

Starkt kvartal och väl rustade för fortsatt lönsam tillväxt

Under årets andra kvartal fortsatte transaktionsmarknaden visa positiva tendenser på flera av de tolv marknader där Catella har verksamhet. Detta trots att världsekonomin präglades av stor osäkerhet med handelskrig och tilltagande geopolitisk oro. Det positiva sentimentet bekräftas inte minst av våra egna framgångsrika affärer under perioden, såsom försäljningen av Kaktus Towers samt projektet Vega i Köpenhamn. Sammantaget bidrog alla tre affärsområden till ett starkt rörelseresultat för koncernen, som ökade till 303 miljoner SEK (35). Trots osäkerhet i omvärlden är vår bedömning att den europeiska fastighetsmarknaden fortsätter att utvecklas positivt drivet av sjunkande räntor, bättre kreditvillkor samt låg inflation. Ett intressant marknadsläge där vår starka kapitalposition ger utrymme för fortsatt lönsam tillväxt.

Daniel Gorosch, tf vd och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Totala intäkter i kvartalet uppgick till 755 mkr (450 mkr)
- Rörelseresultatet uppgick till 315 mkr (34 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 303 mkr (35 mkr)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 320 mkr (-33 mkr)
- Resultat per aktie före och efter utspädning 3,62 kr (-0,37 kr)

Förvalt kapital

- Förvalt kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 157 mdkr vilket är en ökning med 8 mdkr jämfört med första kvartalet 2025

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym minskade med 694 mkr till 828 mkr jämfört med föregående kvartal

Utveckling under året

Finansiellt resultat

- Totala intäkter uppgick till 1 096 mkr (875 mkr)
- Rörelseresultatet uppgick till 272 mkr (40 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 259 mkr (39 mkr)
- Kostnader av engångskaraktär uppgick till 8 mkr (2 mkr)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 137 mkr (-7 mkr)
- Resultat per aktie före och efter utspädning 1,55 kr (-0,08 kr)

Förvalt kapital

- Förvalt kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 157 mdkr vilket är en ökning med 1 mdkr sedan årsskiftet

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym minskade med 737 mkr till 828 mkr från slutet av föregående år

Totala intäkter

2 528_{mkr}

Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat

355_{mkr}

Senaste 12 månaderna

Förvalt kapital

157_{mdkr}

Slutet av perioden

Investerat kapital

828_{mkr}

Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

Starkt kvartal och väl rustade för fortsatt lönsam tillväxt

Under kvartalet såg vi en fortsatt försiktig återhämtning och ökad transaktionsaktivitet trots att de flesta bedömarena hävdade att de utspel om tullar under början av kvartalet skulle ha en dämpande effekt på stora delar av världsekonomin. Sammantaget ökade transaktionsvolymerna på den europeiska marknaden med 11 procent under kvartalet jämfört med samma period förra året. Den ökade aktiviteten beror främst på bättre kreditvillkor, vilket har minskat gapet mellan köpare och säljare och lett till ökade möjligheter till genomförande av transaktioner. Den här utvecklingen är positiv för alla våra affärsområden.

Jag kan konstatera att det finns förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling och en starkare europeisk fastighetsmarknad framöver, givet att de långa räntorna har stabiliserats på lägre nivåer. Detta samtidigt som inflationen både inom Euroområdet och i övriga Europa är fortsatt under kontroll.

En annan positiv faktor är att fastighetsinvestorer i allt högre grad riktar blicken mot Europa, i takt med att osäkerheten i USA ökar. Detta bekräftades inte minst vid de större investerarkonferenser i både Europa och Asien där vi deltagit under kvartalet. Intresset ökar både bland amerikanska och asiatiska – och förstås europeiska – investerare, som vanligtvis placerar en stor del av sitt kapital i Nordamerika. Flera stora internationella fonder har börjat omvärdera sina tillgångsallokeringar, där USA inte längre är ett lika självklart fokus. Politisk osäkerhet, utmaningar på den kommersiella fastighetsmarknaden i storstäder och en alltmer komplex regleringsmiljö gör att Europa ses som ett mer hanterbart och långsiktigt alternativ.

Vi måste dock ta höjd för en något svagare ekonomisk tillväxt än förväntat på många europeiska marknader, till följd av risken för handelskrig. Den stora geopolitiska oro vi ser på flera platser i världen kan också förändra förutsättningarna där till exempel höjda oljepriser skulle kunna driva en ny inflationsvåg. Trots all osäkerhet har jag en positiv vy framöver och tror på ökad aktivitet på den europeiska fastighetsmarknaden.

Det andra kvartalets rörelseresultat uppgick till 303 miljoner SEK (35). Skillnaden förklaras främst av resultatet från försäljningen av Kaktus i affärsområdet Principal Investments (252 miljoner SEK) men även av Investment

Managements och Corporate Finance förbättrade sina rörelseresultat.

Ökad diversifiering efter avyttring

Den absolut största händelsen under andra kvartalet skedde inom affärsområdet Principal Investments i och med avyttringen av Kaktus Towers. Vårt fokus inom affärsområdet har legat på utveckling och färdigställande av befintliga projekt för försäljning samtidigt som vi tittar på potentiella investeringar, både inom utvecklingsprojekt och fler europeiska förvaltningsmandat med kapitalpartners.

Framöver är fokus att minska koncentrationen och att diversifiera portföljen inom affärsområdet genom strategisk användning av eget kapital – genom tidiga investeringar, medinvesteringar och partnerskap – för att öka tillgångarna under förvaltning, öka återkommande intäkter samt stärka det långsiktiga aktieägarvärdet.

Under kvartalet offentliggjordes en gemensam investering med den globala fastighetsinvesteraren Barings i bostadsprojektet Vega i Köpenhamn. Genom ett joint venture att bygga 269 prisvärda lägenheter, illustrerar projektet och samarbetet tydligt vår framtida investeringsstrategi. Ett annat bra exempel är projektet Silbersteinstrasse i Berlin, där bygglovsansökan lämnades in i början av juni. Projektet möter behovet av nya bostäder och omfattar 92 hyreslägenheter.

Med fastighetsvärderingar som stabiliserats på en ny nivå ser vi ett bra utgångsläge för nya intressanta investeringsmöjligheter av den här typen i linje med vår strategi, stärkt av en mycket stark kapitalposition genom avyttringen av Kaktus Towers. Därutöver ämnar vi att återköpa räntebärande skuld och därmed öka kapitaleffektiviteten och minska räntekostnader.

Rådgivare vid större transaktioner

Som tidigare nämnts fortsatte transaktionsmarknaden uppvisa positiva tendenser under det andra kvartalet, vilket påverkar affärsområdet Corporate Finance positivt. Vi genomförde under kvartalet ett ökat antal större transaktioner som rådgivare, vilket gör att det ser bättre ut än under det normalt svagare första kvartalet.

Under perioden agerade till exempel Catella Corporate Finance Danmark bland annat rådgivare åt NIAM vid avyttringen av den cirka 75 500 kvadratmeter stora kontorsfastigheten Copenhagen Business Park. Dessutom har vår svenska verksamhet under kvartalet varit rådgivare i 18 transaktioner med ett totalt värde om 3,7 miljarder SEK.

Under kvartalet tog Catella beslut i linje med koncernens strategi om ökad pan-europeisk tillväxt att inrätta en ny position som Head of Corporate Finance Europe. Rollen markerar betydelsen av affärsområdet Corporate Finance och den potential som finns. Sedan den 15 augusti är detta mitt nya fokus och jag ser verkligen fram emot att utveckla affärsområdet tillsammans med mina kollegor runt om i Europa.

Ökat förvaltat kapital

Inom affärsområdet Investment Management såg vi en viss ljusning påverkat av en starkare transaktionsmarknad. Vi har sedan det förra kvartalet ökat förvaltat kapital med nästan 8 miljarder SEK, främst drivet av nya förvaltningsmandat i Danmark, UK och Finland. Sammantaget gör detta att vår bas för fasta och återkommande intäkter stärkts ytterligare.

Jämfört med föregående kvartal ökade rörelseresultatet med 22 miljoner SEK till 41 miljoner SEK drivet av ett ökat antal transaktioner och därmed variabla intäkter. Föregående kvartal var, som tidigare nämnt, exceptionellt svagt sett till genomförda transaktioner.

Framåtblick

Detta är mitt sista VD-ord som tillförordnad VD för Catella. Jag är tacksam för det förtroende styrelsen gav mig under nästan ett års tid som tillförordnad VD och nu med förnyat förtroende i den nya rollen som Head of Corporate Finance Europe.

Jag välkomnar varmt Rikke Lykke som ny VD och koncernchef och önskar henne lycka till. Vi kommer att arbeta nära varandra och jag är övertygad om att vi har goda förutsättningar att tillsammans med våra kollegor fortsätta stärka Catella som ett ledande pan-europeiskt fastighetsinvesteringsbolag, med en mycket stark finansiell position som tillvaratar de möjligheter som marknadssituationen erbjuder.

Vårt fokus är fortsatt att arbeta enligt de strategier vi har satt för våra respektive affärsområden och som vi redan levererar på.

Catella ser med optimism på den närmaste framtiden. Vi har en stark likviditet och kapitalposition som dessutom har stärkts avsevärt genom avyttringen av Kaktus Towers. Vi har muskler att ta tillvara de möjligheter som uppstår på marknaden och utvärderar aktivt nya investeringar för tillväxt och ökat aktieägarvärde.

Catella presenterar delårsrapporten samt svarar på frågor, idag klockan 10.00.

För att delta i konferensen, vänligen se:

<https://financialhearings.com/event/51908>



Daniel Gorosch, tf vd och koncernchef tom 15 augusti
Stockholm, 2025-08-21

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 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.

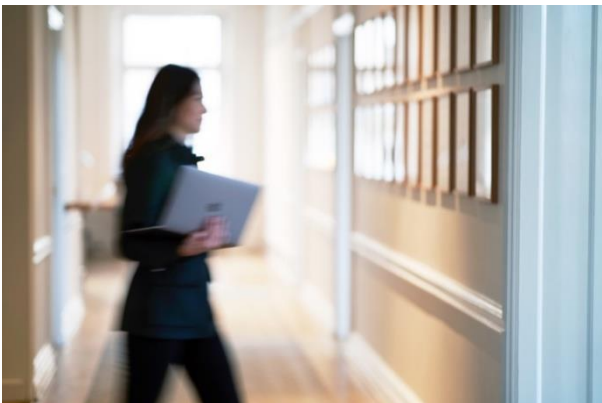
Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 7-8.



Principal Investments

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

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 9-10.



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 11.

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultat och kommentarer på sid 7-11 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 fullständig avstämning finns i not 1.

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen	
	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun
Nettoomsättning	248	255	374	96	118	78	-19	-1	722	428
Övriga rörelseintäkter	2	3	0	1	1	1	30	17	34	22
Totala intäkter	250	257	375	97	120	79	11	16	755	450
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-31	-43	-101	-64	-19	-8	20	1	-131	-113
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	219	215	274	33	101	72	31	17	625	336
Övriga externa kostnader	-46	-50	-6	-4	-24	-23	-4	0	-80	-77
Personalkostnader	-118	-116	-14	-8	-66	-62	-16	-16	-214	-201
Avskrivningar	-13	-13	-0	-0	-5	-5	-2	-1	-20	-19
Övriga rörelsekostnader	-2	-1	8	-5	-0	-0	0	4	6	-2
Resultatandel från intresseföretag	1	1	-2	-3	0	0	-0	0	-1	-2
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0	0	-11	0	0	0	0	0	-12	1
Rörelseresultat	41	36	247	13	6	-19	8	4	303	35
Ränteintäkter									12	18
Räntekostnader									-30	-54
Övriga finansiella poster									39	-24
Finansiella poster - netto									21	-61
Resultat före skatt									324	-26
Skatt									-5	-7
Periodens resultat *									320	-33

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

Koncernens omsättning och resultat Andra kvartalet 2025

Koncernens totala intäkter ökade med 306 mkr och uppgick till 755 mkr (450). Merparten av denna förändring är hänförlig till Principal Investments försäljning av Kaktus som genererade intäkter om 294 mkr före försäljningsomkostnader. Koncernens intäkter inkluderar vidare 30 mkr från andra och sista delförsäljningen av innehavet i intresseföretaget CatWave AB. Investment Managements intäkter minskade med 7 mkr till 250 mkr (257) drivet av lägre fasta förvaltningsavgifter inom Property Funds på grund av lägre NAV eller AUM i förvaltade fonder. Corporate Finance intäkter ökade med 40 mkr till 120 mkr (79) varav 17 mkr avser Catella Property Danmarks koncerninterna transaktionsarvode från försäljningen av Kaktus. Samtliga Corporate Finance fem marknader redovisade ökade intäkter i jämförelse med föregående år.

Periodens personalkostnader uppgick till 214 mkr (201) där ökningen i jämförelse med föregående år delvis beror på ökade

rörliga ersättningar kopplade till försäljningen av Kaktus.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 303 mkr (35) varav resultat från försäljning av Kaktus och intresseföretaget CatWave utgjorde 252 mkr respektive 30 mkr. Rörelseresultatet inkluderar vidare positiva verkligt värdejusteringar på fondinnehav om 7 mkr (-2).

Kommentarer kring utvecklingen inom respektive affärsområde finns på sida 7-11.

Koncernens finansnetto uppgick till 21 mkr (-61) varav positiva valutakursdifferenser utgjorde 40 mkr (-24). Den kraftiga kronförstärkningen under första kvartalet 2025 bröts under det andra kvartalet då kronan istället försvagades vilket hade en positiv påverkan vid omräkning av lånefordringar och likvida medel främst i euro och danska kronor till koncernens rapporteringsvaluta SEK. Periodens räntekostnader uppgick till 30 mkr (54) vilket var 24 mkr lägre än föregående år. Lägre räntekostnader beror

främst på en lägre andel extern finansiering av Kaktus och försäljningen av Kaktus i maj 2025. Lägre ränte-

kostnader beror även på lägre marknadsräntor och därmed lägre kostnader för Catella ABs obligationslån som löper med rörlig ränta.

Koncernens resultat före skatt uppgick 324 mkr (-26) och periodens skattekostnad uppgick till 5 mkr (7) vilket motsvarar en effektiv skatt om 1 procent. Den låga effektiva skatten beror främst på låg eller ingen skatt på realisationsresultat från Kaktus och CatWave transaktionerna.

Periodens resultat uppgick till 320 mkr (-33) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 3,62 kr (-0,37) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Viktiga händelser under kvartalet

Kaktus Towers i centrala Köpenhamn avyttrades den 19 maj. Transaktionen genererade en realisationsvinst till Catella ABs aktieägare om 252 mkr och frigjorde 952 mkr i likviditet.

Årsstämma i Catella AB ägde rum den 20 maj. Årsstämman beslutade i enlighet med samtliga av styrelsen och valberedningen framlagda förslag. Årsstämman beslutade om omval av styrelseledamöterna

Tobias Alsborger, Pernilla Claesson, Samir Kamal och Sofia Watt samt nyval av Erik Eikeland, Erik Ranje och Erik Rune till styrelseledamöter. Erik Rune valdes till ny styrelseordförande. Årsstämman beslutade vidare att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram om högst 400.000 teckningsoptioner riktat till styrelseledamöter i Catella AB.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

Rikke Lykke tillträdde rollen som ny VD och koncernchef den 15 augusti 2025 och efterträdde tillförordnade VD och koncernchef Daniel Gorosch. Per samma datum tillträdde Daniel Gorosch rollen som

Head of Corporate Finance Europe som är en nyinrättad tjänst i linje med koncernens strategi om ökad paneuropeisk tillväxt. Catella erbjuder innehavare av utestående obligationer att delta i ett frivilligt återköp där Catella köper tillbaka obligationer upp till 600 miljoner SEK mot kontant vederlag.

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen		
	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning	469	495	407	211	191	146	-20	-5	1 047	848	2 206
Övriga rörelseintäkter	20	6	1	2	2	2	27	16	50	27	102
Totala intäkter	489	502	407	213	193	149	6	11	1 096	875	2 307
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-66	-83	-107	-139	-32	-16	21	7	-185	-231	-844
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	424	418	300	75	161	132	27	18	911	644	1 464
Övriga externa kostnader	-100	-98	-10	-15	-47	-47	-3	4	-160	-156	-358
Personalkostnader	-232	-222	-23	-16	-130	-118	-35	-29	-420	-385	-801
Avskrivningar	-27	-27	-1	-0	-10	-9	-5	-3	-42	-39	-84
Övriga rörelsekostnader	-3	-3	-19	-24	-1	-0	10	7	-13	-19	-61
Resultatandel från intresseföretag	1	1	-6	-6	0	0	0	1	-5	-4	-37
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-1	-11	1	0	0	0	0	-13	-1	5
Rörelseresultat	60	68	231	14	-27	-42	-6	-2	259	39	128
Ränteutgifter									20	36	64
Räntekostnader									-67	-106	-210
Övriga finansiella poster									-75	32	52
Finansiella poster - netto									-122	-38	-94
Resultat före skatt									137	1	33
Skatt									0	-8	-3
Periodens resultat *									137	-7	30

Koncernens omsättning och resultat Första halvåret 2025

Koncernens totala intäkter under första halvåret 2025 ökade med 221 mkr till 1 096 mkr (875) varav Principal Investments försäljningsintäkter från Kaktus och intäkter från projekt Metz-Eurolog, för uppnådda kontraktssmässiga milstolpar, uppgick till 294 mkr respektive 63 mkr. Under motsvarande period föregående år genererade projekten Barcelona Logistics och Metz-Eurolog försäljningsintäkter om totalt 130 mkr. Investment Managements intäkter minskade till följd av lägre rörliga transaktionsbaserade intäkter men även fasta förvaltningsavgifter inom Property Funds var lägre än föregående år. Corporate Finance intäkter ökade drivet av ökad aktivitet inom den europeiska transaktionsmarknaden.

Personalkostnader ökade med 35 mkr under första halvåret och uppgick till 420 mkr (385) föranlett av ökade rörliga löner och resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande i främst Kaktus och som redovisas som personalkostnad i koncernresultaträkningen. Enligt koncernens redovisningsprinciper redovisas resultatandelar hänförliga till delägare som är verksamma i dotterbolag som personalkostnad i koncernens resultaträkning. Personalkostnader ökade också på grund av avgångsvederlag för avslutade anställningar samt nyrekryteringar. Fasta personalkostnader minskade i jämförelse med föregående år.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 259 mkr (39) varav resultat från försäljning av Kaktus och intresseföretaget CatWave utgjorde 252 mkr respektive 30 mkr. Rö-

relseresultatet inkluderar vidare verkligt värdejusteringar på fondinnehav om -17 mkr (-10).

Koncernens finansnetto uppgick till -122 mkr (-38) varav negativa valutakursdifferenser utgjorde -64 mkr (32). Finansiering till dotter- och intresseföretag tillhandahålls av Catella Holding AB i lokal valuta. Totalt sett stärktes kronan under första halvåret vilket hade en negativ påverkan vid omräkning av lånefordringar och likvida medel i främst euro och danska kronor till koncernens rapporteringsvaluta SEK. Rensat för negativa valutakursjusteringar förbättrades koncernens finansnetto med 12 mkr till -59 mkr (-71) drivet av lägre finansieringskostnader för Kaktus och lägre räntekostnader för Catella ABs obligationslån.

Investment Management

Omsättning och resultat

Andra kvartalet 2025

Intäkterna uppgick till 250 mkr (257) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 219 mkr (215).

Property Funds intäkter minskade med 18 mkr i jämförelse med föregående år, vilket huvudsakligen förklaras av lägre fasta intäkter hänförligt till svagare fondutveckling. Rörliga nettointäkter inom Property Funds

låg i linje med föregående år, där lägre förvärvsbaserade avgifter kompenserade högre avyttringsbaserade avgifter.

Inom Asset Management har intäkterna ökat med 15 mkr, primärt drivet av fasta intäkter utifrån ökat förvaltad kapital.

Rörelsekostnader för segmentet ligger i linje med jämförelseperioden, och rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 41 mkr, vilket till större del genererades av Pro-

perty Funds.

Första halvåret 2025

Totala intäkter uppgick till 489 mkr (502) och rörelseresultatet uppgick till 60 mkr (68). Det försämrade resultatet är huvudsakligen hänförligt till lägre transaktionsbaserade avgifter inom Property Funds samt ökade IT-kostnader till följd av omstruktureringen i Tyskland.

Mkr

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

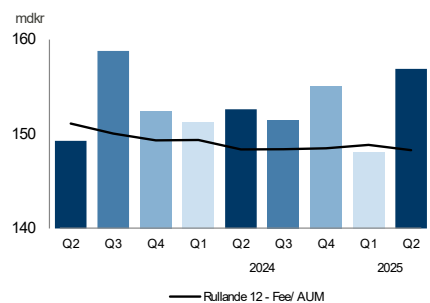
	3 mån		6 mån		12 mån	
	2025	2024	2025	2024	Rullande 12 mån	2024
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	12 mån	jan-dec
Property Funds *	197	215	381	410	833	862
Asset Management *	80	66	152	138	305	290
Övriga rörelseintäkter *	3	4	22	10	34	22
Elimineringar *	-30	-28	-66	-57	-135	-126
Totala intäkter	250	257	489	502	1 036	1 048
Uppdragskostnader och provisioner	-31	-43	-66	-83	-141	-158
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	219	215	424	418	896	890
Rörelsekostnader	-178	-180	-362	-349	-770	-758
Resultatandel från intressebolag	1	1	1	1	5	5
Avgär resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-2	-1	-3	-2
Rörelseresultat	41	36	60	68	127	135

NYCKELTAL

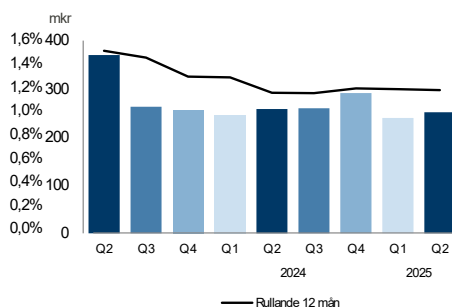
Rörelsemarginal, %	17	14	12	14	12	13
Förvaltad kapital vid periodens slut, mdkr	156,5	152,6	156,5	152,6	152,8	155,1
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	4,8	4,4	6,7	-0,7	9,1	1,7
varav Property Funds	110,0	111,1	110,0	111,1	111,8	114,7
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-1,6	1,1	-0,8	2,8	2,8	6,5
varav Property Asset Management	46,5	41,5	46,5	41,5	41,0	40,4
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	6,5	3,2	7,5	-3,5	6,2	-4,7
Antal anställda, vid periodens slut	286	298	286	298	-	290

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

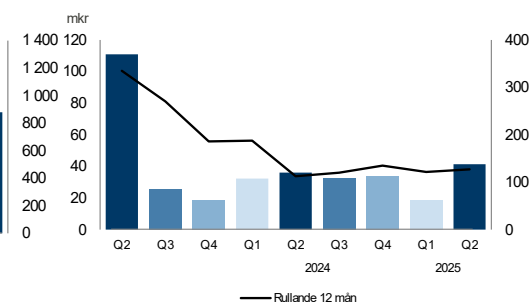
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Investment Management

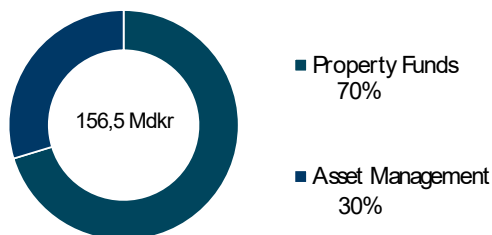
Förvaltat kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvaltat kapital (AUM) uppgick till

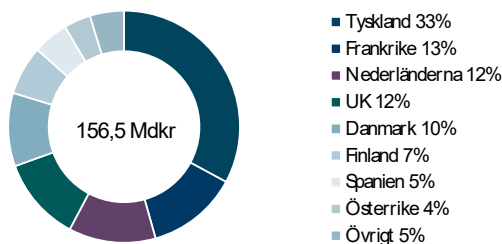
156,5 mdkr varav 110,0 mdkr inom Property Funds och 46,5 mdkr inom Asset Management. Tyskland är Property Funds

största marknad med högst andel investerat kapital primärt via Catella Investment Management.

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND



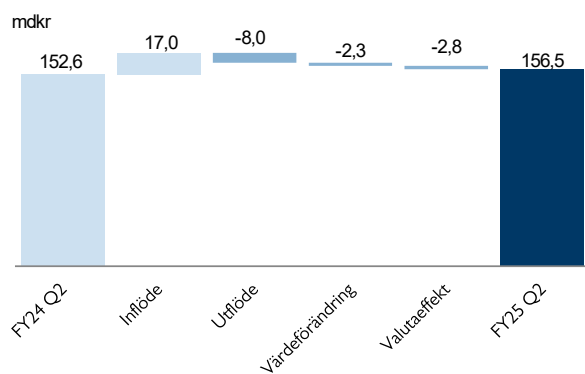
Förändring av förvaltat kapital

Förvaltat kapital ökade under den senaste tolv månadersperioden från 152,6 mdkr till 156,5 mdkr vilket är en ökning med 4,0 mdkr. Uppgången drevs av ett högre nettoinflöde, som mer än kompenenserade för periodens negativa värdeförändringar och negativa valutaeffekter, främst till följd av förändringar i EUR/SEK. Inflödet om 17,0 mdkr utgörs till större del av inflöden av nya förvaltningsmandat inom Asset Management, men även till Property Funds och dess fastighetsfonder. Utflödet om 8,0

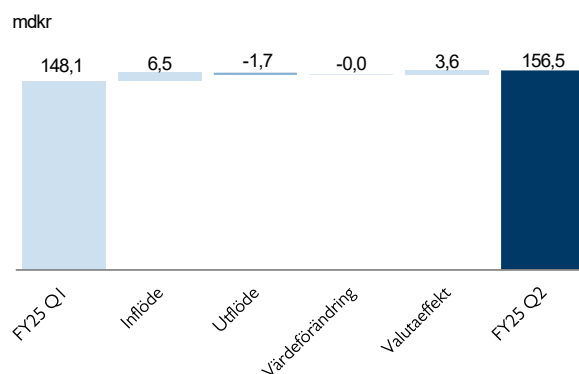
mdkr fördelar sig ungefär jämt mellan Property Funds och Asset Management. I Asset Management består utflödet till stor del av utflöden från Catella UK kopplat till försäljning av tillgångar i olika mandat, men även i Finland kopplat till ett avslutat mandat. Förvaltat kapital ökade med 8,4 mdkr under det andra kvartalet jämfört med första kvartalet, från 148,1 mdkr. Kvartalets inflöde om 6,5 mdkr drevs primärt av Asset Management Danmark och UK. Utflödet om 1,7 mdkr är främst hänförligt till Ca-

tella Investment Management och fastighetsfonden Catella Wohnen Europa. Valutakursförändringar främst i EUR/SEK ökade AUM med 3,6 mdkr i kvartalet. Inom Property Funds ökade förvaltat kapital med 1,1 mdkr jämfört med föregående kvartal och minskade med 1,0 mdkr jämfört med andra kvartalet föregående år. Inom Asset Management ökade förvaltat kapital med 7,4 mdkr jämfört med föregående kvartal och med 4,9 mdkr jämfört med andra kvartalet föregående år.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR



Principal Investments

Omsättning och resultat Andra kvartalet 2025

Intäkterna uppgick till 375 mkr (97), vilket främst drivs av försäljningen av bostadsprojektet Kaktus som genererade en realisationsvinst om 269 mkr efter försäljningsomkostnader.

Rörelseresultatet för segmentet uppgick till

247 mkr (13), huvudsakligen påverkat av försäljningen av Kaktus som genererade 252 mkr i realisationsvinst hänförligt till Catellas aktieägare, medan framflyttade projektstarter hade en negativ påverkan på resultatet. Principal Investments har per sista juni investerat totalt 828 mkr i projekt inom bostäder, logistik, kontor samt detalj-

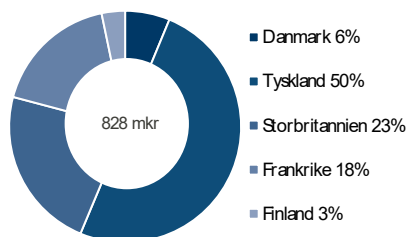
handel över Europa, läs mer på sida 10.

Första halvåret 2025

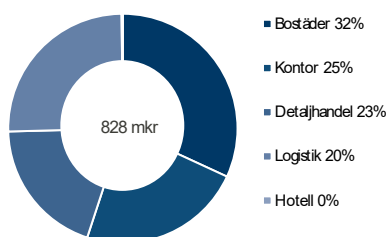
Totala intäkter uppgick till 407 mkr (213) och rörelseresultatet uppgick till 231 mkr (14). Rörelseresultatet är i huvudsak drivet av försäljningen av bostadsprojektet Kaktus.

Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Rullande 12 mån 12 mån jan-dec	2024 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Totala intäkter	375	97	407	213	1 039	845
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-101	-64	-107	-139	-616	-648
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	274	33	300	75	422	197
Rörelsekostnader	-13	-18	-52	-55	-123	-126
Resultatandel från intressebolag	-2	-3	-6	-6	-45	-44
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-11	0	-11	1	-4	8
Rörelseresultat	247	13	231	14	251	34
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	66	14	57	7	24	4
Catellas investerat kapital	828	1 484	828	1 484	1 442	1 566
Antal anställda, vid periodens slut	24	28	24	28	-	22

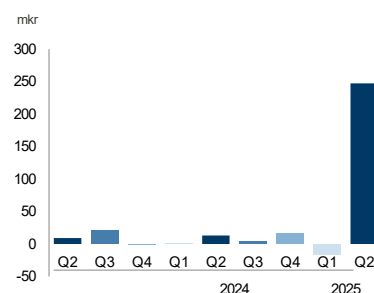
INVESTERAT KAPITAL PER LAND *



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 30 juni 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.

Catellas totala investeringsvolym minskade med 694 mkr till 828 mkr till följd av försäljningen av Kaktus och försäljning av 80 procent av projekt Vega under andra kvartalet 2025. Periodens tilläggsinvesteringar uppgick till 106 mkr och avsåg främst Metz-Eurolog och KöTower.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr *
PROJEKT SOM KONSOLIDERAS SOM DOTTERFÖRETAG**							
Mältings	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	2026	88	245	89
Mander Centre	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	2027	63	100	100
Silbersteinstrasse	Tyskland	Bostäder	Q1 2026	2027	100	9	9
Summa Direct Investments						354	198
Metz-Eurolog****	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2026	100	152	132
Övriga Catella Logistic Europe	Frankrike	Logistik				12	12
Summa Catella Logistic Europe						164	144
Delsumma Dotterföretag						517	343
PROJEKT SOM REDOVISAS SOM INTRESSEFÖRETAG***							
Seestadt	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	890	148
Düssel-Terrassen	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	329	51
KöTower	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2028	23	1 078	206
Summa Catella Project Capital						2 298	406
Vega	Danmark	Bostäder	Q4 2024	2 028	20	189	32
Delsumma Intresseföretag						2 486	438
PROJEKT/ INNEHAV SOM REDOVISAS SOM LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV							
Summa Co-Investments							48
Summa						3 004	828

* 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 realiserar i takt med projektets färdigställande

Förutom investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt har Principal Investments även investeringar i fonder vilka är värderade till verkligt värde enligt nedan tabell. Under andra kvartalet 2025 gjordes inga transaktioner i innehaven. Se vidare not 4 och 5.

Mkr	2025 30-jun	2024 30-jun	2024 31-dec
Pamica	111	88	124
Catella Fastighetsfond Systematisk C	23	23	23
Catella APAM Strategic Equities Fund I	28	-	21
UK RET Fund	-	26	4
UP&KA	105	114	110
Summa fondinnehav	267	251	281

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

Corporate Finance

Omsättning och resultat Andra kvartalet 2025

Transaktionsmarknaden i Europa visade under det andra kvartalet en ökning i transaktionsvolym jämfört med motsvarande period föregående år, samt mot första kvartalet i år.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 8,7 mdkr (4,6). Av den totala transaktionsvolym-

men under kvartalet svarade Sverige för 3,7 mdkr (2,5), Danmark 2,9 mdkr (0), Finland 0,9 mdkr (1,0), Frankrike 0,7 mdkr (0,7) och Spanien 0,5 (0,4). Corporate Finance intäkter uppgick till 120 mdkr (79) och intäkter, justerat för uppdragskostnader, uppgick till 101 mdkr (72) vilket är en ökning med 29 mdkr.

Periodens rörelsekostnader, framförallt rörliga lönekostnader, ökade något och rö-

relseresultatet för perioden uppgick till 6 mdkr (-19).

Första halvåret 2025

Totala intäkter uppgick till 161 (132) och rörelseresultatet uppgick till -27 (-42).

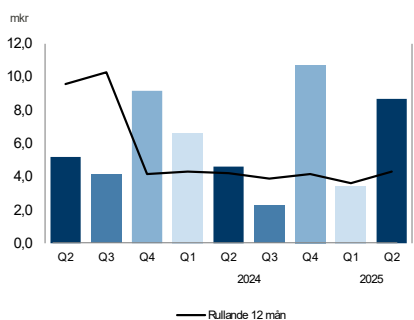
Det förbättrade resultatet beror främst på ökad transaktionsaktivitet under det andra kvartalet som historiskt är ett säsongsmässigt starkare kvartal.

Mkr

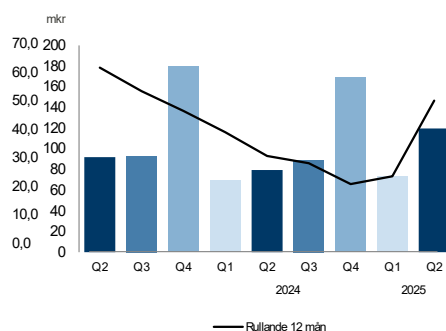
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	3 mån		6 mån		12 mån	
	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Rullande 12 mån 12 mån	2024 jan-dec
Norden *	59	37	82	70	123	111
Kontinentaleuropa *	61	43	111	79	328	295
Totala intäkter	120	79	193	149	451	406
Uppdragskostnader och provisioner	-19	-8	-32	-16	-86	-69
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	101	72	161	132	365	337
Rörelsekostnader	-95	-90	-188	-174	-367	-354
Resultatandel från intressebolag	0	0	0	0	0	0
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	6	-19	-27	-42	-2	-17
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	5	-23	-14	-28	0	-4
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	8,7	4,6	12,1	11,2	25,1	24,2
varav Norden	7,5	3,5	10,2	8,6	16,3	14,7
varav Kontinentaleuropa	1,2	1,1	2,0	2,6	8,8	9,5
Antal anställda, vid periodens slut	143	148	143	148	-	141

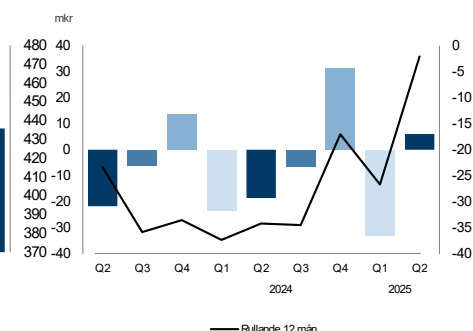
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Övrig finansiell information

Koncernens finansiella ställning

Andra kvartalet 2025

Nedan information avser koncernens förmålla räkningar.

Försäljningen av Kaktus påverkade väsentligen koncernens finansiella ställning under andra kvartalet. Koncernens balansomsättning minskade med 763 mkr till 4 355 mkr per 30 juni 2025. De balansposter som påverkas mest var Exploaterings- och projektfastigheter, Upplåning från kreditinstitut och Likvida medel.

Koncernens egna kapital ökade med 249 mkr till 2 052 mkr per 30 juni 2025. De största förändringarna utgjordes av periodens resultat om 331 mkr och utdelningar till moderföretagets aktieägare och till innehav utan bestämmande inflytande om 80 mkr respektive 34 mkr. Den kraftiga kronförstärkningen under första kvartalet 2025 bröts under det andra kvartalet då kronan istället försvagades i förhållande till EUR, DKK och GBP vilket resulterade i positiva omräkningsdifferenser om 18 mkr och vilka redovisas i övrigt totalresultat. Koncernens soliditet uppgick per balansdagen till 47 procent (35 procent per 31 mars 2025).

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 6,6 procent (8,9) under andra 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. Hela kreditfaciliteten var outnyttjad per 30 juni 2025.

Vidare har koncernens fastighetsutvecklingsbolag lån från kreditinstitut för pågående fastighetsprojekt. Per den 30

juni 2025 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 134 mkr (1 176 mkr per 31 mars 2025). Den kraftiga minskningen av lån under kvartalet beror främst på försäljningen av Kaktus.

Koncernens kassaflöde

Andra kvartalet 2025

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 059 mkr (-115) där försäljningen av Kaktus tillförde koncernen 952 mkr i likvida medel. Vidare erhöles 89 mkr i samband med försäljning av 80 procent av danska projektet Vega till Barings. Därutöver erhöles 30 mkr från försäljningen av andra och sista delposten av innehavet av aktier i intresseföretaget CatWave AB. Under perioden gjordes även tilläggsinvesteringar om totalt 106 mkr främst avseende projekten Metz-Eurolog och KöTower.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -176 mkr (-81) varav -49 mkr avser återbetalning av lån från kreditinstitut avseende projekt Vega. Därutöver lämnades utdelningar till moderföretagets aktieägare och till innehav utan bestämmande inflytande om totalt 114 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 885 mkr (-191) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 680 mkr (951), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 1 183 mkr (394).

Första halvåret 2025

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 990 mkr (-90) varav merparten genererades från försäljningen av Kaktus. Under föregående år såldes projektet Infrahubs Jönköping vilket tillförde Catella 280 mkr i likviditet samtidigt som betydande tilläggsinvesteringar gjordes i Metz-Eurolog och Polaxis med flera.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -198 mkr (225). Avvikelsen i jämförelse med föregående beror främst på återbetalning av lån från kreditinstitut avseende projekt Vega under 2025 emedan nya lån om totalt 321 mkr upptogs till projekten Kaktus och Polaxis under 2024.

Moderbolaget

Andra kvartalet 2025

Moderbolagets intäkter uppgick till 7,9 mkr (13,3) och rörelseresultat uppgick till -21,2 mkr (-12,4). Minskade intäkter och lägre rörelseresultat beror på en reviderad bedömning och justering av koncerngemensamma kostnader som vidarefaktureras dotterbolagen som management services fees 2025. Lägre rörelseresultat beror även på ökade kostnader för flera koncerngemensamma projekt inom IT, HR och Legal.

Periodens finansnetto förbättrades med 3,8 mkr och uppgick till -18,5 mkr (-22,3) till följd av lägre räntekostnader på obligationslån. Utdelning från dotterbolag uppgick till 4,0 mkr (6,1).

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

Första halvåret 2025

Moderbolagets intäkter var i nivå med föregående år men ökade kostnader för koncerngemensamma initiativ försämrade rörelseresultatet som uppgick till -32,7 mkr (-24,1) under första halvåret 2025.

Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 474 personer (495).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Makroekonomiska förhållanden såsom inflation och ränteläge påverkar transaktionsnivåer och förvaltat kapital och därmed resultaten i Investment Management och Corporate Finance. Minskade transaktionsvolymerna 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 redovisningsstandarder 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.

Transaktioner med närstående

På årsstämman i Catella AB den 20 maj 2025 antogs ett nytt långsiktigt incitamentsprogram om totalt högst 400 000 teckningsoptioner riktat till styrelseledamöter i Catella AB (LTIP 2025/2028). I juni överläts totalt 300 000 teckningsoptioner till deltagare under LTIP 2025/2028, för en total köpeskilling om 777 000 kronor. Vidare under andra kvartalet 2025 överläts även 50 000 teckningsoptioner till medlem av koncernledningen under LTIP 2024 (serie 2025/2029) som antogs vid extra bolagsstämma i Catella AB under 2024, för en

total köpeskilling om 150 500 kronor. Teckningsoptionerna är överlåtna på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställts med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. 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 21 augusti 2025 kl. 07.00 CET.

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

Undertecknade försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 21 augusti 2025

Catella AB (publ)

Erik Rune
Styrelseordförande

Tobias Alsborger
Styrelseledamot

Pernilla Claesson
Styrelseledamot

Erik Eikeland
Styrelseledamot

Samir Kamal
Styrelseledamot

Erik Ranje
Styrelseledamot

Sofia Watt
Styrelseledamot

Rikke Lykke
vd och koncernchef

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning		722	428	1 047	848	2 206
Övriga rörelseintäkter		34	22	50	27	102
Totala intäkter		755	450	1 096	875	2 307
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-131	-113	-185	-231	-844
Övriga externa kostnader		-80	-77	-160	-156	-358
Personalkostnader		-214	-201	-420	-385	-801
Avskrivningar		-20	-19	-42	-39	-84
Övriga rörelsekostnader		6	-2	-13	-19	-61
Resultatandel från intresseföretag		-1	-2	-5	-4	-37
Rörelseresultat		315	34	272	40	122
Ränteintäkter		12	18	20	36	64
Räntekostnader		-30	-54	-67	-106	-210
Övriga finansiella poster		39	-24	-75	32	52
Finansiella poster - netto		21	-61	-122	-38	-94
Resultat före skatt		336	-27	150	1	28
Skatt		-5	-7	0	-8	-3
Periodens resultat		331	-34	150	-6	24
Resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		320	-33	137	-7	30
Innehav utan bestämmande inflytande		12	-1	13	1	-5
		331	-34	150	-6	24
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr						
- före utspädning		3,62	-0,37	1,55	-0,08	0,34
- efter utspädning		3,62	-0,37	1,55	-0,08	0,34
Antal aktier vid periodens slut		88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Periodens resultat	331	-34	150	-6	24
Övrigt totalresultat					
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:					
Verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	-2	-2	0	2	16
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Omräkningsdifferenser	18	-13	-39	38	54
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	16	-15	-39	40	70
Summa totalresultat för perioden	347	-49	112	33	95
Totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	334	-47	100	31	97
Innehav utan bestämmande inflytande	13	-2	11	2	-3
	347	-49	112	33	95

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2025 30-jun	2024 30-jun	2024 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		564	580	587
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		154	135	177
Materiella anläggningstillgångar		29	32	32
Innehav i intresseföretag		137	132	105
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		268	185	256
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 4, 5	468	493	494
Uppskjutna skattefordringar		61	28	48
Övriga långfristiga fordringar		54	61	57
		1 735	1 646	1 759
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		372	2 391	2 196
Kontraktstillgångar		0	79	0
Fordringar hos intresseföretag		87	88	89
Kundfordringar och övriga fordringar		404	536	526
Kortfristiga placeringar	3, 4, 5	77	22	80
Likvida medel *		1 680	951	901
		2 620	4 067	3 791
Summa tillgångar		4 355	5 713	5 549
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		297	298	295
Reserver		84	124	121
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 460	1 340	1 404
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		2 017	1 939	1 997
Innehav utan bestämmande inflytande		35	50	42
Summa eget kapital		2 052	1 989	2 039
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		135	1 542	1 209
Obligationslån		1 289	0	1 288
Leasingskulder långfristiga		109	97	134
Övriga långfristiga skulder		146	162	156
Uppskjutna skatteskulder		17	23	20
		1 697	1 824	2 807
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		9	3	52
Obligationslån		0	1 248	0
Leasingskulder kortfristiga		54	46	52
Kontraktsskulder		0	4	0
Leverantörsskulder och övriga skulder		523	577	589
Skatteskulder		19	22	11
		605	1 900	704
Summa skulder		2 302	3 724	3 510
Summa eget kapital och skulder		4 355	5 713	5 549
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		97	107	105

Information avseende finansiell ställning per verksamhetsgren återfinns i not 2.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	336	-27	150	1	28
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Avecklingskostnader	-1	-0	-2	-0	-1
Övriga finansiella poster	-39	24	75	-32	-49
Avskrivningar	20	19	42	39	84
Nedskrivningar / återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	0	0	-5	1	43
Redovisade ränteeinkter från låneportföljer	-4	-4	-8	-9	-19
Resultat från andelar i intresseföretag	1	2	5	4	37
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	16	5	18	4	4
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-7	-8	8	-2	-59
Övriga omklassificeringar	-265	0	-265	-	-
Betalda skatter	-20	-16	-26	-36	-62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	37	-4	-8	-30	6
Investeringar i fastighetsprojekt	-146	-239	-206	-485	-900
Försäljningar av fastighetsprojekt	1 072	67	1 104	408	992
Kassaflöde från fastighetsprojekt	926	-172	898	-77	92
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	5	66	114	63	116
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	91	-5	-15	-46	-98
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 059	-115	990	-90	116
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0	-1	-3	-4	-9
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	1	-	1	1
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-5	-2	-10	-3	-17
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	4	6	4	6	6
Förvärv av finansiella tillgångar	-0	-3	-6	-5	-30
Försäljning av finansiella tillgångar	-0	0	13	-	56
Kassaflöden från låneportföljer	4	4	8	9	19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	5	6	4	27
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Återköp av teckningsoptioner	0	-2	-	-2	-5
Likvid från utställda teckningsoptioner	1	5	1	5	5
Upptagna lån	0	17	-	340	1 753
Amortering av lån	-49	-5	-55	-8	-1 671
Amortering av leasingkulld	-14	-13	-29	-26	-52
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-80	-80	-80	-80	-80
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-34	-3	-36	-5	-13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-176	-81	-198	225	-64
Periodens kassaflöde	885	-191	797	140	80
Likvida medel vid periodens början	782	1 152	901	796	796
Valutakursdifferens i likvida medel	13	-10	-18	15	25
Likvida medel vid periodens slut	1 680	951	1 680	951	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 - juni 2025:								
Periodens resultat					137	137	13	150
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			0	-37		-37	-2	-39
Periodens totalresultat			0	-37	137	100	11	112
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-35	-35
Värdetförändring optionsskuld **					-2	-2		-2
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	17	17
Utställda teckningsoptioner		1				1		1
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-80	-80		-80
Utgående balans per 30 juni 2025	177	297	-20	103	1 460	2 017	35	2 052

* 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..

Under andra kvartalet 2025 antogs årsstämman i Catella AB ett nytt långsiktigt incitamentsprogram om totalt högst 400 000 teckningsoptioner riktat till styrelseledamöter i Catella AB (LTIP 2025/2028). I juni överläts totalt 300 000 teckningsoptioner till deltagare under LTIP 2025/2028, för en total köpeskilling om 777 000 kronor. Under andra kvartalet 2025 överläts även totalt 179 833 teckningsoptioner till deltagare under LTIP 2024 (serie 2025/2029) som antogs vid extra bolagsstämma i Catella AB under 2024, för en total köpeskilling om 541 297 kronor. Vidare har totalt 175 000 teckningsoptioner av serie 2020/2025:B förfallit utan utnyttjande för teckning av aktier. Per den 30 juni 2025 fanns totalt 1 169 083 utestående teckningsoptioner.

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 - juni 2024:								
Periodens resultat					-7	-7	1	-6
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			2	36	0	38	1	40
Periodens totalresultat			2	36	-7	31	2	33
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-5	-5
Värdetförändring optionsskuld **					-3	-3		-3
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	3	3
Utställda teckningsoptioner		5				5		5
Återköp av utställda teckningsoptioner		-2				-2		-2
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-80	-80		-80
Utgående balans per 30 juni 2024	177	298	-2	126	1 340	1 939	50	1 989

* 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..

Under andra kvartalet 2025 infördes ett nytt långsiktigt incitamentsprogram om 400.000 teckningsoptioner av serie 2025/2028 riktat till Catella ABs styrelseledamöter. Av dessa överläts 300.000 teckningsoptioner för en total köpeskilling om 777 000 kronor under juni. Vidare under andra kvartalet lanserades serie 2024/2029 om 925.000 teckningsoptioner av det incitamentsprogram om totalt 4.700.000 teckningsoptioner som beslutades vid en extra bolagsstämma i Catella AB under 2024. Av dessa överläts 179.833 teckningsoptioner till ledande befattningshavare inom koncernen för en total köpeskilling om 541 297 kronor under juni. Därutöver förföll 175.000 teckningsoptioner av äldre incitamentsprogram av serie 2020/2025:B utan utnyttjande. Per den 30 juni 2025 fanns totalt 1 169 083 utestående teckningsoptioner av totalt 3 250 000 antal utgivna teckningsoptioner.

Not 1. Resultaträkning per affärsområde

Mkr	Not	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncerneliminering		Koncernen	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
		apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun
Nettoomsättning		248	255	374	96	118	78	7	13	-26	-14	722	428
Övriga rörelseintäkter		2	3	0	1	1	1	30	22	-0	-5	34	22
Totala intäkter		250	257	375	97	120	79	38	35	-27	-18	755	450
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-31	-43	-101	-64	-19	-8	-0	-0	20	1	-131	-113
Övriga externa kostnader		-46	-50	-6	-4	-24	-23	-14	-10	10	10	-80	-77
Personalkostnader		-118	-116	-14	-8	-66	-62	-16	-18	0	2	-214	-201
Avskrivningar		-13	-13	-0	-0	-5	-5	-2	-1	0	0	-20	-19
Övriga rörelsekostnader		-2	-1	8	-5	-0	-0	-0	-1	0	5	6	-2
Resultatandel från intresseföretag		1	1	-2	-3	0	0	-0	0	0	0	-1	-2
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande *		-0	1	-11	0	-0	0	0	0	12	-1	0	0
Rörelseresultat		42	36	247	13	6	-18	5	4	15	-1	315	34
Ränteintäkter												12	18
Räntekostnader												-30	-54
Övriga finansiella poster												39	-24
Finansiella poster - netto												21	-61
Resultat före skatt												336	-27
Skatt												-5	-7
Periodens resultat												331	-34
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare												320	-33

Mkr	Not	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncerneliminering			Koncernen		
		2025	2024	2024	2025	2024	2024	2025	2024	2024	2025	2024	2024	2025	2024	2024	2025	2024	2024
		jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Nettoomsättning		469	495	1 031	407	211	781	191	146	401	23	24	47	-43	-29	-54	1 047	848	2 206
Övriga rörelseintäkter		20	6	18	1	2	64	2	2	5	31	25	30	-4	-9	-15	50	27	102
Totala intäkter		489	502	1 048	407	213	845	193	149	406	54	49	77	-48	-38	-69	1 096	875	2 307
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-66	-83	-158	-107	-139	-648	-32	-16	-69	-0	-0	-0	21	7	32	-185	-231	-844
Övriga externa kostnader		-100	-98	-219	-10	-15	-37	-47	-47	-99	-24	-19	-39	21	23	35	-160	-156	-358
Personalkostnader		-232	-222	-471	-23	-16	-33	-130	-118	-233	-35	-33	-70	1	4	6	-420	-385	-801
Avskrivningar		-27	-27	-55	-1	-0	-1	-10	-9	-19	-5	-3	-9	0	0	0	-42	-39	-84
Övriga rörelsekostnader		-3	-3	-13	-19	-24	-55	-1	-0	-3	5	-1	-4	4	9	15	-13	-19	-61
Resultatandel från intresseföretag		1	1	5	-6	-6	-44	0	0	0	0	1	2	0	0	0	-5	-4	-37
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande *		-2	-1	-2	-11	1	7	0	-0	0	0	0	0	13	1	-5	0	0	0
Rörelseresultat		60	68	135	231	14	34	-27	-42	-17	-5	-7	-43	12	6	14	272	40	122
Ränteintäkter																	20	36	64
Räntekostnader																	-67	-106	-210
Övriga finansiella poster																	-75	32	52
Finansiella poster - netto																	-122	-38	-94
Resultat före skatt																	150	1	28
Skatt																	0	-8	-3
Periodens resultat																	150	-6	25
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare																	137	-7	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 förvävs- 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 vidarefakturerings av kostnader. Transaktionerna sker enligt marknadsmässiga villkor.

Not 2. Finansiell ställning per verksamhetsgren

Mkr	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncernen		
	2025 30-jun	2024 30-jun	2024 31 dec	2025 30-jun	2024 30-jun	2024 31 dec	2025 30-jun	2024 30-jun	2024 31 dec	2025 30-jun	2024 30-jun	2024 31 dec	2025 30-jun	2024 30-jun	2024 31 dec
TILLGÅNGAR															
Anläggningstillgångar															
Immateriella tillgångar	426	462	459	0	0	0	65	65	66	72	53	63	564	580	587
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	57	72	70	1	1	2	48	33	57	48	28	49	154	135	177
Materiella anläggningstillgångar	24	26	27	0	1	1	3	4	4	2	2	2	29	32	32
Innehav i intresseföretag	30	25	29	107	105	73	0	0	0	0	2	3	137	132	105
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0	288	185	256	0	0	0	0	0	0	268	185	256
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	35	34	409	357	432	0	0	0	28	100	29	468	493	494
Uppskjutna skattefordringar	22	1	8	10	6	17	28	21	24	0	0	0	61	28	48
Övriga långfristiga fordringar	19	29	27	35	29	30	6	11	10	-6	-8	-10	54	61	57
	609	650	652	831	685	811	150	133	160	144	177	136	1 735	1 646	1 758
Omsättningstillgångar															
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	391	2 525	2 311	0	0	0	-19	-134	-115	372	2 391	2 196
Kontraktstillgångar	0	0	0	0	86	0	0	0	0	0	-7	0	0	79	0
Fordringar hos intresseföretag	2	2	0	89	86	92	0	0	0	-4	0	-4	87	88	89
Kundfordringar och övriga fordringar	270	393	435	236	221	121	185	153	230	-287	-231	-261	404	536	526
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77	22	80	77	22	80
Likvida medel	350	387	437	75	78	77	65	39	60	1 190	447	327	1 680	951	901
	622	782	872	792	2 995	2 601	250	192	290	957	98	27	2 620	4 067	3 791
Summa tillgångar	1 231	1 432	1 524	1 623	3 680	3 412	400	325	450	1 101	275	163	4 355	5 713	5 549
EGET KAPITAL OCH SKULDER															
Eget kapital															
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	136	251	302	401	286	312	-12	-22	-96	1 492	1 423	1 479	2 017	1 939	1 997
Innehav utan bestämmande inflytande	41	43	42	-4	6	0	9	12	10	-11	-11	-10	35	50	42
Summa eget kapital	177	294	344	397	292	312	-3	-9	-86	1 482	1 413	1 469	2 052	1 989	2 039
Skulder															
Långfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	1	2	1	134	1 521	1 194	0	19	14	0	0	0	135	1 542	1 209
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 289	0	1 288	1 289	0	1 288
Leasingskulder långfristiga	37	52	48	0	1	1	32	19	40	39	25	46	109	97	134
Övriga långfristiga skulder	770	803	787	132	129	136	0	0	0	-756	-770	-767	146	162	156
Uppskjutna skatteskulder	7	12	9	0	0	0	0	0	0	10	10	10	17	23	20
	815	869	846	267	1 651	1 330	33	38	54	583	-735	577	1 697	1 824	2 807
Kortfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	0	1	1	0	0	51	9	3	1	0	0	0	9	3	52
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 248	0	0	1 248	0
Leasingskulder kortfristiga	24	25	26	1	1	1	19	15	20	11	5	5	54	46	52
Kontraktsskulder	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Leverantörsskulder och övriga skulder	203	221	300	958	1 732	1 718	336	279	459	-974	-1 656	-1 888	523	577	589
Skatteskulder	12	22	7	0	0	0	7	-0	3	0	0	0	19	22	11
	239	269	334	959	1 737	1 770	371	296	483	-963	-403	-1 883	605	1 900	704
Summa skulder	1 054	1 138	1 180	1 226	3 388	3 100	403	335	536	-381	-1 137	-1 306	2 302	3 724	3 510
Summa eget kapital och skulder	1 231	1 432	1 524	1 623	3 680	3 412	400	325	450	1 101	275	163	4 355	5 713	5 549

Not 3. Sammandrag av Catellas låneportfölj

Låneportföljerna består av värdepappersiserade europeiska lån med huvudsaklig ex-

ponering mot bostäder. Utvecklingen i låneportföljerna följs löpande och omvärde-

ringar görs kontinuerligt. Låneportföljerna redovisas i kategorin Övrigt.

Mkr		Prognostiserade odiskonterade kassaflöde	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonterings- ränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	55,7	72,0%	55,1	71,8%	2,5%	0,50
Lusitano 5	Portugal	21,7	28,0%	21,7	28,2%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		77,4	100,0%	76,7	100,0%	1,8%	0,4
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				76,7			

* 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 tredje 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.

För mer information se not 3 och 22 i 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
Q2	2025	0,4	3,2		0,0	3,7
Summa		32,1	79,8		267,0	378,9

Not 4. Korta och långa placeringar

	2025 30-jun	2024 30-jun	2024 31-dec
Mkr			
Visa preferensaktier serie C	28	47	29
Låneportföljer	77	76	80
Verksamhetsrelaterade investeringar **	440	393	466
Andra värdepapper	0	0	0
Summa *	545	515	574

* varav kortfristiga placeringar om 77 mkr och långfristiga placeringar om 468 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 30 juni 2025, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Innehav i preferensaktier		28		28
Låneportföljer			77	77
Övriga skuldinstrument			138	138
Fondplaceringar	59	2	105	165
Onoterade aktier	0		137	137
Summa tillgångar	59	29	456	545
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 halvåret 2025

Per 1 januari	486
Anskaffningar	1
Avyttringar	0
Omvärdering via resultaträkningen	-20
Omräkningsdifferenser	-10
Per 30 juni	456

Förändringsanalys av finansiella skulder enligt nivå 3 under första halvåret 2025

Per 1 januari	9
Tillkommande poster	0
Avgående poster	0
Omvärdering via resultaträkningen	-9
Omräkningsdifferenser	0
Per 30 juni	0

Not 6. Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Mkr	2025 30-jun	2024 30-jun	2024 31 dec
Fastighetspant	-	1 006	1 067
Likvida medel	97	107	105
Övriga ställda säkerheter	0	0	0
	98	1 113	1 172

I samband med försäljningen av Kaktus Towers under andra kvartalet 2025 upphörde den tidigare redovisade

fastighetspanten. I likvida medel ingår kassamedel enligt minimibehållningskrav och vilka vid varje given tidpunkt ska hållas till-

gängliga av regulatoriska skäl liksom spärrade medel för andra ändamål.

Eventualförpliktelser

Mkr	2025 30-jun	2024 30-jun	2024 31 dec
Övriga eventualförpliktelser	101	186	274
	101	186	274

Övriga eventualförpliktelser avser borgensåtaganden som ingåtts dels som säkerhet för garantiåtaganden för sålda fastigheter, dels som säkerhet för fullgö-

randen enligt utvecklingsavtal. Övriga eventualförpliktelser avser även garanti-förpliktelser som rörelsedrivande dotter-företag lämnat för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Av koncernens totala eventualförpliktelser avser 100 mkr Principal Investments.

Åtaganden

Mkr	2025 30-jun	2024 30-jun	2024 31 dec
Investeringsåtaganden	150	4	0
Övriga åtaganden	0	0	0
	150	4	0

Investeringsåtaganden avser fem pågående projekt eller innehav inom Principal Investments.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning	7,2	12,7	22,9	23,3	46,5
Övriga rörelseintäkter	0,7	0,6	1,4	1,0	4,0
Totala intäkter	7,9	13,3	24,4	24,2	50,5
Övriga externa kostnader	-15,4	-10,4	-27,6	-20,0	-40,5
Personalkostnader	-13,4	-15,0	-29,0	-27,6	-60,7
Avskrivningar	-0,2	-0,1	-0,3	-0,3	-4,0
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,2	-0,2	-0,5	-1,1
Rörelseresultat	-21,2	-12,4	-32,7	-24,1	-55,8
Resultat från andelar i koncernföretag	4,0	6,1	4,0	6,1	256,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-0,0	-0,1	0,1	0,0	0,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22,4	-28,3	-45,3	-56,8	-120,3
Finansiella poster	-18,5	-22,3	-41,3	-50,7	136,0
Resultat före skatt	-39,7	-34,7	-74,0	-74,9	80,2
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-39,7	-34,7	-74,0	-74,9	80,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2025 30-jun	2024 30-jun	2024 31 dec
Immateriella tillgångar	22,4	2,9	12,5
Materiella anläggningstillgångar	1,6	2,0	1,8
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 358,2	1 358,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	165,1	139,4	346,6
Övriga kortfristiga fordringar	16,7	12,6	13,1
Likvida medel	0,1	0,1	0,2
Summa tillgångar	1 564,1	1 515,2	1 732,4
Bundet eget kapital	176,7	176,7	176,7
Fritt eget kapital	65,8	64,3	219,3
Långfristiga obligationslån	1 288,8	0,0	1 288,3
Kortfristiga obligationslån	0,0	1 247,9	0,0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	3,7	0,0	0,2
Övriga kortfristiga skulder	29,1	26,3	47,9
Summa eget kapital och skulder	1 564,1	1 515,2	1 732,4

Catella AB har ingått borgensåtaganden gentemot investerare i flera projektbolag om totalt 100 mkr för dess fullgörande enligt utvecklingsavtal. För jämförelseperioden 30 juni 2024 uppgick moderbolagets samlade eventalförpliktelser till 1 360 mkr.

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS redovisningsstandarder

Catella-koncernens redovisning upprättas enligt IFRS redovisningsstandarder som endast definierar ett fåtal nyckeltal. Catella tillämpar ESMA:s (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 resultatut-

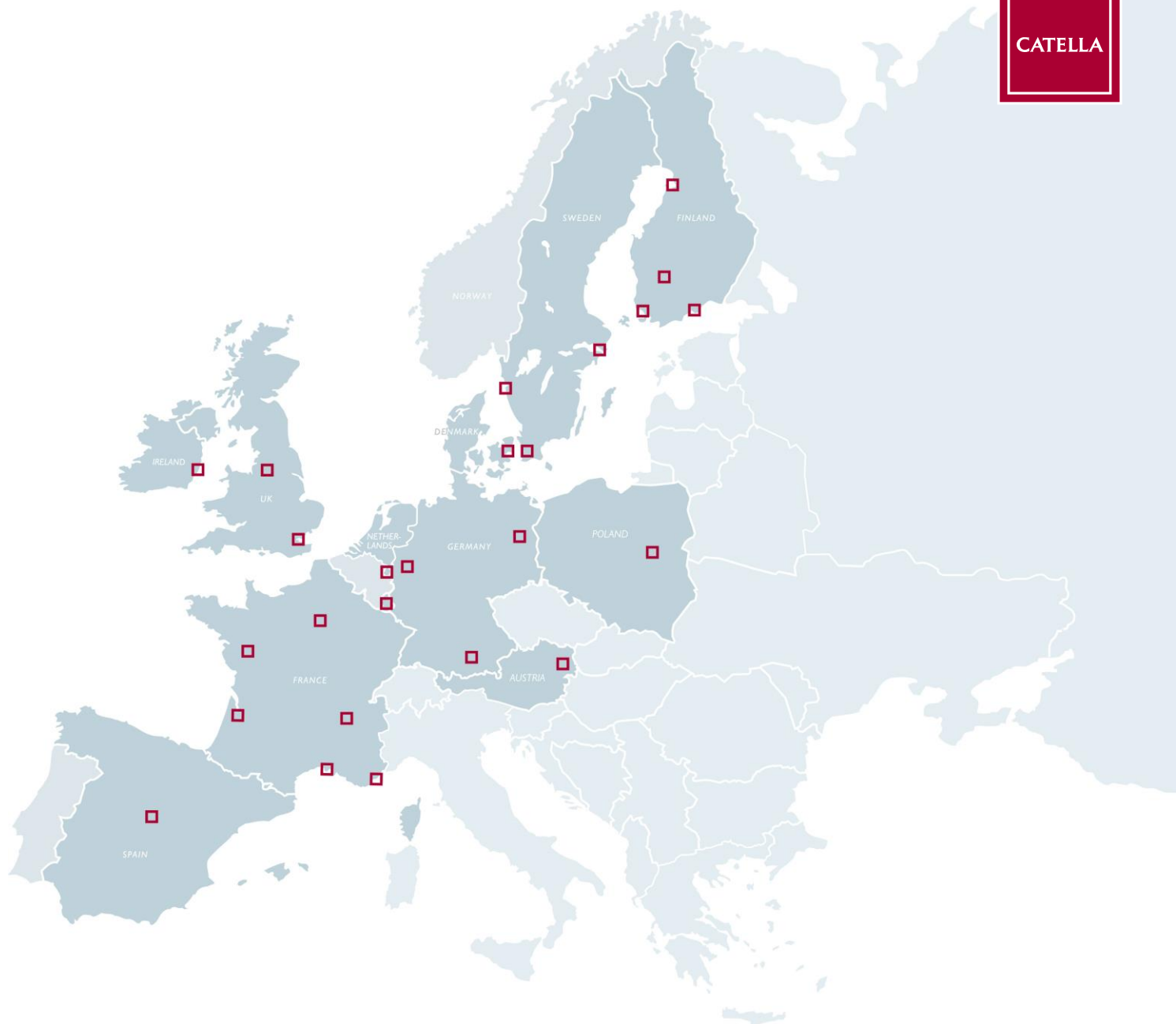
veckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter underlättar en analys av koncernens utveckling. Dessa tilläggsuppgifter är komplementär 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.
Förvalt kapital vid årets slut	Förvalt 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.
Fastighetstransaktionsvolym för perioden	Fastighetstransaktionsvolym 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

Delårsrapport juli-september 2025
Bokslutskommuniké okt-dec 2025

7 november 2025
17 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.