

## Delårsrapport januari - mars 2024

# Vi växlar upp

- Hyresintäkterna ökade med 11 procent till 493 Mkr (446).
  - Driftsöverskottet ökade med 10 procent till 394 Mkr (359).
  - Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 285 Mkr (278).
  - Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 5,58 kr (5,58).
  - Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -199 Mkr (-710).
  - Periodens resultat ökade till 120 Mkr (-444) motsvarande ett resultat per aktie om 2,35 kr (-8,90).
  - Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie ökade till 398,75 kr (362,73).
  - 44 procent av uthyrningsbar yta är miljöcertifierad, vilket motsvarar 1 040 tkvm.
- Väsentliga händelser under perioden**
- Catena har förvärvat en logistikfastighet i Hvidovre i Danmark till ett fastighetsvärde om 420 Mdkk.
  - Catena har genomfört en riktad emission vilket tillfört bolaget 2,1 Mdkr.
  - Catena har förvärvat en nybyggd logistikfastighet i Helsingborg genom en sale-and-leaseback-transaktion, till ett fastighetsvärde om 398 Mkr.

# Catena i korthet

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

**137** fastigheter

**2 374 tkvm** uthyrbar yta

**32 550 Mkr** fastighetsvärde

**5,2 år** genomsnittlig kontraktstid

**95,6%** ekonomisk uthyrningsgrad

**34,1%** 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.

# Vi växlar upp

Catenas förvaltningsresultat uppgick till 285 Mkr för årets första kvartal, en ökning med 3 procent jämfört med förra året. Hyresintäkterna steg med 11 procent till 493 Mkr och bolaget har uppnått 44 procent certifierade fastigheter. Med en robust finansiell ställning och högt satta mål har Catena potential att växa och utvecklas.

Under kvartalet genomförde vi en riktad nyemission om cirka 2,1 miljarder kronor. Intresset för att vara en del av vår tillväxtresa var väldigt stort, vilket ledde till den lägsta rabattnivån bland nyemissioner för europeiska fastighetsbolag under de senaste två åren – ett fint kvitto på att Catenas verksamhet och strategi uppskattas.

Bakgrunden till emissionen är att vi ser möjligheter att vara offensiva i rådande marknad. Utöver att starta flera projekt så har vi identifierat möjligheter att genomföra förvärv till attraktiva avkastningsnivåer. Exempelvis är Danmark intressant och under mars månad förvärvade Catena en anläggning i Hvidovre utanför Köpenhamn. Den 81 000 kvadratmeter stora tomtytan med tre befintliga byggnader om drygt 32 000 kvadratmeter omfattar även en byggrätt som möjliggör framtida byggnation. Vi ser också potential att driva fler nyproduktionsprojekt. Vi håller redan ett högt tempo i vår projektutveckling, med nio större pågående projekt. Med en förstärkt projektkapacitet genom förvärvet av Bockasjö 2023 kan vi möta ytterligare behov. Efterfrågan på effektiva och moderna logistiktytor är stor och vi har en attraktiv markbank om 4,6 miljoner kvadratmeter att erbjuda.

Att vara offensiva handlar vidare om att säkerställa att våra fastigheter alltid håller högsta kvalitet och fyller flera viktiga funktioner. Investeringar i hållbar energi är avgörande för framtidens logistikfastigheter – det handlar exempelvis om att säkerställa storskaliga solcellsanläggningar, energilagring och laddningsstationer som en del av vårt baserbjudande. På så sätt kan vi både skapa ett bättre erbjudande till våra hyresgäster och bidra till samhällets energiförsörjning med överkapacitet och flexibilitet. Våra fastigheter är inte bara en del i ett komplext logistiknätverk, de utgör en väsentlig del i hela vårt samhällsbygge.

## Resultat nu och i framtiden

Att förfinna våra befintliga anläggningar är centralt i vår verksamhet och vi undersöker noga vilka åtgärder som ger bäst effekt. Ett utmärkt exempel är fastigheten Mätaren 6 i Umeå, där vi borrat energibrunnar för att kunna koppla bort oss från fjärrvärmenätet. I samband med det installerade vi solceller med ett batterilager, samtidigt som vi uppgraderade ventilation, fönster, kranar och belysning. Redan ett år efter åtgärderna förbrukar fastigheten 43 procent mindre energi, vilket motsvarar 1,3 miljoner sparade kWh. Arbetet vi har lagt ner ger positiva effekter både för miljön, för driftskostnaderna och för de som arbetar i anläggningen. Omedelbara resultat är tillfredsställelse men än mer tillfredsställelse är att Catenas val och beslut bygger på att vi har en lång tidshorisont som fastighetsägare. Åtgärder vi gör ska vara gångbara även tjugo år framåt i tiden.

## Vi välkomnar nya kunder

Catenas långsiktighet uppskattas och internationella aktörer i synnerhet sätter värde på en aktiv hyresvärd med lokal förankring. Med vårt senaste danska förvärv tillkom en ny hyresgäst med ett 11-årigt hyresavtal, Scan Global Logistics. De erbjuder transport- och logistiklösningar globalt och har verksamhet i totalt 45 länder. Kort efter den affären förvärvade vi en nyproducerad logistikfastighet i Helsingborg via en sale-and-leaseback transaktion. Upplägget innebär att vi tillför en cirka 30 000 kvadratmeter stor logistikanläggning till vårt bestånd, samtidigt tecknade vi ett 10-årigt hyresavtal med DSV Road AB, ett dotterbolag till DSV Road Holding A/S som erbjuder logistiklösningar för vägtransport i Europa med distributionsnätverk i Nordamerika och Afrika. Båda dessa hyresgäster är nya för Catena och vi ser givetvis fram emot ett långsiktigt samarbete.



## Att växa snabbt men varsamt

I takt med att vi utökar med nya kunder och kvadratmeter samtidigt som vårt erbjudande utvecklas är det kritiskt att vår organisation får rätt förutsättningar. Just nu rekryterar Catena till flera olika funktioner, inte minst till de roller som under senare tid har renodlats inom vår förvaltning och för ökad närvaro på den danska marknaden. Tillväxt ställer krav på oss som arbetsgivare, vi arbetar intensivt för att både nya och gamla kollegor ska uppleva att Catena överträffar förväntningarna. Det ger mer bränsle till det vi redan är kända för – viljan att ta ansvar över tid och ett genuint engagemang för det vi gör.

Helsingborg i april 2024  
Jörgen Eriksson, VD

# Intäkter och resultat

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 11 procent till 493 Mkr (446), vilket motsvarar 853 kr/kvm (814). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 6,4 procent mot föregående år. Resterande intäktsökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner.

Sedan inledningen av 2022 har det geopolitiska orosläget trappats upp i omvärlden med högre inflation och marknadsräntor som följd. Detta har haft en positiv påverkan på hyresindexeringar som till stora delar kunnat kompensera för högre räntekostnader.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till -99 Mkr (-87), vilket motsvarar 171 kr/kvm (159). Högre elpriser och driftskostnader är huvudanledningarna till den högre kostnaden per kvm. En stor del av kostnadsökningen vidarefaktureras till kund.

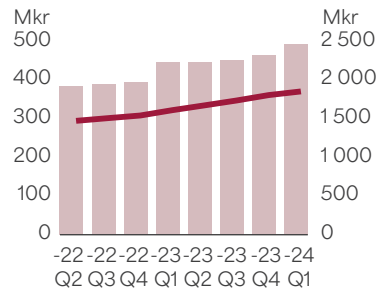
Fastighetsportföljen har under perioden ökat med totalt 96 821 kvm i uthyrningsbar yta.

## Finansnetto

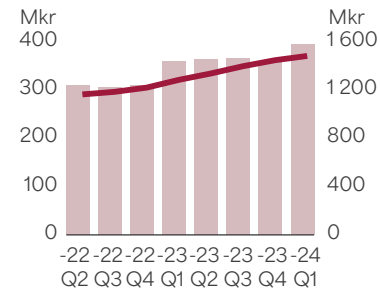
De finansiella kostnaderna exklusive kostnader för leasingskuld uppgick till -109 Mkr (-78) under perioden. Räntekostnaderna har ökat mot bakgrund av högre marknadsräntor och en större låneportfölj. Under perioden har ränta uppgående till 16 Mkr aktiverats i projekt. Samtidigt uppgick de finansiella intäkterna till 13 Mkr (10). De består till största delen av ränta på placeringar.

■ Kvartal ■ Rullande 12 mån

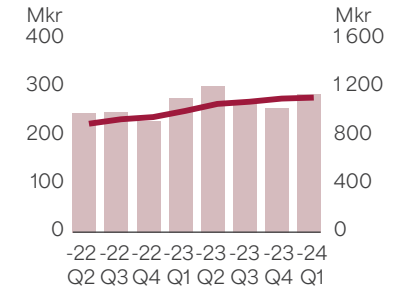
### Hyresintäkter



### Driftsöverskott



### Förvaltningsresultat



## Resultat

Förvaltningsresultatet för året ökade med 7 Mkr till 285 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 3 procent.

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

Periodens resultat uppgick till 120 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -199 Mkr (-710). Högre avkastningskrav är huvudanledningen bakom de negativa orealiserade värdeförändringarna. Värdeförändringen på derivat uppgick till 73 Mkr (-83). Under kvartalet steg de långa marknadsräntorna vilket har påverkat värdet på derivatportföljen positivt.

De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Hyresintäkter regioner								
Mkr	2024, jan-mar		2023, jan-mar		Rullande 12 mån		2023, jan-dec	
	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*	Intäkt	Varav vidare-fakturerat*
Sverige Syd	144	15	134	13	549	61	539	59
Sverige Väst	110	6	95	5	408	23	393	22
Sverige Öst	197	18	176	14	727	58	705	54
Danmark	42	7	41	6	171	31	171	30
<b>Totalt</b>	<b>493</b>	<b>46</b>	<b>446</b>	<b>38</b>	<b>1855</b>	<b>173</b>	<b>1808</b>	<b>165</b>

\* Vidarefakturerade kostnader.

Driftsöverskott regioner				
Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Rullande 12 mån	2023 jan-dec
Sverige Syd	109	102	411	404
Sverige Väst	92	82	343	332
Sverige Öst	161	143	597	579
Danmark	32	32	131	132
<b>Totalt</b>	<b>394</b>	<b>359</b>	<b>1482</b>	<b>1447</b>

Kvartalsöversikt								
	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2
Hyresintäkter, Mkr	493	465	452	445	446	395	390	383
Driftsöverskott, Mkr	394	359	365	363	359	309	306	310
Överskottsgrad, %	80,0	77,2	80,8	81,6	80,5	78,3	78,5	80,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	96,6	96,4	96,7	97,5	97,2	96,5	96,2
Förvaltningsresultat, Mkr	285	258	266	303	278	230	249	247
Periodens resultat, Mkr	120	815	205	409	-444	-139	273	951
Avkastning på eget kapital, %	0,7	4,8	1,3	2,5	-2,7	-0,9	1,8	7,0
Soliditet, %	53,0	51,9	51,4	52,2	52,7	53,5	50,7	50,0
Börskurs vid periodens slut, kr	523,00	471,40	380,00	394,80	384,00	388,60	331,00	371,20
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	5,19	4,92	5,30	5,21	5,17	3,84	6,18	5,47
Resultat per aktie, kr	2,35	16,25	4,11	8,20	-8,90	-2,93	6,32	21,04
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	398,75	392,17	367,75	364,23	362,73	371,39	375,58	372,15

# Kunder och fastighetsbestånd

## Löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2024	78	91	5
2025	141	255	13
2026	65	304	15
2027	49	246	12
2028	33	153	8
2029	22	124	6
2030+	65	827	41
<b>Totalt</b>	<b>453</b>	<b>2 000</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 tredjeparts-logistikföretag 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 435 stycken och har ett kontraktsvärde om 1 806 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 195 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 278 kunder fördelade på 453 kontrakt.

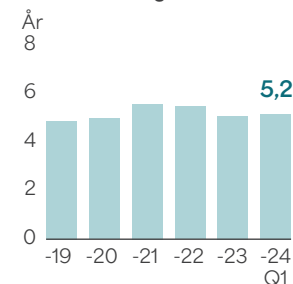
De tio största hyresgästerna stod för 43,4 procent av intäkterna och fördelade sig över totalt 75 kontrakt med en genomsnittlig kontraktstid om 5,2 år.

Bland Catenas största hyresgäster finns delvis statligt ägda DHL, statligt ägda PostNord, och ett av de ledande detaljhandelsföretagen, ICA. Dessa tre aktörer har 50 enskilda kontrakt kopplade till 38 fastigheter, vilket ger en diversifierad hyresstruktur sett till den enskilda hyresgästen. Vakansrisken bedöms som liten då alternativen för att ersätta den större logistikinfrastruktur vi kan erbjuda är begränsade.

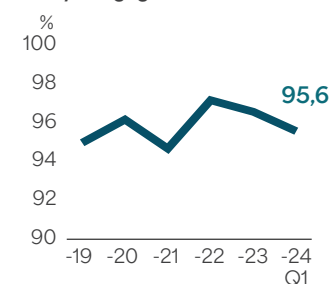
## Fastigheter

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

## Genomsnittlig kontraktstid



## Uthyrningsgrad



## Hyresgäster per segment, kontraktsvärde



- Logistik och transport, 40%
- Dagligvaror, 24%
- Sällanköpsvaror, 16%
- Sjukvård, 4%
- Bygg och inredning, 4%
- Industri, 3%
- Paketering, 2%
- Statlig, 2%
- Övrigt, 5%

## 10 största hyresgästerna, kontraktsvärde



- DHL, 10%
- ICA, 8%
- Martin & Servera, 6%
- PostNord, 5%
- Boozt, 3%
- Nowaste Logistics, 3%
- DKI Logistics, 2%
- Dagab, 2%
- Intervare, 2%
- Menigo Foodservice, 2%
- Övriga, 57%

## Värdering

Catenas förvaltningsfastigheter redovisas till ett verkligt värde om 32 550 Mkr. De realiserade värdeförändringarna uppgick till -199 Mkr och har främst uppstått som en effekt av högre direktavkastningskrav. Detta motsvarar -0,6 procent av totala portföljvärdet före justering. Catenas fastigheter har per balansdagen värderats till ett vägt genomsnittligt direktavkastningskrav (exit yield) om 5,8 procent att jämföras med EPRA NIY om 5,6 procent. 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 22 procent av fastighetsbeståndet värderats externt. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa de interna värderingarna visar en höjning av marknadens direktavkastningskrav i perioden om 5-10 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:

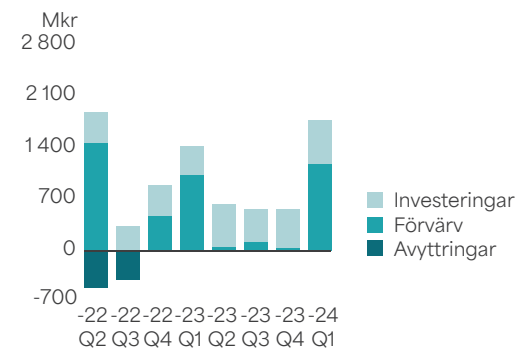
### Känslighetsanalys

	Förändr. i %-enheter	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+0,5	-2 315	36,9
	-0,5	2 799	31,4
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 097	33,1
	-0,5	-1 061	35,3

### Fastigheter per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hysesvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Sverige Syd	40	741	9 519	619	94	582	76
Sverige Väst	37	553	7 755	463	98	453	84
Sverige Öst	48	852	12 171	799	96	770	81
Danmark	12	228	3 105	211	92	195	76
<b>Totalt</b>	<b>137</b>	<b>2 374</b>	<b>32 550</b>	<b>2 092</b>	<b>96</b>	<b>2 000</b>	<b>80</b>

## Förvärv, investeringar och avyttringar



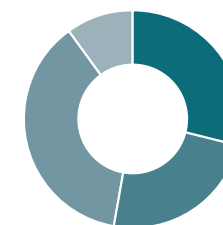
### Hyresvärde per region



Sverige Syd, 30%  
Sverige Väst, 22%  
Sverige Öst, 38%  
Danmark, 10%

**Totalt: 2 092 Mkr**

### Fastighetsvärde per region



Sverige Syd, 29%  
Sverige Väst, 24%  
Sverige Öst, 37%  
Danmark, 10%

**Totalt: 32 550 Mkr**

### Transaktioner

Catena har under perioden förvärvat 4 fastigheter, varav 1 markfastighet, till ett sammanlagt värde om 1 182 Mkr. En fastighet är belägen i Hvidovre, Danmark med Scan Global Logistics som hyresgäst. En fastighet har förvärvats av DSV Road Holding A/S, med dotterbolaget DSV Road AB som hyresgäst, via en sale and leaseback-transaktion. Denna är belägen i Helsingborg. Tillträde av den andra av två förvärvade fastigheter i Kungsbacka har också genomförts. Markförvärvet ligger på Logistikposition Tostarp i Helsingborg.

### Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 592 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter har skett på Hyltena 1:102 där Catena uppför 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 ca 75 000 kvm påbörjats.

### Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hysesintäkt/år, Mkr
Äskatorp 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
<b>Totalt</b>				<b>69 337</b>	<b>1182</b>	<b>67</b>

### Fastighetsbestånd

Mkr	Q1 2024		Q1 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>	1 177	4	1 017	4
Nybyggnation <sup>2</sup>	472		221	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta <sup>2</sup>	28		59	
Investering i befintliga fastigheter, annat <sup>2</sup>	36		80	
Hyresgästanpassningar <sup>2</sup>	56		33	
Försäljningar	0		-9	-1
Omräkningsdifferenser	108		29	
Fastighetsreglering mm	-	1	-	
Orealiserade värdeförändringar	-199		-710	
<b>Fastighetsbestånd vid periodens utgång</b>	<b>32 550</b>	<b>137</b>	<b>27 939</b>	<b>128</b>
<b>Totala investeringar</b>	<b>1 769</b>		<b>1 410</b>	
Investeringar via förvärv av aktier	-1 157		-1 017	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	612		393	

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

<sup>2</sup> Varav aktiverad ränta 16 Mkr (5).



# 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



## Catena expanderar i Danmark

Catenas vision är att länka Skandinavien godsflöden. Under det senaste året har vi tagit stora steg mot att förverkliga denna vision, bland annat genom att utöka vår närvaro i Danmark ytterligare. Vi har nyligen förvärvat en fastighet i Hvidovre strax utanför Köpenhamn, en investering om 420 miljoner danska kronor. Det innebär att vi i nuläget har 12 danska fastigheter.

Catena har även rekryterat en regionchef i Danmark, Michael Trøjbo Johansen. Med medarbetare lokalt på plats skapar vi förutsättningar för ytterligare expansion och genom att vara nära våra kunder kan vi fullt ut möta behoven på den danska marknaden.

### 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 våra hyresgäster.

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

Kund	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat per Q1 2024, Mkr	Uthyrningsgrad på balansdag, %	Klart <sup>2</sup>
Menigo	Dansered 1:69	Härryda	42 300	38	607	507	100	Q4 2024
Hus C	Dansered 1:70	Härryda	33 120	24	344	111	0	*
Elgiganten	Hyltena 1:102	Jönköping	86 600	45	813	855	100	Q2 2024
Nowaste Logistics	Stigamo 1:49	Jönköping	33 000	25	379	147	38	Q4 2024
Kyl- & Frysexpressen Nord	Klökan 1:25	Sundsvall	5 012	8	120	50	100	Q2 2024
Nowaste Logistics	Vevaxeln 1 & Vipparmen 1	Helsingborg	75 000	67	950	174	0	Q1 2026
Rugvista	Sockret 4	Malmö	13 700	14	195	53	100	Q2 2025
<b>Totalt pågående större projekt</b>			<b>288 732</b>	<b>221</b>	<b>3 408</b>	<b>1 897</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	Q2 2024
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

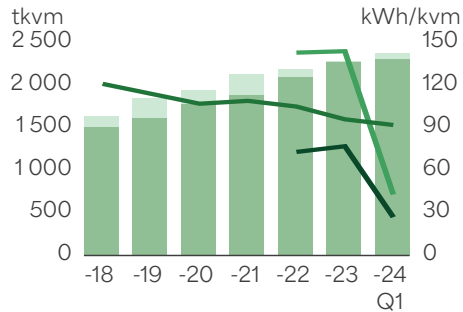
# Catenas hållbarhetsarbete

## 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 kvartalsrapporten 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



- LOA där Catena saknar energidata
- LOA där Catena har energidata
- Energianvändning/kvm
- Energianvändning/kvm (exkl kyl/frys)
- Energianvändning/kvm (inkl kyl/frys)

Hållbarhetsmål	Q1 2024	2023	2022	2021	Trend
Nettonoll växthusgasutsläpp 2030					
- Scope 1-2, ton CO <sub>2</sub> e (location based)	1240	3 612	2 814	2 632	↓
- Scope 3, ton CO <sub>2</sub> e (location based)	12 496	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	44	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.



På Logistikposition Tostarp i Helsingborg har vi planterat ängsblommor för att främja den biologiska mångfalden på området.

## Betyg och utmärkelser



ESG Risk Rating

15.5

Updated Oct 5, 2021



GRESB

☆☆☆☆ 2022

Catena fick 72 av 100 poäng.

## Sammanfattning av tillämplighet och förenlighet enligt taxonomiförordningen

	Q1 2024, Mkr	Eligible enligt EU-taxomin, %	Aligned enligt EU-taxomin, %
Omsättning <sup>1</sup>	493	100	75
Capex <sup>2</sup>	1769	100	56
Opex <sup>3</sup>	24	100	63

<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.



## Över 1 000 000 kvm miljöcertifierad yta

Under årets första kvartal uppnådde vi en milstolpe i Catenas hållbarhetsarbete, då vi passerade 1 000 000 kvm miljöcertifierad yta i vårt bestånd. Catenas miljöcertifieringsarbete är ett viktigt verktyg för att säkerställa att vi jobbar systematiskt med att öka hållbarhetsprestandan i våra fastigheter. Arbetet drivs av både förvaltnings- och projektorganisationen.

Att miljöcertifiera ger oss en metod för att systematiskt förbättra våra anläggningar över tid. Samtidigt granskas de av tredje part, vilket är viktigt för att säkerställa tillförlitlighet för externa intressenter. På Catena arbetar vi i första hand med BREEAM In-Use för befintliga fastigheter och BREEAM-SE för nyproduktion.

# Finansiering

## Finansiell position - en sammanställning

	2024-03-31	Finans-policy	2023-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	13 139		11 892
Andel grön finansiering, %	54,1	>50	48,9
Soliditet, %	53,0	>40	51,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	>2,0	4,0
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,3	<9 ggr	7,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,6	>2,5	3,8
Kreditrating	BBB-	Lägst IG	BBB-
Belåningsgrad, %	34,1	<50	37,1
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9		3,0
Räntesäkringsgrad, %	69,0		68,2
Snittränta, %	3,8		3,7
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	4 639		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-	Positiva

### Marknadsläget

Under årets första kvartal har förväntningarna på centralbankernas penningpolitik varit i fokus, med en skiftning från förut-sägningar om kraftigt sänkta styrräntor till en mer återhållsam inställning. Trots tidigare förväntningar på låga inflationstal och en nedgång i ekonomin har det nu blivit vanligare att förvänta sig en mer begränsad sänkningstakt. I mars prognostiserade den svenska centralbanken tre sänkningar under året mot marknadens förväntningar om närmare sex i början av året.

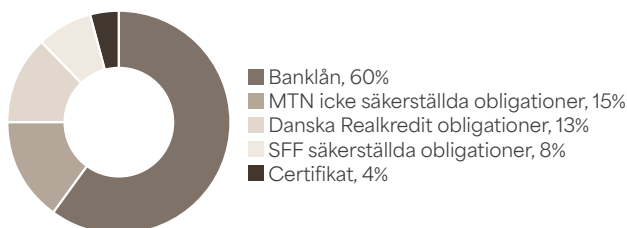
Under kvartalet steg den 5-åriga swap-räntan både i Sverige och i Danmark med 35 respektive 20 punkter. Kapitalmarknaden öppnade upp för flera emissioner och många företag med stabila kreditbetyg kunde dra nytta av lägre kreditspreadar.

Oaktat det osäkra konjunkturläget har marknadsutsikterna präglats av optimism och en strävan efter stabilitet och tillväxt. I denna miljö ser Catena goda möjligheter att fortsätta växa med lönsamhet.

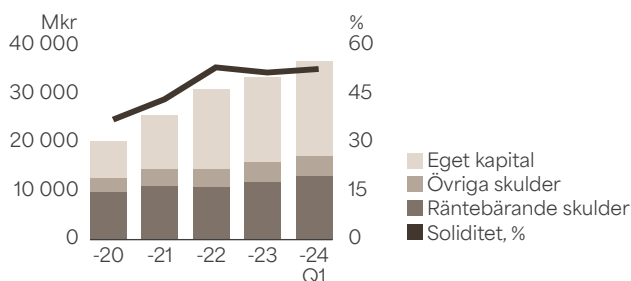
### Utestående obligationer (icke säkerställd MTN)

Mkr	Räntevillkor, %	Löptid, år	Förfall, årtal
950	1,35+Stibor 3M	4	2025
450	1,588	4	2025
300	1,90+Stibor 3M	2,5	2026
300	4,810	2,5	2026

### Finansieringskällor



### Kapitalstruktur



### Finansiering

Catenas lånebehov tillgodoses framför allt via de större nordiska bankerna samt via kapitalmarknaden. Under första kvartalet har Catenas belåning ökat med 1 247 Mkr, vilket har drivit finanskostnader i kvartalet men samtidigt möjliggjort förvärv av två strategiskt viktiga fastigheter. På balansdagen uppgick räntebärande skulder till 13 139 Mkr, varav 155 Mkr avser en kredit tillhörande ett av bolagen under Bockasjökoncernen som förvärvades i oktober 2023. Krediten är kopplad till ett pågående projekt och kommer att lösas bort när projektet färdigställs och säljs.

Under kvartalet har Catena framgångsrikt genomfört en riktad nyemission och därigenom säkrat cirka 2,1 Mdkr i kapitaltillskott för fortsatt expansion.

Belåningsgraden uppgår till 34,1 procent, vilket medför en trygg och samtidigt flexibel möjlighet att kunna fortsätta investera i lönsamma projekt alternativt strategiskt viktiga förvärv. På balansdagen uppgick säkerställd skuld till 80 procent av låneportföljen, vilket motsvarar en säkerställd belåningsgrad om 26 procent. Vidare på balansdagen uppgick värdet på obelånade tillgångar till 3,4 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 Svensk-fastighetsfinansiering.se.

### Likviditet

På balansdagen uppgick likvida medel inklusive outnyttjade lånelöften till 4 639 Mkr, vilket skapar en trygg buffert för att hantera och täcka upp för framtida refinansieringsbehov. Catena strävar alltid efter att ha tillräcklig likviditet, inkluderat 12 månaders fritt kassaflöde, för att täcka kommande 12 månaders lånefall. 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 2 Mdkr varav ungefär 77 procent är banklån och 23 procent

är säkerställda obligationer genom SFF. Den genomsnittliga kapitalbindningen på balansdagen var 3,6 år (3,6). För att uppnå önskad räntefallostruktur och därmed hantera ränterisken arbetar Catena både med fasträntelån och räntederivat. Vid periodens slut uppgick fasträntelånen inklusive ränteswapar till 69 procent av totala räntebärande skulder, vilket mildrar effekten av förändrade korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 2,9 år (3,0).

### Räntekänslighetsanalys

Marknadsränta (Stibor, Cibor), procentenheter	+1	-1
Räntekostnad + ökning/- minskning, Mkr	35	-35

### Kapitalbindning

År	Avtalsvolym	Nyttjat	Outnyttjat	Andel nyttjat, %
0-1	1 989	1 989	0	15
1-2	5 951	3 951	2 000	30
2-3	3 514	2 914	600	22
3-4	2 157	2 157	0	17
4-5	0	0	0	0
5-	2 128	2 128	0	16
<b>Totalt</b>	<b>15 739</b>	<b>13 139</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	11 606	88	1 061	1,9	5 423	41	4,9
1-2	1 036	8	500	0,5	1 536	12	2,4
2-3	300	2	600	0,2	900	7	3,0
3-4	0	0	600	0,1	600	5	1,4
4-5	197	2	1 261	2,2	1 458	11	3,8
5-	0	0	3 222	2,1	3 222	24	3,4
<b>Totalt</b>	<b>13 139</b>	<b>100</b>	<b>7 244</b>	<b>1,6</b>	<b>13 139</b>	<b>100</b>	<b>3,8</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 forwardstartande ränteswapar på nominellt 700 Mkr med start 2025 och 200 Mkr med start 2026.

Fastigheten Barnarps-Kråkebo 1:56  
i Jönköping

## Derivat

Catena använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. Under kvartalet ingick Catena två nya ränteswapar om nominellt 600 Mkr med löptid på sex år med en fast ränta om drygt 2,5 procent samt en forwardstartande ränteswap om nominellt 700 Mkr med start i mars 2025 med en löptid på åtta år till en fast ränta om 2,47 procent. På balansdagen uppgick det verkliga värdet av derivat, tillhörande nivå 2

i värderingshierarkin, till 281 Mkr (421), och värdeförändringen påverkade resultaträkningen med 73 Mkr (-83).

## Den gröna omställningen

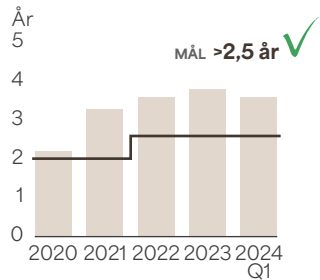
Catena arbetar målmedvetet för att anpassa verksamheten till bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. I maj 2021 etablerades ett finansieringsramverk för gröna obligationer. Syftet är att

locka finansiering till investeringar i fastigheter och projekt som främjar miljö- och klimatomställning. På balansdagen uppgick den gröna delen av låneportföljen till 54 procent och till senast 2025 ska minst 50 procent vara klassificerad som grön finansiering.

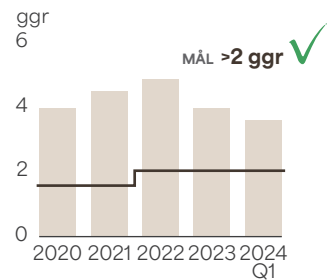
Mer information finns att läsa i vår investerarrapport som varje år uppdateras och publiceras på vår webbplats.

## FINANSIELLA MÅL

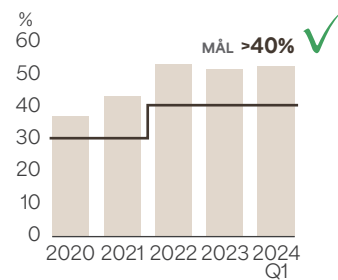
### Genomsnittlig kapitalbindning



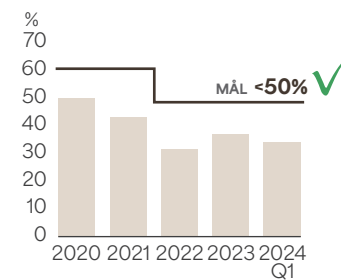
### Räntetäckningsgrad



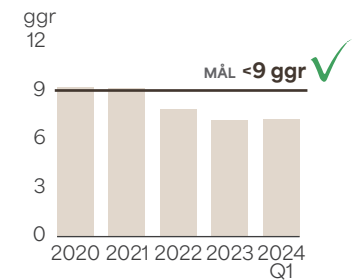
### Soliditet



### Belåningsgrad



### Nettoskuld/EBITDA (R12)\*



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



Fastigheten Åre 92 i Borås

# 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. Sedan 2006 har den digitala handeln ökat från 14 Mdkr till 136 Mdkr 2022 och idag står den digitala handeln för cirka 15 procent av den totala detaljhandeln. Under 2023 har försäljningsvolymen inom e-handel visserligen gått ner men antalet pakettleveranser ökar, vilket tyder på att konsumtionen har riktat in sig på billigare varor. Demografin spelar också roll, där en allt större koncentration av människor på mindre ytor ökar behovet av ny och förbättrad varuförsörjning. Som en konsekvens av högre kapitalkostnader och en allt snävare arbetsmarknad har fokus på effektiva lagerhållningsmetoder ökat dramatiskt. Investeringar i, och användning av robotiserade lager, har blivit allt vanligare och detta adderar till det totala värdet av logistikfastigheternas betydelse i samhället. Vi upplever också att geopolitiska risker leder till omprioriteringar av läget för företagets produktion och lagerhållning. Slutligen har kundens behov av hållbara och energieffektiva lösningar blivit viktigare än någonsin vilket initialt krymper stocken av tillgängliga och tillräckligt moderna logistik- ytor. Sammantaget bedömer vi att den långsiktiga efterfrågan på logistikytor kommer vara fortsatt god.

## Makroutveckling

I takt med att konjunkturen avtar och inflationen sjunker mot mer acceptabla nivåer, minskar behovet av en stramare penningpolitik. Under mars månad noterades konsumentprisindex till 4,1 procent i Sverige och 0,9 procent i Danmark. Liksom i många andra internationella ekonomier har tillväxten och arbetsmarknaden stagnerat, delvis som ett resultat av de senaste årens cykler med räntehöjningar. Förväntningarna är nu att centralbanker inom en snar framtid kommer att påbörja räntesänkningar, men osäkerheten kring omfattningen av dessa åtgärder är stor.

Både Sverige och Danmark, som små öppna ekonomier, är starkt påverkade av internationella relationer. I USA har arbetsmarknaden visat motståndskraft, vilket har resulterat i en försiktig inställning från Federal Reserve. Samtidigt pekar vissa faktorer, såsom lönebildningsprocesser och en svag krona, på möjliga hinder för betydande räntesänkningar i de nordiska länderna.

På kapitalmarknaden har en ökande optimism kring en stabilare marknad möjliggjort flera emissioner, och kredit-spreadar fortsätter att minska inom fastighetssegmentet. Catena, med sin robusta finansiella profil, ser gynnsamma möjligheter att dra nytta av det aktuella marknadsläget.



Fastigheten Vindtunneln 1  
i Borås



# Finansiella rapporter

## Koncernens resultat i sammandrag

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Rullande 12 mån	2023 jan-dec
Hysesintäkter	493	446	1855	1808
Fastighetskostnader	-99	-87	-373	-361
<b>Driftsöverskott</b>	<b>394</b>	<b>359</b>	<b>1482</b>	<b>1447</b>
Central administration	-12	-12	-50	-50
Övriga rörelseintäkter	1	-	8	7
Andel i resultat från intresseföretag	-	1	38	39
Finansiella intäkter	13	10	38	35
Finansiella kostnader	-109	-78	-394	-363
Finansiella kostnader avseende leasingkuld	-2	-2	-8	-8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>285</b>	<b>278</b>	<b>1114</b>	<b>1107</b>
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-199	-710	1034	524
Värdeförändringar derivat	73	-83	-139	-296
<b>Resultat före skatt</b>	<b>159</b>	<b>-515</b>	<b>2 009</b>	<b>1335</b>
Periodens skatt	-39	71	-459	-349
<b>Periodens resultat</b>	<b>120</b>	<b>-444</b>	<b>1 550</b>	<b>986</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Omräkningsdifferens	45	11	35	1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>165</b>	<b>-433</b>	<b>1 585</b>	<b>987</b>
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	165	-433	1585	987
<b>Nyckeltal</b>				
Eget kapital, kr per aktie	357,74	326,03	357,74	346,34
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, kr	398,75	362,73	398,75	392,17
Periodens resultat, kr per aktie <sup>1</sup>	2,35	-8,90	30,83	19,74
Antal utestående aktier, miljoner	54,9	49,9	54,9	50,2

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



Koncernens balansräkning i sammandrag			
Mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	582	461	582
Förvaltningsfastigheter	32 550	27 939	30 872
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Nyttjanderättstillgångar	278	275	275
Finansiella anläggningstillgångar	809	674	701
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	247	-	227
Kortfristiga fordringar	509	377	410
Likvida medel	2 039	1 154	430
<b>Summa tillgångar</b>	<b>37 016</b>	<b>30 882</b>	<b>33 499</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	19 630	16 264	17 391
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	11 030	7 832	9 238
Uppskjuten skatteskuld	3 113	2 713	3 091
Leasingskuld	275	272	273
Övriga långfristiga skulder	34	1	33
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	2 109	3 139	2 654
Övriga kortfristiga skulder	825	661	819
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>37 016</b>	<b>30 882</b>	<b>33 499</b>

Koncernens kassaflöde i sammandrag			
Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Resultat före skatt	159	-515	1 335
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	126	791	-267
Betald skatt	-20	-19	-39
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>265</b>	<b>257</b>	<b>1 029</b>
Förändring av rörelsefordringar och lager	-107	-1	-32
Förändring av rörelseskulder	-52	-22	65
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>106</b>	<b>234</b>	<b>1 062</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-253	-454	-681
Förvärv av rörelse, netto likvidpåverkan	-	-	20
Avyttring av verksamheter	-	4	4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-612	-393	-2 020
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-2
Förändringar av finansiella tillgångar	-27	-12	-28
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-892</b>	<b>-855</b>	<b>-2 706</b>
Nyemission	2 074	-	-
Förändring av lån	319	-404	321
Utbetald utdelning	-	-	-413
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 393</b>	<b>-404</b>	<b>-92</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 607</b>	<b>-1 025</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	2	12	-1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 039</b>	<b>1 154</b>	<b>430</b>

Förändring i eget kapital i sammandrag			
Mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>17 391</b>	<b>16 697</b>	<b>16 697</b>
Periodens totalresultat	165	-433	987
Lämnad utdelning aktieägare	-	-	-413
Nyemission	2 074	-	120
<b>Utgående balans</b>	<b>19 630</b>	<b>16 264</b>	<b>17 391</b>

# Moderbolagets räkningar

## Resultaträkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Nettoomsättning	25	18	77
Kostnad för utförda tjänster	-34	-31	-126
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9</b>	<b>-13</b>	<b>-49</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	229	97	490
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	97
Räntekostnader och liknande kostnader	-50	-119	-440
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>170</b>	<b>-35</b>	<b>98</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	17
Skatt på periodens resultat	-23	7	-14
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>147</b>	<b>-28</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 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	3 235	3 235	3 235
Långfristiga fordringar	284	430	210
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	11 970	8 461	9 991
Fordringar på intresseföretag	10	-	19
Kortfristiga fordringar	24	18	31
Likvida medel	1 973	1 089	365
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 498</b>	<b>13 235</b>	<b>13 853</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	10 093	8 035	7 871
Obeskattade reserver	17	34	17
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	51	87	42
Räntebärande skulder	2 494	1 400	1 647
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	-	30	-
Skulder till koncernföretag	4 792	3 590	4 235
Skulder till intresseföretag	-	15	-
Övriga kortfristiga skulder	51	44	41
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>17 498</b>	<b>13 235</b>	<b>13 853</b>

# Aktie och ägare

## Aktien

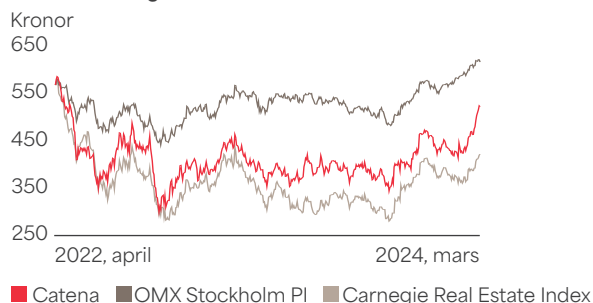
Catena-aktien var på bokslutsdagen registrerad på Nasdaq Stockholm - Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 28 mars 2024 var 523,00 kronor mot stängningskursen den 29 december 2023 som var 471,40 kronor, vilket innebär att aktiekursen ökat med 10,9 procent under perioden. Catena-aktien har som högst under perioden handlats till 529,00 kronor och som lägst till 412,80. Catenas aktie ingår sedan hösten 2017 i det internationella fastighetsindexet EPRA.

Per 31 mars 2024 har Catena 17 273 registrerade aktieägare och antalet aktier i Catena uppgår till 54 872 822 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

## Kursutveckling 2022-03-31-2024-03-31



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.

## Utdelningspolicy

Catena ska långsiktigt utdela minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt.

## Ägarstruktur per 2024-03-31, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	20,4
WDP NV/SA	5 496	10,0
Länsförsäkringar Fonder	2 863	5,2
PGGM Pensioenfonds	2 340	4,3
Swedbank Robur Fonder	2 065	3,8
SEB Fonder	1 648	3,0
Vanguard	1 400	2,6
BlackRock	1 121	2,0
Gustaf Hermelin	1 064	1,9
Columbia Threadneedle	1 003	1,8
Fjärde AP-fonden	963	1,8
AFA Försäkring	868	1,6
Norges Bank	842	1,5
AXA	738	1,3
Handelsbanken Fonder	615	1,1
Övriga aktieägare	20 626	37,7
<b>Totalt</b>	<b>54 873</b>	<b>100,0</b>

# Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga								
Mkr	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun
Hysesintäkter	2 063	1 967	1 815	1 794	1 777	1 740	1 551	1 531
Fastighetskostnader	-409	-389	-359	-355	-352	-345	-320	-334
<b>Driftsöverskott</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>	<b>1 231</b>	<b>1 197</b>
Central administration	-52	-52	-47	-47	-47	-47	-39	-39
Andel i resultat från intresseföretag	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto	-450	-407	-398	-381	-350	-320	-280	-214
Tomträttsavgälder	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-11
<b>Förvaltningsresultat</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>	<b>904</b>	<b>933</b>
Periodens skatt	-235	-229	-206	-206	-210	-210	-186	-192
<b>Periodens resultat</b>	<b>909</b>	<b>882</b>	<b>797</b>	<b>797</b>	<b>810</b>	<b>810</b>	<b>718</b>	<b>741</b>
<b>Nyckeltal</b>								
Periodens/Årets resultat, kr per aktie	16,50	17,60	16,00	16,00	16,20	16,20	15,80	16,30
Antal utestående aktier, miljoner	54,9	50,2	49,9	49,9	49,9	49,9	45,3	45,3

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.

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.



Solceller på fastigheten Snesholm 1:16 i Morgongåva

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Catena AB upprättar koncernredovisningen 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 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.

Upplýsningar 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 13 139 Mkr (10 971) per den 31 mars 2024, medan verkligt

värde bedöms uppgå till 13 114 Mkr (10 898). 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 31 mars 2024 till 281 Mkr (421). 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 moder-

bolagets finansiella ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och de företag som ingår i koncernen står inför.

Helsingborg 25 april 2024

Catena AB

Styrelsen

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

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

*Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.*

Fastigheten Köpingegården 1  
i Helsingborg



# Nyckeltal, koncernen

→ För definitioner av nyckeltal, se sidan 25.

Nyckeltal <sup>1</sup>	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Rullande 12 mån	2023 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hysesintäkter, Mkr	493	446	1 855	1 808
Driftsöverskott, Mkr	394	359	1 482	1 447
Överskottsgrad, %	80,0	80,5	79,9	80,0
Hysesvärde, Mkr	2 092	1 846	2 092	1 897
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	97,5	95,6	96,6
Belåningsgrad, %	34,1	35,1	34,1	37,1
Uthyrbar yta, tkvm	2 374	2 240	2 374	2 278
<b>Hållbarhetsrelaterade</b>				
Total energianvändning, kWh/kvm	31	35	92	96
Total energianvändning, MWh	71 232	77 679	212 988	219 435
Egenproducerad solenergi, MWh	581	1 876	6 639	7 934
Andel egenproducerad sol av total, %	1	2	3	4
Andel fossilfri energi, %	85	97	83	95
Installerad effekt solceller, kWp	12 863	10 152	12 863	12 863
Scope 1, ton CO <sub>2</sub> e	371	120	810	559
Scope 2 market based, ton CO <sub>2</sub> e	75	123	150	198
Scope 2 location based, ton CO <sub>2</sub> e	869	755	3 167	3 053
Scope 3 market based, ton CO <sub>2</sub> e	8 479	1 394	16 868	9 783
Scope 3 location based, ton CO <sub>2</sub> e	12 496	8 281	27 637	23 422
Totala utsläpp Scope 1, 2, 3, ton CO <sub>2</sub> e (market-based)	8 925	1 636	17 829	10 540
Miljöcertifiering, % av total yta	44	31	44	39

Nyckeltal <sup>1</sup>	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Rullande 12 mån	2023 jan-dec
<b>Finansiella</b>				
Förvaltningsresultat, Mkr	285	278	1 114	1 107
Resultat före skatt, Mkr	159	-515	2 009	1 335
Periodens resultat, Mkr	120	-444	1 550	986
Balansomslutning, Mkr	37 016	30 882	37 016	33 499
Avkastning på eget kapital, %	0,7	-2,7	8,6	5,8
Avkastning på totalt kapital, %	0,6	-1,1	7,5	6,2
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,3	8,1	7,3	7,2
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr <sup>3</sup>	6,9	7,1	6,9	7,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,6	3,8	4,0
Genomsnittlig ränta, %	3,8	3,4	3,8	3,7
Räntebindning, år	2,9	3,0	2,9	3,0
Kapitalbindning, år	3,6	3,6	3,6	3,8
Soliditet, %	53,0	52,7	53,0	51,9
Soliditet exklusive goodwill och leasingtillgångar, %	54,3	54,0	54,3	53,3
<b>Aktierelaterade</b>				
Börskurs vid periodens slut, kr	523,00	384,00	523,00	471,40
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr <sup>2</sup>	5,19	5,17	20,61	20,60
Eget kapital per aktie, kr	357,74	326,03	357,74	346,34
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>2</sup>	5,58	5,58	22,15	22,15
Resultat per aktie, kr <sup>2</sup>	2,35	-8,90	30,83	19,74
Antal utestående aktier, miljoner	54,9	49,9	54,9	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-mar		2023 jan-mar		2023 jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
<b>EPRA</b>						
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	272	5,31	270	5,41	1054	21,09
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	21880	398,75	18 095	362,73	19 692	392,17
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	21171	385,82	17 468	350,17	18 986	378,12
EPRA NDV Avyttringsvärde	19 073	347,59	15 876	318,25	16 838	335,33
	2024 jan-mar		2023 jan-mar		2023 jan-dec	
	%		%		%	
EPRA NIY Direktavkastning	5,6		5,2		5,4	
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	5,7		5,5		5,5	
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	4,4		2,5		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 Arendal 13:3 i Göteborg





# 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 april klockan 15:00.

## 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

2024-07-05 Delårsrapport januari-juni 2024  
2024-10-25 Delårsrapport januari-september 2024  
2025-02-20 Bokslutskommuniké 2024

### Kvartalspresentation

Presentation av Catenas delårsrapport för januari-mars 2024 webbsänds den 26 april kl 09:00 - 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 företags 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