

Fortsatt tillväxt trots minskad transaktionsaktivitet under kvartalet

Under det tredje kvartalet fortsatte den europeiska fastighetsmarknaden att stabiliseras, även om transaktionsaktiviteten minskade något – vilket vi betraktar som en tillfällig avvikelse. Trots det ökade vi förvaltat kapital till 160 miljarder kronor. Framåt är vårt fokus att stärka vår pan-europeiska närvaro och relationerna med kunder och investerare på de tolv marknader där vi är verksamma, samtidigt som vi tar tydliga steg för att öka aktieägarvärdet.

Rikke Lykke, VD och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Nettoomsättningen i kvartalet uppgick till 378 mkr (379 mkr)
- Rörelseresultatet uppgick till 7 mkr (19 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 7 mkr (19 mkr)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -28 mkr (-23 mkr)
- Resultat per aktie före och efter utspädning -0,32 kr (-0,26 kr)

Förvaltat kapital

- Förvaltat kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 160 mdkr vilket är en ökning med 4 mdkr jämfört med andra kvartalet 2025

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym minskade med 14 mkr till 814 mkr jämfört med föregående kvartal

Utveckling under året

Finansiellt resultat

- Nettoomsättningen uppgick till 1 425 mkr (1 227 mkr)
- Rörelseresultatet uppgick till 279 mkr (59 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 266 mkr (58 mkr)
- Kostnader av engångskaraktär hänförligt till avgångsvederlag uppgick till 9 mkr (15 mkr)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 109 mkr (-29 mkr)
- Resultat per aktie före och efter utspädning 1,23 kr (-0,33 kr)

Förvaltat kapital

- Förvaltat kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 160 mdkr vilket är en ökning med 5 mdkr sedan årsskiftet

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym minskade med 752 mkr till 814 mkr från slutet av föregående år

Totala intäkter

2 534_{mkr}

Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat

342_{mkr}

Senaste 12 månaderna

Förvaltat kapital

160_{mdkr}

Slutet av perioden

Investerat kapital

814_{mkr}

Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

Fortsatt tillväxt trots minskad transaktionsaktivitet under kvartalet

Jag har en fortsatt positiv syn på utvecklingen av den europeiska fastighetsmarknaden. Den stöds av fortsatt gynnsamma förutsättningar för tillväxt, förutsatt att de långsiktiga räntorna stabiliseras på lägre nivåer. Dessutom är inflationen fortsatt dämpad, både inom eurozonen och på den bredare europeiska marknaden, vilket ger ytterligare stöd trots fortsatt global osäkerhet.

Sedan jag tillträdde som koncernchef för Catella har jag ägnat en hel del tid åt att resa runt i Europa för att möta våra medarbetare och få en djupare förståelse för vår gemensamma potential. Catella är en medarbetardriven organisation, präglad av stark kompetens och gedigen expertis på flera marknader. Bolaget har en solid position både på lokala marknader och som koncern, stödd av god likviditet och en stark kapitalbas. Catella är väl positionerat för att ta vara på de möjligheter som uppstår på marknaden.

Det finns avsevärd potential att ytterligare stärka och dra nytta av vår starka marknadsposition. Genom att fördjupa samarbetet inom koncernen kan vi öka det förvaltade kapitalet (AUM), etablera oss som den självklara partnern för transaktioner samt attrahera ledande investerare och kunder, och genom det öka aktieägarvärdet. Med vår starka närvaro på de tolv marknader där vi är verksamma är vi väl rustade att nå dessa mål.

Vi kommer fortsätta utvecklas enligt denna strategiska inriktning framöver. Från och med årsskiftet kommer affärsområdet Principal Investments att integreras i vår kärnverksamhet. Catella har inte för avsikt att självständigt äga eller utveckla fastighetstillgångar, utan målsättningen med investeringarna är att växa förvaltat kapital inom Investment Management. Detta görs som såddinvesteringar i nya egna fonder, saminvesteringar med externa kapitalpartners som säkerställer långa förvaltningsmandat samt investeringar i utvecklingsprojekt tillsammans med majoritetsägande kapitalpartners. Genom detta skärper vi vårt fokus på att öka förvaltat kapital och återkommande intäkter som initiativtagare till fastighetsinvesteringar.

En annan viktig iakttagelse är att vissa centrala funktioner behöver anpassas mer till vår organisationsstruktur, särskilt mot bakgrund av att merparten av vår verksamhet bedrivs utanför Sverige. Därför är jag glad att Dominik Röhrich har utsetts till ny Head of Investment

Management, med tillträde den 1 mars 2026. Rekryteringen utgör ett viktigt steg i vårt fortsatta arbete med att etablera en ledande plattform för kapitalförvaltning, främja paneuropeisk tillväxt, förbättra resultatet och stärka våra institutionella partnerskap.

Detta understryker vår ambition att driva tillväxt genom att utveckla nya produkter och investeringsstrukturer, säkerställa intäktsflöden genom fasta avgifter, öka förvaltat kapital, erbjuda kvalificerad transaktionsrådgivning, optimera verksamheten och skapa tydliga ansvarsområden och mål inom organisationen – allt med ett konsekvent fokus på att maximera aktieägarvärdet.

Jag har en försiktigt positiv syn på såväl Catellas utveckling som den stabiliserade europeiska fastighetsmarknaden. Samtidigt är det viktigt att beakta effekterna av en något svagare ekonomisk tillväxt än förväntat i flera europeiska länder, bland annat till följd av fortsatt globala handelsspänningar. Därutöver kan den ihållande geopolitiska oron i flera regioner komma att förändra marknadsförutsättningarna.

Catella redovisade ett rörelseresultat för det tredje kvartalet om 7 miljoner kronor, jämfört med 19 miljoner kronor under motsvarande period föregående år. Nedgången förklaras främst av lägre transaktionsintäkter, vilket bedöms vara en tillfällig avvikelse. Samtidigt erhöll Catella nya mandat inom Investment Management, vilket bidrog till att förvaltat kapital vid kvartalets slut uppgick till 160 miljarder kronor – en ökning med närmare 4 miljarder jämfört med föregående kvartal.

Ökat förvaltat kapital

Inom affärsområdet Investment Management noterades en måttlig utveckling, även om den lägre transaktionsaktiviteten hade en negativ påverkan. En positiv utveckling var nya förvaltningsmandat, vilket har stärkt grunden för fasta och återkommande intäkter.

Rörelseresultatet var stabilt och uppgick till 31 miljoner kronor, jämfört med 33 miljoner kronor föregående kvartal. Resultatet uppnåddes trots att transaktionsintäkterna var nästan 15 miljoner kronor lägre, drivet av effektivitetsåtgärder som genomförts inom affärsområdet. Transaktionsaktiviteten förväntas öka under det fjärde kvartalet och under 2026.

Minskad risk inom egna investeringar

Som tidigare kommunicerats är vår avsikt att integrera affärsområdet Principal Investments i den övergripande organisationsstrukturen för att ytterligare stärka vår tillväxtstrategi. Under tiden kommer vi dock att fortsätta rapportera affärsområdet separat under det tredje och fjärde kvartalet 2025. Under det tredje kvartalet låg fokus inom affärsområdet främst på att färdigställa pågående projekt avsedda för försäljning samt att utvärdera nya investeringsmöjligheter i linje med våra strategiska mål.

I och med att fastighetsvärderingarna nu har stabiliserats har vi skapat en stark plattform för att, i samarbete med externa partners, kunna genomföra nya attraktiva investeringar. Detta tillvägagångssätt ligger helt i linje med våra strategiska ambitioner och stöds av vår starka kapitalbas. Genom att utnyttja vår starka balansräkning strävar vi efter att expandera verksamheten med fokus på kvalitet och välavvägd risk och avkastning.

Tillfällig nedgång i transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden uppvisade en viss nedgång under det tredje kvartalet jämfört med föregående kvartal, även om aktiviteten var högre än under motsvarande period föregående år. Vi bedömer detta som en tillfällig avvikelse i en i övrigt positiv trend och förblir optimistiska inför utvecklingen under det innevarande kvartalet och inför 2026. Denna utveckling påverkade affärsområdet Corporate Finance negativt under kvartalet. Även om vi bistod med rådgivning vid flera betydande transaktioner uppgick den totala marknadsvolymen till en nivå under förväntan. Vi ser dock med tillförsikt på det fjärde kvartalet, som traditionellt är en stark period för transaktionsverksamheten.

Under kvartalet tillträdde Daniel Gorosch som Head of Corporate Finance Europe – med mål att realisera paneuropeisk tillväxt och förverkliga den betydande potentialen inom affärsområdet. I nära samarbete med våra Corporate Finance-team arbetar vi målmedvetet för att stärka verksamheten med målet att inta ledande positioner på samtliga marknader där vi är verksamma.

Framåtblick

Detta är mitt första vd-ord som koncernchef. Jag känner både tillförsikt och ödmjukhet inför mitt nya uppdrag och ser fram emot att arbeta tillsammans med våra mycket kompetenta kollegor runtom i Europa. Som tidigare nämnts ser jag ljust på möjligheterna till fortsatt tillväxt framöver. Det är viktigt att betona att Catella är en medarbetardriven organisation med ett starkt engagemang för att leverera förstklassiga tjänster och skräddarsydda lösningar till våra investerare och kunder. De förändringar som vi nu planerar att genomföra kommer ytterligare att tydliggöra detta fokus och stärka vårt åtagande att skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Detta, tillsammans med vår optimistiska syn på marknadsutvecklingen samt vår starka likviditet och kapitalbas, ger mig förtroende i våra framtidsutsikter. Vi är strategiskt väl positionerade för att dra nytta av de möjligheter som uppstår, med ett tydligt fokus på att öka förvaltat kapital och göra såddinvesteringar i fonder eller mandat som ligger i linje med våra mål.

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

För att delta i konferensen, vänligen se:

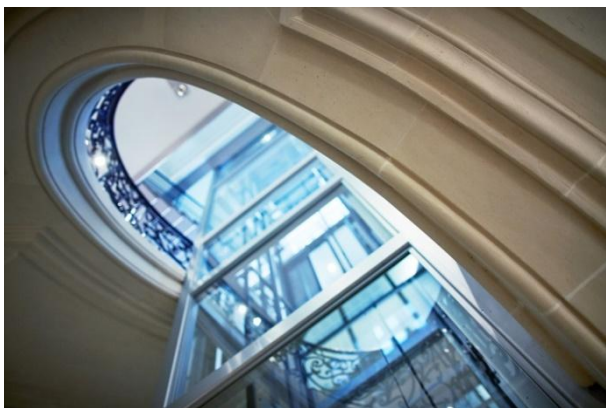
<https://financialhearings.com/event/51909>

Rikke Lykke, VD och koncernchef
Stockholm, 2025-11-07



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.



Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 7-8.

Investment Management

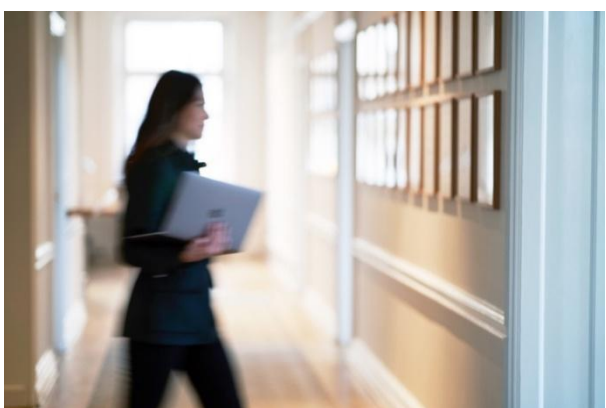
Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar och finns på 10 geografiska marknader i Europa. Catella erbjuder institutionella och andra professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning i reglerade och ofta hållbarhetsfokuserade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster 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 9-10.

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.



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 5-11 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 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep
Nettoomsättning	230	252	67	40	81	88	-1	-1	378	379
Övriga rörelseintäkter	2	7	11	0	1	1	1	-0	15	8
Totala intäkter	232	259	78	41	83	89	-0	-1	393	387
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-32	-39	-58	-6	-18	-18	1	1	-107	-62
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	200	220	20	34	65	71	1	-1	285	325
Övriga externa kostnader	-43	-54	-9	-4	-19	-24	-1	2	-73	-79
Personalkostnader	-113	-116	-9	-7	-55	-47	-13	-20	-190	-190
Avskrivningar	-13	-14	-0	-0	-5	-5	-3	-1	-21	-20
Övriga rörelsekostnader	-1	-4	6	-15	0	-2	-0	8	5	-12
Resultatandel från intresseföretag	2	1	-0	-5	0	0	0	1	1	-4
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-0	-0	0	1	0	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	31	33	7	3	-14	-6	-18	-11	7	19
Ränteintäkter									10	16
Räntekostnader									-27	-55
Övriga finansiella poster									-16	-11
Finansiella poster - netto									-33	-50
Resultat före skatt									-26	-31
Skatt									-3	8
Periodens resultat *									-28	-23

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

Koncernens omsättning och resultat

Tredje kvartalet 2025

Koncernens nettoomsättning var totalt sett i nivå med föregående år men avvikelserna var desto större inom respektive segment. Investment Managements nettoomsättning minskade med 22 mkr till 230 mkr drivet av lägre transaktionsbaserade intäkter men även de fasta förvaltningsavgifterna inom Property Funds var något lägre till följd av lägre NAV i förvaldade fonder. Principal Investments redovisade intäkter om 57 mkr avseende uppnådda kontraktsmässiga milstolpar i det pågående projektet Metz-Eurolog. Under motsvarande period föregående år såldes eller vinstavräknades inga projekt men projekt Kaktus redovisade hyresintäkter om 25 mkr.

Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader ökade med 46 mkr till 107 mkr (62) varav 57 mkr (0) avser produktions-

kostnader för Metz-Eurolog.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 7 mkr (19) och inkluderar positiva verkligt värdeförändringar på fondinnehav om 16 mkr (-6).

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

Koncernens finansnetto uppgick till -33 mkr (-50) där förbättringen i jämförelse med föregående år främst beror på lägre räntekostnader till följd av försäljningen av projekt Kaktus. Lägre räntekostnader beror även på lägre marknadsräntor och därmed lägre kostnader för Catella ABs obligationslån som löper med rörlig ränta.

Periodens resultat uppgick till -28 mkr (-23) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,32 kr (-0,26) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Viktiga händelser under kvartalet

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.

Catella AB offentliggjorde den 21 augusti ett återköpserbjudande av utestående obligationer upp till ett maximalt belopp om 600 mkr. Total volym som återköptes uppgick till 100 mkr för ett kontant vederlag om 103 mkr.

Under september konverterades, på aktieägares begäran, 1 212 aktier av serie A till samma antal aktier av serie B.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

Catella har utsett Dominik Röhrich till ny chef för Investment Management med tillträde den 1 mars 2026. Dominik Röhrich efterträder Timo Nurminen som går i pension vid årsskiftet.

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Nettoomsättning	699	747	474	251	273	234	-21	-6	1 425	1 227
Övriga rörelseintäkter	22	14	12	3	3	3	27	16	64	35
Totala intäkter	721	761	486	254	276	238	6	10	1 489	1 262
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-98	-122	-166	-145	-50	-34	21	8	-292	-293
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	623	638	320	109	226	204	28	18	1 197	969
Övriga externa kostnader	-143	-151	-20	-19	-67	-72	-3	6	-233	-236
Personalkostnader	-345	-337	-32	-24	-184	-165	-48	-49	-610	-575
Avskrivningar	-40	-41	-1	-1	-14	-14	-8	-4	-63	-60
Övriga rörelsekostnader	-3	-7	-12	-38	-1	-2	8	16	-8	-32
Resultatandel från intresseföretag	2	1	-6	-11	0	0	0	2	-4	-8
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-3	-2	-11	1	0	0	0	0	-13	-1
Rörelseresultat	92	101	238	18	-41	-48	-24	-12	266	58
Ränteintäkter									30	52
Räntekostnader									-94	-161
Övriga finansiella poster									-91	21
Finansiella poster - netto									-155	-88
Resultat före skatt									111	-30
Skatt									-2	1
Periodens resultat *									109	-29

Koncernens omsättning och resultat

Niomånadersperioden 2025

Koncernens nettoomsättning ökade med 198 mkr till 1 425 mkr (1 227) varav Principal Investments försäljningsintäkter från Kaktus och intäkter från projekt Metz-Eurolog, uppgick till 294 mkr respektive 120 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 inkluderar Catella Property Danmarks koncerninterna transaktionsarvode från försäljningen av Kaktus om 17 mkr.

Övriga rörelseintäkter inkluderar resultat från andra och sista delförsäljningen av innehavet i intresseföretaget CatWave AB om 30 mkr (18) och en engångsintäkt om

8 mkr hänförlig till omvärdering av en finansiell skuld för villkorad köpeskilling för förvärvade aktier i Catella Aquila. Personalkostnader ökade med 34 mkr under niomånadersperioden och uppgick till 610 mkr (575) föranlett av ökade rörliga ersättningar och resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande i främst Kaktus vilket redovisas som personalkostnad i koncernresultaträkningen. Enligt koncernens redovisningsprinciper redovisas resultatandelar hänförliga till delägare som är verksamma i dotterbolag som personalkostnad i koncernens resultaträkning. Fasta personalkostnader minskade i jämförelse med föregående år.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 266 mkr (58) varav resultat från försäljning av Kaktus utgjorde 252 mkr. Periodens verkligt värdejusteringar på fondinnehav uppgick till -1 mkr (-15) och utdelningar från fondinnehav uppgick till 5 mkr (0).

Koncernens finansnetto uppgick till -155 mkr (-88) varav negativa valutakursdifferenser utgjorde -75 mkr (22). Finansiering till dotter- och intresseföretag tillhandahålls av Catella Holding AB i lokal valuta. Den svenska kronan stärktes under niomånadersperioden 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 30 mkr till -80 mkr (-110) drivet av lägre finansieringskostnader med anledning av försäljningen av Kaktus och lägre räntekostnader för Catella ABs obligationslån.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 111 mkr (-30) och periodens skattekostnad uppgick till 2 mkr (-1) vilket motsvarar en effektiv skatt om 2 procent. Den låga effektiva skatten beror främst på låg eller ingen skatt på realisationsresultat från Kaktus och CatWave transaktionerna.

Investment Management

Omsättning och resultat

Tredje kvartalet 2025

Intäkterna uppgick till 232 mkr (259) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 200 mkr (220).

Property Funds intäkter minskade med 27 mkr i jämförelse med föregående år, vilket huvudsakligen förklaras av lägre transaktionsbaserade intäkter, men även lägre fasta intäkter hänförligt till svagare

fondutveckling.

Inom Asset Management har intäkterna minskat med 3 mkr till följd av lägre transaktionsbaserade intäkter. Samtidigt har de fasta intäkterna ökat, men inte i tillräcklig omfattning för att kompensera för nedgången i de transaktionsbaserade intäkterna.

Rörelsekostnader för segmentet har minskat jämfört med motsvarande period

föregående år och rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 31 mkr, vilket till större del genererades av Property Funds.

Niomånadersperioden 2025

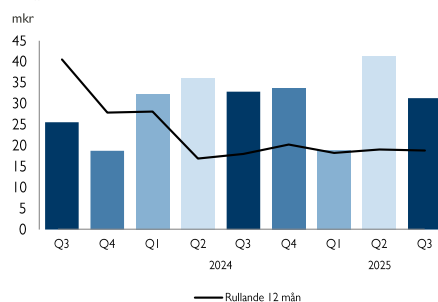
Totala intäkter uppgick till 721 mkr (761) och rörelseresultatet uppgick till 92 mkr (101). Det lägre resultatet är huvudsakligen hänförligt till lägre transaktionsbaserade avgifter inom Property Funds.

Mkr

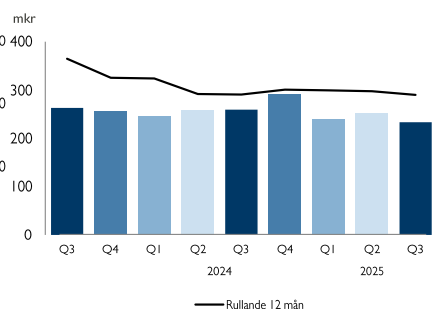
	3 mån		9 mån		12 mån	
	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Rullande 12 mån	2024 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Property Funds *	184	211	565	621	806	862
Asset Management *	68	71	218	208	295	285
Övrigt och Elimineringar*	-20	-24	-62	-69	-93	-99
Totala intäkter	232	259	721	761	1 009	1 048
Uppdragskostnader och provisioner	-32	-39	-98	-122	-134	-158
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	200	220	623	638	875	890
Rörelsekostnader	-170	-187	-531	-537	-752	-758
Resultatandel från intressebolag	2	1	2	1	6	5
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-3	-2	-3	-2
Rörelseresultat	31	33	92	101	126	135
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	14	13	13	13	12	13
Förvaltat kapital vid periodens slut, mdkr	160,0	151,4	160,0	151,4	154,2	155,1
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	4,7	0,3	11,2	-0,4	13,4	1,7
varav Property Funds	111,0	111,3	111,0	111,3	111,6	114,7
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	2,0	1,2	1,2	4,0	3,7	6,5
varav Property Asset Management	49,0	40,1	49,0	40,1	42,6	40,4
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	2,7	-0,9	10,1	-4,4	9,7	-4,8
Antal anställda, vid periodens slut	289	294	289	294	-	290

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

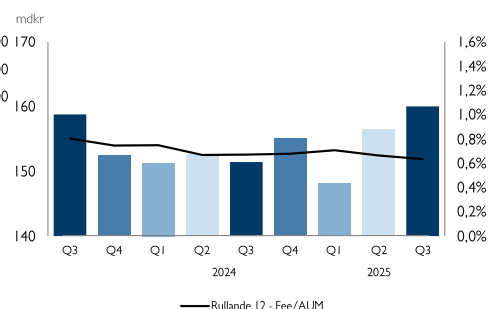
RÖRELSERESULTAT



TOTALA INTÄKTER



FÖRVALTAT KAPITAL



Investment Management

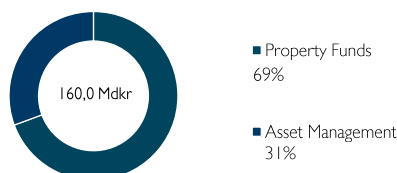
Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital (AUM) uppgick till

160,0 mdkr varav 111,0 mdkr inom Property Funds och 49,0 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 förvalt kapital

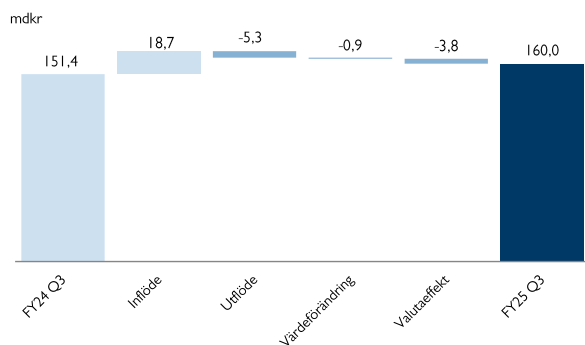
Förvalt kapital ökade under den senaste tolv månadersperioden från 151,4 mdkr till 160,0 mdkr vilket är en nettoförändring med 8,6 mdkr. Uppgången drevs av ett högre nettoinflöde, som mer än kompenenserade för periodens negativa värdeförändringar och negativa valutaeffekter, främst till följd av förändringar i EUR/SEK. Inflödet om 18,7 mdkr utgörs till större del av inflöden av nya förvaltningsmandat inom Asset Management, men även till Property Funds och dess fastighetsfonder. Utflödet

om 5,3 mdkr fördelar sig ungefär jämt mellan Property Funds och Asset Management. Utflödet inom Asset Management är främst hänförligt till avslutade mandat och försäljning av tillgångar i olika mandat i Finland och UK.

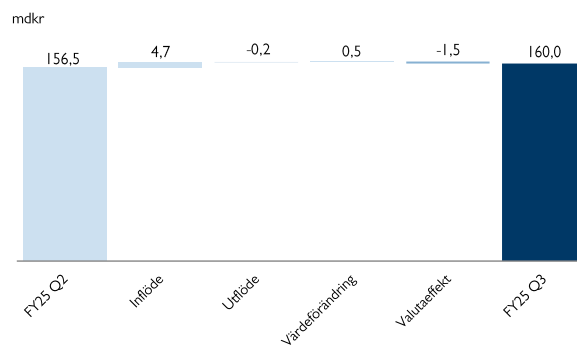
Förvalt kapital ökade med 3,5 mdkr under det tredje kvartalet jämfört med andra kvartalet, från 156,5 mdkr. Kvartalets inflöde om 4,7 mdkr drevs primärt av Asset Management Danmark, men även fastighetsfonden Catella European Residential III. Kvartalets utflöde uppgick till 0,2

mdkr. Valutakursförändringar främst i EUR/SEK minskade AUM med 1,5 mdkr i kvartalet. Inom Property Funds ökade förvalt kapital med 1,0 mdkr jämfört med föregående kvartal och minskade med 0,3 mdkr jämfört med tredje kvartalet föregående år. Inom Asset Management ökade förvalt kapital med 2,5 mdkr jämfört med föregående kvartal och med 8,9 mdkr jämfört med tredje kvartalet föregående år.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR



Principal Investments

Omsättning och resultat Tredje kvartalet 2025

Intäkterna uppgick till 78 mkr (41), vilket främst drivs av uppnådda kontraktsmässiga milstolpar i det pågående projektet Metz-Eurolog, men även positiva värdejusteringar av fondinvesteringar.

Rörelseresultatet för segmentet uppgick till 7 mkr (3), huvudsakligen påverkat av

positiva värdejusteringar i fondinvesteringar jämfört med motsvarande period föregående år som uppvisade negativa värdejusteringar.

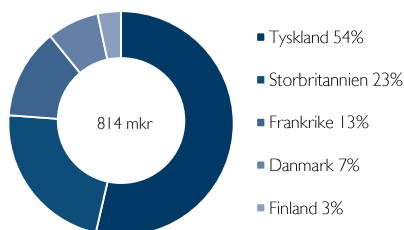
Principal Investments har per sista september investerat totalt 814 mkr i projekt inom bostäder, logistik, kontor samt detaljhandel över Europa, läs mer på sida 10.

Niomånadersperioden 2025

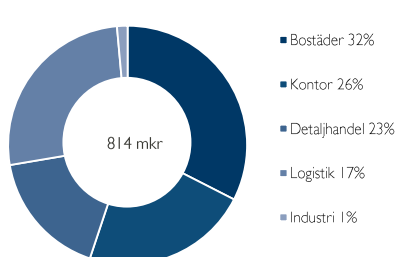
Totala intäkter uppgick till 486 mkr (254) och rörelseresultatet uppgick till 238 mkr (18). Rörelseresultatet är i huvudsak drivet av försäljningen av bostadsprojektet Kaktus som genererade 252 mkr i realisationsvinst hänförligt till Catellas aktieägare.

Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2025	2024	2025	2024	Rullande	2024
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	12 mån	jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Totala intäkter	78	41	486	254	1 077	845
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-58	-6	-166	-145	-669	-648
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	20	34	320	109	408	197
Rörelsekostnader	-13	-26	-65	-82	-109	-126
Resultatandel från intressebolag	0	-5	-6	-11	-40	-44
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	1	-11	1	-4	8
Rörelseresultat	7	3	238	18	255	34
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	9	8	49	7	24	4
Catellas investerat kapital	814	851	814	851	1 182	1 566
Antal anställda, vid periodens slut	25	27	25	27	-	22

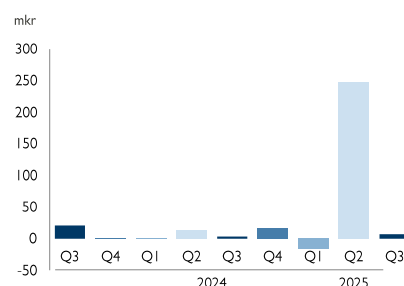
INVESTERAT KAPITAL PER LAND *



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 september 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 marginellt under tredje kvartalet och uppgick till 814 mkr vid periodens slut. Metz-Eurolog avyttrade ytterligare en färdigställd etapp i det pågående projektet till investeraren och tilläggsinvesteringar om 18 mkr gjordes i projekten KöTower och Vega.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr *
PROJEKT SOM KONSOLIDERAS SOM DOTTERFÖRETAG**							
Maltings	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	2026	88	238	87
Mander Centre	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	2027	63	97	97
Silbersteinstrasse	Tyskland	Bostäder	Q1 2026	2027	100	10	10
Summa Direct Investments						345	194
Metz-Eurolog****	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2026	100	97	93
Övriga Catella Logistic Europe	Frankrike	Logistik				12	12
Summa Catella Logistic Europe						109	105
Delsumma Dotterföretag						454	298
PROJEKT SOM REDOVISAS SOM INTRESSEFÖRETAG***							
Seestadt	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	885	151
Düssel-Terrassen	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	319	62
KöTower	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2028	23	1 104	213
Övriga fastighetsutvecklingsprojekt	Tyskland	Bostäder				0	0
Summa Catella Project Capital						2 308	427
Vega	Danmark	Bostäder	Q4 2024	2 028	20	211	41
Delsumma Intresseföretag						2 518	468
PROJEKT/INNEHAV SOM REDOVISAS SOM LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV							
Summa Co-Investments							48
Summa						2 972	814

* Avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån

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

*** Projektet redovisas 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 tredje kvartalet uppgick verkligt värdeförändringar till totalt 16 mkr varav 19 mkr avsåg Pamica. Inga nya transaktioner gjordes i innehaven under perioden. Se vidare not 4 och 5.

Mkr	2025 30-sep	2024 30-sep	2024 31-dec
Pamica	130	82	124
Catella Fastighetsfond Systematisk C	21	26	23
Catella APAM Strategic Equities Fund I	25	-	21
UK REIT Fund	-	28	4
UPEKA	107	113	110
Summa fondinnehav	283	249	281

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

Corporate Finance

Omsättning och resultat Tredje kvartalet 2025

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

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 4,3 mdkr (2,3). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet svarade Sverige

för 1,5 mdkr (0,9), Danmark 1,3 mdkr (0), Spanien 0,8 mdkr (0,6), Frankrike 0,5 mdkr (0,5) och Finland 0,3 mdkr (0,3). Corporate Finance intäkter uppgick till 83 mkr (89) och intäkter, justerat för uppdragskostnader, uppgick till 65 mkr (71) vilket är en minskning med 6 mkr.

Periodens rörelsekostnader låg i linje med motsvarande period föregående år, och rörelseresultatet för perioden uppgick till -14 mkr (-6).

Niomånadersperioden 2025

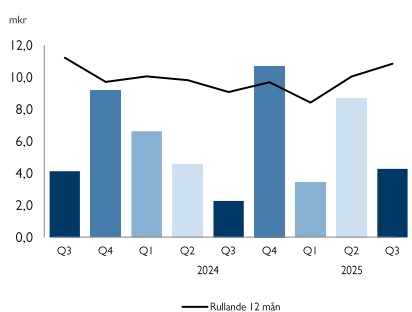
Totala intäkter uppgick till 276 (238) och rörelseresultatet uppgick till -41 (-48). Det förbättrade resultatet beror främst på ökad transaktionsaktivitet för Danmark och Frankrike jämfört med motsvarande period föregående år. Perioden inkluderar även omstruktureringsskostnader hänförligt till avgångsvederlag om 7 mkr.

Mkr

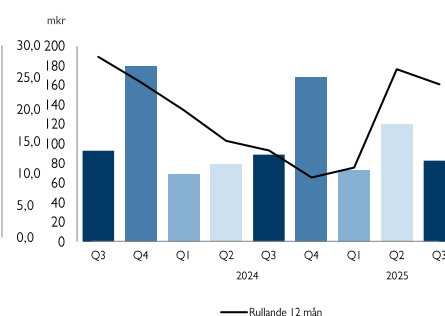
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	3 mån		9 mån		12 mån	
	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Rullande 12 mån	2024 jan-dec
Norden	25	18	107	88	130	111
Kontinentaleuropa	58	71	169	149	315	295
Totala intäkter	83	89	276	238	444	406
Uppdragskostnader och provisioner	-18	-18	-50	-34	-86	-69
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	65	71	226	204	359	337
Rörelsekostnader	-79	-78	-266	-252	-368	-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	-14	-6	-41	-48	-9	-17
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	-16	-7	-15	-20	-2	-4
Fastighetstransaktionsvolymen för perioden, mdkr	4,3	2,3	16,4	13,5	27,4	24,6
varav Norden	3,0	1,2	13,1	9,9	18,3	15,1
varav Kontinentaleuropa	1,3	1,0	3,3	3,7	9,1	9,5
Antal anställda, vid periodens slut	150	144	150	144	-	142

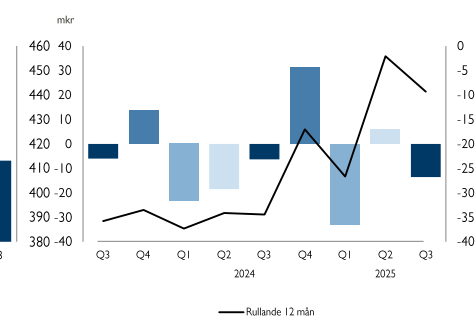
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Övrig finansiell information

Koncernens finansiella ställning Tredje kvartalet 2025

Nedan information avser koncernens formella räkningar.

Koncernens balansomslutning minskade med 162 mkr under tredje kvartalet och uppgick till 4 192 mkr per 30 september 2025. Likvida medel minskade med 90 mkr bland annat till följd av återköp av utestående obligationer för ett kontant vederlag om 103 mkr. Exploaterings- och projekt-fastigheter minskade med 60 mkr främst till följd av avyttring av ytterligare en färdigställd etapp i det pågående projektet Metz-Eurolog till investeraren.

Koncernens egna kapital minskade med 44 mkr och uppgick till 2 008 mkr per 30 september 2025. Förutom periodens resultat om -28 mkr och negativa omräkningsdifferenser om -16 mkr, påverkades eget kapital främst av realiserat resultat från försäljning av Visa aktier om 6 mkr och vilket redovisas i Övrigt totalresultat. Koncernens soliditet uppgick per balansdagen till 48 procent (47 procent per 30 juni 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 6,5 procent (8,2) under tredje 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.

I augusti 2025 lämnade Catella AB ett erbjudande om återköp av utestående obligationer upp till ett maximalt belopp om 600 mkr. Total volym som återköptes till eget förvar uppgick till 100 mkr varter utestående obligationers nominella belopp uppgår till 1 200 mkr.

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 september 2025.

Vidare har koncernens fastighetsutvecklingsbolag lån från kreditinstitut för pågående fastighetsprojekt. Per den 30 september 2025 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 130 mkr.

Koncernens kassaflöde Tredje kvartalet 2025

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 18 mkr (-168) där avvikelsen i jämförelse med föregående år huvudsakligen beror på positiva kassaflöden från fastighetsprojekt, främst från Metz-Eurolog. Under föregående år var kassaflöden från fastighetsprojekt negativa till följd av större investeringar i projekten Kötower, Polaxis och Metz-Eurolog.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 19 mkr (22) och inkluderar 22 mkr (33) från försäljning av Visa aktier.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -121 mkr (65) och inkluderar återköp av utestående obligationer för ett kontant vederlag om 103 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till -84 mkr (-81) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 590 mkr (869), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 1 119 mkr (205).

Niomånadersperioden 2025

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 007 mkr (-257) varav 952 mkr 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 -319 mkr (290) och inkluderar bland annat återköp av utestående obligationer om 103 mkr och återbetalning av lån från kreditinstitut om 49 mkr avseende projekt Vega. Under motsvarande period föregående år ökade koncernens upplåning till följd av Catella ABs emission av nya obligationer samt

upptagande av ny finansiering från kreditinstitut avseende projekten Polaxis och Kaktus.

Moderbolaget Tredje kvartalet 2025

Moderbolagets intäkter minskade med 2,1 mkr till 9,7 mkr (11,9) efter en reviderad bedömning av vilka koncerngemensamma kostnader som ska vidarefaktureras dotterbolagen som management services fees 2025. Konsolidering av koncernens IT-tjänster, support, processer och högre IT- och informationssäkerhet driver ökade externa kostnader. Periodens personalkostnader var däremot lägre än föregående år då resultatet 2024 belastades med kostnader för avgångsvederlag till tidigare vd och koncernchef. Rörelseresultatet uppgick till -15,4 mkr (-14,7).

Periodens finansnetto förbättrades med 5,7 mkr och uppgick till -26,2 mkr (-31,9) till följd av lägre räntekostnader på obligationslån.

Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 21 (20).

Niomånadersperioden 2025

Moderbolagets rörelseresultat uppgick till -48,1 mkr (-38,9) där försämringen i jämförelse med föregående år främst är drivet av ökade kostnader för konsolidering av Catellas IT-miljö.

Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 479 personer (486).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Makroekonomiska förhållanden såsom inflation och ränteläge påverkar transaktionsnivåer och förvaltad 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 rap-

porterna 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 bolagsstämman i Catella AB under 2024, för en total köpeskilling om 150 500 kronor. Teckningsoptionerna är överlätna 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 7 november 2025 kl. 07.00 CET.

Denna rapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 7 november 2025
Catella AB (publ)

Rikke Lykke
vd och koncernchef

Granskningsrapport

Till styrelsen i Catella AB (Publ)

Org. nr 556079-1419

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Catella AB (Publ) per den 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 7 november

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Nettoomsättning		378	379	1 425	1 227	2 206
Övriga rörelseintäkter		15	8	64	35	102
Totala intäkter		393	387	1 489	1 262	2 307
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-107	-62	-292	-293	-844
Övriga externa kostnader		-73	-79	-233	-236	-358
Personalkostnader		-190	-190	-610	-575	-801
Avskrivningar		-21	-20	-63	-60	-84
Övriga rörelsekostnader		5	-12	-8	-32	-61
Resultatandel från intresseföretag		1	-4	-4	-8	-37
Rörelseresultat		7	19	279	59	122
Ränteintäkter		10	16	30	52	64
Räntekostnader		-27	-55	-94	-161	-210
Övriga finansiella poster		-16	-11	-91	21	52
Finansiella poster - netto		-33	-50	-155	-88	-94
Resultat före skatt		-26	-31	124	-29	28
Skatt		-3	8	-2	1	-3
Periodens resultat		-28	-23	122	-29	24
Resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-28	-23	109	-29	30
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	13	1	-5
		-28	-23	122	-29	24
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr						
- före utspädning		-0,32	-0,26	1,23	-0,33	0,34
- efter utspädning		-0,32	-0,26	1,23	-0,33	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 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Periodens resultat	-28	-23	122	-29	24
Övrigt totalresultat					
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:					
Verkligt värdeförändringar i Visa preferensaktier	6	9	6	11	16
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Omräkningsdifferenser	-16	-0	-55	38	54
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-10	9	-49	48	70
Summa totalresultat för perioden	-39	-14	73	19	95
Totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-36	-14	64	17	97
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	0	9	2	-3
	-39	-14	73	19	95

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2025 30-sep	2024 30-sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		552	575	587
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		141	128	177
Materiella anläggningstillgångar		28	33	33
Innehav i intresseföretag		137	132	105
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		275	243	256
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 4, 5	463	467	494
Uppskjutna skattefordringar		65	39	48
Övriga långfristiga fordringar		53	58	57
		1 715	1 675	1 758
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		312	2 582	2 196
Fordringar hos intresseföretag		96	90	89
Kundfordringar och övriga fordringar		402	484	526
Kortfristiga placeringar	3, 4, 5	77	23	80
Likvida medel *		1 590	869	901
		2 478	4 047	3 791
Summa tillgångar		4 192	5 721	5 549
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		297	295	295
Reserver		54	100	121
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 449	1 348	1 404
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 976	1 920	1 997
Innehav utan bestämmande inflytande		32	47	42
Summa eget kapital		2 008	1 967	2 039
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		131	1 328	1 209
Obligationslån		1 191	592	1 288
Leasingskulder långfristiga		99	92	133
Övriga långfristiga skulder		153	169	156
Uppskjutna skatteskulder		16	22	20
		1 590	2 203	2 807
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		8	1	52
Obligationslån		0	941	0
Leasingskulder kortfristiga		52	43	52
Kontraktsskulder		0	4	0
Leverantörsskulder och övriga skulder		519	557	589
Skatteskulder		16	4	11
		594	1 551	704
Summa skulder		2 184	3 754	3 510
Summa eget kapital och skulder		4 192	5 721	5 549
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		92	105	105

Information avseende finansiell ställning per verksamhetsgren återfinns i not 2.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-26	-31	124	-29	28
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Avvecklingskostnader	1	-0	-0	-1	-1
Övriga finansiella poster	12	11	87	-21	-49
Avskrivningar	21	20	63	60	84
Nedskrivningar / återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	0	-2	-5	-1	43
Redovisade ränteutgifter från låneportföljer	-4	-5	-12	-14	-19
Resultat från andelar i intresseföretag	-1	4	4	8	37
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	-0	-2	18	1	4
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-16	10	-8	9	-59
Övriga omklassificeringar	3	0	-262	-	-
Betalda skatter	-10	-24	-36	-60	-62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-18	-19	-26	-49	6
Investeringar i fastighetsprojekt	-16	-141	-223	-625	-900
Försäljningar av fastighetsprojekt	92	16	1 196	423	992
Kassaflöde från fastighetsprojekt	76	-125	973	-202	92
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-12	1	102	64	116
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-28	-24	-42	-70	-98
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18	-168	1 007	-257	116
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-4	-4	-7	-9
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	-	1	1
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-4	-2	-14	-5	-17
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-2	0	-2	-	-
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	-0	0	4	6	6
Förvärv av finansiella tillgångar	-0	-8	-6	-13	-30
Försäljning av finansiella tillgångar	22	31	34	31	56
Kassaflöden från låneportföljer	4	5	12	14	19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	19	22	25	26	27
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Återköp av teckningsoptioner	-0	-3	-0	-5	-5
Likvid från utställda teckningsoptioner	0	0	1	5	5
Upptagna lån	0	667	0	1 008	1 753
Amortering av lån	-105	-581	-160	-589	-1 671
Amortering av leasingskuld	-15	-13	-44	-38	-52
Utdelning till moderföretagets aktieägare	0	0	-80	-80	-80
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-1	-6	-37	-11	-13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-121	65	-319	290	-64
Periodens kassaflöde	-84	-81	713	58	80
Likvida medel vid periodens början	1 680	951	901	796	796
Valutakursdifferens i likvida medel	-5	-1	-23	14	25
Likvida medel vid periodens slut	1 590	869	1 590	869	901

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare								
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde	Omräkningsreserv	Balanserade vinster 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 - september 2025:								
Periodens resultat					109	109	13	122
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-16	-51	22	-45	-4	-49
Periodens totalresultat			-16	-51	131	64	9	73
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-36	-36
Värdeförändring optionsskuld **					-5	-5		-5
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-1	-1	17	16
Utgående balans per 30 september 2025	177	297	-36	89	1 449	1 976	32	2 008

* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägare i dotterföretag inom alla koncernens verksamhetsgrenar.

** Avser värdeförändring av sälloptioner utställda till minoritetsägare i Catella Aquila Investment Management France SAS.

Under andra kvartalet 2025 antog 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 september 2025 fanns totalt 1 169 083 utestående teckningsoptioner.

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare								
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde	Omräkningsreserv	Balanserade vinster 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 - september 2024:								
Periodens resultat					-29	-29	1	-29
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-22	36	33	47	1	48
Periodens totalresultat			-22	36	3	17	2	19
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-7	-7
Värdeförändring optionsskuld **					-5	-5		-5
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	2	2
Utgående balans per 30 september 2024	177	295	-25	125	1 348	1 920	47	1 967

* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägare i dotterföretag inom alla koncernens verksamhetsgrenar.

** Avser värdeförändring av sälloptioner utställda till minoritetsägare i Catella Aquila Investment Management France SAS.

I april 2024 återköptes 2 450 000 teckningsoptioner av det äldre incitamentsprogrammet LTI 2020 från innehavare som fortfarande var anställda i Catella-koncernen för ett marknadsmissigt vederlag om totalt 2 445 100 kronor. Återköpta teckningsoptioner har, tillsammans med teckningsoptioner i eget förvar, makulerats. Vidare under juni förföll 175 000 teckningsoptioner av samma program. Per den 30 september 2024 fanns 150 000 utestående teckningsoptioner av program LTI 2020 vilka samtliga förföll utan nyttjande under juni 2025.

Vidare under andra kvartalet 2024 infördes ett nytt långsiktigt incitamentsprogram där 4 700 000 teckningsoptioner emitterades fördelat på fem olika serier. Av dessa överläts 1 526 670 teckningsoptioner av serie 2024/2027 och 2024/2028 till koncernledningen och andra nyckelpersoner inom koncernen för en total köpeskilling om 4 963 441 kronor. Under tredje kvartalet 2024 återköptes 814 920 teckningsoptioner från bolagets tidigare vd och ytterligare en person för en total köpeskilling om 2 760 186 kronor med anledning av att deras anställningar hos Catella upphörde. Per den 30 september 2024 fanns 3 988 250 teckningsoptioner av det nya incitamentsprogrammet i eget förvar.

Not 1. Resultaträkning per affärsområde

Mkr	Not	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncerneliminering		Koncernen	
		2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep
Nettomsättning		230	252	67	40	81	88	9	11	-10	-12	378	379
Övriga rörelseintäkter		2	7	11	0	1	1	1	4	-0	-5	15	8
Totala intäkter		232	259	78	41	83	89	10	16	-10	-17	393	387
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-32	-39	-58	-6	-18	-18	-0	-0	1	1	-107	-62
Övriga externa kostnader		-43	-54	-9	-4	-19	-24	-10	-9	9	11	-73	-79
Personalkostnader		-113	-116	-9	-7	-55	-47	-13	-21	0	1	-190	-190
Avskrivningar		-13	-14	-0	-0	-5	-5	-3	-1	0	0	-21	-20
Övriga rörelsekostnader		-1	-4	6	-15	0	-2	-0	4	0	5	5	-12
Resultatandel från intresseföretag		2	1	-0	-5	0	0	0	1	0	0	1	-4
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *		-0	-0	0	0	-0	0	0	0	0	0	-0	-0
Rörelseresultat		31	33	7	3	-14	-6	-18	-11	0	0	7	19
Ränteintäkter												10	16
Räntekostnader												-27	-55
Övriga finansiella poster												-16	-11
Finansiella poster - netto												-33	-50
Resultat före skatt												-26	-31
Skatt												-3	8
Periodens resultat												-28	-23
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare												-28	-23

Mkr	Not	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncerneliminering			Koncernen		
		2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Nettomsättning		699	747	1 031	474	251	781	273	234	401	33	35	47	-54	-41	-54	1 425	1 227	2 206
Övriga rörelseintäkter		22	14	18	12	3	64	3	3	5	32	29	30	-4	-14	-15	64	35	102
Totala intäkter		721	761	1 048	486	254	845	276	238	406	64	64	77	-58	-54	-69	1 489	1 262	2 307
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-98	-122	-158	-166	-145	-648	-50	-34	-69	-0	-0	-0	22	8	32	-292	-293	-844
Övriga externa kostnader		-143	-151	-219	-20	-19	-47	-67	-72	-99	-34	-28	-39	31	34	45	-233	-236	-358
Personalkostnader		-345	-337	-471	-32	-24	-33	-184	-165	-233	-49	-54	-70	1	4	6	-610	-575	-801
Avskrivningar		-40	-41	-55	-1	-1	-1	-14	-14	-19	-8	-4	-9	0	0	0	-63	-60	-84
Övriga rörelsekostnader		-3	-7	-13	-12	-38	-45	-1	-2	-3	5	2	-4	3	14	5	-8	-32	-61
Resultatandel från intresseföretag		2	1	5	-6	-11	-44	0	0	0	0	2	2	0	0	0	-4	-8	-37
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *		-3	-2	-2	-11	1	7	0	-0	0	0	0	0	13	1	-5	0	0	0
Rörelseresultat		92	101	135	238	18	34	-41	-48	-17	-23	-18	-43	12	6	14	279	59	122
Ränteintäkter																	30	52	64
Räntekostnader																	-94	-161	-210
Övriga finansiella poster																	-91	21	52
Finansiella poster - netto																	-155	-88	-94
Resultat före skatt																	124	-29	28
Skatt																	-2	1	-3
Periodens resultat																	122	-29	25
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare																	109	-29	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

Mkr	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncernen		
	2025 30-sep	2024 30-sep	2024 31 dec	2025 30-sep	2024 30-sep	2024 31 dec	2025 30-sep	2024 30-sep	2024 31 dec	2025 30-sep	2024 30-sep	2024 31 dec	2025 30-sep	2024 30-sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR															
Anläggningstillgångar															
Immateriella tillgångar	413	456	459	0	-0	0	64	65	66	75	54	63	552	575	587
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	51	70	70	2	1	2	43	29	57	46	27	49	141	128	177
Materiella anläggningstillgångar	23	27	27	0	1	1	3	4	4	2	2	2	28	33	33
Innehav i intresseföretag	31	25	29	107	104	73	0	0	0	0	2	3	137	132	105
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0	275	243	256	0	0	0	0	0	0	275	243	256
Andra långfristiga värdepappersinnehav	30	33	34	421	356	432	0	0	0	11	77	29	463	467	494
Uppskjutna skattefordringar	21	1	8	12	14	17	31	25	24	1	0	0	65	39	48
Övriga långfristiga fordringar	18	28	27	35	30	30	6	11	10	-6	-10	-10	53	58	57
	586	639	652	852	749	811	148	133	160	129	153	136	1 715	1 674	1 758
Omsättningstillgångar															
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	331	2 724	2 311	0	0	0	-19	-142	-115	312	2 582	2 196
Kontraktstillgångar	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	-6	0	0	-0	0
Fordringar hos intresseföretag	3	2	0	97	88	92	0	0	0	-4	0	-4	96	90	89
Kundfordringar och övriga fordringar	284	385	435	168	197	121	141	172	230	-191	-270	-261	402	484	526
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77	23	80	77	23	80
Likvida medel	380	423	437	89	160	77	40	38	60	1 082	247	327	1 590	869	901
	667	810	872	685	3 175	2 601	181	210	290	945	-149	27	2 478	4 047	3 791
Summa tillgångar	1 254	1 449	1 524	1 537	3 924	3 412	329	344	450	1 073	4	163	4 192	5 721	5 549
EGET KAPITAL OCH SKULDER															
Eget kapital															
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	95	274	302	402	254	312	34	-27	-96	1 446	1 419	1 479	1 976	1 920	1 997
Innehav utan bestämmande inflytande	30	44	42	-5	5	0	7	9	10	0	-11	-10	32	47	42
Summa eget kapital	125	318	344	397	258	312	41	-18	-86	1 446	1 409	1 469	2 008	1 967	2 039
Skulder															
Långfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	1	2	1	130	1 310	1 194	0	17	14	0	0	0	131	1 328	1 209
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 191	592	1 288	1 191	592	1 288
Leasingskulder långfristiga	33	49	48	1	0	1	28	18	39	38	25	46	99	92	133
Övriga långfristiga skulder	778	813	787	131	133	136	0	0	0	-757	-778	-767	153	169	156
Uppskjutna skatteskulder	6	11	9	0	0	0	0	0	0	10	10	10	16	22	20
	818	875	846	262	1 443	1 330	28	35	54	482	-150	577	1 590	2 203	2 807
Kortfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	1	1	1	0	0	51	7	1	1	0	0	0	8	1	52
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	941	0	0	941	0
Leasingskulder kortfristiga	22	25	26	1	1	1	18	13	20	11	5	5	52	43	52
Kontraktsskulder	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Leverantörsskulder och övriga skulder	277	227	300	876	2 217	1 718	230	313	459	-865	-2 201	-1 889	519	557	588
Skatteskulder	11	3	7	0	0	0	5	0	3	0	0	0	16	4	11
	311	256	334	878	2 222	1 770	260	327	482	-854	-1 254	-1 883	594	1 551	703
Summa skulder	1 128	1 132	1 180	1 140	3 666	3 100	288	361	536	-372	-1 405	-1 306	2 184	3 754	3 510
Summa eget kapital och skulder	1 254	1 449	1 524	1 537	3 924	3 412	329	344	450	1 073	4	163	4 192	5 721	5 549

Not 3. Sammandrag av Catellas låneportfölj

Låneportföljerna består av värdepapperiserade 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 odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonterings- ränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	55,3	71,7%	55,0	71,6%	2,6%	0,25
Lusitano 5	Portugal	21,8	28,3%	21,8	28,4%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		77,1	100,0%	76,8	100,0%	1,9%	0,3
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				76,8			

* 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 5,0 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 fjärde 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 2,0 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
Q3	2025	0,3	3,6		0,0	3,9
Summa		32,4	83,5		267,0	382,9

Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	2025 30-sep	2024 30-sep	2024 31-dec
Visa preferensaktier serie C	11	23	29
Låneportföljer	77	77	80
Verksamhetsrelaterade investeringar **	451	389	466
Andra värdepapper	0	0	0
Summa *	539	490	574

* varav kortfristiga placeringar om 77 mkr och långfristiga placeringar om 463 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 september 2025, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Innehav i preferensaktier		11		11
Låneportföljer			77	77
Övriga skuldinstrument			134	134
Fondplaceringar	54	2	107	162
Onoterade aktier			155	155
Summa tillgångar	54	13	473	539
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 niomånadersperioden 2025

Per 1 januari	486
Anskaffningar	1
Avyttringar	0
Omvärdering via resultaträkningen	0
Omräkningsdifferenser	-14
Per 30 september	473

Förändringsanalys av finansiella skulder enligt nivå 3 under niomånadersperioden 2025

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

Not 6. Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Mkr	2025 30-sep	2024 30-sep	2024 31 dec
Fastighetspant	-	1 050	1 067
Likvida medel	92	105	105
Övriga ställda säkerheter	0	0	0
	92	1 156	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 spärade medel för andra ändamål.

Eventualförpliktelser

Mkr	2025 30-sep	2024 30-sep	2024 31 dec
Övriga eventualförpliktelser	94	509	274
	94	509	274

Övriga eventualförpliktelser avser borgensåtaganden som ingåtts dels som säkerhet för lånefaciliteter, dels som säkerhet för fullgöranden enligt utvecklingsavtal. Öv-

riga eventualförpliktelser avser även garantiförpliktelser som rörelsedrivande dotterföretag lämnat för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Av koncernens totala eventualförpliktelser avser 93 mkr Principal Investments.

Åtaganden

Mkr	2025 30-sep	2024 30-sep	2024 31 dec
Investeringsåtaganden	140	0	0
Övriga åtaganden	0	0	0
	140	0	0

Investeringsåtaganden avser fem pågående projekt eller innehav inom Principal Investments.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Nettoomsättning	9,2	11,3	32,1	34,6	46,5
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,6	2,0	1,5	4,0
Totala intäkter	9,7	11,9	34,1	36,1	50,5
Övriga externa kostnader	-12,0	-8,5	-39,7	-28,5	-40,5
Personalkostnader	-11,8	-17,8	-40,8	-45,4	-60,7
Avskrivningar	-1,2	-0,1	-1,5	-0,5	-4,0
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-0,3	-0,2	-0,8	-1,1
Rörelseresultat	-15,4	-14,7	-48,1	-38,9	-55,8
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	4,0	6,1	256,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,1	0,0	0,2	0,0	0,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-26,3	-31,9	-71,7	-88,7	-120,3
Finansiella poster	-26,2	-31,9	-67,5	-82,6	136,0
Resultat före skatt	-41,6	-46,5	-115,6	-121,5	80,2
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-41,6	-46,5	-115,6	-121,5	80,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2025 30-sep	2024 30-sep	2024 31 dec
Immateriella tillgångar	25,0	4,4	12,5
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,9	1,8
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 358,2	1 358,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	16,8	384,6	346,6
Övriga kortfristiga fordringar	15,6	13,9	13,1
Likvida medel	0,1	0,1	0,2
Summa tillgångar	1 417,2	1 763,0	1 732,4
Bundet eget kapital	176,7	176,7	176,7
Fritt eget kapital	24,2	17,7	219,3
Långfristiga obligationslån	1 190,6	592,1	1 288,3
Kortfristiga obligationslån	0,0	941,1	0,0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,0	0,8	0,2
Övriga kortfristiga skulder	25,7	34,6	47,9
Summa eget kapital och skulder	1 417,2	1 763,0	1 732,4

Catella AB har ingått borgensåtaganden dels som säkerhet för fullgörande enligt utvecklingsavtal dels som säkerhet för lånefacilitet, båda avseende tyska projektbolaget KöTower, för ett totalt belopp om 78 mkr. Per den 31 december 2024 uppgick moderbolagets samlade eventalförpliktelser till 243 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-

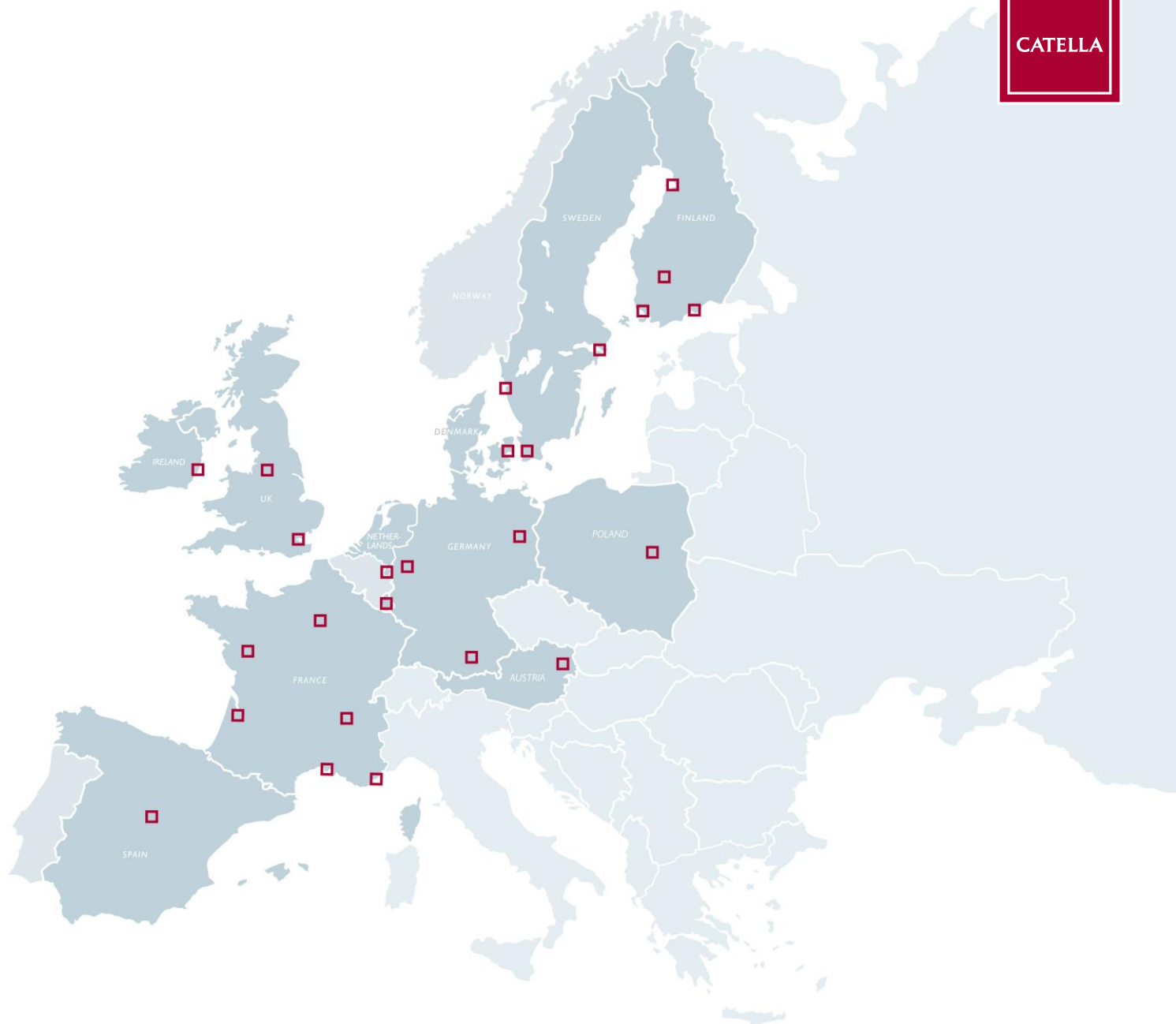
veckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter underlättar 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.
Rörelsemarginal	Måttet åskådliggör hur stor del av koncernens rörelseresultat som är hänförlig till moderföretagets aktieägare.
IRR	Måttet åskådliggör lönsamheten i underliggande rörelse hänförlig till moderföretagets aktieägare.
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	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	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	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	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets utdelning över tid.



Finansiell kalender

Bokslutskommuniké okt-dec 2025
Årsstämma
Delårsrapport jan-mar 2026
Delårsrapport apr-jun 2026
Delårsrapport jul-sep 2026
Bokslutskommuniké okt-dec 2026

17 februari 2026
12 maj 2026
8 maj 2026
20 augusti 2026
5 november 2026
11 februari 2027

För ytterligare information

Michel Fischier, CFO
Tel. 08-463 33 10

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