



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

VD HAR ORDET

Kraftigt framflyttade positioner



Några viktiga händelser under året

- 1 En rad betydande förvärv, inklusive Danmarks största logistikcenter som förvärvades från DSV-koncernen



Tillförd yta (projekt och förvärv) under 2024

662 tkvm

- 2 Sju färdigställda projekt, bland annat en 91 000 kvm stor logistikanläggning för Elgiganten, utsedd till "Årets logistiketablering"

- 3 Uppgraderat kreditbetyg från Fitch Ratings till "BBB", utsikterna är stabila

Vår vision är tydlig - vi vill länka Skandinaviens godsflöden. Under 2024 har vi lyckats flytta fram våra positioner inom flera områden. Catena inledde året med ett fastighetsvärde om 30 872 Mkr som tolv månader senare hade ökat med 35 procent till 41 558 Mkr. Det är ett kvitto på den genomförandekraft som finns inom organisationen och förtroendet våra intressenter har för oss.

Många ser värdet i det vi gör

Catenas disciplinerade finansiella strategi och finans- och investerarmarknadens vilja att stötta bolaget, skapar möjligheter för fortsatt tillväxt. Många ser potentialen i Catena och uppskattar vår operativa förmåga - vi gör helt enkelt det vi säger att vi ska göra. Två riktade nyemissioner under året har bidragit till möjligheter att vara offensiva på förvärvsmarknaden, totalt investerade vi 11 Mdkr under 2024.

För att vi ska kunna fortsätta växa är även förtroendet från våra hyresgäster helt avgörande. I vår senaste kundundersökning summerade vi ett nöjd-kund-index om 76, ett mycket fint resultat som ligger över jämförbara bolag. Både vi och våra kunder värdesätter ett nära samarbete, och vi uppskattas för vår prestigelöshet och för vårt genuina engagemang. Att arbeta nära våra kunder är helt centralt för oss, då det är genom dagliga dialoger ute på våra fastigheter som vi utvecklar vår affär.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter



” Under året har Catena inte bara växt med högkvalitativa och nyproducerade ytor, vi har också på allvar etablerat oss som en ledande aktör på den danska marknaden och gjort avtryck inom den europeiska logistikfastighetsbranschen.

Med EU:s taxonomiförordning värderas bolag utifrån hur miljömässigt hållbar verksamheten anses vara. Vid årets utgång linjerar Catenas omsättning till 71 procent med EU:s taxonomiförordning, vilket innebär att denna andel härrör från fastigheter som klassas som gröna enligt regelverket. Det är en förflyttning med 39 procent sedan 2022 då vi började rapportera enligt förordningen och en bekräftelse på att systematiskt arbete ger resultat.

Vi utmärker oss dessutom med en strategiskt belägen markbank som utgör en unik tillgång för framtiden. Markbanken möjliggör en flexibel och långsiktig allokeringstrategi som stärker bolagets position och ger utrymme för att möta framtida efterfrågan på ett lönsamt sätt.

Förvärv som ger avtryck

De förvärv som vi gör är en viktig drivkraft för vår tillväxtresa. Under året förvärvade vi först en dansk fastighet i Hvidovre, och därefter en nybyggd logistikanläggning i Helsingborg med den internationella DSV-koncernen som hyresgäst. Innan sommaren stod vi som ägare till ytterligare logistikanläggningar som köptes från DSV - då tillfördes 180 000 kvm nyproducerad logistikyta i Landskrona till Catenas portfölj. Vårt största fastighetsförvärv någonsin blev verklighet efter sommaren, återigen via en sale-and-leaseback-transaktion med DSV, denna gång i Horsens, Danmark. Genom affären adderade vi ytterligare 315 000 kvm till portföljen. Anläggningen vi förvärvade är inte bara Danmarks största logistikcenter, utan också en av Europas största.

Under året har Catena inte bara växt med högkvalitativa och nyproducerade ytor, vi har också på allvar etablerat oss som en ledande aktör på den danska marknaden och gjort avtryck inom den europeiska logistikfastighetsbranschen. Det har stor betydelse för vår ambition att vara en aktör som sammankopplar de gods- och varuflöden som förbinder Skandinavien med övriga Europa.

Vi tar ansvar över tid

Catena har offensiva hållbarhetsmål och arbetar på en rad fronter för att säkerställa ett effektivt och systematiskt hållbarhetsarbete som ger konkreta resultat. En målsättning är att hela vårt bestånd ska vara miljöcertifierat till 2030, och vid utgången av 2024 var andelen certifierad uthyrningsbar yta 46 procent. Med ytterligare 34 procent i pågående certifieringsprocess taktar vi mer än väl mot målet. Ett annat stort fokus för Catena är biodiversitet. Under året har vårt största biodiversitetsprojekt någonsin genomförts på fastigheten Åre 92 i Borås, där 40 000 kvm sandmark omvandlas till blomsteräng för att gynna biologisk mångfald i närområdet. Vi flyttar också fram positionerna för att minska våra utsläpp av växthusgaser. Det sker bland annat genom att vi ställer krav och testar nytt tillsammans med våra leverantörer - exempelvis kopplat till energieffektiviseringsinsatser eller materialval. Utfallet går i rätt riktning, vi bygger bättre och har även minskat utsläppen i driften.

Oavsett insats säkerställer vi alltid att vi kan samla, analysera, spåra och visualisera vår hållbarhetsdata. Det är en förutsättning för att

smidigt kunna matcha kommande lagkrav och rapporteringsstandarder.

Redo för mer

Att ta ansvar över tid handlar givetvis också om att säkerställa en hållbar arbetsplats där medarbetare trivs. Att Catena 2024 för fjärde året i rad blev certifierat som ett Great Place to Work visar att vi har kommit långt och att det finns en stark stolthet över det vi gör bland våra medarbetare.

Med vårt engagemang och långsiktiga förhållningssätt har vi alla förutsättningar på plats för att fortsätta driva utveckling och växa inom vår branschnisch. Vi står stadigt fast vid vår ursprungliga affärsidé och vår målbild i en föränderlig omvärld men organisationen är samtidigt snabbfotad och matchar väl den verklighet vi och våra kunder verkar i. Jag upplever varje dag viljan hos Catenas medarbetare att överträffa förväntningar och förändra bilden av logistikfastigheter. Det banar väg för att vi steg för steg kan fortsätta växa och ta oss närmre visionen.

Helsingborg i mars 2025

Jörgen Eriksson, VD Catena AB