Bokslutskommuniké januari – december 2025

En stark avslutning på året som summerar en framgångsrik omställning

Under 2025 uppvisade Catella ett positivt momentum och avslutade ett år av omställning med ett robust fjärde kvartal justerat för jämförelsestörande poster. Det fjärde kvartalet summerar ett starkt helår och bekräftar framsteg i arbetet att bygga en mer fokuserad och effektiv koncern. Den tydliga inriktningen mot lönsam tillväxt gör Catella väl positionerat för att tillvarata de möjligheter som uppstår i takt med att marknadsförutsättningarna förbättras. Avyttringen av Kaktus Towers var en betydande händelse under året och tydliggjorde bolagets starka genomförandeförmåga.

Rikke Lykke, VD och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Nettoomsättningen i kvartalet uppgick till 465 mkr (979 mkr)
- Rörelseresultatet uppgick till 11 mkr (63 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 11 mkr (69 mkr)
- Jämförelsestörande poster relaterade till nedskrivning av projektutveckling, försäljning av Valuation i Frankrike samt omstrukturering uppgick till 107 mkr (13)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -61 mkr (59 mkr)
- Resultat per aktie före och efter utspädning -0,69 kr (0,67 kr)

Förvaltat kapital

- Förvaltat kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 155 mdkr vilket är en minskning med 5 mdkr jämfört med tredje kvartalet 2025. I Euro uppgick förvaltat kapital till 14.4 mdeur vilket är en minskning med 0.1 mdeur jämfört med tredje kvartalet 2025

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym ökade med 21 mkr till 835 mkr jämfört med föregående kvartal

Utveckling under året

Finansiellt resultat

- Nettoomsättningen uppgick till 1 890 mkr (2 206 mkr)
- Rörelseresultatet uppgick till 291 mkr (122 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 277 mkr (128 mkr)
- Jämförelsestörande poster relaterade till nedskrivning av projektutveckling, försäljning av Valuation i Frankrike samt omstrukturering uppgick till 117 mkr (28 mkr)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 48 mkr (30 mkr)
- Resultat per aktie före och efter utspädning 0,54 kr (0,34 kr)
- Föreslagen utdelning per aktie för räkenskapsåret 0.90 kr (0,90 kr)

Förvaltat kapital

- Förvaltat kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 155 mdkr vilket är oförändrat sedan föregående år. I Euro uppgick förvaltat kapital till 14.4 mdeur vilket är en ökning med 0.8 mdeur sedan föregående år

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym minskade med 730 mkr till 835 mkr från slutet av föregående år

Totala intäkter	Rörelseresultat	Förvaltat kapital	Investerat kapital
2 071 mkr	291 mkr	155 mdkr	835 mkr
Senaste 12 månaderna	Senaste 12 månaderna	Slutet av perioden	Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

Efter en tillfällig avmattning av fastighetstransaktioner under det tredje kvartalet ökade aktiviteten åter under det fjärde kvartalet. Sammantaget präglades helåret 2025 av en stabil men långsam återhämtning på den europeiska fastighetsmarknaden. Denna positiva utveckling har möjliggjorts av fortsatt gynnsamma tillväxtförutsättningar, givet en stabilisering av långfristiga räntor på lägre nivåer. Därtill fortsätter inflationen att hållas under kontroll, såväl i euroområdet som på den bredare europeiska marknaden, vilket ger ytterligare stöd i ett läge präglat av fortsatt global osäkerhet. Mot denna bakgrund har vi fokuserat på att framtidssäkra Catella inför en marknad som bedöms erbjuda flera attraktiva investeringsmöjligheter. Vår finansiella styrka ger oss goda förutsättningar att både minska våra skulder och samtidigt bibehålla flexibiliteten att agera när möjligheter uppstår.

En viktig milstolpe i detta arbete var den framgångsrika avyttringen av projektet Kaktus Towers i Köpenhamn under det andra kvartalet, som bidrog positivt till resultatet och markerade ett strategiskt skifte för koncernen. Som framgick av rapporten för det tredje kvartalet kommer Catella-koncernen inte längre att i egen regi äga eller utveckla fastighetstillgångar. I linje med detta kommer affärsområdet Principal Investments successivt att vara integrerat i kärnverksamheten efter årsskiftet 2025. Framöver är strategin att fokusera på lönsamma fastighetsinvesteringar i samarbete med externa parter, främst genom fonder eller saminvesteringar där Catella-koncernen innehar en minoritetsandel, i syfte att öka återkommande förvaltningsavgifter.

Som ett ytterligare led i arbetet med att förtydliga vårt strategiska fokus genomförde vi under det fjärde kvartalet avyttringen av Catella Valuation Advisory Frankrike till Newmark Group Inc. Transaktionen innebär att tjänsteutbudet inom rådgivningsverksamheten tydligare renodlas, samtidigt som den starka lokala kompetensen inom affärsområdet Corporate Finance bevaras. Därutöver är sammanslagningen av front office-funktionerna i våra två tyska fondförvaltningsbolag till Catella Investment Management GmbH (CIM), med verkan från början av 2025, ett tydligt exempel på strategin att realisera synergier inom såväl kostnadseffektivitet som kapitalanskaffning.

Under hösten har vi intensifierat arbetet med att anpassa centrala funktioner till koncernens organisationsstruktur, särskilt mot bakgrund av att huvuddelen av verksamheten bedrivs utanför Sverige. Som en del av detta arbete har vi utsett två koncernövergripande ledande befattningar. Rekryteringen av Dominik Röhrich som Head of Investment Management, med tillträde den 1 mars 2026, markerar ett viktigt steg i vårt fortsatta arbete med att utveckla Catella till en ledande investeringsplattform med fokus på värdeskapande för investerare i hela Europa. Samt Daniel Gorosch till Head of Corporate Finance Europe, som ska stödja våra ambitioner om paneuropeisk expansion och återspeglar vår tilltro till de betydande möjligheter som finns inom detta affärsområde.

Med genomförandet av dessa strategiska förändringar, vars fulla effekter väntas realiseras under 2026, kan vi se tillbaka på ett framgångsrikt år för Catella. Samtidigt befinner sig den europeiska fastighetsmarknaden på väg mot återhämtning, med flera attraktiva investeringsmöjligheter. Vi ser en ökad marknadsaktivitet driven av de stabiliserande faktorer som tidigare beskrivits, samt en fortsatt trend där investerare minskar sin exponering i andra regioner och allokerar om kapital till Europa.

Under det fjärde kvartalet redovisade vi ett rörelseresultat om 11 miljoner kronor (69). Den främsta anledningen till det lägre resultatet var en nedskrivning av utvecklingsprojektet KöTower uppgående till 151 miljoner kronor. Nedskrivningen gjordes som följd av en uppdaterad värdering av projektets försäljningsvärde. Samtidigt påverkade försäljningen av värderingsverksamheten i Frankrike positivt med 51 miljoner kronor. Exkluderat jämförelsestörande poster, uppgick kvartalets resultat till 118 miljoner kronor (82), drivet av stabila eller ökade intäkter inom samtliga affärsområden. Utvecklingen under året visar att vårt pågående arbete med att stärka effektiviteten och minska kostnaderna ger resultat, samtidigt som fokus ligger på värdeskapande för samtliga intressenter. För helåret uppgick rörelseresultatet till 277 miljoner kronor (128) eller 394 miljoner kronor exklusive jämförelsestörande poster (156).

Under det fjärde kvartalet var förvaltat kapital (AUM) fortsatt stabilt, exklusive valutaeffekter. För helåret ökade AUM från 155,1 miljarder kronor till 155,3 miljarder kronor, trots motvind från valutaeffekter till följd av en stärkt svensk krona under perioden. Exklusive valutaeffekter ökade AUM (AUM) med 6% till 165 miljarder kronor.

Rörelseresultatet för affärsområdet uppgick till 46 miljoner kronor, jämfört med 34 miljoner kronor under motsvarande kvartal föregående år. För helåret uppgick rörelseresultatet för affärsområdet till 138 miljoner kronor (135).

Stark utveckling på transaktionsmarknaden
Transaktionsmarknaden uppvisade en tydlig styrka under det fjärde kvartalet, vilket talar för att den måttliga nedgång som noterades under det tredje kvartalet var en tillfällig avvikelse i en i övrigt stabil långsiktig återhämtning.
Denna positiva utveckling bidrog till ett förbättrat resultat inom affärsområdet Corporate Finance, där rörelseresultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 88 miljoner kronor, jämfört med 31 miljoner kronor under motsvarande period 2024. För helåret uppgick rörelseresultatet för affärsområdet till 47 miljoner kronor (-17). Exklusive effekten om 51 miljoner kronor från försäljningen av Catella Valuation, omstruktureringskostnader samt föregående års positiva återföring av bonusreserver om 20 miljoner kronor uppgick den underliggande resultatförbättringen till 15 miljoner kronor.

Slutförande av pågående projekt
Som tidigare kommunicerats integrerades affärsområdet Principal Investments i koncernens övergripande organisationsstruktur per den 1 januari 2026, vilket innebär att detta är den sista rapporteringsperioden för affärsområdet.
Under det fjärde kvartalet fokuserade arbetet på att slutföra projekt avsedda för avyttring samt att utvärdera strategiska investeringar i linje med fastställda mål. I och med att fastighetsmarknaden nu har stabiliserats har vi skapat en tillförlitlig grund för att ta tillvara nya, attraktiva möjligheter till saminvesteringar. Strategin är helt i linje med våra övergripande mål och vilar på en stark kapitalbas. Genom att utnyttja vår starka balansräkning är vår ambition att möjliggöra affärsexpansion med bibehållet fokus på kvalitet och riskkontroll.

Framtidsutsikter och utdelning
Inför 2026 är vi fortsatt positiva till möjligheterna till tillväxt. Vi förväntar oss en fortsatt, gradvis ökning av aktiviteten på transaktionsmarknaden, vilket bedöms gynna samtliga delar av verksamheten. I kombination med vår strategiska ambition att verka som en ledande paneuropeisk aktör inom våra kärnområden stärker detta en positiv syn på framtida möjligheter. Vidare ger vår starka finansiella ställning och robusta balansräkning oss ett fördelaktigt utgångsläge att ta tillvara rätt möjligheter för Catella-koncernen.
Styrelsen har föreslagit en utdelning om 0,90 kronor per aktie, som justerat för jämförelsestörande poster, är i linje med bolagets utdelningspolicy att över tid dela ut 50 procent av nettovinsten till aktieägarna. Vår finansiella ställning är fortsatt stark efter den föreslagna utdelningen, vilket ger goda förutsättningar för nya värdeskapande investeringar allteftersom de uppstår.

Hela Catella-koncernen vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare, aktieägare, samarbetspartners och kunder för deras insatser och engagemang under året.

Catella presenterar delårsrapporten samt svarar på frågor, idag klockan 10.00.
För att delta i konferensen, vänligen se:
https://financialhearings.com/event/51910

Rikke Lykke, VD och koncernchef
Stockholm, 2026-02-17

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

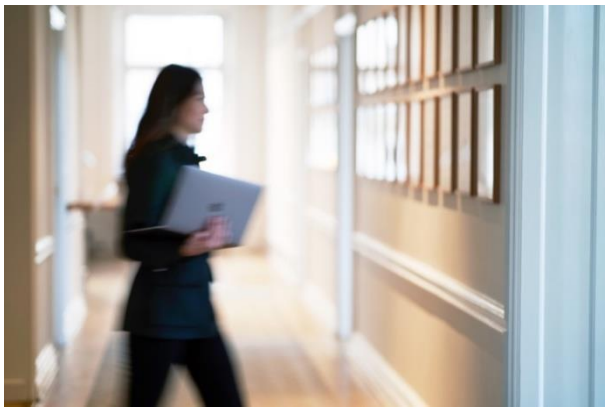
Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar och finns på 10 geografiska marknader i Europa. Catella erbjuder institutionella och andra professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning i reglerade och ofta hållbarhetsfokuserade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster 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 8-9.

Principal Investments

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

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 10-11.



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 12.

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.

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen	
Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Nettoomsättning	282	284	-2	530	194	167	-9	-1	465	979
Övriga rörelseintäkter	3	4	61	61	52	2	1	-1	117	66
Totala intäkter	285	288	59	591	246	169	-8	-2	582	1 045
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-40	-36	-4	-503	-42	-36	0	24	-85	-550
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	245	252	55	88	204	133	-7	22	497	495
Övriga externa kostnader	-62	-67	-10	-18	-27	-27	4	-10	-96	-123
Personalkostnader	-122	-134	-3	-9	-81	-68	-18	-15	-225	-226
Avskrivningar	-15	-14	-0	-0	-6	-5	-3	-5	-25	-24
Övriga rörelsekostnader	-2	-6	-11	-17	-1	-1	-0	-5	-15	-29
Resultatandel från intresseföretag	3	3	-128	-34	0	0	-0	1	-125	-30
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-0	-0	-0	7	0	0	-0	0	-1	6
Rörelseresultat	46	34	-98	17	88	31	-25	-12	11	69
Ränteintäkter									10	12
Räntekostnader									-26	-49
Övriga finansiella poster									-28	31
Finansiella poster - netto									-43	-6
Resultat före skatt									-33	63
Skatt									-28	-4
Periodens resultat *									-61	59

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

Koncernens omsättning och resultat

Fjärde kvartalet 2025

Koncernens nettoomsättning uppgick till 465 mkr (979) där förändringen i jämförelse med föregående år främst är hänförlig till Principal Investment vars försäljning av projekt Polaxis och succesiv vinstavräkning av projekt Metz-Eurolog genererade intäkter om 504 mkr under fjärde kvartalet 2024. Under innevarande period såldes eller vinstavräknandes inga projekt. Investment Managements nettoomsättning var i linje med föregående år. Fasta förvaltningsarvoden var något lägre drivet av valutakursförändringar vilket kompenserades av prestationsbaserade intäkter inom Catella Aquila Investment Management. Corporate Finance redovisade ett starkt kvartal och nettoomsättningen ökade med 27 mkr till 194 mkr (167). Flertalet enheter inom affärsområdet ökade sin omsättning.

I november såldes franska dotterbolaget Catella Valuation Advisors vilket genererade en vinst om 51 mkr till Catellas aktieägare och vilken redovisas bland Övriga rörelseintäkter. I Övriga rörelseintäkter ingår även positiva verkligt värdejusteringar på fondinnehav och skuldinstrument om totalt 58 mkr (61).

Vidare under perioden gjordes en nedskrivning av markinvesteringen i tyska fastighetsutvecklingsprojektet KöTower om totalt -151 mkr (-30) varav -125 mkr redovisas som Resultatandel från intresseföretag och -26 mkr utgör nedskrivning av lånefordringar på KöTower och vilken redovisas bland Övriga rörelsekostnader. I Övriga rörelsekostnader ingår även en positiv resultateffekt om 22 mkr avseende återföring av tidigare gjord nedskrivning om -35 mkr avseende fastigheten The Maltings.

Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader minskade väsentligen i jämförelse med föregående år. Förändringen är hänförlig till produktionskostnader för de under jämförelseperioden avyttrade projekten Polaxis och Metz-Eurolog.

Kommentarer kring utvecklingen inom respektive affärsområde finns på sida 8-12.

Koncernens finansnetto uppgick till -43 mkr (-6) där försämringen i jämförelse med föregående år beror på negativa valutakursdifferenser om -26 mkr (31). Lägre räntekostnader är hänförligt till såväl Catella ABs obligationslån som upplåning från kreditinstitut. Catella ABs upplåningsvolym (1,2 mdkr) var lägre än under motsvarande period föregående år (1,5 mdkr) då obligationen refinansierades. Därutöver var den effektiva räntan lägre och uppgick till 6,4% (7,9). Lägre räntekostnader beror även på återbetalning av lån från kreditinstitut i samband med försäljningen av projekt Kaktus i maj 2025.

Periodens resultat uppgick till -61 mkr (59) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,69 kr (0,67) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Viktiga händelser under kvartalet

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

Catella avyttrade i november dotterbolaget Catella Valuation Advisors SAS till Newmark Group Inc. Transaktionen genererade en realisationsvinst om 51 mkr efter försäljningsomkostnader till Catellas aktieägare.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

Catella Group har utsett Gustav Jansson till ny Chief Financial Officer med tillträde den 1 april 2026. Gustaf Jansson efterträder Michel Fischier som har beslutat att lämna sin roll efter nästan fem år i bolaget. Michel Fischier kvarstår i sin roll fram till den 1 maj.

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen	
Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	981	1 031	472	781	466	401	-30	-7	1 890	2 206
Övriga rörelseintäkter	25	18	73	64	56	5	28	15	181	102
Totala intäkter	1 006	1 048	545	845	522	406	-2	8	2 071	2 307
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-138	-158	-170	-648	-92	-69	22	32	-378	-844
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	869	890	375	197	429	337	20	40	1 693	1 464
Övriga externa kostnader	-205	-219	-30	-37	-94	-99	1	-4	-329	-358
Personalkostnader	-467	-471	-35	-33	-266	-233	-66	-64	-834	-801
Avskrivningar	-55	-55	-1	-1	-20	-19	-12	-9	-89	-84
Övriga rörelsekostnader	-6	-13	-24	-55	-2	-3	8	11	-23	-61
Resultatandel från intresseföretag	6	5	-134	-44	0	0	-0	2	-128	-37
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-3	-2	-11	8	0	0	0	0	-14	5
Rörelseresultat	138	135	140	34	47	-17	-49	-25	277	128
Ränteintäkter									40	64
Räntekostnader									-120	-210
Övriga finansiella poster									-118	52
Finansiella poster - netto									-198	-94
Resultat före skatt									78	33
Skatt									-30	-3
Periodens resultat *									48	30

Koncernens omsättning och resultat

Helår 2025

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 890 mkr (2 206) varav Principal Investments försäljningsintäkter från Kaktus och intäkter från projekt Metz-Eurolog uppgick till 281 mkr respektive 120 mkr. Under föregående år genererade logistikprojekten Polaxis, Barcelona och Metz-Eurolog försäljningsintäkter om totalt 635 mkr. Investment Managements nettoomsättning 2025 minskade drivet av lägre förvaltningsavgifter inom Property Funds till följd av lägre NAV i förvaltade fonder samt lägre transaktionsbaserade intäkter. Corporate Finance utvecklades positivt under året, nettoomsättning ökade med 65 mkr till 466 mkr varav 17 mkr avsåg Catella Property Danmarks koncerninterna transaktionsarvode från försäljningen av Kaktus.

Övriga rörelseintäkter inkluderar resultat från försäljningen av Catella Valuation Advisors om 51 mkr, resultat från andra och sista delförsäljningen av innehavet i intresseföretaget CatWave AB om 30 mkr (18) och 8 mkr hänförligt till omvärdering av en finansiell skuld avseende villkorad köpeskilling för förvärvade aktier i Catella Aquila. I Övriga rörelseintäkter ingår även positiva verkligt värdejusteringar på fond- och aktieinnehav samt skuldinstrument om totalt 64 mkr (52).

Personalkostnader ökade med 34 mkr under året och uppgick till 834 mkr (801) 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. Ökningen av rörliga personalkostnader i jämförelse med föregående år beror även på en återläggning av en för hög bonusreservering som hade en positiv resultateffekt om 21 mkr i jämförelseperioden. Fasta personalkostnader liksom kostnader för avslutade anställningar minskade i jämförelse med föregående år.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 277 mkr (128) varav resultat från försäljning av Kaktus utgjorde 242 mkr. Rörelseresultatet belastas med kostnader för nedskrivning av markinvesteringen i projekt KöTower om totalt -151 mkr (-30) varav -125 mkr redovisas som Resultatandel från intresseföretag och -26 mkr utgör nedskrivning av lånefordringar på KöTower och vilken redovisas bland Övriga rörelsekostnader.

Koncernens finansnetto uppgick till -198 mkr (-94) varav negativa valutakurseffekter utgjorde -101 mkr (53). Finansiering till dotter- och intresseföretag tillhandahålls av Catella Holding AB i lokal valuta. Den

svenska kronan stärktes under året 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 valutakurseffekter förbättrades koncernens finansnetto med 50 mkr till -97 mkr (-147) drivet av lägre finansieringskostnader med anledning av försäljningen av Kaktus och lägre räntekostnader för Catella ABs obligationslån.

Koncernens resultat före skatt uppgick 78 mkr (33) och periodens skattekostnad uppgick till 30 mkr (3) vilket motsvarar en effektiv skatt om 33 procent (12).

Investment Management

Omsättning och resultat

Fjärde kvartalet 2025

Intäkterna uppgick till 285 mkr (288) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 245 mkr (252).

Property Funds intäkter minskade med 18 mkr i jämförelse med föregående år. Nedgången förklaras huvudsakligen av lägre transaktionsbaserade intäkter, samtidigt som fasta intäkter utvecklades svagare till följd av negativa valutaeffekter.

Inom Asset Management har intäkterna ökat med 6 mkr huvudsakligen till följd av prestationsbaserade intäkter inom franska Catella Aquila Investment Management.

Rörelsekostnader för segmentet har minskat jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av lägre personal- och konsultkostnader, samt att jämförelseperioden belastades av avgångsvederlag i samband med omstrukturering. Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 46 mkr.

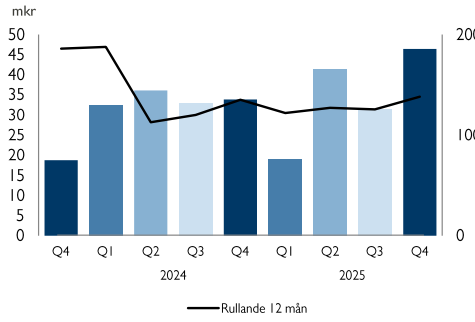
Helår 2025

Totala intäkter uppgick till 1 006 mkr (1 048) och är huvudsakligen drivet av lägre transaktionsbaserade intäkter. Rörelseresultatet uppgick till 138 mkr (135), vilket är en ökning mot föregående år, drivet av lägre rörelsekostnader

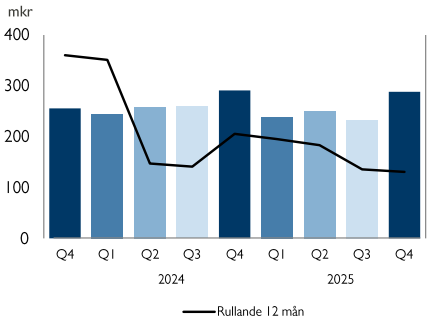
Mkr	3 mån		12 mån	
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Property Funds *	223	241	788	862
Asset Management *	87	81	305	290
Övrigt och Elimineringar*	-25	-34	-87	-104
Totala intäkter	285	288	1 006	1 048
Uppdragskostnader och provisioner	-40	-36	-138	-158
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	245	252	869	890
Rörelsekostnader	-202	-221	-733	-758
Resultatandel från intressebolag	3	3	6	5
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-3	-2
Rörelseresultat	46	34	138	135
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	16	12	14	13
Förvaltat kapital vid periodens slut, mdkr	155,3	155,1	155,3	155,1
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	*-1,0*	*2,1*	*10,2*	*1,7*
varav Property Funds	*107,8*	*114,7*	*107,8*	*114,7*
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	*-0,7*	*2,5*	*0,5*	*6,5*
varav Property Asset Management	*47,4*	*40,4*	*47,4*	*40,4*
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	*-0,3*	*-0,4*	*9,7*	*-4,7*
Antal anställda, vid periodens slut	283	290	283	290

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

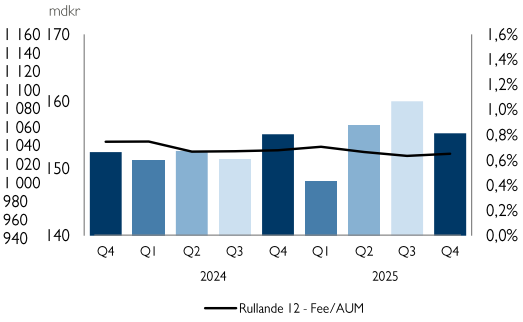
RÖRELSERESULTAT



TOTALA INTÄKTER



FÖRVALTAT KAPITAL

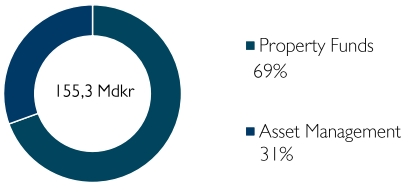


Investment Management

Förvaltat kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvaltat kapital (AUM) uppgick till 155 mdkr varav 108 mdkr inom Property Funds och 47 mdkr inom Asset Management. Tyskland är Property Funds största marknad med högst andel investerat kapital primärt via Catella Investment Management.

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



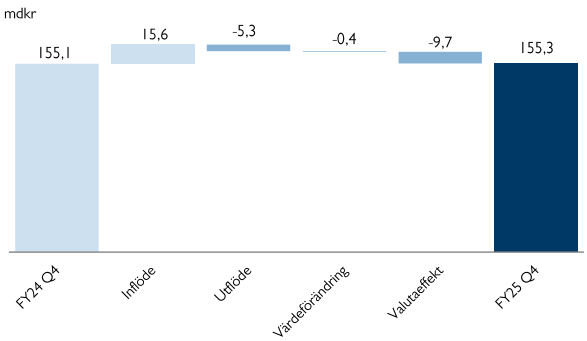
FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND

Förändring av förvaltat kapital

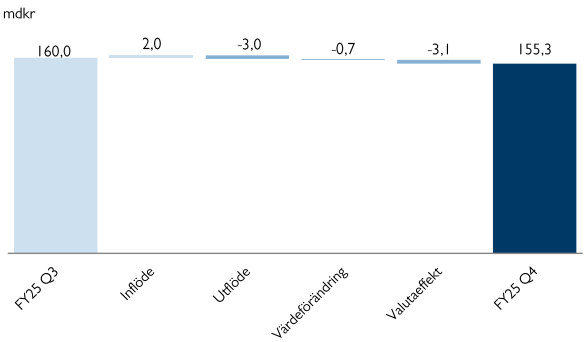
Förvaltat kapital ökade under den senaste tolvmånadersperioden från 155,1 mdkr till 155,3 mdkr vilket är en nettoförändring med 0,1 mdkr. Förändringen påverkades av ett högre nettoinflöde, som mer än kompenserade för periodens negativa värdeförändringar. Samtidigt dämpades ökningen av negativa valutaeffekter, främst till följd av förändringar i EUR/SEK, vilket gjorde att det höga nettoinflödet i stort sett utraderades. Inflödet om 15,6 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 utgörs till större del av de tyska fastighetsfonderna i Property Funds.

Förvaltat kapital minskade med 4,8 mdkr under det fjärde kvartalet jämfört med tredje kvartalet, från 160,0 mdkr. Kvartalets inflöde om 2,0 mdkr drevs primärt av de tyska fastighetsfonderna. Samtidigt noterades ett utflöde om 3,0 mdkr, som också i stor utsträckning drevs av de tyska fastighetsfonderna. Rörelserna inom dessa fonder stod därmed för den största delen av periodens nettoförändring. Valutakursförändringar, främst i EUR/SEK, minskade AUM med 3,1 mdkr i kvartalet. Inom Property Funds minskade förvaltat kapital med 3,2 mdkr jämfört med föregående kvartal och minskade med 6,9 mdkr jämfört med fjärde kvartalet föregående år. Inom Asset Management minskade förvaltat kapital med 1,6 mdkr jämfört med föregående kvartal och ökade med 7,0 mdkr jämfört med fjärde kvartalet föregående år.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR



Principal Investments

Omsättning och resultat

Fjärde kvartalet 2025

Intäkterna uppgick till 59 mkr (591), där förändringen i jämförelse med föregående år främst är hänförlig till försäljning av projekt Polaxis och succesiv vinstavräkning av projekt Metz-Eurolog. Kvartalets intäkter drivs främst av en återföring av tidigare gjord nedskrivning avseende fastigheten The Maltings om 22 mkr på grund av förbättrat investeringsklimat, samt positiva värdejusteringar av fondinvesteringar.

Rörelseresultatet för segmentet uppgick till -98 mkr (17), huvudsakligen påverkat av en nedskrivning av det tyska fastighetsutvecklingsprojektet KöTower om totalt -151 mkr. Nedskrivningen består av -125 mkr som redovisas som resultatandel från intresseföretag och -26 mkr, hänförligt till nedskrivning av lånefordringar, redovisas bland övriga rörelsekostnader. Resultatet påverkades samtidigt positivt med 22mkr till följd av återföring av tidigare gjord nedskrivning av fastigheten The Maltings.

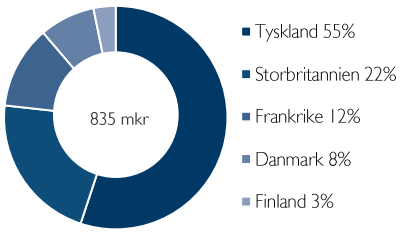
Principal Investments har per sista december investerat totalt 835 mkr i projekt inom bostäder, logistik, kontor samt detaljhandel över Europa, läs mer på sida 11.

Helår 2025

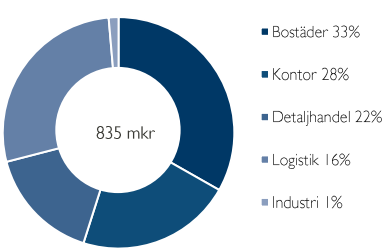
Totala intäkter uppgick till 545 mkr (845) och rörelseresultatet uppgick till 140 mkr (34). Det positiva rörelseresultatet är huvudsakligen drivet av försäljningen av bostadsprojektet Kaktus som genererade 242 mkr hänförligt till Catellas aktieägare.

	3 mån		12 mån	
Mkr	2025	2024	2025	2024
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Totala intäkter	59	591	545	845
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-4	-503	-170	-648
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	55	88	375	197
Rörelsekostnader	-25	-44	-90	-126
Resultatandel från intressebolag	-128	-34	-134	-44
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	7	-11	8
Rörelseresultat	-98	17	140	34
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	-166	3	26	4
Catellas investerat kapital	835	1 566	835	1 566
Antal anställda, vid periodens slut	26	22	26	22

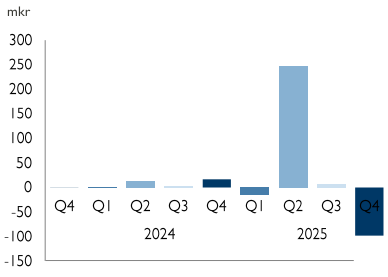
INVESTERAT KAPITAL PER LAND *



INVESTERAT KAPITAL PER TILLGÅNGSSLAG *



RÖRELSERESULTAT



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

Principal Investments

I tabellen nedan redovisas investeringsstatus för pågående fastighetsutvecklingsprojekt och andra investeringar per den 31 december 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 ökade med 21 mkr under fjärde kvartalet och uppgick till 835 mkr vid periodens slut. Tilläggsinvesteringar gjordes främst i projekten KöTower, Düssel-Terrassen 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	233	85
Mander Centre	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	2027	63	95	95
Silbersteinstrasse	Tyskland	Bostäder	Q1 2026	2027	100	15	15
Summa Direct Investments						343	195
Metz-Eurolog****	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2026	100	96	91
Övriga Catella Logistic Europe	Frankrike	Logistik				8	8
Summa Catella Logistic Europe						104	98
Delsumma Dotterföretag						**447**	**293**
PROJEKT SOM REDOVISAS SOM INTRESSEFÖRETAG***							
Seestadt	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	868	150
Düssel-Terrassen	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	314	65
KöTower	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2028	23	1 152	230
Övriga fastighetsutvecklingsprojekt	Tyskland	Bostäder				0	0
Summa Catella Project Capital						2 334	445
Vega	Danmark	Bostäder	Q4 2024	2028	20	261	47
Delsumma Intresseföretag						**2 594**	**492**
PROJEKT/INNEHAV SOM REDOVISAS SOM LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV							
Summa Co-Investments							50
Summa						**3 041**	**835**

* 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 realiseras 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 fjärde kvartalet uppgick verkligt värdeförändringar till totalt 21 mkr varav 24 mkr avsåg Pamica. Inga nya transaktioner gjordes i innehaven under perioden. Se vidare not 4 och 5.

Mkr	2025 31-dec	2024 31-dec
Pamica	154	124
Catella Fastighetsfond Systematisk C	21	23
Catella APAM Strategic Equities Fund I	24	21
UK REIT Fund	-	4
UPEKA	104	110
Summa fondinnehav	303	281

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

Corporate Finance

Omsättning och resultat

Fjärde kvartalet 2025

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

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 8,4 mdkr (10,7). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet svarade Sverige för 3,9 mdkr (1,0), Spanien 1,9 mdkr (1,0), Frankrike 1,2 mdkr (4,8), Finland 1,1 mdkr (0,3), Danmark 0,3 mdkr (3,5). Corporate Finance intäkter uppgick till 246 mkr (169) och intäkter, justerat för uppdragskostnader, uppgick till 204 mkr (133) vilket är en ökning med 71 mkr, huvudsakligen drivet av försäljningen av det franska dotterbolaget Catella Valuation Advisors, vilket genererade 51 mkr till Catellas aktieägare.

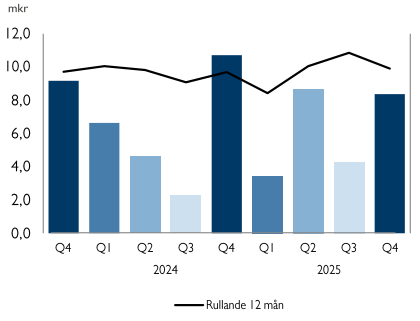
Periodens rörelsekostnader ökade jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen beror huvudsakligen på en återläggning av en för hög bonusreservering som hade en positiv resultateffekt om 11 mkr i jämförelseperioden. Rörelseresultatet för perioden uppgick till 88 mkr (31).

Helår 2025

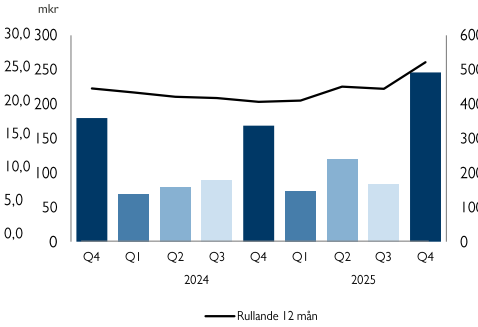
Totala intäkter uppgick till 522 (406) och rörelseresultatet uppgick till 47 (-17). Det förbättrade resultatet beror främst på försäljningen av det franska dotterbolaget Catella Valuation Advisors, samt ökad försäljning bland de nordiska verksamheterna. Perioden inkluderar även omstruktureringskostnader hänförligt till avgångsvederlag om 7 mkr.

Mkr	3 mån		12 mån	
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Norden	51	23	158	111
Kontinentaleuropa	193	146	362	295
Totala intäkter	246	169	522	406
Uppdragskostnader och provisioner	-42	-36	-92	-69
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	204	133	429	337
Rörelsekostnader	-116	-102	-382	-354
Resultatandel från intressebolag	0	0	0	0
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Rörelseresultat	88	31	47	-17
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	36	18	9	-4
Fastighetstransaktionsvolymer för perioden, mdkr	8,4	10,7	24,8	24,2
varav Norden	*5,3*	*4,9*	*18,5*	*14,7*
varav Kontinentaleuropa	*3,0*	*5,8*	*6,3*	*9,5*
Antal anställda, vid periodens slut	141	141	141	141

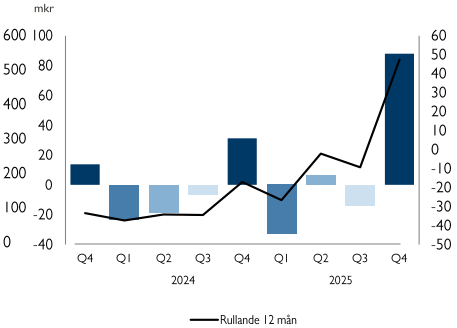
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Övrig finansiell information

Koncernens finansiella ställning
Fjärde kvartalet 2025

Nedan information avser koncernens formella räkningar.

Koncernens balansomslutning minskade med 48 mkr under fjärde kvartalet och uppgick till 4 144 mkr per 31 december 2025. Nedskrivning av markinvesteringen i projekt KöTower om 151 mkr påverkade balansposterna Innehav i intresseföretag och Långfristiga fordringar hos intresseföretag. Ökad affärsvolym, positiva verkligt värdejusteringar på finansiella tillgångar och försäljningen av dotterbolaget Catella Valuation Advisors, vilket tillförde koncernen 50 mkr i likvida medel, dämpade delvis minskningen av balansomslutningen under perioden.

Koncernens egna kapital minskade med 81 mkr och uppgick till 1 927 mkr per 31 december 2025. De största förändringarna avsåg periodens resultat om -60 mkr och negativa omräkningsdifferenser om -24 mkr. Koncernens soliditet uppgick per balansdagen till 47 procent (48 procent per 30 september 2025).

Catella har gjort en nedskrivningsprövning av tillgångar med obestämbar livslängd. Catellas tillgångar med obestämbar livslängd utgörs av goodwill och varumärke. Vid prövningen görs en beräkning av uppskattade framtida kassaflöden baserade på budgetar som godkänts av ledningen och styrelsen. Prövningen har påvisat att inget nedskrivningsbehov föreligger.

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 6,4 procent (7,9) under fjärde 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 erbjudandande om återköp av utestående obligationer upp till ett maximalt belopp om 600 mkr. Total volym som återköptes till eget förvar uppgick till 100 mkr varefter 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 såväl under året som per 31 december 2025.

Vidare har koncernens fastighetsutvecklingsbolag lån från kreditinstitut för pågående fastighetsprojekt. Per den 31 december 2025 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 128 mkr.

Koncernens kassaflöde
Fjärde kvartalet 2025

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 3 mkr (374) där förändringen i jämförelse med föregående år huvudsakligen beror på kassaflöden från fastighetsprojekt. Under perioden gjordes tilläggsinvesteringar i KöTower, Düssel-Terrassen och Vega med flera om totalt 61 mkr. Under föregående år genererade försäljning av projekt Polaxis likvida inflöden om 457 mkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 51 mkr (1) varav 50 mkr avsåg försäljning av Catella Valuation Advisors.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -21 mkr (-353) varav merparten avser amortering av leasingskuld. Under föregående år refinansierades Catella ABs obligationslån vilket resulterade i ett utflöde av likvida medel om 247 mkr och lån från kreditinstitut avseende Polaxis återbetaldes med ett belopp om 135 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 33 mkr (21) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 611 mkr (901), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 1 057 mkr (319).

Helår 2025

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 010 mkr (116) där försäljningen av Kaktus tillförde koncernen 939 mkr i likvida medel. Vidare erhölls 89 mkr i samband med försäljning av 80 procent av danska projektet Vega till Barings. Under föregående år såldes projekten Polaxis och Infrahubs Jönköping vilka tillförde Catella 737 mkr i likvida medel samtidigt som betydande tilläggsinvesteringar gjordes i Metz-Eurolog, Polaxis, Vega och KöTower med flera.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 76 mkr (27) och inkluderar 50 mkr från försäljning av Catella Valuation Advisors och 22 mkr (33) från försäljning av Visa-aktier.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -340 mkr (-64) och inkluderar bland annat återköp av utestående obligationer om 103 mkr och återbetalning av lån från kreditinstitut om 49 mkr avseende projekt Vega.

Moderbolaget
Fjärde kvartalet 2025

Konsolidering av koncernens IT-tjänster, support, processer och högre IT- och informationssäkerhet driver ökade externa kostnader. Därutöver var kostnader för affärsutveckling och legal rådgivning högre än under motsvarande period föregående år. Föregående års rörelseresultat belastades med jämförelsestörande poster för avslutat AI-projekt om 3,6 mkr.

Periodens finansnetto uppgick till 729,8 mkr (218,6) och inkluderar anticiperad utdelning från Catella Holding om 750 mkr (250) och räntekostnader på obligationslån om 19,3 mkr (29,5). Lägre räntekostnader beror dels på lägre upplåningsvolym (1,2 mdkr) än under motsvarande period föregående år (1,5 mdkr) då obligationen refinansierades, dels på lägre effektiva räntor under perioden.

Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 18 (18).

Helår 2025

Moderbolagets rörelseresultat uppgick till -62,6 mkr (-55,8) 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 470 personer (473).

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Säsongsvariationer

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

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med IFRS 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 17 februari 2026 kl. 07.00 CET.

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

Stockholm den 17 februari 2026
Catella AB (publ)

Rikke Lykke
vd och koncernchef

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning		465	979	1 890	2 206
Övriga rörelseintäkter		117	66	181	102
Totala intäkter		582	1 045	2 071	2 307
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-85	-550	-378	-844
Övriga externa kostnader		-96	-122	-329	-358
Personalkostnader		-225	-226	-834	-801
Avskrivningar		-25	-25	-89	-85
Övriga rörelsekostnader		-15	-29	-23	-61
Resultatandel från intresseföretag		-125	-30	-128	-37
Rörelseresultat		11	63	291	122
Ränteintäkter		10	12	40	64
Räntekostnader		-26	-49	-120	-210
Övriga finansiella poster		-28	31	-118	52
Finansiella poster - netto		-43	-6	-198	-94
Resultat före skatt		-32	57	92	28
Skatt		-28	-4	-30	-3
Periodens resultat		-60	53	62	24
Resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		-61	59	48	30
Innehav utan bestämmande inflytande		1	-6	14	-5
		-60	53	62	24
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr					
- före utspädning		-0,69	0,67	0,54	0,34
- efter utspädning		-0,69	0,67	0,54	0,34
Antal aktier vid periodens slut		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

Information avseende resultaträkning per affärsområde återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Periodens resultat	-60	53	62	24
Övrigt totalresultat				
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:				
Verkligt värdeförändringar i Visa preferensaktier	1	5	7	16
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:				
Omräkningsdifferenser	-24	17	-80	54
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-23	22	-72	70
Summa totaltresultat för perioden	-83	75	-10	95
Totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-83	80	-19	97
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-5	8	-3
	-83	75	-10	95

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2025 31-dec	2024 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	7	541	587
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		121	177
Materiella anläggningstillgångar		27	33
Innehav i intresseföretag		69	105
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		219	256
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 4, 5	510	494
Uppskjutna skattefordringar		47	48
Övriga långfristiga fordringar		54	57
		1 588	1 758
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter		333	2 196
Fordringar hos intresseföretag		110	89
Kundfordringar och övriga fordringar		426	526
Kortfristiga placeringar	3, 4, 5	75	80
Likvida medel *		1 611	901
		2 556	3 791
Summa tillgångar		4 144	5 549
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		177	177
Övrigt tillskjutet kapital		297	295
Reserver		32	121
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 386	1 404
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 892	1 997
Innehav utan bestämmande inflytande		36	42
Summa eget kapital		1 927	2 039
Skulder			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut		1	1 209
Obligationslån		1 191	1 288
Leasingskulder långfristiga		83	133
Övriga långfristiga skulder		139	156
Uppskjutna skatteskulder		15	20
		1 429	2 806
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut		132	52
Övriga kortfristiga räntebärande skulder		16	0
Leasingskulder kortfristiga		51	52
Kontraktsskulder		0	0
Leverantörsskulder och övriga skulder		574	589
Skatteskulder		14	11
		787	704
Summa skulder		2 217	3 510
Summa eget kapital och skulder		4 144	5 549
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		90	105

Information avseende finansiell ställning per affärsområde återfinns i not 2.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-32	57	92	28
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avvecklingskostnader	0	-0	-0	-1
Övriga finansiella poster	27	-28	114	-49
Avskrivningar	26	25	89	84
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	6	44	1	43
Redovisade ränteintäkter från låneportföljer	-4	-5	-15	-19
Resultat från andelar i intresseföretag	125	30	128	37
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	6	3	24	4
Verkligt värdeförändringar och andra ej kassaflödespåverkande poster	-53	-68	-61	-59
Övriga omklassificeringar *	-34	0	-297	-
Betalda skatter	-4	-2	-40	-62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	61	55	35	6
Investeringar i fastighetsprojekt	-61	-275	-284	-900
Försäljningar av fastighetsprojekt	-12	569	1 184	992
Kassaflöde från fastighetsprojekt	-73	294	900	92
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-32	52	70	116
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	47	-28	5	-98
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3	374	1 010	116
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	-1	-6	-9
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-0	0	1
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-4	-12	-18	-17
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	0	0	-2	-
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	50	0	50	-
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	3	-0	7	6
Förvärv av finansiella tillgångar	-0	-17	-6	-30
Försäljning av finansiella tillgångar	-0	26	34	56
Kassaflöden från låneportföljer	4	5	15	19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	51	1	76	27
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Återköp av teckningsoptioner	0	0	-0	-5
Likvid från utställda teckningsoptioner	0	0	1	5
Upptagna lån	0	745	0	1 753
Amortering av lån	-1	-1 083	-161	-1 671
Amortering av leasingskuld	-14	-13	-59	-52
Utdelning till moderföretagets aktieägare	0	0	-80	-80
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-5	-2	-42	-13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21	-353	-340	-64
Periodens kassaflöde	33	21	746	80
Likvida medel vid periodens början	1 590	869	901	796
Valutakursdifferens i likvida medel	-13	11	-36	25
Likvida medel vid periodens slut	1 611	901	1 611	901

* avser främst resultat från försäljning av projekt Kaktus och dotterbolaget Catella Valuation Advisors SAS vilka redovisas under Kassaflöde från fastighetsprojekt respektive Kassaflöde från investeringsverksamheten.

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 - december 2025:								
Periodens resultat					48	48	14	62
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-15	-74	22	-67	-5	-72
Periodens totalresultat			-15	-74	70	-19	8	-10
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-38	-38
Värdeförändring optionsskuld **					-7	-7		-7
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-1	-1	23	22
Utställda teckningsoptioner		1				1		1
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-80	-80		-80
Utgående balans per 31 december 2025	177	297	-35	67	1 386	1 892	36	1 927

* 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 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 31 december 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 - december 2024:								
Periodens resultat					30	30	-5	24
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-17	51	33	67	3	70
Periodens totalresultat			-17	51	63	97	-3	95
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-9	-9
Värdeförändring optionsskuld **					-7	-7		-7
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-2	-2	4	2
Utställda teckningsoptioner		5				5		5
Återköp av utställda teckningsoptioner		-5				-5		-5
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-80	-80		-80
Utgående balans per 31 december 2024	177	295	-20	141	1 404	1 997	42	2 039

* 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.

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 marknadsmässigt 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 ytterligaren en person för en total köpeskilling om 2 760 186 kronor med anledning av att deras anställningar hos Catella upphörde. Per den 31 december 2024 fanns 3 988 250 teckningsoptioner av det nya incitamentsprogrammet i eget förvar.

Not 1. Resultaträkning per affärsområde

Mkr	Not	Investment Management 2025 okt-dec	Investment Management 2024 okt-dec	Principal Investments 2025 okt-dec	Principal Investments 2024 okt-dec	Corporate Finance 2025 okt-dec	Corporate Finance 2024 okt-dec	Övrigt 2025 okt-dec	Övrigt 2024 okt-dec	Koncerneliminering 2025 okt-dec	Koncerneliminering 2024 okt-dec	Koncernen 2025 okt-dec	Koncernen 2024 okt-dec
Nettoomsättning		282	284	-2	530	194	167	19	12	-27	-13	465	979
Övriga rörelseintäkter		3	4	61	61	52	2	1	0	-0	-1	117	66
Totala intäkter		285	288	59	591	246	169	19	12	-27	-14	582	1 045
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-40	-36	-4	-503	-42	-36	-0	-0	1	24	-85	-550
Övriga externa kostnader		-62	-67	-10	-28	-27	-27	-14	-11	18	11	-96	-122
Personalkostnader		-122	-134	-3	-9	-81	-68	-18	-16	0	1	-225	-226
Avskrivningar		-15	-14	-0	-0	-6	-6	-3	-5	0	0	-25	-25
Övriga rörelsekostnader		-2	-6	-11	-7	-1	-1	-0	-6	0	-9	-15	-29
Resultatandel från intresseföretag		3	3	-128	-34	0	0	0	1	0	0	-125	-30
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *		-0	-0	-0	6	0	0	0	0	1	-6	0	0
Rörelseresultat		46	34	-98	16	88	31	-17	-25	-7	7	11	64
Ränteintäkter												10	12
Räntekostnader												-26	-49
Övriga finansiella poster												-28	31
Finansiella poster - netto												-43	-6
Resultat före skatt												-32	57
Skatt												-28	-4
Periodens resultat												-60	53
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare												-61	59

Mkr	Not	Investment Management 2025 jan-dec	Investment Management 2024 jan-dec	Principal Investments 2025 jan-dec	Principal Investments 2024 jan-dec	Corporate Finance 2025 jan-dec	Corporate Finance 2024 jan-dec	Övrigt 2025 jan-dec	Övrigt 2024 jan-dec	Koncerneliminering 2025 jan-dec	Koncerneliminering 2024 jan-dec	Koncernen 2025 jan-dec	Koncernen 2024 jan-dec
Nettoomsättning		981	1 031	472	781	466	401	51	47	-81	-54	1 890	2 206
Övriga rörelseintäkter		25	18	73	64	56	5	32	30	-4	-15	181	102
Totala intäkter		1 006	1 048	545	845	522	406	83	77	-85	-69	2 071	2 307
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-138	-158	-170	-648	-92	-69	-1	-0	23	32	-378	-844
Övriga externa kostnader		-205	-219	-30	-47	-94	-98	-49	-39	49	45	-329	-358
Personalkostnader		-467	-471	-35	-33	-266	-233	-67	-70	1	6	-834	-801
Avskrivningar		-55	-55	-1	-1	-20	-20	-12	-9	0	0	-89	-85
Övriga rörelsekostnader		-6	-13	-24	-45	-2	-3	5	-4	3	5	-23	-61
Resultatandel från intresseföretag		6	5	-134	-44	0	0	0	2	0	0	-128	-37
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *		-3	-2	-11	7	0	0	0	0	14	-5	0	0
Rörelseresultat		138	135	140	34	47	-17	-40	-43	5	14	291	122
Ränteintäkter												40	64
Räntekostnader												-120	-210
Övriga finansiella poster												-118	52
Finansiella poster - netto												-198	-94
Resultat före skatt												92	28
Skatt												-30	-3
Periodens resultat												62	25
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare												48	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 affärsområde

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncernen	
Mkr	2025 31-dec	2024 31-dec	2025 31-dec	2024 31-dec	2025 31-dec	2024 31-dec	2025 31-dec	2024 31-dec	2025 31-dec	2024 31-dec
TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar										
Immateriella tillgångar	399	459	0	0	64	66	78	63	541	587
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	47	70	2	2	29	57	43	49	121	177
Materiella anläggningstillgångar	21	27	0	1	3	4	3	2	27	33
Innehav i intresseföretag	31	29	38	73	0	0	0	3	69	105
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	219	256	0	0	0	0	219	256
Andra långfristiga värdepappersinnehav	29	34	470	432	0	0	11	29	510	494
Uppskjutna skattefordringar	13	8	12	17	20	24	1	0	47	48
Övriga långfristiga fordringar	1	27	37	30	5	10	11	-10	54	57
	541	652	778	811	121	160	148	136	1 588	1 758
Omsättningstillgångar										
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	359	2 311	0	0	-26	-115	333	2 196
Fordringar hos intresseföretag	3	0	111	92	0	0	-4	-4	110	89
Kundfordringar och övriga fordringar	269	435	141	121	210	230	-194	-261	426	526
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0	0	75	80	75	80
Likvida medel	430	437	71	77	98	60	1 011	327	1 611	901
	702	872	683	2 601	308	290	863	27	2 556	3 791
Summa tillgångar	1 243	1 524	1 461	3 412	429	450	1 011	163	4 144	5 549
EGET KAPITAL OCH SKULDER										
Eget kapital										
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	114	302	293	312	106	-96	1 378	1 479	1 892	1 997
Innehav utan bestämmande inflytande	33	42	-5	0	8	10	-0	-10	36	42
Summa eget kapital	147	344	288	312	115	-86	1 378	1 469	1 927	2 039
Skulder										
Långfristiga skulder										
Upplåning från kreditinstitut	1	1	0	1 194	0	14	0	0	1	1 209
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	1 191	1 288	1 191	1 288
Leasingskulder långfristiga	31	48	1	1	16	39	36	46	83	133
Övriga långfristiga skulder	745	787	-0	136	0	0	-606	-767	139	156
Uppskjutna skatteskulder	5	9	0	0	0	0	10	10	15	20
	781	846	1	1 330	16	53	631	577	1 429	2 806
Kortfristiga skulder										
Upplåning från kreditinstitut	0	1	128	51	3	1	0	0	132	52
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	0	0	16	0	0	0	0	0	16	0
Leasingskulder kortfristiga	22	26	1	1	18	20	11	5	51	52
Kontraktsskulder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder och övriga skulder	285	300	1 027	1 718	272	459	-1 010	-1 889	574	588
Skatteskulder	8	7	0	0	6	3	0	0	14	11
	314	334	1 173	1 770	299	482	-999	-1 883	787	703
Summa skulder	1 096	1 180	1 174	3 100	315	536	-367	-1 306	2 216	3 510
Summa eget kapital och skulder	1 243	1 524	1 461	3 412	429	450	1 011	163	4 144	5 549

Not 3. Sammandrag av Catellas låneportfölj

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

Mkr Låneportfölj	Land	Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonterings-ränta	Duration, år
Pastor 2	Spanien	54,4	72,1%	54,4	72,1%	0,0%	0,25
Lusitano 5	Portugal	21,0	27,9%	21,0	27,9%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		75,5	100,0%	75,5	100,0%	0,0%	0,3
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				75,5			

* 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 antagit att emittenten kommer att nyttja sin option till återköp under första kvartalet 2026. Portföljen värderas till det fulla återbetalningsbara beloppet om 5,0 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, totalt 5,03 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 första kvartalet 2026. 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
Q3	2025	0,3	3,6	0,0	3,9
Q4	2025	0,3	3,3	0,0	3,6
Summa		32,7	86,7	267,0	386,5

Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	2025 31-dec	2024 31-dec
Visa preferensaktier serie C	11	29
Låneportföljer	75	80
Verksamhetsrelaterade investeringar **	499	466
Andra värdepapper	0	0
Summa *	586	574

* varav kortfristiga placeringar om 75 mkr och långfristiga placeringar om 510 mkr.

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

Not 5. Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

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

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

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Visa preferensaktier		11		11
Låneportföljer			75	75
Övriga skuldinstrument			148	148
Fondplaceringar	53	1	104	159
Onoterade aktier			192	192
Summa tillgångar	53	13	520	586
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 helåret 2025	
Per 1 januari	486
Anskaffningar	1
Avyttringar	0
Omvärdering via resultaträkningen	51
Omräkningsdifferenser	-18
Per 31 december	520

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

Not 6. Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Mkr	2025 31-dec	2024 31-dec
Fastighetspant	-	1 067
Likvida medel	90	105
Övriga ställda säkerheter	0	0
	90	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 tillgängliga av regulatoriska skäl liksom spärrade medel för andra ändamål.

Eventualförpliktelser

Mkr	2025 31-dec	2024 31-dec
Övriga eventualförpliktelser	165	274
	165	274

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

Av koncernens totala eventualförpliktelser avser 164 mkr Principal Investments.

Åtaganden

Mkr	2025 31-dec	2024 31-dec
Investeringsåtaganden	122	0
Övriga åtaganden	0	0
	122	0

Investeringsåtaganden avser fyra pågående projekt eller innehav inom Principal Investments.

Not 7. Immateriella anläggningstillgångar

Räkenskapsåret 2024	Goodwill	Varumärken	Avtalsenliga kundrelationer	Program-varulicenser och IT-system	Summa
Ingående balans	444	50	58	21	573
Inköp				17	17
Avyttringar och utrangeringar	0		-0	0	0
Avskrivningar	0		-20	-7	-27
Valutakursdifferenser	24		3	1	27
Utgående balans	468	50	41	28	587
Per 31 december 2024					
Anskaffningsvärde	470	50	174	85	779
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-2		-134	-57	-192
Bokfört värde	468	50	41	28	587
Räkenskapsåret 2025					
Ingående balans	468	50	41	28	573
Inköp				18	18
Avyttringar och utrangeringar			-0	-0	-0
Avskrivningar			-20	-8	-27
Valutakursdifferenser	-34		-2	-1	-37
Utgående balans	434	50	19	37	541
Per 31 december 2025					
Anskaffningsvärde	436	50	149	95	730
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-2		-131	-57	-190
Bokfört värde	434	50	19	37	541

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	18,4	11,9	50,5	46,5
Övriga rörelseintäkter	0,7	2,5	2,7	4,0
Totala intäkter	19,1	14,4	53,2	50,5
Övriga externa kostnader	-16,2	-12,0	-55,9	-40,5
Personalkostnader	-16,0	-15,4	-56,8	-60,7
Avskrivningar	-1,2	-3,6	-2,8	-4,0
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,3	-0,4	-1,1
Rörelseresultat	-14,5	-16,9	-62,6	-55,8
Resultat från andelar i koncernföretag	750,0	250,0	754,0	256,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,2	0,1	0,4	0,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20,4	-31,5	-92,1	-120,3
Finansiella poster	729,8	218,6	662,3	136,0
Resultat före skatt	715,2	201,7	599,6	80,2
Skatt på periodens resultat	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Periodens resultat	715,2	201,7	599,6	80,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2025 31-dec	2024 31-dec
Immateriella tillgångar	28,2	12,5
Materiella anläggningstillgångar	2,8	1,8
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 358,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	737,1	346,6
Övriga kortfristiga fordringar	12,1	13,1
Likvida medel	0,1	0,2
Summa tillgångar	2 138,4	1 732,4
Bundet eget kapital	176,7	176,7
Fritt eget kapital	739,4	219,3
Långfristiga obligationslån	1 191,5	1 288,3
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1,1	0,2
Övriga kortfristiga skulder	29,7	47,9
Summa eget kapital och skulder	2 138,4	1 732,4

Catella AB har ingått borgensåtaganden dels som säkerhet för fullgörande enligt utvecklingsavtal dels som säkerhet för lånefacilitet avseende de tyska projektbolagen KöTower, Seestadt och Düssel-Terrassen , för ett totalt belopp om 149 mkr. Per den 31 december 2024 uppgick moderbolagets samlade eventualförpliktelser 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 ESMAs (European Securities and Markets Authority – Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) riktlinjer för alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures). I korthet är ett alternativt nyckeltal ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter underlättar en analys av koncernens utveckling. Dessa tilläggsuppgifter är kompletterande information till IFRS och ersätter ej nyckeltal definierade i IFRS. Catellas definitioner av mått ej definierade i IFRS kan skilja sig från andra företags definitioner. Samtliga Catellas definitioner inkluderas nedan. Beräkning av alla nyckeltal kan stämmas av mot poster i resultat- och balansräkningar. För ytterligare information, se not 39 i Årsredovisning 2024.

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS	Beskrivning	Orsak till användning av mått
Rörelseresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	Periodens rörelseresultat för koncernen med avdrag för resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.	Måttet åskådliggör hur stor del av koncernens rörelseresultat som är hänförlig till moderföretagets aktieägare.
Rörelsemarginal	Periodens rörelseresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare dividerat med totala intäkter för perioden.	Måttet åskådliggör lönsamheten i underliggande rörelse hänförlig till moderföretagets aktieägare.
IRR	Motsvarar det svenska begreppet internränta som är ett mått på vilken genomsnittlig årlig avkastning en investering har genererat.	Måttet beräknas för att kunna jämföra faktisk avkastning på de projekt Catella investerar i med den genomsnittliga förväntade avkastningen om 15 procent.
Förvaltat kapital vid årets slut	Förvaltat kapital är värdet av Catellas kunders deponerade/placerade kapital.	Delar av Catellas intäkter inom Investment Management avtalas med kund utifrån värdet på det underliggande placerade kapitalet. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Fastighetstransaktionsvolymer för perioden	Fastighetstransaktionsvolymer för perioden är värdet på de underliggande fastigheterna vid transaktionstillfällena.	Delar av Catellas intäkter inom Corporate Finance avtalas med kund utifrån det underliggande fastighetsvärdet vid respektive uppdrag. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Soliditet	Eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Måttet används för att Catella betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma Catellas finansiella stabilitet och förmåga att klara sig på lång sikt.

Finansiell kalender

Årsstämma	12 maj 2026
Delårsrapport jan-mar 2026	8 maj 2026
Delårsrapport apr-jun 2026	20 augusti 2026
Delårsrapport jul-sep 2026	5 november2026
Bokslutskommuniké okt-dec 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.

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