



Delårsrapport januari – september 2026

Strategisk tillväxt och balanserad risk

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 20 procent till 2 347 Mkr (1 963).
- Driftsöverskottet ökade med 21 procent till 1 972 Mkr (1 633).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 procent till 1 414 Mkr (1 202).
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 21,46 kr (19,91).
- EPRA Earnings per aktie uppgick till 20,58 kr (18,93).

- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 654 Mkr (294).
- Periodens resultat ökade till 1 790 Mkr (1 128) motsvarande ett resultat per aktie om 27,17 kr (18,69).
- EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie ökade till 468,87 kr (437,95).
- Växthusgasutsläpp, Scope 1-3, R12, 12 885 ton CO₂e (41 264).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Inga väsentliga händelser har inträffat i kvartalet.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Catena har expanderat sin fastighetsportfölj i Finland genom ett förvärv av tio fastigheter från Urban Partners till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2,15 Mdkr. Den uthyrningsbara ytan uppgår totalt till cirka 142 300 kvm. Den 15 oktober 2026 utgör tillträdesdag för merparten av fastigheterna.

- Förändringar i Catenas ledningsgrupp – Affärs- och projektchef Adam Ljungviken har valt att avsluta sin anställning.
- Catena bygger en 5 800 kvm stor logistik-anläggning i Pirkkala, Finland. Investeringen uppgår till 131 Mkr.

Catena i korthet

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

Vision värd att investera i

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

55 676 Mkr
fastighetsvärde

148
fastigheter



Fokuserad
affärsmodell

43,2%
belåningsgrad

67
Antal anställda



Marknadsledande
markbank

95,3%
ekonomisk uthyrningsgrad

6,9 år
genomsnittlig kontraktstid



Långsiktiga
kundrelationer

12 885 ton CO₂e
växthusgasutsläpp, R12

3 835 tkvm
uthyrbar yta



Fokus på hållbarhet
ger ökad attraktivitet

↑ 21,46 kr
förvaltningsresultat /aktie



Hållbar och effektiv
projektutveckling

Strategisk tillväxt och balanserad risk

Catena fortsätter att förena tillväxt med finansiell disciplin. Förvaltningsresultat för kvartalet uppgår till 498 Mkr, en ökning med 24 procent i jämförelse med föregående år. Hyresintäkterna ökar med 24 procent och driftsnettot med 29 procent.

Omvärldsläget är fortsatt osäkert och under kvartalet har marknadsröntorna stigit markant. Catena fortsätter att agera med en väl avvägd risknivå. Vi värnar en stark balansräkning och avser att upprätthålla en belåningsgrad om högst 45 procent.

Uthyrningsgraden i Catenas bestånd uppgick vid kvartalets utgång till 95,3 procent. Bakom den siffran ligger ett målmedvetet uthyrningsarbete, men vi upplever också ett mer gynnsamt marknadsläge än för bara ett år sedan. I Danmark och Finland är vakansgraderna generellt låga. På den svenska marknaden ser vi ett ökat intresse för våra tillgängliga logistiktytor och flera dialoger är igång. Det gäller även kring etableringar på vår markbank där vi erbjuder möjligheten att utveckla nya logistikanläggningar i attraktiva lägen.

Starkt förvärv

Vår närvaro på flera nordiska marknader ger oss möjlighet att växa där förutsättningarna är som bäst. I Finland ser vi för närvarande särskilt goda möjligheter. Genom vårt senaste finska portföljförvärv i oktober tillfördes ytterligare tio moderna och effektiva logistikanläggningar till ett värde om cirka 2,15 miljarder kronor. Redan dag ett bidrar de med starka kassaflöden, full uthyrning och långa hyresavtal. De flesta av fastigheterna återfinns i den logistiska triangeln Helsinki-Tampere-Turku och bland hyresgäster-

na finns välrenommerade och marknadsledande aktörer som Posti och DSV. Förvärvet kompletterar ett större portföljförvärv från samma säljare i april i år där sju finska fastigheter ingick och stärker vår plattform för långsiktigt värdeskapande i Finland. En möjliggörare för fortsatt utveckling på den finska marknaden är att avyttra fastigheter som inte fullt ut motsvarar våra krav på våra övriga marknader. Genom att förvärva, utveckla och vid behov renodla beståndet skapar vi goda förutsättningar att växa vidare som en stark nordisk aktör.

En viktig del av framtidens samhälle

I en orolig omvärld blir logistikens betydelse för ett fungerande samhälle särskilt tydlig. Dagens flöden och människors konsumtionsvanor bygger på ett väl fungerande logistiskt nätverk där alla delar samverkar. Genom Catenas fastigheter passerar varje dag livsmedel, läkemedel, reservdelar och andra varor som människor och företag är beroende av och logistiken är helt integrerad i både privatliv och i samhälle. PostNords och HUI Researchs senaste E-barometer visar en bred tillväxt inom svensk e-handel efter en period präglad av inflation och stigande räntor, ett positivt besked som gör oss än mer övertygade om den viktiga roll våra fastigheter spelar.

Utöver hantering av varor och gods har moderna och effektiva logistikanläggningar stora

möjligheter att bidra till energiomställningen. Genom energieffektivisering, lokal elproduktion, energilager och smart styrning kan våra fastigheter minska sin energianvändning, begränsa effektopparna och i förlängningen även stärka energiberedskapen. På Catena ser vi fram emot regelverk och prismodeller som speglar dagens verklighet och den vilja som finns både hos oss och våra kunder att ta tillvara potentialen fullt ut.

Tre länder, fem regioner - ett Catena

Under årets tredje kvartal samlade vi alla medarbetare på Catena för att mötas, dela erfarenheter och tillsammans diskutera hur vi kan utveckla både vårt samarbete och vår verksamhet. Att se medarbetare som inte ses dagligen engagerat ta sig an både de utmaningar och möjligheter vi står inför är otroligt givande och inspirerande. Jag brukar ofta lyfta fram att vi jobbar nära våra kunder som en av våra främsta styrkor - minst lika värdefull är vår förmåga att jobba nära varandra och i stort som smått hjälpas åt för att nå våra mål.

Helsingborg i oktober 2026
Jörgen Eriksson, VD



Marknadsutveckling

Utvecklingen för logistikfastigheter

Drivkrafterna för logistikfastigheter har sin grund i globala megatrender som har resulterat i en mer komplex, men också en mer flexibel leveranskedja. Teknisk utveckling har möjliggjort ett nytt konsumtionsbeteende som skapar behov av nya sätt att lagra och sälja produkter vidare.

Den svenska transaktionsmarknaden har utvecklats starkt under 2026. Vid utgången av det tredje kvartalet uppgick transaktionsvolymen till cirka 145 miljarder kronor, varav industri- och logistiksegmentet svarade för 37,5 miljarder kronor motsvarande 26 procent av den totala volymen. Segmentet fortsätter därmed att vara ett av de mest likvida på den svenska fastighetsmarknaden.

I Danmark har transaktionsaktiviteten inom industri- och logistiksegmentet varit mer dämpad, medan den finska marknaden utvecklats starkt. Under första halvåret uppgick transaktionsvolymen i det finska industri- och logistiksegmentet till 803 miljoner euro, vilket överstiger helårsvolymen för 2025.

Yieldnivåerna för moderna logistikfastigheter har över lag varit stabila under året. Prime yield har varit i stort sett oförändrad i Sverige och Danmark, medan Finland noterade en begränsad yieldexpansion under det andra kvartalet.

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

Makroutveckling

Den globala ekonomin har under det tredje kvartalet uppvisat fortsatt tillväxt, men har också präglats av tydligt ökade risker kopplat till energipriser, fortsatt geopolitisk osäkerhet och högre marknadsräntor. Stigande inflationsförväntningar och ett ökat statslånebehov i många ekonomier har präglat räntemarknaderna med stigande långräntor som följd. ECB och Federal Reserve höjde sina styrräntor

under kvartalet medan Riksbanken behöll styrräntan oförändrad men signalerade utsikter om kommande höjningar.

Den svenska ekonomin har förbättrats under kvartalet med successivt stärkt privat konsumtion och inflation nära Riksbankens mål. Även i Danmark var utvecklingen stabil, med låg inflation, hög sysselsättning och god offentlig ekonomi. I Finland har återhämtningen som inleddes under första halvåret fortsatt

under tredje kvartalet. Catena bedömer att det fortsatt finns goda möjligheter att ytterligare förstärka bolagets position och fortsätta utvecklingen enligt bolagets långsiktiga strategi.

Källa statistiska uppgifter: CBRE

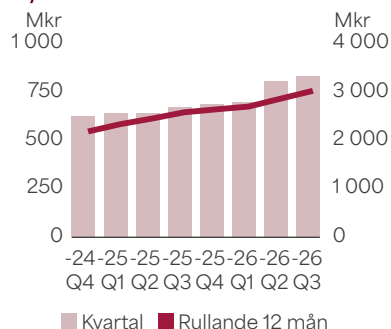


Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 20 procent till 2 347 Mkr (1 963), vilket motsvarar 866 kr/kvm (869). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 3 procent mot föregående år. Resterande intäktsökning avser färdigställda projekt samt effekten av nyanskaffningar. Fastighetsportföljen har sedan samma period föregående år ökat med 22 procent, motsvarande 684 111 kvm, i uthyrningsbar yta.

Hyresintäkter

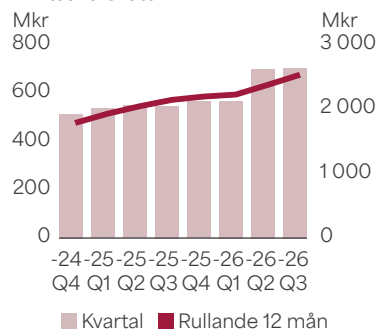


Driftsnetto

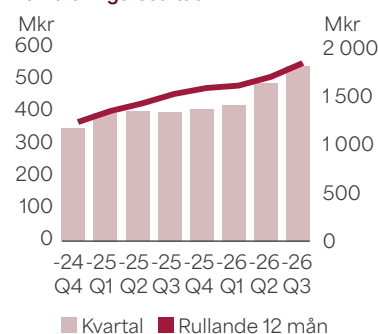
Driftsnettot har ökat med 339 Mkr jämfört med föregående år.

Fastighetskostnaderna uppgick till -375 Mkr (-330), vilket motsvarar 138 kr/kvm (146). I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 2 procent. Den faktiska kostnadsökningen beror dels på ökade driftskostnader, till viss del beroende på att Catena tagit över hyresgästers abonnemang, dels på ökade kostnader för fastighetsskatt. Merparten av dessa kostnader har vidarefakturerats till hyresgästerna vilket innebär att intäkterna har ökat i motsvarande mån. I perioden har högre kostnader för snöskottning och teknisk tillsyn påverkat jämfört med föregående år. De ökade kostnaderna har delvis mötts av kostnadsbesparingar kopplade till lägre försäkringspremier samt nyanskaffningar med bättre ytteffektivitet som börjat få genomslag under andra kvartalet. Detta ger en ökad överskottsgrad på 84,0 procent (83,2) för perioden.

Driftsöverskott

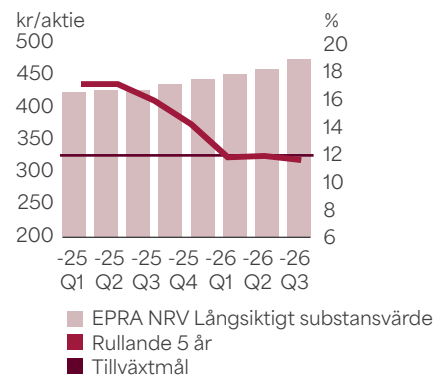


Förvaltningsresultat

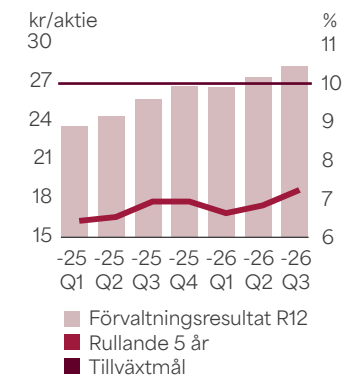


Tillväxtmål 2026

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



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



Klökan 1:25 i Sundsvall

Finansnetto

De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingskuld uppgick till -541 Mkr (-415) under perioden. Räntekostnaderna har ökat till följd av en större låneportfölj. Valutakursförändringar har påverkat finansnettot med 2 Mkr (-8) i perioden. Effekten är huvudsakligen orealiserad. Under året har ränta uppgående till 20 Mkr (29) aktiverats i projekt. Samtidigt uppgick de finansiella intäkterna till 37 Mkr (22). De består till största delen av ränta på placeringar.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 212 Mkr till 1 414 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 18 procent.

Periodens resultat uppgick till 1 790 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 622 Mkr (297) och realiserade värdeförändringar uppgick till 32 Mkr (-3). En effekt av uppskjuten skatt i förvärv, försäljningar över tidigare värdering samt lägre driftskostnader framåtriktad har bidragit till värdeförändringen. För mer information om värdering, se sidan 8.

Värdeförändringen på derivat uppgick till 221 Mkr (-76) och är en effekt av högre långa marknadsräntor.

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Hyresintäkter regioner												
	2026,jul-sep		2025,jul-sep		2026,jan-sep		2025,jan-sep		Rullande 12 månader		2025,jan-dec	
Mkr	Intäkt	Varav vidare-fakturerat¹	Intäkt	Varav vidare-fakturerat¹	Intäkt	Varav vidare-fakturerat¹	Intäkt	Varav vidare-fakturerat¹	Intäkt	Varav vidare-fakturerat¹	Intäkt	Varav vidare-fakturerat¹
Sverige Syd	241	20	199	22	682	63	581	54	880	82	779	73
Sverige Väst	162	9	152	13	501	34	425	28	665	44	589	38
Sverige Öst	248	19	203	17	692	54	606	48	896	71	810	65
Totalt Sverige	651	48	554	52	1875	151	1612	130	2 441	197	2 178	176
Danmark	131	6	121	5	374	18	351	13	496	23	473	18
Totalt Danmark	131	6	121	5	374	18	351	13	496	23	473	18
Finland	55	12	-	-	98	12	-	-	98	12	-	-
Totalt Finland	55	12	-	-	98	12	-	-	98	12	-	-
TOTALT	837	66	675	57	2 347	181	1963	143	3 035	232	2 651	194

¹ Vidarefakturerade kostnader.

Driftsöverskott regioner						
Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
Sverige Syd	201	151	557	463	709	615
Sverige Väst	136	112	418	337	551	470
Sverige Öst	210	169	574	500	738	664
Totalt Sverige	546	432	1548	1300	1997	1749
Danmark	123	116	352	333	468	449
Totalt Danmark	123	116	352	333	468	449
Finland	37	-	73	-	73	-
Totalt Finland	37	-	73	-	73	-
TOTALT	705	548	1972	1633	2 537	2 198

Kvartalsöversikt								
	2026 Q3	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4
Hyresintäkter, Mkr	837	809	701	688	675	644	644	627
Driftsöverskott, Mkr	705	700	567	565	548	549	536	513
Överskottsgrad, %	84,2	86,6	80,9	82,1	81,2	85,3	83,3	81,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	94,6	95,1	96,7	96,6	96,5	96,5	96,7
Förvaltningsresultat, Mkr	498	492	424	411	401	403	398	350
Periodens resultat, Mkr	614	712	464	516	457	245	426	483
Avkastning på eget kapital, %	2,2	2,6	1,8	2,2	2,0	1,1	1,8	2,1
Soliditet, %	46,9	47,0	54,5	51,2	50,9	51,7	52,6	51,8
Börskurs vid periodens slut, kr	347,80	416,20	439,20	450,80	428,00	482,60	435,00	473,00
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	7,59	7,14	5,67	6,99	6,61	6,62	5,44	5,64
Resultat per aktie, kr	9,24	10,73	7,15	8,55	7,57	4,05	7,06	8,02
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	468,87	461,28	454,28	445,89	437,95	427,62	429,48	424,92

Kunder och fastighetsbestånd

Fastigheter

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

Per balansdagen omfattar Catenas fastighetsbestånd 148 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 3 835 tkvm, motsvarande en ökning med 684 tkvm under perioden. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till genomförda förvärv, däribland en större portfölj om 612 tkvm, samt färdigställda projekt.

Kunder

Catena strävar efter att skapa långa kundrelationer med lönsamma och kreditstarka hyresgäster. Strategin innefattar också en vilja om att ingå långa kontrakt med förfallostruktur som fördelar sig jämnt över tid. På så sätt sjunker risken för materiella förändringar i vakansgraden. Kunderna fördelar sig över flera sektorer och utgör både renodlade logistikföretag, grossister och detaljhandelsföretag. Den största andelen består av starka och välkända tredjeparts-logistikföretag samt företag inom mat och dryck. Det hjälper till att skapa en stabil hyresintäkt över tid.

Den större nordiska logistikfastighetsportföljen som Catena tillträtt under andra kvartalet har tillfört nya kunder och samtidigt stärkt relationen med befintliga. Hyresgäster i den förvärvade portföljen utgörs bland annat av Dagab, Dahl och Tokmanni. Belägningsgraden är cirka 96,5 procent och den genomsnittliga hyrestiden uppgår till cirka 11 år.

På balansdagen kom Catenas hyresintäkter från totalt 278 kunder (262) fördelade på 508 kontrakt (476), med en genomsnittlig kontraktstid om 6,9 år (8,1). Ökningen sker på grund av kontrakt med långa löptider i förvärvade fastigheter.

De tio största hyresgästerna stod för 51 procent (55) av intäkterna och fördelade sig över totalt 91 kontrakt (78), med en genomsnittlig kontraktstid om 7,7 år (8,1). Catenas tre största hyresgäster består fortsättningsvis av DSV, delvis statligt ägda DHL, och ICA som är ett av de ledande detaljhandelsföretagen. De tre största hyresgästerna har 52 enskilda kontrakt kopplade till 32 fastigheter, vilket ger en diversifierad hyresstruktur sett till den enskilda hyresgästen. Vakansrisken bedöms som liten då alternativen för att ersätta den större logistikinfrastruktur vi kan erbjuda är begränsade. Den ekonomiska uthyrningsgraden har sjunkit i perioden till följd av förvärvat nybyggnadsprojekt i Danmark, Idunsvej 2, som är vakant, samt en färdigställd byggnad på Logistikposition Ramlösa, Vevaxeln 1, med 50 procent vakans. Dessutom har ett antal avflyttat skett i befintligt bestånd.

Hyreskontrakt

Catenas kontrakt innehåller vanligtvis indexklausuler som reglerar hyresnivån i linje med KPI. I Sverige, där kontrakten uppgår till 469 stycken och har ett kontraktsvärde om 2 603 Mkr, innehåller majoriteten av alla kontrakt indexklausuler som reglerar hyresnivån med motsvarande 100 procent av KPI. I Danmark, där kontrakten uppgår till 18 stycken och har ett kontraktsvärde om 514 Mkr, innehåller de flesta kontrakt olika former av tak- och golvklausuler länkat till KPI. I Finland har de flesta kontrakt indexklausuler som reglerar hyresnivån. Under året har 9 fastigheter förvärvats i Finland, där antalet kontrakt uppgår till 21

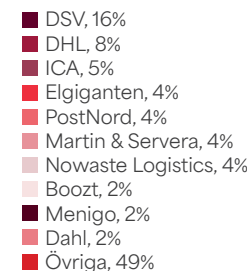
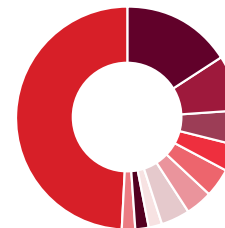
stycken med ett kontraktsvärde om 245 Mkr.

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

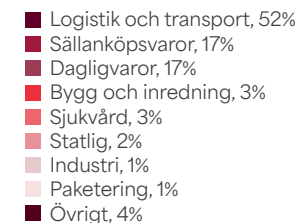
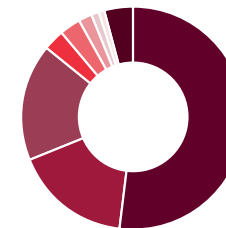
Löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2026	21	48	1
2027	217	453	14
2028	67	209	6
2029	59	297	9
2030	36	243	7
2031	28	261	8
2032+	80	1 851	55
Totalt	508	3 362	100

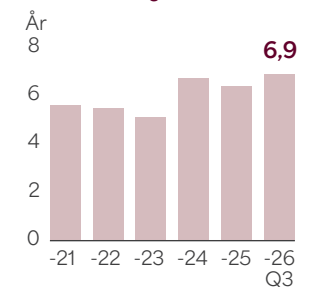
10 största hyresgästerna, kontraktsvärde



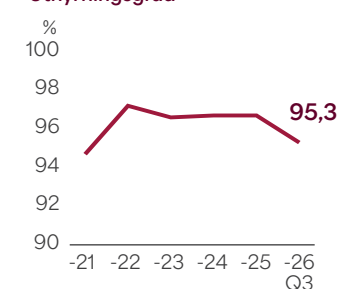
Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



Genomsnittlig kontraktstid (WALE)



Uthyrningsgrad



Värdering

Catenas förvaltningsfastigheter redovisas till ett verkligt värde om 55 676 Mkr (43 873). De orealiserade värdeförändringarna uppgick under perioden till 622 Mkr (297) och har framför allt uppstått som en effekt från avdrag av uppskjuten skatt vid förvärv, försäljningar över tidigare värdering, samt lägre driftskostnader framåtriktat. Därutöver har även förändringar i direktavkastningskrav, vakans, omförhandlade hyreskontrakt och projekt påverkat. De orealiserade värdeförändringarna motsvarar 1,2 procent (0,7) av totala portföljvärdet före justering. Under året har värdet påverkats positivt med anledning av kursförändringar i DKK och EUR.

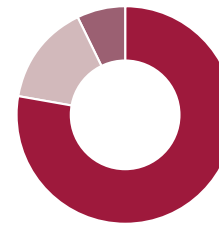
Catenas fastigheter har per balansdagen värderats till ett vägt genomsnittligt direktavkastningskrav (exit yield) om 5,8 procent (5,9). Avkastningskravet har minskat något under kvartalet. EPRA NIY uppgår till 5,4 procent (5,6). Minskningen i EPRA NIY förklaras främst av en ökad andel vakanser i befintligt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

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter

som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar av bolagets fastigheter. Under perioden har cirka 70 procent av fastighetsbeståndet värderats externt. Eftersom alla fastighetsvärderingar innehåller bedömningsfaktorer med olika grader av osäkerhet anges vanligen ett visst osäkerhetsintervall per fastighet som i ett samlat bestånd till stor del antas ta ut varandra. Vilket även en jämförelse mellan de interna och externa värderingarna i Catenas bestånd visar.

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är exempelvis hyresutveckling och förändring av direktavkastningskravet. Driftskostnaderna är av avsevärt mindre påverkan då en ökning av dessa, till största del, vidarefaktureras till hyresgästen. För att belysa hur en förändring på +/-0,5 procentenheter för avkastningskrav och årlig hyresutveckling påverkar verkligt värde och belåningsgraden kan följande känslighetsanalys göras. Beräkningen ger en förenklad ögonblicksbild då en parameter sällan rör sig ensam.

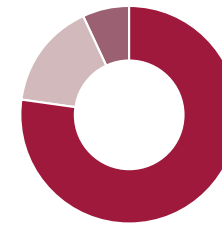
Hyresvärde per land



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

Totalt: 3 530 Mkr

Fastighetsvärde per land



■ Sverige, 77%
■ Danmark, 16%
■ Finland, 7%

Totalt: 55 676 Mkr

Känslighetsanalys

	Förändr. i %-enheter	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+0,5	-3 283	46,1
	-0,5	3 912	40,5
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 488	42,3
	-0,5	-1 440	44,6

Fastigheter per region

Regioner	Fastigheter, antal	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde förvaltning,		Verkligt värde pågående projekt*, Mkr	Verkligt värde byggrätter och mark, Mkr	Verkligt värde totalt, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
			Mkr	kr/kvm							
Sverige Syd	36	1104	14 806	13 411	307	1 053	16 167	1 025	94	960	82
Sverige Väst	34	836	10 220	12 224	-	371	10 591	684	98	671	83
Sverige Öst	54	1114	15 055	13 515	-	1 371	16 426	1 034	94	972	83
Totalt Sverige	124	3 054	40 081	13 124	307	2 795	43 183	2 743	95	2 603	83
Danmark	15	563	8 754	15 549	-	56	8 810	542	95	514	94
Totalt Danmark	15	563	8 754	15 549	-	56	8 810	542	95	514	94
Finland	9	218	3 683	16 894	-	-	3 683	245	100	245	74
Totalt Finland	9	218	3 683	16 894	-	-	3 683	245	100	245	74
TOTALT	148	3 835	52 518	13 694	307	2 851	55 676	3 530	95	3 362	84

* Avser pågående projekt där det tillförs ny yta.

Transaktioner

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

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

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

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

I linje med Catenas strategi att utveckla och förädla fastighetsportföljen har två fastigheter i Kungsbacka och Linköping avyttrats under för-

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

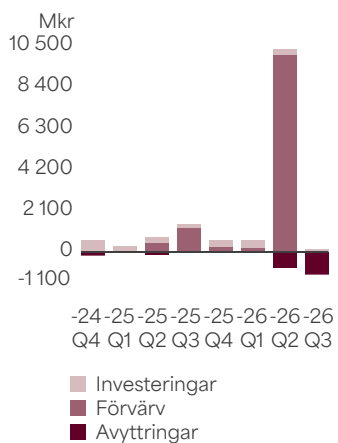


sta halvåret. Den 1 juli frånträdde en portfölj på tio fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 53 100 kvm. Fastigheterna ligger spridda i region Syd och Väst och avyttringen gynnar den långsiktiga sammansättningen i Catenas totala fastighetsbestånd.

Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 847 Mkr. Den största investeringen har skett på Logistikposition Ramlösa i Helsingborg där uppförandet av den sista av tre logistikankläggnin-gar om totalt cirka 75 000 kvm pågår.

Förvärv, investeringar och avyttringar



Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr
Varla 6:15	2026-04-23	Väst	Kungsbacka	24 974	205
Glasblåsaren 14	2026-06-01	Öst	Linköping	9 640	225
Rebbelberga 26:37	2026-07-01	Syd	Ängelholm	15 960	138
Rebbelberga 26:38	2026-07-01	Syd	Ängelholm	849	9
Slätthög 6	2026-07-01	Syd	Malmö	3 158	48
Tankbilen 9	2026-07-01	Syd	Trelleborg	8 700	94
Olsgård 4	2026-07-01	Syd	Malmö	1 526	23
Slätthög 4	2026-07-01	Syd	Malmö	2 848	49
Slätthög 1	2026-07-01	Syd	Malmö	4 486	62
Postiljonen 1	2026-07-01	Väst	Växjö	6 702	78
Konen 5	2026-07-01	Väst	Halmstad	727	16
Smeden 1	2026-07-01	Väst	Växjö	8 210	97
Totalt				87 780	1 044

Fastighetsbestånd

Mkr	Q3 2026		Q3 2025	
	Verkligt värde	Antal fastigheter	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	44 473	137	41 558	137
Förvärv ¹	10 175	23	1 629	3
Nybyggnation ²	521		416	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta ²	43		14	
Investering i befintliga fastigheter, annat ²	81		207	
Hysesgästanpassningar ²	202		132	
Försäljningar	-990	-12	-98	-3
Omräkningsdifferenser	549		-282	
Fastighetsreglering mm	-		-	-1
Orealiserade värdeförändringar	622		297	
Fastighetsbestånd vid årets utgång	55 676	148	43 873	136
Totala investeringar	11 022		2 398	
Investeringar via förvärv av aktier	-10 175		-1 624	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	847		774	

¹ Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

² Varav aktiverad ränta 20 Mkr (29).

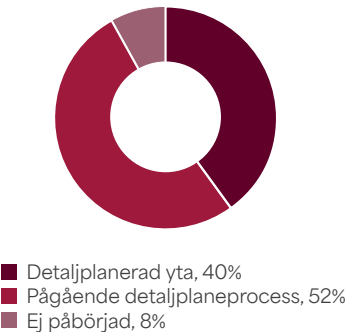
Fastighetsutveckling

4,5 miljoner kvm
Potentiell markbank

16,3 Mdkr
Potentiell investeringsvolym

1,6 miljoner kvm
Uppskattad uthyrningsbar yta

Andel detaljplanerad yta, markbank



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

Mark
Catena identifierar och förvärvar råmark i tidigt skede och arbetar nära samtliga intressenter för att få en detaljplan på plats för att kunna etablera logistikanläggningar. Detta arbete har pågått en längre tid och lett till att bolaget idag har en potentiell markbank om cirka 4,5 miljoner kvm på attraktiva logistiklägen.

Nyproduktion
Efterfrågan är större än utbudet av attraktiv mark för logistik och planprocesser är ofta förknippade med långa ledtider. Det här fenomenet synliggör värdet av Catenas markreserv och ger bolaget en unik konkurrensfördel.
I normalfallet startar vi nya projekt först när vi har tecknat hyreskontrakt med kund för att säkerställa en god säkerhetsmarginal.

Större möjliga projekt				
Område	Kommun	Total markyta, kvm	Ägarandel, %	Prognos byggklar mark
Ägda/delägda (i urval)				
Stockholm Syd	Nykvarn/Södertälje	450 000	100	Omgående
Logistikposition Sunnanå	Burlöv	120 000	100	Omgående
Folkestaleden	Eskilstuna	75 000	100	Omgående
Gårdsten	Göteborg	47 000	100	Omgående
Köpingegården	Helsingborg	42 000	100	Omgående
Hyltena	Jönköping	50 000	100	Omgående
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	30 000	100	Omgående
Logistikposition Söderåsen	Bjuv	565 000	100	Omgående
Örebro Syd	Örebro	920 000	50	Q2 2027
E-City Engelholm	Ängelholm	490 000	100	Q3 2028
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000	100	Q1 2030
Logistikposition Järna	Södertälje	950 000	50	Q1 2031

Större pågående projekt ¹								
Kund	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat per Q3 2026, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart ²
ICA Fastigheter	Vipparmen 1	Helsingborg	18 000	25	359	287	100	Q4 2026
Totalt pågående större projekt			18 000	25	359	287		

¹ Mindre hyresgästpassningar och projekt tillkommer utöver de större projekt som redovisas i tabellen.
² Ett projekt anses av Catena som färdigställt när vi erhåller slutbevis och/eller när hyresgäst erlägger första hyresbetalning.

Utveckling av befintligt bestånd

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

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

Vi skapar plats för tillväxt i Östra Hamnen i Malmö

Catenas fastighet Sockret 4 på Lodgatan i Östra Hamnen i Malmö erbjuder god tillgänglighet till både hamn, stadskärna och regionalt vägnät. Här är sedan tidigare Lekia och Rugvista hyresgäster.

Näst på tur att etablera sig är tredjepartslogistikföretaget Scan Global Logistics och en av bolagets kunder som också kommer att bedriva verksamhet på plats. Inför inflyttningen genomförs omfattande lokalanpassningar för att skapa en effektiv och framtidssäkrad logistikmiljö. Satsningen omfattar drygt 5 800 kvm och såväl lager som kontorsytor har utformats för att stödja de dagliga flödena i verksamheten.

I lagerdelen byggs specialanpassade zoner för olika typer av hantering och produktion enligt kundspecifika processer och särskilda krav. Kontorsmiljön utformas med moderna arbetsplatser, mötesrum och sociala utrymmen. Målet är att skapa en funktionell helhet där lager- och kontorsverksamhet samverkar och ger medarbetarna goda förutsättningar i det dagliga arbetet.

Åtgärderna stöttar Scan Global Logistics tillväxt i regionen och är ett exempel på hur Catena utvecklar effektiva och verksamhetsanpassade logistiklösningar i nära samarbete med sina hyresgäster.

Catenas hållbarhetsarbete

Aktiviteter under tredje kvartalet

- Catena fick ett förbättrat betyg från S&P Global Sustainable1 under kvartalet med CSA Score på 44 poäng och ESG Score på 45 poäng.
- Catena har implementerat AI-styrning i några av fastigheternas värme- och ventilationssystem. Catena testar AI-styrning för att optimera värme, ventilation och drifttider utifrån fastigheternas faktiska användning och belastning. Målet är ett bättre inomhusklimat samt en energibesparing om 8-12 procent.
- Artikeln *Tre energichocker på fyra år - dags att göra byggnader till en del av Sveriges beredskap* argumenterar för att byggnader genom energieffektivisering, lokal energipro-

duktion och energilagring är en central del av lösningen, om regelverken kan anpassas. Bakom publiceringen står Fastighetsägarna tillsammans med Catena och flera andra branschkollegor.

- Catenas teknik- och hållbarhetschef medverkade under *Real Summit* i Helsingborg och höll i rundabordssamtal på temat *"Europa brinner"*. Både fastighetsägare, myndigheter och andra aktörer i branschen deltog.

Catenas väsentliga områden

Hållbarhet är en strategisk horisont som Catena verkar utifrån. Catena har skrivit under FN:s Global Compact och bolagets klimatmål för Scope 1 och 2 är godkända av SBTi

(Science Based Targets initiative). Vidare är Catenas samtliga mål inom hållbarhet linjerade mot 2030 och 2040. Enligt Catenas uppdaterade dubbla väsentlighetsanalys är följande områden bedömda som väsentliga: klimatförändringar, biologisk mångfald och ekosystem, resursanvändning och cirkulär ekonomi, den egna arbetskraften, arbetstagare i värdekedjan, påverkade samhällen samt ansvarsfullt företagande.

Samtliga väsentliga områden följs upp med kvantitativa eller kvalitativa mål.

Betyg och utmärkelser



Catenas hållbarhetsmål	2026	2025	2018 (basår)
Nettonoll växthusgasutsläpp 2040 (location based), R12			
Scope 1, ton CO ₂ e	402	376	399
Scope 2, ton CO ₂ e	993 ⁴	1805	2 233
Scope 3, ton CO ₂ e	11 491 ^{2,4}	39 083 ³	19 591
Nettopositivt bestånd gällande biodiversitet till 2030, grönytefaktor ¹			
Bebyggda fastigheter	-	0,36	0,43
Projektområden	-	2,21	1,48
Certifierade som GPTW > Trustindex 85 ¹	-	78	88

¹ Grönytefaktor och GPTW redovisas per helår. För mer information, se vår årsredovisning för 2025.
² Minskning av Scope 3 beror på en minskad nybyggnationstakt.
³ Utfall i Scope 3 för 2025 har räknats om till följd av korregerad emissionsfaktor för nordisk elmix. Påverkan uppgår till 6 procent (2 375 ton CO₂e).
⁴ Minskad R12 påverkas av uppdaterad emissionsfaktor nordisk elmix mellan Q3 och Q4 2025.

Sammanfattning av tillämplighet och förenlighet enligt taxonomiförordningen	Q3 2026, Mkr	Tillämplighet, %	Förenlighet, %
Omsättning ¹	2 347	100	80
Kapitalutgifter ²	11 022	100	82
Driftsutgifter ³	89	100	77

¹ Omfattar alla intäkter från ekonomiska aktiviteter kopplade till Catenas egna fastigheter.
² Kapitalutgifter avser aktiverade utgifter som höjer värdet på våra fastigheter, inklusive om-/tillbyggnader, förvärv och nybyggnation.
³ Driftsutgifter avser direkta utgifter för skötsel, reparation och underhåll av fastigheter.

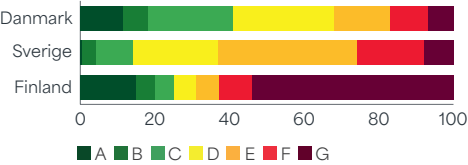
Sedumtak på Kronoslätt 1:11 i Staffanstorp

Nyckeltal	2026	2025
Klimatförändringar¹		
Energiintensitet, kWh/kvm, R12 (normalårskorrigerad)	82,6	78,2
Fastigheter inkl. kylda ytor, kWh/kvm, R12	129,8	129,6
Fastigheter exkl. kylda ytor, kWh/kvm, R12	58,4	53,6
Energiintensitet, kWh/kvm, R12 (faktisk)	81,9	76,3
varav faktisk uppvärmning, MWh	53 724	42 664
varav el och kyla, MWh	200 475	172 767
Installerad effekt solceller, kWp	93 881	75 031
varav ägs av Catena	43 876	25 026
varav ägs av hyresgäst	50 005	50 005
Installerad effekt batterier, kW	33 493	33 493
varav ägs av Catena	19 493	19 493
varav ägs av hyresgäst	14 000	14 000
Producerad förnyelsebar energi, MWh, R12	51 313	42 195
Energieffektiviseringsprojekt, Tkr, R12	30 118	205 032
Fastighetsförvaltning utsläpp (location based), kg CO ₂ e/kvm, R12	2,35 ⁴	3,87 ³
varav Scope 1	0,12	0,12
varav Scope 2	0,25 ⁴	0,59
varav Scope 3	1,98 ⁴	3,17 ³
Miljöcertifiering, % av kvm	84,7	73,1
Miljöcertifiering, % av hyresvärde	84,3	74,2
Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde	80,4	67,9
Biologisk mångfald		
Yta kartlagd med ekologirapport, %	42,0	43,7
Genomförda projekt med fokus biologisk mångfald, antal	8	6
Resursanvändning och cirkulär ekonomi		
Projektutveckling A1-A5 (snitt senaste sex färdigställda), kg CO ₂ e/kvm	220	219
Den egna arbetskraften¹		
Sjukfrånvaro, %, R12	2,9	3,6
Jämställdhet kvinnor/män	43/57	42/58
Personalomsättning, %, R12	14,9	8,3
Arbetsstagare i värdekedjan		
Genomförda platskontroller, antal	4	4
Ansvarsfullt företagande^{1,2}		
Antal arbetsrelaterade tillbud och olyckor	9	21
varav tillbud	4	16
varav olyckor	5	5
varav allvarliga olyckor	0	0
varav dödsfall	0	0

¹ Energirelaterade nyckeltal, egen arbetskraft och ansvarsfullt företagande redovisas med en månads eftersläpning.
² Skadad person är egen personal/entreprenör/övrig person. Allvarlig arbetsolycka följer Arbetsmiljöverkets definition.
³ Utfall i Scope 3 för 2025 har räknats om till följd av korrigerad emissionsfaktor för nordisk elmix.
⁴ Minskad R12 påverkas av uppdaterad emissionsfaktor nordisk elmix mellan Q3 och Q4 2025.
Catena AB | Q3 2026

Energiklasser i fastighetsbeståndet			
Tkvm/LOA	Sverige	Danmark	Finland
Energiklass A	1 639	438	120
Energiklass B	524		56
Energiklass C	411	74	9
Energiklass D	270		
Energiklass E	114		32
Energiklass F	23		
Energiklass G	46		
Saknas	27	52	
Summa	3 053	563	218

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



Mappen 4 certifieras med betyget Excellent

Catenas nybyggnation på fastigheten Mappen 4 i Linköping har certifierats enligt BREEAM-SE med betyget Excellent och en poängnivå på 80,0 procent. Projektet markerar ett viktigt steg i Catenas arbete för ett mer resurseffektivt byggande och är bolagets första där samtliga entreprenörer omfattats av krav på återbruk. Fem bärande stålpelare har exempelvis återbrukats, vilket haft stor positiv effekt på byggnadens klimatavtryck per kvadratmeter BTA. Därtill har byggnaden försetts med en solcellsanläggning om 323 kWp samt en hög andel återvunnet stål i stomme, fasad och takplåt. Även utemiljön har utformats med fokus på hållbarhet och välmående genom utegym, biodiversitetsstärkande inslag och vistelsezoner som främjar återhämtning och naturupplevelser.



Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Hänsyn är tagen till den portfölj av tio fastigheter i Finland där avtal om förvärv tecknades den 1 oktober. Denna uppställning ska inte likställas med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår. Därför kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt som negativt i förhållande till normalår samt oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. Catenas resultaträkning påverkas även av värdeförändringar och förändringar i fastighetsbeståndet samt av värdeförändringar avseende derivatinstrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftsöverskottet baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och valutakurs samt normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd, samt med tillägg för förhyrda projekt som färdigställts inom 12 månader.

De finansiella kostnaderna baseras på Catenas genomsnittliga räntenivå inklusive räntesäkringar för utestående låneskuld på balansdagen. Från detta görs avdrag för aktivrad ränta hänförlig till pågående projekt samt en schablonmässig ränteutäkt på normaliserad kassanivå.

Intjäningsförmåga								
Mkr	2026 30 sep	2026 30 jun	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec
Hyresintäkter	3 478	3 282	3 212	2 708	2 683	2 589	2 557	2 557
Fastighetskostnader	-540	-510	-513	-472	-438	-428	-423	-423
Driftsöverskott	2 938	2 773	2 699	2 236	2 245	2 161	2 134	2 134
Central administration	-56	-56	-56	-54	-55	-55	-55	-55
Övriga rörelseintäkter/kostnader	-8	-8	-8	-11	-11	-10	-8	-8
Finansnetto	-834	-785	-746	-532	-534	-511	-510	-532
Förvaltningsresultat	2 039	1 924	1 889	1 639	1 645	1 585	1 561	1 539
Nyckeltal								
Förvaltningsresultat, kr per aktie	30,72	28,97	28,45	24,69	27,25	26,25	25,84	25,48
Antal utestående aktier, miljoner	66,4	66,4	66,4	66,4	60,4	60,4	60,4	60,4



Finansiering

Finansiell position - en sammanställning

	2026-09-30	Finanspolicy	2025-12-31
Räntebärande skulder, Mkr ¹	26 269		17 772
Andel grön finansiering, %	87,3	>50	76,9
Soliditet, %	46,9	>40	51,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	>2,0	3,9
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	8,3	<9	7,8
Kapitalbindning, år	4,2	>2,5	4,5
Kreditrating	BBB	Lägst IG	BBB
Belåningsgrad, %	43,2	<50	39,0
Räntebindning, år	1,8		2,4
Räntesäkringsgrad, %	49,8		60,7
Genomsnittlig ränta, %	3,2		3,2
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	4 898		3 194

¹ Räntebärande skulder med justering för uppläggningsavgifter.

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

Catenas finansieringsstrategi

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

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

kassaflöden från det befintliga beståndet och nyutvecklade fastigheter genereras hållbar tillväxt till våra intressenter över lång tid. I linje med denna målsättning eftersträvar vi att alltid uppnå och bibehålla ett kreditbetyg om lägst Investment Grade.

Catenas kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Utsikter
Fitch Ratings	BBB	Stabila ✓

Marknadsläget

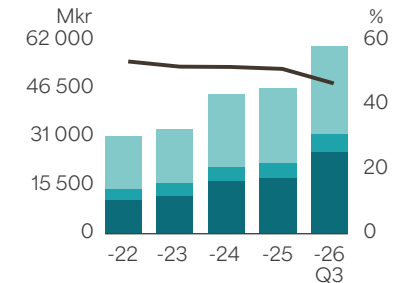
Under tredje kvartalet präglades räntemarknaderna fortsatt av den geopolitiska oron och marknadsräntorna steg markant under kvartalet. Kapitalmarknaderna har dock fortsatt att visa god tillgänglighet på kapital till villkor som ur ett längre perspektiv är på attraktiva nivåer.

Finansieringskällor



- Banklån, 45%
- MTN icke säkerställda obligationer, 25%
- Danske Realkreditobligationer, 16%
- SFF säkerställda obligationer, 7%
- Certifikat, 7%

Kapitalstruktur



- Eget kapital
- Övriga skulder
- Räntebärande skulder
- Soliditet, %

Utestående obligationer (icke säkerställd MTN)

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

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

Finansiering

Under perioden ökade Catenas externa låneportfölj med 8 497 Mkr till följd av nyfinansiering samt omfinansiering.

På balansdagen uppgick belåningsgraden till 43,2 procent och säkerställd skuld uppgick till 68,3 procent av låneportföljen, vilket motsvarar en säkerställd belåningsgrad om 28,4 procent. Värdet av obelånade tillgångar uppgick till knappt 3 gånger den icke säkerställda skulden exkluderat värdet på mark.

Under året har Catena uppdaterat grundprospektet för sitt MTN-program för upplåning på den nordiska kapitalmarknaden. Utöver MTN-programmet har Catena ett

företagscertifikatprogram för kortfristig finansiering samt möjlighet att låna säkerställd kapitalmarknadsfinansiering genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF). SFF innehar en kreditrating motsvarande BBB+ från NCR. Läs mer på [Svenskfastighetsfinansiering.se](https://svenskfastighetsfinansiering.se).

Likviditet

På balansdagen uppgick likvida medel inklusive outnyttjade lånelöften till 4 898 Mkr, och utöver det checkkrediter uppgående till 400 Mkr. Catena strävar efter att upprätthålla en tillräcklig likviditet, inkluderat ett fritt kassaflöde motsvarande 12 månader för att täcka kommande låneförfall under samma period.

Därtill säkerställer Catena att det alltid finns outnyttjade lånelöften för att täcka utestående företagscertifikat.

Kapital- och räntebindning

Catena eftersträvar en förutsägbar finansiering och söker därmed en diversifierad uppsättning av finansieringskällor med spridd kapitalbindningsstruktur. Inom 12 månader förfaller lån om cirka 3 203 Mkr där merparten avser företagscertifikat, men även banklån samt obligationer. Den genomsnittliga kapitalbindningen på balansdagen var 4,2 år (4,6). För att uppnå önskad ränteförfallostruktur och därmed hantera ränterisken arbetar Catena både med

fasträntelån och räntederivat. Vid periodens slut uppgick fasträntelånen inklusive ränteswapar till 50 procent av totala räntebärande skulder, vilket minskar effekten av förändrade korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 1,8 år (2,4).

Räntekänslighetsanalys¹

Marknadsränta (Stibor, Cibor), procentenheter	+1%	-1%
Räntekostnad + ökning/- minskning, Mkr	+113	-113

¹ Räntekänsligheten beaktar effekten av utestående räntederivat.

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym	Nyttjat	Outnyttjat	Andel nyttjat, %
0-1	5 203	3 203	2 000	12
1-2	6 059	5 309	750	20
2-3	5 193	5 193	0	20
3-4	6 855	6 855	0	26
4-5	1 572	1 572	0	6
5-	4 137	4 137	0	16
Totalt	29 019	26 269	2 750	100

Räntebindning¹

År	Lån		Derivat ²		Räntebindningsstruktur		
	Mkr	Andel, %	Mkr	Fastränta, %	Mkr	Andel, %	Ränta, %
0-1	25 327	96	828	0,8	15 313	58	3,3
1-2	187	1	1 346	1,4	1 533	6	2,7
2-3	0	0	1 761	2,2	1 761	7	3,2
3-4	0	0	2 099	2,0	2 099	8	2,9
4-5	755	3	2 182	2,5	2 937	11	3,5
5-	0	0	2 626	2,4	2 626	10	3,4
Totalt	26 269	100	10 842	2,0	26 269	100	3,2

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

² Ränta avser betald fast ränta i kontrakten.



Derivat

På balansdagen uppgick det verkliga värdet av derivat, tillhörande nivå 2 i värderingshierarkin, till 356 Mkr (84), och värdeförändringen påverkade resultaträkningen med 221 Mkr (-76).

Valutaexponering

Under året har Catena etablerat verksamhet i Finland vilket medför exponering mot EUR. Catena har sedan tidigare verksamhet i Danmark och därmed exponering mot danska kronor.

För kvartalet uppgick intäkterna i Danmark till cirka 16 procent av de totala hyresintäkterna, medan intäkter i Finland uppgick till cirka 7 procent. Den huvudsakliga valutaexponeringen är hänförlig till nettotillgångar i danska kronor och euro, vilka påverkas av förändringar i valutakurser. På balansdagen uppgick nettotillgångar i utländsk valuta till 6 214 Mkr, varav 50 procent var säkrad.

Valutaexponeringen bedöms löpande av styrelse och ledning.

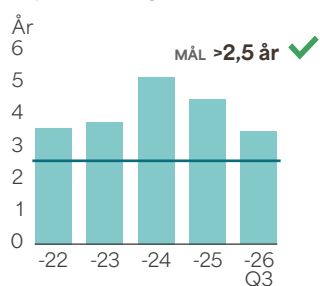
Den gröna omställningen

Catena arbetar målmedvetet för att anpassa verksamheten till bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. Under 2024 uppdaterade Catena sitt gröna finansieringsramverk med influenser från de senaste EU-direktiven. Syftet är att uppmuntra finansiering till investeringar i fastigheter och projekt som främjar miljö- och klimatomställning. På balansdagen uppgick den gröna delen av låneportföljen till 87,3 procent.

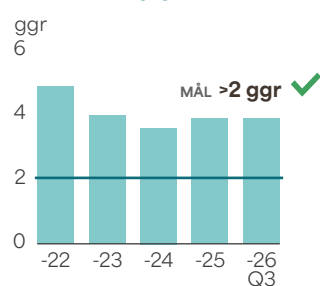
Mer information finns att läsa i vår investerar rapport som varje år uppdateras och publiceras på vår webbplats.

FINANSIELLA MÅL

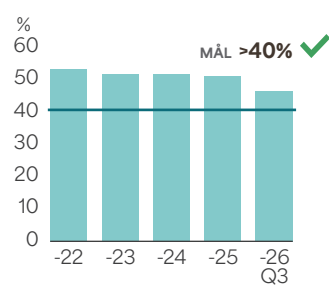
Kapitalbindning



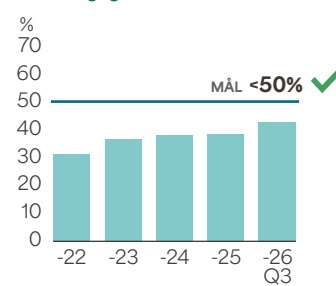
Räntetäckningsgrad



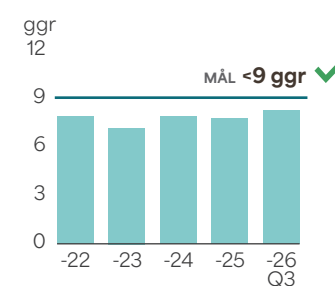
Soliditet



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA (R12)



Logistikposition Ramlösa i Helsingborg



Finansiella rapporter

Koncernens resultat i sammandrag

Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
Hysesintäkter	837	675	2 347	1 963	3 035	2 651
Fastighetskostnader	-132	-127	-375	-330	-498	-453
Driftsöverskott	705	548	1 972	1 633	2 537	2 198
Central administration	-16	-14	-47	-41	-63	-57
Övriga rörelseintäkter	1	4	5	11	9	15
Andel i resultat från intresseföretag och JV	-1	-	-5	-2	-10	-7
Finansiella intäkter	19	9	37	22	42	27
Finansiella kostnader	-207	-144	-541	-415	-681	-555
Finansiella kostnader avseende leasingskuld	-2	-2	-6	-6	-8	-8
Förvaltningsresultat	498	401	1 414	1 202	1 825	1 613
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	25	-	32	-3	32	-3
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	10	123	622	297	810	485
Nedskrivning goodwill	-16	-	-16	-	-16	-
Värdeförändringar derivat	263	53	221	-76	269	-28
Resultat före skatt	780	577	2 273	1 420	2 920	2 067
Periodens skatt	-166	-120	-483	-292	-614	-423
Periodens resultat	614	457	1 790	1 128	2 306	1 644
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	116	-7	255	-139	166	-228
Periodens totalresultat	730	450	2 045	989	2 472	1 416
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	730	450	2 045	989	2 472	1 416
Nyckeltal						
Eget kapital, kr per aktie	423,46	390,08	423,46	390,08	423,46	397,14
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	468,87	437,95	468,87	437,95	468,87	445,89
Periodens resultat, kr per aktie ¹	9,24	7,57	27,17	18,69	35,75	27,24
Antal utestående aktier, miljoner	66,4	60,4	66,4	60,4	66,4	60,4

¹ Före och efter utspädning.

Mappen 4 i Linköping



Koncernens balansräkning i sammandrag			
Mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	563	582	582
Förvaltningsfastigheter	55 676	43 873	44 473
Materiella anläggningstillgångar	-	1	-
Nyttjanderättstillgångar	274	277	276
Finansiella anläggningstillgångar	827	469	556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	480	453	467
Likvida medel	2 148	628	444
Summa tillgångar	59 969	46 283	46 798
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	28 116	23 545	23 972
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22 765	15 548	15 182
Uppskjuten skatteskuld	3 934	3 528	3 657
Leasingskuld	272	275	275
Övriga långfristiga skulder	33	32	1
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 455	2 297	2 590
Övriga kortfristiga skulder	1 393	1 058	1 121
Summa eget kapital och skulder	59 969	46 283	46 798

Koncernens kassaflöde i sammandrag			
Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Resultat före skatt	2 273	1 420	2 067
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-868	-216	-447
Betald skatt	-59	-77	-71
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	1 346	1 127	1 549
Förändring av rörelsefordringar	431	92	62
Förändring av rörelseskulder	-500	-152	-35
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 277	1 067	1 576
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-10 155	-614	-627
Avyttring av verksamheter	775	73	73
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-847	-774	-1 152
Förändring av finansiella tillgångar	-183	81	39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 410	-1 234	-1 667
Nyemission	2 731	-	-
Förändring av lån	8 408	82	97
Utbetald utdelning	-315	-272	-543
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 824	-190	-446
Periodens kassaflöde	1 691	-357	-537
Likvida medel vid periodens början	444	990	990
Kursdifferens i likvida medel	13	-5	-9
Likvida medel vid periodens slut	2 148	628	444

Förändring i eget kapital i sammandrag			
Mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Ingående balans	23 972	23 099	23 099
Periodens totalresultat	2 045	989	1 416
Lämnad utdelning aktieägare	-631	-543	-543
Nyemission	2 731	-	-
Utgående balans	28 116	23 545	23 972

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Nettoomsättning	93	71	94
Kostnad för utförda tjänster	-133	-107	-145
Rörelseresultat	-39	-36	-51
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	1138	595	793
Resultat från andelar i koncernbolag	258	-	212
Räntekostnader och liknande kostnader	-493	-370	-442
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	864	189	512
Bokslutsdispositioner	-	-	2
Skatt på årets resultat	-200	-39	-106
Periodens totalresultat	664	150	408

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

Balansräkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	-	1	-
Finansiella anläggningstillgångar	3 235	3 235	3 235
Fordringar på koncernföretag	11 577	128	125
Långfristiga fordringar	322	93	124
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	26 319	20 511	20 975
Fordringar på intresseföretag	18	10	7
Kortfristiga fordringar	26	32	29
Likvida medel	1 435	483	253
Summa tillgångar	42 932	24 493	24 748
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15 655	12 632	12 890
Obeskattade reserver	15	17	15
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	57	18	24
Räntebärande skulder	13 656	5 057	5 714
Skulder till koncernföretag	582	578	575
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 527	960	967
Skulder till koncernföretag	9 865	4 853	4 489
Skulder till intresseföretag	-	-	5
Övriga kortfristiga skulder	575	378	69
Summa eget kapital och skulder	42 932	24 493	24 748

Aktie och ägare

Aktien

Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm – Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 30 september 2026 var 347,80 kronor mot stängningskursen den 30 december 2025 som var 450,80 kronor, vilket innebär att aktiekursen minskat med 22,8 procent under året. Catena-aktien har som högst under året handlats till 499,60 kronor och som lägst till 347,80. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per 30 september 2026 har Catena 16 407 registrerade aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 66 396 114 stycken.

Emission under första kvartalet 2026

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

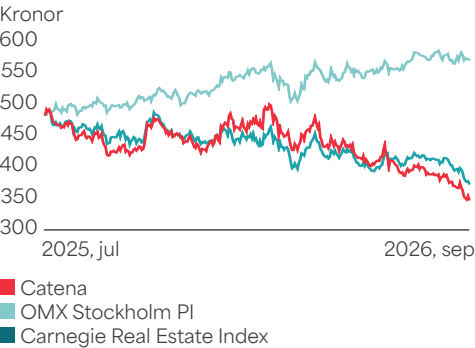
om 3,8 procent jämfört med stängningskursen den 20 januari 2026. Nyemissionen innebär att Catena tillförts 2,8 Mdkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionen riktades till svenska och internationella institutionella investerare och till de två största ägarna Backahill och WDP NV/SA som efter emissionen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

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

Utdelningspolicy

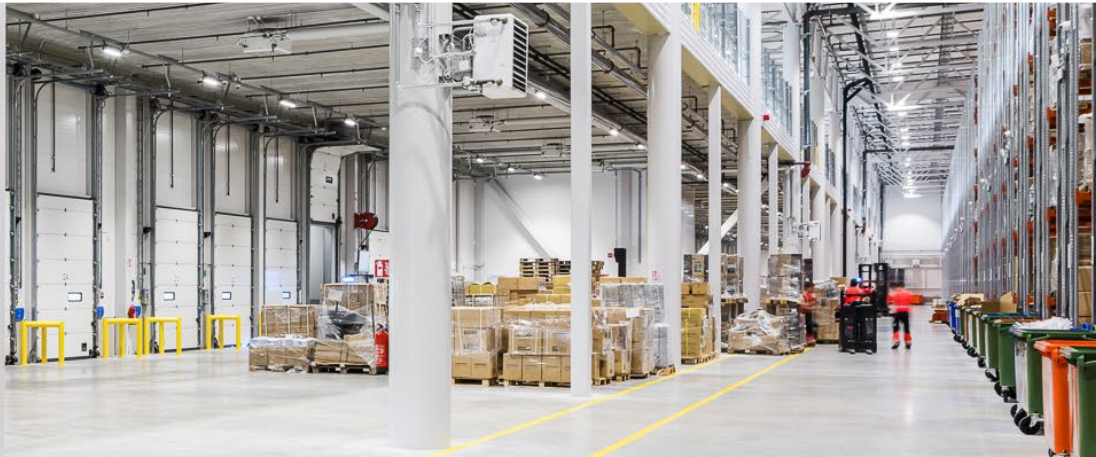
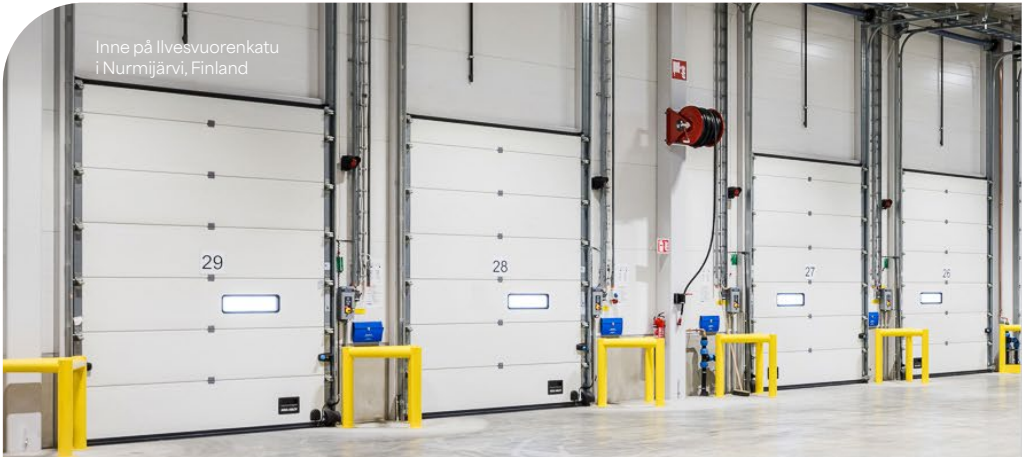
Catena ska långsiktigt utdela minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt. På årsstämman den 23 april 2026 beslutades att utdelning ska lämnas med 9,50 kr per aktie uppdelat på två tillfällen om varandra 4,75 kr per aktie. Under perioden har första delen om 315 Mkr utbetalats.

Kursutveckling 2025-07-01-2026-09-30



Ägarstruktur per 2026-09-30, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	12 342	18,6
WDP NV/SA	6 649	10,0
Länsförsäkringar Fonder	3 187	4,8
Swedbank Robur Fonder	2 639	4,0
Alecta Tjänstepension	2 426	3,7
Vanguard	2 226	3,4
SEB Funds	2 108	3,2
BlackRock	1 666	2,5
AFA Försäkring	1 169	1,8
Fjärde AP-fonden	1 157	1,7
Gustaf Hermelin	1 062	1,6
Handelsbankens Fonder	1 044	1,6
Norges Bank Investment Management	1 017	1,5
PGGM Pensioenfonds	961	1,5
APG Asset Management	827	1,4
Övriga aktieägare	25 916	38,7
Totalt	66 396	100



Övriga upplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Catena AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med IFRS® Redovisningsstandarder (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU-kommis-sionen för tillämpning inom EU.

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

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

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

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter träder i kraft den 1 januari 2027 och innebär förändringar avseende presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna. Catena analyserar för närvarande effekterna av standarden.

Verkligt värde för finansiella instrument

Redovisat värde för Catenas räntebärande skulder uppgick till totalt 26 269 Mkr (17 845) per den 30 september 2026, medan verkligt värde bedöms uppgå till 25 379 Mkr (17 807). 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 approxi-

mation av verkligt värde. Catena har vidare utestående räntederivat som värderas till verkligt värde. Verkligt värde för dessa de- rivat uppgick per den 30 september 2026 till 356 Mkr (84). Värderingen tillhör nivå 2 i värderingshierarkin.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsled-ningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade till- gångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad infor- mation i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Under året har Catena etablerat sig i Finland och därmed

har exponeringen mot EUR ökat. Denna tillkommande exponering är hanterad i enlighet med de riktlinjer som anges i Ca- tenas finanspolicy. Catenas finansiella risker beskrivs i årsredovisningen 2025 i not 20 på sidorna 112-114 samt sidorna 33-36.

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

Helsingborg 22 oktober 2026
Catena AB
Styrelsen

Lennart Mauritzson
Styrelseordförande

Hélène Briggert
Styrelseledamot

Vesna Jovic
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Karl Thorngren
Styrelseledamot

Joost Uwents
Styrelseledamot

Jörgen Eriksson
Verkställande Direktör

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

Inga väsentliga händelser har inträffat i kvartalet.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Catena har expanderat sin fastighetsportfölj i Finland genom ett förvärv av tio fastigheter från Urban Partners till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2,15 Mdkr. Den uthyrningsbara ytan uppgår totalt till cirka 142 300 kvm. Den 15 oktober 2026 utgör tillträdesdag för merparten av fastigheterna.
- Förändringar i Catenas ledningsgrupp – Affärs- och projektchef Adam Ljungviken har valt att avsluta sin anställning.
- Catena bygger en 5 800 kvm stor logistikanläggning i Pirkkala, Finland. Investeringen uppgår till 131 Mkr.

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårs- informationen i sammandrag (delårsrapporten) för Catena AB (publ) per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovis- ningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Malmö den 22 oktober 2026
KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Nyckeltal, koncernen

→ För definitioner av nyckeltal, se sidan 26.

Nyckeltal ¹	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Fastighetsvärde, Mkr	55 676	43 873	55 676	44 473
Exit yield, %	5,8	5,9	5,8	5,9
Hysesintäkter, Mkr	2 347	1 963	3 035	2 651
Driftsöverskott, Mkr	1 972	1 633	2 537	2 198
Överskottsgrad, %	84,0	83,2	83,6	82,9
Hysesvärde, Mkr	3 530	2 812	3 530	2 821
Kontrakterad årshyra, Mkr	3 362	2 716	3 362	2 727
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	96,6	95,3	96,7
Uthyrbar yta, tkvm	3 835	3 151	3 835	3 151
Genomsnittlig kontraktstid (WALE), år	6,9	6,5	6,9	6,4
Antal fastigheter	148	136	148	137
Hållbarhetsrelaterade				
Energiintensitet, kWh/kvm, (normalårskorrigerad)	63	59	83	78
Total energianvändning, MWh	222 568	179 614	283 996	241 042
Producerad förnyelsebar energi, MWh	44 525	35 407	51 313	42 195
Andel producerad solel av total energianvändning, %	20,0	20,0	18,1	17,5
Andel fossilfri energi, scope 1-2, %	99	99	99	99
Installerad effekt solceller, kWp	93 881	71 172	93 881 ²	75 031
Scope 1, ton CO ₂ e	271	245	402	376
Scope 2 (market based), ton CO ₂ e	190	140	267	217
Scope 2 (location based), ton CO ₂ e	1 607	2 419	993 ⁷	1 805
Scope 3 (market based), ton CO ₂ e	5 546	29 667	8 611	32 732
Scope 3 (location based), CO ₂ e	11 212	38 806	11 491 ⁷	39 083 ⁶
Totala utsläpp scope 1-3 (market based), ton CO ₂ e	6 006	30 052	9 279	33 325
Miljöcertifiering, % av kvm	85	58	85 ²	73

Nyckeltal ¹	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
Finansiella				
Förvaltningsresultat, Mkr	1 414	1 202	1 825	1 613
Resultat före skatt, Mkr	2 273	1 420	2 920	2 067
Balansomslutning, Mkr	59 969	46 283	59 969	46 798
Avkastning på eget kapital, %	6,9	4,8	8,9	7,0
Avkastning på totalt kapital, %	4,9	4,2	6,3	5,8
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	8,3	7,8	8,3	7,8
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr ³	8,2	7,9	8,2	7,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,9	3,7	3,9
Belåningsgrad, %	43,2	39,2	43,2	39,0
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,2	3,2	3,2
Räntebindning, år	1,8	2,4	1,8	2,4
Kapitalbindning, år	4,2	4,6	4,2	4,5
Soliditet, %	46,9	50,9	46,9	51,2
Aktierelaterade				
Börskurs vid periodens slut, kr	347,80	428,00	347,80	450,80
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr ⁴	20,43	18,67	27,41	25,66
Eget kapital per aktie, kr	423,46	390,08	423,46	397,14
Förvaltningsresultat per aktie, kr ⁴	21,46	19,91	28,29	26,72
Resultat per aktie, kr ⁴	27,17	18,69	35,75	27,24
Antal utestående aktier, miljoner	66,4	60,4	66,4	60,4
Genomsnittligt antal aktier, perioden ⁴	65,9	60,4	64,5	60,4
Övriga				
Antal anställda	67	74	69	66

¹ För uppdelning i Kategori IFRS, alternativa och övriga nyckeltal hänvisas till Catenas årsredovisning för 2025 sidorna 149-151.
² Faktisk siffra per balansdagen.
³ Baserad på aktuell intjäningsförmåga.
⁴ Före och efter utspädning.
⁵ Minskning beror på en minskad nybyggnationstakt i Scope 3.
⁶ Utfall i Scope 3 (location based) för 2025 har räknats om till följd av korrigerad emissionsfaktor för nordisk elmix.
⁷ Minskad R12 påverkas av uppdaterad emissionsfaktor nordisk elmix mellan Q3 och Q4 2025.

Nyckeltal¹

	2026, jan-sep		2025, jan-sep		2025, jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA						
EPRA Earnings – Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	1 356	20,58	1 143	18,93	1 546	25,62
EPRA NRV – Långsiktigt substansvärde	31 131	468,87	26 435	437,95	26 914	445,89
EPRA NTA – Aktuellt substansvärde	30 463	458,80	25 582	423,82	26 015	431,00
EPRA NDV – Avyttringsvärde	26 664	401,59	22 925	379,81	23 400	387,67
	2026, jan-sep		2025, jan-sep		2025, jan-dec	
	%		%		%	
EPRA NIY – Direktavkastning	5,4		5,6		5,6	
EPRA "Topped-up" NIY – Direktavkastning	5,5		5,7		5,7	
EPRA Vacancy rate – Vakansgrad	4,7		3,4		3,3	

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

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

Betyg och utmärkelser



Stigama 1:49 i Jönköping

Definitioner

Andel fossilfri energi, %

Andel fossilfri energi innefattar energi som är inköpt av Catena.

Antal anställda

Medeltal anställda, beräknat på heltidsekvivalenter.

Antal utestående aktier

Registrerat antal aktier per balansdagen.

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Driftsöverskott

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

Egenproducerad solenergi, MWh

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

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

EPRA NDV Avyttringsvärde per aktie

Eget kapital med återläggning av good-will samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.

EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie

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

EPRA NTA Aktuellst substansvärde per aktie

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

Exit yield

Viktat genomsnittligt direktavkastningskrav. Används för att beräkna fastigheternas värde i perioden och representerar det värde som investerare förväntas kräva vid en exit samt i diskonterade kassaflödesmodeller (DCF) för att uppskatta fastigheternas terminalvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändring.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal aktier, perioden

Vägt genomsnittligt antal aktier.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

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

Installerad effekt solceller, kWp

Toppeffekt av de solceller som är installerade på Catenas fastigheter.

Kapitalbindning, år

Genomsnittlig återstående kapital-bindningstid på låneportföljen.

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital

Årets kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet enligt kassa-flödesanalys.

Kontrakterad årshyra

Hyresvärdet med avdrag för vakans-hyror.

Location based

Med "location based method" menas att utsläppsfaktorn motsvarar den 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, BREEAM SE eller motsvarande.

Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr

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

Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr

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

Normalårskorrigerig

Justering av energiförbrukning för uppvärmning utifrån ett normalår med genomsnittliga klimatförhållanden, för att möjliggöra rättvis jämförelse över tid.

Resultat före skatt

Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.

Resultat per aktie

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

Räntebindning, år

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Räntesäkringsgrad, %

Andelen av de räntebärande skulder som är räntesäkrade.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Scope 1, ton CO₂e

Direkta utsläpp från egenkontrollerade källor.

Scope 2, ton CO₂e

Indirekta utsläpp från nätburen energianvändning.

Scope 3, ton CO₂e

Övriga indirekta utsläpp som organisationen inte har direkt kontroll över men som sker på grund av dess verksamhet.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Total energianvändning

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

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Genomsnittlig kontraktstid (WALE), år

(Weighted Average Lease Expiry, dvs. viktad genomsnittlig återstående hyrestid). Mäter risk och stabilitet i en fastighets kassaflöde, beräknas genom att ta återstående hyreslängd för varje hyresgäst viktad efter deras andel av fastighetens totala kontrakterade årshyra.

Årets resultat

Periodens/årets resultat enligt Rapport över totalresultat.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

Information

Kontaktpersoner

För mer information,
vänligen kontakta:



VD

Jörgen Eriksson
telefon 0730-70 22 42
jorgen.eriksson@catena.se



Ekonomi- och finanschef

Magnus Thagg
telefon 0704-25 90 33
magnus.thagg@catena.se

Information

Om innehållet i rapporten

Denna information är sådan information som Catena AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR) 596/2014. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 oktober 2026 klockan 8.00. Delårsrapporten har upprättats på svenska och engelska. Den svenska versionen utgör originalhandling och äger företräde vid eventuella avvikelser mellan versionerna.

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kvartalspresentation

Presentation av Catenas delårsrapport för januari-september 2026 webbsänds den 23 oktober kl 10.00 – för deltagande se instruktioner på Catenas webbplats.

Följ oss

På Catenas webbplats kan du ladda ner och prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter.

Om Catena

Organisationsnummer: 556294-1715
Bolagets säte: Helsingborg

Kontaktuppgifter

Huvudkontor

Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB (publ)
Box 5003, 250 05 Helsingborg

Bud/besöksadress:
Landskronavägen 23, 252 32 Helsingborg

www.catena.se



Regionkontor

Region Syd

Landskronavägen 23, 252 32 Helsingborg
Lagervägen 4, 232 37 Ärlöv

Region Väst

Fibervägen 2, 435 33 Mölnlycke

Region Öst

Gasverksvägen 1, 611 35 Nyköping

Depåvägen 1, 901 37 Umeå

Orvar Bergmarks Plats 2D, 702 23 Örebro

Frukthandlarvägen 5, 120 44 Årsta

Region Danmark

Gl. Kongevej 1, 1610 Köpenhamn,
Danmark

Region Finland

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

Kalender

Finansiell rapportering

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

CATENA

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

Catena-aktien handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Överträffar förväntningar

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



Tar ansvar över tid

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



Är engagerade

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



catena.se