Framgångsrik avyttring av Kaktus möjliggör fortsatta värdeskapande initiativ

Det första kvartalets resultat påverkades negativt av valutaeffekter och lägre transaktionsbaserade intäkter. Kvartalet präglades dock av fortsatta tecken på försiktigt ökad aktivitet på den europeiska fastighetsmarknaden och en tro på återhämtning. Under det pågående andra kvartalet har en avvaktan på marknaden inträtt till följd av den stora osäkerhet för världsekonomins utveckling orsakat av det uppblossade handelskriget. Vi ser och bedömer dock att den fundamentala utvecklingen i Europa går åt rätt håll med sjunkande räntor och bättre kreditvillkor i kombination med låg inflation. Ett mycket positivt tecken på att den europeiska fastighetsmarknaden fortsätter att stärkas är avyttringen av Kaktus Towers i Köpenhamn, som blev klar i förra veckan. Vi kan nu blicka framåt med en stark kassa och en intressant marknad att agera i.

Daniel Gorosch, tf vd och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Totala intäkter i kvartalet uppgick till 341 mkr (425 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till -43 mkr (5 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -44 mkr (4 mkr)
- Kostnader av engångskaraktär uppgick till 7 mkr (0 mkr)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -182 mkr (26 mkr)
- Resultat per aktie före utspädning -2,06 kr (0,29 kr)

Förvaltat kapital

- Förvaltat kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 148 mdkr vilket är en minskning med 7 mdkr jämfört med fjärde kvartalet 2024 (i euro en ökning med 145 meur)

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym minskade med 44 mkr till 1 522 mkr jämfört med föregående kvartal

Totala intäkter	Rörelseresultat	Förvaltat kapital	Investerat kapital
2 223 mkr	74 mkr	148 mdkr	1 522 mkr
Senaste 12 månaderna	Senaste 12 månaderna	Slutet av perioden	Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

Framgångsrik avyttring av Kaktus möjliggör fortsatta värdeskapande initiativ

Den osäkerhet som präglar världsekonomin, i synnerhet efter att det handelskrig som inleddes i början av april, påverkade inte den europeiska fastighetsmarknaden nämnvärt under det första kvartalet. Vi såg en fortsatt försiktig återhämtning och ökad transaktionsaktivitet främst till följd av bättre kreditvillkor samt lägre räntor. Sammantaget ökade transaktionsvolymerna på den europeiska marknaden med 4,3 procent under kvartalet jämfört med samma period förra året.

Samtidigt kan vi konstatera att förutsättningarna för en ökad aktivitet på fastighetsmarknaden fortsätter att stärkas. Europeiska centralbanken (ECB) sänkte sin styrränta med 0,25 procentenheter i april för att simulera tillväxt och bäddar i sina kommentarer för nya sänkningar längre fram om det krävs. Liknande mjuka tongångar hörs även från andra centralbanker i Europa. Detta samtidigt som inflationen både inom Euroområdet och i övriga Europa är under kontroll.

Lägre räntor och bättre kreditvillkor talar för en starkare fastighetsmarknad framöver i takt med att osäkerheten kring tullkrig och världsekonomins utveckling lägger sig. Det finns också en hel del som talar för att det relativa intresset för att investera i Europa, ökar i takt med att osäkerheten för investeringar i andra geografier ökar.

Allt detta gör att jag trots all osäkerhet har en positiv marknadssyn framöver.

Det första kvartalets rörelseresultat uppgick till -44 miljoner SEK (4), vilket är en försämring jämfört med samma period föregående år, men som förklaras av lägre marknadsvärden på fondinvesteringar, lägre transaktionsbaserade intäkter, avyttringar i Principal Investments samma period föregående år samt omstruktureringskostnader. Tar man hänsyn till dessa är kvartalets resultat i linje med föregående år och underbygger resultaten av våra initiativ att öka effektiviteten och digitalisera vår verksamhet.

Lyckad avyttring av Kaktus Towers

Inom affärsområdet Principal Investments har vi under kvartalet haft fortsatt fokus på utveckling och färdigställande av befintliga projekt för försäljning samtidigt som vi utvärderade nya potentiella investeringar, såväl utvecklingsprojekt som fler europeiska aggregationsmandat med kapitalpartners. Därför är det tillfredställande att vi har levererat på båda dessa strategier efter periodens utgång.

Efter hårt och målmedvetet arbete är vi glada över att ha nått en överenskommelse om avyttring av Kaktus Towers i centrala Köpenhamn till attraktiva nivåer för både säljare och köpare. Kaktus Towers är ett spektakulärt och prisbelönt projekt som vi är mycket stolta över. Bostadsdelen av byggnaden blev fullt uthyrd efter färdigställandet i september 2022 och har därefter uppvisat en hyrestillväxt på 15 procent. Det vittnar om fastighetens attraktivitet.

Affären som signerades 1 maj, innebär att vi har tecknat avtal med Quantum – på uppdrag av en klient – om avyttring. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2,1 miljarder SEK och förväntas bidra med nästan 260 miljoner SEK till rörelseresultatet efter transaktionskostnader. Transaktionen förväntas slutföras under andra kvartalet.

Affären ger oss ökade möjligheter till nya och intressanta investeringar för tillväxt av förvaltat kapital och återkommande intäkter, i linje med vår strategi.

Jag vill även nämna bostadsprojektet Vega, som vi kommunicerade i slutet på april. Medinvesteringen betyder att vi utökar vår befintliga projektutvecklingsverksamhet i Köpenhamn och bygger 269 prisvärda lägenheter i ett joint venture tillsammans med den globala fastighetsinvesteraren Barings. Vega är ett tydligt exempel på vår strategi inom Principal Investments. Framöver strävar vi efter att diversifiera portföljen genom strategisk användning av eget kapital, medinvesteringar samt partnerskap – för att öka tillgångarna under förvaltning, öka återkommande intäkter samt stärka det långsiktiga aktieägarvärdet.

Med värderingar som stabiliserats på en ny nivå ser vi ett bra utgångsläge för nya investeringar i kombination med en mycket stark kassa som ytterligare stärks genom avyttringen av Kaktus Towers.

Ljusning på transaktionsmarknaden

Som tidigare nämnts kände affärsområdet Corporate Finance under första kvartalet av en fortsatt ljusning på transaktionsmarknaden i olika utsträckning på olika marknader. Vi deltog under det första kvartalet i ett antal transaktioner som rådgivare även om de var något färre jämfört med det fjärde kvartalet 2024. Detta förklaras delvis av att det första kvartalet historiskt sett är ett förhållandevis svagt transaktionskvartal.

I avvaktan på den verkliga vändningen på marknaden har vi under första kvartalet fortsatt vässa och anpassa vår organisation, vilket ledde till engångskostnader om 7 miljoner SEK.

Balanserat kapitalflöde

Inom affärsområdet Investment Management är vi stolta över att fortsatt kunnat balansera in- och utflöden i vår kärnaffär även under första kvartalet i år.

Förvaltat kapital inom Investment Management uppgick vid utgången av kvartalet till 148 miljarder SEK, vilket är en minskning med 7 miljarder SEK jämfört med utgången av 2024. Valutajusterat är det dock en ökning med 2 miljarder SEK.

Kapitalinflödet har främst skett inom Asset Management med en tillväxt av nya mandat, där vi för investerares räkning får förtroendet att hantera, ompositionera och utveckla fastighetsportföljer.

Sammanslagningen av våra två fondbolag – Catella Residential Investment Management (CRIM) och Catella Real Estate AG (CREAG), till Catella Investment Management GmbH (CIM) trädde i kraft under det första kvartalet. Fördelen med denna sammanslagning, för att utnyttja synergier visade sig omedelbart. Under perioden förvärvade CIM med rådgivning från den franska koncernkollegan Catella Aquila Investment Management France tre logistikfastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 18 750 kvadratmeter i Saint-Étienne och Avignon. Investeringen gjordes inom ramen för investeringsfonden Catella Logistik Deutschland Plus (CLD+), som i slutet av 2024 stängdes på 500 miljoner Euro motsvarande cirka 5,7 miljarder SEK. Catella Aquila Investment Management France kommer att ansvara för fastigheternas förvaltning och utveckling.

Framåtblick

Jag är fortsatt ödmjuk för det förtroende jag har fått av styrelsen att leda Catella framåt som tillförordnad VD och koncernchef och välkomnar Rikke Lykke som ny VD och koncernchef. Rikke tillträder efter sommaren den 15 augusti och jag fortsätter mitt uppdrag som tillförordnad VD fram till dess med ambitionen att fortsätta stärka Catella som ett ledande pan-europeiskt fastighetsinvesteringsbolag, med en mycket stark finansiell position med ambitionen att tillvarata de möjligheter som marknadssituationen erbjuder.

Vårt fokus framgent är att även fortsättningsvis arbeta enligt de strategier vi har utarbetat för våra respektive affärsområden.

Minska koncentrationen och tydliggöra investeringsinriktningen för Principal Investments, vilket i korthet innebär att vi i takt med avyttringar av befintliga utvecklingsprojekt genomför nya investeringar med kriteriet att nyttja eget kapital syftande till att växa förvaltat kapital inom Investment Management och därmed skapa en stark bas av återkommande intäkter. Här är avyttringen av Kaktus Towers en mycket viktig pusselbit.

Förbättrad lönsamhet samt harmoniserat erbjudande inom Corporate Finance, som har åstadkommits genom att vi under en svagare marknad har stärkt och fokuserat vårt erbjudande i kombination med kostnadsbesparingar. Det ger oss en stark position på en vändande marknad.

Fokus på att växa förvaltat kapital inom Investment Management, där vi under de senaste årens kräftgång har uppvisat fortsatt tillväxt, baserad på balansen mellan fondinvesteringar och kompetensen att förvalta och utveckla fastigheter genom mandat. Genom att fortsätta växa i befintliga fonder samt lansera nya strategier bygger vi växande, stabila och värdeskapande kassaflöden.

Jag ser med optimism på den närmaste framtiden, osäkerheten i världsekonomin till trots. Vår starka position som en ledande aktör på de marknader där vi verkar och en stark likviditet med en kapitalposition som dessutom har stärkts avsevärt genom avyttringen av Kaktus Towers. Vi har muskler att ta tillvara möjligheter som uppstår på marknaden och fokuserar på att öka förvaltat kapital, såddinvesteringar i fonder eller mandat.

Catella presenterar delårsrapporten samt svarar på frågor, idag klockan 10.00.
För att delta i konferensen, vänligen se
https://financialhearings.com/event/51907.

Daniel Gorosch, tf vd och koncernchef
Stockholm, 2025-05-09

Våra affärsområden

Catella består av affärsområdena Investment Management, Principal Investments samt Corporate Finance, vilka beskrivs mer i detalj nedan. I kategorin Övrigt ingår moderbolaget och andra holdingbolag.

Investment Management

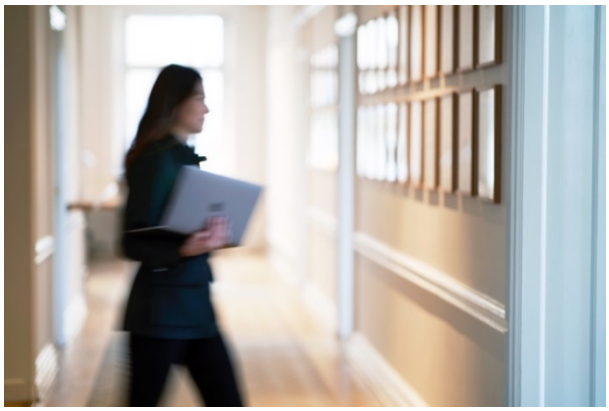
Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar och finns på 10 geografiska marknader i Europa. Catella erbjuder institutionella och andra professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning i reglerade och ofta hållbarhetsfokuserade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster via två tjänsteområden: Property Funds och Asset Management. Property Funds erbjuder fonder med olika investeringsstrategier vad det gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen. Investerare får genom mer än 20 öppna specialiserade fastighetsfonder tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering mellan olika europeiska marknader. Genom tjänsteområdet Asset Management erbjuder Catella kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices.

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 6-7.

Principal Investments

Catella gör egna hållbarhetsfokuserade fastighetsinvesteringar genom Principal Investments tillsammans med partners och externa investerare. Målsättningen med investeringarna är att växa förvaltat kapital inom Investment Management och skapa en stark bas av återkommande intäkter. Detta görs som såddinvesteringar i nya fonder, saminvesteringar med externa kapitalpartners som säkerställer långa förvaltningsmandat samt investeringar i utvecklingsprojekt tillsammans med majoritetsägande kapital-partners. Utöver att växa förvaltat kapital och fasta avgifter är avkastningskraven 15-20% IRR på egna investeringar.

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 8-9.



Corporate Finance

Catella tillhandahåller kvalitativa kapitalmarknadstjänster till fastighetsägare samt rådgivningstjänster inom alla typer av fastighetsrelaterade transaktioner för olika kategorier av fastighetsägare och investerare. Verksamheten bedrivs på fem marknader och erbjuder lokal kunskap om fastighetsmarknaderna i kombination med europeisk räckvidd.

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 10.

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultat och kommentarer på sid 6-10 avser rörelseresultat hänförligt till Catella ABs aktieägare vilket överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till ledning och styrelse. Skillnaden mot koncernens formella resultaträkning är att avdrag har gjorts i resultaträkningen för resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. En full avstämning finns i not 1.

	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt och koncerneliminering		Koncernen		
Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning	221	240	1 031	32	115	781	73	68	401	-1	-4	325	420	2 206
Övriga rörelseintäkter	18	4	18	0	1	64	1	1	5	-3	-1	16	5	102
Totala intäkter	239	244	1 048	33	117	845	73	69	406	-5	-5	341	425	2 307
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-35	-41	-158	-7	-75	-648	-14	-8	-69	1	6	-54	-118	-844
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	204	204	890	26	42	197	60	61	337	-4	1	287	307	1 464
Övriga externa kostnader	-54	-48	-219	-3	-11	-37	-23	-24	-99	1	4	-79	-79	-358
Personalkostnader	-114	-106	-471	-9	-9	-33	-64	-56	-233	-19	-13	-206	-184	-801
Avskrivningar	-14	-13	-55	-0	-0	-1	-5	-5	-19	-2	-2	-22	-20	-84
Övriga rörelsekostnader	-1	-2	-13	-27	-18	-55	-1	-0	-3	10	3	-19	-17	-61
Resultatandel från intresseföretag	-0	0	5	-3	-3	-44	0	0	0	0	1	-3	-2	-37
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-2	-2	1	0	8	0	0	0	0	0	-1	-2	5
Rörelseresultat	19	32	135	-16	1	34	-33	-23	-17	-14	-6	-44	4	128
Ränteintäkter												8	18	64
Räntekostnader												-37	-52	-210
Övriga finansiella poster												-114	56	52
Finansiella poster - netto												-143	23	-94
Resultat före skatt												-187	26	33
Skatt												5	-1	-3
Periodens resultat *												-182	26	30

* Periodens resultat är avstämningsbart mot Not 1. Resultaträkning per affärsområde - Resultat hänförligt till moderföretaget Catella ABs aktieägare

Koncernens omsättning och resultat

Första kvartalet 2025

Koncernens totala intäkter minskade med 84 mkr och uppgick till 341 mkr (425). Merparten av denna förändring är hänförlig till Principal Investments som inte avyttrade eller vinstavräknade några projekt under perioden. Föregående år avyttrades Barcelona Logistics och Metz-Eurolog erhöll intäkter för uppnådda kontraktsmässiga milstolpar för ett totalt belopp om 74 mkr. Investment Managements intäkter minskade främst på grund av lägre transaktionsbaserade intäkter men även fasta förvaltningsavgifter minskade något till följd av lägre NAV eller AUM i förvaltade fonder. Affärsområdets totala intäkter inkluderar en engångsintäkt om 8 mkr hänförlig till en finansiell skuld för villkorad köpeskilling för förvärvade aktier i Catella Aquila och vilken omvärderades via resultaträkningen under perioden. Corporate Finance intäkter ökade något drivet av Catella Residential Partners i Frankrike och Catella Property Spain.

Koncernens rörelseresultat uppgick till -44 mkr (4) och inkluderar kostnader av engångskaraktär för avslutade anställningar om -6 mkr (0) och verkligt värdejusteringar på fondinnehav om -21 mkr (-8). Ökade personalkostnader beror på ökade rörliga ersättningar.

Kommentarer kring utvecklingen inom respektive affärsområde finns på sida 6-10.

Koncernens finansnetto uppgick till -143 mkr (23) varav valutakursdifferenser uppgick till -104 mkr (56). Finansiering till dotter- och intresseföretag tillhandahålls av Catella Holding AB i lokal valuta. Kronan stärktes väsentligen under första kvartalet vilket hade en negativ påverkan vid omräkning av lånefordringar i främst euro och danska kronor till koncernens rapporteringsvaluta SEK. Periodens räntekostnader minskade med 15 mkr till 37 mkr (52) främst på grund av lägre marknadsräntor då koncernens lån löper med rörlig ränta.

Periodens resultat uppgick till -182 mkr (26) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -2,06 kr (0,29) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Viktiga händelser under kvartalet

Under mars upptog helägda dotterbolaget Catella Holding AB en ny kreditfacilitet om 200 mkr till fördelaktiga villkor och vilken är avsedd att fungera som bolagets likviditetsreserv.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

Avtal om försäljning av Kaktus har ingåtts. Transaktionen förväntas bidra med cirka 260 mkr till rörelseresultatet samt frigöra cirka 950 mkr i likviditet.

Catellas styrelse har utsett Rikke Lykke till ny VD och koncernchef. Rikke Lykke tillträder rollen den 15 augusti 2025 och efterträder tillförordnade VD och koncernchef Daniel Gorosch.

Valberedningen i Catella föreslår val av Erik Rune, Erik Eikeland och Erik Ranje till nya styrelseledamöter och att Tobias Alsborger, Pernilla Claesson, Samir Kamal och Sofia Watt omväljs som styrelseledamöter vid årsstämman 2025. Erik Rune föreslås väljas till ny styrelseordförande. Johan Damne och Anneli Jansson har avböjt omval.

Investment Management

Omsättning och resultat

Fösta kvartalet 2025

Intäkterna uppgick till 239 mkr (244) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 204 mkr (204). De lägre intäkterna motverkades delvis av en engångsintäkt om 8 mkr hänförlig till en finansiell skuld för villkorad köpeskilling för förvärvade aktier i Catella Aquila.

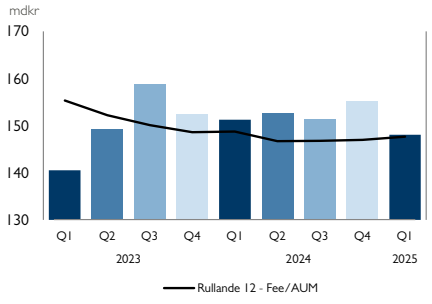
Property Funds intäkter minskade med 10 mkr i jämförelse med föregående år. Fasta nettointäkter minskade med 1 mkr påverkat av en lägre nivå av totalt förvaltat kapital (AUM) och negativ värdeförändring i förvaltade fonder.

Rörliga nettointäkter inom Property Funds minskade med 11 mkr, drivet av minskade transaktionsbaserade avgifter i ett kvartal där en ökad avvaktsamhet har präglat transaktionsmarknaden. Inom Asset Management ligger intäkterna i linje med jämförelseperioden föregående år. Rörelsekostnader för segmentet ökade med 13 mkr främst drivet av ökade IT-kostnader hänförligt till omstrukturering i Tyskland, samt allokerad management fee från moderbolaget. Rörelseresultatet uppgick under kvartalet till 19 mkr och utgörs till större del av Property Funds.

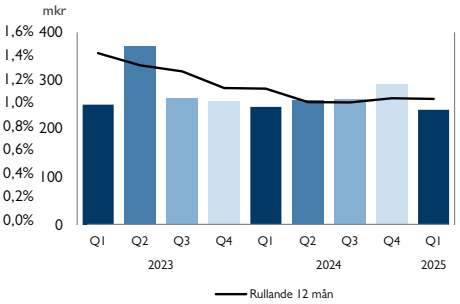
Mkr	3 mån		12 mån	
	2025	2024	Rullande	2024
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
Property Funds *	185	195	852	862
Asset Management *	72	72	290	290
Övriga rörelseintäkter *	19	6	35	22
Elimineringar *	-37	-29	-134	-126
Totala intäkter	239	244	1 043	1 048
Uppdragskostnader och provisioner	-35	-41	-152	-158
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	204	204	891	890
Rörelsekostnader	-183	-170	-771	-758
Resultatandel från intressebolag	0	0		
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-2	-2	-2
Rörelseresultat	19	32	122	135
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	8	13	12	13
Förvaltat kapital vid periodens slut, mdkr	148,1	151,3	151,9	155,1
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	*1,9*	*-5,1*	*8,7*	*1,7*
varav Property Funds	*109,0*	*112,3*	*111,4*	*114,7*
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	*0,8*	*1,6*	*5,6*	*6,5*
varav Property Asset Management	*39,1*	*39,0*	*40,5*	*40,4*
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	*1,1*	*-6,7*	*3,0*	*-4,7*
Antal anställda, vid periodens slut	294	293	292	290

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. I Totala intäkter har interna intäkter eliminerats för nuvarande och motsvarande period 2024

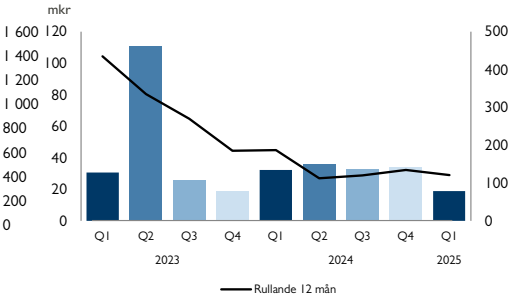
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



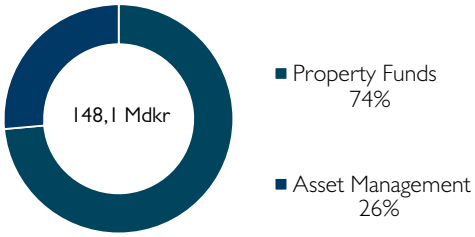
RÖRELSERESULTAT



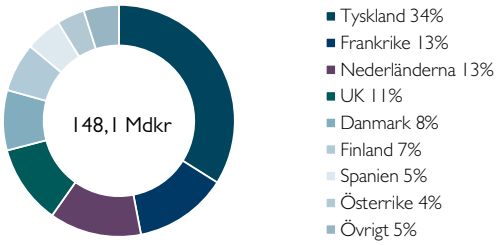
Investment Management

Förvaltat kapital per tjänsteområde och land
Totalt förvaltat kapital (AUM) uppgick till 148 mdkr varav 109 mdkr inom Pro-perty Funds och 39 mdkr inom Asset Management. Tyskland är Property Funds största marknad med högst andel investerat kapital primärt via Catella Investment Management.

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE

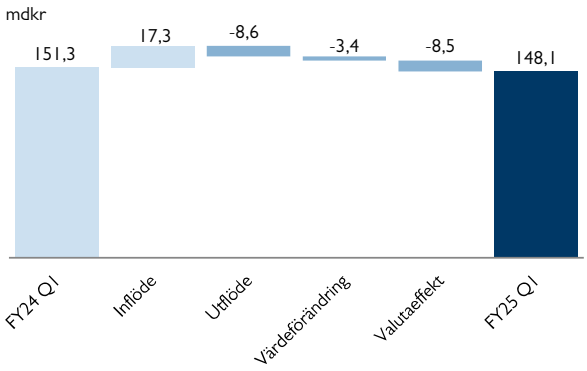


FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND

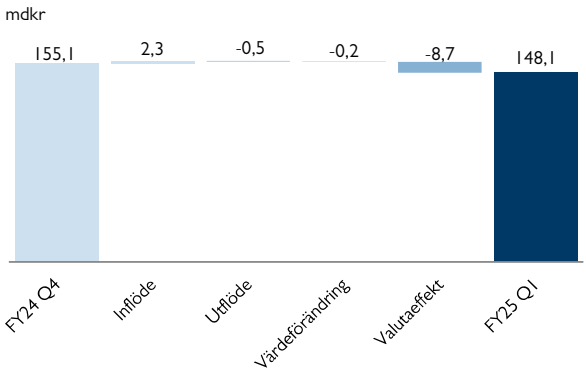


Förändring av förvaltat kapital
Förvaltat kapital minskade under den senaste tolvmånadersperioden från 151,3 mdkr till 148,1 mdkr vilket är en minskning med 3,0 mdkr, påverkat av både negativa värdeförändringar och negativa valutaeffekter, främst förändringar i EUR/SEK. Inflödet om 17,3 mdkr utgörs till större del av inflöden till Property Funds och dess fastighetsfonder, samt till Asset Management-verksamheten i Finland som vunnit nya mandat. Utflödet om 8,6 mdkr beror till stor del på utflöden från Catella UK kopplat till försäljning av tillgångar i olika mandat, men även i Finland kopplat till ett avslutat mandat. Förvaltat kapital minskade med 7,0 mdkr under det första kvartalet jämfört med fjärde kvartalet föregående år, från 155,1 mdkr. Kvartalets inflöde om 2,3 mdkr drevs av primärt av Asset Management Finland och Frankrike, men även Property Funds med inflöden till fonderna CER III och CLD+. Utflödet om 0,5 mdkr är primärt hänförligt till Asset Management UK. Valutakursförändringar främst i EUR/SEK minskade AUM med 8,7 mdkr i kvartalet. Inom Property Funds minskade förvaltat kapital med 5,8 mdkr jämfört med fjärde kvartalet och med 2,9 mdkr jämfört med första kvartalet föregående år. Inom Asset Management ökade förvaltat kapital med 1,3 mdkr jämfört med fjärde kvartalet och minskade med 0,3 mdkr jämfört med första kvartalet föregående år.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR



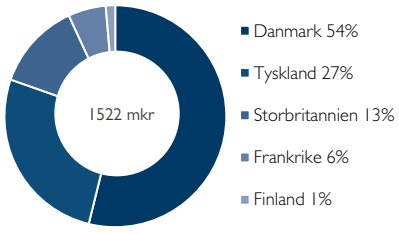
Principal Investments

Omsättning och resultat
Första kvartalet 2025
Intäkterna uppgick till 33 mkr (117), vilket främst drivs av hyresintäkter från bostadsprojektet Kaktus och Maltings.

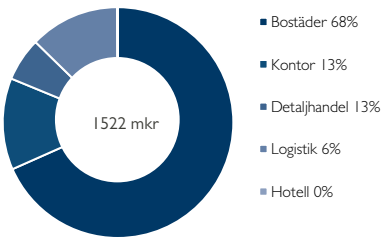
Rörelseresultatet för segmentet uppgick till -16 mkr (0), huvudsakligen påverkat av en negativ marknadsutveckling under kvartalet, vilken påverkade våra fondinvesteringar negativt. Principal Investments har per sista mars investerat totalt 1 522 mkr i projekt inom bostäder, logistik, kontor samt detaljhandel över Europa.

	3 mån		12 mån	
Mkr	2025	2024	Rullande	2024
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
Totala intäkter	33	117	716	800
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-7	-75	-579	-648
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	26	42	137	152
Rörelsekostnader	-39	-38	-128	-126
Resultatandel från intressebolag	-3	-3		
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	1	0	8	8
Rörelseresultat	-16	1	17	34
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	-49	1	2	4
Catellas investerat kapital	1 522	1 437	-	1 566
Antal anställda, vid periodens slut	22	31	22	22

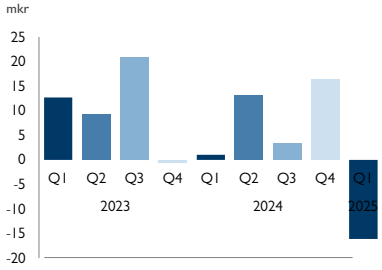
INVESTERAT KAPITAL PER LAND *



INVESTERAT KAPITAL PER TILLGÅNGSSLAG *



RÖRELSERESULTAT



* Diagrammen visar andel av Principal Investments totala investering och vilken utgörs av såväl kapitaltillskott som lämnade lån.

Principal Investments

I tabellen nedan redovisas investeringsstatus för pågående fastighetsutvecklingsprojekt och andra investeringar per den 31 mars 2025. Projektbolagets totala investering inkluderar investerat kapital från Catella, partners samt extern finansiering. Catellas totala investering avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån. Seestadt och Düssel-Terrassen består av flertalet projektfaser vilka kommer att slutföras vid olika tidpunkter.

Under första kvartalet minskade Catellas totala investeringsvolym med 44 mkr till 1 522 mkr per balansdagen. Av periodens förändring avser -69 mkr valutakursförändringar och 25 mkr avser tilläggsinvesteringar i bland annat Düssel-Terrassen, KöTower och Vega.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr *
PROJEKT SOM KONSOLIDERAS SOM DOTTERFÖRETAG**							
Kaktus	Danmark	Bostäder	Q2 2017	2025*****	93	1 678	731
Vega	Danmark	Bostäder	Q4 2024	2028	90	118	73
Maltings	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	2026	88	244	89
Mander Centre	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	2027	63	100	100
Silbersteinstrasse	Tyskland	Bostäder	Q1 2026	2027	100	7	7
Summa Direct Investments						2 146	999
Metz-Eurolog****	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2026	100	71	71
Övriga Catella Logistic Europe	Frankrike	Logistik				12	12
Summa Catella Logistic Europe						83	83
Delsumma Dotterföretag						**2 229**	**1 082**
PROJEKT SOM REDOVISAS SOM INTRESSEFÖRETAG***							
Seestadt	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	865	154
Düssel-Terrassen	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	316	54
KöTower	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2028	23	1 030	191
Summa Catella Project Capital						2 211	399
Delsumma Intresseföretag						**2 211**	**399**
PROJEKT/INNEHAV SOM REDOVISAS SOM LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV							
Summa Co-Investments							41
Summa						**4 439**	**1 522**

* Avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån

** Projektet konsolideras som ett dotterföretag med full konsolidering och ingår i balansräkningsposterna Exploaterings- och projektfastigheter och Kontraktstillgångar

*** Projektet konsolideras som ett intresseföretag enligt Kapitalandelsmetoden

**** Projektet är sålt genom forward-funding överenskommelse med investerare. Catellas investering återbetalas och vinst realiseras i takt med projektets färdigställande

***** Bostadsdelen är klar och boende flyttade in i september 2022. Den kommersiella delen är uthyrd och under byggnation där den sista delen beräknas stå klar under 2025

Förutom investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt har Principal Investments även investeringar i fonder vilka är värderade till verkligt värde enligt nedan tabell. Under första kvartalet såldes kvarstående andelar i UK REIT Fund och 6 mkr investerades i Catella APAM Strategic Equities Fund I. Se vidare not 4 och 5.

Mkr	2025 31-mar	2024 31-mar	2024 31-dec
Pamica	110	85	124
Catella Fastighetsfond Systematisk C	21	23	23
Catella APAM Strategic Equities Fund I	26	-	21
UK REIT Fund	-	26	4
UPEKA	104	115	110
Summa fondinnehav	260	250	281

Catellas åtaganden inom Principal Investments som ej redovisas i rapport över finansiell ställning framgår av Not 6. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

Corporate Finance

Omsättning och resultat

Första kvartalet 2025

Transaktionsmarknaden i Europa visade under det första kvartalet en svag ökning i transaktionsvolym jämfört med motsvarande period föregående år. Intäkterna inom affärsområdet låg i nivå med föregående års jämförelseperiod, vilket speglar en fortsatt försiktig marknadsaktivitet samt att första kvartalet generellt är ett säsongsmässigt svagare kvartal.

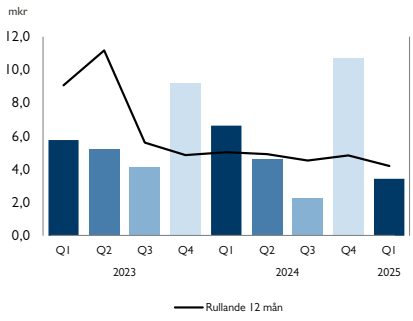
Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 3,4 mdkr (6,6). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Sverige för 1,7 mdkr (3,4), Danmark för 1,0 mdkr (1,1), Frankrike för 0,8 mdkr (1,5), Finland för 0,0 mdkr (0,6) och Spanien 0,0 (0,0).

Corporate Finance intäkter uppgick till 73 mkr (69) och intäkter, justerat för uppdragskostnader, uppgick till 60 mkr (61) vilket är en minskning med 1 mkr.

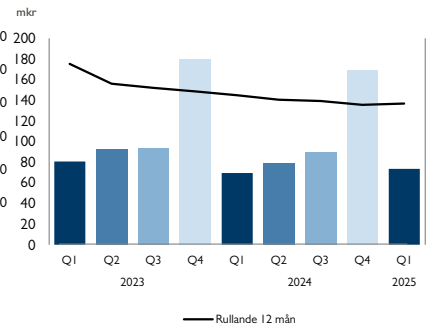
Med ökade rörelsekostnader, framförallt drivet av engångskostnader relaterat till omstrukturering, uppgår rörelseresultatet i kvartalet till -33 mkr (-23).

Mkr	3 mån		12 mån	
	2025	2024	Rullande	2024
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
Norden *	23	33	101	111
Kontinentaleuropa *	50	36	310	295
Totala intäkter	73	69	410	406
Uppdragskostnader och provisioner	-14	-8	-75	-69
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	60	61	336	337
Rörelsekostnader	-93	-84	-362	-354
Resultatandel från intressebolag	0	0		
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Rörelseresultat	-33	-23	-27	-17
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	-45	-34	-6	-4
Fastighetstransaktionsvolymer för perioden, mdkr	3,4	6,6	21,0	24,2
varav Norden	*2,7*	*5,1*	*12,3*	*14,7*
varav Kontinentaleuropa	*0,8*	*1,5*	*8,7*	*9,5*
Antal anställda, vid periodens slut	144	149	-	141

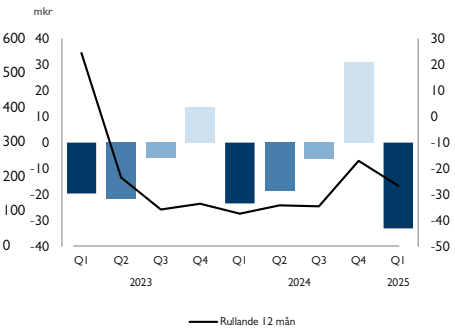
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Övrig finansiell information

Koncernens finansiella ställning
Första kvartalet 2025

Nedan information avser koncernens formella räkningar.

Under första kvartalet 2025 stärktes den svenska kronan kraftigt i förhållande till EUR, DKK och GBP vilket hade en negativ påverkan på koncernens utländska nettotillgångar vid omräkning till koncernens rapporteringsvaluta SEK. Koncernens balansomslutning minskade med 432 mkr under perioden och uppgick till 5 118 mkr per 31 mars 2025.

Koncernens eget kapital minskade med 236 mkr till 1 803 mkr per 31 mars 2025. Av denna förändring utgör 161 mkr negativa valutakursförändringar varav -104 mkr redovisas i finansnettot i koncernens resultaträkning och -57 mkr redovisas i övrigt totalresultat. Koncernens soliditet uppgick per balansdagen till 35 procent (37 procent per 31 december 2024).

Koncernens finansiering

Catella AB har emitterat seniora icke säkerställda obligationer med ett totalt belopp om 1 300 mkr varav 600 mkr med förfall i mars 2028 och 700 mkr med förfall i mars 2029. Lånen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 390 respektive 450 punkter. Den effektiva räntan, exklusive låneuppläggningskostnader, uppgick till 6,8 procent (8,8) under första kvartalet 2025. Finansieringen är villkorad av att koncernens eget kapital vid var tillfälle uppgår till lägst 1 000 mkr. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm varav 600 mkr på listan för hållbara obligationer.

Därutöver har helägda dotterbolaget Catella Holding AB en kreditfacilitet om 200 mkr till fördelaktiga villkor och vilken fungerar som bolagets likviditetsreserv.

Vidare har koncernens fastighetsutvecklingsbolag erhållit lån från kreditinstitut för pågående fastighetsprojekt. Per den 31 mars 2025 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 1 176 mkr (1 244 mkr per 31 december 2024). Merparten av dessa avser finansiering av Kaktus vars lån löper med rörlig ränta uppgående till i genomsnitt 3,5 procent (5,3) under första kvartalet 2025.

Koncernens kassaflöde
Första kvartalet 2025

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -69 mkr (25) varav kassaflöde från fastighetsprojekt uppgick till -28 mkr (95). Tilläggsinvesteringar gjordes i bland annat KöTower, Düssel-Terrassen, Metz-Eurolog och Kaktus. Under föregående år såldes projektet Infrahubs Jönköping vilket tillförde Catella 280 mkr i likviditet.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -22 mkr (306) varav merparten avser amortering av lån och leasingskulder. Under föregående år upptogs nya lån från kreditinstitut till projekten Kaktus och Polaxis om totalt 321 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till -88 mkr (330) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 782 mkr (1 152), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 220 mkr (409).

Moderbolaget
Första kvartalet 2025

Moderbolagets intäkter uppgick till 16,5 mkr (10,9) och rörelseresultat uppgick till -11,5 mkr (-11,7). Ökade intäkter beror bland annat på att moderbolagets driftskostnader för den koncerngemensamma IT-plattformen delvis vidarefaktureras dotterbolagen som management services fees från och med 2025. Vidare ökade rörliga löner i jämförelse med föregående år.

Periodens finansnetto förbättrades med 5,6 mkr och uppgick till -22,8 mkr (-28,4) till följd av lägre räntekostnader på obligationslån.

Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 19 (20).

Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 483 personer (494).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Makroekonomiska förhållanden såsom inflation och ränteläge påverkar transaktionsnivåer och förvaltat kapital och därmed resultaten i Investment Management och Corporate Finance. Minskade transaktionsvolymer kan vidare påverka Principal Investments möjligheter att sälja projekt till acceptabla priser. Dessa osäkerhetsfaktorer kan komma att påverka framtida avkastning.

Catella AB är indirekt utsatt för samma risker som koncernen genom sitt innehav av andelar i dotterbolag och intressebolag.

För ytterligare information, se avsnittet Risker och osäkerhetsfaktorer i Förvaltningsberättelse i Årsredovisningen för 2024.

Säsongsvariationer

Inom affärsområdet Corporate Finance är säsongsvariationerna betydande. Historiskt har transaktionsvolymerna och därmed intäkterna varit högst under fjärde kvartalet.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med IFRS Accounting Standards sådana de antagits av Europeiska unionen (EU), Årsredovisningslagen och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, utgiven av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

De för koncernen och moderbolaget väsentligaste redovisningsprinciperna återfinns i Catellas årsredovisning för 2024. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

Transaktion med närstående

Inga nya transaktioner med närstående har skett under kvartalet. För mer information se not 20 och 38 i Årsredovisning 2024.

Prognos

Catella lämnar inga prognoser.

Denna information är sådan information som Catella AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 9 maj 2025 kl. 07.00 CET.

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 9 maj 2025
Catella AB (publ)

Daniel Gorosch
tf vd och koncernchef

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning		325	420	2 206
Övriga rörelseintäkter		16	5	102
Totala intäkter		341	425	2 307
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-54	-118	-844
Övriga externa kostnader		-79	-79	-358
Personalkostnader		-206	-184	-801
Avskrivningar		-22	-20	-84
Övriga rörelsekostnader		-19	-17	-61
Resultatandel från intresseföretag		-3	-2	-37
Rörelseresultat		-43	5	122
Ränteintäkter		8	18	64
Räntekostnader		-37	-52	-210
Övriga finansiella poster		-114	56	52
Finansiella poster - netto		-143	23	-94
Resultat före skatt		-186	28	28
Skatt		5	-1	-3
Periodens resultat		-181	27	24
Resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		-182	26	30
Innehav utan bestämmande inflytande		1	2	-5
		-181	27	24
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr				
- före utspädning		-2,06	0,29	0,34
- efter utspädning		-2,06	0,29	0,34
Antal aktier vid periodens slut		88 348 572	88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		88 348 572	88 348 572	88 348 572

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Periodens resultat	-181	27	24
Övrigt totalresultat			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:			
Verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	3	4	16
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:			
Omräkningsdifferenser	-57	51	54
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-55	55	70
Summa totaltresultat för perioden	-235	82	95
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-234	78	97
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	4	-3
	-235	82	95

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2025 31-mar	2024 31-mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		558	590	587
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		162	147	177
Materiella anläggningstillgångar		30	34	32
Innehav i intresseföretag		103	139	105
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		251	170	256
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 4, 5	460	496	494
Uppskjutna skattefordringar		70	26	48
Övriga långfristiga fordringar		47	60	57
		1 682	1 662	1 759
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		2 084	2 352	2 196
Kontraktstillgångar		0	76	0
Fordringar hos intresseföretag		83	68	89
Kundfordringar och övriga fordringar		413	536	526
Kortfristiga placeringar	3, 4, 5	74	24	80
Likvida medel *		782	1 152	901
		3 436	4 207	3 791
Summa tillgångar		5 118	5 869	5 549
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		295	296	295
Reserver		69	139	121
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 220	1 453	1 404
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 761	2 064	1 997
Innehav utan bestämmande inflytande		42	51	42
Summa eget kapital		1 803	2 115	2 039
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1 141	1 546	1 209
Obligationslån		1 288	0	1 288
Leasingskulder långfristiga		116	105	134
Övriga långfristiga skulder		139	156	156
Uppskjutna skatteskulder		18	24	20
		2 701	1 830	2 807
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		52	4	52
Obligationslån		0	1 247	0
Leasingskulder kortfristiga		54	49	52
Kontraktsskulder		0	4	0
Leverantörsskulder och övriga skulder		487	597	589
Skatteskulder		20	22	11
		614	1 924	704
Summa skulder		3 315	3 754	3 510
Summa eget kapital och skulder		5 118	5 869	5 549
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		95	110	105

Information avseende finansiell ställning per verksamhetsgren återfinns i not 2.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-186	28	28
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avvecklingskostnader	-0	-0	-1
Övriga finansiella poster	114	-56	-49
Avskrivningar	22	20	84
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	-5	1	43
Redovisade ränteintäkter från låneportföljer	-4	-5	-19
Resultat från andelar i intresseföretag	3	2	37
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	2	-2	4
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	15	7	-59
Betalda skatter	-6	-20	-62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-45	-25	6
Investeringar i fastighetsprojekt	-60	-245	-900
Försäljningar av fastighetsprojekt	32	341	992
Kassaflöde från fastighetsprojekt	-28	95	92
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	109	-4	116
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-105	-41	-98
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-69	25	116
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3	-2	-9
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	1
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-5	-1	-17
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	-	-	6
Förvärv av finansiella tillgångar	-6	-2	-30
Försäljning av finansiella tillgångar	13	-	56
Kassaflöden från låneportföljer	4	5	19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4	-1	27
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-5
Likvid från utställda teckningsoptioner	-	-	5
Upptagna lån	-	323	1 753
Amortering av lån	-6	-2	-1 671
Amortering av leasingskuld	-15	-13	-52
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-80
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-2	-1	-13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22	306	-64
Periodens kassaflöde	-88	330	80
Likvida medel vid periodens början	901	796	796
Valutakursdifferens i likvida medel	-31	26	25
Likvida medel vid periodens slut	782	1 152	901

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde reserv	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande *	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2025	177	295	-20	141	1 404	1 997	42	2 039
Periodens totalresultat för januari - mars 2025:								
Periodens resultat					-182	-182	1	-181
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			3	-55		-52	-3	-55
Periodens totalresultat			3	-55	-182	-234	-1	-235
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-1	-1
Värdeförändring optionsskuld **					-2	-2		-2
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	2	2
Utgående balans per 31 mars 2025	177	295	-17	86	1 220	1 761	42	1 803

* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom alla koncernens verksamhetsgrenar.
**Avser värdeförändring av säljoptioner utställda till minoritetsägare i Catella Aquila Investment Management France SAS..

Per den 31 mars 2025 fanns 150 000 utestående teckningsoptioner av det äldre programmet 2020/2025:B och vilka kan nyttjas för teckning av lika många aktier av serie B under juni 2025. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie. Därutöver fanns 711 750 utestående teckningsoptioner av det nya programmet som lanserades 2024 och vilka kan nyttjas för teckning av lika många aktier av serie B under september 2027 och september 2028. Lösenpris uppgår till 36,30 kr/aktie.

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde reserv	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande *	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	177	296	-3	89	1 429	1 988	50	2 038
Periodens totalresultat för januari - mars 2024:								
Periodens resultat					26	26	2	27
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			4	48	0	53	2	55
Periodens totalresultat			4	48	26	78	4	82
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-1	-1
Värdeförändring optionsskuld **					-2	-2		-2
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	-1	-1
Utgående balans per 31 mars 2024	177	296	1	138	1 453	2 064	51	2 115

* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom alla koncernens verksamhetsgrenar.
** Avser värdeförändring av säljoptioner utställda till minoritetsägare i Catella Aquila Investment Management France SAS..

Catella hade den 31 mars 2024 totalt 3 000 000 utgivna teckningsoptioner varav 2 800 000 teckningsoptioner hade tilldelats ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner och 200 000 teckningsoptioner fanns i eget förvar. Per den 2 april 2024 återköptes 2 450 000 av dessa teckningsoptioner från innehavare som fortfarande var anställda i Catella-koncernen för ett marknadsmässigt vederlag om totalt 2 445 100 kronor. Efter återköpet fanns totalt 350 000 utestående teckningsoptioner av det äldre incitamentsprogrammet LTI 2020, varav 175 000 teckningsoptioner förföll i juni 2024 och 175 000 teckningsoptioner kan nyttjas under juni 2025. De återköpta teckningsoptionerna har, tillsammans med teckningsoptioner i eget förvar, makulerats.

Not 1. Resultaträkning per affärsområde

		Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncerneliminering			Koncernen		
Mkr	Not	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning		221	240	1 031	32	115	781	73	68	401	16	11	47	-17	-15	-54	325	420	2 206
Övriga rörelseintäkter		18	4	18	0	1	64	1	1	5	1	3	30	-4	-4	-15	16	5	102
Totala intäkter		239	244	1 048	33	117	845	73	69	406	17	14	77	-21	-19	-69	341	425	2 307
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-35	-41	-158	-7	-75	-648	-14	-8	-69	-0	-0	-0	1	6	32	-54	-118	-844
Övriga externa kostnader		-54	-48	-219	-3	-11	-37	-23	-24	-99	-10	-9	-39	11	13	35	-79	-79	-358
Personalkostnader		-114	-106	-471	-9	-9	-33	-64	-56	-233	-19	-15	-70	0	1	6	-206	-184	-801
Avskrivningar		-14	-13	-55	-0	-0	-1	-5	-5	-19	-2	-2	-9	0	0	0	-22	-20	-84
Övriga rörelsekostnader		-1	-2	-13	-27	-18	-55	-1	-0	-3	6	-1	-4	4	4	15	-19	-17	-61
Resultatandel från intresseföretag		-0	0	5	-3	-3	-44	0	0	0	0	1	2	0	0	0	-3	-2	-37
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *		-2	-2	-2	1	0	7	0	-0	0	0	0	0	1	2	-5	0	0	0
Rörelseresultat		19	32	135	-16	1	34	-33	-23	-17	-10	-12	-43	-3	7	14	-43	5	122
Ränteintäkter																	8	18	64
Räntekostnader																	-37	-52	-210
Övriga finansiella poster																	-114	56	52
Finansiella poster - netto																	-143	23	-94
Resultat före skatt																	-186	28	28
Skatt																	5	-1	-3
Periodens resultat																	-181	27	25
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare																	-182	26	30

* Resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande för respektive affärsområde avgår för att tydliggöra rörelseresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare för respektive affärsområde och vilket överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till ledning och styrelse. Denna justering återläggs dock i kolumnen Koncerneliminering för att koncernens rörelseresultat ska motsvara formell resultaträkning, upprättad enligt koncernens redovisningsprinciper.

De affärsområden som rapporteras i denna rapport; Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance, överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till ledning och styrelse och utgör därmed koncernens affärsområden enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Moderbolaget och andra holdingbolag redovisas i kategorin "Övrigt". I denna kategori redovisas även förvärvs– och finansieringskostnader och Catellas varumärke. Koncerneliminering avser eliminering av koncerninterna transaktioner mellan de olika affärsområdena. Transaktioner mellan affärsområdena är begränsade och avser främst finansiella transaktioner och viss vidarefakturering av kostnader. Transaktionerna sker enligt marknadsmässiga villkor.

Not 2. Finansiell ställning per verksamhetsgren

	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncernen		
Mkr	2025 31-mar	2024 31-mar	2024 31 dec	2025 31-mar	2024 31-mar	2024 31 dec	2025 31-mar	2024 31-mar	2024 31 dec	2025 31-mar	2024 31-mar	2024 31 dec	2025 31-mar	2024 31-mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR															
Anläggningstillgångar															
Immateriella tillgångar	427	472	459	0	-0	0	64	66	66	67	51	63	558	590	587
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	61	78	70	1	2	2	50	37	57	50	30	49	162	147	177
Materiella anläggningstillgångar	25	27	27	0	1	1	3	4	4	2	2	2	30	34	32
Innehav i intresseföretag	27	27	29	72	107	73	0	0	0	3	5	3	103	139	105
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0	251	170	256	0	0	0	0	0	0	251	170	256
Andra långfristiga värdepappersinnehav	30	35	34	401	357	432	0	0	0	29	104	29	460	496	494
Uppskjutna skattefordringar	22	2	8	19	9	17	28	15	24	0	0	0	70	26	48
Övriga långfristiga fordringar	18	29	27	29	29	30	6	11	10	-6	-9	-10	47	60	57
	610	672	652	775	675	811	151	133	160	146	183	136	1 681	1 662	1 758
Omsättningstillgångar															
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	2 199	2 474	2 311	0	0	0	-114	-122	-115	2 084	2 352	2 196
Kontraktstillgångar	0	0	0	0	82	0	0	0	0	0	-7	0	0	76	0
Fordringar hos intresseföretag	0	3	0	87	66	92	0	0	0	-4	0	-4	83	68	89
Kundfordringar och övriga fordringar	393	314	435	93	173	121	157	175	230	-231	-127	-261	413	536	526
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74	24	80	74	24	80
Likvida medel	428	490	437	78	159	77	51	44	60	225	458	327	782	1 152	901
	822	807	872	2 456	2 955	2 601	208	220	290	-50	225	27	3 436	4 207	3 791
Summa tillgångar	1 432	1 479	1 524	3 231	3 630	3 412	359	353	450	96	408	163	5 118	5 869	5 549
EGET KAPITAL OCH SKULDER															
Eget kapital															
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	298	237	302	257	320	312	-23	-6	-96	1 229	1 514	1 479	1 761	2 064	1 997
Innehav utan bestämmande inflytande	44	44	42	-2	8	0	11	9	10	-11	-10	-10	42	51	42
Summa eget kapital	342	281	344	256	328	312	-12	3	-86	1 217	1 504	1 469	1 803	2 115	2 039
Skulder															
Långfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	1	2	1	1 137	1 522	1 194	2	22	14	0	0	0	1 141	1 546	1 209
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 288	0	1 288	1 288	0	1 288
Leasingskulder långfristiga	40	57	48	0	1	1	34	21	40	41	26	46	116	105	134
Övriga långfristiga skulder	738	799	787	130	128	136	0	0	0	-729	-771	-767	139	156	156
Uppskjutna skatteskulder	8	13	9	0	0	0	0	0	0	10	10	10	18	24	20
	787	871	846	1 267	1 650	1 330	36	43	54	610	-734	577	2 701	1 830	2 807
Kortfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	0	1	1	42	0	51	9	4	1	0	0	0	52	4	52
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 247	0	0	1 247	0
Leasingskulder kortfristiga	24	26	26	1	1	1	18	17	20	11	5	5	54	49	52
Kontraktsskulder	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Leverantörsskulder och övriga skulder	260	278	300	1 665	1 646	1 718	305	287	459	-1 743	-1 613	-1 888	487	597	589
Skatteskulder	18	22	7	0	1	0	3	-1	3	0	0	0	20	22	11
	303	326	334	1 708	1 652	1 770	335	307	483	-1 732	-361	-1 883	614	1 924	704
Summa skulder	1 090	1 197	1 180	2 975	3 302	3 100	371	350	536	-1 122	-1 095	-1 306	3 315	3 754	3 510
Summa eget kapital och skulder	1 432	1 479	1 524	3 231	3 630	3 412	359	353	450	96	408	163	5 118	5 869	5 549

Not 3. Sammandrag av Catellas låneportfölj

Låneportföljerna består av värdepapperiserade europeiska lån med huvudsaklig exponering mot bostäder. Utvecklingen i låneportföljerna följs löpande och omvärderingar görs kontinuerligt. Låneportföljerna redovisas i kategorin Övrigt.

Mkr Låneportfölj	Land	Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonterings-ränta	Duration, år
Pastor 2	Spanien	54,2	72,0%	53,2	71,6%	2,6%	0,75
Lusitano 5	Portugal	21,1	28,0%	21,1	28,4%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		75,3	100,0%	74,3	100,0%	1,9%	0,6
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				74,3			

* Diskonteringsräntan som redovisas i raden "Totalt kassaflöde" är den vägda genomsnittliga räntan av totalt diskonterat kassaflöde.
** I Catellas låneportfölj ingår även portföljerna Pastor 3, 4 och 5 samt Lusitano 4 vars bokförda värden har tillskrivits ett värde om 0 kr.

Pastor 2

För delportföljen Pastor 2 understiger de underliggande lånen tio procent av det emitterade beloppet och Catella gör bedömningen att emittenten kommer att utnyttja sin option till återköp (Clean-up call). Administration av portföljer är oftast ej lönsam när den understiger tio procent av det emitterade beloppet och konstruktionen möjliggör att emittenten kan undvika dessa extra kostnader. Catella anser att kreditrisken i portföljen är låg men att tidpunkten för när emittenten ska utnyttja sin option är svår att prognostisera givet ett flertal okända faktorer hos emittenten. Catella har gjort antagandet att återköp sker under fjärde kvartalet 2025. Portföljen värderas till det fulla återbetalningsbara beloppet om 5,0 miljoner euro diskonterat till nuvärde med tillämpning av en diskonteringsränta för liknande tillgångar. Det motsvarar ett värde om 4,9 miljoner euro.

Lusitano 5

Time call berör delportföljen Lusitano 5 och är en option som emittenten innehar och vilken möjliggör återköp av delportföljen vid en specifik tidpunkt och vid varje tidpunkt därefter. Optionen har varit tillgänglig sedan 2015. Catella har antagit att emittenten kommer att nyttja sin time call under andra kvartalet 2025. Antagandet är konservativt då det innebär att inga ytterligare kassaflöden, utöver positionens aktuella kapitalbelopp om 1,6 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, erhålls vid nyttjandet av time call. Portföljen värderas därmed till totalt 1,9 miljoner euro.

Ytterligare information om låneportföljerna redovisas i Catellas årsredovisning 2024.

Utfall av kassaflöden för låneportföljen

Mkr		Spanien	Portugal	Övriga	
Låneportfölj		Pastor 2	Lusitano 5		Totalt
Utfall					
Helår	2009-2023	28,9	56,3	267,0	352,2
Helår	2024	2,2	17,0	0,0	19,2
Q1	2025	0,5	3,3	0,0	3,8
Summa		31,6	76,6	267,0	375,3

Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	2025 31-mar	2024 31-mar	2024 31-dec
Visa preferensaktier serie C	29	50	29
Låneportföljer	74	78	80
Verksamhetsrelaterade investeringar **	432	392	466
Andra värdepapper	0	0	0
Summa *	535	520	574

* varav kortfristiga placeringar om 74 mkr och långfristiga placeringar om 460 mkr.

** inkluderar placeringar i aktier och fonder, co-investments samt tillgångar inom segmentet Principal investments vilka klassificeras som finansiella tillgångar.

Not 5. Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras i någon av tre nivåer. I nivå 1 används noterade priser på balansdagen på en aktiv marknad. I nivå 2 används andra observerbara marknadsdata för tillgången eller skulden än noterade priser. Verkligt värde fastställs med hjälp av värderingstekniker. För nivå 3 bestäms det verkliga värdet utifrån en värderingsteknik som baseras på icke-observerbar marknadsdata. Specifika värderingstekniker som används för nivå 3 är beräkning av diskonterade kassaflöden för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrumenten. För ytterligare information, se not 22 i Årsredovisning 2024.

För koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 mars 2025, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Innehav i preferensaktier		29		29
Låneportföljer			74	74
Övriga skuldinstrument			138	138
Fondplaceringar	54	2	104	159
Onoterade aktier	0		135	135
Summa tillgångar	54	30	450	535
SKULDER				
Villkorad köpeskilling			0	0
Summa skulder	0	0	0	0

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under första kvartalet 2025	
Per 1 januari	486
Anskaffningar	0
Avyttringar	0
Omvärdering via resultaträkningen	-25
Omräkningsdifferenser	-11
Per 31 december	450

Förändringsanalys av finansiella skulder enligt nivå 3 under första kvartalet 2025	
Per 1 januari	9
Tillkommande poster	0
Avgående poster	0
Omvärdering via resultaträkningen	-9
Omräkningsdifferenser	0
Per 31 december	0

Not 6. Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Mkr	2025 31-mar	2024 31-mar	2024 31 dec
Fastighetspant	1 008	1 020	1 067
Likvida medel	95	110	105
Övriga ställda säkerheter	0	0	0
	1 103	1 131	1 172

Fastighetspant avser Kaktus. I likvida medel ingår kassamedel enligt minimibehållningskrav och vilka vid varje given tidpunkt ska hållas tillgängliga av regulatoriska skäl liksom spärrade medel för andra ändamål.

Eventualförpliktelser

Mkr	2025 31-mar	2024 31-mar	2024 31 dec
Övriga eventualförpliktelser	260	159	274
	260	159	274

Övriga eventualförpliktelser avser borgensåtaganden som ingåtts dels som säkerhet för garantiåtaganden för sålda fastigheter, dels som säkerhet för fullgöranden enligt utvecklingsavtal. Övriga eventualförpliktelser avser även garantiförpliktelser som rörelsedrivande dotterföretag lämnat för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Av koncernens totala eventualförpliktelser avser 259 mkr Principal Investments.

Åtaganden

Mkr	2025 31-mar	2024 31-mar	2024 31 dec
Investeringsåtaganden	0	6	0
Övriga åtaganden	0	0	0
	0	6	0

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning	15,7	10,5	46,5
Övriga rörelseintäkter	0,8	0,4	4,0
Totala intäkter	16,5	10,9	50,5
Övriga externa kostnader	-12,3	-9,6	-40,5
Personalkostnader	-15,6	-12,6	-60,7
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-4,0
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-0,3	-1,1
Rörelseresultat	-11,5	-11,7	-55,8
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	256,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,1	0,1	0,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22,9	-28,6	-120,3
Finansiella poster	-22,8	-28,4	136,0
Resultat före skatt	-34,3	-40,1	80,2
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-34,3	-40,1	80,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2025 31-mar	2024 31-mar	2024 31 dec
Immateriella tillgångar	17,2	1,3	12,5
Materiella anläggningstillgångar	1,7	2,0	1,8
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 358,2	1 358,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	306,9	255,8	346,6
Övriga kortfristiga fordringar	12,7	15,5	13,1
Likvida medel	0,1	0,2	0,2
Summa tillgångar	1 696,9	1 633,0	1 732,4
Bundet eget kapital	176,7	176,7	176,7
Fritt eget kapital	185,0	178,5	219,3
Långfristiga obligationslån	1 287,9	0,0	1 288,3
Kortfristiga obligationslån	0,0	1 247,2	0,0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	14,4	3,3	0,2
Övriga kortfristiga skulder	32,9	27,3	47,9
Summa eget kapital och skulder	1 696,9	1 633,0	1 732,4

Catella AB har ingått borgensåtaganden gentemot investerare i flera projektbolag om totalt 229 mkr för dess fullgörande enligt utvecklingsavtal. För jämförelseperioden 31 mars 2024 uppgick moderbolagets samlade eventualförpliktelser till 1 351 mkr.

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS redovisningsstandarder

Catella-koncernens redovisning upprättas enligt IFRS redovisningsstandarder som endast definierar ett fåtal nyckeltal. Catella tillämpar ESMAs (European Securities and Markets Authority – Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) riktlinjer för alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures). I korthet är ett alternativt nyckeltal ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter underlättar en analys av koncernens utveckling. Dessa tilläggsuppgifter är kompletterande information till IFRS och ersätter ej nyckeltal definierade i IFRS. Catellas definitioner av mått ej definierade i IFRS kan skilja sig från andra företags definitioner. Samtliga Catellas definitioner inkluderas nedan. Beräkning av alla nyckeltal kan stämmas av mot poster i resultat- och balansräkningar. För ytterligare information, se not 39 i Årsredovisning 2024.

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS	Beskrivning	Orsak till användning av mått
Rörelseresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	Periodens rörelseresultat för koncernen med avdrag för resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.	Måttet åskådliggör hur stor del av koncernens rörelseresultat som är hänförlig till moderföretagets aktieägare.
Rörelsemarginal	Periodens rörelseresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare dividerat med totala intäkter för perioden.	Måttet åskådliggör lönsamheten i underliggande rörelse hänförlig till moderföretagets aktieägare.
IRR	Motsvarar det svenska begreppet internränta som är ett mått på vilken genomsnittlig årlig avkastning en investering har genererat.	Måttet beräknas för att kunna jämföra faktisk avkastning på de projekt Catella investerar i med den genomsnittliga förväntade avkastningen om 20 procent.
Förvaltat kapital vid årets slut	Förvaltat kapital är värdet av Catellas kunders deponerade/placerade kapital.	Delar av Catellas intäkter inom Investment Management avtalas med kund utifrån värdet på det underliggande placerade kapitalet. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Fastighetstransaktionsvolymer för perioden	Fastighetstransaktionsvolymer för perioden är värdet på de underliggande fastigheterna vid transaktionstillfällena.	Delar av Catellas intäkter inom Corporate Finance avtalas med kund utifrån det underliggande fastighetsvärdet vid respektive uppdrag. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Soliditet	Eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Måttet används för att Catella betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma Catellas finansiella stabilitet och förmåga att klara sig på lång sikt.
Utdelning per aktie	Utdelning dividerat med antal aktier.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets utdelning över tid.

Finansiell kalender

Årsstämma 2025	20 maj 2025
Delårsrapport april-juni 2025	21 augusti 2025
Delårsrapport juli-september 2025	7 november 2025
Bokslutskommuniké okt-dec 2025	13 februari 2026

För ytterligare information

Michel Fischier, CFO
Tel. 08–463 33 10

Mer information om Catella och samtliga rapporter finns tillgängliga på catella.com.

CATELLA AB (PUBL)
BOX 5894, 102 40 STOCKHOLM | BESÖK: BIRGER JARLSGATAN 6
ORG NR 556079–1419 | BOLAGETS SÄTE ÄR STOCKHOLM, SVERIGE
TELEFON 08–463 33 10 | INFO@CATELLA.SE
CATELLA.COM