de stora gods- och varuflödena finns och fortsätta visa att vi är en aktör att räkna med.

## Smart byggande

Under det gångna året har vi förvärvat för 8,7 miljarder kronor. Samtidigt utgörs en stor del av Catenas tillväxt av nyproduktion, just nu pågår sex större nybyggnadsprojekt. Att bygga nytt, bygga ut eller bygga om innebär en stor påfrestning på miljön och vi arbetar därför systematiskt med livscykelanalyser och koldioxidbudgetar för att säkerställa så låg påverkan som möjligt. Genom att miljöcertifiera våra fastigheter, energioptimera och producera förnyelsebar energi kommer vi långt. För att nå ännu längre är de beslut som fattas under byggprocessen avgörande, spelar materialval en viktig roll och samverkan med lokala hubbar för återbruk blir allt vanligare. Byggbranschen i Göteborgsregionen har exempelvis tagit ett gemensamt initiativ för att minska mängden avfall som skickas till deponi och för ökat återbruk. Självklart är vi partner, vi stöttar den här typen av verksamhet för att minska vår egen påverkan men också för att tydligt visa att det finns en cirkulär affärspotential inom vår sektor och driva på utvecklingen.

## Våra medarbetare är med på resan

Jag är glad att våra medarbetare vill vara med på Catenas tillväxtresa, men har också förståelse för att den ställer höga krav på organisationen. Mycket händer och det händer i högt tempo. När hjulen snurrar snabbt är det extra viktigt att emellanåt samla alla medarbetare för att blicka framåt, men också för att reflektera över vad vi tillsammans lyckats åstadkomma de senaste åren. Efter sommaren sågs vi alla för en gemensam kick-off och gjorde just detta, ett viktigt avstamp för oss och en fantastisk energiboost för framtiden. Det är med en positiv känsla och ett stort engagemang vi går in i årets sista kvartal.



Helsingborg i oktober 2024  
Jörgen Eriksson, VD

# Intäkter och resultat

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 17 procent till 1 566 Mkr (1 343), vilket motsvarar 843 kr/kvm (799). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 6,1 procent mot föregående år. Resterande intäktsökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -290 Mkr (-255), vilket motsvarar 156 kr/kvm (152). Kostnadsökningen beror huvudsakligen på att planerat underhåll, med en större fastighetsportfölj, ökat både i omfattning och, på grund av inflation, dyrare insatssvaror. Inflationen har även lett till ökade kostnader över lag. Den andra huvudkomponenten är högre elkostnader, men dessa beror främst på att Catena övertagit hyresgästers abonnemang för vidarefakturerering, vilket innebär att intäkterna ökat i motsvarande mån. Även löpande underhåll i form av till exempel snöröjning och teknisk tillsyn är högre än motsvarande period föregående år.

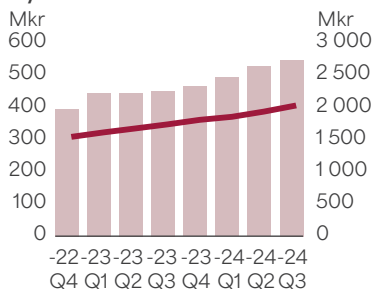
Fastighetsportföljen har sedan årsskiftet ökat med 28 procent, motsvarande 645 982 kvm, i uthyrningsbar yta.

## Finansnetto

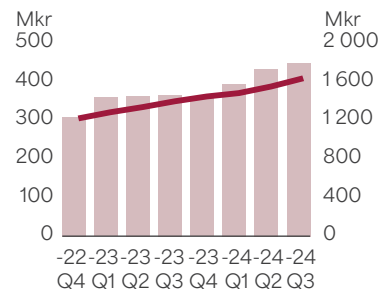
De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingsskuld uppgick till -336 Mkr (-267) under perioden. Räntekostnaderna har ökat mot bakgrund av en större låneportfölj. Under perioden har ränta uppgående till 66 Mkr (26) aktiverats i projekt. Samtidigt uppgick de finansiella intäkterna till 44 Mkr (29). De består till största delen av ränta på placeringar.

■ Kvartal ■ Rullande 12 mån

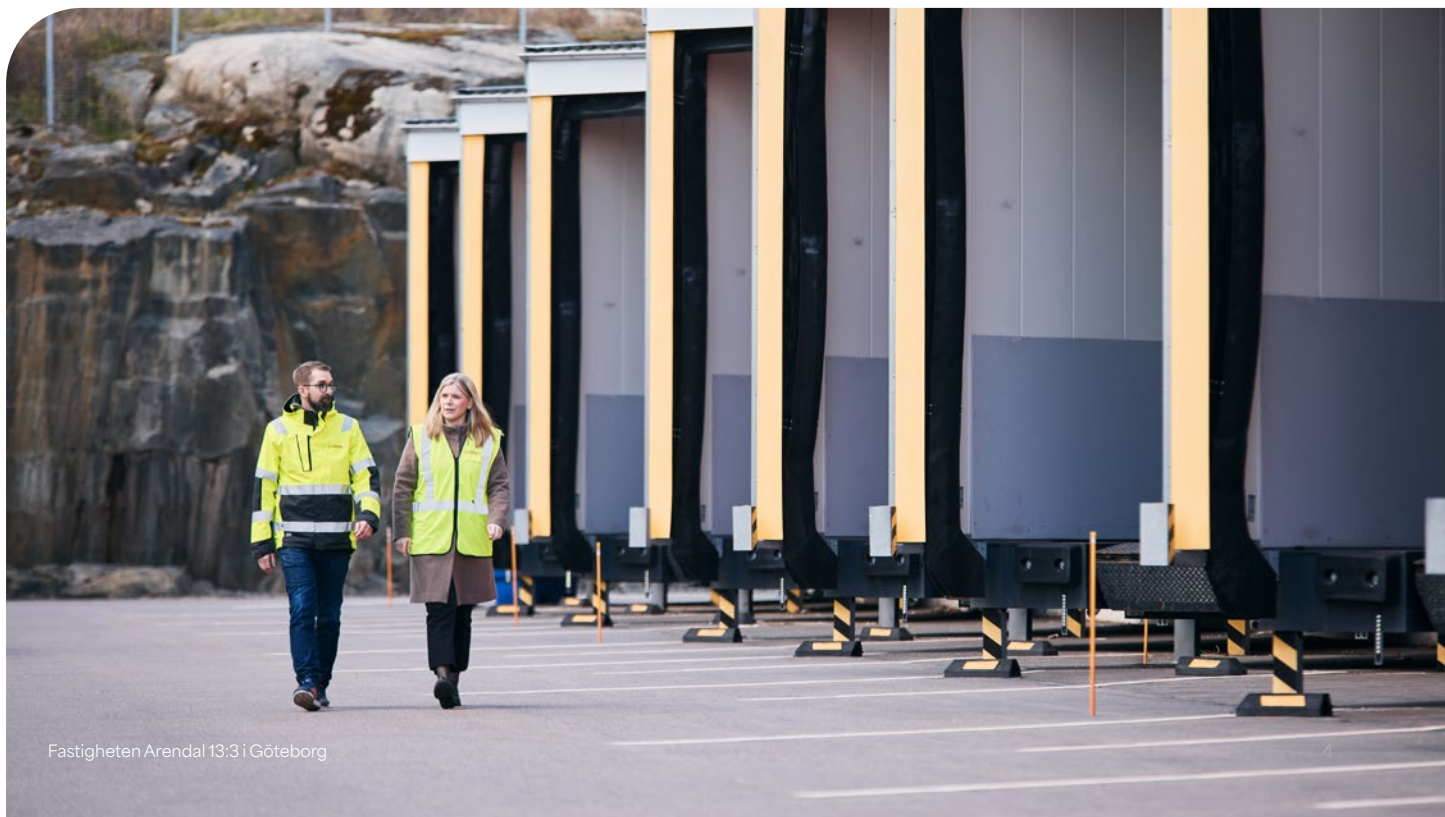
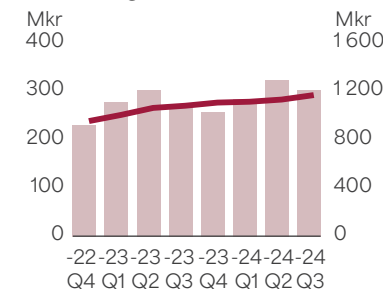
## Hyresintäkter



## Driftsöverskott



## Förvaltningsresultat



Hyresintäkter regioner													
Mkr	2024, jul-sep		2023, jul-sep		2024, jan-sep		2023, jan-sep		Rullande 12 mån		2023, jan-dec		
	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	
Sverige Syd	191	15	131	14	497	44	401	42	636	60	539	59	
Sverige Väst	121	6	100	5	350	20	293	16	452	26	393	22	
Sverige Öst	194	13	176	13	588	44	522	37	769	61	705	54	
Danmark	40	5	45	8	131	21	127	20	174	31	171	30	
<b>Totalt</b>	<b>546</b>	<b>39</b>	<b>452</b>	<b>40</b>	<b>1566</b>	<b>129</b>	<b>1343</b>	<b>115</b>	<b>2031</b>	<b>178</b>	<b>1808</b>	<b>165</b>	

\* Vidarefakturerade kostnader.

Från 1 januari 2024 förändrades Catenas regionsindelning. Historiska siffror är justerade utifrån nuvarande indelning. Mer information finns på Catenas webbplats.

## Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 62 Mkr till 911 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 7 procent.

De främsta anledningarna till det förbättrade förvaltningsresultatet är förvärv, färdigställda projekt och hyresökningar.

Periodens resultat uppgick till 597 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -4 Mkr (-603) och realiserade värdeförändringar uppgick till 17 Mkr. Förändringar i direktavkastning, hyra, vakans och projekt är anledningarna bakom de orealiserade värdeförändringarna. För mer information om värdering, se sidan 7. Värdeförändringen på derivat uppgick till -132 Mkr (14). Under perioden sjönk de långa marknadsräntorna vilket har påverkat värdet på derivatportföljen negativt.

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Driftsöverskott regioner						
Mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån	2023 jan-dec
Sverige Syd	157	97	398	302	501	404
Sverige Väst	100	84	291	250	373	332
Sverige Öst	160	151	486	438	627	579
Danmark	32	33	101	98	134	132
<b>Totalt</b>	<b>449</b>	<b>365</b>	<b>1276</b>	<b>1088</b>	<b>1635</b>	<b>1447</b>

Kvartalsöversikt								
	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4
Hyresintäkter, Mkr	546	527	493	465	452	445	446	395
Driftsöverskott, Mkr	449	433	394	359	365	363	359	309
Överskottsgrad, %	82,3	82,0	80,0	77,2	80,8	81,6	80,5	78,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	96,2	95,6	96,6	96,4	96,7	97,5	97,2
Förvaltningsresultat, Mkr	303	323	285	258	266	303	278	230
Periodens resultat, Mkr	232	245	120	815	205	409	-444	-139
Avkastning på eget kapital, %	1,1	1,3	0,7	4,8	1,3	2,5	-2,7	-0,9
Soliditet, %	51,1	50,3	53,0	51,9	51,4	52,2	52,7	53,5
Börskurs vid periodens slut, kr	580,00	528,00	523,00	471,40	380,00	394,80	384,00	388,60
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	5,80	5,83	5,19	4,92	5,30	5,21	5,17	3,84
Resultat per aktie, kr	4,07	4,47	2,35	16,25	4,11	8,20	-8,90	-2,93
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	416,41	396,00	398,75	392,17	367,75	364,23	362,73	371,39

# Kunder och fastighetsbestånd

## Löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2024	18	18	1
2025	165	222	9
2026	74	269	11
2027	51	239	10
2028	42	183	7
2029	27	159	6
2030+	75	1395	56
<b>Totalt</b>	<b>452</b>	<b>2 485</b>	<b>100</b>

## Strategi

Catena strävar efter att skapa långa kundrelationer med lönsamma och kreditstarka hyresgäster.

Strategin innefattar också en vilja om att ingå långa kontrakt med förfallostruktur som fördelar sig jämnt över tid. På så sätt sjunker risken för materiella förändringar i vakansgraden.

Kunderna fördelar sig över flera sektorer och utgör både renodlade logistikföretag, grossister och detaljhandelsföretag. Den största andelen består av starka och välkända tredjepartslogistikföretag samt företag inom mat och dryck. Det hjälper till att skapa en stabil hyresintäkt över tid.

## Hyreskontrakt

Catenas kontrakt innehåller vanligtvis indexklausuler som reglerar hyresnivån i linje med KPI. I Sverige, där kontrakten uppgår till 436 stycken och har ett kontraktsvärde om 2 023 Mkr, innehåller majoriteten av alla kontrakt indexklausuler som reglerar hyresnivån med motsvarande 100 procent av KPI. I Danmark, där kontrakten uppgår till 16 stycken och har ett kontraktsvärde om 462 Mkr, innehåller de flesta kontrakt olika former av tak- och golvklausuler länkat till KPI.

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

## Kunder

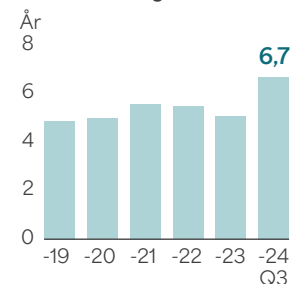
På balansdagen kom Catenas hyresintäkter från totalt 271 kunder (279) fördelade på 452 kontrakt (450). De tio största hyresgästerna stod för 55 procent (45) av intäkterna och fördelade sig över totalt 79 kontrakt (72), vilket ger en diversifierad hyresstruktur sett till den enskilda hyresgästen. Vakansrisken bedöms som liten då alternativen för att ersätta den större logistikinfrastruktur vi kan erbjuda är begränsade.

Under perioden har två nya hyresgäster, DSV och Elgiganten, tillkommit bland de tio största. Genom förvärven av tre större logistikanläggningar i Helsingborg, Landskrona och Horsens blir DSV Catenas största hyresgäst. DSV-koncernen är ett av världens största transport- och logistikföretag och har verksamhet i över åttio länder. Anläggningen i Landskrona är ett av Nordens största logistikcentrum och den i Horsens ett av Europas största. Elgiganten har under perioden flyttat in i den färdigställda logistikanläggningen i Jönköping. Koncernen som Elgiganten ingår i är ett av Nordens största detaljhandelsföretag och från Jönköping förser man hela Norden med produkter. De nya hyresgästerna står för 22 procent av kontraktsvärdet vilket tillsammans med långa avtalstider ökar den genomsnittliga kontraktstiden för de tio största hyresgästerna till 8,2 år (5,1).

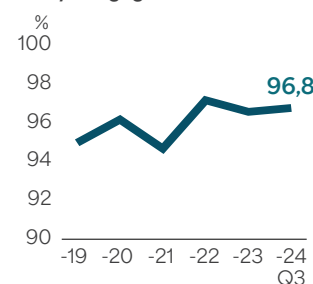
## Fastigheter

Catena utvecklar och äger fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Strategin utgår dels ifrån att fastigheterna ska vara placerade på attraktiva positioner som försörjer befolkningstäta regioner idag och i framtiden, dels att fastigheterna upprätthåller en hög kvalitet kopplat till funktionalitet och hållbarhet samt kundernas välmående. Detta förhållningssätt ökar chansen att attrahera och behålla kunder över tid.

## Genomsnittlig kontraktstid



## Uthyrningsgrad

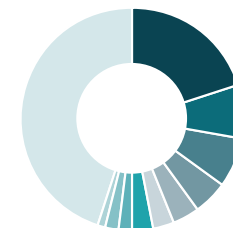


## Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



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

## 10 största hyresgästerna, kontraktsvärde



- DSV, 20%
- DHL, 8%
- ICA, 7%
- Martin & Servera, 5%
- PostNord, 4%
- Nowaste Logistics, 3%
- Boozt, 3%
- DKI Logistics, 2%
- Elgiganten, 2%
- Dagab, 1%
- Övriga, 45%

## Värdering

Catenas förvaltningsfastigheter redovisas till ett verkligt värde om 40 808 Mkr (29 272). De orealiserade värdeförändringarna uppgick under perioden till -4 Mkr (-603) och har uppstått som en effekt av förändrade direktavkastningskrav, omförhandlade hyreskontrakt, lägre vakans och projekt. Detta motsvarar -0,01 procent (-2,0) av totala portföljvärdet före justering. Catenas fastigheter har per balansdagen värderats till ett vägt genomsnittligt direktavkastningskrav (exit yield) om 5,9 procent (5,6) att jämföras med EPRA NIY om 5,5 procent (5,3). Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar av bolagets fastigheter. Under perioden har cirka 61 procent av fastighetsbeståndet värderats externt. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa de interna värderingar-

na visar en höjning av marknadens direktavkastningskrav i perioden om 0-20 baspunkter. De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är exempelvis hyresutveckling och förändring av direktavkastningskravet. För att belysa hur en förändring på +/-0,5 procentenheter för dessa parametrar påverkar beräknat verkligt värde och belåningsgraden kan följande känslighetsanalys göras:

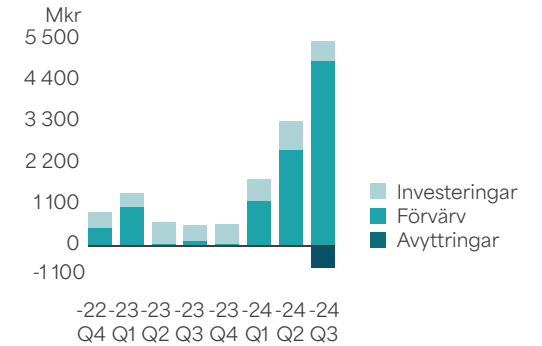
### Känslighetsanalys

	Förändr. i %-enheter	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+0,5	-2 834	40,7
	-0,5	3 410	34,8
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 319	36,6
	-0,5	-1 274	39,0

### Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Sverige Syd	42	925	12 508	774	96	744	80
Sverige Väst	37	639	8 370	510	97	496	83
Sverige Öst	48	864	12 423	819	96	783	83
Danmark	12	496	7 507	462	100	462	77
<b>Totalt</b>	<b>139</b>	<b>2 924</b>	<b>40 808</b>	<b>2 565</b>	<b>97</b>	<b>2 485</b>	<b>81</b>

## Förvärv, investeringar och avyttringar



### Hyresvärde per region



■ Sverige Syd, 30%  
 ■ Sverige Väst, 20%  
 ■ Sverige Öst, 32%  
 ■ Danmark, 18%

**Totalt: 2 565 Mkr**

### Fastighetsvärde per region



■ Sverige Syd, 31%  
 ■ Sverige Väst, 21%  
 ■ Sverige Öst, 30%  
 ■ Danmark, 18%

**Totalt: 40 808 Mkr**

### Transaktioner

Catena har under perioden förvärvat åtta fastigheter, varav tre markfastigheter, till ett sammanlagt värde om 8 653 Mkr. En fastighet är belägen i Hvidovre, Danmark med Scan Global Logistics som hyresgäst. Tre fastigheter har förvärvats av DSV Road Holding A/S via sale-and-leaseback-transaktioner. Hyresgäster är förutom DSV Road Holding A/S även dotterbolagen DSV Road AB och DSV Solutions AB. Fastigheterna är belägna i Helsingborg, Landskrona och Horsens i Danmark. Tillträde av den tidigare förvärvade och nu färdigställda fastigheten i Kungsbacka har genomförts. Markförvärven ligger på Logistikposition Tostarp och Logistikposition Ramlösa i Helsingborg.

### Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 1 856 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter har skett på Hyltena 1:102 där Catena uppfört en 86 600 kvm stor logistikanläggning till hyresgästen Elgiganten. Större investeringar har också skett på Logistikposition Landvetter utanför Göteborg där Catena uppför en ny kyl- och frysanläggning till hyresgästen Menigo Foodservice och i Jönköping på Stigamo 1:49 där Catena uppför en 33 000 kvm stor logistikanläggning till hyresgästen Nowaste Logistics. På Logistikposition Ramlösa i Helsingborg har byggnation av tre logistikanläggningar om totalt cirka 75 000 kvm påbörjats.

Fastighetsförvärv						
Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Åskatorp 4:26	2024-02-01	Väst	Kungsbacka	8 143	133	8
Jernholmen 49	2024-03-01	Danmark	Hvidovre	32 089	631	35
Tostarp 1:9	2024-03-06	Syd	Helsingborg	mark	20	0
Torbornahögen 7	2024-03-27	Syd	Helsingborg	29 105	398	24
Örja 1:22	2024-05-31	Syd	Landskrona	180 202	2 443	150
Vipparmen 1	2024-06-30	Syd	Helsingborg	mark	70	0
Vevaxeln 1	2024-06-30	Syd	Helsingborg	mark	95	0
Mossvej 27-29	2024-09-30	Danmark	Horsens	315 284	5 052	307
<b>Totalt</b>				<b>564 823</b>	<b>8 842</b>	<b>524</b>

Fastighetsförsäljningar						
Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Kornmarksvej 1	2024-07-12	Danmark	Brøndby	47 121	612	17
Arnulf Överland 1	2024-08-30	Syd	Kristianstad	2 722	18	0
<b>Totalt</b>				<b>49 843</b>	<b>630</b>	<b>17</b>

Mkr	Q3 2024		Q3 2023	
	Verkligt värde	Antal fastigheter	Verkligt värde	Antal fastigheter
<b>Fastighetsbestånd vid årets ingång</b>	<b>30 872</b>	<b>132</b>	<b>27 219</b>	<b>125</b>
Förvärv <sup>1</sup>	8 653	8	1 172	7
Nybyggnation <sup>2</sup>	1 434		951	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta <sup>2</sup>	47		161	
Investering i befintliga fastigheter, annat <sup>2</sup>	113		176	
Hyresgästanpassningar <sup>2</sup>	262		130	
Försäljningar	-591	-2	-9	-1
Omräkningsdifferenser	22		75	
Fastighetsreglering mm	-	1	0	
Orealiserade värdeförändringar	-4		-603	
<b>Fastighetsbestånd vid periodens utgång</b>	<b>40 808</b>	<b>139</b>	<b>29 272</b>	<b>131</b>
<b>Totala investeringar</b>	<b>10 509</b>		<b>2 590</b>	
Investeringar via förvärv av aktier	-8 465		-1 127	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	2 044		1 463	

<sup>1</sup> Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

<sup>2</sup> Varav aktiverad ränta 66 Mkr (26).



# Fastighetsutveckling

Catena har en ambition att växa genom investeringar i utvecklingsprojekt. Det innefattar både investeringar i tillbyggnad och förädling av befintliga fastigheter samt nyproduktion och utveckling av bolagets markbank. Genom att förvalta det nuvarande beståndet väl och utveckla nya moderna logistikfastigheter genererar Catena värde för alla sina intressenter.

## Mark

Catena identifierar och förvärvar råmark i tidigt skede och arbetar nära samtliga intressenter för att få en detaljplan på plats för att kunna etablera logistikanläggningar. Detta arbete har pågått en längre tid och lett till att bolaget idag har en potentiell markbank om cirka 4,6 miljoner kvm på attraktiva logistiklägen.

## Andel detaljplanerad yta, markbank



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

**16,5 Mdkr**  
Potentiell investeringsvolym

**1,7 miljoner kvm**  
Uppskattad uthyrningsbar yta

## Catenas största fastighetsförvärv någonsin

I september förvärvade vi den internationella DSV-koncernens nybyggda anläggning i Horsens. Den är inte bara Danmarks största logistikcenter utan även ett av de största i Europa.

- Hela området är drygt 705 500 kvm stort
- Anläggningarna rymmer 315 000 kvm logistikyta
- 820 portar totalt

- Regnvattenuppsamlingen rymmer drygt 69 600 000 liter
- På taken finns solcellsanläggningar med en total kapacitet om 35 MWp årligen
- En promenad runt fastigheten är 5,5 kilometer lång

DSV, som erbjuder transport- och logistiklösningar och har verksamhet i 80 länder, blev i samband med förvärvet Catenas största hyresgäst.



### Nyproduktion

Ökad efterfrågan på moderna och hållbara logistikfastigheter bidrar till en kraftig obalans mellan efterfrågan och utbud av attraktiv mark, i synnerhet eftersom planprocesser ofta är förknippade med långa ledtider. Det här fenomenet sätter fart på markpriser, vilket synliggör värdet av Catenas markreserv och ger bolaget en unik konkurrensfördel. Historiskt har vi befunnit oss på en marginal över marknadens avkastningskrav på upp emot 2-3 procentenheter i samband med nyproduktion.

I normalfallet startar vi nya projekt först när vi har tecknat hyreskontrakt med kund för att säkerställa en god säkerhetsmarginal.

### Utveckling av befintligt bestånd

Catena arbetar kontinuerligt för att effektivisera och utveckla befintligt bestånd. Genom lokal närvaro och tack vare en egen förvaltningsorganisation skapar vi nära relationer med våra hyresgäster och optimala förutsättningar för ständiga förbättringar i fastigheterna över tid. Catena har ett evighetsperspektiv med sitt ägande och utforskar kontinuerligt nya sätt att höja standard och effektivitet. På så sätt kan vi minska driftskostnader och klimatavtryck, vilket förbättrar fastigheterna över tid och gör dem mer attraktiva för både befintliga och nya hyresgäster.

Logistikfastigheter uppförs oftast på större markområden där möjlighet till expansion finns. I takt med växande godsflöden, drivet av bland annat tillväxten inom e-handeln, behöver våra hyresgäster ofta möjlighet att bygga ut en befintlig fastighet för att kunna hantera större volymer. Vår förmåga att erbjuda detta stärker kunderbudandet och tillväxtpotentialerna, både för Catena och för våra hyresgäster.

### Större pågående projekt<sup>1</sup>

Kund	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat per Q3 2024, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart <sup>2</sup>
Menigo	Dansered 1:69	Härryda	42 300	38	607	642	100	Q4 2024
Hus C	Dansered 1:70	Härryda	33 120	24	344	112	0	*
Nowaste Logistics	Stigamo 1:49	Jönköping	33 000	25	379	355	91	Q4 2024
Kyl- & Frysexpressen Nord	Klökan 1:25	Sundsvall	5 012	8	120	107	100	Q3 2024
Nowaste Logistics	Vevaxeln 1 & Vipparmen 1	Helsingborg	75 000	67	950	445	0	Q1 2026
Rugvista	Sockret 4	Malmö	13 700	14	195	112	100	Q2 2025
<b>Totalt pågående större projekt</b>			<b>202 132</b>	<b>176</b>	<b>2 595</b>	<b>1 773</b>		

<sup>1</sup> Mindre hyresgäst Anpassningar och projekt tillkommer utöver de större projekt som redovisas i tabellen.

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

\* Pausat för vidare dialog med Trafikverket.

### Större möjliga projekt

Område	Kommun	Total markyta, kvm	Ägarandel, %	Prognos byggklar mark
<b>Ägda/delägda (i urval)</b>				
Stockholm Syd	Nykvarn/Södertälje	450 000	100	Omgående
Logistikposition Sunnanå	Burlöv	120 000	100	Omgående
Folkestaleden	Eskilstuna	75 000	100	Omgående
Gårdsten	Göteborg	47 000	100	Omgående
Köpingegården	Helsingborg	42 000	100	Omgående
Mappen	Linköping	40 000	100	Omgående
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	30 000	100	Omgående
Logistikposition Söderåsen	Bjuv	565 000	100	Omgående
Örebro Syd	Örebro	920 000	50	Q2 2025
E-City Engelholm	Ängelholm	490 000	100	Q3 2025
Logistikposition Järna	Södertälje	1 000 000	50	Q1 2027
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000	100	Q1 2029

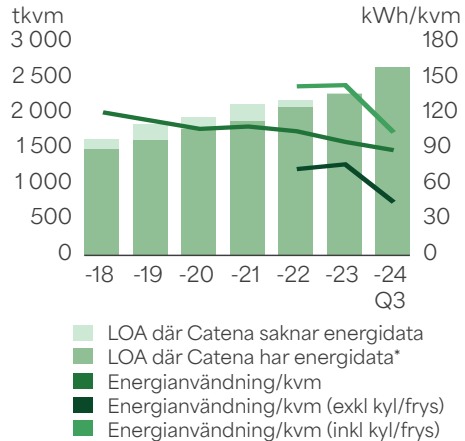
# Catenas hållbarhetsarbete

## Mål och strategi

Hållbarhet är en strategisk horisont som Catena verkar utifrån. Vi följer utvecklingen av EU-taxomin och rapporterar på föreslagna parametrar. Catena har skrivit under FN:s Global Compact och bolagets klimatmål för Scope 1 och 2 är godkända av SBTi (Science Based Target). Vidare är Catenas samtliga mål inom hållbarhet linjerade mot 2025 och 2030.

I rapporten beskriver vi en kortfattad version av hur vi arbetar mot våra övergripande hållbarhetsmål. För en helhetsbild av vårt hållbarhetsarbete, läs gärna vår hållbarhetsrapport som publiceras årligen.

## Energiintensitet, 2018-2024



\* Energianvändning för Catenas senaste förvärv Mossvej 27-29 om 315 000 kvm, tillträde 2024-09-30, har ej medräknats.

Hållbarhetsmål	Q3 2024	2023	2022	2021	Trend
Nettonoll växthusgasutsläpp 2030					
- Scope 1-2, ton CO <sub>2</sub> e (location based)	3 367	3 612	2 814	2 632	↓
- Scope 3, ton CO <sub>2</sub> e (location based)	50 885	23 422	39 916	19 590	↓
Hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030, grönytefaktor *	-	0,38	0,39	0,42	→
100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad 2030	42	39	25	15	↑
Certifierade som GPTW > 85 procent *	-	81	88	88	↓

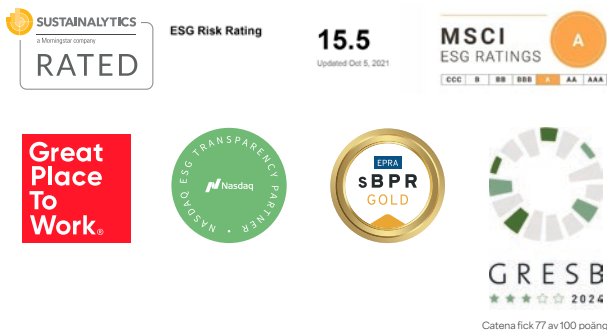
\* Grönytefaktor och GPTW redovisas per helår. För mer information, se vår årsredovisning för 2023.

→ Läs mer om hållbarhetsnyckeltal på sidan 23, bland annat R12-siffror för CO<sub>2</sub>e samtliga scope.



Logistikposition Ramlösa blev utnämnd till Årets Logistik-etablering 2023 och byggs just nu i Helsingborg.

## Betyg och utmärkelser



## Sammanfattning av tillämplighet och förenlighet enligt taxonomiförordningen

	Q3 2024, Mkr	Eligible enligt EU-taxomin, %	Aligned enligt EU-taxomin, %
Omsättning <sup>1</sup>	1566	100	62
Capex <sup>2</sup>	10 509	100	22
Opex <sup>3</sup>	74	100	58

<sup>1</sup> Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen.

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

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

Catena redovisar frivilligt på taxomin, läs gärna mer i årsredovisningen för 2023, se EU:s taxonomiförordning sidan 63.

## ” Utan ett snabbt agerade hade resultatet blivit mycket större spridning och ökade ekonomiska kostnader ”

Invasiva främmande arter utgör ett hot mot biologisk mångfald och ekosystem världen över. Som fastighetsägare har Catena ett ansvar att bekämpa dessa arter vid förekomst på våra fastigheter.

Under ett platsbesök på fastigheten Remmen 1 i Åstorp utfördes en naturvärdesinventering där arten *Kanadensiskt gullris* upptäcktes, en art som inom kort förväntas tas upp på en nationell lista över invasiva främmande arter. En av Catenas hållbarhetssamordnare, Mikael Waldesten, drev på för en snabb sanering i två omgångar för att förhindra ytterligare spridning.

- Catena följer Naturvårdsverkets rekommendationer, som inkluderar att snabbt avlägsna invasiva arter vid upptäckt och att hantera avfallet noggrant för att förhindra spridning. Utan ett snabbt agerande hade resultatet blivit mycket större spridning och ökade ekonomiska kostnader, konstaterar Mikael.

Biologisk mångfald är ett prioriterat område för Catena. Vi följer riktlinjer och rekommendationer för att vi har ett ansvar, men också för att vi vill vara delaktiga, proaktiva och kontinuerligt arbeta för ökade naturvärden på våra fastigheter.



# Finansiering

## Finansiell position - en sammanställning

	2024-09-30	Finans-policy	2023-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	16 936		11 892
Andel grön finansiering, %	70,4	>50	48,9
Soliditet, %	51,1	>40	51,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	>2,0	4,0
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	8,2	<9 ggr	7,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	5,2	>2,5	3,8
Kreditrating	BBB/BBB-	Lägst IG	BBB-
Belåningsgrad, %	37,6	<50	37,1
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7		3,0
Räntesäkringsgrad, %	62,3		68,2
Snittränta, %	3,7		3,7
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	4 178		3 030

Att utveckla, äga och förvalta logistikfastigheter ställer krav på god tillgång till kapital. Kombinationen av en väl diversifierad finansiering och en attraktiv fastighetsportfölj som genererar starka kassaflöden skapar utrymme för fortsatt hållbar tillväxt.

### Catenas finansieringsstrategi

Catena arbetar kontinuerligt för att uppnå en ändamålsenlig kapitalstruktur, vilken styrs av affärsmässiga motiv samt av en finanspolicy som beslutas och vid behov revideras av styrelsen. Catena styr sin finansiella ställning genom att följa upp utvalda nyckeltal som på olika sätt bidrar till att hantera finansiella risker.

Genom att aktivt verka för att bibehålla en god säkerhetsmarginal kopplad till skuldsättning, soliditet och räntetäckning säkerställer vi en långsiktigt attraktiv kreditprofil för investerare och långivare. Tillsammans med starka kassaflöden från det befintliga beståndet och nyutvecklade fastigheter genereras hållbar tillväxt till våra intressenter över lång tid. I linje med denna målsättning eftersträvar vi att alltid uppnå och bibehålla ett kreditbetyg om lägst Investment Grade, motsvarande BBB-.

### Catenas kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Utsikter
Fitch Ratings	BBB-	Stabila
Nordic Credit Rating	BBB	Stabila

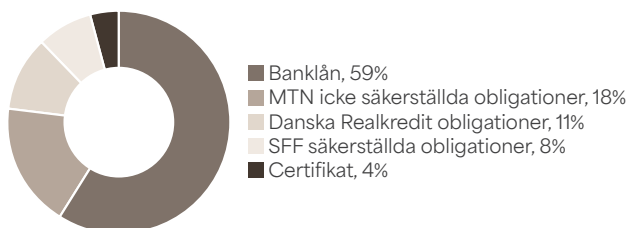
### Marknadsläget

Under året har kapitalkostnaden krympt gradvis, både genom lägre marknadsräntor och lägre kreditspreadar. Det har öppnat utsikter för ökad investeringsvilja i fastighetssektorn. Svenska riksbanken sänkte styrräntan i kvartalet till 3,25 procent och ytterligare 2-3 sänkningar förväntas under 2024. Den danska och europeiska motsvarigheten sänkte till 3,10 procent respektive 3,50 procent. Samtidigt kvarstår en osäkerhet om den allmänna konjunkturen där blickarna främst riktas mot USA och Kina som de stora globala dragloken.

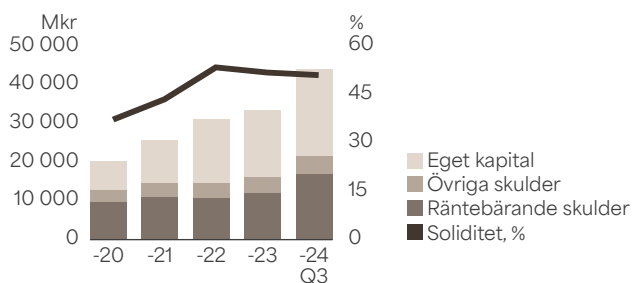
### Utestående obligationer (icke säkerställd MTN)

Mkr	Räntevillkor, %	Löptid, år	Förfall, årtal	Re-offer, %
204	1,35+Stibor 3M	4	2025	
162	1,588	4	2025	
300	1,90+Stibor 3M	2,5	2026	
300	4,810	2,5	2026	
500	1,00+Stibor 3M	3	2027	
700	1,50+Stibor 3M	4	2028	
500	1,35+Stibor 3M	5	2029	
350	1,90+Stibor 3M	2	2026	0,90+Stibor 3M

### Finansieringskällor



### Kapitalstruktur



### Finansiering

Under det tredje kvartalet har Catenas externa låneportfölj ökat med 2 565 Mkr och sedan årsskiftet med 5 044 Mkr. I kvartalet genomfördes en riktad aktieemission om 3 100 Mkr och totalt under året har cirka 5 100 Mkr tillförts det egna kapitalet. Tillsammans har det bidragit till över 10 000 Mkr i nya värdeskapande investeringar. Catena har under året fått bekräftat rating från Fitch Ratings och en uppgraderad rating från Nordic Credit Rating vilka bidragit till lägre upplåningskostnader.

På balansdagen uppgick belåningsgraden till 37,6 procent och säkerställd skuld uppgick till 79 procent av låneportföljen, vilket motsvarar en säkerställd belåningsgrad om 28,8 procent.

Värdet av obelånade tillgångar uppgick till cirka 4,1 gånger den icke säkerställda skulden exkluderat värdet på mark.

Utöver Catenas egna MTN-program finns en möjlighet att låna säkerställd kapitalmarknadsfinansiering genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF). SFF innehar en kreditrating motsvarande BBB+ från NCR. Mer om SFF finns att läsa på [Svenskfastighetsfinansiering.se](https://svenskfastighetsfinansiering.se).

#### Likviditet

På balansdagen uppgick likvida medel inklusive outnyttjade lånelöften till 4 178 Mkr, och utöver det en checkkredit uppgående till 200 Mkr. Catena strävar efter att vid var

tid ha tillräcklig likviditet, inkluderat 12 månaders fritt kassaflöde, för att täcka kommande 12 månaders låneförfall. Dessutom ser Catena till att det alltid finns outnyttjade lånelöften för att täcka utestående företagscertifikat.

#### Kapital- och räntebindning

Catena eftersträvar en förutsägbar finansiering och söker därmed en diversifierad uppsättning av finansieringskällor med spridd kapitalbindningsstruktur. Inom 12 månader förfaller lån om cirka 760 Mkr varav ungefär 52 procent är banklån och 48 procent är MTN-obligationer. Den genomsnittliga kapitalbindningen på balansdagen var 5,2 år (4,0). För att uppnå önskad

ränteförfallstruktur och därmed hantera ränterisken arbetar Catena både med fasträntelån och räntederivat. Vid periodens slut uppgick fasträntelånen inklusive ränteswapar till 62 procent av totala räntebärande skulder, vilket minskar effekten av förändrade korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 2,7 år (3,0).

#### Räntekänslighetsanalys

Marknadsränta (Stibor, Cibor), procentenheter	+1	-1
Räntekostnad + ökning/- minskning, Mkr	58	-58

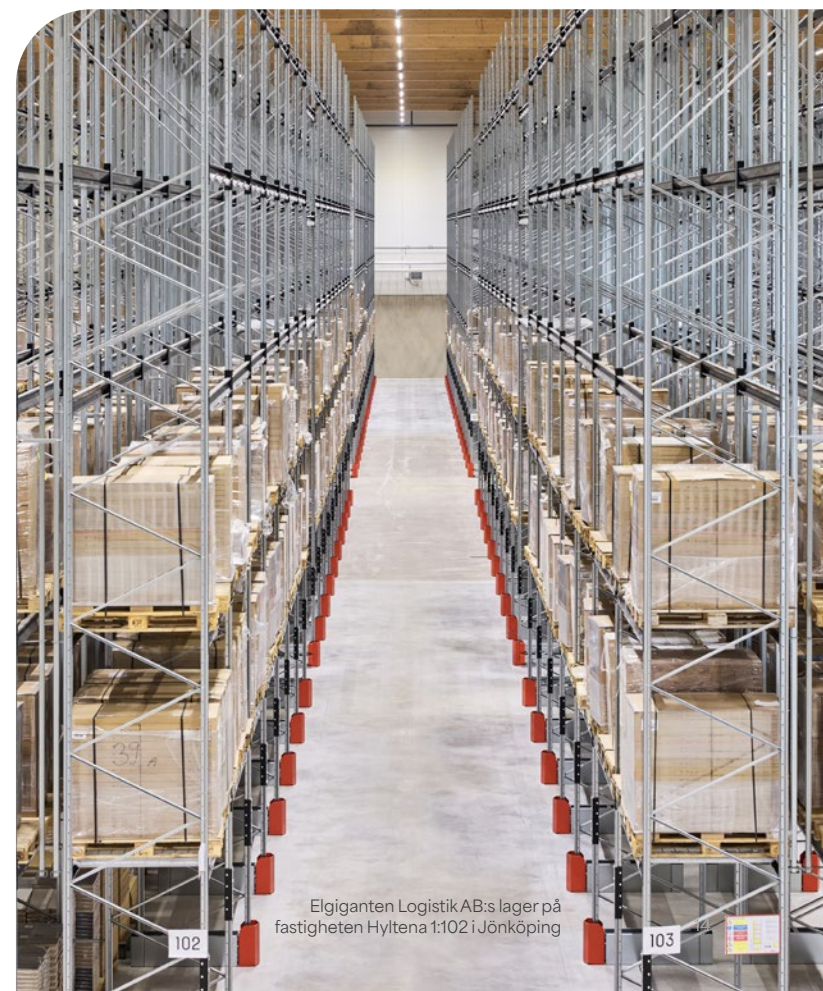
Kapitalbindning				
År	Avtalsvolym	Nyttjat	Outnyttjat	Andel nyttjat, %
0-1	763	763	0	5
1-2	5 033	4 433	600	26
2-3	6 109	4 109	2 000	24
3-4	2 383	2 383	0	14
4-5	780	780	0	5
5-	4 468	4 468	0	26
<b>Totalt</b>	<b>19 536</b>	<b>16 936</b>	<b>2 600</b>	<b>100</b>

Räntebindning <sup>1</sup>								
År	Lån		Derivat <sup>2,3</sup>		Räntebindningsstruktur			
	Mkr	Andel, %	Mkr	Fastränta, %	Mkr	Andel, %	Ränta, %	
0-1	15 878	94	1 261	1,6	7 817	46	4,2	
1-2	866	5	300	0,7	1 166	7	3,2	
2-3	0	0	827	0,8	827	5	2,0	
3-4	192	1	796	0,9	988	6	2,9	
4-5	0	0	1 461	2,2	1 461	9	3,5	
5-	0	0	4 677	2,2	4 677	27	3,4	
<b>Totalt</b>	<b>16 936</b>	<b>100</b>	<b>9 322</b>	<b>1,8</b>	<b>16 936</b>	<b>100</b>	<b>3,7</b>	

<sup>1</sup> Löftesprovisioner är jämnt fördelade över räntebindningsstrukturen. Detsamma gäller kreditmarginalerna för de rörliga lånen.

<sup>2</sup> Ränta avser betald fast ränta i kontrakten.

<sup>3</sup> Tillkommer två forwardstartande ränteswapar, en på nominellt 700 Mkr med start 2025 och en på nominellt 200 Mkr med start 2026.



Elgiganten Logistik AB:s lager på fastigheten Hyltena 1:102 i Jönköping

### Derivat

Under perioden har Catena ingått nya danska ränteswapar om nominellt 1 100 MDKK med genomsnittlig löptid på drygt sex år med en fast ränta om cirka 2,4 procent. På balansdagen uppgick det verkliga värdet av derivat, tillhörande nivå 2 i värderingshierarkin, till 76 Mkr (520), och värdeförändringen påverkade resultaträkningen med -132 Mkr (14).

### Den gröna omställningen

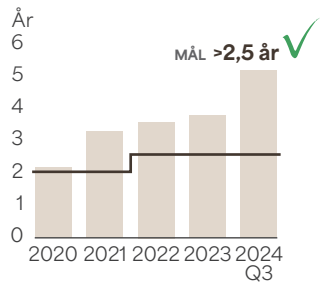
Catena arbetar målmedvetet för att anpassa verksamheten till bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. Under året uppdaterade Catena sitt gröna finansieringsramverk med influenser från de senaste EU-direktiven. Syftet är att uppmuntra finansiering till investeringar i fastigheter och projekt som främjar miljö-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

av låneportföljen till 70,4 procent vilket innebär att Catena redan har uppnått målet om att ha minst 50 procent grön finansiering senast 2025.

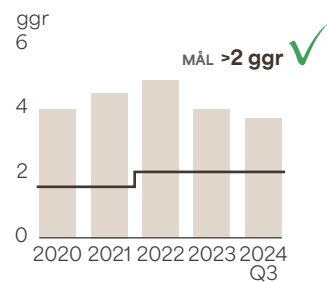
Mer information finns att läsa i vår investerarrapport som varje år uppdateras och publiceras på vår webbplats.

### FINANSIELLA MÅL

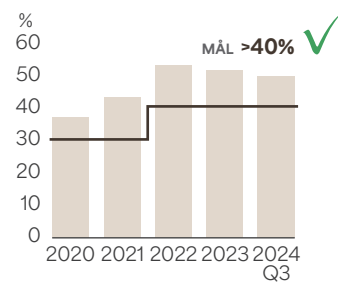
#### Genomsnittlig kapitalbindning



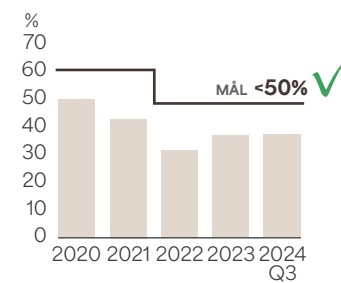
#### Räntetäckningsgrad



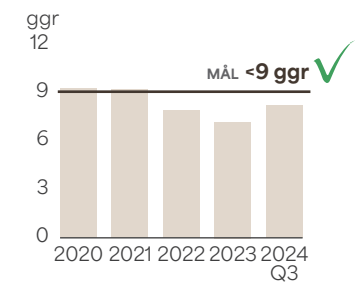
#### Soliditet



#### Belåningsgrad



#### Nettoskuld/EBITDA (R12)\*



\* Under 2023 adderades Nettoskuld/EBITDA i bolagets finansiella målsättning.



Med en yta om drygt 86 600 kvm är fastigheten Hyltena 1:102 Catenas största byggnation någonsin.

# Marknadsutveckling

## Utvecklingen för logistikfastigheter

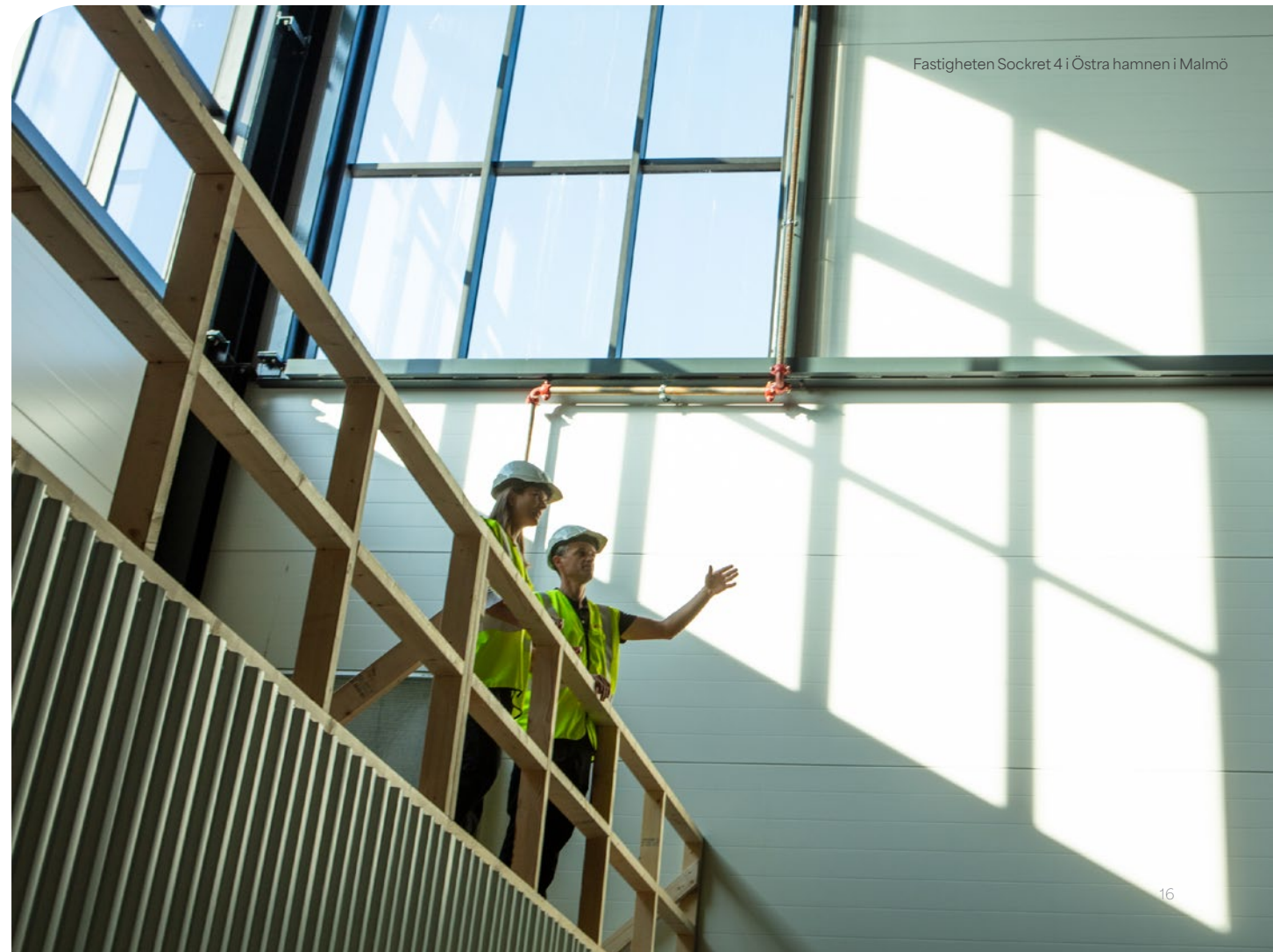
Drivkrafterna för logistikfastigheter har sin grund i globala megatrender som har resulterat i en mer komplex, men också en mer flexibel leveranskedja. Den tekniska utvecklingen har möjliggjort ett nytt konsumtionsbeteende som skapat behov av nya sätt att lagra och sälja produkter vidare. Mellan 2006 och 2023 har den digitala handeln vuxit från 14 miljarder kronor till 144 miljarder, och utgör idag cirka 15 procent av den totala detaljhandeln. Trots en nedgång i omsättningen inom e-handeln med 8 procent under 2023, har antalet paketleveranser fortsatt att öka, vilket indikerar ett skifte mot billigare varor i konsumentbeteendet. Paketmarknaden i både Sverige och Danmark kännetecknas av en hög koncentration, där ett fåtal dominerande aktörer kontrollerar stora delar av marknaden. Detta skapar en betydande tröskel för nya aktörer att ta sig in, vilket gör marknaden svårgenomtränglig och stabil för de som redan etablerat sig. Logistiksegmentet lockar fortsatt många investerare och under det första kvartalet stod industri och logistik för cirka 17 procent av alla fastighetstransaktioner i Sverige och cirka 40 procent av köparna var utländska. Utbudet av spekulativa nybyggnadsprojekt har ökat de senaste åren och vi bedömer att den generella vakansgraden ligger på 5-8 procent i Sverige och något lägre i Danmark, med stora regionala skillnader. Samtidigt startas betydligt färre projekt nu, varför historiskt få nya ytor är på väg ut på marknaden 2026. Över tid bedömer vi att förutsättningarna är goda för marknaden att absorbera mer ytor.

## Makroutveckling

Efter en långvarig kamp mot inflationen har centralbanker skiftat sitt fokus från strikt inflationsbekämpning till att värna om konjunkturen. Både marknaden och centralbankerna förutser flera räntesänkningar framöver, även om deras bedömningar om takten varierar. Flera centralbanker har indikerat att inflationen kan vara under kontroll, vilket öppnar för mer aktiva åtgärder för att stötta den ekonomiska tillväxten. Fortfarande utgör osäkerheten om konjunkturen och kapitalkostnaden ett

hinder för vissa aktörer att ta nya investeringsbeslut. Politisk oenighet och polarisering har börjat få en central betydelse som hinder för privata långsiktiga investeringar. Samtidigt har aktiviteten på kapitalmarknaden ökat kraftigt under året

och optimismen om en stabilare fastighetsmarknad har ökat antalet transaktioner i primärmarknaden avsevärt. Catena ser goda möjligheter att dra nytta av det aktuella marknadsläget.





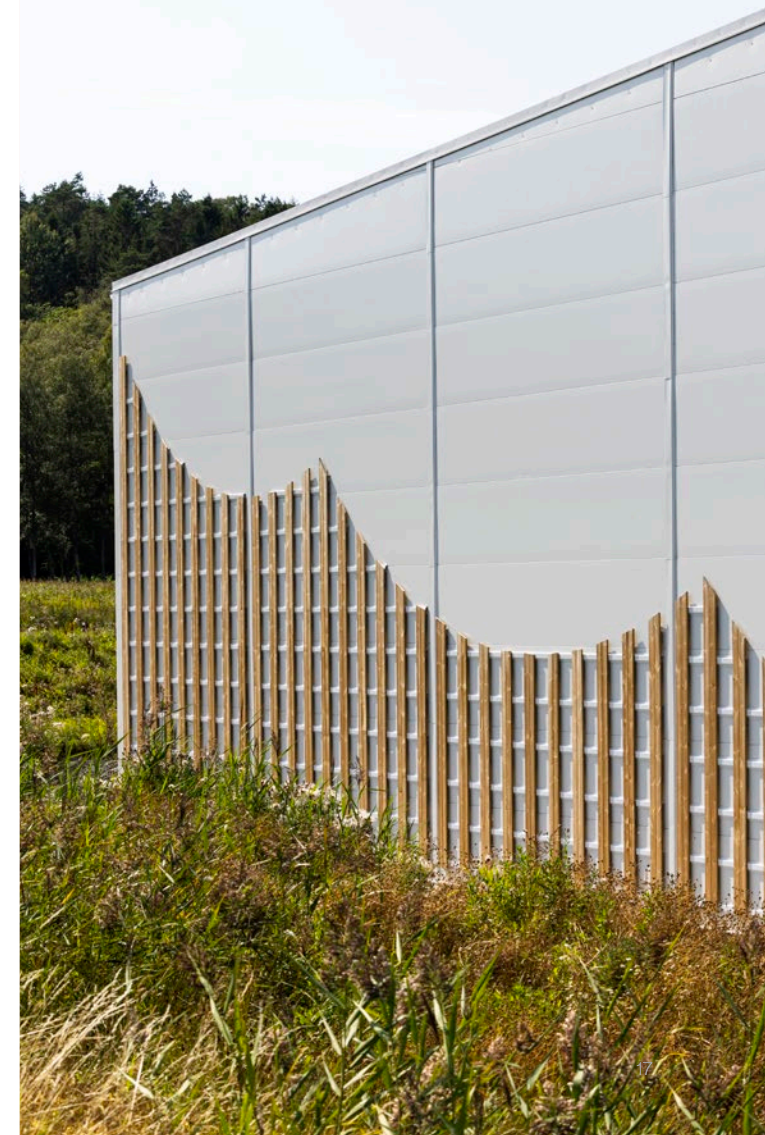
# Finansiella rapporter

## Koncernens resultat i sammandrag

Mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån	2023 jan-dec
Hysesintäkter	546	452	1566	1343	2 031	1808
Fastighetskostnader	-97	-87	-290	-255	-396	-361
<b>Driftsöverskott</b>	<b>449</b>	<b>365</b>	<b>1276</b>	<b>1088</b>	<b>1635</b>	<b>1447</b>
Central administration	-15	-11	-41	-36	-55	-50
Övriga rörelseintäkter	-	3	2	4	4	7
Andel i resultat från intresseföretag	-28	1	-28	37	-25	39
Finansiella intäkter	15	10	44	29	50	35
Finansiella kostnader	-116	-100	-336	-267	-432	-363
Finansiella kostnader avseende leasingkuld	-2	-2	-6	-6	-8	-8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>303</b>	<b>266</b>	<b>911</b>	<b>849</b>	<b>1169</b>	<b>1107</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	17	-	17	-	17	-
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	157	-46	-4	-603	1123	524
Värdeförändringar derivat	-154	46	-132	14	-442	-296
<b>Resultat före skatt</b>	<b>323</b>	<b>266</b>	<b>792</b>	<b>260</b>	<b>1867</b>	<b>1335</b>
Periodens skatt	-91	-61	-195	-89	-455	-349
<b>Periodens resultat</b>	<b>232</b>	<b>205</b>	<b>597</b>	<b>171</b>	<b>1412</b>	<b>986</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Omräkningsdifferens	-60	-17	-26	30	-55	1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>172</b>	<b>188</b>	<b>571</b>	<b>201</b>	<b>1357</b>	<b>987</b>
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	172	188	571	201	1357	987
<b>Nyckeltal</b>						
Eget kapital, kr per aktie	374,31	330,47	374,31	330,47	374,31	346,34
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	416,41	367,75	416,41	367,75	416,41	392,17
Periodens resultat, kr per aktie <sup>1</sup>	4,07	4,11	10,99	3,42	26,52	19,74
Antal utestående aktier, miljoner	60,4	49,9	60,4	49,9	60,4	50,2

<sup>1</sup> Före och efter utspädning.

Fastigheten Åskatorp 4:26 i Kungsbacka



Koncernens balansräkning i sammandrag			
Mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	582	461	582
Förvaltningsfastigheter	40 808	29 272	30 872
Materiella anläggningstillgångar	1	2	2
Nyttjanderättstillgångar	282	275	275
Finansiella anläggningstillgångar	511	808	701
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	-	-	227
Kortfristiga fordringar	434	357	410
Likvida medel	1 578	906	430
<b>Summa tillgångar</b>	<b>44 196</b>	<b>32 081</b>	<b>33 499</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	22 593	16 486	17 391
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	16 047	9 173	9 238
Uppskjuten skatteskuld	3 199	2 841	3 091
Leasingskuld	275	273	273
Övriga långfristiga skulder	35	1	33
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	889	2 425	2 654
Övriga kortfristiga skulder	1 158	882	819
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>44 196</b>	<b>32 081</b>	<b>33 499</b>

Koncernens kassaflöde i sammandrag			
Mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Resultat före skatt	792	260	1 335
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	147	550	-267
Betald skatt	-24	-28	-39
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>915</b>	<b>782</b>	<b>1 029</b>
Förändring av rörelsefordringar och lager	52	22	-32
Förändring av rörelseskulder	-15	-11	65
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>952</b>	<b>793</b>	<b>1 062</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-1 962	-481	-681
Förvärv av rörelse, netto likvidpåverkan	-	-	20
Avyttring av verksamheter	191	4	4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 044	-1 463	-2 020
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-2
Förändringar av finansiella tillgångar	45	-11	-28
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 770</b>	<b>-1 951</b>	<b>-2 706</b>
Nyemission	5 098	-	-
Förändring av lån	-900	102	321
Utbetald utdelning	-233	-206	-413
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 965</b>	<b>-104</b>	<b>-92</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 147</b>	<b>-1 262</b>	<b>-1 736</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>430</b>	<b>2 167</b>	<b>2 167</b>
Kursdifferens i likvida medel	1	1	-1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 578</b>	<b>906</b>	<b>430</b>

Förändring i eget kapital i sammandrag			
Mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>17 391</b>	<b>16 697</b>	<b>16 697</b>
Periodens totalresultat	571	201	987
Lämnad utdelning aktieägare	-467	-412	-413
Nyemission	5 098	-	120
<b>Utgående balans</b>	<b>22 593</b>	<b>16 486</b>	<b>17 391</b>

# Moderbolagets räkningar

## Resultaträkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Nettoomsättning	68	57	77
Kostnad för utförda tjänster	-103	-95	-126
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-35</b>	<b>-38</b>	<b>-49</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	541	346	490
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	97
Räntekostnader och liknande kostnader	-296	-93	-440
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>210</b>	<b>215</b>	<b>98</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	17
Skatt på periodens resultat	-43	-45	-14
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>167</b>	<b>170</b>	<b>101</b>

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

## Balansräkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	3 235	3 235	3 235
Långfristiga fordringar	100	529	210
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	17 487	9 242	9 991
Fordringar på intresseföretag	-	2	19
Kortfristiga fordringar	47	29	31
Likvida medel	1 353	870	365
<b>Summa tillgångar</b>	<b>22 223</b>	<b>13 909</b>	<b>13 853</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	12 671	7 821	7 871
Obeskattade reserver	17	34	17
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	4	107	42
Räntebärande skulder	3 654	1 647	1 647
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	370	-	-
Skulder till koncernföretag	5 152	4 026	4 235
Skulder till intresseföretag	13	-	-
Övriga kortfristiga skulder	342	274	41
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>22 223</b>	<b>13 909</b>	<b>13 853</b>

# Aktie och ägare

## Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm - Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 30 september 2024 var 580,00 kronor mot stängningskursen den 29 december 2023 som var 471,40 kronor, vilket innebär att aktiekursen ökat med 23,0 procent under perioden. Catena-aktien har som högst under perioden handlats till 583,00 kronor och som lägst till 412,80. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per 30 september 2024 har Catena 17 297 registrerade aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 60 360 104 stycken.

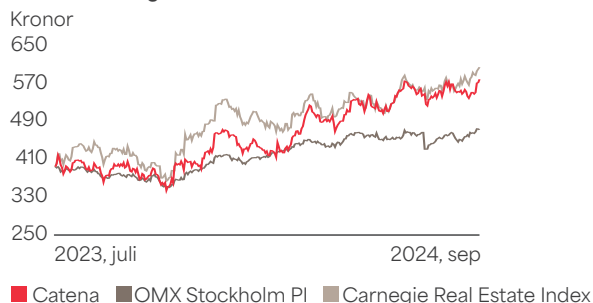
## Emission under Q1 2024

Styrelsen i Catena AB (publ) beslutade den 12 mars 2024 om en riktad nyemission om 4 660 344 aktier till en teckningskurs om 450,00 kronor per aktie motsvarande en rabatt om 2,3 procent jämfört med stängningskursen den 12 mars 2024. Nyemissionen innebär att Catena tillförts 2,1 Mdkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionen riktades till svenska och internationella institutionella investerare och till näst största ägaren WDP NV/SA som efter emissionen kommer fortsätta att inneha 10,00 procent av utestående aktier och röster i Catena. Nyemissionen genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman den 27 april 2023. Betalning för aktierna skedde under mars 2024 och ökningen i antalet aktier registrerades samma period. Det sammanlagda antalet aktier i Catena ökade med 4 660 344 aktier, från 50 212 478 till 54 872 822, vilket innebär en utspädning om cirka 8,49 procent. Aktiekapitalet ökade med 20 505 513,60 kronor, från 220 934 903,20 kronor till 241 440 416,80 kronor.

## Emission under Q3 2024

Styrelsen i Catena AB (publ) beslutade den 28 augusti 2024 om årets andra riktade nyemission om 5 487 282 aktier till en teckningskurs om 557,00 kronor per aktie motsvarande en rabatt

## Kursutveckling 2023-06-30-2024-09-30



cirka 3 procent jämfört med stängningskursen den 28 augusti 2024. Nyemissionen innebär att Catena tillförts 3,1 Mdkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionen riktades till svenska och internationella institutionella investerare och till näst största ägaren WDP NV/SA som efter emissionen kommer fortsätta att inneha 10,00 procent av utestående aktier och röster i Catena. Nyemissionen genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman den 25 april 2024. Betalning för aktierna skedde under augusti 2024 och ökningen i antalet aktier registrerades under samma period. Det sammanlagda antalet aktier i Catena ökade med 5 487 282 aktier, från 54 872 822 till 60 360 104, vilket innebär en utspädning om cirka 9,09 procent. Aktiekapitalet ökade med 24 144 040,80 kronor, från 241 440 416,80 kronor till 265 584 457,60 kronor.

## Utdelningspolicy

Catena ska långsiktigt utdela minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt. På årsstämman den 25 april 2024 beslutades att utdelning ska lämnas med 8,50 kr per aktie uppdelat på två tillfällen om vardera 4,25 kr per aktie. Under perioden har första delen om 233 Mkr utbetalats.

## Ägarstruktur per 2024-09-30, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	18,6
WDP NV/SA	6 045	10,0
Länsförsäkringar Fonder	3 300	5,5
Swedbank Robur Fonder	2 792	4,6
PGGM Pensioenfond	2 164	3,6
SEB Fonder	1 825	3,0
Vanguard	1 685	2,8
Columbia Threadneedle	1 191	2,0
Gustaf Hermelin	1 064	1,8
Cliens Fonder	890	1,5
AFA Försäkring	870	1,4
BlackRock	859	1,4
Norges Bank	825	1,4
Handelsbanken Fonder	813	1,3
Fjärde AP-fonden	807	1,3
Övriga aktieägare	24 009	39,8
<b>Totalt</b>	<b>60 360</b>	<b>100,0</b>

# Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga								
Mkr	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec
Hysesintäkter	2 498	2 221	2 063	1 967	1 815	1 794	1 777	1 740
Fastighetskostnader	-413	-418	-409	-389	-359	-355	-352	-345
<b>Driftsöverskott</b>	<b>2 085</b>	<b>1 803</b>	<b>1 654</b>	<b>1 578</b>	<b>1 456</b>	<b>1 439</b>	<b>1 425</b>	<b>1 395</b>
Central administration	-52	-52	-52	-52	-47	-47	-47	-47
Andel i resultat från intresseföretag	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto	-550	-487	-450	-407	-398	-381	-350	-320
Tomträttsavgälder	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 475</b>	<b>1 256</b>	<b>1 144</b>	<b>1 111</b>	<b>1 003</b>	<b>1 003</b>	<b>1 020</b>	<b>1 020</b>
Periodens skatt	-304	-259	-235	-229	-206	-206	-210	-210
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 171</b>	<b>997</b>	<b>909</b>	<b>882</b>	<b>797</b>	<b>797</b>	<b>810</b>	<b>810</b>
<b>Nyckeltal</b>								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	19,40	18,20	16,50	17,60	16,00	16,00	16,20	16,20
Antal utestående aktier, miljoner	60,4	54,9	54,9	50,2	49,9	49,9	49,9	49,9

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Denna uppställning ska inte likställas med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår. Därför kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt som negativt i förhållande till normalår som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. Catenas resultaträkning påverkas även av värdeförändringar och förändringar i fastighetsbeståndet samt av värdeförändringar avseende derivatinstrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftsöverskottet baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd, samt med tillägg för förhyrda projekt som färdigställt inom 12 månader.

De finansiella kostnaderna baseras på Catenas genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell låneskuld på balansdag med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.



Fastigheten Broby 57:5 i Åstorp

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Catena AB upprättar concernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering: RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering för koncernen och enligt årsredovisningslagen för moderbolaget. De tillämpade redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen för föregående år.

Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

### Verkligt värde för finansiella instrument

Redovisat värde för Catenas räntebärande skulder uppgick till totalt 16 936 Mkr (11 598) per den 30 september 2024, medan verkligt värde bedöms uppgå till 16 946 Mkr (11 521). Skillnaden mellan redovisat värde och verkligt värde är framför allt

hänförlig till påverkan av ändrade marknadsräntor på värdet av skulder som löper med fast ränta. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms det redovisade värdet utgöra en rimlig approximation av verkligt värde. Catena har vidare utestående räntederivat som värderas till verkligt värde. Verkligt värde för dessa derivat uppgick per den 30 september 2024 till 76 Mkr (520). Värderingen tillhör nivå 2 i värderingshierarkin.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings- sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas finansiella risker beskrivs i årsredovisningen 2023 i not 22 på sidorna 115-117 samt sidan 39.

Styrelsen och verkställande direktören intygar att denna rapport ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets finansiella ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och de företag som ingår i koncernen står inför.

Helsingborg 24 oktober 2024

Catena AB  
Styrelsen

Lennart Mauritzson  
Styrelseordförande

Hélène Briggert  
Styrelseledamot

Vesna Jovic  
Styrelseledamot

Gustaf Hermelin  
Styrelseledamot

Katarina Wallin  
Styrelseledamot

Caesar Åfors  
Styrelseledamot

Joost Uwents  
Styrelseledamot

Jörgen Eriksson  
Verkställande Direktör

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

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Catena uppgraderades till "BBB" av Fitch Ratings. Fitch Ratings har uppgraderat Catena AB:s långsiktiga kreditbetyg till "BBB" från "BBB-". Utsikterna är stabila.

### Catenas valberedning inför årsstämman 2025

Den 17 oktober offentliggjordes att valberedningens ledamöter inför Catena AB:s årsstämma 2025 nu har utsetts.

# Nyckeltal, koncernen

→ För definitioner av nyckeltal, se sidan 25.

Nyckeltal <sup>1</sup>	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån	2023 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hysesintäkter, Mkr	1566	1343	2 031	1808
Driftsöverskott, Mkr	1276	1088	1635	1447
Överskottsgrad, %	81,5	81,0	80,5	80,0
Hysesvärde, Mkr	2 565	1884	2 565	1897
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	96,4	96,8	96,6
Belåningsgrad, %	37,6	36,5	37,6	37,1
Uthyrbar yta, tkvm	2 924	2 277	2 924	2 278
<b>Hållbarhetsrelaterade</b>				
Total energianvändning, kWh/kvm	65	72	89	96
Total energianvändning, MWh	171 969	162 990	228 414	219 435
Egenproducerad solenergi, MWh	8 712	6 111	10 535	7 934
Andel egenproducerad sol av total, %	5	4	5	4
Andel fossilfri energi, %	89	97	87	95
Installerad effekt solceller, kWp	16 087	10 653	18 297	12 863
Scope 1, ton CO <sub>2</sub> e	1 001	341	1 219	559
Scope 2 market based, ton CO <sub>2</sub> e	109	424	117	198
Scope 2 location based, ton CO <sub>2</sub> e	2 366	2 195	3 224	3 053
Scope 3 market based, ton CO <sub>2</sub> e	40 634	13 660	36 757	9 783
Scope 3 location based, ton CO <sub>2</sub> e	50 885	20 374	53 933	23 422
Totala utsläpp Scope 1, 2, 3, ton CO <sub>2</sub> e (market-based)	41 744	14 425	37 859	10 540
Miljöcertifiering, % av total yta	42	37	44	39

Nyckeltal <sup>1</sup>	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån	2023 jan-dec
<b>Finansiella</b>				
Förvaltningsresultat, Mkr	911	849	1 169	1 107
Resultat före skatt, Mkr	792	260	1 867	1 335
Periodens resultat, Mkr	597	171	1 412	986
Balansomslutning, Mkr	44 196	32 081	44 196	33 499
Avkastning på eget kapital, %	3,0	1,0	7,2	5,8
Avkastning på totalt kapital, %	3,2	1,6	7,2	6,2
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	8,2	7,5	8,2	7,2
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr <sup>3</sup>	7,6	7,6	7,6	7,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,2	3,7	4,0
Genomsnittlig ränta, %	3,7	3,7	3,7	3,7
Räntebindning, år	2,7	3,0	2,7	3,0
Kapitalbindning, år	5,2	4,0	5,2	3,8
Soliditet, %	51,1	51,4	51,1	51,9
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	52,1	52,6	52,1	53,3
<b>Aktierelaterade</b>				
Börskurs vid periodens slut, kr	580,00	380,00	580,00	471,40
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr <sup>2</sup>	16,85	15,68	21,80	20,60
Eget kapital per aktie, kr	374,31	330,47	374,31	346,34
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>2</sup>	16,78	17,03	21,94	22,15
Resultat per aktie, kr <sup>2</sup>	10,99	3,42	26,52	19,74
Antal utestående aktier, miljoner	60,4	49,9	60,4	50,2

<sup>1</sup> För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2023 sidan 152.

<sup>2</sup> Före och efter utspädning.

<sup>3</sup> Baserad på aktuell intjäningsförmåga.

### Nyckeltal<sup>1</sup>

	2024 jan-sep		2023 jan-sep		2023 jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
<b>EPRA</b>						
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	867	15,97	824	16,51	1 054	21,09
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	25 135	416,41	18 345	367,75	19 692	392,17
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	24 410	404,40	17 695	354,72	18 986	378,12
EPRA NDV Avyttringsvärde	22 002	364,51	16 101	322,77	16 838	335,33
	2024 jan-sep		2023 jan-sep		2023 jan-dec	
	%		%		%	
EPRA NIY Direktavkastning	5,5		5,3		5,4	
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	5,7		5,5		5,5	
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	3,2		3,6		3,4	

<sup>1</sup> För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2023 sidan 152.

### Betyg och utmärkelser



EPRA European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat sätter standard för, till IFRS kompletterande, finansiell rapportering. EPRA:s rekommendationer för redovisning och rapportering beskrivs i EPRA Best Practices Recommendation Guidelines (EPRA BPR). Rekommendationen syftar till att öka transparens och jämförbarhet mellan Europas börsnoterade fastighetsbolag. Catena rapporterar nedan nyckeltal i enlighet med denna rekommendation.

Fastigheten Planterhuset 3 på Logistikposition Tostarp i Helsingborg





# Definitioner

## FINANSIELLA DEFINITIONER

### Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets slut.

### Aktiens totalavkastning

Aktiekursens utveckling under året med tillägg för utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början.

### Antal utestående aktier

Registrerat antal aktier per balansdagen.

### Antal utestående aktier, genomsnittligt

Vägt genomsnittligt antal aktier.

### Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

### Belåningsgrad

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

### Börsvärde

Antalet utestående aktier multiplicerat med senast betalt på angiven dag.

### Driftsöverskott

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

### Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.

### EPRA NDV Avyttringsvärde per aktie

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

### EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie

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

### EPRA NTA Aktuell substansvärde per aktie

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

### Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändring.

### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Genomsnittlig kontraktstid

Viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod.

### Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

### Hysesintäkter

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

### Hysesvärde

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

### Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

### Kassaflöde före förändring av rörelsekapital

Årets kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet enligt kassaflödesanalys.

### Kontrakterad årshyra

Hysesvärdet med avdrag för vakanshyror.

### Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr

Räntebärande skulder minskad med räntebärande tillgångar i genomsnitt i förhållande till driftsöverskottet minskad med kostnader för central administration. Beräknat på rullande 12 månader (R12).

### Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr

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

### Resultat före skatt

Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.

### Resultat per aktie

Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier.

### Räntebindning, år

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

### Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

### Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill och leasingtillgångar.

### Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

### Årets resultat

Periodens/årets resultat enligt Rapport över totalresultat.

### Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

## HÅLLBARHETSDEFINITIONER

### Andel fossilfri energi, %

Andel fossilfri energi innefattar energi som är inköpt av Catena.

### Egenproducerad solenergi, MWh

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

### Installerad effekt solceller, kWp

Toppeffekt av de solceller som är installerade på Catenas fastigheter.

### Location-based

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

### Market-based

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

### Miljöcertifiering, % av total yta

Hur stor del av Catenas uthyrningsbara yta som är certifierad enligt Breeam In-Use eller motsvarande.

### Scope 1, tonCO<sub>2</sub>e

Direkta utsläpp från egenkontrollerade källor.

### Scope 2, tonCO<sub>2</sub>e

Indirekta utsläpp från nätburen energianvändning.

### Scope 3, tonCO<sub>2</sub>e

Övriga indirekta utsläpp som organisationen inte har direkt kontroll över men som sker på grund av dess verksamhet. Dessa siffror är begränsade till hyresgästernas energianvändning, våra medarbetares pendling, färdigställda ny- och tillbyggnader samt tjänsteresor.

### Total energianvändning

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

# Information

## Kontakter, IR



### VD

Jörgen Eriksson  
telefon 042-449 22 42  
jorgen.eriksson@catena.se



### Vice VD, CFO

Sofie Bennsten  
telefon 042-449 22 41  
sofie.bennsten@catena.se



### Finanschef

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

Denna information är sådan information som Catena AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25 oktober 2024 klockan 08:00.

## Adresser

### Huvudkontor

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

### Bud/besöksadress

Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg



### Regionkontor

Tel vxl 042-449 22 00

### Region Syd

Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg

Lagervägen 4  
232 37 Arlöv

### Region Väst

Fibervägen 2  
435 33 Mölnlycke

### Region Öst

Gasverksvägen 1  
611 35 Nyköping

Depåvägen 1  
901 37 Umeå

## Kalender

### Finansiell rapportering

2025-02-20 Bokslutskommuniké 2024  
2025-04-28 Årsstämma 2025  
2025-04-28 Delårsrapport januari-mars 2025

### Kvartalspresentation

Presentation av Catenas delårsrapport för tredje kvartalet 2024 webbsänds den 25 oktober kl 10:00 - för deltagande se instruktioner på Catenas webbplats. Aktuell finansiell information finns alltid tillgänglig på svenska och engelska på Catenas webbplats.

## Information

### Kapitalmarknad

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

### Följ Catena

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

# CATENA

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som på ett hållbart sätt och genom samarbete utvecklar och långsiktigt förvaltar effektiva logistikanläggningar. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Skandinaviens storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Det övergripande målet är att generera ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten för att möjliggöra hållbar tillväxt och stabil avkastning.

Catena-aktien handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



## Överträffar förväntningar

I stort som smått är vi affärsmässiga och vi har kunskaper som matchar dagens och morgondagens behov. Med det som utgångspunkt gör vi alltid det lilla extra och vågar vara innovativa.



## Tar ansvar över tid

Såväl vår egen arbetsmiljö som samhället i stort påverkas av hur vi agerar och de beslut vi fattar. Det vi levererar måste vara hållbart över tid – ekologiskt, socialt och ekonomiskt.



## Är engagerade

Vi arbetar nära våra kunder och varandra och vi brinner för det vi gör. På Catena tror vi på att ha kul på jobbet och vi är inte rädda för att glädjen ska smitta av sig – det bjuder vi gärna på!



catena.se